



Plats och tid Hökhallen, Miljö- och byggnadskontoret, Lunnargatan 1
17 juni 2020, kl. 08.00 – 14.30 ajournering kl. 08.58-09.15,
10.37-11.03, 11.43-13.45

Beslutande Ulf Jonsson (S), ordf.
Ruth Piatek-Wallin (S)
Robert Thorsson (S)
Thomas Svensson (C)
Akko Karlsson (MP)
Otto Jacobsson (C), tj.ers
Marie Stenmark (M)
Jan Källmark (M)
Emma Silfverduk (M), tj.ers
Therese Klingstedt (L), tj.ers
Hans Wretelid (SD)

Övriga närvarande Se nästa sida

Utses att justera Akko Karlsson (MP)

Justeringens plats och tid Miljö- och byggnadsnämndens kansli 24 juni 2020 kl. 15.00

Underskrifter	Sekreterare	_____	Paragrafer 115-131
		Angelika Idberg	
	Ordförande	_____	
		Ulf Jonsson	
	Justerande	_____	
		Akko Karlsson	



Övriga närvarande

Jan Björklund (S), ers.
Ibrahim Ismail (S), ers
Roland Stark (V), ers

Carolina Stalebrant, miljö- och byggnadschef
Lars Kåremyr, miljöchef
Angelika Idberg, nämndsekreterare

Yvonne Andersson, livsmedelsinspektör, närv del av § 116
Tobias Johannesson, bygglovhandläggare, närv del av § 116
Viktor Källgren, bygglovarkitekt, närv del av § 116
Tiia Torekull, tillsynshandläggare, närv del av § 116
Marcus Åberg, planarkitekt Samhällsbyggnadsenheten, närv del av § 116
Fanny Hansson, planarkitekt, Samhällsbyggnadsenheten, närv del av § 116



Ärendelista 17 juni 2020

- § 115 Justering av dagordningen
- § 116 Kontoret har ordet
- § 117 Kontrollprojekt Sushi
- § 118 Fastigheten X - nybyggnad av uthyrningsstuga - bygglov
- § 119 Fastigheten X – nybyggnad av mur - bygglov
- § 120 Fastigheten X - nybyggnad av komplementbyggnad samt tillbyggnad av komplementbyggnad - bygglov
- § 121 Västervik 1:31 - Detaljplan för Breviksplan - samrådsyttrande till Samhällsbyggnadsenheten
- § 122 Västervik 3:1 - Detaljplan för Fridkulla verksamhetsområde - granskningsyttrande till Samhällsbyggnadsenheten
- § 123 Fastigheten X - tillbyggnad av enbostadshus - bygglov
- § 124 Fläsklösa 4 - fasadändring utvändig ändring - bygglov
- § 125 Askerum 2:29 - nybyggnad av återvinningsstation 17308 - bygglov
- § 126 Templet 3 - ändrad användning av garage till studentlägenheter samt tillbyggnad av flerbostadshus. - bygglov
- § 127 Fastigheten X – förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
- § 128 Fastigheten X - ovårdad tomt - återkallelse av ansökan om utdömande av vite
- § 129 Revidering av delegationsordningen
- § 130 Lägg till handlingarna
- § 131 Beslutslista från delegaten



§ 115

Justering av dagordningen

Beslut:

Föreslagen dagordning godkänns.



§ 116

Kontoret har ordet

Miljö- och byggnadschef Carolina Stalebrant informerar om:

Personal:

Ungefär fem personer i varierande utformning har jobbat hemma under pandemin.

Carin Hedvall kommer jobba halvtid som administratör fram till årsskiftet. Carins arbetsuppgifter består främst i att skanna in handlingar för att underlätta för digitaliseringsarbetet på byggsidan.

Thomas Andersson slutar sin anställning som byggnadsinspektör i september, platsannons kommer sättas ut inom kort.

Ärendenivån på byggsidan ligger ungefär lika som tidigare år.

Miljösidan har påverkats med anledning av smittspridning och ännu mer efter 1 juli när kommunen tar över tillsynen.

Folkhälsomyndigheten kommer ta fram föreskrifter för att kunna underlätta tillsynen för handläggarna.

Intervjuer för tjänsten som miljö- och hälsoskyddsinspektör är klara och två personer kandiderar just nu om tjänsten.

Byggsidans digitalisering arbetas det med för fullt. På sikt kommer vi kunna publicera ritningar på hemsidan.

Dialogmöte med kommunstyrelsen, redovisning av 2019 årsredovisning, insiktsresultaten, önskan om att frysa våra RUF-pengar för 2020 till 2021. Carolina kommer visa resultaten mer ingående efter beslutsomgången om tid finns över.

Ekonomi:

Just nu finns det ett överskott på grund av vakanser och sjukskrivning. Mer intäkter på byggsidan än förra året men inte i förhållande till budget, detta beror på att taxan inte kom igång som det var tänkt.

Lars Kåremyr informerar om intressanta rättsfall på miljösidan.

Tema: miljöskydd.

Handläggarna föredrar sina ärenden.



§ 117

Kontrollprojekt Sushi

Dnr 2020–1433

Miljö- och byggnadskontoret har genomfört ett projekt gällande kontroll av rutiner och kunskap för restauranger som tillreder och serverar sushi.

Yttrande

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 11 juni 2020 lämnat förslag till beslut.

Yrkande

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

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen och rapporten "Kontrollprojekt-Sushi".

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadskontoret har under februari till juni genomfört ett projekt på restauranger i kommunen som erbjuder sushi på menyn.

Syftet med projektet har varit att kontrollera att restaurangerna i Västerviks kommun erbjuder säker sushi. Att de har tydliga rutiner och bra kunskap om hantering av både råvaror och färdig sushi.

Totalt genomfördes 7 inspektioner varav en verksamhet fick avvikelse inom kontrollområdet utbildning. Resultatet är bra och kunskapen god hos kommunens sushirestauranger.

Beredande och föredragande

Beredande och föredragande i ärendet är livsmedelsinspektör Yvonne Andersson.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Handling	Ankomst-/ upprättandedatum
Kontrollprojekt-Sushi	2020-06-11
Tjänsteskrivelse	2020-06-11

Expedieras till:

Miljö- och byggnadsnämnden



§ 118

**Fastigheten X - nybyggnad av uthyrningsstuga -
bygglov**

Dnr BYGG 2020–505

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

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, mbn@vastervik.se.



§ 119

Fastigheten X – nybyggnad av mur – bygglov

Dnr BYGG 2020–424

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

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, mbn@vastervik.se.



§ 120

**Fastigheten X - nybyggnad av komplementbyggnad
samt tillbyggnad av komplementbyggnad – bygglov**

Dnr BYGG 2020–172

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

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, mbn@vastervik.se.



§ 121

Västervik 1:31 - Detaljplan för Breviksplan - samrådsyttrande till Samhällsbyggnadsenheten

Dnr BYGG 2020-560

En ny detaljplan ska pröva ny lämplig markanvändning för bostäder inom området där Breviksplanens fotbollsplan ligger idag. Vidare är intentionerna att utveckla området för lek, rekreation och träning. I samband med en ny detaljplan tas nya områden fram för multifunktionella ytor för lek och sport.

Exploatören önskar skapa ett nytt bostadskvarter och samtidigt ge förutsättningar för en multiaktivitetsyta i anslutning till kvarteret. Dessutom skall en dagvattenhantering säkerställas för området.

I samband med planläggningen har det uppmärksammats från bygglovshandläggare att området för delar av kvarteret Topasen har planbestämmelser som behöver ändras för att stämma med rådande förhållanden.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och multiaktivitetsyta. Planen ska skapa ett tillägg till stadsdelen av flerbostadshus vilket idag saknas i större utsträckning. Vidare ska det skapas en målpunkt för lek och träning där stadsdelens invånare kan mötas under olika former.

Detaljplanen säkerställer också befintlig dagvattenvattenhantering och möjliggör utveckling av den för att ta hand om större vattenmängder och minska belastningen på dagvattennätet.

Detaljplanen anpassar och säkerställer också byggrätterna i kv. Topasen till hur den befintliga bebyggelsen är placerad.

Yttrande

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 10 juni 2020 lämnat förslag till beslut.

Yrkande

Marie Stenmark (M) yrkar bifall till kontorets förslag men med önskemål om att ändra ordet försvinner till minskar på andra sidan, andra stycket i tjänsteskrivelsen.

Ordförande finner att nämnden har beslutat enligt kontorets förslag med Maries förslag på ändring.



§ 121
Forts

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

Miljö:

Planförslaget innebär genom uppförande av nya bostäder en förtätning av området. Det finns ett behov av nya bostäder, och i befintlig stadsmiljö innebär det då många gånger förtätning.

Detta behöver inte nödvändigtvis vara en nackdel om det exempelvis innebär utnyttjande av Dokumentet är elektroniskt signerat befintlig infrastruktur, kortare avstånd till jobb och samhällsservice samtidigt som nyexploatering av mer orörda områden undviks. I många fall innebär det dock att det sker på bekostnad av stadens öppna och gröna ytor.

I aktuell plan innebär det att ett idag öppet och grönt område med en stor fotbollsplan som är tillgängligt för allmänheten för sport och rekreation minskar. Givet vikten av grönytor och områden för rekreation i stadsmiljön blir detta förstas något olyckligt. I området finns förvisso andra grönytor, men dessa kan inte nyttjas på riktigt samma sätt då Breviksplanen kan nyttjas för ytkrävande sport och lek exempelvis fotboll. Fysisk inaktivitet är ett allvarligt samhällsproblem och att ge förutsättningar och aktivt främja olika typer av idrotts- och fritidsaktiviteter för barn och unga är en viktig del i att vända samhällstrenden. Fotboll är i Sverige den idrott som har flest aktiva utövare och kan genom det tillskrivas en stor betydelse för många människors idrottsutövande både nu och förmodligen i framtiden. Breviksplanen kan vara den enda platsen i norra delen av staden där tillräckligt stor yta för organiserad träning för fotboll går att ordna. Många barn och unga bor i området kring spelplanen och närheten gör det enkelt för dem att ta sig dit på egen hand till fots eller med cykel. En förtätning med bostäder innebär också fler människor i området som ska samsas om och dela på grönytor, samtidigt som dessa blir mindre.

Rent generellt bör förstas i första hand eftersträvas att befintliga grön- och rekreationsområden behållas. Som ett andrahandsalternativ kan kompensation ske genom tillskapande av ett motsvarande område. Även i de fall en kompensation kan ske på annan plats så innebär det dock just att det sker någon annanstans, medan tillgången i det aktuella området försämras. För de boende i- och omkring området blir nettoeffekten negativ.



§ 121
Forts

Av planhandlingarna framgår att då befintlig gräsplan försvinner kan funktionen flyttas till gräsytan vid Breviksalpen eller liknande. Den skrivelsen är tämligen vag och innebär i praktiken att något reellt alternativ i dagsläget inte finns. Ska ett alternativ skapas, och om planen ska genomföras bör det rimligtvis göras, behöver man redan nu ta ställning till var ett område lämpat för ändamålet finns. Risken är annars uppenbar att det i framtiden rinner ut i sanden och något alternativt område aldrig tillskapas.

Givet planens genomförande så minskar som sagt de öppna och gröna ytorna i området.

Kvarvarande parkområde, med undantag för lek och aktivitetsyta, blir då väsentliga att bibehålla som grön struktur. Gräsytorna längs sydvästra kanten liksom i södra delen av planområdet kommer sannolikt att upplevas som något annorlunda än idag. Detta på grund av exponeringen direkt intill såväl den utökade lekparken som aktivitetsytan, och i viss mån bostäderna, och den därigenom ökade aktiviteten och rörelsemönstret. Extra viktigt kan då vara att söka bevara den norra delen av parkområdet så intakt som möjligt. Den delen, norr om lekparken, är i sin enkelhet något av en dold pärla i området. Trots närheten till befintliga bostäder på både västra och östra sidan upplevs platsen som tämligen avskild och skyddad.

Mot lekparken i söder finns en någorlunda tydlig avgränsning genom stenvuren och den mindre kullen. Med tanke på ökad aktivitet i planområdet bör en tydlig avgränsning här finnas kvar, och möjligen även förstärkas.

I den norra delen finns ett fint ekbestånd, både genom mer solitära träd och i skogsdungarna, och här finns även en del stora tallar. Även om inga större åtgärder planeras inom området idag bör för område park i planen införas krav på marklov för fällning av träd grövre än 35 - 40 cm i brösthöjd. Uppförande av komplementbyggnader, tekniska anläggningar med mera bör främst ske i södra delen av planområdet.

Utöver det rena nyttjandet av de öppna och gröna ytorna kan man även fundera något över hur intrycket och upplevelsen av området i stort kommer att förändras genom planerad bostadsbyggnation. Detta förstås både för de som vanligtvis frekventerar området, men inte nödvändigtvis bor där, men i högsta grad för de boende i de närmast intill liggande fastigheterna. Givetvis förändras intrycket rent visuellt och för de kringliggande fastigheter som idag har en tämligen öppen utsikt så kommer det att förändras markant.



§ 121
Forts

Med fler bostäder i området bör det även innebära en inte obetydlig ökning av ljudstörning både genom att fler människor bor och uppehåller sig i området men också genom mer trafik.

Vad gäller trafik så kan det förstås också påverka kringliggande områden beroende på var trafiktätheten ökar. Även i de fall där bullerriktvärden inte bedöms överskridas bör ändå beaktas att ljudnivån från både trafik och att människor bor och vistas i området ger en förändrad ljudbild och kan påverka boendemiljö och trivsel.

Om man ser till annat än bostadsbebyggelsen så är upprustningen av lekparken och skapandet av aktivitetsytan som sådana positiva åtgärder och skulle, så som de nu planeras, i sig själva kunna vara ett bra komplement till befintligt parkområde. Med gällande planförslag blir dock de åtgärderna mer av en bieffekt av bostadsetableringen. Utan bostadsetableringen minskar förstås också de ekonomiska incitamenten för detta. Givet Breviksskolans behov av anläggningarna samtidigt som det också skulle ge allmänheten ytterligare möjlighet till aktiviteter finns kanske ändå visst incitament för att genomföra detta samt upprustning av fotbollsplanen och den omgivande löparbanan, även utan en tillkommande bostadsbebyggelse. Vad gäller dagvattenhanteringen i ett sådant scenario så finns vissa problem redan idag varför det möjligen ändå, även i ett nollalternativ, kommer att krävas någon form av utveckling av denna, utöver vad som redan gjorts, inte minst för att undvika framtida problem för fastigheter längs Svangatan.

Byggnation:

- Kvarteret Topasen, den södra längan Topasen 7-14 har inte samma förutsättningar för bygglovsbefriade åtgärder som resterande boende i kvarteret. Alternativ kan befintligt dike på allmän parkmark skulle med fördel få beteckningen kvartersmark för att möjliggöra för boende i topasen 7 - 14 att utföra skärmtak andra bygglovsbefriade attefallsåtgärder som nu är förhindrade på grund av att de enskilda fastigheterna ligger direkt angränsade till allmän parkmark.

- Bestämmelserna E1 samt E2 torde benämnas med "Största **totala** bruttoarea respektive byggnadsarea" för att inte riskera för stora byggnads resp. brutto-areor vid eventuell framtida avstyckning till mindre fastigheter.



§ 121
Forts

- Detaljplanen har vaga förhållningssätt till sin bebyggda omgivning, då endast nockhöjd, brutto- samt byggnadsarea finns representerade som begränsningar i detaljplanen. Ett resonemang kring om tillräckliga utredningar kring ev. utformningskrav och förhållningsätt i en stadsmiljö ha gjorts eller inte skulle miljö- och byggnadsmännen gärna ta del av.

- I detaljplanen anges inte vilken slags byggnadstyp som får uppföras i den sydöstra delen. Om detaljplanen är skräddarsydd enligt ett externt förslag så torde bestämmelser för vilken byggnadstyp som är planerad kunna bestämmas i detta skede.

- Miljö- och byggnadsnämnden efterfrågar hur detaljplanen förhåller sig i relation till Västerviks kommuns grön- och blåstrukturpolicy från 2008?

Beredning och föredragning

Beredande och föredragande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren.

Handlingar som legat till grund för beslutet

Handling	Ankomstdatum (enligt kontorets stämpel)
Följebrev	2020-05-22
Planbeskrivning	2020-05-22
Plankarta	2020-05-22
Undersökning av betydande Miljöpåverkan	2020-05-22
Illustration	2020-05-22

Expedieras till:

Kommunstyrelsens förvaltning, samhällsbyggnadsenheten i
Västerviks kommun



§ 122

Västervik 3:1 - Detaljplan för Fridkulla verksamhetsområde - granskningsyttrande till Samhällsbyggnadsenheten

Dnr BYGG 2019–320

Planområdet är beläget i området Fridkulla som ligger väster om infarten till Västervik och söder om bostadsområdet Jenny. Detaljplanen utgår från en idéstudie som Västerviks kommun gjort där delar av Jenny och Fridkulla har analyserats och områden pekats ut för bostäder respektive verksamheter. Vidare finns det en stor efterfrågan på industri- och verksamhetsområden och i ett led att möta efterfrågan tas den här detaljplanen fram.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för industri och verksamheter med kompletterande anläggningar, ex gator och teknisk infrastruktur. Inom planområdet planeras det för industrier och verksamheter. Dessa aktiviteter kan förväntas vara ytkrävande och en bebyggelse med större volymer i form av huskroppar.

Samrådsredogörelse

Nedan kan miljö- och byggnadsnämndens tidigare samrådsyttrande samt svar från samhällsbyggnadsenheten läsas:

"Hälsoskydd Upplysning: Förutom regler för trafikbuller och Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller så finns det riktvärden för buller inomhus i bostäder med mera, som inte får överskridas. Folkhälsomyndighetens allmänna råd (2014:13) om buller inomhus.

Naturvård och dagvattenhantering I den bergiga slutningen mellan det som idag är Fridkulla industriområde och vägen mellan bostadsområdet Kvännaren och Långhagen har en naturvärdesinventering genomförts. Inventeringen visar på höga värden i området, särskilt nordväst om det nu aktuella planområdet. Värdena består huvudsakligen av tallhällmarker av en typ som är vanliga i vår skärgård och längs kusten i Västerviks kommun men som i ett större perspektiv är unika. Eftersom nämndens naturvårdsfunktion varit en aktiv del av framtagandet av planförslaget vet nämnden att anpassningar gjorts för att bevara befintliga naturvärden i området. Exempelvis föreslås inte hela Fridkullaområdet utvidgas. Liggande förslag innebär att de högsta naturvärdena bevaras men att ett område som klassats i klass 3 enligt svensk standard exploateras. En bit av det högst klassade området hamnar inom vad som föreslås planläggas som natur.



§ 122
Forts

Miljö- och byggnadsnämndens största invändning utifrån naturperspektivet mot föreliggande förslag ligger just i remsan som föreslås som natur i planen. Den planbestämmelsen innebär inte nödvändigtvis att naturen bevaras utan bestämmelsen inrymmer saker som dagvattenhantering och GC-väg, i plankartan beskrivs området också som avsett för dagvattenhantering. Miljö- och byggnadsnämnden vill poängtera att det här området är bergigt och jordlagren varierar från tunna till obefintliga, det finns således mycket små möjligheter att infiltrera dagvatten. Detta innebär troligen att någon form av fördröjningsmagasin kommer att behöva anläggas för att hantera exempelvis 100-årsregnet.

Vidare omtalas en GC-väg i planbeskrivningen, tanken med den vägen är att den ska knyta ihop Jenny med bostadsområdet kring Ljungbergskolan vilket nämnden givetvis ser som mycket positivt. Det finns dock en risk att föreliggande planförslag blir styrande för placeringen av GC-vägen eftersom den utan planändring kan byggas i naturmarken.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att området som föreslås planläggas för natur breddas ordentligt för att skapa plats både för dagvattenhantering, GC-väg och förekommande naturvärden. Om den yta som planläggs för Natur utökas skapar det "vingelmån" så att både fördröjningsmagasin och GC-vägens sträckning kan anpassas till både topografi och naturvärden.

Miljö- och byggnadsnämndens uppfattning att planområdet ska vara tillräckligt stort för att inrymma de funktioner som krävs för att kompensera för planens konsekvenser (ökad dagvattenmängd) och den samhällsviktiga infrastruktur som behövs (GC-väg).

Kommentar från samhällsbyggnad:

En dagvattenutredning kommer tas fram för området, vidare kommer dagvattenutredningen titta i ett vidare perspektiv för att få med den planerade bebyggelsen i Jenny, så att ett helhetsgrepp tas för hela området redan i ett tidigt skede. Planområdesgränsen i väster halveras nästan längs planområdesgränsen som redovisades under samrådet. Innebörden blir att ytterligare områden med höga naturvärden sparas från exploatering samt en bättre massbalans kan uppnås. Övriga synpunkter noteras."

Yttrande

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 10 juni 2020 lämnat förslag till beslut.



§ 122
Forts

Yrkande

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

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

Miljö

Planområdet omfattar en del av skogsområdet sydväst om befintligt industriområde. I den NVI som utfördes under 2014 har identifierats ett antal områden med högre naturvärden. Av dessa berör planen främst område 6 (klass 3), men även i viss mån område 5 (klass 2). En del av område 6 avsätt som industrimark, resten som naturmark. Den del av område 5 som berörs avsätts främst som naturmark. De områden som planläggs för industri (främst NVI område 6) kommer i praktiken att förlora sina naturvärden.

Värden i område 6, och som berörs av planen, finns i stor utsträckning i biotopen som sådan och här finns en del specifikt utpekade värdeelement. Det framgår inte av inventeringen vad dessa är men bör främst utgöras av äldre senvuxna tallar. Hela område 6 utgör ett bra komplement till de högre värdena i område 5 och har också potential att på sikt utveckla högre värden. Där så är möjligt, inom planområde natur, bör man försöka spara värdeelement.

Vad gäller artvärde (område 6) så bedömdes detta i inventeringen som något lägre, även om det finns förekomst av bland annat tallticka (NT). Arten, förutom att vara rödlistad, indikerar tallar av hög ålder.

I skogskanten mot befintlig kvartersmark i västra delen av planområdet, och som i planen pekas ut för industri, löper dock en stenmur och det finns i anslutning till den också en del små "rösen". Här finns förekomst av hasselsnok (egen observation), vilken är rödlistad (VU) och även upptagen i bilaga 1 (N) i artskyddsförordningen. Hasselsnoken är en värmekrävande art och förekommer bland annat i solbelysta brynmiljöer och hållmarksskog. Stenmuren samt rösena utgör en lämplig vistelsemiljö (även övervintring) och givet att skogsområdet utgörs av en hel del tallhållmark, även med visst lövinslag, så finns förutsättningar för att hasselsnok är etablerad i området.



§ 122
Forts

Då det inte tidigare har funnits någon registrerad observation av hasselsnok i området, och inget som noterades i inventeringen, är det heller inget som beaktats i tidigare skede av planprocessen. Eftersom arten omfattas av skydd enligt 4 § artskyddsförordningen kan vidare utredning behövas innan exploatering av området fortskrider. Det kan även krävas dispens från artskyddet eller åtminstone samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § MB för att vidta åtgärder i området. En möjlig lösning framåt kan vara att genomföra kompensationsåtgärder genom att flytta stenmur och rösen alternativt nyskapa motsvarande på lämplig plats utanför planområdet.

När det gäller område 5 (klass 2) i NVI:n så berörs en del av detta i västra hörnet av planområdet, där utpekats främst som naturmark. Givet områdets höga naturvärden bör detta helt undantas exploatering.

I planen finns avsikten att naturmark ska kunna användas för dagvattenhantering. Det finns en utredning gjord, men det är ännu något oklart exakt var eventuella åtgärder kan eller ska utföras. Som påpekats redan i samrådsskedet så utgörs området av grunda jordlager och en hel del berg i dagen varför åtgärder för dagvattenhantering inom naturmarken troligen kan vara svåra att genomföra. Redan idag finnas vissa problem med avrinning vid befintligt dagvattenutlopp i södra änden av planområdet. En del åtgärder kan i stället behöva hanteras utanför planområdet, och vissa är redan planerade. Beroende på vilka åtgärder som blir aktuella så kan förstås även det innebära en påverkan på naturmiljön i området. Det kan då också innebära att samråd (12:6) behöver genomföras.

Det finns också en framtida tanke om att sammanbinda Jennyområdet med Fridkulla-Didrikslund med GC-väg. I aktuell plan finns inte närmare preciserat något kring detta annat än att naturmark ska kunna användas för ändamålet. Något som påpekats redan tidigare är dock att det kan vara lämpligt att redan nu ta ställning till var och hur anläggande av en framtida GC-väg skulle kunna göras för att inte riskera att låsa sig vid begränsade alternativ. Om naturmark i planområdet även kommer att användas för dagvattenhantering kan det möjligen bli trångt om utrymmet där. Som ett annat exempel på vad som kan påverka så ligger mellan Jennyområdet och nu aktuellt planområde NVI-område 5 (klass 2). Att, om så blir aktuellt, dra GC-väg inom område 5 kommer inte att vara särskilt lämpligt. Beroende på var man i stället kan anlägga vägen så skulle en sådan sak kunna ha betydelse för hur man behöver tänka avseende planområdet.



§ 122
Forts

Angående att i planen peka ut ett område som naturmark, med beskrivning att bestämmelsen syftar till att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark, blir något missvisande om syftet också är att kunna tillgodose möjligheten till både dagvattenhantering och GC-väg. Sådana åtgärder kommer också ofrånkomligen att påverka naturmiljön, och de värden som finns där, varför benämningen natur då kanske inte kommer att vara helt korrekt.

Sammantaget, vad gäller naturvärden, så innebär planförslaget en inte obetydlig påverkan på dessa. Av de utpekade värden är det då främst område 6 som påverkas. Värdena här är i sig inte de högsta, varför en viss påverkan ändå bör kunna accepteras. Undantaget är förekomsten av hasselsnok (berör mer än bara område 6) vilket bör innebära ytterligare utredning, och i förlängningen kanske kompensationsåtgärder. Exploatering inom område 5 bör helt undvikas.

Utöver direkta naturvärden så finns också i skogsområdet (inte bara i planområdet) en del relativt väl upptrampade stigar, vilket indikerar att området nyttjas av allmänheten för rekreation. På en plats, inom planområdet, finns en grillplats uppförd (oklart av vem). I planhandlingarna nämns just inget kring rekreativvärden, men det är något som bör beaktas i sammanhanget.

Byggnation

Då det inom JZ områden på plankartan enligt förslag inte får finnas källare så bör det garanteras att det inte finns källarlokalerna i befintliga byggnader inom områdena då det skulle kunna bidra till att den nya detaljplanen hindrar befintliga verksamheter inom aktuella områden att utvecklas.

Ljudemissioner, buller och störningar för närboende

Kring planområdet finns bostäder i tre riktningar inom 100 till 300 m. De berörda bostadsområdena Jenny och Didrikslund samt en bostadstomt i sydvästlig riktning. Utökning av industriverksamheter kan ge upphov till ökade störningar och ljudnivåer för närboende. Det kan exempelvis handla om störningar från transporter, lukt, fläktar och hantering utomhus. Ljud kan spridas långt och komplext beroende på typ av ljudkälla och flera andra faktorer.

Det är av vikt att ta hänsyn till påverkan för de närboende vid utökning eller nyetablering för att minska störningar för de närboende.

Människor ska kunna vistas både inomhus i sin bostad och utomhus på sin tomt utan olägenheter för hälsan.



§ 122
Forts

Beredande och föredragande

Beredande och föredragande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren.

Handlingar som legat till grund för beslutet

Handling	Ankomstdatum (enligt kontorets stämpel)
Följebrev	2020-05-25
Samrådsredogörelse	2020-05-25
Betydande miljöpåverkan	2020-05-25
Plankarta	2020-05-25

Expedieras till:

Kommunstyrelsens förvaltning, samhällsbyggnadsenheten i Västerviks kommun



§ 123

Fastigheten X - tillbyggnad av enbostadshus – bygglov

Dnr BYGG 2020–414

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

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, mbn@vastervik.se.



§ 124

Fläsklösa 4 - fasadändring utvändig ändring – bygglov

Dnr BYGG 2020–410

Ansökt åtgärd innefattar att ersätta befintlig fasadutsmyckning med två nya fönster på saluhallens fasad mot öst.

Saluhallen är en viktig monumental byggnad för Västerviks kommun med ett bibehållet formspråk och sammanhållen rytm i fasad. Byggnadens är klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull och omfattas av förvanskningförbudet i 8 kap 13 § PBL som säger att *"Byggnader, bebyggelseområden och allmänna platser som anses vara särskilt värda att bevara har ett förstärkt skydd. Dessa får inte förvanskas."*

Avvägningen som gjorts enligt proportionalitetsprincipen som medför att ytterligare ljusinsläpp för att underlätta fortsatt planerad användning av byggnaden vägs mot att hela byggnadens karaktär och arkitektoniska identitet påverkas negativt. Med saluhallens mycket välbevarade yttre karaktär och den vinning som bedöms tillfalla fastighetsägaren i nyttjandegrad så bedöms de negativa konsekvenserna för byggnadens värden väga tyngre än den vinning som upptagande av ytterligare ett fönster på byggnadens fasad medför.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar, med stöd av 8 kap 17, 13§, att avslå ansökt åtgärd då åtgärden inte bedöms vara varsam mot byggnaden och att ansökt åtgärd skulle förvanska byggnaden.

Yttrande

Inga sakägare bedöms vara berörda av åtgärden.

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 3 juni 2020 lämnat förslag till beslut.

Yrkande

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

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för fasadändring - utvändig ändring på fastigheten Fläsklösa 4 (BREDGATAN 2), då ansökan strider mot 8 kap 17§ samt 8 kap 13§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL.

Detta beslut är fattat med stöd av 2, 8 och 9 kap PBL.



§ 124
Forts

Motiv till beslut

Förvanskningsförbudet och varsamhetskravet

Enligt 2 kap 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 8 kap 17 § PBL ska ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Enligt 8 kap 13 § PBL ska en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

På PBL- kunskapsbanken kan man läsa:

” För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse. Detta gäller inte bara enskilda byggnader av monumental karaktär eller stort historiskt värde, utan också byggnader och bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. Bestämmelsen gäller också enskilda byggnader som i sig kanske inte är så värdefulla men som blir det genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter, en fasadräcka eller liknande.”

Västerviks kommun arbetar med att upprätta en ny detaljplan för området omkring Fiskaretorget och Grönsakstorget. Ett av planens syften är att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer. I samband med planarbetet har kommunen låtit Kalmar läns museum upprätta en kulturhistorisk utredning (Fiskaretorget och Grönsakstorget med omgivande kvarter, Kulturhistorisk utredning för detaljplanetapp 1 i Västerviks centrum, Lotta Lamke & Veronica Olofsson, Kalmar läns museum 2015). I rapporten har författarna sammanställt en lista på vilka byggnader man bedömt som kulturhistoriskt värdefulla. Byggnaderna är indelade i två klasser: ”Särskilt värdefulla byggnader” respektive ”Värdefulla byggnader”. Den gamla saluhallen; Fläsklösa 4, har valts ut som en av Västerviks särskilt värdefulla byggnader.



§ 124
Forts

Saluhallen har tillskrivits en lång rad värden: äkthetsvärde, konstnärligt värde, samhällshistoriskt värde, personhistoriskt värde och miljöskapande värde. Man menar att saluhallen hör till en av de framträdande märkesbyggnader i Västervik som bidrar till dess stadsmässighet. Konstateras kan att byggnaden klassas som särskilt kulturhistoriskt värdefull och omfattas av förvanskningsförbudet i 8 kap 13 § PBL.

Gällande Detaljplan

Fastigheten omfattas av stadsplan för Västerviks stad från 1927 där bestämmelser mot fasadändringar ej finns men vägleder genom texten: "beträffande byggnads utformning skall gälla att byggnad ska uppföras och städse hållas i den prydighet och arkitektoniska utformning, som tomtens belägenhet, närliggande byggnaders beskaffenhet och stadsbilden i sin helhet påfordra."

Allmänt och enskilt intresse

Enligt 2 kap 1 § PBL ska prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Även om det är en av de grundläggande principerna att bedömningar i olika frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning, så ska hänsyn alltså alltid tas till enskilda berörda intressen. Detta är ett uttryck för den så kallade proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. (jfr. prop. 2009/10:170 sid 160).

Vägledande domar

Enligt ett flertal domar framgår det att tidigare förändringar inte behöver vägas in i tillämpningen av varken varsamhetskravet i de fall förändringarna inte dominerar över de kvarvarande kulturhistoriska värdena, se domar; (MÖD 2016-04 22 mål nr P 9239-15, MÖD 2016-04-01 mål nr P 7494-15 och MÖD 2015-12-29 mål nr P 2287-15).

Bedömning

Enligt varsamhetskravet ska hänsyn tas till tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Även om tillkommande fönster i ansökt åtgärd har en anpassad utformning så bedöms inte att bryta repetiviteten i fasaden, samt att försaka befintlig väggutsmyckning som en varsam åtgärd.



§ 124
Forts

Saluhallen är en viktig monumental byggnad för Västerviks kommun med ett bibehållet formspråk och sammanhållen rytm i fasad. Byggnadens är klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull och omfattas av förvanskningsförbudet i 8 kap 13 § PBL som säger att *"Byggnader, bebyggelseområden och allmänna platser som anses vara särskilt värda att bevara har ett förstärkt skydd. Dessa får inte förvanskas."*

Förvanskningsförbudet är inget förändringsförbud, men då ansökt åtgärd går ut över byggnadens originella karaktär, särart och medför konsekvenser för hela byggnaden som genom åren innehaft en mängd olika verksamheter men samtidigt bibehållit sin exteriöra kvalitet så bedöms ansökt åtgärd, med förlusten av fasadutsmyckning och bruten repetivitet i fasaden, att ansökt åtgärd förvanskar bygganden.

Avvägningen som gjorts enligt proportionalitetsprincipen som medför att ytterligare ljusinsläpp för att underlätta fortsatt planerad användning av byggnaden vägs mot att hela byggnadens karaktär och arkitektoniska identitet påverkas negativt. Med saluhallens mycket välbevarade yttre karaktär och den vinning som bedöms tillfalla fastighetsägaren i nyttjandegrad så bedöms de negativa konsekvenserna för byggnadens värden väga tyngre än den vinning som upptagande av ytterligare ett fönster på byggnadens fasad medför.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar, med stöd av 8 kap 13, 17 §§, att avslå ansökt åtgärd då åtgärden inte bedöms vara varsam mot byggnaden och att ansökt åtgärd skulle förvanska byggnaden.

Beslut om avgift

Avgift för avslag enligt gällande taxa: 4 180 kronor.
Faktura översändes separat.



§ 124
Forts

Handlingar som legat till grund för beslutet

Handling	Ankomstdatum (enligt kontorets stämpel)
Ansökan	2020-04-17
Fasadritning, Uppmätning	2020-04-17
Fasadritning, Bygglovshandling	2020-04-17

Hur man överklagar

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

Expedieras till:

Hamnkrogen Inferno I Västervik Aktiebolag, Att: Mats Thorsman,
Båtsmansgatan 24, 593 30 Västervik (Rek+MB)



§ 125

Askerum 2:29 - nybyggnad av återvinningsstation – bygglov

Dnr BYGG 2020–341

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av återvinningsstation 17308 inom fastigheten Askerum 2:29.

Fastigheten omfattas av förslag till byggnadsplan för Askerum och Bågvik i Loftahammars socken och Kommun av Kalmar Län från 1964. Plats för ansökt åtgärd har beteckningen Annan allmän plats och är grönmålad på gällande plankarta.

Ansökt åtgärd innebär att det placeras, på genomsläpplig grusbädd, 5 containrar samt 4 insamlingskärl för omhändertagande av kartong, papp, metall, färgat glas, ofärgat glas samt tidningar. Uppsamlingskärlen samt containrar placeras ca 25 m från gräns till Åke Strömbergs väg samt ca 21 m från gräns till gränsande industrifastighet i norr. Längs vägen placeras även en flaggstång, en vägs skylt samt en lyktstolpe.

Åtgärden strider mot detaljplanen vad avser byggnation på mark som inte får bebyggas och miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan.

Yttrande

Ägare till fastigheten Askerum 2:40 har inkommit erinringar. Se bifogade handlingar.

Ägare till fastigheten Askerum 2:67, Tättö Havsbad, har inkommit med erinringar. Se bifogade handlingar.

Ägare till fastigheten Askerum 5:1, Findus Sverige AB, har inkommit med erinringar. Se bifogade handlingar.

Västerviks Miljö och Energi har inkommit med erinringar. Se bifogade handlingar.

Sökanden har bemött inkomna erinringar. Se bifogade handlingar.

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 11 juni 2020 lämnat förslag till beslut.

Yrkande

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



§ 125
Forts

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av återvinningsstation 17308 på fastigheten Askerum 2:29, då ansökan strider mot gällande detaljplan.

Detta beslut är fattat med stöd av 2, 8 och 9 kap PBL.

Motiv till beslut

Åtgärden bedöms ej vara planenlig.

Annan allmän plats som är grönmarkerad tolkas enligt *"Anvisningar angående Beteckningar på plankartor m.m. Bestämmelser till detaljplaneförslag, Kungl. Byggnadsstyrelsen Publ. 1950:2"*¹ som parkmark.

I samma stycke kan läsas *"Det i 13 § BL angivna förbudet mot nybyggnad i strid mot fastställd generalplan innebär bland annat att mark som enligt fastställd sådan plan avses för trafikled eller annan allmän plats icke får bebyggas."* varav ansökt åtgärd bedöms som planstridig.

Åtgärden bedöms ej vara en liten avvikelse från detaljplanen som är förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap 31b § PBL, då åtgärder som strider mot gällande användningssätt inte bedöms eller kan bedömas som en liten avvikelse. Frågan över vad som är en mindre avvikelse har varit uppe i flertalet överprövningar vilket har skapat en rättspraxis. Möjligheten till att ge bygglov vid avvikelser från detaljplanen motsvarar det som tidigare gällde enligt 8 kap. 11 § sjätte stycket första meningen ÄPBL. I förarbetena till ÄPBL anges att bestämmelsen inte är tillämplig när någon vill använda marken för ett i planen icke avsett ändamål (prop. 1985/86: 1 s. 714) (MÖD P4246-14).

Enligt 9 kap 31 c så kan en åtgärd som avviker mot gällande plan, efter det att genomförandetiden har gått ut, beviljas om åtgärden:

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller 2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Lag (2014:900).

På grund av redan befintlig påfrestande ljudmiljö av mycket tung trafik till och från närliggande livsmedelsindustri, rådande trafiksituation med tung trafik, samt att platsen för ansökt ligger inom vattenskyddsområde

1

<https://www.boverket.se/contentassets/1793a4d428a54bc79405fca927e90aa4/anvisningar-angaende-beteckningar-pa-plankartor-1950-2.pdf>. Sid 27



§ 125
Forts

för grundvattentäkt så bedöms ansökt åtgärd ej vara lämplig varav möjligheten att nyttja 9 kap 31c inte tillämpas i detta fall.

Då ansökt åtgärd strider mot gällande detaljplan och att det inte påvisats att det inte finns andra platser lämpliga för ändamålet i Loftahammar så bedömer Miljö- och byggnadskontoret att inte nyttja möjligheten till användandet av 9 kap 31 c samt att ansökt åtgärd ej beviljas.

Avgift

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att ta ut en avgift om 7 315 kronor för handläggningen av ärendet i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Tidsfristen började löpa 2020-03-31 och beslut fattades 2020-06-17, beslut om förlängning av tidsfristen beslutades 2020-06-01, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL

Hur avgiften är fastställd framgår av bifogat fakturaunderlag, faktura översändes separat.

Beredande

Beredande i ärendet är bygglovarkitekt Viktor Källgren.

Föredragande

Föredragning i ärendet erfordras ej.

Handlingar som legat till grund för beslutet

Handling	Ankomstdatum (enligt kontorets stämpel)
Ansökan	2020-03-30
Fullmakt	2020-03-30
Fotografi av skylt	2020-03-30
Situationsplan	2020-03-30
Kontrollplan	2020-03-30
Fotografi Behållare KL 3	2020-03-30
Fotografi Behållare BL 10	2020-03-30
Fotografi Behållare BF 6	2020-03-30
Följebrev	2020-03-30
Beslut förlängd handläggningstid	2020-06-01



§ 125
Forts

Hur man överklagar

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

Expedieras till:

FTI AB, Att: Victor Boström, Box 1176, 171 23 Solna (Rek+MB)

Västerviks kommun, Att: Anna Johansson, 593 80 Västervik

Tättö Havsbad AB, Trillin vägen 3, 590 95 Loftahammar
Västervik Miljö & Energi AB, Box 25, 593 21 Västervik
Findus Sverige AB, 267 81 Bjuv



§ 126

Templet 3 - ändrad användning av garage till studentlägenheter samt tillbyggnad av flerbostadshus. – bygglov

Dnr BYGG 2019–748

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av garage till studentlägenheter samt tillbyggnad och ändrad användning av garage/förråd till studentlägenhet.

Fastigheten omfattas av detaljplan för Södermalms-, Östermalms-, och Ludvigsborgsområdena från 1944. Detaljplanen anger att aktuell fastighet får bebyggas för bostadsändamål men att samlingssalar, garage samt lokaler för handel och hantverk får medges också. Byggnader ska sammanbyggas, om inte en indragning från grannes fastighetsgräns bedöms vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Byggnader får inte uppföras med fler än tre våningar och en större höjd än 10,8 meter. En stor del av fastigheten, ca 185,8 kvm, utgörs av s.k. prickad mark som inte får bebyggas, den är förlagd mot innergården och enligt planbeskrivningen är den utlagd för att förhindra gårdsbebyggelse.

Fastigheten är 626 kvm stor och är bebyggd med två flerbostadshus varav det västra, med adress Norra Bangatan 6A, är den byggnad som ansökan avser. I väster är aktuell byggnad hopbyggd med ett garage/förråd. Ansökan gäller att ändra användningssätt från tre garageplatser till två studentlägenheter i bottenvåningen på byggnaden. Ansökan gäller även att förlänga det hopbyggda befintliga garage/förrådet på gården med 19,2 kvm byggnads- och bruttoarea och ändra dess användning till ytterligare en studentbostad.

Det har inkommit fyra erinringar i ärendet, två kvarstår och två är tillbakatagna.

Länsstyrelsen har i beslut den 8 maj 2020, dnr 403-3956-2020, upphävt Miljö- och byggnadsnämndens beslut MBN § 44/2020 gällande bygglov för tillbyggnaden och återförvisat ärenden i den delen till nämnden för fortsatt handläggning.

Yttrande

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig över överytan och fyra personer har inkommit med erinringar. Efter kommunikering med sökande har två av dessa tagit tillbaka sin erinran medan två fortfarande kvarstår. De kvarstående erinringarna rör ersättning av garageplats inomhus, förråd och cykelparkering samt risk för insyn och störningar. Se vidare i bilaga 1.



§ 126
Forts

Även stadsarkitekten har i ett tidigt skede yttrat sig över fasadändringarna och efter kommunikering med sökanden ändrades utformningen av fönster och dörrar till en mer lämplig utformning.

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 10 maj 2020 lämnat förslag till beslut.

Proposition

Ordförande ställer kontorets förslag mot beredningsförslaget och finner att nämnden har beslutat enligt beredningsförslaget.

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att

bevilja bygglov för den del av ansökan som rör tillbyggnad och ändrad användning av garage/förråd till studentlägenheter inom fastigheten Templet 3 (Norra Bangatan 6 A) med stöd av 9 kap 31 b § Plan- och bygglagen (2010:900, förkortad PBL). Byggnationen på den prickade marken bedöms vara en liten avvikelse och åtgärden går i linje med kommunens vilja att förtäta centrum.

Bevilja bygglov för den del av ansökan som rör ändrad användning av garage i markplan till två studentlägenheter med stöd av 9 kap 30 § PBL.

Som kontrollansvarig för åtgärden med samordningsansvar enligt 10 kap 9 § PBL godtages:

Namn: Eilert Johansson Adress: Lunnargatan 14, 593 62 Västervik

Som ytterligare kontrollansvarig för åtgärden godtages:

Namn: Micael Åkerman Adress: Lunnargatan 14, 593 62 Västervik

De kontrollansvariga är certifierade, enligt 10 kap 9 § PBL.

Detta beslut är fattat med stöd av 2, 8 och 9 kap PBL.



§ 126
Forts

Motiv till beslut

Att väsentligt ändra en byggnads användningssätt är enligt 9 kap 2 § p 3 a bygglovspliktigt. Att ändra ett garage med tre platser i ett flerbostadshus till studentlägenheter samt bygga till ett förråd/garage och inreda det till studentlägenhet bedöms vara en sådan lovpliktig ändrad användning. En ansökan om bygglov ska enligt 9 kap 30 § beviljas om ansökt åtgärd överensstämmer med detaljplanen och uppfyller krav på bl.a. lämplighet, utformning, omgivningspåverkan, förvanskningförbud och varsamhetskrav.

Bygglov får ges för en åtgärd även om den strider mot detaljplanen, enligt 9 kap 31 b §, men då får avvikelserna endast vara liten och vara förenliga med planens syfte. En åtgärd får också beviljas om den är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Tillbyggnad och ändrad användning Ansökt tillbyggnad placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. 77 % av tillbyggnaden placeras på sådan mark som inte får bebyggas. Enligt 9 kap 31 b § anges att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är liten. I förarbetena till plan- och bygglagstiftningen har det diskuterats vad som avses med "en liten avvikelse". Att placera en byggnad någon meter in på prickad mark har tagits som exempel på vad som kan ses som en liten avvikelse. Prövningen av om en avvikelse kan medges ska i första hand göras mot syftet med planen. Avvikelsen art och storlek måste bland annat relateras till skalan och karaktären hos miljön. I RÅ 1990 ref 53 II har rätten tydliggjort att avvikelserna inte endast ska bedömas utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga i målet föreliggande omständigheter. Den aktuella byggnationen innebär att 7 % av den prickade marken bebyggs. Nämnden bedömer att det är att betrakta som en liten avvikelse. Åtgärden går i linje med kommunens vilja att förtäta centrala delarna.

Detaljplanens syfte är att legalisera redan uppförd bebyggelse samt att sanera byggnadskvarteren från nedgångna byggnader, så väl huvudbyggnader som komplementbyggnader. Den prickade markens syfte är att motverka att nya byggnationer uppförs inom gårdsbilden.

I aktuell detaljplanen finns det inga bestämmelser för minsta avstånd till tomtgräns. Därför är 39 § i 1959 års byggnadsstadga (BS) tillämplig i aktuellt ärende. 39 § BS anger att en byggnad som ej sammanbyggs eller kan förväntas att sammanbyggas inte får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.



§ 126
Forts

Ansökt tillbyggnad sammanbyggs med det befintliga förråd/garaget som i sin tur är sammanbyggd med komplementbyggnader på angränsade fastigheter. En avvikelse från 39 § BS föreligger därmed inte.

Detaljplanen anger att om en byggnad förläggs i gräns eller indrages från område betecknat med punktprickning, så får det på den byggnadsdelen uppföras ett fönster endast om det finns ett fritt område framför fönstret om minst 9 meter. Tillbyggnaden förses med fönster på den sydvästra och sydöstra fasaden. Mot den sydöstra fasaden är det fria utrymmet 16,7 meter och mot den sydvästra fasaden är det ett ännu större område som är fritt framför fönstret.

Erinringar har inkommit från en närboende som är orolig för insyn från den tillkommande lägenheten i tillbyggnaden och att de tillkommande lägenheterna kan leda till störningar. Erinran kvarstår även efter att kommunicering med sökanden skett.

Ändrad användning av garage i markplan

Att tillskapa lägenheter är en prioriterad fråga och den ansökta ändrade användningen bedöms vara planerlig. Frågan är om den ändrade användningen är lämplig i området. Inom fastigheten går det att ordna utrymme för tvätt och lägenhetsförråd, det är också möjligt att ordna parkering, dock inte i garage utan längs med gata. Den ändrade användningen bedöms inte utgöra en betydande olägenhet för omgivningen eller trafiksituationen på platsen. Lägenheterna bedöms vara lämpliga för sitt ändamål, ha alla funktioner som en studentbostad ska ha och vara tillgängliga och användbara för personer med funktionsnedsättning.

Ändringarna i fasaden som den ändrade användningen kräver, dvs byte från garageportar till dörrar och fönster, utförs varsamt och bedöms inte förvanska byggnaden eller dess kulturhistoriska värde.

Tre erinringar har inkommit från boenden i aktuell byggnad. De boende är frågande till hur hänsyn ska tas till höga radonhalter, var cyklar/trädgårdsmaterial ska förvaras och om likvärdiga förråd/garage kommer att erbjudas. Efter kommunicering med den sökanden har två erinringar tagits tillbaka men den tredje kvarstår i sin helhet. Att hänvisas till att parkera utomhus istället för i garage kan bedömas som en olägenhet för personen i fråga men det bedöms inte vara en sådan olägenhet som gör att den ändrade användningen inte kan beviljas. Ändringen bedöms inte ge någon ändrad områdespåverkan då omgivande bebyggelse i stort sett endast innehåller lägenheter.



§ 126
Forts

Sammanvägd bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att ansökan om att ändra användning av garage till studentbostäder samt tillbyggnad av flerbostadshus till viss del är lämplig och kan beviljas. Att ändra användning från tre garageplatser till två studentlägenheter bedöms vara lämplig på platsen, orsakar ingen betydande olägenhet och ändringen är förenlig med detaljplanens bestämmelser, den delen av ansökan uppfyller 9 kap 30 § och föreslås därmed att beviljas.

Den andra delen av ansökan, att bygga till garage/förrådet på gården med ca 19 kvm där 14,8 kvm av tillbyggnaden, motsvarande 77 % placeras på mark som inte får bebyggas, strider mot detaljplanen. Tillbyggnadens ianspråktagande är endast 7 % av den prickade marken, vilket är att betrakta som en mindre avvikelse. Åtgärden går också i linje med kommunens vilja att förtäta centrala delarna. Ansökt åtgärd bedöms därmed uppfylla 9 kap 31 b §.

Upplysningar

Observera! Åtgärden får inte påbörjas förrän miljö- och byggnadsnämnden lämnat ett startbesked, enligt 10 kap 3 § PBL.

Observera! Åtgärden får påbörjas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes tidningar, enligt 9 kap 42 a § PBL. Tidsfristen gäller även om du har fått ett startbesked. Om arbetena påbörjas innan tidsfristen har löpt ut kan miljö- och byggnadsnämnden förbjuda att arbetet fortsätter. Ett sådant förbud kan förenas med ett vite. För att få reda på när beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar kan du söka efter din fastighetsbeteckning på <https://poit.bolagsverket.se>, eller kontakta miljö- och byggnadskontoret för mer information.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Upplysningar om tekniskt samråd bifogas, se bilaga.

Sökanden uppmärksammas på att några byggnadsarbeten inte bör påbörjas förrän beslutet har vunnit laga kraft.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, enligt 9 kap 43 § PBL.

Ändringar i förhållande till fastställda ritningar fordrar ny prövning. När arbetena är färdigställda ska begärda handlingar och intyg inlämnas till miljö- och byggnadskontoret för slutbesked.



§ 126
Forts

Avgift

Avgift för bygglov enligt gällande taxa, fastställd av kommunfullmäktige 2011-05-02: 15 068 kronor.
Faktura översändes separat.

Beredande

Beredande i ärendet är bygglovhandläggare Anna Herge.

Föredragande

Föredragning i ärendet erfordras ej.

Yttranden

Handlingar som tillhör beslutet

Handling	Ankomstdatum
Ansökan	2019-09-04
Anmälan om kontrollansvarig	2019-09-15
Situationsplan	2019-12-11
Fasad- och planritning	2019-12-11
Sektionsritning	2019-12-11

Underlag för beslutet

Miljö- och byggnadsnämnden har, förutom handlingar som tillhör beslutet, haft följande underlag som grund för beslutet:

- Uppmättningsritning fasad, inkommen 2019-12-11
- Redovisning av b.la. förråd, tvättstuga och parkeringar, inkommen 2019-11-10
- Planritning visande lägenhetsförråd, inkommen 2019-11-10
- Yttrande från grannar, inkommen 2020-01-14, 2020-01-20, 2020-01-21, 2020-01-24
- Sökandens svar på grannars erinran inkommen 2020-01-27 & 2020-01-29
- Tillbakatagen erinran från granne, inkommen 2020-02-07
- Telefonsamtal med granne som tar tillbaka erinran daterat 2020-02-12
- Vidhållen erinran från granne, inkommen 2020-02-10



§ 126
Forts

Hur man överklagar

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

Expedieras till:

R Fastigheter I Västervik AB, C/o Ribbestam Torsgatan 48 A, 113 37
Stockholm

Eilert Johansson, Lunnargatan 14, 593 62 Västervik
Micael Åkerman, Lunnargatan 14, 593 62 Västervik

Berörda sakägare som framfört erinran

Underrättelse:

Information om kungörelse i Post och Inrikes Tidningar skickas per brev till berörda grannar och övriga sakägare



§ 127

Fastigheten X – förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BYGG 2020–296

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

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, mbn@vastervik.se.



§ 128

**Fastigheten X - ovårdad tomt - återkallelse av
ansökan om utdömande av vite**

Dnr DIA 2010–175

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

Protokollsutdrag av det omaskade protokollet kan beställas från miljö- och byggnadskontoret, mbn@vastervik.se.



§ 129

Ändring av miljö- och byggnadsnämndens delegationsordning

Dnr 2019–2074

Med anledning av beslut om *Lagen om tillfälliga smittskyddsåtgärder på serveringsställen (2020:526)* behöver nämnden ändra delegationsordning så att handläggare vid behov kan fatta beslut för att hindra spridning av viruset som orsakar Covid-19. Riksdagen fattar beslut om lagen 17 juni 2020. Lagen träder i kraft 1 juli 2020 och upphör att gälla vid utgången av 2020.

Yttrande

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 17 juni 2020 lämnat förslag till beslut.

Yrkande

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

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att ändra delegationsordningen på så sätt att *Lag för tillfälliga smittskyddsåtgärder på serveringsställen* ger miljö- och byggnadskontoret befogenheter att bedriva den tillsyn som nämnden i och med nya lagen ansvarar för. Se sidan 6 i bilagan.

Beredande och föredragande

Beredande och föredragande i ärendet är miljö- och byggnadschef Carolina Stalebrant.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Handling	Ankomst-/ upprättandedatum
Tjänsteskrivelse	2020-06-17
Lagrådsremiss daterad 28 maj 2020	
Lagen om tillfälliga smittskyddsåtgärder på Serveringsställen (2020:526)	

Expedieras till:

Akten



§ 130

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.



§ 131

Beslutslista från delegaten

Delegationsbeslut fattade under maj 2020 anmäls enligt bilagd beslutslista.

Under perioden beviljades 46 lov och 1 strandskyddsdispens på delegation.

Yttrande

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 10 juni 2020 lämnat förslag till beslut.

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden noterar anmälda delegationsbeslut.

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Handling	Upprättande datum
Delegationslista maj 2020	2020-06-10
Tjänsteskrivelse	2020-06-10