

<b>Plats och tid</b>	Hökhallen, Miljö- och byggnadskontoret, Lunnargatan 1 21 augusti 2019, kl. 08.30-15.00 ajournering kl. 09.40-09.45, 11.00-11.08, 11.40-12.45, 13.50-14.35																																
<b>Beslutande</b>	Ulf Jonsson (S), ordf. §§ 206-208, 213-223, ej närv §§ 209-212 Ruth Piatek-Wallin (S), ej närv §§ 210, 213 Robert Thorsson (S) Ibrahim Ismail (S), tj.ers §§ 210, 213 Jan Björklund (S), tj.ers Thomas Svensson (C) Akko Karlsson (MP), ordf §§ 209– 212, ej närv § 213 Marie Stenmark (M) Jan Källmark (M) Kjell-Åke Larsson (C), tj. ers.§ 213 Kenneth Andersson (W) Björn Holgersson (L), ej närv § 209 Daniel Jonsson (SD), ej närv § 213 Hans Wretelid (SD), tj.ers § 213. Therese Klingstedt (L), tj.ers § 209																																
<b>Övriga närvarande</b>	Se nästa sida																																
<b>Utses att justera</b>	Marie Stenmark (M)																																
<b>Justeringens plats och tid</b>	Miljö- och byggnadsnämndens kansli 28 augusti 2019 kl. 09.00																																
<b>Underskrifter</b>	<table><tr><td><b>Sekreterare</b></td><td>_____</td><td><b>Paragrafer</b></td><td>206-223</td></tr><tr><td></td><td>Angelika Idberg</td><td></td><td></td></tr><tr><td><b>Ordförande</b></td><td>_____</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>Ulf Jonsson ordf. §§ 206–208, 213-223</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>_____</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>Akko Karlsson ordf. §§ 209–212</td><td></td><td></td></tr><tr><td><b>Justerande</b></td><td>_____</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>Marie Stenmark</td><td></td><td></td></tr></table>	<b>Sekreterare</b>	_____	<b>Paragrafer</b>	206-223		Angelika Idberg			<b>Ordförande</b>	_____				Ulf Jonsson ordf. §§ 206–208, 213-223				_____				Akko Karlsson ordf. §§ 209–212			<b>Justerande</b>	_____				Marie Stenmark		
<b>Sekreterare</b>	_____	<b>Paragrafer</b>	206-223																														
	Angelika Idberg																																
<b>Ordförande</b>	_____																																
	Ulf Jonsson ordf. §§ 206–208, 213-223																																
	_____																																
	Akko Karlsson ordf. §§ 209–212																																
<b>Justerande</b>	_____																																
	Marie Stenmark																																

---

**Övriga närvarande**

Emma Johansson (M), ers

Therese Klingstedt (L), ers §§ 206–208, 210–223

Hans Wretelid (SD), ers §§ 206–212, 214–223, ej närv § 219

Ibrahim Ismail (S), ers §§ 206–209, 211–212, 214–223

Kjell-Åke Larsson (C) ers §§ 206–212, 214–223

Carolina Stalebrant, t.f. miljö- och byggnadschef

Angelika Idberg, nämndsekreterare

Viktor Källgren, bygglovarkitekt, närv del av § 207

Tiia Torekull, tillsynshandläggare, närv del av § 207

Stefan Lundgren, byggnadsinspektör, närv del av § 207

Eva Gustafsson, miljö- och hälsoskyddsinspektör, närv del av § 207

### Ärendelista 21 augusti 2019

- § 206 Justering av dagordningen
- § 207 Kontoret har ordet
- § 208 Politikerna har ordet
- § 209 Ändring av detaljplan för kvarteret Läkaren m.m. – samrådsyttrande till samhällsbyggnadsenheten
- § 210 Lejonet 2 - Planeringsbesked för Kv. Lejonet – planeringsbeskedsyttrande till samhällsbyggnadsenheten
- §211 Detaljplan för Hallmare 1:6, Hallmare Havsbad Loftahammar – granskningsyttrande till samhällsbyggnadsenheten
- § 212 Detaljplan för Gamla vattentornet, del av Västervik 4:2 – samrådsyttrande till samhällsbyggnadsenheten
- § 213 Detaljplan för Katedern 11 m.fl. Centrumkoppling och särskilt boende, Gamleby – samrådsyttrande till samhällsbyggnadsenheten
- § 214 Fastigheten X – nybyggnad av komplementbyggnad/gäststuga – bygglov
- § 215 Fastigheten X – nybyggnad av fritidshus - bygglov
- § 216 Fastigheten X – tillsyn - avvikelse från tidigare beviljat bygglov – byggsanktionsavgift
- § 217 Fastigheten X – ansökan om strandskyddsdispens i efterhand för brygga
- § 218 Fastigheten X – ansökan om utdömande av löpande vite
- § 219 Västervik 3:1 – tillsyn gällande påbörjande av åtgärder före startbesked - byggsanktionsavgift
- § 220 Fastigheten X – överklagande av miljö- och byggnadsnämndens beslut § 106/2019 – yttrande till mark- och miljödomstolen, mål nr P 3435–19
- § 221 Lägg till handlingarna
- § 222 Beslutslista från delegaten

§ 223 Övriga frågor

§ 206

## Justering av dagordningen

**Beslut:**

Föreslagen dagordning godkänns

§ 207

## Kontoret har ordet

Miljö- och byggnadschef Carolina Stalebrant informerar om:

Reflektioner från sommaren 2019, det har varit en lugn sommar där de flesta har hunnit att arbeta bort högarna från skrivborden.

Festival som hölls på Bökensved överträdde den tillåtna tiden för spelning.

I mitten av juni fick vi åtta detaljplaner för granskning. Med tanke på semestrar så har svarstiden varit kort och fortsättningsvis önskar vi få dem tidigare för att hinna titta mer på det underliggande materialet till planerna. Önskemål om detta har framförts till samhällsbyggnadsenheten.

Personal:

Tobias Karlsson, ny byggnadsinspektör, började den 16 augusti. Han kommer att sitta med på nämndsammanträdet i september.

Rekryteringen av miljöchef pågår, sista ansökningsdag är den 3 september 2019. Intervjuer börjar om några veckor och de kandidaterna som går vidare kommer att få genomföra ett test.

Ekonomi, månadsrapport:

Efter juli ligger vi över budget med 27 tkr. Kompetensutveckling för nämndledamöterna har gjort att personalkostnaderna har ökat. Viss ärendenedgång har gett minskade intäkter. Efter att hyran av baracken är betald kommer vi hamna på ett nollresultat.

Vad vi har på gång framöver:

Byggtaxan måste färdigställas för att kunna fattas beslut om i oktober.

Behovsutredningen behöver vi ta ställning till, både när det gäller bygg- och miljösidan. Eventuellt behöver en intern omfördelning av arbetsuppgifter göras.

Verksamhetsplaneringsdagar är inplanerade den 26–27 september.

Upplägget kommer att vara som så att inriktning för bygg sker i september för att sedan ta en diskussion tillsammans för både bygg och miljö i oktober. Under nämndsammanträdet i oktober kommer nämnden delas upp i små grupper med kontorets underlag för diskussion.

§ 207  
Forts

Tertialuppföljning kommer tas upp i septembernämnden.

Intressanta domar både på bygg- och miljösidan.

Carolina uppmanar ledamöterna att gå in på Boverkets hemsida för att ta del av de nyheter som finns upplagda där.

Regeringen har tagit fram ett kommittédirektiv gällande översyn av strandskyddet. Filen som finns på FC kommer att läggas upp på nytt då den som ligger upplagd inte fungerar.

På ordförandeberedningen i juli fattades det några beslut genom ordförandebeslut. Det handlade om Mullskopan, Slottsholmen och tre beslut som gällde Lofta-Grändalen.

Handläggarna föredrar sina ärenden.

Tema - Hälsoskydd.

§ 208

**Politikerna har ordet**



§ 209

## Ändring av detaljplan för kvarteret Läkaren m.m. – samrådsyttrande till samhällsbyggnadsenheten

Dnr BYGG 2019–537

Syftet med ändringen är att genom utökad byggrätt i form av ökad  
nockhöjd möjliggöra för utbyggnad av vårdlokaler vid Västerviks  
sjukhus.

Gällande plan ligger i centrala Västervik och omfattar sjukhusområdet,  
fastigheten Läkaren 9 m.m. Ändringen berör del av fastigheten  
Läkaren 9.

Konsekvenserna av ändringen framgår av den ändrade  
planbestämmelsen samt tillägget till plan- och  
genomförandebeskrivningen.

Planen är förenlig med intentionerna i översiktsplanen. Enligt  
översiktsplanen ska lokaler för vård och tjänster med fördel lokaliseras  
i närhet av service, bostäder och infrastruktur.

### Nya/ ändrade bestämmelser

Ändringen omfattar ca 5 500 kvm av planområdets 83 500 kvm där  
tillåten byggnadshöjd ändras från gällande +35 meter samt +48 meter  
över stadens nollplan till att bli +68 meter i nockhöjd över nollplanet  
(RH200). Det innebär att byggnaden kan bli totalt ca 48 meter hög  
räknat utifrån nuvarande marknivå som ligger på ca +20 meter över  
nollplanet. I höjden är även utrymme för en teknikvåning inräknat.  
Området som omfattas av ändringen är planlagt som område för  
allmänt ändamål (A) och ändras inte.

### Yttrande

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 13 augusti 2019  
lämnat förslag till beslut.

### Yrkande

Ordförande yrkar bifall till kontorets förslag och finner att nämnden  
bifallit yrkandet.

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

- Miljö och byggnadsnämnden har inget att tillägga.

§ 209  
Forts

**Jäv**

På grund av jäv deltar inte Björn Holgersson (L) i handläggningen av ärendet.

**Beredande**

Beredande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren.

**Föredragande**

Föredragande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren, miljö- och byggnadskontoret, och planarkitekterna Marcus Åberg och Fanny Hansson från samhällsbyggnadsenheten.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

**Handlingar som legat till grund för beslutet**

<b>Handling</b>	<b>Ankomstdatum</b> (enligt kontorets stämpel)
Plankarta	2019-06-13
Följebrev	2019-06-13
Planbeskrivning	2019-06-13
Behovsbedömning	2019-06-13

**Expedieras till:**  
Samhällsbyggnadsenheten

§ 210

**Lejonet 2 - planeringsbesked för Kv. Lejonet –  
planeringsbeskedsyttrande till  
samhällsbyggnadsenheten**

Dnr BYGG 2019–567

**Planeringsbesked**

Om påverkan på ett riksintresse kan komma att aktualiseras i en detaljplan finns det, från och med den 1 juli 2017, en möjlighet för kommunen att få denna fråga prövad särskilt innan detaljplanen antas. Kommunen kan under arbetet med att ta fram en detaljplan begära ett planeringsbesked av länsstyrelsen. I planeringsbeskedet ska länsstyrelsen, i den utsträckning kommunen begär det, bedöma om en åtgärd som kommunen avser att planera för kan antas innebära att ett riksintresse inte tillgodoses. Ett planeringsbesked får förenas med villkor.

Om länsstyrelsen gett ett planeringsbesked om att en åtgärd inte innebär påtaglig skada på ett riksintresse, så innebär det att länsstyrelsen inte senare har möjlighet att göra ett tillsynsinslag i samma fråga. Om åtgärden eller förutsättningarna för planeringen har ändrats väsentligt i förhållande till den eller de frågor som planeringsbeskedet avser begränsas dock inte länsstyrelsens möjlighet till tillsyn.

Om kommunen får ett negativt planeringsbesked eller ett positivt planeringsbesked som är förenat med villkor kan beslutet överklagas. Beslutet överklagas till regeringen och det är bara kommunen som får överklaga ett sådant beslut.

**Huvuddrag**

Länsförsäkringar i Kalmar län önskar uppföra en byggnad för kontor och bostäder inom Lejonet 2 i Västervik. Länsförsäkringar, som idag har sitt kontor inom kvarteret Adam, är i behov av nya, moderna och mer ändamålsenliga lokaler. En flytt till kvarteret Lejonet skulle innebära att lokalerna inom kvarteret Adam kan frigöras till andra verksamheter. Den nya byggnaden på Lejonet 2 avses bli en hållbar och miljöinriktad byggnad.

Den del av fastigheten Lejonet 2 som avses utgörs idag av en parkeringsplats och ägs av ett separat exploateringsbolag. Avstyckningen är planerad men ännu inte genomförd av lantmäteriet. Detaljplanen kommer att omfatta hela kvarteret Lejonet för att uppnå en helhet inom kvarteret.

§ 210  
Forts

Gällande plan för kvarteret Lejonet är stadsplanen från 1927 (C9). I denna medges tre våningar med en höjd på max 11 meter. Vidare anges att huvudbyggnader ska sammanbyggas med varandra. Kvarteret Lejonet utgör genom sitt centrala läge en viktig del av Västerviks stad och dess historiska utveckling. Planområdet ingår i en bebyggelsemiljö i centrum där det finns höga kulturvärden och flertalet byggnadsminnen.

Området är utpekad som ett kärnområde i gällande och finns med i förslag till det nya kulturmiljöprogrammet för Västerviks kommun.

Kalmar läns museum har tagit fram en bebyggelsehistorisk utredning inför framtagandet av ny detaljplan där kvarteret Lejonet har studerats i ett sammanhang och där flera konstateranden görs över lämplig byggnadshöjd och de kulturhistoriska värdena beskrivs.

Inför planeringsbeskedet har en antikvarisk volymstudie gällande nybyggnation inom riksintresset för kulturmiljön tagits fram. I volymstudien redovisas endast en volym, ingen arkitektonisk utformning har lagts till så tidigt i processen, utan det är endast ett stöd för att utreda lämplig byggnadshöjd. I utredningen dras flera slutsatser om byggnadshöjd och rekommendationer för hur en ny byggnad bör förhålla sig till platsens förutsättningar.

En skugg-, vind- och dagsljusanalys har gjorts för att visa vilka konsekvenser omkringliggande fastigheter kan drabbas av vid olika byggnadshöjder. I analysen görs flera slutsatser om vilken påverkan en byggnad i olika våningar kan få på de omkringliggande byggnaderna.

### Syfte

Planens syfte är att utreda möjligheten att uppföra en ny byggnad för ändamålen bostad, centrum och kontor inom Lejonet 2. Planen syftar också till att planlägga hela kvarteret Lejonet för att få en bra helhetsbild. En ny byggnad behöver ta hänsyn till stadsbilden och till de kulturhistoriska värden som finns i bebyggelsemiljön så att miljön utgör en god helhet. Bebyggelsen ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet.

Exploatörens förslag är en byggnad på 9 våningar, med en första våning delvis under mark. Entrévåningen är tänkt att vara en publik yta där kunder kan tas emot, eventuellt med ett kafé. Däröver är fyra våningar tänkta att utgöras av kontor och ytterligare våningar av hyreslägenheter av varierande storlek. Hyreslägenheter vill man uppföra för att bidra till samhällsnyttan i Västervik.

§ 210  
Forts

### Yttrande

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 13 augusti 2019 lämnat förslag till beslut.

### Yrkande

En enig nämnd yrkar på ett tillägg att en maximal totalhöjd om 20 meter kan vara lämplig med hänsyn till omgivande byggnader samt att ta bort fjärde punkten om påminnelser som påverkar kommande detaljplanearbete.

Ordförande finner att nämnden beslutat enligt kontorets förslag med nämndens tilläggsyrkande.

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

- Miljö- och byggnadsnämnden ser inte skäl till att fördjupat yttra sig i detta tidiga skede där frågor riktade till länsstyrelsen har fokus. Miljö- och byggnadsnämnden ser att skäl att yttra sig mer specifikt när ett komplett underlag och ställningstagande om antal våningar och utformning på eventuell nyetablering finns i kommande samrådsyttrande.
- Miljö- och byggnadsnämnden medhåller de redovisade slutsatserna i underlagen, att exploatörens förslag på 9 våningar i kvarteret Lejonet inte är lämpligt på grund av den betydande åverkan på riksintresset, befintliga kulturhistoriska värden och Västerviks stadssiluett. Miljö och byggnadsnämnden bedömer också att den skuggning som en byggnad på 9 våningar innebär skulle medföra risker för närliggande boende att riktlinjerna i BBR 6:323 Solljus inte uppfylls. Nämnden anser att en maximal totalhöjd om 20 meter kan vara lämplig med hänsyn till omgivande byggnader.
- Miljö och byggnadsnämnden medhåller konstaterandet att kvarteret Lejonet utgör, genom sitt centrala läge, en viktig del av Västerviks stad och dess historiska utveckling där det i bebyggelsemiljön och stadsrummet finns höga kulturvärden att beakta.

§ 210  
Forts

### Jäv

På grund av jäv deltar inte Ruth Piatek-Wallin (S) i handläggningen av ärendet.

### Beredande

Beredande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren.

### Föredragande

Föredragande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren, miljö- och byggnadskontoret, och planarkitekterna Marcus Åberg och Fanny Hansson från samhällsbyggnadsenheten.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

### Handlingar som legat till grund för beslutet

Handling	Ankomstdatum (enligt kontorets stämpel)
Följebrev	2019-06-26
Samrådsbrev	2019-06-26
Antikvarisk Volymstudie	2019-06-26
Bebyggelsehistorisk utredning	2019-06-26

**Expedieras till:**  
Samhällsbyggnadsenheten

§ 211

### **Detaljplan för Hallmare 1:6, Hallmare Havsbad Loftahammar – granskningsyttrande till sambhallsbyggnadsenheten**

Dnr BYGG 2019–337

Hallmare Havsbad AB har inkommit med en ansökan om upprättande av detaljplan för befintligt campingområde på fastigheten Hallmare 1:6. Detta i syfte att möjliggöra utveckling med förnyelse av byggnader och anläggningar i ett planområde motsvarande verksamhetens nuvarande utbredning.

Fastigheten och campingen såldes år 2004 av Västerviks kommun genom tomträtt till nuvarande ägare Hallmare Havsbad AB. Området är planlagt som friluftsområde och har sedan omkring 1967 använts för camping och bad. I dagsläget innefattar campinganläggningen uthyrningsstugor, uppställningsplatser för villavagnar, husvagnar och tält samt badplats, båtbygga, lekplats och diverse serviceanläggningar.

Campingområdet omfattas av en byggnadsplan för fritidsområde från 1966-07-11. Byggnadsplanen överensstämmer inte med hur campingverksamheten utvecklats och ser ut idag gällande exempelvis byggrätter. Byggnadsplanen är inte anpassad för att möjliggöra en utveckling av en modern campingverksamhet som uppfyller dagens behov och krav på campingar. Dessutom är byggnadsplanens reglering otydlig när det gäller vad som tillåts och inte inom exempelvis planbestämmelsen "park eller plantering", vilket försvårar tolkning av planen. Det finns således ett behov av en modern detaljplan som kan reglera utvecklingen med utgångspunkt i rådande förhållanden och dagens behov och krav på campingar. Särskilt med hänsyn till att senare rättsfall i andra kommuner lett till att långtidsuppställning av vagnar numera klassas som byggnader vilket leder till en omfattande prövningsprocess.

Ett underlag behövs för en tydlig beskrivning hur campingen ska få utvecklas. Genom en ny detaljplan för området upprättas kan frågor om strandskydd, bygglovskrav och hur allmänhetens intressen ska tillvaratas klargöras.

Planområdet höjer sig upp från strandlinjen i sydväst och är till större delarna bevuxet med barrskog. Mellan träd, på gräsytor och berghällar, finns några stugor samt campingens receptionsbyggnad och servicebyggnader. Beroende på säsong står husvagnar, villavagnar och tält uppställda i mer eller mindre stora delar av campingområdet.



§ 211  
Forts

Inom Hallmare 1:6 finns idag flertalet byggnader som tillhör campingverksamheten. Det rör sig om olika former av servicebyggnader, en reception med minilivs och grill, ett reningsverk, en pumpstation samt sju mindre campingstugor. På området förekommer även långtidsuppställning av villavagnar och husvagnar av mer eller mindre permanent karaktär. I områdets nordligaste spets ligger ett gammalt boningshus och ett uthus som inrymmer vedbod, förråd och dass. Boningshuset används idag som samlingslokal eller uppehållsrum för campingens besökare. På fastigheten Hallmare 1:10 finns ett mindre fritidshus.

### Syfte

Planen ska möjliggöra en expansion och utveckling av Hallmare camping. Förslaget ska ge tydlig information om hur kvartersmark för camping får användas samt att tillgängligheten för allmänheten till badstranden säkerställs.

### Samrådsyttrande

Miljö- och byggnadsnämnden har under tidigare samråd yttrat sig enligt nedan:

#### *Bebyggelse*

- *Av föreslagen plankarta framgår att delar av befintlig bebyggelse görs planstridig genom prickad mark. För att främja framtida expansion och utveckling av Hallmare camping bör befintliga byggnader överensstämna med föreslagen byggrätt.*

#### *Naturvård och strandskydd*

- *Miljö- och byggnadsnämnden ställer sig generellt positiv till planförslaget. Den befintliga campingverksamheten fungerar bra tillsammans med allmänhetens friluftsliv och bad på platsen. Det är också så att det faktum att campingen finns troligen ökar tillgängligheten eftersom det finns parkeringsmöjligheter, kiosk och skötsel i anslutning till badplatsen. Nämnden bedömer att det upphävande av strandskydd som föreslås är lämpligt och har en lämplig omfattning. Just campingplatsers betydelse och påverkan på det strandskyddade området har varit en fråga där miljö- och byggnadsnämnden gjort väsentligt andra bedömningar än länsstyrelsen vid ett flertal tillfällen. Det är dock fortfarande nämndens bestämda uppfattning att samtliga befintliga campingplatser i Västerviks kommun inklusive Hallmare havsbad fungerar mycket bra tillsammans med allemansrätt och allmänhet samt också tydligt ökar allmänhetens tillgänglighet till viktiga strandområden.*



§ 211  
Forts

- *Nämnden anser dock att strandskyddsresonemanget bör kompletteras med ytterligare ett särskilt skäl nämligen Miljöbalken 7 kap. § 18 c pt. 4, att området behöver tas i anspråk för att utvidga en pågående verksamhet och att utvidgningen inte kan ske utanför det strandskyddade området. Nämnden bedömer att det särskilda skälet bör vara det bärande i kommunens argumentation kring upphävande av strandskydd på platsen.*
- *När det gäller naturvärden har nämnden inga särskilda synpunkter på planförslaget.*

**Yttrande**

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 13 augusti 2019 lämnat förslag till beslut.

**Yrkande**

Ordförande yrkar bifall till kontorets förslag och finner att nämnden bifallit yrkandet.

**Beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

- Miljö- och byggnadsnämndens yttrande i samrådsskede rörande befintlig bebyggelse på prickad mark samt nämndens förslag på särskilt skäl till upphävande av strandskydd har tillgodosetts. Miljö och byggnadsnämnden har därmed inget ytterligare att tillägga.

**Beredande**

Beredande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren.

**Föredragande**

Föredragande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren, miljö- och byggnadskontoret, och planarkitekterna Marcus Åberg och Fanny Hansson från samhällsbyggnadsenheten.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

§ 211  
Forts

**Handlingar som legat till grund för beslutet**

<b>Handling</b>	<b>Ankomstdatum</b> (enligt kontorets stämpel)
Plankarta	2019-06-20
Följebrev	2019-06-20
Planbeskrivning	2019-06-20
Granskningsbrev	2019-06-20
Undersökning av betydande miljöpåverkan	2019-06-20

**Expedieras till:**  
Samhällsbyggnadsenheten

§ 212

## **Detaljplan för Gamla vattentornet, del av Västervik 4:2 – samrådsyttrande till samhällsbyggnadsenheten**

Dnr BYGG 2019–551

Planområdet omfattar ett område kring gamla vattentornet på "Kattkulleberget". Planområdet avgränsas av Smedjegatan/ Norra Bangatan/Repslagaregatan i norr och öster, befintlig bostad och Kattkullegatan i väster samt en skogsdunge i söder. Vattentornet byggdes 1905 och ersattes 1958 när det nya vattentornet vid infarten till Västervik var klart. Vattentornet har stått oanvänt med eftersatt underhåll sedan dess. Under 2009 visade en exploatör intresse för att omvandla vattentornet till bostäder/kontor.

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

Planområdet omfattar ett område kring gamla vattentornet på "Kattkulleberget". Planområdet avgränsas av Smedjegatan/ Norra Bangatan/Repslagaregatan i norr och öster, befintlig bostad och Kattkullegatan i väster samt en skogsdunge i söder.

### **Syfte**

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

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

I den fördjupade tätortsstudien för Västerviks kommun från 1992, ligger vattentornet inom mark för bostäder.

### **Yttrande**

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 13 augusti 2019 lämnat förslag till beslut.

§ 212  
Forts

### Yrkande

Ordförande yrkar bifall till kontorets förslag och finner att nämnden bifallit yrkandet.

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

- Den byggbara ytan i planområdets östra del (den som begränsas med e4) bör justeras. Vid möte med SBE har det framförts att intentionerna är att suterränghus ska byggas på platsen. Om så är fallet bör den aktuella ytan och bestämmelserna anpassas för det.
- Delar av Västerviks kommuns geologi intresserar geologer nationellt, bland annat med anledning av flera stora uranförekomster och berggrundens komplexitet. Den största uranmineraliseringen är den vid gamla vattentornet, enligt Sveriges Geologiska Undersökning SGU. Hela bergknallen där tornet är lokaliserat, består av uranmineraliserad kvartsit.

Strålningen är väl dokumenterad och har lokala maxnivåer som är mycket höga. I normalfall medför radongas i utomhusluft inte några hälsorisker på grund av utspädningseffekten. Eftersom strålningsnivåerna lokalt är mycket höga behöver man kunna visa att aktuell exploatering med 20 st bostäder inte medför hälsorisk vid utomhusvistelse.

- Den äldre radonutredningen förhåller sig enbart till byggnation/utbyggnad i vattentornet. I den nu aktuella planen bebyggs en betydligt större yta och med användningen egna bostäder med tillhörande egna utemiljöer.

Ovan förändringar i bebyggelsemiljö i kombination med högriskområdet, bedömer miljö- och byggnadskontoret kräver en förnyad utredning kring hälsorisker.

Exempel på befintligt litteratur/underlag för utredaren att beakta:

- Sveriges Geologiska AB, Markradonutredning för Västerviks Kommun – rapport 1988-04-17, ID-nr IRAP 88004.
- Erik Elfström, Västerviksområdets berggrund – Malmer, industriella bergarter och mineral. Göteborgs universitet, avdelningen för geologi, projektarbete B162 1998.

§ 212

Forts

- Den grönyta som finns vid Gamla vattentornet är ett sådant område som kan vara värdefullt för dagvattenhanteringen som fördröjning vid stora flöden. Om den istället bebyggs blir detta inte möjligt.
- Oklart om dagvattenhantering från tillskapade tomter ska ske via LOD, påkoppling till befintlig dagvattenledning eller ledas till dagvattendamm.

**Beredande**

Beredande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren.

**Föredragande**

Föredragande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren, miljö- och byggnadskontoret, och planarkitekterna Marcus Åberg och Fanny Hansson från samhällsbyggnadsenheten.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

**Handlingar som legat till grund för beslutet**

<b>Handling</b>	<b>Ankomstdatum</b> (enligt kontorets stämpel)
Plankarta	2019-06-20
Följebrev	2019-06-20
Planbeskrivning	2019-06-20
Samrådshandling	2019-06-20
Behovsbedömning	2019-06-20
Fastighetsförteckning	2019-06-20

**Expedieras till:**

Samhällsbyggnadsenheten

§ 213

### **Detaljplan för Katedern 11 m.fl. Centrumkoppling och särskilt boende, Gamleby – samrådsyttrande till samhällsbyggnadsenheten**

Dnr BYGG 2019–570

Tjustfastigheter ansökte 2012 om en planändring av befintlig detaljplan för fastigheten Katedern 11, Åbyängskolan i Gamleby. Syftet var att ändra detaljplanen så att en till- och ombyggnad av skolan var möjlig. Under arbetet med detaljplanen fanns en tidspress att anta detaljplanen för att byggnadsarbetet så snabbt som möjligt skulle kunna ta vid.

För Åbyskolan var framtiden oviss om skolan skulle flyttas och vad byggnaderna skulle få för fortsatt användning. Denna ovisshet innebar en osäkerhet under planläggningen gällande vilken markanvändning den södra delen av fastigheten Katedern 11 skulle få i framtiden. Detta gjorde det svårt att utforma området närmast Västerviksvägen i detaljplanen. För den norra delen av fastigheten antogs en ny detaljplan vintern 2013. Den södra delen av fastigheten lämnades för ytterligare eftertanke.

2014, efter att beslutet hade fattats om att Åbyskolan skulle flyttas till en lokalisering längs Östra Ringvägen, fick samhällsbyggnadsenheten ett nytt planuppdrag för att planlägga de södra delarna av Katedern 11 tillsammans med Västerviksvägen.

Planförslaget tar sin utgångspunkt i Tjustfastigheters framtagna förslag för en ny användning av de södra delarna av Katedern 11. Tänkt användning är en ny byggnad för särskilt boende och hälsocentral som ska lokaliseras på gräsplanen invid Västerviksvägen. I samband med planeringen för den nya byggnaden har även de resterande delarna av Katedern 11 setts över med förslag på upprustning med en ny parkmiljö framför herrgården samt en ny parkeringslösning.

Planförslaget omfattar även Västerviksvägen där en omgestaltning av gatan föreslås för att stärka kopplingen mellan Gamlebys två centrumbildningar; Torget och Gamleby köpcentrum. Politiskt och i kommunens strategiska dokument finns en vision om att knyta samman de två centrala knutpunkterna i Gamleby, Torget och Gamleby köpcentrum, och bilda en större och enhetligare centrumkärna i Gamleby. Den södra delen av Katedern 11 och Västerviksvägen ligger därmed i ett strategiskt läge mellan knutpunkterna och kan således bidra till att stärka kopplingen dem emellan. Den omgestaltning som föreslås för Västerviksvägen innebär att gatan smalnas av för att ge plats för en gång- och cykelväg, mer grönska, ny belysning, nya förbättrade hållplatslägen m.m.

§ 213  
Forts

Inom planområdet finns generellt ett behov av att modernisera planbestämmelserna och anpassa användningarna efter faktiska förhållanden (Katedern 11, delar av centrumområdet samt bostäder sydöst om Västerviksvägen (del av kv Vintergatan)). Exempelvis är Katedern 11 planlagt som område för allmännyttigt ändamål, en bestämmelse som inte längre används i detaljplaner. Därtill är fastigheten belagd med en stor andel prickmark (mark som ej får bebyggas) som omöjliggör ytterligare exploatering inom området. Plansituationen som den ser ut försvårar och riskerar att förhindra utvecklingen av Gamlebys centrala delar. De äldre detaljplanerna med inaktuella bestämmelser ersätts genom planförslaget med moderna användningsbestämmelser och mer flexibla byggrätter för att möta nuvarande och kommande utvecklingsbehov.

Planläggningen innebär även att Karl Erik Månssons torg övergår från att vara kvartersmark till allmän platsmark.

Föreslagna åtgärder förutsätter att fördelningen mellan allmän platsmark och kvartersmark ses över i planen samt att genomförandeavtal tas fram.

Planområdet är beläget i centrala Gamleby strax nordöst om Gamleby köpcentrum. Mot norr gränsar planområdet mot resterande del av fastigheten Katedern 11 samt Katedern 12, som i och med detaljplanen Gy140110 planerats för ändamålen bostäder, centrum, skola, hälsocentral och hälsocenter. I väster gränsar planområdet mot Gamleby köpcentrum, och i öst mot fastigheterna Gamleby 4:26, Gamleby 4:45, ett brokigt område längs Gamlebyån med olika typer av verksamheter. I söder gränsar planområdet mot Hagaområdet som mestadels utgörs av bostäder, med undantag av den bensinstation och bilservice med tillhörande bilförsäljning som ligger inom området och anges som bensinförsäljningsändamål i gällande detaljplan för området.

### Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för utbyggnad av särskilt boende och hälsocentral invid Västerviksvägen. Planen ska även möjliggöra en omgestaltning av Västerviksvägen för att knyta samman Gamleby köpcentrum med Torget. Därtill ska parkeringsytan framför Åby herrgård förnyas och utvecklas till en parkmiljö och nya lokaliseringar för parkeringar ses över inom planområdet. Därutöver syftar planen till att ersätta äldre detaljplaner med en modern planläggning anpassad till dagens förutsättningar och behov.



§ 213  
Forts

Planen är förenlig med intentionerna i översiktsplanen. Kommunen avser upphäva strandskyddet inom planområdet.

**Yttrande**

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 13 augusti 2019 lämnat förslag till beslut.

**Yrkande**

Ordförande yrkar bifall till kontorets förslag och finner att nämnden bifallit yrkandet.

**Beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

- Det är viktigt att dagvattnet fördröjs så att ledningssystemet klarar att hantera flödet. Även separering av dagvatten från spillvattnet i förbindelsepunkten är viktig för att bräddningar ska kunna undvikas. Dessa båda punkter kan om de inte följs bidra till försämrade möjligheter att klara MKN-vatten. Är det möjligt att införa en planbestämmelse om andelen hårdjord yta?
- I handlingarna tas frågan om brandvatten upp med krav enligt VAV76 och VAV83. Enligt lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) finns det ingen skyldighet för det allmänna nätet att leverera brandvatten av särskild mängd eller med särskilt tryck. Detta är något som kan göras utifrån de ledningsdimensioner och det tryck som finns för att förse det allmänna nätet med dricksvatten till hushållen. Kan ett fördröjningsmagasin för dagvatten nyttjas som branddamm?
- I plankartan saknas E-område trots att det av handlingarna framgår att transformatorstationer ska uppföras.

**Jäv**

På grund av jäv deltar inte Ruth Piatek-Wallin (S), Daniel Jonsson (SD), Akko Karlsson (MP) och Therese Klingstedt (L) i handläggningen av ärendet.

**Beredande**

Beredande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren.

**Föredragande**

Föredragande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren, miljö- och byggnadskontoret, och planarkitekterna Marcus Åberg och Fanny Hansson från samhällsbyggnadsenheten.



§ 213  
Forts

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

**Handlingar som legat till grund för beslutet**

<b>Handling</b>	<b>Ankomstdatum</b> (enligt kontorets stämpel)
Plankarta	2019-06-27
Följebrev	2019-06-27
Planbeskrivning	2019-06-27
Undersökning av betydande miljöpåverkan	2019-06-27

**Expedieras till:**  
Samhällsbyggnadsenheten

§ 214

**Fastigheten X – nybyggnad av  
komplementbyggnad/gäststuga – bygglov**

Dnr BYGG 2019–465

Denna paragraf har maskats i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR).

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, [mbn@vastervik.se](mailto:mbn@vastervik.se).

§ 215

**Fastigheten X – nybyggnad av fritidshus - bygglov**

Dnr BYGG 2019–359

Denna paragraf har maskats i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR).

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, [mbn@vastervik.se](mailto:mbn@vastervik.se).

§ 216

**Fastigheten X – tillsyn - avvikelse från tidigare beviljat bygglov – byggsanktionsavgift**

Dnr BYGG 2019–602

Denna paragraf har maskats i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR).

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, [mbn@vastervik.se](mailto:mbn@vastervik.se).

§ 217

**Fastigheten X – ansökan om strandskyddsdispens i  
efterhand för brygga**

Dnr 2019–1081

Denna paragraf har maskats i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR).

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, [mbn@vastervik.se](mailto:mbn@vastervik.se).

§ 218

**Fastigheten X – ansökan om utdömande av löpande vite**

Dnr BYGG 2017–817

Denna paragraf har maskats i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR).

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, [mbn@vastervik.se](mailto:mbn@vastervik.se).

§ 219

### Västervik 3:1 – tillsyn gällande påbörjande av åtgärder före startbesked – byggsanktionsavgift

Dnr BYGG 2019–197

I samband med ett tekniskt samråd den 12 mars 2019, i lovärende BYGG 2018–239, framkom att även anmälningspliktiga åtgärder påbörjats utan att startbesked meddelats. En anmälan för åtgärderna – ingrepp av konstruktionens bärande delar, installation av anordning för ventilation i byggnader och en anläggning för VA i en byggnad— inkom den 13 mars 2019 med diarienummer BYGG 2019–0195.

Ett tillsynsärende upprättades den 14 mars 2019 med diarienummer BYGG 2019–0197. Byggherren anser att åtgärderna ska ses som underhållsarbete. Kontoret bedömer att även underhållsarbete som berör bärande delar i en konstruktion utgör en anmälningspliktig åtgärd.

#### Kommunicering och yttranden

Enligt 11 kap 58 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska tillsynsmyndigheten ge den som anspråket riktas mot tillfälle att yttra sig, innan beslut om byggsanktionsavgift fattas.

Fastighetsägaren tillskrevs den 19 juni 2019 med information om byggsanktionsavgift och som inkom den 4 juli 2019 med ett yttrande. Av yttrandet framgår att arbetet som påbörjats inte avsåg åtgärder på bärande delar, utan en förstärkning av sprickarmering i bottenplattan över betongbalken som åtgärdades (bil 2). I en skrivelse av den 10 juni 2019 har uppdragsledaren Mats Kall lämnat ett förtydligande avseende de vidtagna åtgärderna, att de anses utgöra underhållsarbete som ingår i en rehabiliteringsplan för att reparera skador som uppstått från byggnation till nutid (bil 3).

#### Yttrande

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 13 augusti 2019 lämnat förslag till beslut.

#### Yrkande

Ordförande yrkar bifall till kontorets förslag och finner att nämnden bifallit yrkandet.

#### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att påföra ägaren till fastigheten Västervik 3:1, med organisationsnummer 212000–0779, en byggsanktionsavgift på en summa av 21 303 kronor (tjuugoentusen trehundra tre kronor) med anledning av att åtgärder påbörjats utan att anmäla åtgärderna innan.

§ 219  
Forts

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att byggsanktionsavgiften ska betalas inom 2 månader efter det att detta beslut mottagits, enligt 11 kap 61 § PBL.

Detta beslut har fattats med stöd av 11 kap 5, 51, 53, 53 a och 57 §§ PBL samt 9 kap 11 § punkt 4 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

**Jäv**

På grund av jäv deltar inte Hans Wretelid (SD) i handläggningen av ärendet.

**Motiv till beslut**

En byggnadsåtgärd får inte påbörjas förrän miljö- och byggnadsnämnden har meddelat ett startbesked för åtgärden, enligt 10 kap 3 § punkt 2 PBL. I aktuellt ärende konstaterar nämnden att åtgärder påbörjats innan startbesked har meddelats.

I samband med ett tekniskt samråd den 12 mars 2019, i lovärende BYGG 2018–239, framkom att även anmälningsskyldiga åtgärder påbörjats utan att startbesked meddelats. En anmälan för åtgärderna – ingrepp av konstruktionens bärande delar, installation av anordning för ventilation i byggnader och en anläggning för VA i en byggnad – inkom därefter den 13 mars 2019 med diarienummer BYGG 2019–0195. Byggherren anser att åtgärderna ska ses som underhållsarbete och som det får förstås inte anmälningsskyldig. Nämnden bedömer att underhållsarbete som berör bärande delar i en konstruktion är en anmälningsskyldig åtgärd.

Om någon bryter mot någon bestämmelse i bygglagstiftningen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift. Storleken på avgiften anges i plan- och byggförordningen.

Byggsanktionsavgiften för påbörjade åtgärder i en byggnad som berör bärande delar i en konstruktion, innan miljö- och byggnadsnämnden gett ett startbesked, är 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som berörs av ändringen, enligt 9 kap. 11 § punkt 4 PBF.

Berörd byggnadsarea är 48,3 kvadratmeter, enligt ritning nr K-20-1-01 inkommen den 7 maj 2019 (bil 1). Berörd byggnadsarea ska minskas med 15 kvadratmeter enligt 1 kap. 7 § PBF. I förevarande fall blir sanktionsarean 33,3 kvadratmeter.



§ 219  
Forts

Prisbasbeloppet som ska användas vid beräkning av sanktionsavgiften är det belopp som gäller det år beslutet om avgift tas. 2019 års prisbasbelopp är 46 500 kronor. I aktuellt ärende beräknas byggsanktionsavgiften till sammanlagt 21 303 kronor,  $(0,25 \times 46\,500) + (0,00625 \times 46\,500 \times 33,3 = 21\,303)$ .

Byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet (11 kap. 53 § PBL). I ett enskilt fall kan avgiften sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts och om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art (11 kap. 53 a § PBL). Nämnden bedömer att överträdelsen är av allvarlig art för att ingreppen berör en bärande konstruktion i Västerviks vattentorn som försörjer stadens invånare med vatten. Det saknas därför skäl att sätta ned avgiften.

Om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades har fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden, enligt 9 kap 3 a § punkt 2 PBF ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av bestämmelserna. Västerviks kommun hade inte fullföljt skyldigheten att anmäla åtgärderna innan arbetena påbörjades.

Miljö- och byggnadskontoret beslutar att en byggsanktionsavgift ska påföras Västervik kommun med 21 303 kronor, för att ha påbörjat åtgärderna innan dess att ett startbesked getts.

### Upplysningar

Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader efter det att detta beslut mottagits, enligt 11 kap 61 § PBL.

### Beredande

Beredande i ärendet är byggnadsinspektör Peter Björn.

### Föredragande

Föredragande i ärendet är tillsynshandläggare Tiia Torekull.

§ 219  
Forts

**Handlingar som legat till grund för beslutet**

<b>Handling</b>	<b>Ankomstdatum</b> (enligt kontorets stämpel)
Anmälan	2019-03-13
Konstruktionsritning, bil 1	2019-05-07
Skrivelse från Mats Kall, bil 3	2019-06-10
Yttrande från Ruben Öberg, bil 2	2019-07-04
Bilder (3)	2019-03-15

**Hur man överklagar**

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen Kalmar län, enligt bilagda underrättelse.

**Expedieras till:**

Västervik Miljö & Energi AB, Lunnargatan 1, 593 62 Västervik  
(Rek+MB)

§ 220

**Fastigheten X – överklagande av miljö- och byggnadsnämndens beslut § 106/2019 – yttrande till mark- och miljödomstolen, mål nr P 3435–19**

Dnr BYGG 2019–442

Denna paragraf har maskats i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR).

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, [mbn@vastervik.se](mailto:mbn@vastervik.se).

§ 221

### Läggs till handlingarna

Denna paragraf har maskats i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR).

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, [mbn@vastervik.se](mailto:mbn@vastervik.se).

§ 222

## Beslutslista från delegaten

Delegationsbeslut fattade under juni och juli 2019 anmäls enligt bilagd beslutslista.

Under perioden beviljades 88 lov och 13 strandskyddsdispenser på delegation.

### Yttrande

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 15 augusti 2019 lämnat förslag till beslut.

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden noterar anmälda delegationsbeslut.

### Handlingar som ligger till grund för beslutet

Handling	Upprättande datum
Delegationslista juni, juli 2019	2019-08-15
Tjänsteskrivelse	2019-08-15

§ 223

### Övriga frågor

Akko Karlsson (MP) uppmanar alla att passa på att mingla vid Street Art Festival som börjar den 26 augusti.