



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning
Enheten för samhällsbyggnad
Upprättad 2025-04-16

SAMRÅDSHANDLING
DNR: 2014/193



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Stenhamra 13 m. fl.

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

SAMRÅDSHANDLING 2025-04-16

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	4
Detaljplan.....	4
Kontaktpersoner	4
PLANPROCESSEN	5
Samråd	6
PLANBESKRIVNING	7
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	7
Bakgrund	7
Syfte	7
PLANFÖRSLAG	8
Områdesbeskrivning	8
Areal.....	10
Markägoförhållanden	10
Planerad bebyggelse	11
Allmän platsmark TORG.....	14
Trafik och parkering	14
Buller	14
Allmän platsmark PARK	16
Naturvärden.....	16
Dagvatten och skyfall.....	18
Översvämning från havet	21
Markmiljö.....	22
Radon	23
Strandskydd	23
Plankarta och bestämmelser	23
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	33
Tidigare ställningstaganden	33
Riksintressen	35
Bebyggelse	37
Stadsbilden	38
Natur, vegetation.....	39
Offentlig och kommersiell service	41
Gator och trafik.....	41
Mark, vegetation, Geoteknik	43

Hälsa och säkerhet.....	44
Teknisk försörjning.....	47
PLANENS KONSEKVENSER.....	50
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	50
Genomförandepåverkan.....	51
Ställningstagande.....	64
Miljökonsekvenser.....	64
Sociala konsekvenser.....	65
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	68
Organisatoriska frågor.....	68
Fastighetsrättsliga frågor.....	69
Tekniska frågor.....	72
Ekonomiska frågor.....	74
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	76

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2025-04-16
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2025-04-16

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Illustrationskarta, 2025-04-16
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-04-16
- Checklista för att beakta barnrättsperspektivet, 2025-04-16
- Fastighetsförteckning, 2025-04-25 (publiceras ej)

Bilagor

- Bullerutredning, Integrerad Akustik, 2025-02-19
- Naturvärdesinventering, Calluna, 2023-11-20
- Fladdermusinventering, Calluna, 2024-12-18
- Geotekniskt PM, Awer, 2025-03-05
- Geoteknisk MUR, Awer, 2025-03-05
- Miljöteknisk markundersökning, Awer, 2023-11-13
- Dagvattenutredning, Vatten och samhällsbyggnadsteknik, 2025-03-06
- Kulturmiljöutredning, Kalmar Läns Museum, 2024-03-04
- Antikvarisk volymstudie, Kalmar Läns Museum, 2025-03-14
- Kvalitets- och gestaltungsprogram för Stenhamra, Krook & Tjäder, 2025-04-16
- Skuggstudie, Skanska, 2025-02-06
- Volymstudie, Skanska, 2025-02-06

Detaljplan

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

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

Kontaktperson

Johan Delvert

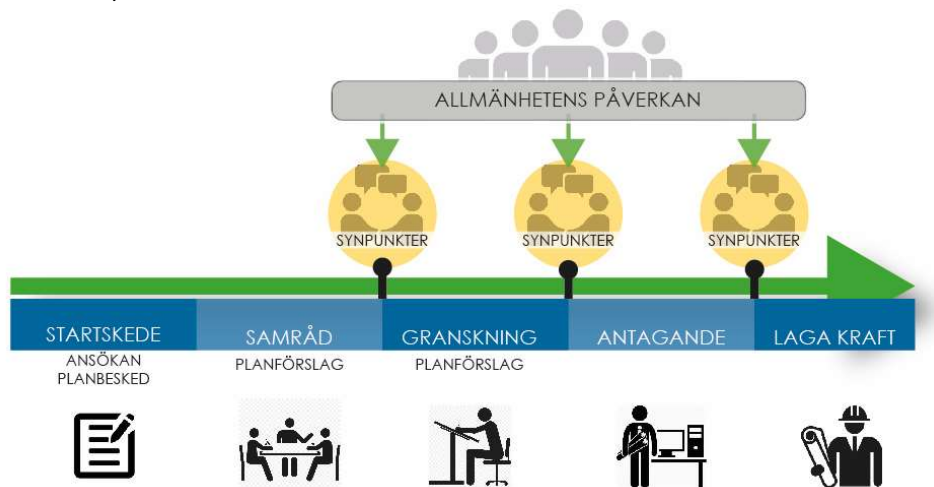
Planarkitekt

E-post: johan.delvert@vastervik.se

Telefon: 010-355 40 00 (växel)

PLANPROCESSEN

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



Figur 1: Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Källa: Västerviks kommun.

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

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

Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om det till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till dem som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

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

Samråd

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2025-04-25, kungörelse i lokaltidning (Västervikstidningen), kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd pågår mellan 2025-05-02 och 2025-05-30.

Ett samrådsmöte i form av öppet hus anordnas i Flinkska villan (Stenhamravillan) i Västervik den 15 maj kl. 17-19. Förslaget visas upp och representanter från kommunen och exploatören finns tillgängliga för frågor.

Efter samrådet tas en samrådsredogörelse fram där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Planområdet Stenhamra är beläget cirka 350 meter nordväst om Västerviks stadskärna (Grönsakstorget). Planområdet är idag planlagt som kvarter enligt Västerviks stads stadsplanelagda område, upprättad 1927, men nyttjas främst för parkeringsändamål.

Västerviks kommunstyrelse beslutade 2014-03-24 §115 om planuppdrag för Stenhamra. I beslutet skrivs att planuppdraget, med utgångspunkt i genomförd gestaltungsstudie, särskilt ska fokusera på:

- Kopplingen till intilliggande bebyggelse
- Arkitektonisk utformning
- Exploateringsgrad
- Visuell koppling och god fysisk tillgänglighet till Gamlebyviken
- Möjlighet att skapa nya, spännande mötesplatser
- Hantering av det minskade antalet parkeringsplatser i centrum då Stenhamraparkeringen försvinner.

2022-06-14 tecknades en avsiktsförklaring mellan Västerviks kommun och Solhem projektutveckling AB kring utveckling av Stenhamraområdet. Avsiktsförklaringen innebär att kommunen förhandlar exklusivt med exploatören under förhandlingstiden. Kommunen avser att detaljplanera området och teckna ett markanvisningsavtal med exploatören.

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning av bostäder och centrumverksamheter som harmoniserar med existerande bebyggelse och miljöer. Syftet är även att bevara och säkerställa de befintliga kulturhistoriska värdena och naturvärdena inom planområdet. Syftet är vidare att genom anpassning skapa goda boendemiljöer och offentliga platser, att säkerställa behov av stråk och gator inom, till och från området samt klimatsäkra området i förhållande till skyfall och framtida havsnivåhöjningar.

PLANFÖRSLAG

Områdesbeskrivning



Figur 2: Karta över planområdet och dess lokalisering i Västerås.

Planområdet är cirka 1,8 hektar stort och beläget strax norr om Västerås stadskärna, cirka 600 meter norr om Sjukhuset och cirka 1000 m nordväst om Västerås station.

Stenhamra och de angränsande områdena har vuxit fram succesivt sedan Västerås flyttade från dagens Gamleby till sin nuvarande plats vid Gamlebyvikens mynning. Spåren av detta syns i de olika bebyggelsekaraktärerna som möter planområdet. I sydöst möts planområdet av äldre bebyggelse från bland annat 1600-talet. Bebyggelsen är tät och låg i sin struktur, två till tre våningar, med färgglada träfasader eller vita staket som är placerade i fastighetsgräns mot gata. Området är del i riksintresse för kulturmiljövården. Sydväst om planområdet möter vi bebyggelse från 60-talet. Byggnaderna är högre, 4-6 våningar, och av tegel. I nordväst möter Stenhamra villabebyggelse med trädgårdar. Villorna är 1,5-2,5 våningar och stilmässigt från sekelskifte fram till 30-40-talets funktionalism. I nordöst möter Gamlebyviken med vatten, promenadstråk och bryggor.

Planområdet omfattar delar eller hela av fastigheterna Stenhamra 13, Västerås 4:13, Stensågen 1, Stenhamra 14, Stenhamra 6, Stenhamra 7 och Västerås 4:6. Planområdets disposition och användning har förändrats historiskt. Idag är

planområdet uppdelat i tre olika zoner. Längst i sydväst finns ett äldre bostadshus, Flinkska villan, med tillhörande trädgård. Huset uppfördes i början på 1900-talet som disponentbostad till Fredrik Flink och hans familj. Flinkska villan och trädgården är enligt gällande stadsplan från 1929 kvartersmark. Idag ägs villan av kommunen och nyttjas av socialförvaltningen i deras dagliga verksamhet. Trädgårdsmiljön som tillhör villan är förhållandevis stor och lummig med inslag av stora fruktträd, buskage och ett par större träd där det största är en alm. Det är sannolikt att flera av de växter som finns i den idag något igenväxta trädgården är från dess tidiga etablering.

Nordöst om Flinkska villan och trädgården används marken för parkeringsändamål. Det finns idag 184 allmänt tillgängliga parkeringar och 44 parkeringar som via avtal mellan kommunen och privata aktörer nyttjas av bland annat bostadsrättsföreningar.

I den nordöstra delen av planområdet finns en äldre tegellänga med kulturhistoriskt värde. Byggnaden upprättades tillsammans med fler tegelbyggnader under tidiga 1900-talet för Flinks stenhuggeri. Byggnaden ägs idag av kommunen och huserar en thairestaurang i husets södra del, övriga delar av byggnaden hyrs ut som garage.

I planområdets nordvästra del intill fastigheten Stensågen 1 finns en mindre gräsyta med ett antal träd. Här finns även en återvinningsstation.

Även strandpromenaden mellan Hamngatan/Norra strandvägen och Gamlebyviken ingår i planområdet. Strandpromenaden består av gräsbevuxna ytor, ett par enstaka träd, buskage, GC-väg och parkeringsplatser.



Figur 3: Illustration över närliggande grönområden.

Knappt 100 meter söder om planområdet, längs med Sanka Gertruds väg, finns S:ta Gertruds kyrka med tillhörande park (cirka 3000 m²). Ytterligare något längre söderut hittar vi Stadsparken (cirka 3,4 hektar). Här finns gång- och cykelbanor, gröna rum för människor att stanna upp i, en större, mer bekostad lekplats och fotbollsplan. Söder om stadsparken finns Gamla kyrkogården, även den ett grönt inslag i stadsbilden.

Cirka 200 meter väster om planområdet, i kvarteret Pionen, finns en liten kvartersgröning (cirka 3400 m²) med en kulle och fotbollsmål. 250 meter norr om planområdet finns Reginelundsparken (cirka 9000 m²). Den består av större öppna gräsytor, några större träd, buskage och en mindre lekplats.

Bostadsbebyggelsen varierar kring planområdet men det finns många trädgårdar och gårdar som bidrar med grön karaktär till området.

Areal

Planområdet omfattar 1,8 hektar. Av detta utgör cirka 6500 m² parkeringsyta och 5 700 m² utgörs av trädgården vid Flinkska villan.



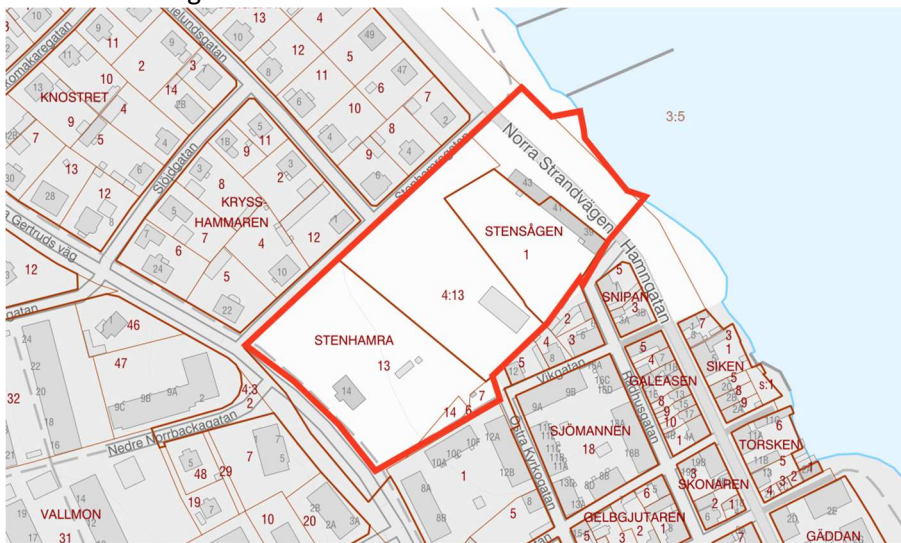
Figur 4: Karta som visar trädgården vid Flinkska villan i grönt och parkeringsyta i lila.

Markägoförhållanden

Fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet redovisas nedan och ägs samtliga av kommunen.

- Stenhamra 6
- Stenhamra 7
- Stenhamra 13
- Stenhamra 14

- Västervik 4:13
- Västervik 4:6
- Stensågen 1



Figur 5: Fastighetskarta. Planområde markerat med röd linje.

Planerad bebyggelse



Figur 6: Bild som visar en illustrationsplan med ett möjligt framtida scenario för ny bebyggelse inom planområdet. Bebyggelse kan gestaltas och utformas på flera sätt. Källa: Skanska.

Inom planområdet föreslås tillåten markanvändning för bostäder och centrumändamål inom kvartersmark. Som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap föreslås park, gata, gång- och cykelväg och torg.

Två byggnader inom planområdet, Flinkska villan med tillhörande uthus och den gamla tegellängan, har kulturmiljövärde och föreslås få vara kvar. En kulturmiljöutredning har tagits fram av Kalmar Läns Museum (2024) i samband med planuppdraget. Utredningen föreslår att byggnaderna förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser samt att Flinkska villan med uthus förses med bestämmelse om skydd av kulturvärden. Utredningen rekommenderar även att interiören hos Flinkska villan förses med varsamhetsbestämmelse.

Detaljplanen följer utredningens rekommendationer gällande rivningsförbud och varsamhet för exteriöra delar. Byggnadernas användning regleras till ett centrumändamål för att skapa möjlighet till café, restaurang eller mindre kontorsytor. För båda byggnaderna ges möjlighet till en begränsad, ökad byggrätt i form av tillbyggnad. Det är kommunens beslut att det endast är exteriöra delar som förses med varsamhetsbestämmelser. Detta dels då det är utsidan som de flesta människor i Västervik har en anknytning till och faktiskt upplever samt att det ska vara möjligt att på ett effektivt sätt i framtiden kunna anpassa byggnadens insida för att den ska kunna brukas för olika användningar så som exempelvis café. Planförslaget innebär att uthuset till Flinkska villan flyttas. Ny plats för uthuset finns i plankartan i närheten av Flinkska villan som centrumändamål med plusmark, vilket endast medger kompletterande bebyggelse, samt en utformningsbestämmelse som motsvarar uthusets gestaltning. Bestämmelser om största byggnadsarea och högsta nockhöjd säkerställer det fotavtryck och den höjd som byggnaden har idag. Även en bestämmelse om villkor för startbesked sätts in för den södra bostadsbebyggelsen som säger att startbesked inte får ges förrän uthuset tillhörande Flinkska villan flyttats.

Delar av centrumändamålet prickas för att möjliggöra för att ha uteserveringar i anslutning till villan om det i framtiden blir café eller liknande i byggnaden.

Ny bebyggelse inom planområdet placeras mellan Flinkska villan och Tegellängan och omfattar knappt 13 000 kvadratmeter bruttoarea, cirka 130 bostäder. Längst i sydväst, mot parken, prövas tre byggrätter med möjlighet till fem våningar (plankartan medger en nockhöjd på +22,5 meter över nollplanet). Mellan byggrätterna finns möjlighet för underjordiskt garage, komplementbyggnader och gårdsmiljö. Nordöst om dessa säkerställs en gatukoppling på kvartersmark mellan Reginelundsgatan och Östra kyrkogatan. Denna koppling är viktig att säkerställa för att binda samman det omkringliggande gatunätet och fortsätta den rutnätsstaden som är karaktäriserande för Västerviks centrum. Här regleras marken som prickmark med bestämmelse för bland annat gemensamhetsanläggning och markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Norr om stråket provas 5 byggrätter med tre till fyra våningar (plankartan medger en nockhöjd på +17,5 till +21,5 meter över nollplanet). Höjderna är studerade för att skapa en bra skalmässig övergång till både Reginelund och riksintresset H90. Taken regleras till största del som sadeltak med vinkel mellan 25-35 grader. Detta för att samspela med den äldre bebyggelsen, bryta ner skalan och skapa ett sammanhållet uttryck i området. Även möjlighet till takkupor begränsas i plankartan. Takkupor medges till maximalt 50% av fasadens längd. Dock får varje enskild takkupa inte överstiga 25% av fasadens längd. Taken bör ha en sammanhållen enhetlighet. Högreflekterande material, så som glaserade tegelpannor, bör undvikas på taken för att inte störa uppfattningen av riksintresset. Starka färgkontraster, så som svarta solceller på röda tak, bör undvikas. Därför införs även en planbestämmelse om att bygglov krävs för solceller. Färgsättningen regleras för att undvika helt vitputsade fasader och samtidigt uppmuntra till en samtida färgsättning som kan ge möjlighet till nytolkning av den brokighet som finns i Västervik idag.

Syftet med reglering av höjd, taklutningar, takkupor, placeringar och utformningsbestämmelser är att säkerställa att den nya bebyggelsen inte får en påtaglig negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården samt att skapa en bra boendemiljö och genomarbetat tillägg i Västerviks centrala delar. Regleringen är i enlighet med framtaget kvalitets- och gestaltungsprogram för Stenhamra.

Byggrätternas höjder och fotavtryck är något större än vad som visas i illustrationen och volymstudierna. I höjddet rör det sig om max en meter extra. I fotavtryck rör det sig om mellan 10-20 kvadratmeter per byggrätt. Marginalerna finns för att säkerställa att planen är genomförbar i ett nästa skede. För bedömning av påverkan på kulturmiljö, skugga med mera anses denna marginal vara försumbar.

Bostadsgårdar

Inom bostadsområdet säkerställs plats för utemiljö. Detta görs genom att begränsa markens utnyttjande samt genom reglering av maximal byggnadsarea inom byggrätterna. Bostadsgårdarna ska ge möjlighet till rekreation, fysisk aktivitet och samvaro mellan grannar och för boende i olika skeden i livet. Det är viktigt att tillskapa tydlig hierarki mellan privat och offentligt. Tydlighet i detta ger bättre förutsättningar för att gårdarna kommer användas av de boende i området, medan en otydlighet riskerar leda till tveksamhet och att ytorna inte används i samma utsträckning.

Bostäder på entréplan ska ha möjlighet till uteplats. Det kan ske genom en direkt koppling från lägenheten i samma nivå, eller genom en uppbyggd uteplats eller balkong som säkerställer tillgänglighetskraven för lägenheten men som också förses med en trappa ner till den gemensamma gårdsmiljön. Viktigt att tänka på är vilken grad av insyn som kan ske på uteplatser.

Mikroklimatet på gårdarna är viktigt att tänka på för att skapa så bra klimat som möjligt. Det gäller bland annat solljus, skugga, vind och lä.

Att arbeta med gröna strukturer inom bostadsgårdarna är positivt för människor, växter och djur, och bör eftersträvas vid gestaltningen.

Allmän platsmark TORG

En torgyta planeras där det idag finns ett grönstråk vid Gamlebyviken och Hamngatan. Detta ger även möjlighet att skapa allmänna platser för möten, planteringar och parkeringsplatser. Att marken är fortsatt allmän platsmark gör att kommunen har fortsatt rådighet att göra åtgärder för kustskydd, om det skulle behövas i framtiden på grund av höjda havsnivåer. Det ger även möjlighet att skapa ett område där motortrafik får röra sig på fotgängare och cyklisters villkor.

Trafik och parkering

Biltrafik till och från planområdet sker via Stenhamragatan, som ansluter till både Sankta Gertruds väg och Hamngatan / Norra strandvägen.

Västerviks kommun har en övergripande trafikmodell som används vid planering och beräkning av trafikflöden i Västerviks tätort. Denna har scenario för både basmodell och sommarmodell. Hamngatans årsdygnstrafik (ÅDT) varierar i dessa mellan 5200 i basmodellen och 2200 i sommarmodellen (minskning då Fiskaretorget är avstängt för motorfordonstrafik under sommartid). För Sankta Gertruds väg finns inga siffror, men ÅDT uppskattas efter avläsning mot närliggande gator uppgå till mellan 500-900.

Idag finns det drygt 200 parkeringsplatser inom planområdet med en beläggning på mellan 30–60 procent. Den nya bebyggelsen innebär en minskning av antalet parkeringsplatser till cirka 80. Den förändrade ÅDT:n anses i sammanhanget vara marginell i förhållande till de trafiksiffror som omkringliggande gatunät har.

Parkering för bostäder ska enligt Västerviks parkeringspolicy lösas på kvartersmark. Enligt parkeringspolicyn gäller p-normen 0,7 per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Planförslaget består av nästan 13 000 kvadratmeter, vilket ställer krav på 90 parkeringsplatser för boende. Illustrationen tillhörande plankartan visar på möjlighet att lösa detta genom ett antal markparkeringar samt att den sydvästra delen av planområdet med användning kvartersmark möjliggör för parkeringsgarage under mark.

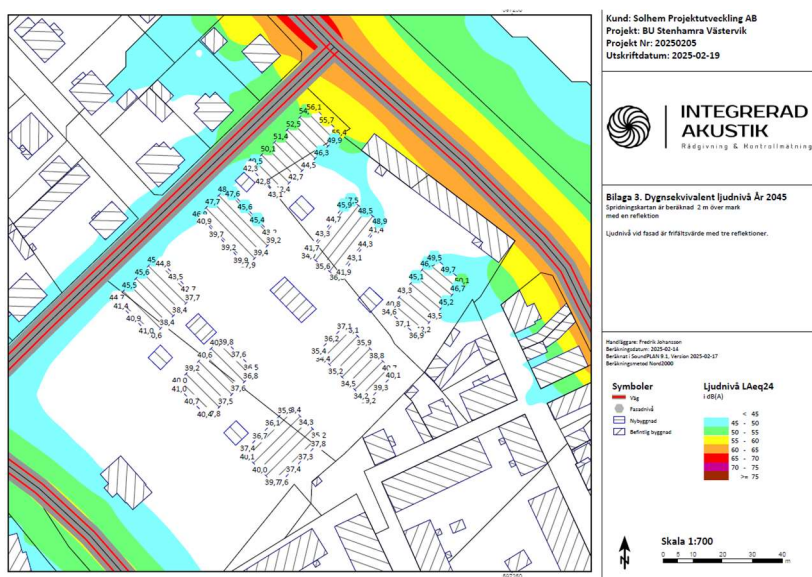
Parkering för allmänheten tillgodoses på allmän platsmark, främst inom torgytan, men möjlighet finns även till ett mindre antal parkeringar vid Flinkska villan. Parkeringarna vid Flinkska villan bör öronmärkas åt framtida verksamhet där.

Buller

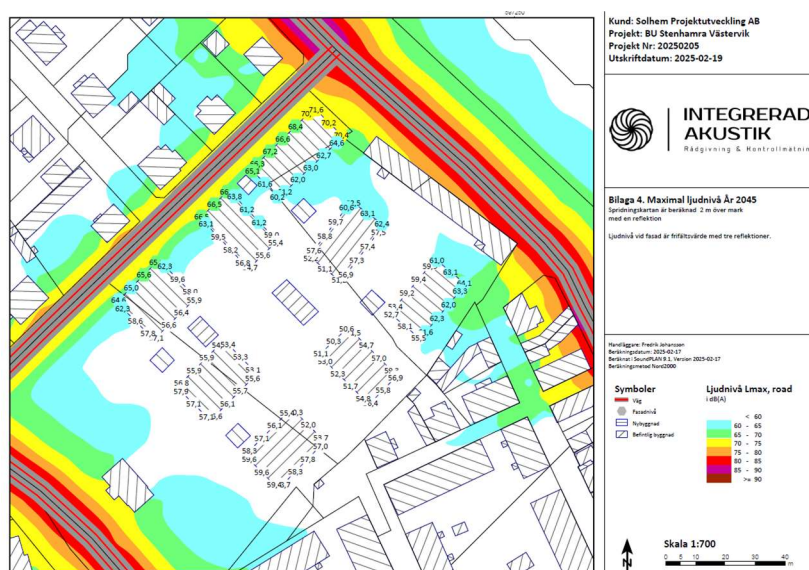
Hamngatan har redan idag en trafikmängd som skapar bullerproblematik för befintliga bostäder och omfattas av föreläggande att åtgärda situationen. Kommunens avsikt är att göra om gatan från att vara trafikseparerad och omfattas av hastighetsgräns på 30 km/h till att bli en gångfartsgata. Det innebär en hastighetssänkning till gåendes villkor vilket brukar översättas till ca 7 km/h,

vilket avsevärt skulle minska bullerpåverkan på bostäderna. Detaljplanen reglerar den del av Hamngatan som ingår i planområdet till allmän platsmark torg. Detta ger möjlighet att i framtiden kunna göra åtgärder, så som att tillskapa gångfartsområde, för att minska bullerpåverkan. Några sådana åtgärder är dock inte beslutade av kommunen i nuläget.

Bullerutredning som är framtagen av Integrerad Akustik (2025) på uppdrag av Solhem projektutveckling AB visar att riktvärdet på 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå uppfylls vid fasad för samtliga våningsplan. Beräkningarna visar också att riktvärdena på 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls om uteplatser anläggs inom planområdet. Det finns goda möjligheter att anlägga bullerskyddad uteplats inom kvartersmarken. För den nya bebyggelsen behövs således inga åtgärder för att minska bullerpåverkan. Beräkningarna är gjorda utifrån dagens hastighetsbegränsning på 30 km/h.



Figur 7: Bild som visar ekvivalent ljudnivå uppräknat till år 2045. Källa: Integrerad akustik.



Figur 8: Bild som visar maximal ljudnivå uppräknat till år 2045. Källa: Integrerad akustik.

Allmän platsmark PARK

Inom planområdet finns en äldre trädgårdsmiljö tillhörande Flinkska villan. En större del av denna trädgård regleras som allmän platsmark park. På så sätt bevaras en stor del av den uppvuxna grönskan som finns i området idag. Detta ger fina kvaliteter till dem som kommer att bo i området samtidigt som det ger en ny allmän grönyta till närområdet med förhoppning om att det ska bli tydligare att parken får användas av allmänheten. Inom området för park finns möjlighet till hantering av dagvatten och skyfall.

Naturvärden

Inom planområdet finns ett antal naturvärden. Främst rör dessa ett antal skyddsvärda träd samt fladdermöss.

Särskilt skyddsvärda träd

Enligt naturvärdesinventering som gjordes av Calluna under sommaren 2023 finns det inom planområdet 4 särskilt skyddsvärda träd. Ett av träden (träd 2) är ett äppelträd med stor hållighet i huvudstammen. Trädet föreslås fällas för att få plats med ny bebyggelse. Den döda veden kan återanvändas antingen inom parkmarken eller den nya bostadsgården för att ge hem åt olika djur och insekter. Efter avstämning med Länsstyrelsen kommer ett samråd hållas mellan samråd och granskning av detaljplanen.



Figur 9: Bild som visar de skyddsvärda träden med grön triangel och vit siffra. Blå cirkel markerar skogsalm. Grön cirkel markerar en ask. Källa: Calluna.

Ett annat av träden (träd 1) är en jättealm i nordvästra delen av trädgården. Ny bebyggelse prövas strax nordöst om trädet. Plankartan säkerställer ett skyddsavstånd för trädets krona till byggrätten för bostäder på minst 5,5 meter. Det innebär att rekommenderad skyddszon på minst två meter från trädkronan uppfylls. För att trädet inte ska ta skada vid ett genomförande rekommenderas det att skyddsplank eller stängsel sätts upp vid användningsgräns för att

säkerställa att maskiner eller byggtrafik inte kör över rötterna. Vidare bör grävarbete och schaktning inom 15 gånger stamdiametern ske med stor försiktighet och hänsyn tas till trädets rötter. Detta kan i praktiken bli svårt att få till på kvartersmarken, men fullt möjligt att hantera på allmän platsmark.

Träd 1, 3 och 4 omfattas av bestämmelse om att marklov krävs även för trädfällning samt att skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd endast får fällas om de utgör en säkerhetsrisk. Fällda träd skall kompenseras genom återplantering eller återanvändning av den döda veden inom området.

Fladdermöss

En fladdermusinventering gjordes av Calluna under sommaren 2024. Utredningen konstaterar att trädgården används som födosöksområde för fyra olika arter. Inga kolonier hittades inom planområdet, varken i träden eller de befintliga byggnaderna. Tillfälliga viloplatser kan dock inte uteslutas. Callunas samlade bedömning är att en utveckling av Stenhamra med nya byggnader är möjlig utan att bryta mot bestämmelserna i artskyddsförordningen, under förutsättning att anpassningar görs med förstärkningsåtgärder och försiktighetsmått så att fladdermössens möjligheter att nyttja området även i fortsättningen säkerställs. För de norra, östra och centrala delen av detaljplaneområdet innebär det framför allt försiktighet med belysning längs de gröna stråk som planeras mellan och vid sidan om tillkommande byggnader. Trädgården i den västra och södra delen av detaljplaneområdet utgör ett födosöksområde med lämpligt jakthabitat. Här krävs försiktighetsmått när det gäller belysning samt vid eventuell avverkning av träd. Framtagande av en belysningsplan föreslås i utredningen, vilket planeras göras som en del i genomförandebeskrivningen till granskning. Generellt bedöms utvecklingen av Stenhamra även kunna gynna fladdermössen med fler gröna stråk i riktning ner mot vattnet. Calluna bedömer anpassningarna ovan som tillräckliga för att den lokala fladdermusfaunan fortsatt ska kunna nyttja området i framtiden och att vidare utredning i form av artskyddsutredning inte är nödvändig.

Det är under sommarhalvåret som belysning har en negativ påverkan på fladdermöss. Belysning för parkområdena föreslås kunna hanteras på sådant vis att den är sensorstyrd inom parken och att lyktor riktas nedåt för att ge så liten negativ påverkan som möjligt. Samtidigt ger det möjlighet att skapa trygghet för människor som rör sig genom parken nattetid under sommarhalvåret. På vinterhalvåret, när fladdermössen går i dvala, är det möjligt att lysa upp området mer. Det är under vinterhalvåret som människor har störst behov av upplysta, allmänna platser och stråk. Anpassning av belysning gäller även vilket ljus som används. Enligt fladdermusinventeringen finns speciellt utformad trygghetsbelysning som är anpassad för att skapa så liten negativ påverkan på nattaktiva organismer som möjligt. Ett exempel på detta är röd belysning som övergår till gul när människor passerar. Vidare rekommenderas Amber-LED, som har belysning i orange-rött spektrum. Att armaturen även har avskärmning som minskar ljusspridning lyfts som möjlig åtgärd för minskad påverkan. Att använda meterhöga pollare är också ett alternativ.

Tillkommande gröna strukturer som kan leda fladdermössen mot Gamlebyviken, kan gynna den lokala fladdermusfaunan, särskilt om de gröna ytorna planteras med lokala arter som gynnar insektslivet och underlättar fladdermusens födosök.

Då förekomsten av tillfälliga viloplatser för fladdermöss inte kan uteslutas rekommenderas att eventuell planerad avverkning av träd sker under vinterhalvåret och att berörda träd kontrolleras före avverkning så att inga fladdermöss kommer till skada.

För att motverka störande belysning mot parken har en skyddsbestämmelse för ljus placerats ut i den södra kvartersmarken för bostäder.

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning är framtagen av Vatten och Samhällsteknik (2025). I utredningen går att läsa att Västerviks kommun har gjort ställningstaganden både när det gäller lokalt omhändertagande av dagvatten och reducering av klimatrelaterade risker. I kvarteret Stenhamra innebär det att det finns behov av att säkra ytor för hantering av dagvatten respektive skyfallshantering, säkra lägen för framtida ledningsdragningar samt styra höjdsättning av ny bebyggelse.

För att följa Västerviks kommuns dagvattenstrategi och för att skapa trög avrinning föreslås dagvatten ledas via planteringsytor, mindre dammar eller magasin. Utifrån de platsspecifika förutsättningarna är behovet av fördröjning dock lågt. Recipient är vattenförekomsten Yttre Gamlebyviken. Möjligheten att uppnå och bevara god status bedöms inte påverkas negativt på grund av dagvatten från planområdet.

På kvartersmark säkerställs möjlighet till ytor för dagvattenhantering genom att mark prickas och inte får bebyggas. Möjlighet till nytt ledningsstråk genom kvartersgatan säkerställs genom en bestämmelse om reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). Detta stråk leder mellan Östra kyrkogatan och Reginelundsgatan.

Möjlighet till skyfallsstråk säkerställs inom planområdet genom att ytor där detta behövs förläggs till allmän platsmark. I söder, vid Flinkska villan, finns behov av att säkerställa lågstråk mot ny bebyggelse i norr som kan skydda bebyggelsen från att skadas av skyfall. På parkmarken i söder skulle det i framtiden vara möjligt att vid behov anlägga ytterligare dammar eller stråk för dagvatten. Detta är dock inte något som utredningen har sett behov av i dagsläget. Dessa anläggningar skulle i så fall kunna fördröja vatten som kommer uppströms och avleda ut i skyfallsstråk innan det når den nya bebyggelsen.



Figur 10: Bild som visar parken vid Flinkska villan. Blå linjer med pilar visar behov av lågstråk med flödesriktningar. Starkare gröna figurer visar möjliga dagvattendammar och stråk. Bilden är schematisk. Källa: Vatten och Samhällsteknik.

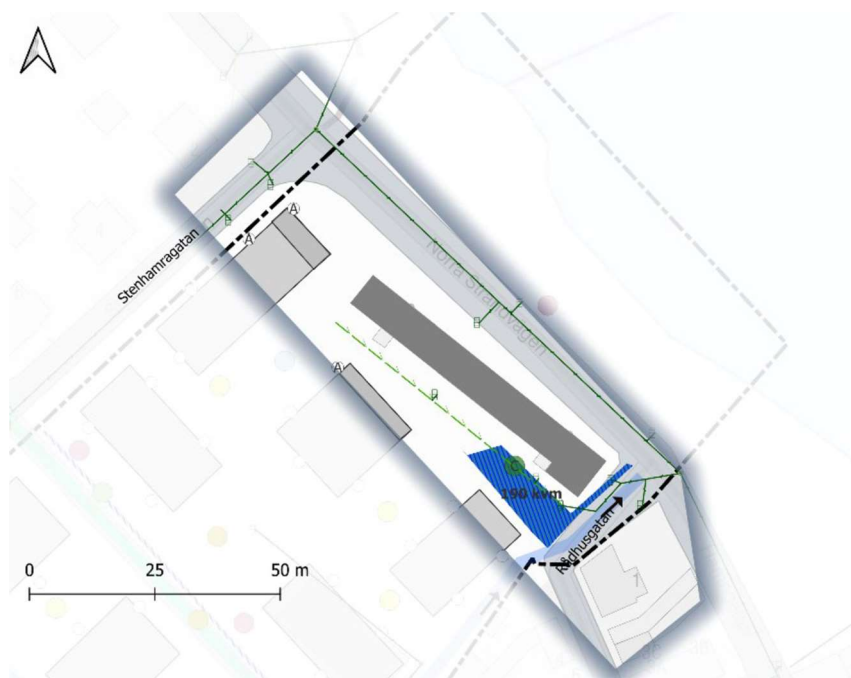
Inom den nya bostadsdelen skulle det vara gynnsamt att arbeta med lokalt omhändertagande av dagvatten genom exempelvis regnbäddar eller vattenspeglar. Lokalt omhändertagande av dagvatten möjliggörs genom att delar av ytorna är prickade i plankartan och inte får förses med byggnader. En remsa med parkmark sträcker sig från parken i söder ner mot viken i norr. Genom att ha en något nedsänkt gångyta skapas en tillräcklig skyfallsled och människor kan fortsatt röra sig längs med stråket ner mot och upp från viken.

Marken i planområdet har enligt dagvattenutredningen en bra lutning mot Gamlebyviken och därmed goda förutsättningar att skapa säker skyfallshantering. Kommunens bedömning är att ytterligare reglering av lutning och höjdsättning inte är nödvändigt för att säkra markens lämplighet. Fördjupade studier kring höjdsättning och lutning ska dock göras i ett projekteringskede.



Figur 11: Bild som visar det nya bostadsområdet med möjlig hantering av dagvatten. Källa: Vatten och Samhällsteknik.

Vid tegellängan förväntas marken bli till största del hårdgjord. Dock finns möjlighet även här att arbeta med regnbäddar eller dagvattenspeglar.



Figur 12: Bild som visar tegellängan med möjlig hantering av dagvatten. Källa: Vatten och Samhällsteknik.

I utredningen går att läsa att vägen och strandparken blir relativt oförändrade sett till dagvattenhantering. Vägen avvattnas till ledningsnät. I nuläget är det en låg kantsten vilket möjliggör att vatten vid skyfall kan avrinna till viken. Det bör skapas lågstråk vid vägens lågpunkt. I detta läge i anslutning till Gamlebyviken behövs ingen fördröjning eftersom dagvattnet leds direkt till recipient. Det är bra om dagvattnet leds via brunnar med sandfång och eventuellt filter och eller vattenlås så att skräp hålls borta från recipienten. Dagvatten från parkeringar bör avledas till plantering där det kan infiltrera eller via annan oljeavskiljande anläggning.



Figur 13: Bild som visar tegellängan med möjlig hantering av dagvatten. Källa: Vatten och Samhällsteknik.

Översvämning från havet

Dagvatten- och skyfallsutredningen som tagits fram av Vatten och samhällsteknik (2025) visar på behov av att säkerställa ny bebyggelse från skada på grund av framtida havsnivåhöjningar. Därför regleras de delar som medger ny bebyggelse för bostäder och som enligt dagvatten och skyfallsutredningen ligger inom riskområde för översvämning, med en utförandebestämmelse som säger att nya byggnadskonstruktioner ska klara naturligt översvämmande vatten upp till minst 3,05 meter över havsvattennivån (enligt Sveriges nationella höjdsystem RH 2000). Översvämmande vatten kan hanteras genom höjdsättning eller genom tekniska lösningar som gör att byggnaderna klarar av att bli översvämmade.

För den norra delen av planområdet anses de låga marknivåerna och närheten till Gamlebyviken göra det olämpligt med källare under mark. Därför regleras möjligheten till källare under mark bort på plankartan.

Tegellängan och Hamngatan är befintliga strukturer som skulle kunna påverkas vid en översvämning från Gamlebyviken. Detaljplanen säkerställer att marken närmast viken är allmän platsmark. Det innebär att kommunen fortsatt har rådighet över marken och möjlighet att vid behov kunna upprätta skydd mot översvämning som skulle påverka den befintliga infrastrukturen och befintlig bebyggelse. Frågan är emellertid större än enbart denna detaljplan och storskaliga lösningar behöver ske ur ett större perspektiv. Det finns dock ett stort incitament för kommunen att säkerställa skydd mot översvämning i framtiden då det finns mycket bostäder, befintlig infrastruktur och samhällsviktiga verksamheter som behöver skyddas.

Markmiljö

I den nordöstra delen av planområdet fanns tidigare en bensinstation. Den sanerades under 2013 ner till Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning. Idag råder det samrådspåbudsplikt vid schaktning inom området. För att säkerställa att samråd sker har en planbestämmelse införts om att marklov krävs även för schaktning. Föreningen antas inte utgöra någon risk för människors hälsa under förutsättning att samråd sker vid schaktning.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för området av Enviro Miljöteknik AB, 2023, på uppdrag av Solhem projektutveckling AB. Utifrån utredningen har det konstaterats att det finns halter som överstiger känslig markanvändning och i ett av provhålen finns halter som överstiger mindre känslig markanvändning. Den naturliga jorden innehåller inga halter över känslig markanvändning.

Bedömningen från miljökontoret är att föreningarna är rimliga att hantera ekonomiskt och praktiskt under ett genomförande av detaljplanen. Dock kommer det mellan samråd och granskning av detaljplanen behövas en fördjupad utredning med ytterligare provtagning och framställande av konceptuell modell för området. Detta för att bättre kunna avgränsa föreningarnas förekomst inom de områden som inte kommer omfattas av ny bebyggelse eller infrastruktur (främst parkmarken).

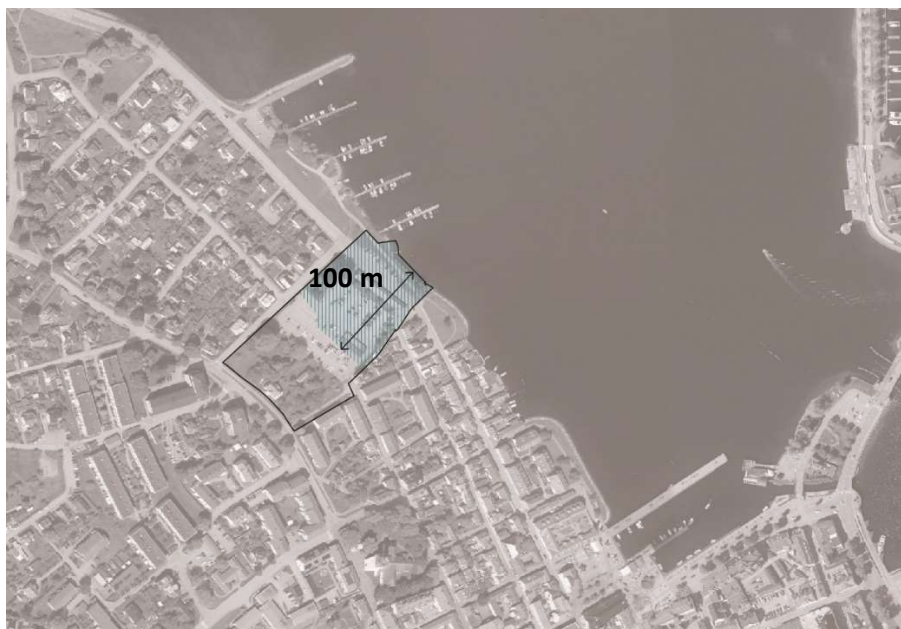
Den mark som är planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är kommunen enligt lag skyldig att inom genomförandetidens slut säkerställa att den går att använda enligt användningen. För all kvartersmark införs en planbestämmelse som villkorar att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att föreningar i marken har avhjälppts eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.

Radon

Enligt den geotekniska utredningen framtagen av Awer (2023) bedöms marken vara normalradonmark. Byggnader skall således utföras med radonskyddad konstruktion. En planbestämmelse för detta införs på plankartan.

Strandskydd

Detaljpaneläggning innebär att strandskyddet återinträder för den nordligaste delen av planområdet. För att detaljplanen ska vara genomförbar behöver denna del av strandskyddet upphävas. Det rör sig om en total area på cirka 6000 m². Denna yta föreslås upphävas med hänvisning till MB 7 kap 18 c § 1-2. Området är redan ianspråktaget och nyttjas som parkeringsplats, vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (punkt 1). Det är även väl avskilt från strandlinjen av befintlig bebyggelse (tegellängan) och Norra strandvägen (punkt 2). Relevanta delar av planområdet förses med planbestämmelse om upphävande av strandskydd.

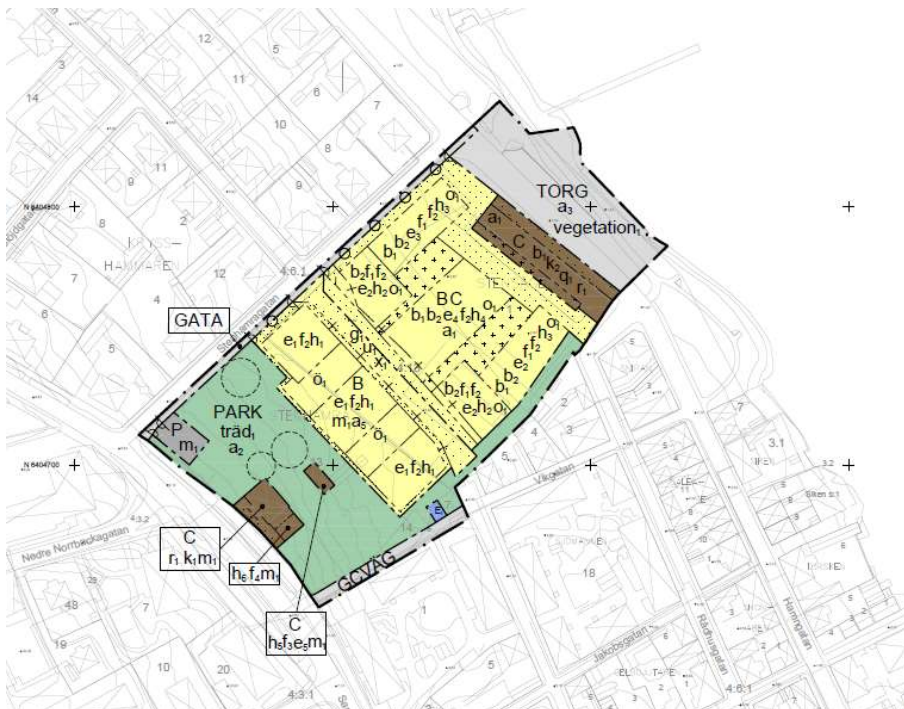


Figur 14: Karta som visar område (blått) där 100 meter strandskydd upphävs.

Plankarta och bestämmelser

Plankarta

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



Bestämmelser

Inom planområdet föreslås tillåten markanvändning för kvartersmark vara bostadsändamål och centrumändamål. För allmän platsmark föreslås gata, gång- och cykelväg, park och torg. Användningarna syftar till att skapa en omvandling av området från parkeringsplats till ett område för bostäder och centrumverksamheter. Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och grönstruktur som har naturvärden- och rekreativa värden föreslås bevaras.

Den nya bebyggelsen regleras genom bland annat byggrätter, byggnadsarea, nockhöjder och takvinklar för att anpassas till omkringliggande bebyggelse och inte skapa en negativ påverkan på de omgivande kulturhistoriskt värdefulla områdena. Av denna anledning regleras även gestaltning av takkupor och färgsättning.

För de existerande byggnaderna med kulturhistoriskt värde regleras rivningslov, varsamhetsbestämmelser och skydd av kulturvärden.

Särskilt skyddsvärda träd skyddas genom bestämmelse om utformning av allmän plats samt ändrad lovplikt för trädfällning.

Dagvattenhantering och skyfall regleras genom egenskapsbestämmelser för dagvattenhantering och u-område för nya allmännyttiga underjordiska ledningar.

Vidare regleras i plankartan även utfartsförbud, gemensamhetsanläggning för ny kvartersgata, allmänhetens tillgång via gång och cykel till ny kvartersgata, upphävande av strandskyddet samt genomförandetid för detaljplanen.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA



Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän körtrafik. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för utfartsförbud mot Stenhamragatan och därigenom skapa trygga trafiksituationer.

GCVÄG



Bestämmelsen anger gång- och cykelväg som markanvändning för allmänheten. Syftet med bestämmelsen är att säkra befintligt gång- och cykelstråk från Sankta Gertruds väg till Vikgatan och därigenom siktlinjen ner mot viken.

PARK



Bestämmelsen anger park som användning. Syftet med bestämmelsen är att säkra stora delar av Flinkska villans trädgård så att denna bevaras samt att en koppling från trädgården ner mot viken och strandpromenaden säkerställs där även ett skyfallsstråk ska kunna anläggas. Kopplingen utgör även en buffert mot det befintliga riksintresset för kulturmiljövården och säkerställer en buffert om minst 6 meter till detta för ny bebyggelse.

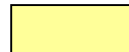
TORG



Bestämmelsen anger torg som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för allmän plats för allmänna platsbildningar mot Gamlebyviken, grönska och planteringar, säkra marken för möjlighet till framtida klimatanpassningsåtgärder för stigande havsnivåer samt att möjliggöra att trafik kan ske på fotgängares villkor.

Kvartersmark

Bostäder



Bestämmelsen anger bostadsanvändning med tillhörande kompletterande bebyggelse och användningar. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder.

Centrum



Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumverksamheter så som café, restaurang, mindre kontorslokaler och butiker.

Transformatorstation



Bestämmelsen anger användning för transformatorstation. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig placering av transformatorstation inom planområdet.

Parkering



Bestämmelsen anger användning för parkering. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa parkering till Flinkska villan.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

träd₁

Skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd får endast fällas om de utgör en säkerhetsrisk. Fällda skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd ska kompenseras genom återplantering av nytt träd eller återanvändning av den döda veden inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att skydda de skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träden som fortsatt skall bevaras efter exploatering.

vegetation₁

Minst 25% av marken ska försees med vegetation.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att hela ytan inte blir hårdgjord och att det finns plats för dagvatten att fördröjas och renas innan det når recipienten.

Ändrad lovplikt

a₂

Marklov krävs även för fällning av skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd

Syftet med bestämmelsen är att ytterligare skydda de skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träden som fortsatt skall bevaras efter exploatering.

a₃

Marklov krävs även för schaktning

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de befintliga krav om samrådsplikt som finns inom området kopplat till föreningar vid den gamla bensinstationen efterlevs.

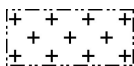
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av marken utnyttjande



Marken får inte försees med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation inom vissa delar av planområdet, särskilt mot allmän platsmark gata, mot Flinkska villan och mot den befintliga trädgården vid Flinkska villan.



Marken får endast förses med kompletterande bebyggelse med en högsta nockhöjd om 4 meter.

Syftet med bestämmelsen är att både möjliggöra för och begränsa omfattning av kompletterande bebyggelse så som cykelskjul, förrådsbyggnader och miljöhus för bostäder. Syftet är även att möjliggöra för viss del av kompletterande bebyggelse för uteservering vid centrumändamål.

Ö₁

Marken får endast förses med byggnadsverk under mark samt kompletterande bebyggelse ovan mark.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för underjordiska garage under vissa delar av planområdet. Syftet är även att på bjälklaget möjliggöra för kompletterande bebyggelse och säkerställa utevistelse för boende.

Höjd på byggnadsverk

h₁₋₄

Högsta nockhöjden är (angivet på plankartan) meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden så att den anpassas efter den omkringliggande bebyggelsen och skapar en trappning mot viken, Reginelund och riksintresset för kulturmiljövården.

h₅

Högsta nockhöjden är 6 meter

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en ny byggrätt för uthuset tillhörande Flinkska villan att flyttas till.

h₆

Högsta nockhöjden är 4 meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på en eventuell tillbyggnad så att en anpassning till befintlig byggnad säkerställs.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa plats för nya underjordiska allmännyttiga ledningar så som dagvatten-, spillvattenledningar samt elkablar inom planområdet.

X1

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det finns en koppling mellan Östra kyrkogatan och Reginelundsgatan som är tillgänglig för allmänheten. Kopplingen är viktig att få till för att binda ihop rutnätet i Västervik och detta är en naturlig utveckling av detta.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g1

Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa gemensamhetsanläggning för en gata som ska säkerställa tillgänglighet till de nya bostadskvarteren. Vidare är syftet att koppla samman Östra kyrkogatan och Reginelundsgatan. Kopplingen är viktig att få till för att binda ihop rutnätet i Västervik och detta är en naturlig utveckling av detta.

Rivningsförbud

r1

Byggnad får inte rivas.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa bevarandet av de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna inom planområdet (Flinkska villan och tegellängan).

Skydd av kulturvärden

q1

Fasadernas Almvikstegel ska bevaras. Vid reparationer och ändringar ska strävas efter att återbruka befintligt tegel och ersätta skadat tegel med Almvikstegel i första hand.

Syftet med planbestämmelsen är att skydda fasadernas särskilda kulturvärden för tegellängan.

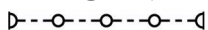
Skydd mot störningar

m1

Ljuskällor ska riktas nedåt och avskärmas för att minska påverkan av ljus på allmän platsmark park. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Syftet med planbestämmelsen är att skydda parkmarken mot ljusföroreningar för att fortsatt möjliggöra ett bra födosöksområde för fladdermöss.

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud.

Syftet med planbestämmelsen är att skapa trygga trafikförhållanden mot Stenhamragatan.

Takvinkel

O1

Takvinkel ska vara mellan 25 och 35 grader.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera att delar av planområdet som möter Gamlebyviken och Reginelund eller riksintresset för kulturmiljövården skall ha sadeltak för att harmoniera med och minska risk för skada på den omkringliggande kulturmiljön. Bestämmelsen syftar även till att skapa en helhet och bryter ner skalan på bebyggelsen.

Upphävande av strandskydd

a1

Strandskyddet är upphävt. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Syftet med planbestämmelsen är att upphäva strandskyddet för de delar av planområdet där det återinträder i och med ny planläggning.

Utformning

f1

Max 50 % av fasadens längd som möter område för riksintresse H90 eller Reginelund får förses med takkupa. Om mer än 25 % av fasadens längd utnyttjas för takkupa ska dessa vara indelade i minst 2 kupor. Takkupor ska vara indragna från takfot så att takfoten tydligt uppfattas.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera möjligheten till takkupor på de byggnader som har sadeltak för att inte skapa påtaglig skada på de omkringliggande, kulturhistoriskt värdefulla miljöerna. Detta görs genom reglering av maximal längd av fasaden som får ha takkupa samt när en takkupa behöver delas in i flera takkupor. Att takkupan ska vara indragen så att takfoten tydligt kan avläsas innebär att frontespiser inte tillåts samt att skalan på bebyggelsen bryts ned.

f2

Fasadens kulör ska ha minst 15% svärta och 2% mättnad enligt NCS-systemet.

Färgsättningen regleras för att undvika helt vitputsade fasader och samtidigt uppmuntra till en samtida färgsättning som kan ge möjlighet till nytolkning av den brokighet som finns i Västervik idag.

f₃ *Byggnad ska gestaltas som uthus tillhörande Flinkska villan med sadeltak och stående träpanel.*

Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra ny placering av befintligt uthus som ska flyttas och bevaras i och med genomförandet av detaljplanen.

f₄ *Tillbyggnad ska samspela med och underordna sig Flinkska villan.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en ny tillbyggnad inte ger negativ påverkan på Flinkska villans kulturmiljövärde.

Utförande

b₁ *Nya byggnadskonstruktioner ska klara naturligt översvämmande vatten upp till minst 3.05 meter över havsvattennivån i RH 2000*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse inte ska ta skada av det förändrade klimatet som vi kan förväntas se i framtiden med bland annat höjda havsnivåer.

b₂ *Källare får inte finnas.*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse inte ska ta skada av det förändrade klimatet som vi kan förväntas se i framtiden med bland annat höjda havsnivåer.

Grundläggning ska ske med radonskyddad konstruktion.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa människors hälsa då marken är klassad som normalradonmark. Planbestämmelsen är generell och gäller inom all kvartersmark.

Utnyttjandegrad

e₁₋₃ *Största byggnadsarea är (angivet på plankartan) m². Härutöver medges balkonger och skärmtak.*

Syftet med planbestämmelsen är att reglera max tillåten byggnadsarea i respektive byggrätt.

- e4 *Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 360 m².
Härutöver medges balkonger och skärmtak. Största
byggnadsarea för kompletterande bebyggelse är 100 m².*

Syftet med planbestämmelsen är att reglera max tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad och kompletterande bebyggelse inom byggrätten.

- e5 *Största byggnadsarea är 50 m²*

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för det gällande fotavtrycket som uthuset till Flinkska villan har i den nya byggrätten.

Varsamhet

- k1 *Kulturhistoriskt/miljömässigt värdefull byggnad som till sin
exteriör ska bibehålla sin ursprungliga karaktär med
avseende på volym, proportioner, indelning, material och
materialbehandling samt detaljeringsnivå.*

Syftet med planbestämmelsen är att skydda de värden som gör Flinkska villan unik.

- k2 *Kulturhistoriskt/miljömässigt värdefull byggnad som till sin
exteriör ska bibehålla sin ursprungliga karaktär med
avseende på volym, proportioner, indelning, material och
materialbehandling samt detaljeringsnivå. Vid förändring
bör industrikaraktären värnas.*

Syftet med planbestämmelsen är att skydda de värden som gör Tegellängan unik.

Villkor för startbesked

*Startbesked får inte ges för byggnad förrän markens
lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att
föroreningar i marken har avhjälppts eller skydds- och
säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa människors hälsa så att markföroreningar tas om hand under genomförande av detaljplanen. Bestämmelsen är generell och gäller inom all kvartersmark.

- a5 *Startbesked får inte ges för bostäder förrän uthus
tillhörande Flinkska villan flyttats (begränsas av sekundär
egenskapsgräns)*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att uthuset tillhörande Flinkska villan inte rivs utan har flyttats innan startbesked får ges för bostadsbyggnader där uthuset delvis står idag.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för solceller.

Syftet med bestämmelsen är att det i bygglov ska göras en bedömning enligt 2 kap 6§ om god helhetsverkan och att exempelvis svarta solceller inte ska placeras på röda tak då detta kan påverka riksintresset för kulturmiljön negativt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

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

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Kommunen har en skyldighet att bygga ut allmän platsmark i enlighet med planen under genomförandetiden.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Västerviks kommun, ÖP 2025, är antagen av kommunfullmäktige 2013-01-28, § 6 och vann laga kraft 7 november 2014. Västerviks planeringsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2024. Översiktsplanen pekar ut området som tätortsområde.

Enligt bostadspolitisk strategi (antagen av kommunfullmäktige 2012) ska översiktsplan (ÖP) och detaljplan skapa förutsättningar för önskat byggande genom planberedskap. Den övergripande planberedskapen ska finnas genom aktuell översiktsplan, fördjupningar och program. Västerviks kommun ska även vara en drivande aktör i att stimulera etableringen av bostäder för äldre i tillräcklig omfattning och med den geografiska spridning som efterfrågas. Vidare står det i översiktsplanen att efterfrågan på bostäder i huvudsak är koncentrerad till Västervik.

Enligt ÖP är ett mål att erbjuda attraktiva livsmiljöer som attraherar och behåller fler invånare. Ställningstaganden kring detta är bland annat att:

- Det ska finnas en lämplig variation av utbud av upplåtelseformer, bebyggelsestruktur som passar människor i olika livssituationer
- Bebyggelse ska i första hand utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning
- Grönområdets styrkor lyfts och värnas gentemot andra exploateringsintressen, vilket förtydligas i framtida grön- och blåstrukturplaner
- Säkerställa tillgänglighet och verka för trygghet i offentliga rum
- Offentliga mötesplatser behålls och tillskapas
- Kommunen ska engagera sig i att skapa gröna stadsdelar eller grönt flerbostadshus/bostadsområde
- Främja klimatneutrala detaljplaner
- Bostäder ska lokaliseras i närhet till service och kommunikation
- Tillskott av nya bostäder ska utgå från den lokala förutsättningen och ta hänsyn till orternas karaktär, skala och identitet

Om naturvärden står det i ÖP att den fysiska planeringen ska möjliggöra för en rik variation av naturtyper och biotoper med en mångfald av växt- och djurarter. Ställningstaganden gäller bland annat att naturvärden ska beaktas, att ny bebyggelse bör tillkomma på sådant sätt att unik kultur- och naturmiljö skyddas och att hänsyn tas till grön- och blåtytor för de boende. Förutsättningar för biologisk mångfald bör utvecklas och förbättras och bland annat har jätteträd högsta prioritet för bevarande.

Översiktsplanens mål gällande kulturmiljö handlar om att kommunen ska värna kulturhistoriska byggnader, den fysiska planeringen ska verka för att ny

- Byggnader och miljöer av industrihistoriskt värde bör bevaras och inte får förvanskas
- Alla kyrkomiljöer ska skyddas mot åtgärder som förvanskar deras kulturhistoriska värden
- I detaljplan ska kulturhistoriska värden preciseras med Q/q eller varsamhetsbestämmelser
- Ny bebyggelse kan endast tillkomma i en omfattning som är lämplig med hänsyn till kulturmiljön.

Planförslaget anses var förenligt med översiktsplanen.

Planområdet ligger inom två befintliga detaljplaner, detaljplan för Reginelundsområdet (0883-P367), laga kraft 1998-08-26, och Stadsplanen för Västerviksstad (08-VVK-243), laga kraft 1929. Detaljplan för Reginelundsområdet reglerar markens användning i de norra delarna av planområdet till park, parkeringsplats och bilservice (G). Även Stenhamragatan omfattas av denna detaljplan och är planlagd som allmän platsmark lokalgata. Stadsplanen för Västerviks stad omfattar tegellängan, parkeringen, återvinningsstation (ÅVS) samt Flinska villan med trädgård. Marken är utpekad som kvartersmark.

Kommunstyrelsen gav 2014-03-24 §115 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Stenhamra 13 m.fl.

Riksintressen

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

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård i den nordöstliga delen av planområdet mot vattnet, samt angränsar till området längst hela planområdets östra del. Kulturmiljöområdet berör stora delar av Västerviks centrum, av riksintressen enligt kapitel 3 kap §6 i Miljöbalken (Riksantikvarieämbetet).

Motivet för riksintresset anges som följande:

”Trä- och småstad präglad av sin nära och visuella kontakt med vattnet och med Stegeholms slottsruin från mitten av 1300-talet, som tillsammans med en småskalig trähusbebyggelse från 1700-talet till 1900-talet och en stadsplan från 1670-talet visar stadens utveckling och långvariga betydelse som staden haft som hamn och handelsplats.”

Som uttryck för riksintresset anges ett antal punkter varav de mesta relevanta anges här nedan:

- S:t Gertruds medeltida kyrka med kringliggande miljö.
- Stadens rätvinkliga gatunät som till stor del är utförd enligt stadsplanen från 1670-talet.
- Bibehållen kvartersindelning sedan tidigt 1700-tal med små tomter i stadens nordvästra och sydöstra del samt större tomter i centrum kring Stora Torget.
- Trästadsbebyggelse från 1700- till 1900-talet med hus som vanligtvis är 1½ - 2½ våningar höga, klädda med träpanel eller putsade och målade i ljusa färger eller rödmålade.

Kalmar Läns Museum rekommendationer avseende riksintresset Västervik H90 är i korthet följande:

- Riksintresset ska skyddas mot påtaglig skada.
- Förslag till ny detaljplan och förslag till ny byggnation på platsen ska prövas i förhållande till riksintressets motiv (se ovan). Särskilt bör upplevelsen av trä- och småstad med nära och visuell kontakt till vattnet analyseras. En allt för hög exploatering skulle kunna vara skadande.

Utöver detaljplanen för Stenhamra pågår det ytterligare ett antal olika detaljplaner i och angränsande till riksintresset Västervik H90. Ackumulerad påverkan behöver beaktas på en strategisk nivå samt i detta planarbete.

En kulturmiljöutredning har tagits fram av Kalmar Läns Museum (2024-03-04) på uppdrag av Solhem Projektutveckling AB. Utredningen tittar både på kulturmiljövärden utifrån det angränsande riksintresset för kulturmiljövården

Västervik H90 och på kulturmiljövårderna inom planområdet som är kopplade till Plan- och bygglagen.

Övriga riksintressen

Planområdet angränsar till och omfattas delvis av riksintresse 3 kap 5 § MB för Yrkesfiske (Gamlebyviken). Detaljplanen antas inte ha någon negativ påverkan på detta riksintresse.

Natura 2000-område

Planområdet berörs ej av Natura-2000 område. Närmsta Natura 2000 område är Gränsö (SE 0330163) två kilometer öster om planområdet. Enligt Länsstyrelsen Kalmar är huvudsyftet med områdets skydd att bevara olika typer av skog, berg och trädklädda betesmarker. Det är även av stor vikt att bevara och skydda värden knutna till träd. På grund av avståndet bedöms inte planområdet ha någon negativ påverkan på Natura 2000-område.

Strandskydd

Planområdet omfattar både land- och vattenområde. Strandskydd om 100 meter återinträder vid framtagande av ny detaljplan. Dispens för upphävande av strandskyddet blir därför nödvändigt. Området omfattas däremot inte av det utökade strandskyddet på 300 meter. Läs vidare om upphävande av strandskydd och konsekvenser under "Planens konsekvenser – Genomförandepåverkan – Strandskydd".

Fornlämningar och kulturmiljö

Enligt Fornsök (Riksantikvarieämbetet) finns inga fornlämningar i eller i närhet av planområdet. En förfrågan om behov av arkeologisk utredning har skickats till Länsstyrelsen som bedömt att detta kommer krävas. Arkeologisk utredning sker först mellan samråd och granskning när det är tydligare vilka delar av planområdet som kommer att exploateras och därmed vara i behov av utredning. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Kulturmiljöutredningen (Kalmar Läns Museum, 2024-03-04) tittar på kulturmiljövården utifrån det angränsande riksintresset för kulturmiljövården Västervik H90 och på kulturmiljövårderna inom planområdet som är kopplade till Plan- och bygglagen. Utredningen beskriver att Stenhamra idag består av olika karaktärer som byggts upp av den historiska utveckling som skett i staden. Stenhamra har ofta varit ett slags mellanrum eller gränsland mellan stadens planerade rum och landsbygden utanför. Idag har merparten av området kopplingar till industriepoken i början av 1900-talet, när ett av Skandinavians största stenhuggerier var lokaliserade till just denna plats. Idag finns en gammal bruksbyggnad i tegel samt disponentvillan med omkringliggande trädgård kvar. I utredningen rekommenderas tegellängan, villan och tillhörande uthus fördes med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser exteriört. För Flinkska villan rekommenderas även interiöra varsamhetsbestämmelser.



Figur 17: Foto på tegellängan från Hamngatan.



Figur 18: Foto på Flinkska villan med tillhörande trädgård och komplementbyggnad.

Bebbyggelse

Nuvarande markanvändning

Gällande detaljplan från 1929 reglerar markanvändningen inom planområdet som olika kvarter. Nuvarande markanvändning tar inte hänsyn till stadsplanens utformning. Planområdet består till största del av en parkering med dryga 228 parkeringsplatser varav 184 är allmänna med avgift varje dag och tidsbegränsning på sju dygn. Denna parkering utgör en av de största inom och i närheten av Västervik centrum. I nordvästra delen vid vattnet ligger ytterligare en parkeringsplats med 16 platser med samma tidsbegränsning och avgift. Planområdet innefattar även två fastigheter och en garagelänga. Garagelängan är placerad i områdets centrala del och brukas av närliggande bostadsrättsförening. I planområdets nordöstra del ligger tegellängan.

Byggnaden är i ett plan och brukas idag som Thairestaurang i den södra delen och övriga delar som garage.

I planområdets sydvästra del ligger den gamla disponentvillan, Flinkska villan, som idag ägs av kommunen. Till villan hör en trädgård med ett antal större träd, fruktträd och övrig grönska. Idag är det svårt att tydligt förstå om trädgården är en del i det offentliga rummet eller om den är privat.

Stadsbilden

Planområdet möter fyra olika karaktärer - havet, kulturmiljön, 60-talets flerfamiljshus samt funkisvillorna. Det är fyra olika miljöer med olika förutsättningar och identiteter.

Enligt kulturmiljöutredningen har planområdet sedan medeltiden präglats av att ligga nära staden men ändå utanför. Det har använts till odling och djurhållning, och under 1700-talet blev området en plats för bullrande och störande verksamheter. Platsen har utgjort ett gränsland mellan staden och landsbygden, men som präglats av stadens behov. Stenhuggeriets etablering gjorde att ny villabebyggelse under första halvan av 1900-talet fick placeras längre från stadskärnans gräns. När stenhuggeriet avvecklades, och delar av byggnaderna på platsen försvann, uppstod ett mellanrum mellan den gamla och den nya staden. Det starkaste karaktärsdraget hos planområdet är att vara historisk markör av den gamla stadsgränsen, enligt Kalmar Läns museums utredning.

Runt omkring planområdet bildar gator vackra och identitetsskapande siktlinjer mellan husen med sina plank och grönskande trädgårdar ut mot havet och den norra sidan av viken. Vid planområdet finns två tydliga siktaxlar mot havet som går längs med Stenhamragatan och korsningen Sankta Gertruds väg - Vikgatan mot korsningen Hamngatan - Rådhusgatan.

Planområdet syns tydligt på håll från Norrlandet där S:ta Gertruds kyrka tornar upp sig över bostadsbebyggelsen. Bebyggelsen på kvarteret Vallmon smälter samman i siluetten med grönskan från den stora almen och sedan går skalan ned mot Reginelund.



Figur 19: Foto från Norrlandet mot planområdet. S:ta Gertruds kyrka till vänster i bilden. Tegellängan syns till höger, och längst höger syns en del av Reginelund.

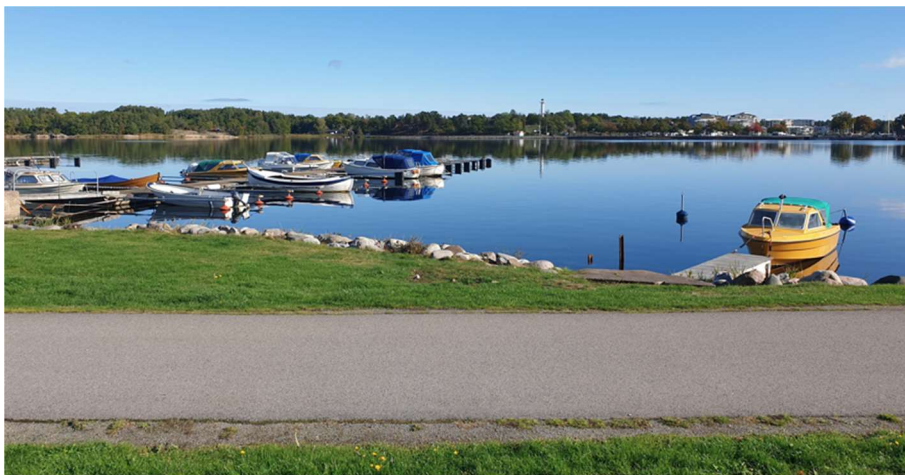
Natur, vegetation

I samband med uppförandet av Flinkska villan i planområdets sydvästra del, anlades också en större trädgård. Enligt kulturmiljöutredningen har den en gång varit en stor och formgiven trädgård med gångar, planteringar av träd, buskar, perenner och stora ytor för odlingar. Idag finns fortfarande en hel del träd och buskage kvar.



Figur 20: Foto på den befintliga trädgården med uppvuxna fruktträd.

Ut mot vattnet finns ytterligare en grönyta bestående av gräs och lägre klippta häckar och rosenbuskar. Området förbinder staden i öst med småbåtshamnen i väster med en gång- och cykelväg genom grönområdet.



Figur 21: Foto på strandpromenaden och båtplatser, i bakgrunden syns Norrlandet.

En naturvärdesinventering (NVI) har upprättats av Calluna, 2023, på uppdrag av Solhem Projektutveckling AB. Utredningen är en standardutredning med tillägg för särskilt skyddsvärda träd, detaljerad redovisning av artförekomst samt invasiva arter.



Figur 22: Karta som visar resultat av NVI. Gult område visar Naturvärdesklass 4. Gröna trianglar visar särskilt skyddsvärda träd. Källa: Calluna.

Sammanfattningsvis visar inventeringen förekomst av ett värdelandskap (strandkanten), två naturvärdesbiotoper, fem särskilt skyddsvärda träd (varav ett jätteträd), tolv värdearter (varav 9 rödlistade och/eller fridlysta arter) och tre invasiva främmande arter.

Calluna har 2024, på uppdrag av Solhem projektutveckling AB, även utfört en inventering av fladdermöss vid Stenhamra i Västervik. Syftet med fladdermusinventeringen är att utreda vilka arter av fladdermöss som förekommer inom det inventerade detaljplaneområdet och hur dessa kan komma att påverkas inför planerad förtätning i området.

Fladdermusinventeringen utfördes med hjälp av akustisk autoboxinventering och manuell inventering vid två besöksstillfällen, ett besök i juni under reproduktionsperioden och ett besök i augusti under migrationsperioden 2024. Vid inventeringsbesöken registrerades fyra fladdermusarter; nordfladdermus, dvärgpipistrell, större brunfladdermus och mustasch-/tajgafladdermus.

Nordfladdermus, som är rödlistad som nära hotad, var även den mest registrerade fladdermusarten under inventeringen, med hög aktivitet framför allt under reproduktionsperioden i juni. Under migrationsperioden i augusti utgjordes registreringarna främst av dvärgpipistrell följt av nordfladdermus. Högst aktivitet av fladdermöss registrerades i trädgården. Vid parkeringen observerades inga fladdermöss under inventeringen.

Ingen fladdermuskoloni noterades under inventeringen.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns idag en återvinningsstation i den norra delen av planområdet. I nordöstra delen av planområdet finns en thairestaurang.

Planområdet är beläget cirka 300 meter nordväst om Västerviks stadskärna, cirka 500 meter norr om Västerviks sjukhus och cirka 1 kilometer nordväst om Västerviks station. Närmaste förskola och grundskola ligger cirka 500 meter sydväst om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet kantas av gata för motorfordon på tre av fyra sidor, Sankta Gertruds väg i sydväst, Stenhamragatan i norr och Norra strandvägen/Hamngatan i nordöst.

Norra strandvägen och Hamngatan möts i den norra delen av planområdet och gör att kopplingar är möjliga åt nordväst och sydöst till Västerviks centrala kommersiella delar. Sankta Gertruds väg i söder skapar samma kopplingsmöjlighet i planområdets södra del.

Planområdet möter även Reginelundsgatan och Östra Kyrkovägen. De fortsätter dock inte genom planområdet.

Parkering

Planområdet används i dagsläget i stor utsträckning för allmänt parkeringsändamål. Det finns idag 184 parkeringsplatser för allmänt ändamål samt 44 för privat bruk. De allmänna parkeringsplatserna är avgiftsbelagda. Beläggningen på Stenhamra har varierat beroende på beräkningsmodell. 2020 gjordes en manuell beräkning med resultatet att parkeringen var nästa fullbelagd. 2021 användes p-ledningssystem, vilket gav resultatet att en tredjedel av platserna var belagda. En anledning till den stora minskningen kan enligt parkeringsutredningen som tagits fram av Sweco 2023 bero på pandemin.

Parkeringsutredningen har studerat hur den generella beläggningen av parkeringsplatser i centrala Västervik skulle påverkas om bland annat Stenhamra bebyggs (scenario B i utredningen) samt om Stenhamra bebyggs och Västerviks sjukhus i framtiden löser parkeringar inom egen fastighet (C). I scenario B, vilket får antas vara "worst case", beräknas samtliga parkeringsplatser försvinna. De cirka 40 p-platser som hyrs ut till bostadsrättsföreningen påverkar nu gällande

marklovsavtal som behöver upphävas eller omförhandlas (hanteras vidare i genomförandebeskrivningen). Cirka 60-70 av de parkerade fordonen på den allmänna parkeringen behöva en annan yta att stå på nattetid. Dessa är troligen boendeparkeringar från närliggande bostäder som saknar p-platser på den egna fastigheten. Scenariot innebär dock att det en normal vardag fortsatt finns en hög andel ledig kapacitet på cirka 480 p-platser under den mest belastade timmen. Det finns dock en risk att det under sommarmånaden juli finns ett underskott på cirka 80 parkeringsplatser sommartid den mest belastade timmen. Rekommenderade åtgärder i utredningen för att hantera underskottet rör bland annat:

- temporära sommarparkeringar för hotellgäster på ytor som kan användas på olika vis under årets olika tider beroende på behov,
- förbättra kollektivtrafiken samt gång- och cykelnätet för att fler ska välja andra färdmedel än bilen och
- tillkomst av bilpoolar för att minska den totala bilandelen.

Ambitionen från kommunen är att Västerviks sjukhus ska klara sina platser inom den egna fastigheten. I detta scenario (C) uppstår ingen kapacitetsbrist vid topparna. I planarbetet som pågår med sjukhuset arbetas med att lösa parkeringarna inom den egna fastigheten.

Närmaste allmänna parkering är Sankta Gertruds kyrka och Parkeringshus – Abborren vid Skolgatan i Västerviks kommersiella del. Det finns även parkeringsplatser vid Reginelundspiren och norr om tegellängan.

Parkering för bostäder ska lösas inom kvartersmark. Parkeringslösningen ska utformas i enlighet med Västerviks kommuns parkeringsstrategi och angivna parkeringsnormer. Normerna är anpassade efter områdets läge i staden, aktuellt ändamål med mera.

Trafikalstring

Västerviks kommun har en trafikmodell som används vid planering och beräkning av trafikflöden. Denna har scenario för både basmodell och sommarmodell. Hamngatans årsdygnstrafik (ÅDT) varierar i dessa mellan 5200 i basmodellen och 2200 i sommarmodellen. För Sankta Gertruds väg finns inga siffror, men ÅDT uppskattas efter avläsning mot närliggande gator omfatta mellan 500-900.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Stadsparken som ligger cirka 400 meter söder om planområdet. Härifrån går stadsbuss 10. Turtätheten och täckning under dagen är dock låg med fyra avgångar per vardag i vardera riktningen. På cirka 550 meter gångavstånd från planområdets södra spets (cirka 700 meter från tegellängan) finns busshållplats Kvarngatan för linje 1, 23, 25, 35, 36, 39, 160 och 325. Inom Västervik kan man således ta sig mellan Gunnebo, Ljungheden och Gertrudsvik i riktning och mot Västervik resecentrum och vidare mot Pepparängen, Tre bröders väg och Västervik reseort. Det är dock ett längre avstånd än Trafikverkets rekommenderade avstånd till kollektivtrafikållplats på

maximalt 400 meter avstånd från bostaden i stadsmiljö. Tillgängligheten till kollektivtrafik kan därför inte skattas som god.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluter till befintliga gång- och cykelvägar. I den sydvästra delen vid Sankta Gertruds väg finns en befintlig gång- och cykelväg norrut och söderut mot stadskärnan via smågator med blandad trafik. I planområdets nordöstra del finns Norra strandvägen med havet som granne och tidigare nämnda gång- och cykelväg sträcker sig norrut och söderut längs med vattnet, där det finns en separat gång- och cykelväg i nordlig riktning längs havet. I sydlig riktning mot stadskärnan får cyklister dela utrymme med bilister ca 100 meter på Hamngatan innan det går att svänga av på en separat gång- och cykelväg igen.

Mark, vegetation, Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram av Awer, 2023, på uppdrag av Solhem Projektutveckling AB. Markhöjderna inom planområdet varierar från havsnivå och upp till +7,4 meter över havet. Enligt SGU:s jordartkarta består planområdet av postglacial silt i norr (gult med vita streck) samt postglacial lera i söder (ljusblå). Kuststräckan består av sedimentär berggrund (blå linje).



Figur 23: Bild som visar SGU:s jordartskarta.

Utredningar visar på tillfredställande stabilitet inom området.

Eventuella ytlager av humushaltig jord skall alltid avschaktas innan någon fyllning eller grundläggning utförs. Grundläggning rekommenderas enligt rapporten ske genom ytgrundläggning. Grundtryck och geoteknisk kategori måste dock kontrolleras och verifieras när lastnedräkning för byggnaderna är framtagen. Kommunen anser att detta kan göras i samband med projektering i genomförandet.

Planerade anläggningar rekommenderas enligt rapporten grundläggas på den fasta sandmoränen. Vid grundläggning på lösare jordarter kan utskiftning krävas.

Vidare anses i utredningen att vägar och ledningar kan anläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder.

Två grundvattenrör har installerats i området, ett i norr i närheten av viken och ett i söder i närheten av korsningen Stenhamragatan – Sankta Gertruds väg. Grundvattenmätning har utförts vid två tillfällen i oktober 2023 och januari 2025. Vid båda mättillfällen var grundvattenrör i söder torrt. I det andra grundvattenröret, vid viken, observerades en grundvattennivå på nivån -0,1 respektive +0,2 (enligt RH2000). Grundvattenytan bedöms stå i viss relation till havet. Grundvattenytan varierar i regel med årstid och nederbörd.

Enligt utredningen är det svårt att bedöma grundvattennivå som skulle utgöra hela planområdet då topografin varierar. Generellt kan grundvattenytan bedömas till 2 meter under befintlig markyta. Dock rekommenderas kontinuerliga mätningar i installerade grundvattenrör för att härleda en representativ grundvattenprofil.

Utredningen är framtagen utifrån bebyggelseplacering redovisad i planbesked. I vidare projektering efter planarbete behöver kompletterande utredningar göras.

Hälsa och säkerhet

Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter (t ex tillståndspliktiga verksamheter) bedöms finnas i planområdets närhet. Närmaste tillståndspliktiga verksamhet är Axalta, cirka en kilometer från planområdet. Risk för störning anses mycket liten.

Ljus

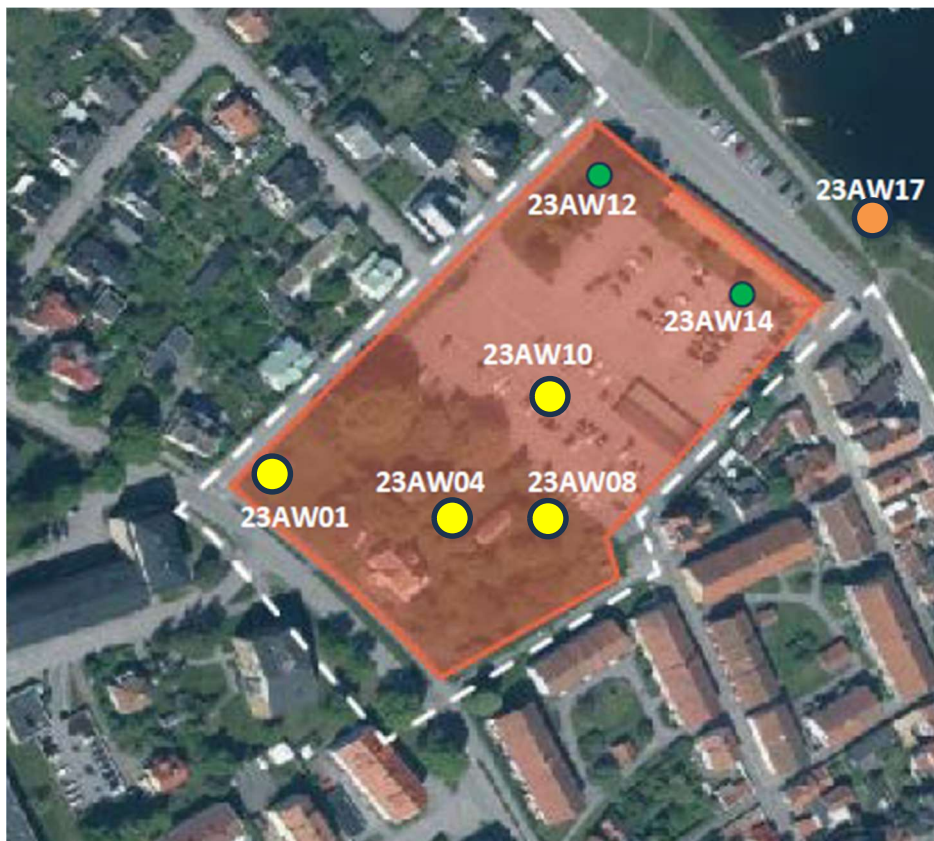
Idag finns gatubelysning längs med Stenhamragatan, Sankta Gertruds väg och Hamngatan. Det finns även belysningsstolpar på parkeringen på Stenhamra. Flinkska villan har närvarokänslig belysning vid entrén. Smitvägen mellan parkeringen och bebyggelsen sydöst om planområdet samt Vikgatans förlängning mot Sankta Gertruds väg är försedd med belysningsstolpar.

Förorenad mark

I den nordöstra delen av planområdet fanns tidigare en bensinstation. Den sanerades under 2013 ner till Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning. I övrigt finns inga verksamheter inom planområdet upptagna i Länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden. Nordväst om planområdet låg det tidigare en plantskola som är riskklassad i riskklass 3.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för området av Enviro Miljöteknik AB, 2023-11-13, på uppdrag av Solhem projektutveckling AB. Utifrån utredningen har det konstaterats att det finns halter som överstiger känslig markanvändning och i ett av provhålen finns halter som överstiger mindre känslig markanvändning. Den naturliga jorden innehåller inga halter över känslig markanvändning. Punkterna som överstiger känslig markanvändning är

markerade på bilden nedan. Orange markering innebär överstigande MKN. Gul innebär överstigande KM.



Figur 24: Karta över provtagningspunkter och påträffade föroreningar.

Bedömningen är att föroreningarna går att hantera i ett nästkommande projekteringskede. Generellt är föroreningshalterna låga och mark kommer att behöva schaktas ut för att möjliggöra grundläggning och markbearbetning.

Radon

Enligt den geotekniska utredningen framtagen av Awer (2023) visar rodonmätningen att halterna ligger mellan 14-32 kBq/m³. Marken bedöms således vara normalradonmark. Byggnader skall således utföras med radonskyddad konstruktion.

Buller

Enligt bullerförordningen, som trädde i kraft 1 juli 2017, bör buller från vägar inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Om ovan ljudnivåer ändå överskrids bör;

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå enligt ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

En bullerutredning har tagits fram av Integrerad akustik (2025) på uppdrag av Solhem projektutveckling AB. Befintlig situation visar på bullerspridning för ekvivalent och maxnivå. Ingen bullerproblematik väntas förestå för utbyggnad av planområdet. Läs mer om planförslagets bullerpåverkan på s. 15–17.

Vibrationer

Enligt utredning från Awer (2023) ska riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten upprättas inför markarbeten. Kommunen delar bedömningen om detta.

Farligt gods

Planområdet ligger mer än 500 meter från närmsta utpekade rekommenderade väg för farligt gods, varför denna fråga inte antas behöva hanteras i planarbetet.

Risker

Inga övriga risker har identifierats eller antas föreligga.

Brandskydd

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

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

Insatstiden till planområdet är under 10 minuter.

Teknisk försörjning

Klimatanpassning

Högre temperaturer

Med ett förändrat klimat och fler varma dagar ökar risken för urbana värmeböljor i tätbyggda områden. Riskutsatta områden är de med hög byggdensitet, en stor andel hårdgjorda ytor samt få inslag av grönska och vatten, vilket skapar en hög kapacitet för värmelagring. Växter och träd är mycket viktiga element för att kyla eller dämpa värme i tätare bebyggelse och begränsar direkt solexponering av känsliga byggnader och minskar kylbehovet inomhus. Planområdet anses inte ligga i ett riskområde. Stora delar av den uppväxta grönskan som finns i området idag bevaras i och med att de i planförslaget omfattas av användningen allmän platsmark park. Öppen dagvattenhantering, vilket till viss del föreslås i dagvattenutredningen, kan också sänka temperaturen i området.

Ökad nederbörd

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar att leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och avloppsvatten med flera översvämningar som följd och med ökad risk för bräddning av avloppsvatten. I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljö att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter. Enligt översiktsplanen ska ytor reserveras för omhändertagande av dagvatten och byggande av fördröjningsmagasin.

Ras, skred, erosion

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

Höjda vattennivåer

Länsstyrelsen i Kalmar rekommenderar att ny bebyggelse ska ta hänsyn till framtida höjda havsnivåer motsvarande +3,05 meter över havet med 2025 som tidshorisont. Översvämningssrisker från havet kan förvärras med översvämning genom skyfall. Om havsnivån generellt hamnar på en högre nivå påverkas också grundvattennivån närmast kustlinjen i motsvarande utsträckning. Kvarteret Stenhamra har infrastruktur och befintlig bebyggelse som kommer att påverkas av stigande havsnivåer.



Figur 25: Två kartor som visar stigande havsnivåer vid +1,8 respektive +3,0 meter. Källa: Vatten och samhällsteknik.

Marken inom planområdet lutar huvudsakligen mot Gamlebyviken. Det befintliga gatunätet fungerar som avrinningsvägar. På vägarna vid kanten av planområdet rinner även vatten som kommer uppströms. Det finns inga innestängda områden inom planområdet.



Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet. Västervik Miljö och Energi AB (VME) anvisar anslutningspunkt.

Delar av ledningsnätet är kombinerat och innehåller både dag- och spillvatten. Vid mycket nederbörd kan det på grund av kombinerade ledningar för spill- och dagvatten uppströms detaljplaneområde bli stora flöden även i spillvattenledningarna. I spillvattennätet är volymen tillskottsvatten då större än volymen spillvatten. När kapacitet saknas för att avleda dessa flöden via

spillvattennätet med pumpstationer stiger vattennivån och avloppsvattnet går ut i bräddledningen. Bräddningen sker i närområdet, norr om aktuell detaljplan. Bräddning sker inte vid all nederbörd utan vid vissa mer extrema flöden.

Dagvattenhantering

Recipienten för dagvattnet är Yttre Gamlebyviken, vilken enligt VISS är klassad som mycket känslig. Den ekologiska statusen är idag måttlig på grund av övergödning. Den kemiska statusen uppnår ej god. Enligt beslutad miljö kvalitetsnorm (MKN) ska god ekologisk status uppnås till år 2039. Enligt Länsstyrelsen skulle bättre åtgärder för dagvatten främja statusen. Dagvattnet från planområdet avleds idag i en stor dagvattenledning och i nuläget sker ingen rening i det berörda avrinningsområdet. Avrinningsområdet är större än bara planområdet, se bild under Skyfall.

Det finns befintliga dagvattenledningar i anslutning till planområdet. Intill Tegellången finns en dräneringsledning med påkopplade dagvattenbrunnar. Takvattnet leds ut på mark och vidare via mark till dagvattenbrunnar. Flinkska villan har ingen dagvattenservis.

Bostadsbebyggelsen omkring planområdet har delvis kombinerat ledningsnät. Det medför en stor andel tillskottsvatten till spillvattennätet med följd att det sker bräddning. Bräddning sker via den stora dagvattenledningen. Det finns inga allmänna anläggningar för rening eller fördröjning inom det tekniska avrinningsområdet.

Det finns inga markavvattningsföretag.

I anslutning till planområdet finns en variation av dagvattenledningar och kombinerat ledningsnät (där dagvatten och spillvatten avleds i samma ledning).

Värme

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

El, fiber

Transformatorstation finns inom planområdet och säkerställs på plankartan. Fiber finns utbyggt i området.

Avfall och återvinning

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi AB och riktlinjer för avfallshantering ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige".

Fordon för sophantering föreslås kunna angöra planområdet både från Stenhamragatan och Östra kyrkogatan över park-marken. Skulle smit-trafik uppstå för personbilar kan höj- och sänkbara pollare alternativt bom installeras.

PLANENS KONSEKVENSER

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökningen syftar till att upptäcka eventuella risker och konflikter mellan önskemålen om exploatering och miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser. Undersökningen ska utgöra underlag för kommunens beslut om en miljöbedömning ska utföras för detaljplanen. Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Kommunen ska bedöma om någon enskild eller flera aspekter tillsammans kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedöms planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan hanteras miljöfrågorna inom ramen för detaljplanearbetet. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkans skall enligt 6 kap Miljöbalken (1998:808) en strategisk miljöbedömning göras.

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte anses vara aktuell, slutsatsen är att planens genomförande ej förväntas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har identifierat några aspekter som har utretts vidare avseende hur deras inverkan kan begränsas på bästa sätt vid ett genomförande av en detaljplan.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär fortsatt markanvändning som det ser ut idag. Det innebär att stora delar av planområdet skulle fortsatt vara bilparkering. Hårdgörandegraden hade totalt sett fortsatt sannolikt varit högre än för planförslaget. Ett nollalternativ skulle också innebära att de låga markföroreningar som finns inte avhjälps samt att Tegellängan och Flinkska villan inte fått varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Utan ett genomförande av planen säkras inte möjlighet för nya ledningar i allmän platsmark i den nya kvartersgatan, vilket är viktigt för VA-saneringens möjligheter att minska behov av breddning. Det skulle inte heller säkrats möjlighet för en damm och ett skyfallsstråk för att hantera kraftig nederbörd.

Nollalternativet skulle innebära att samtliga skyddsvärda träd finns kvar i trädgårdsmiljön samt att ytterligare träd och hela trädgården hade kunnat bevaras.

Ett nollalternativ skulle innebära att det inte tillkommer fler bostäder i detta attraktiva läge i Västervik.

Nollalternativet skulle innebära att ingen påverkan sker på riksintresset för kulturmiljö, varken positiv eller negativ.

Utbyggnadsalternativ

Andra utbyggnadsalternativ skulle kunna vara antingen en lägre eller en högre grad av exploatering.

Från exploatören var önskemålet vid projektstart ett högre exploaterat område än vad planförslaget nu medger, både vad gäller höjd på bebyggelse och exploateringsgrad. I detta första alternativ var inte Flinkska villan med dess trädgårdsmiljö kvar, inte heller de skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träden. Risk för påtaglig skada på riksintresset bedömdes i detta förslag som betydligt högre. I detta förslag skulle många av de naturvärden som finns på platsen inte kunnat bevaras.

Ett utbyggnadsalternativ med lägre exploatering eller annan typologi hade kunnat innebära en annan typ av utveckling för området. Dock är förtätning med bostäder positivt för att kunna möta efterfrågan på bostäder. Att bygga flerbostadshus är också ett effektivt sätt att förtäta på samtidigt som detta förslag ger möjlighet till bevarande av uppvuxen grönska.

Lokaliseringsalternativ

Planområdet ligger inom en befintlig urban miljö, huvudsakligen på en parkeringsplats. Att hitta en likvärdig plats utan att ta i anspråk obebyggd mark är svårt, vilket gör detta till ett ansvarsfullt sätt att utveckla staden. Att bygga i befintliga miljöer innebär dock påverkan på både närboende och markanvändningen. Detaljplanen syftar därför till att bebyggelsen är väl anpassad till platsen och dess omgivning.

Genomförandepåverkan

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

Fastighetsägare

Ett genomförande av detaljplanen innebär att mark som idag är i kommunal ägo säljs till privata exploatörer. Det innebär fler fastighetsägare i området än idag.

Landskaps- och stadsbild

Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras då mellanrummet, som Stenhamra har varit, byggs igen. Det innebär även en sammanlänkning av de

urbana strukturer som möter planområdet i söder och i väster, vilket bedöms vara positivt. Förändringen kommer främst att upplevas från Norrlandet och från vattenkanten. Positivt är även att större delar av trädgårdsmiljön bevaras. Almen kommer att vara kvar och kommer fortsatt vara synlig över taken från Norrlandet. Från Sankta Gertruds väg kommer trädgården utgöra mellanrum och buffert till den nya bebyggelsen.

En volymstudie är framtagen av Skanska (2025) i samband med planarbetet och förslaget har bearbetats för att anpassas till den omkringliggande bebyggelsen. Nedan visas några av bilderna i studien. Volymstudien i sin helhet finns bilagd planhandlingarna.



Figur 27: Bild som visar utbyggt planområde, vy från Norrlandet. Ny bebyggelse är illustrerad som vita volymer. Almens krona syns bakom de nya byggnaderna.



Figur 28: Bild som visar utbyggt planområde, vy från Notholmen. Ny bebyggelse är illustrerade som vita volymer.



Figur 29: Bild som visar utbyggt planområde, vy från Östra kyrkogatan norrut. Ny bebyggelse är illustrerade som vita volymer.



Figur 30: Bild som visar utbyggt planområde, vy från pir norr om planområdet. Ny bebyggelse är illustrerade som vita volymer. S:t Gertruds kyrkas torn sticker upp bakom byggnaderna.



Figur 31: Bild som visar utbyggt planområde, vy från Hamngatan. Ny bebyggelse är illustrerade som vita volymer. Den befintliga tegellängan syns i förgrunden.

Kulturmiljö enligt miljöbalken

Detaljplanen angränsar till riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse inom planområdet. Ny bebyggelse kommer att förändra hur området upplevs idag, både på håll och i direkt anslutning till platsen. Kalmar Läns Museum har gjort en konsekvensbedömning genom volymstudie (2025) för att beskriva hur planförslaget påverkar riksintresset för kulturmiljövården. Arbetet gällande bedömning av påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Västervik (H90) grundar sig i Riksantikvarieämbetets handbok för Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, 2014-06-23. De allmänna råden utgår från principer om att:

- olika områden är olika känsliga,
- olika typer av påverkan kan medföra skada
- och att mer än obetydlig skada kan utgöra påtaglig skada.

I denna del av handboken finns också tillvägagångssätt för att bedöma påtaglig skada. Bedömningen av påverkan på riksintresset utgår ifrån följande skala:

- Förbättring
- Neutral påverkan
- Skada
- Risk för påtaglig skada

Kalmar Läns Museums sammanvägda bedömning är att den föreslagna detaljplanen för kvarteret Stenhamra innebär att delar av riksintressets uttryck till viss del kommer att försvagas. Det uttryck som till viss del försvagas är "Trästadbebyggelse från 1700- till 1900-talet med hus som vanligtvis är 1½–2½ våningar höga, klädda med träpanel eller putsade och målade i ljusa färger eller rödmålade" samt "S:ta Gertruds medeltida kyrka med kringliggande miljö". Bedömningen grundar sig i att större och högre byggnadsvolymer tillkommer i

anslutning till riksintresset när området börjar bebyggas. De större och högre volymerna har en viss negativ inverkan på karaktären, och därmed motivet, av en historisk *”trä- och småstad”* med *”småskalig trähusbebyggelse från 1700-talet till 1900-talet”*. Som enskild exploatering bedöms därmed de föreslagna tillkommande volymerna medföra en risk för skada på riksintresset. (Kalmar Läns Museum, 2025)

Bedömningsskalan som används vid bedömning om påverkan på riksintresset saknar gradienter. Om det bedöms finnas påverkan, oavsett storlek, faller förslaget på risk för skada.

I Stenhamras fall har flertalet skademinimeringsåtgärder gjorts genom gestaltungsprogram och reglering i plankartan för att minska risken för påtaglig skada på riksintresset. Det rör sig bland annat om utformningsbestämmelser för svärta och mättnad på fasader, takvinklar, höjder och placering av byggnader. I gestaltungsprogrammet hanteras taklandskap, bostadsgårdar, fasader med mera.

För att ytterligare minska risk för försvagning av uttrycket *”S:ta Gertruds medeltida kyrka med kringliggande miljö”* skulle det enligt den antikvariska volymstudien krävas att skalan på den tillkommande bebyggelse bearbetas. Försvagningen uppstår dock endast i ett fåtal vyer medan uttrycket är opåverkat i flertalet.

Kommunen bedömer att föreslagna volymer är lämpliga att pröva i samråd utifrån Kalmar Läns Museums bedömning. Vid en förtätning i ett centralt läge är viss påverkan ofrånkomlig, men flera åtgärder har vidtagits i förslaget för att minimera skadan på riksintresset.

S:ta Gertruds medeltida kyrka med kringliggande miljö.

Detaljplanen medger inte bebyggelse som på de flesta håll konkurrerar med S:ta Gertruds kyrktorn. Det kommer fortsatt vara synligt, även om det i vissa vyer blir något skymt av den nya bebyggelsen. Längs med Sankta Gertruds gata säkerställs att trädgården och Flinkska villan blir kvar. Det innebär att sikten från gatan mot kyrkan fortsatt kommer att vara oförändrad.

Stadens rätvinkliga gatunät, till stor del utfört enligt stadsplanen från 1670-talet.

Detaljplanen påverkar inte det existerande gatunätet. Planen säkerställer en ny koppling mellan Reginelundsgatan och Östra kyrkogatan. På så sätt behålls rutnätet och binds samman.

Bibehållen kvartersindelning sedan tidigt 1700-tal med små tomter i stadens nordvästra och sydöstra del samt större tomter i centrum kring Stora Torget.

Den existerande kvartersindelningen påverkas ej. Likt gällande stadsplan säkerställer denna detaljplan en koppling mellan Reginelundsgatan och Östra kyrkogatan. Planområdet delas naturligt in i två ”kvarter” eller områden för bostäder.

Trästadbebyggelse från 1700- till 1900-talet med hus som vanligtvis är 1½ - 2½ våningar höga, klädda med träpanel eller putsade och målade i ljusa färger eller rödmålade.

Detaljplanen reglerar höjder på ny bebyggelse så att de på ett respektfullt vis ska möta den existerande bebyggelsen och dess skala, samtidigt som en ny årsring ska få lov att ta plats i staden. En utformningsbestämmelse säkerställer att det inte är möjligt att gestalta fasader med kritvit färg, något som hade kunnat sticka ut och negativt påverka riksintresset. Gestaltungsprogrammet lyfter olika möjliga kulörer som kan användas för att skapa ett samtida uttryck samtidigt som den befintliga brokigheten ska kunna vara möjlig att inspireras av. Föredragna fasadmaterial presenteras och omfattar främst trä, men även tegel och puts vilket bland annat anknyter till tegellängan.

Med stöd av de bestämmelser som införts i plankartan – såsom rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser, begränsningar i byggrätt och byggnadshöjd, samt utformningskrav – och det gestaltungsprogram som tagits fram för Stenhamra, gör kommunen bedömningen att betydande åtgärder har vidtagits för att i hög grad minska risken för påtaglig skada på riksintresset.

Den påverkan som trots detta kan uppstå måste även vägas mot det allmänna intresset av att möjliggöra fler bostäder och en utveckling av centrumfunktioner i ett centralt läge i Västervik. Kommunens samlade bedömning är att denna utvecklingsmöjlighet väger tyngre än den risk för påverkan på riksintresset som planförslaget kan innebära.

Kumulativa effekter på riksintresset för kulturmiljövården

I bedömningen av påverkan på riksintresset för kulturmiljövården har Kalmar läns museum även tittat på de kumulativa effekterna av flertalet pågående detaljplaner och stadsbyggnadsprojekt i centrala Västervik. De pågående projekt som vägts in är bland annat pågående detaljplan vid Fiskaretorget, pågående detaljplan vid sjukhuset, Slottsholmen och den nya psykiatribyggnaden. Ur ett kumulativt perspektiv menar utredningen att riksintresset påverkas i sådan omfattning att det föreligger en risk att det inte längre kommer att gå att förstå och uppleva delar av den riksintressanta miljön på samma sätt som tidigare. Alla exploateringar tillsammans innebär en stor kumulativ påfrestning och därmed negativa kumulativa konsekvenser för riksintresset. Det föreligger därmed en risk för påtaglig skada. Risken för påtaglig skada uppstår dock på grund av de övriga exploateringsplanerna (planerade och helt eller delvis utförda), inte på grund av den planerade detaljplanen för Stenhamraområdet.

Kommunen bedömer utifrån konsekvensutredningen att Stenhamras påverkan på den kumulativa effekten är marginell och ser därför inte detaljplanen som olämplig ur denna aspekt.

Kulturmiljö enligt plan- och bygglagen

Konsekvensbedömningen som utförts av Kalmar läns museum hanterar även påverkan på de kulturhistoriska karaktärsdragen utifrån plan- och bygglagens krav på hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen (samt intresset av

en god helhetsverkan) (PBL 2 kap. 6 §). Bedömningen av befintlig bebyggelse inom området görs även utifrån förvanskingsförbudet enligt PBL 8 kap. 13 § eftersom området betraktas som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Bedömningen från Kalmar Läns Museum är att ett fullt genomförande av den föreslagna detaljplanen till vissa delar tar stor hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen enligt plan- och bygglagen 2 kap 6 §. I de fall då detaljplanen inte visar lika stor hänsyn, och därmed till viss grad har en negativ påverkan på kulturmiljön, gäller det karaktärsdrag som rör områdets luftighet och utblickar, områdets grönska samt områdets möte med den gamla staden och Reginelunds villabebyggelse.

Kalmar Läns Museums bedömning är att detaljplanen bidrar till att ändringar inom området uppfyller förvanskingsförbudet enligt 8 kap. 13 § då de äldre, välbevarade byggnadernas kulturvärden skyddas och tillkommande byggrätter i anslutning till dessa har utformningsbestämmelser och regleringar gällande höjd.

I volymstudien lyfter Kalmar Läns Museum olika skadeförebyggande åtgärder. Det konstateras att många av dessa behandlas i gestaltningsprogrammet och med hjälp av planbestämmelser. Vad gäller utveckling av gestaltningsprogrammet med kapitel för grönstrukturer eller en grönstrukturplan, planeras detta göras till granskning. Gestaltningsprogrammet innehåller idag avsnitt om vikten av förgårdsmarker, grönska på bostadsgårdar med mera. Kapitel för de allmänna platserna och deras gröna värden tas fram till granskning. Gestaltningsprogrammet har kompletterats med text om möjlighet till gröna tak på komplementbyggnader och spaljeer med växtlighet. Stora delar av marken är prickad i detaljplanen för att säkerställa att all mark inte blir bebyggd.

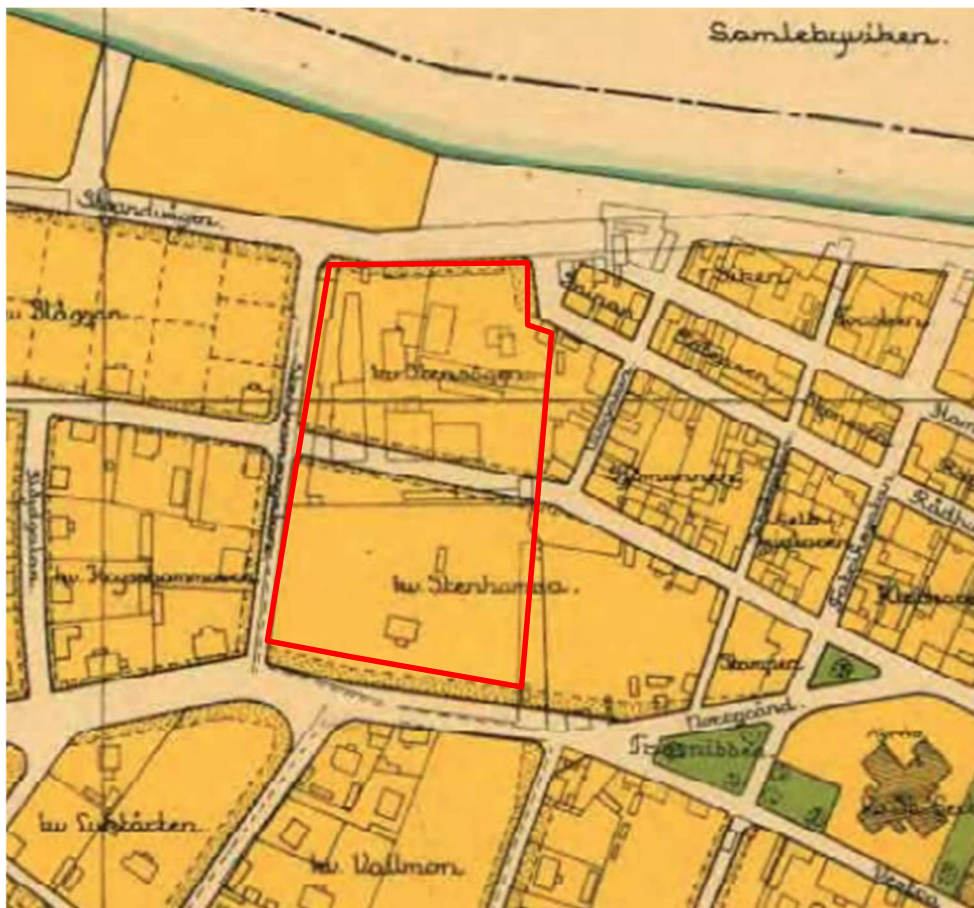
Både Flinkska villan och den befintliga tegellängan bevaras i detaljplanen. Båda byggnaderna får ett utökat skydd med hjälp av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Tegellängan får även en bestämmelse om skydd av kulturvärden. Även större delen av den befintliga trädgården vid Flinkska villan får ett skydd i och med att den planeras som parkmark istället för kvartersmark.

Tillbyggnaderna till Flinkska villan har dock inte fått utökat skydd, och konsekvensen av planen är att det ena uthuset behöver flyttas. Huset har dock fått en ny byggrätt på plankartan och det säkerställs genom villkor för startbesked att uthuset skall vara flyttat innan ny bostadsbebyggelse får ske inom det område som uthuset står på idag.

Kulturmiljöutredningen rekommenderar att även delar av interiören av Flinkska villan bör förses med varsamhetsbestämmelser. Det är kommunens beslut att det endast är exteriöra delar som förses med varsamhetsbestämmelser. Detta dels då det är utsidan som de flesta människor i Västervik har en anknytning till och faktiskt möter, dels att det ska vara möjligt att på ett effektivt sätt i framtiden kunna anpassa byggnadens insida för att den ska kunna brukas för olika användningar så som exempelvis café.

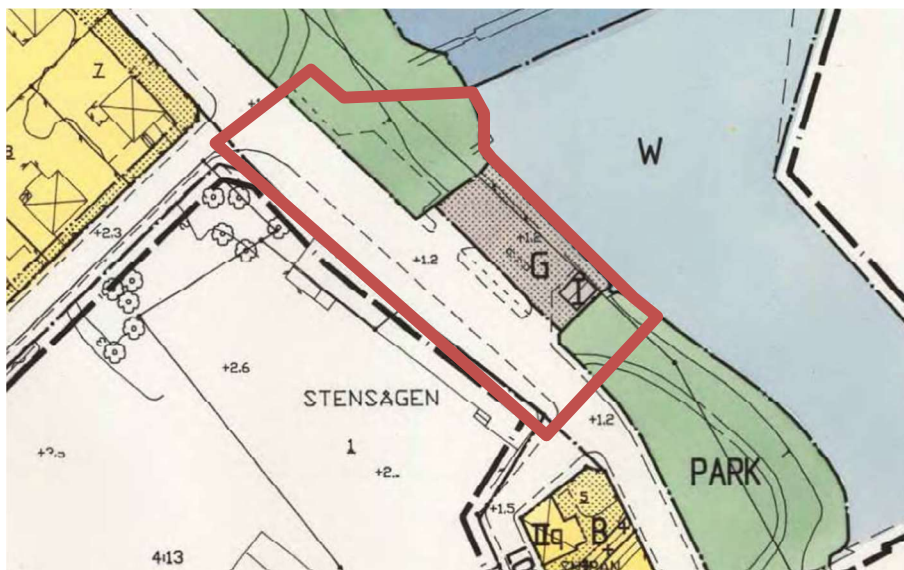
Nuvarande markanvändning

Idag är stora delar av parkeringen, Flinkska villan med trädgård planerad som kvartersmark. Den nya detaljplanen föreslår fortsatt delar av området som bostadsändamål, men säkerställer att stora delar av trädgården bevaras som parkmark och ger möjlighet för centrumändamål i Flinkska villan och i tegellängan.



Figur 32: Utsnitt gällande stadsplan C9 för del av planområdet. Stora delar av området är planlagt som kvartersmark (gult). Allmän platsmark gata sträcker sig från Östra kyrkogatan till Reginelundsgatan. Röd linje visar ungefärligt delen av gällande plan som

Hamngatan är idag planlagd som allmän platsmark gata. Det finns även ett område som är planlagt för bilservice (G). Strandpromenaden är planlagd som parkmark. En konsekvens av planen blir att området markerat med rött nedan planeras som allmän platsmark torg istället. Möjligheten blir här att på ett mer effektivt vis hantera fordonstrafik på gåendes villkor, parkeringar, platsbildningar, planeringar och möjliga framtida åtgärder för stigande havsnivåer.



Figur 33: Utsnitt ur gällande detaljplan för Hamngatan och parkstråket. Röd linje visar ungefärligt delen av gällande plan som ingår i nytt planområde.

Idag utgör ungefär halva användningsområdet av parkmark. En planbestämmelse säkerställer att minst 25% av ytan ska bestå av vegetation. Konsekvensen innebär att en större del av ytan kan bli hårdgjord, men inte hela ytan. Att begränsa hela ytan från att bli hårdgjord säkerställer möjligheten att bevara miljöer vid vattnet som är värdefulla för djur och växtliv.

Inom planområdet finns en återvinningsstation. Konsekvensen av planens genomförande är att återvinningsstationen behöver omlokaliseras.

Trädgården bevaras i stor utsträckning men blir mindre än den är idag i och med tillkommande bostadsbebyggelse, parkering för Flinkska villan och möjlighet till utbyggnad av Flinkska villan. Även om grönytan minskar är syftet med genomförandet av planen att marken ska bli tydligare som allmän plats och kunna utnyttjas bättre i och med de förändringar som sker.

Trafik och parkering

Befintliga 228 parkeringsplatser tas bort till förmån för ny bostadsbebyggelse med cirka 80 parkeringsplatser. Skillnaderna i ÅDT (årsdygnstrafiken) som detta medför antas vara marginella i förhållande till den ÅDT som är på omkringliggande gatunät idag.

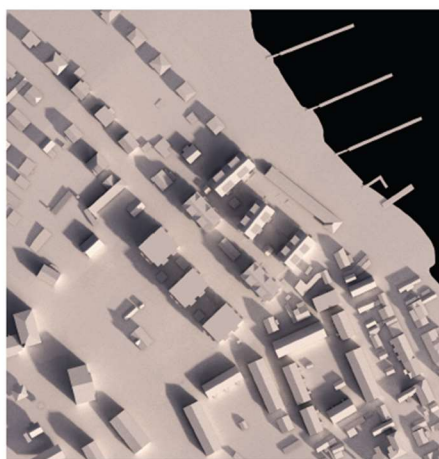
Detaljplanen innebär att 184 allmänna parkeringsplatser och 44 som används för privat bruk försvinner. Kommunen arbetar för att lösa andra parkeringsplatser till de som rör privat bruk. Detta behöver vara klart innan detaljplanen antas. Det kommer fortfarande att finnas möjlighet till ett antal parkeringsplatser för allmänheten inom planområdet, främst inom allmän platsmark torg, längs med Stenhamragatan och vid Flinkska villan. Inom Västerviks tätort finns dock ett stort utbud av parkeringsplatser. Dock kan det vid maxtid på året finnas ett underskott på parkeringar i Västervik, beroende på om Västerviks sjukhus löser

sina parkeringsplatser på egen fastighet. Det finns ett antal olika möjliga åtgärder för att lösa detta, bland annat genom tillfälliga sommarparkeringar. Om sjukhuset skulle lösa sina parkeringar på sin egen fastighet skulle däremot en kapacitet med 97 parkeringsplatser finnas tillgängliga även under den mest belastade timmen under sommaren. Frågan för parkering anses därför vara möjlig att lösa, både genom tillfälliga åtgärder, mobilitetsåtgärder och hantering i ett större strategiskt perspektiv.

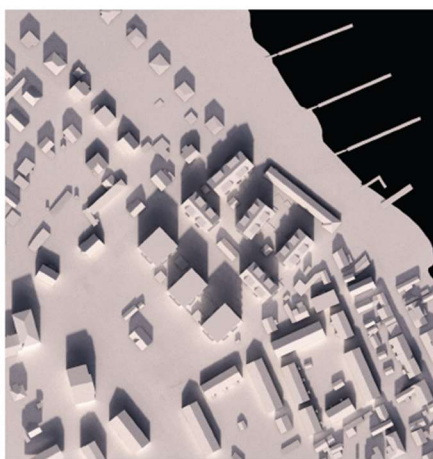
Skuggpåverkan

Med en tillkommande bebyggelse ökar också skuggpåverkan på omkringliggande områden. Kommunens bedömning är att skuggpåverkan enligt genomförd studie är acceptabel och inte medför någon betydande olägenhet för naturvärden eller boende i angränsande områden.

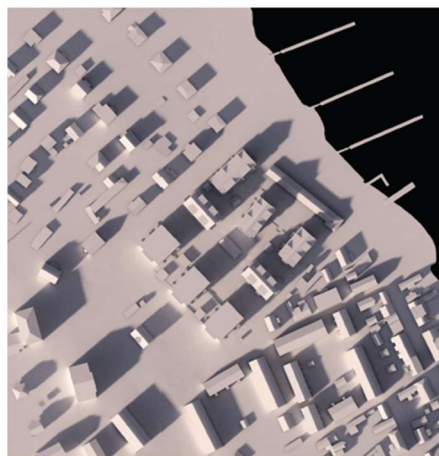
Nedan visas skuggstudie under vårdagjämning, vilket infaller i slutet av mars. Hela studien finns bilagd planhandlingarna.



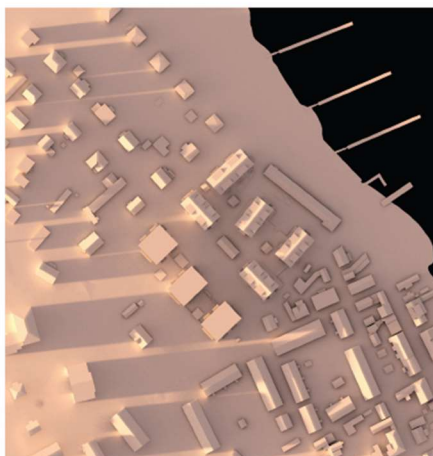
Klockan 09:00



Klockan 12:00



Klockan 15:00



Klockan 17:30

Figur 34: Bild som visar skuggstudie under vårdagjämning vid olika klockslag. Källa: Skanska.

Naturvärden, skyddsvärda träd och fladdermöss

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att stora delar av den trädgårdsyta som har naturvärden i form av skyddsvärda träd och som är födosöksområde för fladdermöss bevaras som allmän platsmark park. Detta är positivt då det stärker möjligheten till bevarande av de värden som finns idag. Samtidigt innebär detaljplanens genomförande att delar av trädgårdsytan i norr försvinner till förmån för ny bebyggelse i form av bostäder samt att en mindre del i sydväst blir ändamål för allmän parkering. Marken som tas i anspråk för bostäder innebär bland annat att ett av de träd som utpekats som särskilt skyddsvärt fälls. Anledningen till att trädet klassats som särskilt skyddsvärd antas främst vara att det rör sig om en grovt hålträd. Kommunens bedömning är att genom att återanvända den döda veden inom allmän platsmark natur har adekvata kompensationsåtgärder genomförts. Ett samråd kommer att hållas med Länsstyrelsen mellan samråd och granskning. Den mark som tas i anspråk för parkering har under fladdermusinventeringen inte visat på någon hög aktivitet för fladdermöss, men har potential att kunna skapa nya miljöer för fladdermössen. Parkeringarna hålls dock till ett minimum och övrig parkmark i denna del har fortfarande möjlighet att iordningställas för att förbättra biodiversitet och bli möjligt födosöksområde för fladdermöss.

Tre av de skyddsvärda träden inom planområdet kommer att bevaras. En konsekvens för dem är att de får mer bebyggelse i sin närhet. Dock säkerställs minst två meters skyddszon från trädkronan vid tillkommande bebyggelse. De förses även med bestämmelser om att marklov krävs för trädfällning. Enligt länsstyrelsernas skrift "Skydda träden vid arbeten" är det bra om trädet kan skyddas minst 2 meter ut från kronan och bättre om trädet skyddas 15 gånger stamdiametern. I planförslaget säkerställs 2 meter från trädets krona överallt där ny bebyggelse tillkommer. För de två mindre träden inom planområdet som bevaras klaras 15 gånger stamdiametern, undantaget där befintlig byggnad redan finns. För almen klaras 15 gånger stamdiametern öster och söder om trädet (väster om begränsar Stenhamragatan). Att 15 gånger stamdiametern inte uppnås överallt skulle kunna medföra en ökad risk för trädet vid bebyggelse och markarbeten. I detta fall bedöms det som tillräckligt bra att minst två meter från droppzon säkerställs på de få ställen där 15 gånger stamdiametern inte är möjlig på grund av att få till fler bostäder i Västerviks centrala delar.

I fladdermusinventeringen framkommer att trädgården idag används som födosöksområde, men att inga kolonier har hittats. Temporära viloplatser kan dock inte uteslutas. Som försiktighetsmått rekommenderas dock att eventuell avverkning av träd endast sker under vinterhalvåret och att berörda träd kontrolleras innan eventuell avverkning så att inga potentiella individer av dagvilande fladdermöss kommer till skada. Flinkska villan planeras att bevaras varför ingen påverkan bedöms på möjliga boplatser i byggnaderna. Förrådet bedöms inte utgöra boplatser för fladdermöss och planeras att rivas eller att flyttas till annan plats. Enligt planförslaget påverkas främst den befintliga parkeringen av exploateringen vilket till och med kan gynna fladdermössen med tillkommande vegetation. Den planerade bebyggelsen närmast trädgården innebär dock avverkning av några träd.

Exploateringen bedöms främst påverka fladdermöss negativt i form av tillkommande ljusföroreningar som når jakthabitat i trädgården. Åtgärder bör främst fokusera på att ta fram en belysningsplan för att minska den uppkomst av barriärer och försämring av livsmiljöer som belysning kan medföra. Tillkommande belysning utifrån tillgänglighets- och trygghetsaspekter bör minimeras till ytor där belysning gör störst nytta. Belysning vintertid när fladdermössen är i dvala bedöms dock vara okej. I trädgården bör närvarostyrd belysning övervägas, alternativt att trädgården hålls mörk. Områden som bedömts som särskilt lämpliga som livsmiljöer för fladdermöss bör generellt hållas så mörka som möjligt under fladdermössens aktiva period under sommarhalvåret. Fasadbelysning från tillkommande bebyggelse bör begränsas mot trädgården, vilket i detaljplanen regleras med en skyddsbestämmelse (m₁).

Callunas samlade bedömning är att en utveckling av Stenhamra med nya byggnader är möjlig utan att bryta mot bestämmelserna i artskyddsförordningen, under förutsättning att anpassningar görs via förstärkningsåtgärder och försiktighetsmått – anpassningar som säkerställer fladdermössens möjligheter att nyttja området även i fortsättningen. Utveckling av den norra, östra och centrala delen av detaljplaneområdet är möjlig om ett antal försiktighetsmått följs gällande framför allt belysning vid de gröna stråk som planeras mellan och vid sidan om tillkommande byggnader. Trädgården i den västra och södra delen av detaljplaneområdet utgör ett födosöksområde med lämpligt jakthabitat. Här krävs försiktighetsmått när det gäller belysning samt vid eventuell avverkning av träd. Generellt bedöms utvecklingen av Stenhamra även kunna gynna fladdermössen med fler gröna stråk i riktning ner mot vattnet. Calluna bedömer anpassningarna som tillräckliga för att den lokala fladdermusfaunan fortsatt ska kunna nyttja området i framtiden och att vidare artskyddsutredning inte är nödvändigt.

Ljus

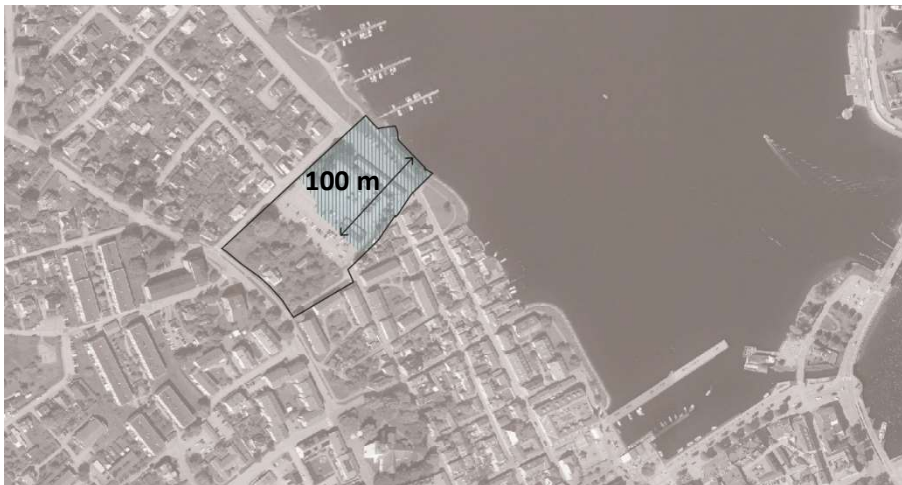
Exploateringen skulle kunna medföra ökad allmänbelysning, punktbelysning från skyltar och ljus från trafiken i området. Detta ger en större belysningsmängd än tidigare. Inom parken behöver dock belysning ske på ett sådant vis att hänsyn tas till det djurliv som finns där. För att motverka störande belysning mot parken har en skyddsbestämmelse för ljus placerats ut i den södra kvartersmarken för bostäder.

Kommunen avser arbeta med belysningsfrågan genom att mellan samråd och granskning utöka gestaltningsprogrammet med avsnitt om belysning på allmän plats och fasader som vetter mot parkmark för att både kunna ta hänsyn till människors trygghet och säkerställa så liten påverkan som möjligt på fladdermössen.

Strandskydd

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att strandskyddet upphävs. Denna konsekvens anses inte ha en negativ påverkan då området idag redan är ianspråktaget och nyttjas som parkeringsplats, vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt MB 7 kap 18 c § punkt 1. Det är även

väl avskilt från strandlinjen av befintlig bebyggelse (tegellängan) och Norra strandvägen enligt MB 7 kap 18 c § punkt 2. Delar av området är dessutom fortsatt allmän platsmark och fortsatt tillgänglig för människor att vistas längs med viken och strandlinjen.



Figur 35: Karta som visar området där strandskyddet upphävs.

Buller

Då planområdet idag är parkeringsområde med cirka 180 platser och den nya bebyggelsen omfattar knappa 100 parkeringsplatser antas ÅDT:n (årsdygnstrafiken) inte påverkas nämnvärt och därav inte heller nivån på trafikbuller, varken till det bättre eller sämre, i och med ett genomförande av detaljplanen. Läs mer om bullerpåverkan på s. 15–17.

Dagvatten, skyfall och stigande havsnivåer

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att det finns möjlighet att på allmän platsmark anlägga skyfallsstråk som hjälper till att säkra området från översvämning. Detaljplanen säkerställer även att ny bebyggelse skall klara naturligt översvämmande vatten från Gamlebyviken. Det innebär att stora delar av området klimatsäkras.

Ytterligare en positiv påverkan är möjligheten att förbättra fördröjnings- och reningsåtgärderna inom planområdet när parkeringsplatsen görs om till bostadskvarter.

VA-kapacitet

Dagvattenutredningen från Vatten- och samhällsteknik (2025) konstaterar att den tillkommande bebyggelsen ger en ökning av mängden spillvatten från detaljplaneområdet och en risk för ökad frekvens/volym av bräddat avloppsvatten. För att minska bräddningen krävs åtgärder på befintligt spill- och dagvattensystem. VA huvudmannen arbetar systematiskt med kommunens VA-sanering och bräddning minskas allt eftersom det kombinerade ledningsnätet ersätts med separerade ledningar. En konsekvens av detaljplanens genomförande är ett säkerställande av nytt markreservat för allmännyttiga,

underjordiska ledningar som kan vara en del i arbetet med pågående VA-sanering av det kombinerade ledningsnätet.

Dricksvattenkapaciteten är enligt VME tillräcklig för utbyggnad av planområdet.

Markföroreningar

En positiv konsekvens av genomförandet av detaljplanen är att de föroreningar som identifierats inom planområdet avhjälps eller att andra skyddsåtgärder genomförs så att de inte utgör än risk för människors hälsa och säkerhet.

Ställningstagande

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap Miljöbalken (MB 1998:808). Strandskyddet upphävs i och med planen med motivation enligt tidigare under rubriken "Genomförandefrågor – Strandskydd". Detaljplanen anses även vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i MB. Efter samrådet behöver vidare utredningar tas fram gällande fornlämningar och arkeologi.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser i enlighet med Miljöbalkens (1998:808) 6 kapitel. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning. Undersökning av betydande miljöpåverkan finns som bilaga, vilket samråds parallellt med planhandlingarna.

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt dagvattenutredningen (VoS, 2025) påverkas inte miljökvalitetsnormen negativt av ett genomförande av detaljplanen. Utredningen sammanfattar att dagvattnet från planområdet leds till vattenförekomsten Yttre Gamlebyviken. Planområdet utgör endast en liten andel av vattenförekomstens avrinningsområde. Exploateringen kommer medföra att föroreningsbelastningen minskar jämfört med nuvarande belastning. Kvantiteter och föroreningshalter i utgående dagvatten är med planförslagets dagvattenhantering låga och bedöms inte försämrade miljökvalitetsnormerna för vatten. Då detaljplanen medför en förändrad markanvändning från parkering till bostäder är det att förvänta en minskad belastning av föroreningar.

Viktigt för att minimera påverkan är att välja hållbara material vid bebyggelse och skötsel av bostadskvarteret. Särskilt i byggskedet är det viktigt att säkerställa att det finns rutiner för att förhindra att det hamnar skräp, sediment eller förorenat byggdagvatten i recipienten. En tillfällig skärmbassäng kan vara ett alternativ för att skydda recipienten i byggskedet, men det kan även finnas andra lösningar som är effektiva. Störst momentan belastning kommer att ske under byggfasen. Det är därför viktigt att ställa krav på hantering av byggdagvatten och länshållningsvatten så att vattenförekomsten inte påverkas negativt.

Planområdets utformning innebär att det finns plats för att skapa dagvattenanläggningar inom planområdet.

För att inte försämra möjligheten att åtgärda det kombinerade ledningsnätet och därigenom minska bräddningen föreslås det göras plats för nya VA-ledningar genom planområdet. Detta säkerställs med hjälp av nytt u-område som sträcker sig mellan Reginelundsgatan och Östra kyrkogatan.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Detaljplanen prövar markens lämplighet för bostäder och centrumändamål. Innebörden är att nuvarande användning, parkering, försvinner. Samtidigt som de planerade bostäderna kan medföra en något ökad biltransport minskar också de transporter inom området som idag sker till och från parkeringsplatserna. Sammantaget bedöms miljö kvalitetsnormen för luft inte påverkas negativt med hänsyn till den nya planläggningen.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Då befintlig parkeringsplats ersätts med bostäder och ett betydligt mindre antal parkeringar antas inte miljö kvalitetsnormerna för buller påverkas nämnvärt i och med ett genomförande av detaljplanen.

Sociala konsekvenser

Genom förtätning av samhället kan fler bostäder skapas i anslutning till befintlig infrastruktur. Fler tätortsnära boenden möjliggör befolkningstillväxt och skapar sociala fördelar med gemensamma ytor och miljöer för möten med hållbara bostadsmiljöer.

Planen medger fler bostäder i ett centrumnära läge med närhet till skola, förskola, stadspark, stadscentrum och kommunal service. Det finns god infrastruktur för gång, cykel och bil.

En utveckling av området är en ansats att möjliggöra för tillväxt i Västerviks tätort på ett hållbart vis. Blandningen av boende och centrumändamål möjliggör för att området befolkas under både dag- och kvällstid, något som är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Utveckling av allmänna platser ger möjlighet för Västerviksbor från andra områden att ta sig hit, vilket är positivt med tanke på att främja möten mellan olika socioekonomiska grupper. Genom en utveckling

av förutsättningarna för de kommersiella verksamheterna i området kan också fler arbetstillfällen tillskapas och fler kommuninvånare kan få arbete.

Detaljplanen säkerställer en fortsatt finmaskighet i området genom parkstråket som går från trädgården vid Flinkska villan till strandpromenaden samt att det tillskapas en kvartersgata som knyter ihop Reginelundsgatan med Östra kyrkogatan. Att det finns möjlighet att röra sig i och kring detta område samt en möjlighet till närhet är ytterligare en viktig social faktor vad gäller tillgänglighet, rörelsefrihet och möjlighet att skapa möten mellan olika människor. Möten kan vara mellan människor som ytligt känner varandra eller bor i samma område, eller genom att vi ser människor som vi annars inte hade träffat på och som kanske tillhör en annan socioekonomisk grupp.

Barnperspektivet

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

Det är positivt ur ett barnperspektiv att den nya bebyggelsen ligger i direkt anslutning till allmänna gröna områden. Det ger möjlighet att på egen hand kunna utforska miljön nära bostadsområdet. Att det finns goda kopplingar med gång- och cykelstråk är ytterligare positiva aspekter för att stärka möjlighet till självständighet och rörelsefrihet.

Detaljplanen säkerställer att gårdsmiljöer ska finnas i direkt anslutning till bostäderna. Ur ett barnperspektiv är det fördelaktigt om entréer till byggnader möter gårdsmiljöer så att de själva kan ta sig från lägenheten till gården för att leka. Ur detta perspektiv är det även fördelaktigt om lägenheter har fönster mot gårdarna, som gör att föräldrar kan ha uppsikt över lekande barn och vara närvarande även om de inte är med i leken.

Gårdsmiljöer bör utformas med omsorg om mikroklimatet för att skapa så goda förhållanden för barn som möjligt. Det innebär att säkerställa goda solförhållanden samtidigt som det ska finnas möjlighet till skuggiga platser. Lä och skyddade hörn är också fördelaktiga. Skuggstudierna visar att det kommer finnas soliga gårdsmiljöer under vårdagjämning, särskilt under eftermiddagen.

Ur ett barnperspektiv skulle det troligtvis vara ännu mer fördelaktigt om hela trädgården sparades och om detaljplanen säkerställde någon form av allmän lekplats, bollplan eller liknande. Avvägningen här är att möjligheten att få till en genomförbar exploatering med en begränsning i höjd i förhållande till riksintresset väger högre. De allmänna platserna för park och torg skulle mycket väl kunna innehålla olika aktivitetszoner för barn och unga. Detta preciseras dock inte nu, men åtgärder är möjliga att genomföra i ett framtida skede.

Sammantaget är ställningstagandet att ett genomförande av detaljplanen får en positiv konsekvens på barnperspektivet då befintlig parkeringsplats görs om till bostadsändamål med gårdsmiljöer, planen innebär säkerställande av allmänna platser i närhet till bostadsområdena som kan vara ytor för aktivitet, lek och rekreation samt att tillgängligheten till platserna är goda.

Trygghet

Detaljplanen redovisar ett område som i huvudsak innehåller bostäder och centrumändamål. Områdets läge i staden innebär att utbudet av service är förhållandevis högt nära planområdet. Dock ligger närmaste busshållplats längre bort än rekommendationer från Trafikverket. Tillgängligheten till centrum och service anses ändå vara god. Fördelaktigt hade varit att i framtiden se över kollektivtrafiklinjer och hållplatser för att kunna få till en större täckning i centrum. Gång- och cykelnätverket är väl utbyggt i anslutning till området och skapar goda möjligheter för rörelsefrihet.

Att tillskapa fler boendemöjligheter och att blanda dessa med möjlighet till centrumändamål skapar goda chanser för bibehållen och ökad trygghet i området. Fler människor som bor och som jobbar skapar mer liv och rörelse på de allmänna platserna och fler ögon på gatan från bostäder. I planarbetet blir det viktigt att jobba med belysning av allmänna platser så att behoven för fladdermöss nattetid och människors trygghetsbehov inte krockar med varandra. Lösningar kan gälla att skapa möjlighet till sensorstyrd belysning i parkområdet med lyktor riktade ned mot marken. Det kan också vara möjligt att fokusera stråk som skall vara upplysta under de mörka timmarna, som ligger utanför parken, och låta vissa stråk vara obelysta. Den minskade finmaskighet som detta skulle leda till för människor under sommarhalvåret skulle kunna vara minimal och acceptabel.

Tillgänglighet

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

Dialog med Räddningstjänsten har skett under planarbetet och kommer att fortsatt ske fram tills att planen antas. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2014-03-24
Samråd	maj 2025
Granskning	våren 2026
Antagande	hösten 2026

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal m.m.

Markanvisningsavtal

En avsiktsförklaring har tecknats mellan Västerviks kommun och Solhem projektutveckling AB. I den konstateras att kommunen har för avsikt att detaljplanera området och teckna markanvisningsavtal med Solhem projektutveckling AB.

Framtagande av markanvisningsavtal pågår och ska vara tecknat senast 2025-12-31. Markanvisningen är en överenskommelse mellan kommunen och exploatören Solhem projektutveckling AB om ensamrätt för exploatören att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av de kommunalt ägda fastigheterna Stenhamra 13, Västervik 4:13 samt Stensågen 1, vilka skall bebyggas med bostäder och övergå till kvartersmark. Avtalet ska i huvudsak reglera frågor gällande ansvarsfördelning, fastighetsreglering, ersättning för mark planlagd som kvartersmark samt allmän platsmark.

Markanvisningen av kommunal mark omfattar drygt 10 000 m².

Övriga avtal

Åtgärder för genomförandet av planen sker exempelvis genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t ex för vatten- och avloppsnätets nyttjande, dagvattenhantering etc.

Möjlighet att flytta eventuella ledningar samt anläggningar (t ex elskåp, belysningsstolpar) inom eller i direkt anslutning till planområdet kan endast medges via överenskommelse med ledningsägare. Vid eventuell flyttning av ledningar/anläggningar förutsätts dessa flyttas på exploatörens bekostnad. Kontakt med ledningars huvudman skall ske i samband med genomförandet av planen.

Strandskydd

Delar av planområdet, dess norra del, ligger inom område där strandskydd återinträder i samband med planläggningen. Området markeras med sekundär egenskapsbestämmelse i plankartan med syfte att upphäva det återinträdda strandskyddet med stöd av MB 7 kap 18 c § 1-2.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsäggande

Västerviks kommun äger samtliga fastigheterna inom planområdet. Stenhamra 13, Västervik 4:13, Stensågen 1, Stenhamra 14, Stenhamra 6, Stenhamra 7, Västervik 3:5 och Västervik 4:6

Fastighetsbildning

Genomförande av detaljplanen förutsätter fastighetsbildning. Den nya kvartersmarken kan delas in i en eller flera bostadsfastigheter. Detta sker genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Mark avsatt som allmän plats avses genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Västervik 4:6.

Fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning sker efter ansökan till Lantmäterimyndigheten. Exploatören och kommunen ansöker

gemensamt om erforderliga lantmäteriatgärder och förrättningskostnaden fördelas i enlighet med upprättat markanvisningsavtal

Nyttjanderätt, parkering

Inom Västervik 4:13 finns ett gällande arrende avseende garage med 20 parkeringsplatser till förmån för BRF Gamla Norr. Arrendet är beläget inom mark som avses bebyggas med bostäder och kommer att sägas upp inför genomförandet av detaljplanen.

I samband med att bygglov beviljades för tre radhusenheter (1982) på fastigheten Tryckaren 14 har tre parkeringsplatser iordningställts på Stenhamraparkeringen enligt en förbindelse vilken är att anse som ett så kallat parkeringsköp. Parkeringsköp anses utgöra nyttjanderätter vilka inom detaljplanelagt område är bindande i 25 år. Avtalet kommer sägas upp inför genomförande av detaljplanen.

Arbete pågår med att hitta alternativa parkeringar att hänvisa BRF Gamla Norr och ägaren till Tryckaren 14. Utgångspunkten är att ett rimligt antal parkeringsplatser ska lösas för berörda fastigheter utifrån gällande parkeringsnorm.

Utöver ovan nämnda nyttjanderätter berörs Stenhamra av ett avtal enligt vilket fastigheterna Gäddan 1 och 2 disponerar totalt 21 parkeringsplatser inom området. Avtalet är inte att anse som en upplåtelse utan som ett civilrättsligt åtagande för Västerviks kommun att tillhandahålla detta antal parkeringsplatser för Gäddan 1 och 2. Kommunen diskuterar omlokalisering av de aktuella parkeringsplatserna med Stiftelsen Rosén Fastigheter.

Ledningsrätt

Inga befintliga ledningsrätter påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

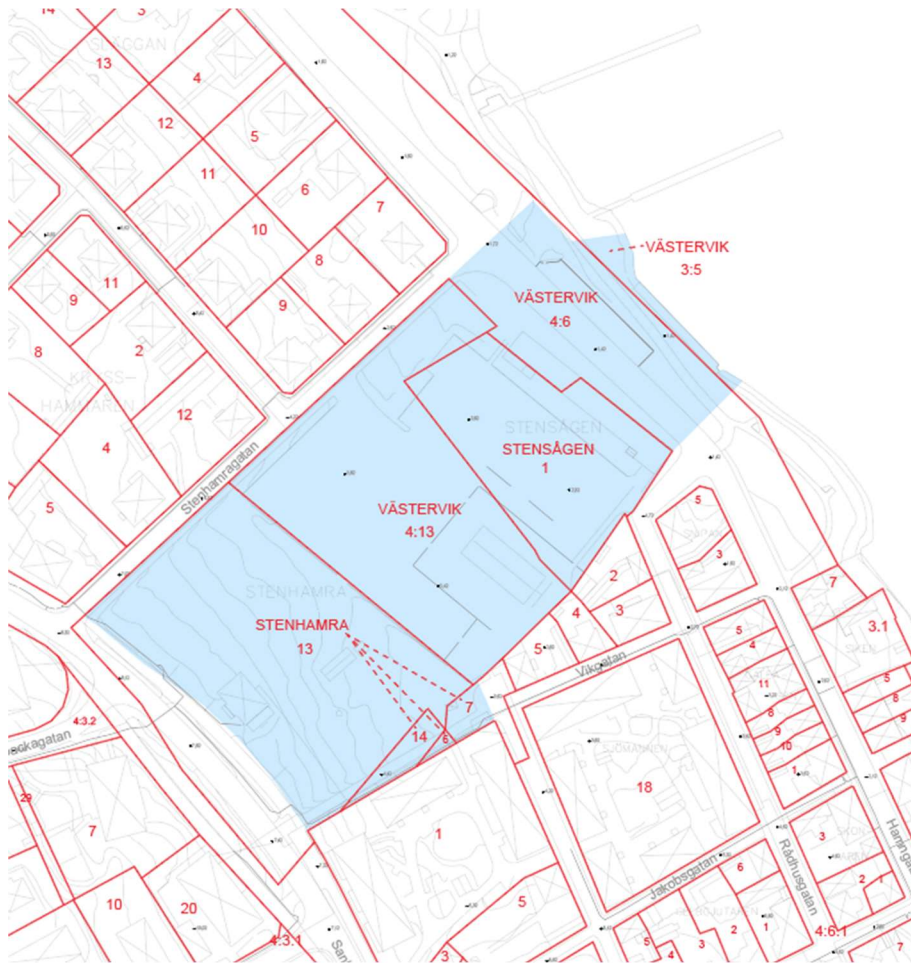
Inom blivande kvartersmarken i planområdets södra del finns existerande ledning. Ledningen avses flyttas till markreservatet (u-området) som korsar planområdet. Överenskommelse om upplåtelse av ledningsrätt ska tecknas mellan Exploatören och ledningsägaren, Västervik Miljö- & Energi AB.

Gemensamhetsanläggning

I det fall flera bostadsfastigheter bildas kan ytor för gemensamt ändamål, såsom exempelvis parkering, inrättas som gemensamhetsanläggning för fastigheterna. Dessa åsätts då andelstal och blir gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och drift. För att tillse att en ordnad förvaltning erhålls kan en samfällighetsförening bildas.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att delar av området kommer omvandlas från park respektive parkering på allmän platsmark till bostäder på kvartersmark. Samtidigt utökas byggrätter på tidigare kvartersmark för bostadsändamål. Konsekvenserna för respektive fastighet redovisas i tabell samt karta nedan.



Figur 36: Karta som visar planområdet i ljusblå färg, fastighetsgränser med röda streck och fastighetsbeteckningar med röd text och siffror.

Fastighetsförteckning	Nuvarande användning	Konsekvens av DP
Stenhamra 6	Cykelväg.	Ny användning är parkmark med cykelväg. Överförs till Västervik 4:6.
Stenhamra 7	Del av Östra Kyrkogatan, cykelväg och Flinkska villan.	Ny användning är gata, parkmark med cykelväg samt kvartersmark för transformatorstation. Allmän platsmark överförs till Västervik 4:6.
Stenhamra 13	Flinkska villan samt del av Sankta Gertruds väg och cykelväg ner mot Vikgatan.	Fortsatt användning som kvartersmark för Flinkska villan samt ny bostadsbebyggelse. Utökade byggrätter.

		Delar som utgör allmän platsmark, väg och parkmark, överförs till Västervik 4:6.
Stenhamra 14	Cykelväg och Flinkska villan.	Ny användning är parkmark med cykelväg. Överförs till Västervik 4:6.
Stensågen 1	Parkering samt del av tegellängan.	Ny användning är kvartersmark för bostäder samt för centrumändamål.
Västervik 3:5	Del av strandpromenaden.	Oförändrad.
Västervik 4:13	Parkering.	Ny användning är kvartersmark för bostäder med x för allmän tillgänglighet för gång och cykel.
Västervik 4:6	Sankta Gertruds väg, Stenhamragatan, Norra strandvägen samt ÅVS. Del av tegellängan. Del av strandpromenaden.	Del av tegellängan slås samman till gemensam fastighet för tegellängan. Övrig allmän platsmark är oförändrad.

Figur 37: Tabell som visar på planförslagets konsekvenser för respektive fastighet.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Allmännyttig teknisk försörjning på allmän platsmark byggs ut och bekostas av kommunen. Ledningar byggs ut och bekostas av respektive ledningsägare.

Allmänna platser

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark inom planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt på varje fastighet i enlighet med kommunens dagvattenstrategi om lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenstrategin anger att de första 10 mm av varje regn ska kunna fördröjas inom respektive fastighet innan avledning till allmänna VA-anläggningen för dagvatten. Krav rörande detta regleras i kommande markanvisningsavtal.

Kommunen ansvarar för att dagvatten inom allmän platsmark (naturmark) omhändertas.

Översvämning

Kommunen har ansvar för att ny bebyggelse inte uppförs på ett sätt som riskerar att drabbas av översvämning. I planförslaget ställs därför krav på att nya byggnader ska utformas så att deras konstruktioner klarar av översvämmande vatten. Det kan till exempel handla om att placera golvnivåer tillräckligt högt eller att använda tekniska lösningar som skyddar mot inträngande vatten.

Brandskydd

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

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

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

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

Geoteknik

Gator och ledningar anses kunna anläggas utan någon särskild förstärkningsåtgärd. Öppen schakt får inte utföras under grundvattenytan utan att detta godkänts av ansvarig geotekniker.

Vid schaktnings- och fyllnadsarbeten erfordras åtgärder för att inte orsaka utdränering och grundvattensänkning mot omkringliggande byggnader och anläggningar.

Förorenad mark

Området är ställvis förorenat främst i halter över KM, men i en provpunkt återfinns de högsta halterna (över MKM) av bland annat koppar, bly och zink.

Vid en förändrad markanvändning finns enligt undersökningen ett visst åtgärdsbehov, men risk finns för att högre föroreningshalter kan förekomma inom fastigheten. Påträffade föroreningar är heller inte avgränsade och kompletterande provtagning rekommenderas för att kartlägga föroreningarna ytterligare samt för att kunna avfallsklassa massorna.

Vem som ska utföra saneringen och vem som bekostar denna kommer att regleras i kommande markanvisningsavtal.

Gator, parkering

Gator och gc-vägar inom allmän platsmark är kommunen huvudman för och ansvarar för byggnation, drift och underhåll.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggnation, drift och underhåll inom kvartersmark.

Arkeologi

Arkeologisk utgrävning kommer sannolikt att behövas. Bekostas av exploatör.

Tekniska utredningar

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

Ekonomiska frågor

Ett antagande av detaljplanen innebär för Västervik kommuns rättigheter och skyldigheter att verkställa. Krav kan ställas på att allmän plats iordningställs av kommunen inom genomförandetiden.

Om detaljplanen ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Exploateringskalkyl

Kommunens beräknade kostnader och intäkter av planförslagets genomförande redovisas nedan i 2024 års prisnivå. Ekonomin inom VA-huvudmannens ansvarsområde redovisas ej.

<u>Exploateringskostnader</u>	<u>(tkr)</u>	
Mark (Inköp, råmark)	500	Råmarkvärde om 50 kr/kvm
Allmän plats, torgyta	1000	Iordningställande av torgyta
Allmän plats, park	1500	Ny parkering Flinkska villan, upprustning park
Administration	300	Internt arbete samhällsbyggnad, konsult mark- & exploatering
Saneringsåtgärder	1000	Sanering inom exploateringsområdet
Parkeringsledningssystem	150	Anpassningar
Summa:	4450	
 <u>Intäkter</u>	 <u>(tkr)</u>	
Markförsäljning	34000	
Summa:	34000	
Resultat exploatering:	+29,5 mkr	

Driftkostnader, allmän platsmark

Kommunen har redan idag kostnader för skötsel av befintlig allmän platsmark och allmänna anläggningar. Planen bedöms därför inte medföra några ökade driftkostnader vad gäller allmän platsmark.

Genomförande av detaljplanen innebär förlorade intäkter för parkeringsavgifter om cirka 800 tkr/år. Det innebär å andra sidan minskade driftkostnader om cirka 200 tkr/år.

Driftkostnaden för skötsel av allmän platsmark bedöms i övrigt bara ändras marginellt i förhållande till dagens situation.

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Solhem projektutveckling AB och Västerviks kommun. Syftet med avtalet är att reglera villkor och förutsättningar för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för Stenhamra 13, Västervik 4:13, Stensågen 1, Stenhamra 14, Stenhamra 6, Stenhamra 7, Västervik 3:5 och Västervik 4:6.

I plankostnadsavtalet regleras att beställaren Solhem projektutveckling AB betalar för framtagandet av detaljplanen samt bekostar de utredningar som erfordras för planens framtagande samt bekostar grundkarta, fastighetsförteckning, annonsering och övriga kostnader som kan komma till följd av framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

Anslutningsavgifter

Västervik Miljö & Energi tillämpar gällande taxa vid varje enskild tidpunkt för anslutning till följande nyttigheter:

- Vatten och avlopp (VA)
- El
- Fiber
- Fjärrvärme

Utredningar

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas av exploitörerna.

Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Byggnation och rivning

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

Markföroreningar

Exploaterare svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom sina respektive fastigheter, enligt tillsynsmyndighetens krav. Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploateraren ska då utföra eller komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstepersoner medverkat.

Johan Delvert, Planarkitekt
Sara Dolk, Stadsarkitekt
Rickard Ljunggren, Mark- och exploateringsingenjör
Lars Holgersson, Miljöinspektör
Samuel Hermelin, Utredningsingenjör VME
Ann-Sofie Pettersson, Kulturenheten
Mattias Pettersson, Kommunekolog
Christer Sneitz, Projekteringsingenjör
Christer Ramström, Trafikplanerare
Sofie Brorsson, Bygglövskontoret
Erik Söderling, Räddningstjänsten

Under planprocessen har två workshops genomförts med kommunala tjänstepersoner, konsulter och representanter från exploaterarna. Den första workshopen handlade om hållbarhetsparametrar och hur det är möjligt att jobba med dessa inom detaljplanen för Stenhamra. Den andra handlade om de kulturhistoriska värdena och hur volymer och gestaltning påverkar dessa. Resultatet från workshoparna har gett avtryck i gestaltungsprogrammet samt som planbestämmelser och resonemang i planbeskrivningen.

Plankonsult, Krook & Tjäder
Petra Svensson
Planförfattare, planarkitekt

Kommunstyrelsens förvaltning
Johan Delvert
Planarkitekt

Plankonsult, Krook & Tjäder
Lina Lindegren
Planförfattare, planarkitekt