

Byggnadsnämndens arbetsutskott 2010-03-24

- Au§ 147 INFORMATION – EKONOMI
- Au§ 148 SANDA LEKARVE 1:39 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 149 SANDA LEKARVE 1:39 – Dispens från 7 kap 4, 16 §§ miljöbalken för uppförande av fritidshus
- Au§ 150 FRÖJEL GÖSTAVS 3:1- Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 151 GRÖTLINGBO HALLINGE 3:1 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus, gäststuga komplementbyggnad
- Au§ 152 GRÖTLINGBO KATTLUNDS 1:7 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 153 VÄSTERGARN AMMOR 1:81 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 154 GAMMELGARN GARTARVE 4:1 – Förhandsbesked för uppförande av 2 st fritidshus
- Au§ 155 VÄSTERHEJDE KUSE 1:87 – Uppförande av fritidshus (ersätter gäststugan i bloc dnr 70347)
- Au§ 156 VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:65 – Om och tillbyggnad, fasadändring av församlingshem samt nybyggnad av gästrumsbyggnad
- Au§ 157 VISBY STORA HÄSTNÄS 1:11 – Ändrad användning av lada till försäljningslokal samt fasadändring
- Au§ 158 VISBY KNAPPKORALLEN 1 (2) – Uppförande av 4 st flerbostadshus samt anläggande av parkering
- Au§ 159 FOLE STORA SOJDEBY 2:7 – Uppförande av vindkraftverk
- Au§ 160 FÅRÖ LANGHAMMARS 1:5 – Ändrad användning av lada till fritidshus
- Au§ 161 FÅRÖ LAUTER 1:21 – Förhandsbesked för uppförande av två fritidshus
- Au§ 162 FÅRÖ LAUTER 1:68 – Ändrad användning av del av lada till fritidshus (hus 1) samt lada till fritidshus (hus 2) samt uppförande av flerbostadshus med fyra lägenheter
- Au§ 163 FÅRÖ LAUTER 1:139 – Förhandsbesked för uppförande av flerbostadshus med fyra lägenheter samt ändrad användning av del av lada till bostad
- Au§ 164 FÅRÖ VINOR 1:122 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 165 HALL NORS 2:1 – Uppförande av strandbod
- Au§ 166 HANGVAR FLENIKE 6:2 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus och friskvårdsanläggning
- Au§ 167 VÅSKINDE BUTTER 1:39 – Tillbyggnad av fritidshus

- Au§ 168 VISBY S:T MICHAEL 17 – Tillbyggnad av flerbostadshus
- Au§ 169 VISBY KASTALEN 9 – Uppförande av murar
- Au§ 170 Medborgarförslag att utsiktsplatsen vid södra Trappgatan i Visby innerstad namnges "Hennings plats".

Au§ 147

Information - ekonomi

Rapport om det ekonomiska läget i förvaltningen lämnades.

Au§ 148

Dnr 90513

SANDA LEKARVE 1:39 - Uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Tekniska förvaltningens yttrande ska beaktas.
3. Ägarna till fastigheterna Sanda Lekarve1:56 samt 1:67 delges byggnadsnämndens beslut.
4. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan avser uppförande av ett fritidshus om ca 60 m². Fritidshuset får en låg byggnadshöjd om 2,9 m, med en totalhöjd om 3,7 m.

Sökanden ansökte om bygglov för ett gästhus från början men stadsarkitektkontoret ansåg, med hänsyn till byggnadens area och planlösning, att byggnaden bör prövas som ett fritidshus. Stadsarkitektkontoret bedömer stugan som en självständig hushållsenhet och inte som ett bostadskomplement. Sökanden ändrade på ansökan.

Stadsarkitektkontoret bedömer att fritidshuset skulle bli en naturlig komplettering till det befintliga bostadshuset. Fritidshuset/gäststugan kommer att utformas i likhet med det befintliga garaget. Fritidshuset placeras "framför" det befintliga skjulet vilket innebär att det inte kommer att innebära en påtaglig ändring i siktlinjen mot havet från vägen. Stadsarkitektkontoret anser inte heller att fritidshuset kan innebära någon påtaglig förtätning.

Ägarna till Sanda Lekarve 1:56 samt 1:67 anför att en detaljplan bör tas fram för området, att strandskyddsbestämmelserna bör beaktas samt att området är känsligt. Frågan om strandskyddsdispens behandlas i ett separat ärende.

Den föreslagna åtgärden kan inte anses innebära en sådan betydande olägenhet för omkringboende som avses i plan- och bygglagen 3 kap 2 §.

Stadsarkitektkontoret anser vidare att den föreslagna åtgärden anses vara en sådan komplettering som avses i miljöbalken.

Stadsarkitektkontoret föreslår att ansökan om bygglov ska beviljas med stöd av 8 kap 12 § PBL samt 3 kap 1,2 §§.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslag 2009-09-09, Au§ 289 ansökan om bygglov för uppförande av fritidshus på fastigheten. Beslutet överklagades hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i beslut 2010-03-10 meddelat att bygglov och strandskyddsdispens skall lämnas. Ärendet har överlämnats till byggnadsnämnden för fastställande villkor för bygglovet samt fastställande av i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt.

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Enligt 7 kap 16 § miljöbalken får ny byggnad inte uppföras eller befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett väsentligt annat ändamål än tidigare, grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utförs för bebyggelse, andra anläggningar eller anordningar utförs som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, eller andra åtgärder vidtas som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Länsstyrelsen har i beslut 1993-04-26 förordnat hela strandskyddsområdet som naturvårdsområde enligt naturvårdslagen 19 §. Enligt förordnandet får bl a byggnadsåtgärder inte vidtas utan tillstånd.

Genom införandet av miljöbalken den 1 januari 1999 är området numera naturreservat (7 kap 4 § miljöbalken).

Ett planprogram för Västergarnsområdet har godkänts av byggnadsnämnden. Enligt planprogrammet bör komplettering av bebyggelse ske på sådant sätt att inte några öppna vyer mot havet byggs igen.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Tillstyrker med villkor

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Sanda Lekarve 1:56 samt 1:67.

En höjdmätning har inlämnats som intygar att höjddifferensen mellan hav och färdigt golv är lika med 3080 mm.

LAGSTÖD

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden

1. uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m
2. inte skall föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §,
3. inte strider mot områdesbestämmelser och
4. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall kraven vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked dessutom bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan.

Bygganmälan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.

Bygglovet upphör att gälla om inte arbetet påbörjas inom två år från beslutsdatum. Byggnadsarbetet skall ha slutförts inom fem år från beslutsdatum.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligt till länsstyrelsen i Gotlands län. Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Ert brev inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas. Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

Vill Ni ha ytterligare upplysningar kan Ni kontakta byggnadsnämnden.

Au§ 149

Dnr 90801

SANDA LEKARVE 1:39 Dispens från 7 kap 4, 16 §§ miljöbalken för uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Dispens medges från 7 kap 16 § och tillstånd enligt 7 kap 4 § miljöbalken.
2. Mark som får tas i anspråk som tomt anges på bifogad situationsplan som inkom 2009-04-17.
3. Beslutet delges Naturvårdsverket. Länsstyrelsen delges beslutet för kännedom.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan avser ett nytt fritidshus om ca 60 m² inom redan i anspråktagen tomtp plats. Hela tomtp platsen omfattas av strandskydd.

Inom strandskyddsområde råder byggnads- och anläggningsförbud. Syftet med detta förbud är att de strandområden som idag är tillgängliga för allmänheten skall bevaras tillgängliga även i framtiden.

Då ansökan avser åtgärder inom ianspråktagen tomtplats och därigenom inte påverkar varken allmänhetens tillträde eller växt- och djurlivet på stranden anses särskilda skäl föreligga att meddela dispens.

Stadsarkitektkontoret anser inte att föreslagen åtgärd skadar växt eller djurlivet eller att allmänhetens tillträde till stranden påverkas. Stadsarkitektkontoret förslår att dispens från 7 kap 4 och 16 §§ lämnas.

När undantag medges från strandskyddsbestämmelser skall alltid i beslutet på karta anges i vilken omfattning mark får tas i anspråk för det avsedda ändamålet. Detta skall ske oavsett om tillståndet avser byggnader eller anordningar. Tomtplatsbestämningen syftar till att bestämma gränsen mellan det område inom vilket markägaren kan hävda en privat zon och det område som allmänheten har möjlighet att nyttja.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslog 2009-09-09, Au§ 290 ansökan om strandskyddsdispens. Beslutet överklagades hos länsstyrelsen som i beslut 2010-03-10 har meddelat att strandskyddsdispens ska lämnas. Ärendet har överlämnats till byggnadsnämnden för fastställande av i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt.

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Enligt 7 kap 16 § miljöbalken får ny byggnad inte uppföras eller befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett väsentligt annat ändamål än tidigare, grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för bebyggelse, andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, eller andra åtgärder vidtas som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Länsstyrelsen har i beslut 1993-04-26 förordnat hela strandskyddsområdet som naturvårdsområde enligt naturvårdslagen 19 §. Enligt förordnandet får bl a byggnads-åtgärder inte vidtas utan tillstånd. Genom införandet av miljöbalken den 1 januari 1999 är området numera naturreservat (7 kap 4 § miljöbalken).

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligt till länsstyrelsen i Gotlands län. Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Ert brev inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas. Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.
Vill Ni ha ytterligare upplysningar kan Ni kontakta byggnadsnämnden.

Au§ 150

Dnr 91655

FRÖJEL GÖSTAVS 3:1 Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett fritidshus på den sökta platsen.
2. Stadsarkitektkontorets VA-bedömning ska beaktas.
3. Ägarna till fastigheten Fröjel Sälle 1:20 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan avser frågan om förhandsbesked för uppförande av ett fritidshus. Den aktuella tomten blir en naturlig komplettering till redan befintlig bebyggelse. I planprogrammet för Eksta- Fröjelkusten är området utpekad som ett område där ny bebyggelse kan tillåtas enligt förslag till riktlinjer. Man anger att i det mera skogsbevuxna området bör möjlighet ges till förtätning i anslutning till skogsridåerna. I övrigt bör man vara restriktiv när det gäller bebyggelse i öppet landskap. Den aktuella platsen är skogsbevuxen och man följer således riktlinjerna för ny bebyggelse. Stadsarkitektkontoret bedömer att den föreslagna åtgärden är förenlig med kraven i 2 och 3 kap plan- och bygglagen samt med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av bebyggelse.

Av 2 kap 1 § plan- och bygglagen framgår att vid planläggning och ärenden om bygglov och förhandsbesked skall bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall både de allmänna och enskilda intressena beaktas (enligt enligt 1 kap 5 § PBL). Enligt 1 kap 6 § plan- och bygglagen anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Enligt 3 kap 1 § PBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 2 § PBL skall byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning bl. a. inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Stadsarkitektkontoret bedömer att fritidshuset ej rimligen kan innebära en betydande olägenhet för omgivningen i den bemärkelse som avses i plan- och bygglagen.

Sökanden har redovisat ett principförslag med gemensam avloppslösning tillsammans med närliggande fastighet. Enligt Statsarkitektkontorets dokumentation finns förutsättningar för lösning av avloppsfrågan i området.

Föreslagen recipient för avloppslösning uppfyller de krav som ställs i samband med nyetablering av bebyggelse inom Gotlands kommun. Ärendet ligger inom A3-område enligt vattenplan för Gotlands kommun.

Ansökan/anmälan skall inges till Miljö och hälsoskyddskontoret i god tid innan utförande.

Vattenfrågan löses genom kommunal inkoppling.

Stadsarkitektkontoret bedömer att ytterligare bebyggelse ej påtagligt skulle komma att skada det rörliga friluftslivet.

Enligt 8 kap 34 § plan- och bygglagen, PBL, skall byggnadsnämnd, efter ansökan, ge förhandsbesked huruvida en åtgärd som kräver lov kan tillåtas på den avsedda platsen. Enligt förarbetena till PBL är det i första hand frågan om en byggnadsåtgärd överhuvudtaget kan tillåtas på viss plats som skall prövas inom ramen för ett ärende om förhandsbesked.

Utformningen av fritidshuset prövas i bygglovsansökan. Fritidshuset skall anpassas till omgivande bebyggelse.

Med stöd av ovanstående bedömer stadsarkitektkontoret att positivt förhandsbesked skall meddelas.

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas området som övrig mark där plan- och bygglagens och miljöbalkens generella regler tillämpas.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Planprogram för Eksta- Fröjelkusten godkänd av Byggnadsnämnden 2006-08-30. Ny bebyggelse kan tillåtas enligt riktlinjer.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Remisser och grannar

Tekniska förvaltningen drift: Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för det kommunala va-ledningsnätet.

Skrivelse har inkommit till Tekniska förvaltningen angående anslutning till kommunalt vatten genom gemensamhetsanläggning för tre fastigheter varav rubricerad fastighet är en av dem.

Tekniska förvaltningen kommer att medge gemensam anslutning och lämnar härmed ett positivt besked om anslutning till kommunalt vatten.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till Fröjel Sälle 1:20.

LAGSTÖD

Enligt 8 kap 34 § plan- och bygglagen, PBL, skall byggnadsnämnd, efter ansökan, ge förhandsbesked huruvida en åtgärd som kräver lov kan tillåtas på den avsedda platsen. Enligt förarbetena till PBL är det i första hand frågan om en byggnadsåtgärd överhuvudtaget kan tillåtas på viss plats som skall prövas inom ramen för ett ärende om förhandsbesked.

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företråde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § PBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 2 § PBL skall byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning bl. a. inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Enligt 3 kap 6 § MB skall markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

- a) Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.
- b) Om bygglovansökan kommer in inom två år är beskedet bindande. Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör beskedet att gälla.
- c) I bygglovet återstår att pröva om åtgärden uppfyller utformningskraven i 3 kap 1 § plan- och bygglagen.

Kontakta stadsarkitektkontoret för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län. Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Au§ 151

Dnr 91248

GRÖTLINGBO HALLINGE 3:1 Förhandsbesked för uppförande av fritidshus med gäststuga samt komplementbyggnad (garage/förråd)

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Byggnadsnämndens beslut överlämnas för kännedom till ägaren till fastigheten Grötlingbo Bälshage 1:11.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan avser frågan om förhandsbesked för uppförande av ett fritidshus med gäststuga samt komplementbyggnad (garage/förråd).

Berörd granne har endast invändningar mot huskropp 3 (garage/förråd) p g a närheten till tomtgränsen.

I fastighetens norra gräns, ca 50 m om planerad bebyggelse, har ett depåfynd i form av guld- och glaspärlor registrerats. Ca 100 m söderut har ytterligare depåfynd hittats. De anför att med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö och risken för fler fornlämningar bör området inklusive rubricerad fastighet undantas från vidare bebyggelse. Om bygglov beviljas på fastigheten kommer en arkeologisk förundersökning att krävas på grund av närheten till depåfynden. Kostanden för den arkeologiska undersökningen belastar sökanden.

Länsstyrelsen (kulturmiljö) anför att en arkeologisk förundersökning krävs p g a närhet till depåfynd.

Det finns en tidigare ansökan om förhandsbesked för uppförande av 3 fritidshus på den aktuella fastigheten. Arbetsutskottet har kommunicerat en bedömning med sökanden. Arbetsutskottet har ansett att en (1) väl anpassad och traditionellt placerad byggnad närmast vägen är lämplig, men detta förutsätter att Länsstyrelsen inte har något att erinra ur arkeologisk synpunkt.

Vatten- och avloppsfrågan har dock inte utretts i det tidigare ärendet. Gotlands museum avstyrkte ansökan.

Då Länsstyrelsen har haft invändningar ur arkeologisk synvinkel bör ansökan avslås i enlighet med ovanstående.

Länsstyrelsen (naturvård) har hörts med anledning av nyckelbiotopen. En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö anses ha mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns, eller kan förväntas finnas, rödlistade arter. Med nyckelbiotop avses en någorlunda enhetlig och avgränsningsbar livsmiljö som dessutom har en avgörande betydelse, en nyckelroll, för den hotade och sällsynta delen av skogens växter och djur.

Den aktuella nyckelbiotopen utgörs av ett änge med olika lövträd. Länsstyrelsen avråder från bebyggelse inom hela ängten då man bedömer att den aktuella platsen kommer att skadas allvarligt om området bebyggs.

Stadsarkitektkontoret bedömer att platsen har så höga natur- och kulturvärden att ytterligare bebyggelse påtagligt skulle skada dessa värden.

Enligt 3 kap 1 § PBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, som föreskrivs i plan- och bygglagen 1 kap 5 § konstaterar byggnadsnämnden att de allmänna intressena har sådan tyngd att ansökan skall avslås.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen samt 3 kap miljöbalken uppfylls inte. Med hänvisning till ovanstående föreslår stadsarkitektkontoret att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas området som övrig mark där plan- och bygglagens och miljöbalkens generella regler tillämpas.

Fastigheten är belägen inom ett område med naturvärden av riksintresse enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 och 2000-02-07.

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av riksantikvarieämbetet 1987-11-05 och 1997-08-18.

Enligt länsstyrelsens kulturminnesvårdsprogram för Gotlands län 1982 och länsstyrelsens inventering av värdefull natur för Gotlands län 1984 är fastigheten belägen inom område med värdefull kulturlandskapsmiljö och landskapsbild.

Området är klassat som en nyckelbiotop.

Fastigheten ligger inom område med förordnande enligt 12 kap 4 § plan- och bygglagen rörande bebyggelse mm till hinder för Försvaret.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från Ägaren till fastigheten Grötlingbo Bälshage 1:11. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden.

Länsstyrelsen kulturmiljö: Anför att en arkeologisk förundersökning krävs p g a närhet till depåfynd.

Länsstyrelsen naturvård: Avstyrker, naturvärdena på den aktuella platsen kommer allvarligt skadas om området bebyggs.

LAGSTÖD

Enligt 8 kap 34 § plan- och bygglagen, PBL, skall byggnadsnämnd, efter ansökan, ge förhandsbesked huruvida en åtgärd som kräver lov kan tillåtas på den avsedda platsen. Enligt förarbetena till PBL är det i första hand frågan om en byggnadsåtgärd överhuvudtaget kan tillåtas på viss plats som skall prövas inom ramen för ett ärende om förhandsbesked.

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § PBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 2 § PBL skall byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning bl. a. inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Enligt 3 kap 6 § MB skall markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Au§ 152

Dnr 91650

GRÖTLINGBO KATTLUNDS 1:7 Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Byggnadsnämndens beslut översändes för kännedom till ägarna till fastigheten Grötlingbo Domerarve 1:10.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan avser frågan om förhandsbesked för uppförande av fritidshus. Man avser att placera fritidshuset mitt i fastigheten som är långsmal. Man är dock öppen för en annan placering inom den aktuella fastigheten. Fritidshuset placeras i en nyckelbiotop på mark som i övrigt endast är sparsamt bebyggd.

Synpunkter har inkommit från ägarna till Grötlingbo Domerarve 1:10 som angränsar till den aktuella fastigheten. De anför bl a att befintlig infart angränsar till deras fritidshus vilket skulle innebära en olägenhet.

Länsstyrelsen (naturvård) har hörts med anledning av nyckelbiotopen. En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö anses ha mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns, eller kan förväntas finnas, rödlistade arter. Med nyckelbiotop avses en någorlunda enhetlig och avgränsningsbar livsmiljö som dessutom har en avgörande betydelse, en nyckelroll, för den hotade och sällsynta delen av skogens växter och djur.

Den aktuella nyckelbiotopen utgörs av ett änge som har vuxit igen. Enligt nyckelbiotopsinventeringen som utförts 1997 utgörs det huvudsakliga naturvärdet av gamla och senvuxna ekar och askar, delvis, med spår av tidigare utförd hamling. Naturvärdena är också knutna till hasselbuskar samt beteskontinuiteten.

Länsstyrelsen bedömer att naturvärdena på den aktuella platsen kommer att skadas om delar av nyckelbiotopen styckas av till tomtmark. Detta gäller även för den glänta som finns mitt i skiftet och som inte ingår i nyckelbiotopen. Bebyggelse på gläntan skulle med all sannolikhet medföra negativ påverkan inom nyckelbiotopen, t ex genom anläggning av körväg till tomten och anläggning av avloppsanläggning. Med hänsyn till ovanstående avråder Länsstyrelsen därför från avstyckningen.

Vattentillgången i området bedöms vara begränsad.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Stadsarkitektkontoret anser att de värden som riksintressena omfattar påtagligt skadas av föreslagen åtgärd.

Det traditionella byggnadsmönstret i området skulle brytas och åtgärden skulle därmed negativt påverka riksintresset för kulturmiljövården. Ytterligare bebyggelse på den aktuella platsen bedöms som olämplig.

Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, som föreskrivs i plan- och bygglagen 1 kap 5 § konstaterar byggnadsnämnden att de allmänna intressena har sådan tyngd att ansökan skall avslås.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Stadsarkitektkontoret föreslår att ansökan avslås med hänvisning till ovanstående.

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

Fastigheten är belägen inom ett område med naturvärden av riksintresse enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 och 2000-02-07.

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av riksantikvarieämbetet 1987-11-05 och 1997-08-18.

Enligt länsstyrelsens kulturminnesvårdsprogram för Gotlands län 1982 och länsstyrelsens inventering av värdefull natur för Gotlands län 1984 är fastigheten belägen inom område med värdefull kulturlandskapsmiljö och landskapsbild.

Den aktuella platsen omfattas av nyckelbiotop.

Fastigheten ligger inom område med förordnande enligt 12 kap 4 § plan- och bygglagen rörande bebyggelse mm till hinder för Försvaret.

Remisser och grannar

Länsstyrelsen (Naturvård). Avstyrker

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Grötlingbo Domerarve 1:10 som kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med svarsbrev.

LAGSTÖD

Enligt 8 kap 34 § plan- och bygglagen, PBL, skall byggnadsnämnd, efter ansökan, ge förhandsbesked huruvida en åtgärd som kräver lov kan tillåtas på den avsedda platsen. Enligt förarbetena till PBL är det i första hand frågan om en byggnadsåtgärd överhuvudtaget kan tillåtas på viss plats som skall prövas inom ramen för ett ärende om förhandsbesked.

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädere skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § PBL skall byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 2 § PBL skall byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning bl. a. inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Enligt 3 kap 6 § MB skall markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Förhandsbesked prövas främst med 2 kap, 5 kap samt även 3 kap PBL

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Au§ 153

Dnr 100076

VÄSTERGARN AMMOR 1:81 Uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Stadsarkitektkontoret anser att den föreslagna byggnaden medför alltför stora avvikelser från gällande detaljplan och avvikelserna kan sammantaget inte betraktas som mindre.

Exploateringen på tomten är för stor och den föreslagna byggnaden kommer att upplevas som ytterligare en huvudbyggnad.

Enligt planen får högst 80 m² huvudbyggnad och 60 m² uthus byggas. Den tillåtna byggnadsarean överskrids. Den befintliga huvudbyggnaden är på 91 m² och det föreslagna fritidshuset är på 83 m².

Kraven i 8 kap 11 § uppfylls inte. Ansökan skall därför avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1983-04-09.

Enligt planen får byggnad inte uppföras till större höjd än 3 meter. Den tillåtna byggnadshöjden överskrids med 1,7 meter. (Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak).

Tillåten bruksarea överskrids för den föreslagna byggnaden med 43 m².

Enligt planen får endast en våning byggas. Den föreslagna byggnaden är beräkningsmässigt 2 våningar beroende på den föreslagna takkupan.

Inom området får uppföras en huvudbyggnad och ett uthus på varje tomt.

Remisser och grannar

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Tillstyrker med villkor

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan inte bifallas om åtgärden strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området eller åtgärden inte kan antas uppfylla kraven i 3 kap. Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Au§ 154

Dnr 81445

GAMMELGARN GARTARVE 4:1 - Förhandsbesked för uppförande av 2 st fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Byggnadsnämndens beslut översändes för kännedom till ägarna till fastigheterna Gammalgarn Gartarve 1:54 och Gammalgarn Rommunds 1:23, 1:11 och Skogby 1:35.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Stadsarkitektkontoret

Enligt SGU:s grundvattenkarta bedöms vatten finnas i området.

Platsen är lämplig för infiltration/efterpoleringsteg. Vatten och avlopp ska lösas gemensamt mellan aktuella avstyckningar. Ansökan/anmälan angående anläggande av avloppsanläggningen skall inges till Miljö och hälsoskyddskontoret.

Skyddsavstånd till ytvatten som mynnar i Gartarveån ska beaktas vid prövning av avloppstillstånd.

I den ändrade ansökan till två fritidshus är avståndet till Gartarveån mer än 75 meter vilket länsmuséet ansett lämpligt.

Landskapsbilden i området består av tidigare orörd, oexploaterad natur med gles strandskog och marktäcke av bl a lingon- och blåbärsris, med stora naturvärden.

Föreslagen åtgärd kan inte anses som komplettering till befintlig bebyggelse, avstånd till närmaste bebyggelse blir 90-100 meter, och strider mot 4 kap 4 § miljöbalken, då på Östergarnslandet fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Stadsarkitektkontoret anser att de värden som riksintressena omfattar påtagligt skadas av föreslagen åtgärd.

Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, som föreskrivs i plan- och bygglagen 1 kap 5 § konstaterar byggnadsnämnden att de allmänna intressena har sådan tyngd att ansökan skall avslås.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Med hänvisning till ovanstående föreslår stadsarkitektkontoret att ansökan avslås.

En eventuell framtida exploatering i området utreds i pågående arbete med översyn av den fördjupade översiktsplanen för Östergarnslandet.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan har ändrats från 4 st fritidshus till 2 st fritidshus genom reviderad ansökan och situationsplan 2010-02-08.

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

För Östergarnslandet har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 1995-02-13.

I den fördjupade översiktsplanen är Östergarnslandet i sin helhet betecknat som en värdefull bebyggelsemiljö. Detta innebär att särskild hänsyn till miljön ska tas vid lokalisering och utformning av bebyggelse.

Fastigheten är belägen inom ett område med naturvärden av riksintresse enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 och 2000-02-07.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får på Östergarnslandet fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Remisser och grannar

Gotlands Museum: Avstyrker. Yttrande har kommunicerats med sökanden.

GEAB: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter från ägarna till fastigheterna *Gammelgarn Gartarve 1:54* och *Gammelgarn Rommunds 1:23, 1:11* och *Skogby 1:35* har inkommit.

Granneyttrandena har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden

uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m

1. inte skall föregås av detaljpaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §,
2. inte strider mot områdesbestämmelser och
3. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall kraven vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked dessutom bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 6 § MB skall markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.
För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Au§ 155

Dnr 91387

VÄSTERHEJDE KUSE 1:87 - Uppförande av fritidshus (ersätter gäststugan i blov dnr 70347)

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Byggnadsnämnden har 2009-03-11, § 30, godkänt "Planprogram för delar av Västerhejde".
Byggnadsnämnden uppdrog 2009-03-11, § 31, åt stadsarkitektkontoret att även upprätta detaljplan för området.

I planprogrammet anges att i detta område, "Bostäder i skog", bör tomterna vara ca 2500 kvm.

Avsikten med ansökan är att om den tidigare beviljade gäststugan ändras till fritidshus, kan avstyckning göras av lantmäteriet och fastigheterna säljas separat.

Sökanden menar att eftersom granntomten tidigare fått delas i tre, Kuse 1:82 (1.710 kvm), Kuse 1:114 (1.710 kvm) och Kuse 1:115 (1.660 kvm), borde även denna tomt få delas.

Fastigheten Kuse 1:87 är på 2960 kvm, om den delas i två blir varje halva 1480 kvm, vilket strider mot intentionerna i planprogrammet, vilket även ovan nämnda gör.

Nu sökt åtgärd, fritidshus, anses inte förenligt med kraven enligt plan- och bygglagens 2 och 3 kap samt med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av bebyggelse.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Med hänvisning till ovanstående föreslår stadsarkitektkontoret att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas området som övrig mark där plan- och bygglagens och miljöbalkens generella regler tillämpas.

Fastigheten är belägen inom ett område med naturvärden av riksintresse enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 och 2000-02-07.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Ingen erinran har inkommit.

LAGSTÖD

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden

1. uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m
2. inte skall föregås av detaljpaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §,
3. inte strider mot områdesbestämmelser och
4. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall kraven vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked dessutom bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 6 § MB skall markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län. Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till Byggnadsnämnden, 621 81 Visby. Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas. Ange i skrivelsen:
- vilket beslut som överklagas
- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.
För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.
Au§ 156 Dnr 90927

VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:65 - Om/tillbyggnad och fasadändring av församlingsbyggnad samt nybyggnad av gästrumsbyggnad/förråd

BESLUT

1. Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Bengt Matsson.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Bengt Matsson.

Stadsarkitektkontoret

Sökanden har inkommit med reviderade ritningar 2010-03-09. Nu gäller ansökan en mindre tillbyggnad och en mindre separat byggnad med gästrum. Tillbyggnaden är på 76 + 14 m² i ett plan och underordnar sig väl den befintliga byggnaden, och gästrumsbyggnaden om 60 m², plus förråd om 30 m², är en låg byggnad som är placerad från huvudbyggnaden inåt på tomten.

Då byggnaderna nu synes väl anpassade i skala och utförande till förhållandena på platsen föreslås byggnadsnämnden bevilja bygglov efter det att grannar har hörts på nytt.

Stadsarkitektkontoret tidigare bedömning

Området som inte är detaljplanerat består av större och några mindre tomter bebyggda med permanent- och fritidshus.

Denna fastighet som ägts av Visby Stadsmission sedan 1948 och har sedan dess använts för diakonal och social verksamhet i kyrkan regi. Tomten är relativt stor, 3700 kvm.

Befintligt hus om ca 80 kvm avses byggas till med ca 180 kvm vilket möjliggör väsentligt utökad verksamhet.

Grannar som innehar fastigheterna Västerhejde Nygårds 1:38 och 1:207 har invändningar mot husets utseende och storlek efter tillbyggnad, den förmodade stora utökningen av verksamheterna och även på typ av verksamhet. De anser inte att detta passar i ett villaområde/sommarstugeområde.

Ägaren till fastigheten Västerhejde Nygårds 1:66 har synpunkter på placering av parkeringsplatser.

Då området inte är detaljplanelagt och verksamheten har pågått i mer än 60 år, kan inte grannar kräva att området endast får användas för bostadsändamål eller anses att grannarna varit omedvetna om den verksamhet som bedrivs på fastigheten.

Däremot kan ifrågasättas om den stora utökningen av byggnadsytan och därmed väsentligt större möjligheter för att utöka verksamheten är lämplig.

Byggnadsnämnden föreslås avslå ansökan men förklara sig beredd att pröva en mindre tillbyggnad/utökning eller eventuellt en separat byggnad.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden har 2010-01-27 § 38 underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd om en större utökning av byggnadsytan inte är lämplig och att nämnden inte är beredd att lämna bygglov utan ansökan kommer att avslås.

Sökanden har beretts tillfälle att ta del av och eventuellt yttra sig över byggnadsnämndens bedömning.

Sökanden har inkommit med reviderade ritningar 2010-03-09.

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas området som övrig mark där plan- och bygglagens och miljöbalkens generella regler tillämpas.

Fastigheten är belägen inom ett område med naturvärden av riksintresse enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 och 2000-02-07.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Remisser och grannar

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Tillstyrker enligt villkor.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten *Västerhejde Nygårds 1:38 och 1:207* och *Västerhejde Nygårds 1:66*.

Granneytranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med svarsskrivelse 2009-11-06.

Berörda grannar har ånyo beretts tillfälle att yttra sig: Pågår.

LAGSTÖD

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden

1. uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m
2. inte skall föregås av detaljplanläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §,
3. inte strider mot områdesbestämmelser och
4. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall kraven vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked dessutom bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 6 § MB skall markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Au§ 157

Dnr 100149

VISBY STORA HÄSTNÄS 1:11 - Ändrad användning av lada till försäljningslokal samt fasadändring

BESLUT

1. Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Lisa Östman.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Lisa Östman.

Stadsarkitektkontoret

Fastigheten är belägen utanför plan och utanför samlad bebyggelse, inom inre vattenskyddsområde och störd av flygbuller.

Inom 2 – 3 km finns Visbys yttre handelsområden, som Bingeby, Österby, Skarphäll och Stenhuggaren.

I Hela Visby, fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025, utpekas fyra områden för externhandeln som enkelt kan nås från bostadsområden även utan bil, och med kopplingar till kommunikationer. I planen ses det som en fördel om den perifera handeln kan koncentreras till dessa områden, dvs kv Telefonen, södra delen av Skarphäll, kv Stenhuggaren och ett område i södra Visborg. En ny större handelsetablering utanför dessa områden bör föregås av planering.

Citat ur skrivelse från sökanden :

Vi vill klargöra att ändamålet för ändringsansökan av bottenvåningen på vår lada endast gäller totalt två hyresgäster (ca 200 kvm och 150 kvm "butiksyta") som har för avsikt att bedriva säsongsbetonad verksamhet av outlet-försäljning. Övervåningen på ladan kommer fortsatt att nyttjas av Kulgården AB för konferensverksamhet. Ändringsanmälan gäller inga andra lokaliteter på gården.

Om denna etablering anses som större eller början till något större föreslås byggnads-nämnden ej bevilja bygglov utan föregående planering.

En mindre enstaka försäljningslokal typ gårdsbutik kan kanske beviljas bygglov utan detaljplan.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas området som övrig mark där plan- och bygglagens och miljöbalkens generella regler tillämpas.

Fastigheten ligger inom inre och yttre skyddsområde för grundvattentillgångar som nyttjas för Visby och Vibble tätorters vattenförsörjning.

Remisser och grannar

Inga remisser eller grannar hörda.

LAGSTÖD

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden

1. uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m
2. inte skall föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §,
3. inte strider mot områdesbestämmelser och
4. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall kraven vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked dessutom bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 6 § MB skall markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Au§ 158

Dnr 100055

VISBY KNAPPKORALLEN 1 (2)

Uppförande av 4 st flerbostadshus samt anläggande av parkering

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Färgsättning ska godkännas i samband med bygganmälan.
3. Tekniska förvaltningens yttrande ska beaktas.
4. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan avser uppförande av fyra flerbostadshus. Riksbyggens etapp 2 på Norderbacka. Förslaget vad gäller byggnadernas utformning och placering följer det principförslag som redovisades och godkändes under detaljplanarbetet – som då var planenligt utifrån då kända förutsättningar 2008.

Avvikelser i förhållande till tidigare bedömning härör från:

1. En klimatanpassad konstruktion med betydligt tjockare ytterväggar men bibehållen planlösning innebär en utökning av BTA.
2. Fastighetsregleringen av Knappkorallen 1 och 2, till en totalt mindre fastighet än de 15 000m² som man utgick ifrån vid sin tidigare redovisning.

Stadsarkitektkontoret bedömer att åtgärden innebär en mindre avvikelse från detaljplan och är förenlig med dess syfte. Bygglov bör beviljas.

Färgsättning ska godkännas i samband med bygganmälan.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 2008-05-14.

Den tillåtna bruttoarean överskrids.

Remisser och grannar

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Tillstyrker enligt villkor.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Ingen erinran har inkommit.

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan inte bifallas om åtgärden strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området eller åtgärden inte kan antas uppfylla kraven i 3 kap.

Byggnadsnämnden får medge mindre avvikelse från planen om åtgärden är förenlig med planens syfte.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan. Bygganmälan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.

Bygglovets upphör att gälla om inte arbetet påbörjas inom två år från beslutsdatum. Byggnadsarbetet skall ha slutförts inom fem år från beslutsdatum.

Au§ 159

Dnr 100262

FOLE STORA SOJDEBY 2:7

Uppförande av vindkraftverk, max 3 MW, rotordiameter max 101 m, navhöjd max 108 m, totalhöjd max 150 m

BESLUT

1. Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Lisa Östman.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Lisa Östman.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan motsvarar tidigare beviljad bygglovansökan som prövades 2007 (Dnr 70922). Ett bygglov som beviljades för mer än 2 år utan att byggnadsåtgärderna påbörjades varför bygglovet därmed upphörde att gälla. Sökande gör nu en ny bygglovansökan för samma verk.

Stadsarkitektkontoret gör samma bedömning som tidigare: Att området har en karaktär av storskalig jordbrukslandskap, inklusive 2 redan befintliga vindkraftverk. Från Fole kyrka syns vindkraftverket vid Stora Sojdebys gård. Kontoret bedömer att ytterligare ett vindkraftverk inte påtagligt förändrar landskapets karaktär eller kulturmiljövärden.

Stadsarkitektkontoret bedömer att ansökan uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och föreslår därför att bygglov beviljas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden lämnade genom delegationsbeslut 2008-02-19 bygglov för uppförande av ett vindkraftverk på den sökta platsen. Eftersom sökanden inte påbörjat åtgärden har bygglovet upphört att gälla.

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas området som övrig mark där plan- och bygglagens och miljöbalkens generella regler tillämpas.

Remisser och grannar från dnr 70922

Försvarmakten: Tillstyrker med villkor.

Länsmuseet: Ingen erinran.

GEAB: Tillstyrker med villkor.

Luffartsverket: Ingen erinran. Flygplatsens prövning ersätter ej Försvarets och LFV:s centrala handläggning

Berörda grannar har genom brev och annons i lokalpressen beretts tillfälle att yttra sig. Ingen erinran har inkommit.

LAGSTÖD

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden

1. uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m
2. inte skall föregås av detaljpaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §,
3. inte strider mot områdesbestämmelser och
4. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall kraven vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked dessutom bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 6 § MB skall markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Au§ 160

Dnr 91329

FÅRÖ LANGHAMMARS 1:5

Ändrad användning av uthus till fritidshus

BESLUT

1. Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Lisa Östman.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Lisa Östman.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan avser ändring av ett mindre uthus till fritidshus. Ändringsförslaget innebär relativt små förändringar på den befintliga byggnaden. Ändringen berör dock ändå bakomliggande fastighet Langhammars 1:7 vilken har sin tillfart strax förbi den aktuella byggnaden.

Då det är högst troligt att ändringen innebär att marken intill också kommer att användas som uteplats mm så är inkomna synpunkter om behovet av en mer åtskild tillfart till Langhammars 1:17 relevanta.

Förutsatt att vatten- och avloppsförutsättningarna är lämpliga har dock stadsarkitektkontoret inget i övrigt att erinra och föreslår byggnadsnämnden att lämna delegation till handläggande bygglovarkitekt att bevilja bygglov när:

1. Vatten- och avloppsförutsättningarna är godkända
2. En godtagbar tillfart redovisats.

Platsen ligger inte inom område med vattenredovisningskrav.

Enligt bedömning i tidigare ärende 01-11276 fanns förutsättning för lösande av avloppsfrågan.

”Marken bedöms som lämplig för infiltration av avloppsvatten. Pumpning till upphöjd infiltrationsanläggning erfordras. Betyggande skyddsavstånd (min 50 m) till bef. vattentäcker skall beaktas”.

Enligt tidigare prövning fanns förutsättningar för avloppslösning finns i området. Ärendet tillstyrks ur VA-synpunkt.

Fastigheten ligger inom område där krav ställs på att avloppsfrågan löses gemensamt. Inkoppling av ytterligare hushåll till befintlig anläggning kräver tillstånd från miljö och hälsoskyddsnämnden. Samgående med grannar bör undersökas i samband med ev. avloppsansökan inges. Endast infiltration av bad- disk och tvättvatten bedöms möjligt utifrån de uppgifter som hittills framkommit.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

För Fårö har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 1995-02-13.

I den fördjupade översiktsplanen är Fårö i sin helhet betecknat som en värdefull bebyggelsemiljö. Detta innebär att särskild hänsyn till miljön ska tas vid lokalisering och utformning av bebyggelse.

För Ekeviken – Skärsområdet har ett planprogram framtagits.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får fritidsbebyggelse på Fårö komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Langhammars 1:17.

LAGSTÖD

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden

1. uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m
2. inte skall föregås av detaljplanläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §,
3. inte strider mot områdesbestämmelser och
4. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall kraven vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked dessutom bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 6 § MB skall markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Au§ 161

Dnr 90056

FÅRÖ LAUTER 1:21

Förhandsbesked för uppförande av 2 st fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Enligt stadsarkitektkontorets bedömning har inte erforderliga revideringar och kompletteringar inlämnats efter byggnadsnämndens tidigare kommunikering. Ansökan bedöms därför inte som förenlig med kraven i 2 och 3 kap plan- och bygglagen eller med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av ny bebyggelse.

Detta gäller bland annat kravet på att säkerställa erforderliga vatten- och avloppsförut-sättningar, liksom att anpassa förslaget till att endast omfatta ett kompletterande bostadshus i direkt anslutning till befintlig gårdsmiljö.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Stadsarkitektkontoret föreslår därför att byggnadsnämnden avslår ansökan.

Stadsarkitektkontorets tidigare bedömning

Ansökan avser uppförande av två fritidshus. På grund av förslag till avstyckning tar även prövningen ställning till ändrad användning av befintlig ekonomibyggnad till fritidshus.

Fastigheten ligger på västra sidan av vägen genom Lauter by. Miljön har ett högt kulturhistoriskt värde. Möjligheten att exploatera fastigheten och intilliggande Lauter 1:68 och Lauter 1:139 har tidigare prövats med anledning av inlämnad planansökan.

Byggnadsnämnden beslutade 2008-03-05, § 39 att man inte var beredd att upprätta detaljplan med motiveringen att den föreslagna förtätningen var för hög i förhållande till områdets kulturvärde och konstaterade även möjligheterna att lösa avlopp- och vattenförsörjning var problematisk.

Stadsarkitektkontoret bedömer att följande förutsättningar skall vara uppfyllda för att bygglov skall kunna ges:

1. att befintlig gårdsmiljö endast är möjlig att förtäta med ytterligare en byggnad i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Ny byggnad skall i sin volym ha karaktär av en ekonomibyggnad under förutsättning att den underordnar sig befintlig ladugård vad gäller storlek.
2. att det är möjligt med ändra användning på befintlig lada till fritidshus förutsatt att kapacitet avseende vattenförsörjning och avlopp finns i den gemensamma vatten- och avloppsanläggningen. Bygglov för ändrad användning kan dock ges när vatten- och avloppsförutsättningarna säkerställts.
3. att avlopp och vattenförsörjning måste lösas gemensamt med Lauter 1:68 och Lauter 1:139.
4. att vattenutredning vad gäller grundvattentillgång som komplement till vatten från avsättning av havsvatten, måste göras under årets torrperiod juni – oktober.

5. att tillstånd enligt Miljöbalken för gemensam avloppsanläggning tillförs ansökan.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott har 2009-04-29 § 161 underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna förhandsbesked utan ansökan kommer att avslås.

Sökanden har beretts tillfälle att ta del av och eventuellt yttra sig över byggnadsnämndens bedömning.

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

För Fårö har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 1995-02-13.

I den fördjupade översiktsplanen är Fårö i sin helhet betecknat som en värdefull bebyggelsemiljö. Detta innebär att särskild hänsyn till miljön ska tas vid lokalisering och utformning av bebyggelse.

Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger byggnadsplatsen inom område för jordbruk, skogsbruk och bete - pågående markanvändning bör bibehållas. Nybebyggelse prövas restriktivt varvid anknytning till jord- och skogsbrukets behov kan utgöra särskilt skäl till dispens.

Bebyggelsen i aktuellt område utgörs av några utgårdar. I anslutning härtill eller vid andra äldre boplatser kan enstaka komplettering ske om den har anknytning till jord- och skogsbrukets behov.

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av riksantikvarieämbetet 1997-08-18 samt naturvärden av riksintresse enligt beslut av naturvårdsverket 2000-02-07 (miljöbalken 3 kap 6 §).

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får fritidsbebyggelse på Fårö komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

LAGSTÖD

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden

1. uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m
2. inte skall föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §,
3. inte strider mot områdesbestämmelser och
4. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall kraven vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked dessutom bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Byggnadsnämndens arbetsutskott

Au§ 162

Dnr 70236

FÅRÖ LAUTER 1:68

Ändrad användning av del av lada till fritidshus (hus 1) samt lada till fritidshus (hus 2) samt uppförande av flerbostadshus med 4 st lägenheter

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Enligt stadsarkitektkontorets bedömning har inte erforderliga revideringar och kompletteringar inlämnats efter byggnadsnämndens tidigare kommunikering. Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med kraven i 2 och 3 kap plan- och bygglagen. Eller med de allmänna intressen som ska beaktas vid lokalisering vid ny bebyggelse.

Detta gäller bland annat kravet på att säkerställa erforderliga vatten- och avloppsförut-sättningar, att redovisa antalet tillkommande lägenheter i befintlig lada, liksom att begränsa förslaget att endast omfatta ytterligare ett fritidshus.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Stadsarkitektkontoret föreslår därför att byggnadsnämnden avslår ansökan.

Arbetsutskottets tidigare bedömning

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning vilket innebär att bedömningen ska kommuniceras med sökanden.

Stadsarkitektkontorets tidigare bedömning

Ansökan avser uppförande av ett fritidshus med fyra lägenheter samt ändrad användning av två eknomibyggnader/lador till fritidshus. Ansökan gäller bygglov och inte förhandsbesked som för grannfastigheterna Lauter 1:21 respektive Lauter 1:139.

Fastigheten ligger på östra sidan av vägen genom Lauter by. Kulturmiljön bedöms av stadsarkitektkontoret som särskilt värdefull och prövas utifrån plan- och bygglagen 3 kap 12 §.

Möjligheten att exploatera fastigheten och intilliggande Lauter 1:21 och Lauter 1:139 har tidigare prövats med anledning av inlämnad planansökan.

Byggnadsnämnden beslutade 2008-03-05 att man inte var beredd att upprätta detaljplan med motiveringen att den föreslagna förtätningen var för hög i förhållande till områdets kulturvärde och konstaterade även möjligheterna att lösa avlopp- och vattenförsörjning var problematisk.

Stadsarkitektkontoret bedömer att följande förutsättningar skall vara uppfyllda för att bygglov skall kunna ges:

- 1.att befintlig gårdsmiljö endast är möjlig att förtäta med ytterligare en byggnad i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Ny byggnad skall i sin volym ha karaktär av en ekonomibyggnad under förutsättning att den underordnar sig befintlig ladugård vad gäller storlek.
- 2.att det på grund av den befintliga gårdsmiljöns särskilt höga kulturhistoriska värde ska göras en antikvarisk förundersökning som blir vägledande för vilka förändringar som är möjliga med hänsyn till det förvanskningsförbud som ställs i plan- och bygglagen 3 kap 12 §.
- 3.att ändrad användning av befintlig byggnader först kan prövas när en mer detaljerad redovisning föreligger som redovisar dels planlösning, antal lägenheter

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott har 2009-04-29 § 162 underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna bygglov utan ansökan kommer att avslås.

Sökanden har beretts tillfälle att ta del av och eventuellt yttra sig över byggnadsnämndens bedömning.

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

För Fårö har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 1995-02-13.

I den fördjupade översiktsplanen är Fårö i sin helhet betecknat som en värdefull bebyggelsemiljö. Detta innebär att särskild hänsyn till miljön ska tas vid lokalisering och utformning av bebyggelse.

Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger byggnadsplatsen inom område där förtätning av befintlig bebyggelse skall prövas i planutredning respektive detaljplan.

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av riksantikvarieämbetet 1997-08-18 samt naturvärden av riksintresse enligt beslut av naturvårdsverket 2000-02-07 (miljöbalken 3 kap 6 §).

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får fritidsbebyggelse på Fårö komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

LAGSTÖD

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden

1. uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m
2. inte skall föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §,
3. inte strider mot områdesbestämmelser och uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall kraven vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked dessutom bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län. Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till Byggnadsnämnden, 621 81 Visby. Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas. Ange i skrivelsen:
- vilket beslut som överklagas
- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.
För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.
Byggnadsnämndens arbetsutskott

Au§ 163

Dnr 90336

FÅRÖ LAUTER 1:139

Förhandsbesked för uppförande av flerbostadshus med 4 st lägenheter samt ändrad användning av del av lada till bostad

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontorets bedömning

Sökanden har inkommit för alternativt förslag till vatten- och avloppsförslag, enskild anläggning efter att tidigare föreslagen gemensam lösning med grannfastigheterna Lauter 1:21 och Lauter 1:68 inte uppfyller erforderliga krav och förutsättningar.

Förslaget är dock endast ett principförslag som enligt stadsarkitektkontorets bedömning inte kan garantera erforderliga krav enligt 2 och 3 kap plan- och bygglagen.

Stadsarkitektkontoret föreslår byggnadsnämnden att avslå denna ansökan och hänvisar sökanden att återkomma när vatten och avloppsförutsättningarna utretts tillfredsställande.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte.

Arbetsutskottets tidigare bedömning

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning vilket innebär att bedömningen ska kommuniceras med sökanden.

Stadsarkitektkontorets tidigare bedömning

Ansökan avser uppförande av ett fritidshus med fyra lägenheter samt ändrad användning av del av lada till lägenhet.

Fastigheten ligger på strandsidan av Lauter by. Miljön har ett högt kulturhistoriskt värde. Möjligheten att exploatera fastigheten och intilliggande Lauter 1:68 och Lauter 1:139 har tidigare prövats med anledning av inlämnad planansökan.

Byggnadsnämnden beslutade 28-03-05 att man inte var beredd att upprätta detaljplan med motiveringen att den föreslagna förtätningen var för hög i förhållande till områdets kulturvärde och konstaterade även möjligheterna att lösa avlopp- och vattenförsörjning var problematisk.

Stadsarkitektkontoret bedömer att följande förutsättningar skall vara uppfyllda för att bygglov skall kunna lämnas:

1.att föreslagen ny byggnad bedöms som möjlig vad gäller utformning och karaktär dock krävs uppmättningsritningar på intilliggande lada för att bedöma lämplig storlek så att kravet på att tillkommande bebyggelse skall underordna sig befintlig lada uppfylls. Inlämnat principförslag behöver bearbetas vad gäller storlek och fasadutformning.

att det är möjligt med ändra användning på del av befintlig lada till fritidshus förutsatt att motsvarande kapacitet finns vad gäller vatten och avlopp inkl. caféverksamhet i den föreslagna gemensamma vatten- och avloppsanläggningen.

2.att avlopp och vattenförsörjning måste lösas gemensamt med Lauter 1:68 och Lauter 1:139.

3.att vattenutredning vad gäller grundvattentillgång som komplement till vatten från avsättning av havsvatten, måste göras under årets torrperiod juni – oktober.

4.att tillstånd enligt Miljöbalken för gemensam avloppsanläggning tillförs ansökan.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott har 2009-04-29 § 163 underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna förhandsbesked för närvarande.

Sökanden har beretts tillfälle att ta del av och eventuellt yttra sig över byggnadsnämndens bedömning. Sökanden har inkommit med nytt förslag angående VA-lösning.

Förutsättningar

För Fårö har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 1995-02-13.

I den fördjupade översiktsplanen är Fårö i sin helhet betecknat som en värdefull bebyggelsemiljö. Detta innebär att särskild hänsyn till miljön ska tas vid lokalisering och utformning av bebyggelse.

Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger byggnadsplatsen inom område för jordbruk, skogsbruk och bete - pågående markanvändning bör bibehållas. Nybebyggelse prövas restriktivt varvid anknytning till jord- och skogsbrukets behov kan utgöra särskilt skäl till dispens.

Bebyggelsen i aktuellt område utgörs av några utgårdar. I anslutning härtill eller vid andra äldre boplatser kan enstaka komplettering ske om den har anknytning till jord- och skogsbrukets behov.

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av riksantikvarieämbetet 1997-08-18 samt naturvärden av riksintresse enligt beslut av naturvårdsverket 2000-02-07 (miljöbalken 3 kap 6 §).

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får fritidsbebyggelse på Fårö komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

LAGSTÖD

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden

1. uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m
2. inte skall föregås av detaljpaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §,
3. inte strider mot områdesbestämmelser och
4. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall kraven vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked dessutom bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.
- För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

FÅRÖ VINOR 1:122 (tidigare del av 1:57) - Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett fritidshus på den sökta platsen.
2. Tekniska förvaltningens yttrande ska beaktas.
3. Ägarna till fastigheterna Fårö Vinor 1:113 och 1:115 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av ett fritidshus på en fastighet som 2009 avstyckades av från Vinor 1:57. Enligt Lantmäteriets handläggare är avstyckningen planenlig då det saknas planbestämmelse om minsta tomtstorlek.

Dock är det enligt stadsarkitektkontorets bedömning tveksamt ifall man på den tillskapde tomten kan uppföra en byggnad på maximal byggnadsarea som är 100 m², utan att detta innebär en planavvikelse.

Aktuell ansökan avser en mindre byggnadsvolym på endast 55 m² som ryms inom mark som får bebyggas.

Kraven i 8 kap 34 § plan- och bygglagen uppfylls. Stadsarkitektkontoret föreslår att positivt förhandsbesked ska meddelas.

Ägarna till fastigheterna Fårö Vinor 1:113 anser att gällande detaljplan ska följas. Ägaren till Vinor 1:115 har påtalat olägenhet vad gäller infarten till tomten. Den föreslagna åtgärden kan inte anses innebära en sådan betydande olägenhet för omkringboende som avses i plan- och bygglagen 3 kap 2 §.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1973-01-29.

Enligt detaljplanen får endast en huvudbyggnad samt ett uthus byggas per fastighet.

Remisser och grannar

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Tillstyrker med villkor.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till *fastigheterna Fårö Vinor 1:113 och Vinor 1:115*. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas om åtgärden inte strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området, den fastighet på vilken åtgärden ska utföras stämmer överens med detaljplanen och åtgärden kan antas uppfylla kraven i 3 kap.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

- a) Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.
- b) Om bygglovansökan kommer in inom två år är beskedet bindande. Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör beskedet att gälla.
- c) I bygglovet återstår att pröva om åtgärden uppfyller utformningskraven i 3 kap 1 § plan- och bygglagen.

Kontakta stadsarkitektkontoret för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Au§ 165

Dnr 91527

HALL NORS 2:1 Uppförande av strandbod

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Byggnadsnämndens beslut översändes för kännedom till ägarna till fastigheterna Hall Nors 2:1, Nors 2:2 samt Norsstads fiskeläges samfällighet.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan avser uppförande av en "strandbod".

Stadsarkitektkontoret bedömer i sin prövning av fiskebodar i första hand:

1. ifall det finns ett vidimerat behov av förråd kopplat till fritidsfiske.
2. vilka konsekvenser åtgärden har för platsens natur- eller kulturmiljövärden
3. att åtgärden har stöd av eventuell samfällighet på platsen.
4. i detta fall även ifall byggnaden skall bedömas som en ersättningsbyggnad i plan- och bygglagens bemärkelse.

Enligt Stadsarkitektkontorets bedömning (1) saknas vidimerade behov av fiskebod (2) åtgärden innebär stora negativa konsekvenser för området natur- och kulturvärden. Samråd med länsstyrelsen har även skett under hand vad gäller denna fråga. (4) Åtgärden uppfyller inte heller kraven enligt plan- och bygglagen för en ersättningsbyggnad.

Stadsarkitektkontoret bedömer därför att ansökan inte är förenlig med kraven i 2 och 3 kap plan- och bygglagen eller med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av bebyggelse.

Kraven i 8 kap 12 § pbl och 7 kap miljöbalken uppfylls inte. Med hänvisning till ovanstående föreslår stadsarkitektkontoret att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

I kommunens översiktsplan VISION Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 anges som övergripande mål att det gotländska kulturarvet ska bevaras och att all utveckling därför ska präglas av hänsyn till natur- och kulturarvet.

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av riksantikvarieämbetet 1997-08-18 samt kulturvärden av riksintresse enligt beslut av naturvårdsverket 2000-02-07 (miljöbalken 3 kap 6 §).

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får utmed Gotlands kust fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Enligt 7 kap 16 § miljöbalken får ny byggnad inte uppföras eller befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett väsentligt annat ändamål än tidigare,

grävningssarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för bebyggelse, andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, eller andra åtgärder vidtas som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Länsstyrelsen har i beslut 1993-04-26 förordnat hela strandskyddsområdet som naturvårdsområde enligt naturvårdslagen 19 §. Enligt förordnandet får bl a byggnadsåtgärder inte vidtas utan tillstånd. Genom införandet av miljöbalken den 1 januari 1999 är området numera naturreservat (7 kap 4 § miljöbalken).

Platsen ligger inom Hall-Hangvar naturreservat samt inom Natura 2000-område

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna *Hall Nors*, *Nors 2:2* samt *Norsstads fiskeläges samfällighet*. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen skall enligt 1 kap 5 § både de allmänna och enskilda intressena beaktas. I 1 kap 6 § anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas om åtgärden

1. uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m
2. inte skall föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §,
3. inte strider mot områdesbestämmelser och
4. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall kraven vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked dessutom bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Därutöver skall enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen bl a beaktas natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten främjas.

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 6 § MB skall markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till Byggnadsnämnden, 621 81 Visby. Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.
För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Au§ 166

Dnr 91331

HANGVAR FLENVIKE 6:2 - Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och friskvårdsanläggning

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan avser uppförande av bostadshus och friskvårdsanläggning i Kappelshamn. Den aktuella tomtplatsen är i gällande detaljplan angiven som natur/allmän platsmark. Mark som ej får bebyggas.

Syftet med planen är dels att styra bebyggelsen utifrån befintlig infrastruktur dels undanta fornlämningsrika områden kring en tidigare historisk hamn intill den nu föreslagna tomt-platsen.

Under handläggningen av ärendet har sökanden informerats om att åtgärden inte kan bedömas som en mindre planavvikelse utan planändring. Förslagsvis för ett område i anslutning till fastigheten Flenvike 1:8 (Kappelshamns turistcenter AB) där en planansökan gjorts.

Kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Med hänvisning till ovanstående föreslår stadsarkitektkontoret att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1970-09-07.

Området ska enligt planen användas för allmänt ändamål.

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan inte bifallas om åtgärden strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området eller åtgärden inte kan antas uppfylla kraven i 3 kap.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Au§ 167

Dnr 91658

VÄSKINDE BUTTER 1:39 - Tillbyggnad av fritidshus

BESLUT

1. Innan byggnadsnämnden beslutar i ärendet får Du möjlighet att ta del av och yttra Dig över byggnadsnämndens bedömning.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning vilket innebär att bedömningen ska kommuniceras med sökanden.

Stadsarkitektkontoret

Ansökan avser en större tillbyggnad som delvis är tänkt att uppföras i två våningar, nära angränsande fastigheten i söder.

Gällande detaljplan, en avstyckningsplan från 1936, saknar planbestämmelser om byggnadshöjd och byggnadsyta.

Enligt stadsarkitektkontorets bedömning bör ändå plan- och bygglagens generella krav enligt 3 kap 1§ tillämpas. Vad gäller att byggnaden ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden. Och ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande.

Stadsarkitektkontoret bedömer att byggnaden inte har de arkitektoniska kvaliteter som motiverar en mer exponerad framtoning i landskapsbilden. Med hänvisning till ovan angivna krav så förordar stadsarkitektkontoret därför att byggnaden i sin helhet kläs med träfasad i dämpad färgsättning i stället för ljus puts som nu föreslås på högdelen.

Med hänvisning till ovanstående föreslår stadsarkitektkontoret att detta bör kommuniceras medsökanden.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan godkänd som avstyckningsplan 1936-08-26.

Enligt övergångsbestämmelserna i PBL skall 39 § byggnadsstadgan tillämpas som bestämmelse i detaljplanen. Enligt denna får byggnad inte uppföras närmare gräns mot annan tomt än 4,5 meter. Byggnadsnämnden kan godkänna byggande närmare gränsen om det finns särskilda skäl och om det kan ske utan olägenhet för granne. Föreslagen åtgärd innebär byggande närmare gräns än 4,5 meter.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Ingen erinran har inkommit.

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas om åtgärden inte strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området, den fastighet på vilken åtgärden ska utföras stämmer överens med detaljplanen och åtgärden kan antas uppfylla kraven i 3 kap.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

- a) Yttrandet ska ha inkommit inom fyra veckor från den dag Du fick del av beslutet. Har Du inte avhört inom fyra veckor kan ändå ärendet komma att avgöras.
- b) Upplysningar lämnas av stadsarkitektkontoret 0498/26 92 05.

Au§ 168

Dnr 90875

VISBY S:T MICHAEL 17 - Tillbyggnad av flerbostadshus

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Ägaren till fastigheten Visby S:t Michael 18 delges byggnadsnämndens beslut.
3. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Aktuell ansökan ersätter ett tidigare bygglovärenden som har överklagats till Kammarrätten. Överklagandet kommer att återkallas. Sökanden har i skrivelse begärt att denna bygglovansökan återkallas vid ett kommande bygglov.

Ansökan har justerats i enlighet med Gotlands museums yttrande.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan (av ålder bestående stadsplan).

Enligt övergångsbestämmelserna i PBL skall 39 § byggnadsstadgan tillämpas som bestämmelse i detaljplanen. Enligt denna får byggnad inte uppföras närmare gräns mot annan tomt än 4,5 meter. Byggnadsnämnden kan godkänna byggande närmare gränsen om det finns särskilda skäl och om det kan ske utan olägenhet för granne.

Föreslagen åtgärd innebär byggande närmare gräns än 4,5 meter.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Visby S:t Michael 18. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas om åtgärden inte strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området, den fastighet på vilken åtgärden ska utföras stämmer överens med detaljplanen och åtgärden kan antas uppfylla kraven i 3 kap.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan.

Byggnämnan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.

Bygglovets upphör att gälla om inte arbetet påbörjas inom två år från beslutsdatum. Byggnadsarbetet skall ha slutförts inom fem år från beslutsdatum.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

Byggnadsnämnden måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

För ytterligare upplysningar kontakta stadsarkitektkontoret, tel 0498-26 92 00.

Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Au§ 169

Dnr 100114

VISBY KASTALEN 9 - Uppförande av murar

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Ägarna till fastigheten Visby Kastalen 2 delges byggnadsnämndens beslut.
3. Villkoren för bygglovets lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontoret

Ägarna till fastigheten Visby Kastalen 2 har invändningar mot föreslagen åtgärd.

Det tekniska utförandet regleras i byggnadsverkslagen och ska hanteras i byggnämnan. I princip åligger det byggherren att uppfylla gällande bestämmelser.

Åtgärden innebär ingen sådan olägenhet som anges i plan och bygglagen 3 kap 2 §.

Kraven i 8 kap 11 § uppfylls. Bygglov ska därför lämnas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan fastställd som stadsplan 1914-12-30.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten *Visby Kastalen 2*. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan bifallas om åtgärden inte strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området, den fastighet på vilken åtgärden ska utföras stämmer överens med detaljplanen och åtgärden kan antas uppfylla kraven i 3 kap.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.Boverket.se

Upplysningar

Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan. Bygganmälan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.

Bygglovets upphör att gälla om inte arbetet påbörjas inom två år från beslutsdatum. Byggnadsarbetet skall ha slutförts inom fem år från beslutsdatum.

Au§ 170

Dnr 95314

Medborgarförslag att utsiktsplatsen vid södra delen av Trappgatan i Visby innerstad namnges till "Hennings plats". Överlämnat från KS 2009/369-31

BESLUT

1. Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar stadsarkitektkontorets synpunkter som sitt svar till Måns Hagberg.
2. Protokollsutdrag skickas till kommunfullmäktige för kännedom.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets synpunkter och föreslår att en policy tas fram hur byggnadsnämnden skall hantera dessa frågor.

Stadsarkitektkontorets synpunkter

Ett medborgarförslag har inkommit till stadsarkitektkontoret 2009-12-22 med förslag att om att utsiktsplatsen vid södra delen av Trappgatan i Visby innerstad namnges till "Hennings plats", bilaga

Stadsarkitektkontoret ser det positiva i att använda märkeskvinnor och märkesmäns namn och tar tacksamt emot förslaget för framtida arbete med namnsättning av allmänna platser. Frågan ska ses i ett större sammanhang.

Stadsarkitektkontoret anser att det i dagsläget inte är aktuellt att namnge utsiktsplatsen enligt Måns Hagbergs förslag.