

Byggnadsnämnden

**Tid** 09.30 – 12:30

**Plats** Nya Rådhuset, Bornholm, Visborgsallén 19

**Omfattning** §§ 56 - 83

### **Beslutande**

Bo Björkman, ordf  
Daniel Bergvall, vice ord  
Anna Enström  
Majvor Östergren  
Tore Tillander  
Håkan Onsjö  
Lars-Erik Benneck  
Lars Jakobsson  
Mats-Ola Rödén  
Bertil Eneqvist  
Kerstin Löfgren-Dahlström

### **Ersättare**

Henrik Johansson  
Lena Simonsson  
Börje Bendelin  
Stig Hansson

### **Övriga närvarande**

Ethel Forsberg	Monica Tingström
Mats Renborg	Lisa Östman
Luca Ferronato	Ann-Sofi Lindskog
Gunnar Gustavsson	Mikael Westberg
Sven Hedlund	

### **Justering**

Majvor Östergren utses att justera dagens protokoll. Justeringen äger rum den 18 april 2012 på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sekreterare

Luca Ferronato

Ordförande

Bo Björkman

Justerande

Majvor Östergren

### **Bevis**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Anslaget sätts upp den 19 april 2012.

Byggnadsnämndens beslut §§ 36 - 82 (se bifogad förteckning) kan överklagas till länsstyrelsen i Gotlands län senast den 2012, men skickas till byggnadsnämnden (se bilaga).  
Protokollet förvaras på samhällsbyggnadsförvaltningen.

## Byggnadsnämnden 2012-04-04

- BN§ 56** VISBY SNÄCKGÄRDET 1:28 (Snäck camping) – Detaljplan
- BN§ 57** BUNGE DEL AV KRONHAGEN 3:2 (Exercisplatsen) – Detaljplan
- BN§ 58** STENKYRKA SORBY 1:8 – Detaljplan
- BN§ 59** OTHEM EJDERN 4 – Detaljplan
- BN§ 60** RS 2012/49Remiss Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) redovisning av regeringens uppdrag om en internationell jämförelse i fråga om militär flygverksamhet och vindkraft förlängd remisstid
- BN§ 61** TOFTA SMÅGÅRDE 1:22 – Detaljplan
- BN§ 62** TOFTA SMÅGÅRDE 1:6 – Detaljplan
- BN§ 63** VISBY ÄRLAN 18 – Detaljplan
- BN§ 64** Ekonomi
- BN§ 65** Information – kraftsamling bygglov
- BN§ 66** VISBY BORGEN 26 – Uppförande av flerbostadshus, rivning av förråd
- BN§ 67** VISBY VÅRDKLOCKAN 3 – Ändrad användning av del av biograf till två lägenheter samt fasadändring.
- BN§ 68** FÅRÖ AUSTERS 1:48 – Uppförande av telemast 72 meter, två teknikbodars
- BN§ 69** FÅRÖ LAUTER 1:68 – Förhandsbesked fyra bostadshus
- BN§ 70** FÅRÖ LAUTER 1:68 – Ändrad användning av ekonomibyggnader till gästutrymmen
- BN§ 71** BURS S:18 - Uppförande av fritidshus, rivning av befintligt fritidshus
- BN§ 72** FIDE ÖSTERBY 1:48 - Förhandsbesked för uppförande av två bostadshus
- BN§ 73** GAMMELGARN GLOSE 1:2 – Förhandsbesked för uppförande av två bostadshus
- BN§ 74** LUMMELUNDA KAMBS 1:95 – Uppförande av bostadshus och garage
- BN§ 75** TOFTA ANSARVE 1:15 – Tillbyggnad av verkstadslokal
- BN§ 76** VISBY CYPRESSEN 17 – Uppförande av byggnad för kontor, hantverk, småindustri och lager samt anläggande av parkering
- BN§ 77** VISBY SNÄCKGÄRDSBADEN – Detaljplan
- BN§ 78** VISBY ARKIVET 1 – Ändrad användning från kontorsbyggnad till hotell samt ombyggnad och fasadändring
- BN§ 79** GARDE FRINDARVE 1:7 – Ifrågasatt olovlig utförd åtgärd - två uthyrningsrum samt kontor i källarplan en lägenhet i markplan samt en

lägenhet en trappa upp utfört utan lov

- BN§ 80** SUNDRE HALLBJÄNS 1:9 – Ifrågasatt olovlig utförd åtgärd på fastigheten – uppfört vagnslider
- BN§ 81** Delegationsbeslut – anmälan
- BN§ 82** Diverse skrivelser och protokoll
- BN§ 83** Övriga ärenden från arbetsutskottet 2012-03-21

**BN § 56**  
**Au§ 104**

**BN 2011/131**

**TOFTA SMÅGÅRDE 1:22 m fl**  
**Detaljplan - Antagande**

---

**BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden antar detaljplanen, daterad 2011-12-14, med stöd av kommunfullmäktiges delegation 1992-05-11, § 245.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att tillåta en fortsatt bostadsutbyggnad inom fastigheten Tofta Smågårde 1:22. Totalt kan området inrymma drygt 30 bostadsenheter. Inom planområdet finns i dag redan 14 fastigheter avstyckade, varav två äldre gårdsmiljöer.

**Justeringar efter utställning**

Planförslaget ska antas av byggnadsnämnden med följande justeringar/ändringar.

- Planförslaget ändras så att område för naturmark återgår till redovisad omfattning i samrådsförslaget.
- Egenskapsgräns för korsprickad mark (mark för endast bebyggas med komplementbyggnader) inom fastigheten Tofta Smågårde 1:133 terränganpassas och justeras.
- Mindre justering av prickade området (marken får inte bebyggas) mellan fastigheterna Tofta Smågårde 1:133 och Tofta Smågårde 1:125 genomförs enligt överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.
- Utöver redovisade justeringar har redaktionella ändringar genomförts av planhandlingarna.

### Utställning

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2011-12-14, BN § 228, med beslut om utställning.

Planförslaget, daterat 2011-12-14, har varit utställt fr o m 18 januari t o m 15 februari 2012. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna synpunkter och därav föranledda åtgärder har redovisats i ett utställningsutlåtande, bilaga 56.

### UPPLYSNING

Om och när planläggning ska ske bestämmer i princip regionen ensam (1 kap 2 § plan- och bygglagen – kommunalt planmonopol). Ett beslut av regionen att neka att upprätta eller att anta en detaljplan kan överklagas, dock prövas endast om gällande lagar följts (se 13 kap 1 § plan- och bygglagen och 10 kap 8 § kommunallagen).

**BN § 57**  
**Au§ 99**

**BN 2011/2683**

**VISBY SNÄCKGÄRDET 1:28 m fl**  
**Detaljplan - samråd**

---

**BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2012-03-21, enligt 5 kapitlet 20 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

Mats-Ola Rödén reserverar sig mot beslutet.

**Yrkanden**

Mats-Ola Rödén (FP) yrkar att det finns onödiga inskränkningar i förslaget till detaljplan. Maximal byggnadshöjd ska höjas från fem till åtta meter på vissa områden.

**Propositionsordning**

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och Mats-Ola Rödéns yrkande och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

**Votering**

Votering begärs. Denna voteringsproposition godkänns. Den som stöder Mats-Ola Rödéns yrkande röstar nej. Den som stöder ordförandens förslag röstar ja. Vid voteringen avges 6 ja-röster och 5 nej-röster.

Ja-röster avges av Anna Enström (S), Majvor Östergren (S), Daniel Bergvall (MP), Tore Tillander (V), Henrik Johansson och ordföranden.

Nej-röster avges av Håkan Onsjö (M), Lars-Erik Benneck (M) Kerstin Löfgren-Dahlström (C), Lars Jakobsson (C) samt Mats-Ola Rödén (FP).

## BEDÖMNING

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Syftet med detaljplanen är att stärka turismen genom att ge möjlighet till en utökning av antalet turistbäddar på Gotland i form av stugor, tält och husvagnar/husbilar. Snäck camping har ett värdefullt stadsnära läge samt ett attraktivt strandnära läge och är därmed mycket lämpad för att vidareutveckla för turistnäringen. Campingverksamhet har bedrivits på området sedan 1960-talet. På campingen möjliggörs nya uthyrningsstugor samt upplåts värdefull naturmark för tält och husvagnscamping. Handel för camping- och badgäster behov samt restaurang, hotell och konferensverksamhet tillåts. Tillgänglighet för allmänheten är en viktig planeringsförutsättning.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Historik

Området har tagits i anspråk för modern camping sedan 1960-talet. Under många år användes området som en traditionell camping för tält och husvagnar kompletterat med enstaka enkla uthyrningsstugor, moderna sanitetsbyggnader och restaurang. Under lågsäsong kom campingen att ha karaktären av ett naturområde.

Bebyggelseutvecklingen tog fart i mitten av 2000-talet då byggnadsnämnden lämnade bygglov (tillfällig åtgärd) för 45 st uthyrningsstugor (så kallade villavagnar). Samtidigt påbörjades ett detaljplanearbete för att möjliggöra ytterligare utveckling. Denna detaljplan antogs av kommunfullmäktige den 17 december 2007 men efter det att planen överklagats och blivit föremål för rättsprövning upphävde Regeringen den 29 april 2010 den antagna planen.

Enligt Regeringens beslut måste denna detaljplan föregås av ett planprogram då omfattningen och inriktningen på den utbyggnad som den kommande detaljplanen ska ge utrymme för inte anses vara i överensstämmelse med vad som anges i kommunens fördjupade översiktsplan för Visbyområdet antagen den 14 december 2009.

Byggnadsnämnden gav den 22 september 2010 samhällsbyggnadsförvaltningen förnyat uppdrag att upprätta en detaljplan för Snäcks camping.

Regionen och Snäck Camping AB, SCAB har träffat ett arrendeavtal som bland annat innebär att SCAB skall genomföra och svara för investeringar så att campingens standard höjs till nivån 4 stjärnor enligt svensk camping-standard och därtill innehålla 420 bäddar i stugor varav 110 skall kunna utnyttjas vintertid. Huvudinriktningen för campinganläggningen ska vara familjecamping. Hela strand- och badplatsområdet skall avsättas som ett område dit allmänheten har fritt tillträde. SCAB svarar för skötseln av hela

området. Särskilt betydelsefullt är att allmänheten ges tillgång till toaletter och att badplatsområdet görs tillgängligt för rullstolsbundna. Strand- och badplatsområdet samt toaletter skall iordningställas efter de kriterier som gäller för Blå Flagg.

Bygglov för tillfällig åtgärd för 45 st så kallade villavagnar har lämnats nere vid stranden. Enligt byggnadsnämndens beslut ska vagnarna vara borttagna senast den 15 maj 2015. Beslutet om bygglov är överklagat.

Då detaljplan saknas för området har byggnadsnämnden avslagit en ansökan om bygglov för 65 st stugor uppe i området. BN § 108 2011-05-11. Detta beslut har överklagats till länsstyrelsen den 12 juli 2011 av Snäcks Camping AB.

### Ansökan

Tekniska nämnden har upprättat ett förslag till arrendeavtal med Snäckcamping AB om camping vid Snäck. Bolaget ämnar utveckla nuvarande campingplats till en fyrstjärnig camping med stugor som tillsammans ska inrymma minst 420 bäddar och till en del kunna utnyttjas vintertid. Investeringarna görs i två etapper där den första (omfattande minst 200 bäddar) ska vara klart senast inför sommarsäsongen 2006. Avtalet innebär bland annat att bolaget får möjlighet att förvärva markområdet när den etappen är klar. Till sommarsäsongen 2008 ska den andra etappen vara färdigställd. Principerna för försäljningspriset regleras i avtalet. Fram till dess behöver bolaget inte erlagga arrendeavgift. Till det anslutande strandområdet ska allmänheten ha fritt tillträde. Markoptionen är förverkad om utvecklingsarbetet inte genomförs. Kommunen åtar sig då att lösa in nyinvesteringar bolaget har gjort.

Kommunstyrelsen beslutade 2003-10-30, § 250 att godkänna det upprättade förslaget till arrendeavtal med markoption och att ge byggnadsnämnden i uppdrag att snarast sätta igång med detaljplaneläggning alternativt upprätta ett planprogram.

### Planförhållanden m m

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Visbyområdet 2025, "Hela Visby", antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14 anser att den fördjupade översiktsplanen för norra Visby som antogs av kommunfullmäktige 1995-09-18 är aktuell och föreslås gälla i sin nuvarande omfattning. I FÖP norra Visby anges Snäcks camping som rekreativområde och att campingplatsen föreslås kunna expandera.

Regeringsrätten fastslog i sin dom 2010-03-31 att omfattningen och inriktningen på den utbyggnad som den hävda detaljplanen gav utrymme för inte kunde anses vara i överensstämmelse med vad som angavs i den fördjupade översiktsplanen för Norra Visby. Denna detaljplan saknar därav stöd i Region Gotlands översiktsplan (Bygg Gotland 2025)



Enligt regeringsrättens beslut måste detaljplanen föregås av ett planprogram.

Ett planprogram för VISBY Snäckgärdet 1:28 m fl. (Snäck camping) arbetades fram och var föremål för samråd under våren 2011.

Planprogrammet har godkänts av byggnadsnämnden 9 februari 2012. (Planprogrammet har inte stöd i den FÖP Visby). Detaljplaneförslaget följer planprogrammets intentioner. I planprogrammet ges riktlinjer för den framtida utvecklingen på Snäckgärdet som camping. Programmet är kopplat till ett avtal. Planen görs för att ge möjlighet till en utökning av antalet turistbäddar på Gotland i form av stugor, tält och husvagnar. Gångvägar för allmänheten genom området har markerats ut.

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Söder om planområdet finns en detaljplan, (detaljplan för Snäckgårdsbaden 1,2,3 m fl. antagen 2000-11-27) som medger hotell och bostäder.

#### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Genomförandet av planen bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att göras i samband med att detaljplanen arbetas fram.

#### **Planuppdrag**

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 22 september 2010, med beslut om planuppdrag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan, daterat 2012-03-21.

**BN § 58**  
**Au§ 100**

**BN 2010/24**

**DEL AV BUNGE KRONHAGEN 3:2 (Exercisplatsen)**  
**Enkelt planförfarande - samråd**

---

**BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2012-03-21, enligt 5 kapitlet 28 § plan- och bygglagen.

**BEDÖMNING**

Byggnadsnämnden beslutade, 2010-12-08, BN § 230, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för tre områden inom Bunge Kronhagen 3:2, enligt inlämnad ansökan, som var förenliga med den gällande översiktsplanen för Fårösundsområdet.

Nu ansöks om samrådsbeslut för ett av dessa områden, området ”Exercisplatsen”. Eftersom det följer intentionerna i den antagna fördjupade översiktsplanen bedömer planenheten att planprocessen kan följa processen för enkelt planförfarande.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Syftet med planen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av 10 radhusenheter (ca 68 lägenheter).

**Bedömning av miljöpåverkan**

De nu kända förhållandena om området bedöms inte medföra risk för påverkan på miljö, hälsa eller andra faktorer av sådan omfattning att en miljöbedömning ska krävas.

**BN § 59**  
**Au§ 101**

**PLAN 2007.72034**

**STENKYRKA SORBY 1:8**  
**Detaljplan – Begäran om planbesked**  
**(PBL 2010:900)**

---

### **BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastighet för att pröva möjligheten att tillskapa tomter för bostadsbebyggelse.
2. Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden.
3. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
4. Byggnadsnämnden gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte krävs
5. Byggnadsnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.
6. Planeringsavdelningen skall samråda med planförslag daterat 2012-02-22, enligt 5 kapitlet 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

### **BEDÖMNING**

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Delar av området ingår i en detaljplan från 1973 men intentionerna i denna detaljplan har dock inte genomförts. Ett nytt förslag har nu tagits fram med en något annorlunda utformning och som kan möjliggöra ett tillskott på ca 8 nya tomtplatser för bostadsbebyggelse. Till detta förslag har även en VA-lösning som samordnar befintlig och föreslagen bebyggelse tagits fram av exploatören och godkänts av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Begäran om planbesked

En ansökan om planläggning har inkommit till Samhällsbyggnadsförvaltningen (f d Stadsarkitektkontoret) med önskemål om att möjliggöra avstyckning av tomter för bostadsbebyggelse.

### Planförhållanden m m

För området gäller en detaljplan antagen 1973-05-23.

För området gäller även förordnande enligt PBLÅ 6:19 (numera PBL 6:5).

### Remisser

*Länsmuseet:* Bebyggelsen bör anpassas till den kuperade terrängen.

Byggnadernas utformning och storlek bör styras upp med begränsad byggnadshöjd och volym. Fasaderna bör vara av trä och färgsatta på ett sätt så de har en möjlighet att smälta in i skogsmiljön.

*Miljö- och hälsoskyddskontoret:* Principförslag för gemensam vatten- och avloppslösning bör redovisas innan beslut om ev planläggning. I första hand bör möjligheten till samordning med befintlig och planerad bebyggelse undersökas.

*Tekniska förvaltningen:* Det är inte aktuellt att ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

### Motivering till att miljökonsekvensbeskrivning inte krävs

De nu kända förhållandena om området och planansökan bedöms inte innebära någon risk för påverkan på miljön, hälsa m m av sådan omfattning att en miljöbedömning med MKB ska krävas. Övriga miljöförhållanden m m beaktas under planarbetet.

### Tidplan

Under förutsättning att erforderliga avtal, handlingar och utredningar inkommit beräknas detaljplanen antas år 2012.

**BN § 60**  
**Au§ 102**

**PLAN 2007.72029**

**OTHEM EJDERN 4**  
**Detaljplan - Antagande**

---

## **BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden antar detaljplanen, daterad 2011-09-07, reviderad 2012-03-21, med stöd av kommunfullmäktiges delegation 1992-05-11, § 245.

## **BEDÖMNING**

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Byggnadsnämnden godkände 2009-03-11, § 36 ett planprogram omfattande Slite strand m m delen Sju strömmar – Lotsbacken. Detaljplanen följer intentionerna i planprogrammet.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra byggande av bostäder inom Othem Ejdern 4.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Ansökan**

Ansökan inkom 2007-09-06 med begäran om planläggning av Othem Ejdern 4 för att möjliggöra en förtätning och byggande av flerbostadshus.

### **Planförhållanden m m**

I den fördjupade översiktsplanen för Slite centrum, antagen av kommunfullmäktige 1993-12-13, är markanvändningen bostäder.

För området gäller detaljplan antagen som stadsplan 1972-06-12 med markanvändningen bostäder.

### **Samråd**

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2010-10-25, § 192, med beslut om samråd.

Samråd har genomförts med planförslaget daterat 2010-10-25. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen, planeringsavdelningen.

Byggnadsnämnden beslutade 2011-03-09, § 51 att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle ställa ut planförslag daterat, 2011-03-09. Under hand har exploitören inkommit med nya skisser som gjort att planförslaget har omarbetats med avseenden på byggrätterna.

Inkomna synpunkter och därav föranledda åtgärder har redovisats i en samrådsredogörelse, bilaga 156 .

Följande ändringar av förslaget efter samrådet:

- Utformningsbestämmelser har införts för befintligt hus
- En bestämmelse som anger att förorenad jord ska ersättas med ny har införts
- Byggrätterna har ändrats.
- Redaktionella ändringar har gjorts

**Utställning**

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2011-09-07, § 156, med beslut om utställning.

Planförslaget, daterat 2011-09-07, har varit utställt under tiden fr o m den 10 oktober t o m den 7 november 2011. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet detaljplaner.

Inkomna synpunkter och därav föranledda åtgärder har i ett utställningsutlåtande redovisats, bilaga .

Med anledning av inkomna yttranden och synpunkter har följande revideringar gjorts:

- Högsta tillåtna taknockshöjd har ändrats från +16.0 till +16.4.
- Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen.
- Redaktionella ändringar har gjorts i handlingarna.

Genomförda ändringar bedöms inte vara av sådan principiell karaktär eller av sådan art att ett förnyat utställningsförfarande erfordras. Utlåtandet kommer att sändas till de som inte fått sina kvarstående synpunkter tillgodosedda för kännedom.

### UPPLYSNING

Om och när planläggning ska ske bestäms i princip regionen ensam (1 kap 2 § plan- och bygglagen – kommunalt planmonopol). Ett beslut av regionen att neka att upprätta eller att anta en detaljplan kan överklagas, dock prövas endast om gällande lagar följts (se 13 kap 1 § plan- och bygglagen och 10 kap 8 § kommunallagen).

**BN § 61**

**Au§ 103**

**Remiss - Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI)  
redovisning av regeringsuppdrag om en internationell  
jämförelse i fråga om militär flygverksamhet och vindkraft –  
RS 2012/49**

---

**BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden överlämnar förvaltningens förslag till svar på remiss till regionstyrelsen utan erinran.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) har haft regeringens uppdrag att göra en internationell jämförelse av olika försvarsmakters, särskilt flygvapnens, verksamhet och utbyggnad av vindbruk i närheten av militära flygplatser i Danmark, Tyskland, Finland och Norge.

Uppdraget har i korthet varit att:

- Belysa förhållandet i Sverige mellan det civila och det militära flygets verksamhetsförutsättningar ställt i relation till vindkraftutbyggnad.
- Utreda och redovisa ett antal specifika frågor inom områdena ländernas försvar, organisationsfrågor, militär flygutbildning, förutsättningar för militär flygverksamhet, tekniska frågor med bäring på etablering av vindkraft, vindkraftsfrågor, stoppområden/samrådsområden samt prövningsprocessen om vindkraft.
- Identifiera och analysera skillnader mellan Sverige och de jämförda staterna samt analysera om dessa skillnader är motiverade.
- Föreslå åtgärder för att underlätta vindkraftutbyggnaden i Sverige samtidigt som Försvarsmakten kan utvecklas i enlighet med de mål och ekonomiska ramar som fastställts av riksdagen .
- Uppdraget är inte en överprövning eller omprövning av Försvarsmaktens beslut om interna riktlinjer om hantering av inkomna vindkraftremisser från den 4 oktober 2010.



Den aktuella utredningen har kommit till med anledning av att det har riktats kritik mot Försvarsmaktens hantering av vindbruket i de nuvarande planerings- och tillståndsprocesserna.

Region Gotland har utan skyldighet att svara bjudits in att svara på remissen.

Med anledning av vindbrukets betydelse på Gotland är det dock naturligt att Regionen bidrar med Regionens kunskaper och erfarenheter i den aktuella remissen.

I remissvaret tas i huvudsak endast den fjärde punkten, föreslagna åtgärder, upp till behandling.

I den första delen redovisas allmänna synpunkter och förslag. I den andra delen kommenteras de föreslagna åtgärderna i tur och ordning.

### **Förvaltningens förslag till svar på remiss**

I FOIs uppdrag ingick enligt den fjärde punkten att föreslå åtgärder för att underlätta utbyggnaden av vindbruket i Sverige. Föreslagna åtgärder är dock begränsade till sådana som inte påverkar Försvarsmaktens möjligheter att utvecklas i enlighet med de mål och ekonomiska ramar som fastställts av riksdagen. Med en sådan begränsning av handlingsutrymmet i utredningen infinner sig ofelbart en osäkerhet om hur verkningsfulla de föreslagna åtgärderna som riktar sig mot Försvarsmakten i realiteten är. Noterbart är att motsvarande begränsningar inte finns när åtgärderna riktar sig mot andra delar samhället.

Stora delar av utredningen kan uppfattas som en tämligen oblyg kritik av det svenska systemet för planering och tillståndsprövning av vindbruk, där slutsatsen är att huvuddelen av problemen förmodligen ligger utanför Försvarsmaktens ansvar.

Planering och tillståndsprövning av vindbruk har under de senaste åren genomgått stora förändringar i riktning mot förenkling och snabbare processer. Vi delar uppfattningen att det fortfarande finns betydande brister i systemet, vilket utredningen också pekar på. I dagsläget har vi i Sverige inte en lagstiftning som garanterar att vi använder mark lämplig för vindbruk på ett effektivt sätt. Den är inte heller tydlig i viktningen mellan olika riksintressen, med undantag av totalförsvarets riksintressen. Det finns en uppenbar risk att vi slösar med mark lämplig för vindbruk och att vindbruket hamnar på platser som ur ett vindbruksperspektiv är mindre lämpliga.

Bedömningen är att föreslagna åtgärder som riktas mot Försvarsmakten med största sannolikhet inte är tillräckligt offensiva för att överbrygga den förtroendeklyfta som finns mellan vindkraftexploatörerna och Försvarsmakten. Ett exempel på en mer offensiv åtgärd vore att Försvarsmaktens företrädare

inom områden som är av riksintresse för både totalförsvaret och vindbruket mjukas upp. Ett annat vore att Försvarmakten även bör ges ökad skyldighet att i diskussioner med enskilda kommuner, län eller regioner mer förutsättningslöst diskutera konkreta lösningar för att underlätta för vindbrukets utveckling. Det borde även ligga i Försvarmaktens uppdrag att i viss utsträckning ha finansiella medel att genomföra vissa anpassningar av sin verksamhet som underlättar för utvecklingen av vindbruket.

### Föreslagna åtgärder

Utredningen har utmyntat i förslag på åtgärder med avsikt att underlätta utbyggnaden av vindbruket samtidigt som Försvarmakten kan utvecklas i enlighet med de mål och ekonomiska ramar som fastställts av riksdagen.

Den problembild utredningen har identifierat har sammanfattas i följande huvudområden:

- Bristande kunskap och information om påverkan av vindkraft på Försvarmaktens verksamhet och system
- Svårigheter att tidigt identifiera lämpliga områden för utbyggnad av vindkraft
- Brister i hantering av enskilda förfrågningar och ärenden
- Oklara förutsättningar för tekniska anpassningar för reducerad påverkan från vindkraft

Föreslagna åtgärder och kommentarer är numrerade 1 - 25

1. *Utveckla en handbok som förklarar påverkan av vindkraft på Försvarmaktens verksamhet och system*

Det är aldrig fel att öka kunskapsnivån om en verksamhet i syfte att öka förståelsen för densamma. Bedömningen är ändå att en handbok som förklarar påverkan av vindkraft på Försvarmaktens verksamhet och system knappast kommer att öka förståelsen för dessa intressen och att underlätta etableringen av vindbruk på något avgörande sätt.

2. *Utveckla tydligare beskrivningar av olika riksintressen i förhållande till vindkraft*

Kunskapen om vilka statliga intressen som påverkar planering och tillståndsprövning av vindkraft är redan idag väl kända. Att utveckla tydligare beskrivningar av olika riksintressen i förhållande till vindkraft är en god idé, men bedömningen är samtidigt att FOI underskattar komplexiteten i de intressen som på ett generellt och rikstäckande plan ska vägas samman i en sådan vägledning.

3. *Tydliggör potentiella konflikter mellan olika riksintressen*

FOI pekar själv på några av svårigheterna med att redan från början avvägga alla förekommande riksintressen mot varandra. Förslaget kräver exempelvis ändringar av den nuvarande lagstiftningen. Ändringar som med nödvändighet även kommer att ytterligare urholka det kommunala planmonopolet. Dessutom skulle som FOI också framhåller, nya riksintressen ha svårt att hävda sig mot de redan etablerade. Bedömningen är även att redovisningen av många av de nuvarande riksintressena inte håller en sådan kvalitet att det är realistiskt att genomföra förslaget på ett rättssäkert sätt.

Region Gotland har i arbetet med översiktsplanen, antagen 2010, haft en bra dialog med Försvarmakten. Problemet med försvarets riksintressen på Gotland har inte varit att många av dem av sekretesskäl inte kan markeras eller publiceras på öppna kartor. Problemet är att försvarets intressen med stöd av lagstiftningen i alla lägen har företrädare framför vindbrukets intressen. Den goda dialogen med försvarmakten har fortsatt även efter antagandet av översiktsplanen. Det har dock från både Region Gotlands och Länsstyrelsens sida inneburit en mobilisering kring vindbruket av extraordinära mått.

4. *Länsstyrelserna bör ta en mer aktiv roll i att förklara totalförsvarets intressen*

Länsstyrelserna har redan idag ett ansvar att samordna de statliga intressena, där även försvarets intressen ingår. Att få länsstyrelserna att påminna om att det kan finnas försvarsintressen som kan påverka förutsättningarna för etablering av vindkraft är förmodligen inte ett särskilt stort problem, det gör de redan i dag. Däremot kommer länsstyrelserna förmodligen inte ha större framgång med att förklara försvarets intressen än vad Försvarmakten själva har haft. Ett bättre förslag vore att inrätta en neutral ombudsman/förtroendeman mellan Försvarmakten och vindkraftbranschen, en institution neutral i förhållande till både Försvarmakten och Försvarmaktens intressen och länsstyrelserna och deras roll som tillståndsprövare av vindbruk och länsstyrelsernas ansvar för andra riksintressen.

5. *Förbättra kunskapsläget om totalförsvarets riksintressen*

Det är aldrig fel att öka kunskapsnivån om en verksamhet i syfte att öka förståelsen för densamma. Förslaget är bra men kommer knappast att öka förståelsen för försvarets intressen och att underlätta etableringen av vindbruk på något avgörande sätt.

6. *Förstärkt kommunal process för att identifiera lämpliga områden för vindkraft*

Det finns inget att invända mot förslaget. Redan nu pågår en omfattande vindbruksplanering ute i kommunerna runt om i Sverige. Förslaget med fördjupade vindbruksplaner liknar rätt mycket den ordning som rådde före

2009, när den s.k. dubbelprovningen togs bort, men det är förmodligen inte avsikten med förslaget. Att ta fram fördjupade vindbruksplaner är mycket kostsamt. Om förslaget ska genomföras måste även en modell för en fördelning av kostnaderna tas fram.

*7. Fördjupa Försvarens deltagande i samråd avseende kommunal översiktsplanering*

Det finns inget att invända mot förslaget. Som påpekats under Åtgärd 3 så har Region Gotland goda erfarenheter av försvarens deltagande i arbetet med översiktsplanen.

Beträffande föreslagna åtgärder 8 - 25 finns inget att erinra i sig. Den fråga som återstår för utredningen att besvara är dock hur mycket mark lämplig för vindbruk som de föreslagna åtgärderna kommer att frigöra, d.v.s. om de föreslagna åtgärderna kommer att ha en avgörande eller endast en marginell betydelse för utvecklingen av vindbruket i Sverige.

- 8. Försvarens bör peka ut "konfliktfria områden"*
- 9. Förtäta befintliga etableringar av vindkraft*
- 10. Fortsätt med tidiga bedömningar i förhållande till försvarens intressen via central kontaktpunkt*
- 11. Utförligare underlag från projektörer vid tidiga förfrågningar*
- 12. Försvarens bör, så långt det är möjligt, ange skäl för avslag*
- 13. Gradera ställningstaganden där så är möjligt*
- 14. Rensa FMV: s tillståndsdata från inaktuella förfrågningar*
- 15. Etablera ett nationellt register över ansökta, tillståndsgivna och byggda vindkraftverk under en huvudman*
- 16. Samlad hantering av civila och militära luftfartsintressen*
- 17. Linscykelperspektiv på flygplatser*
- 18. Utpekad informationsinstans för civil luftfart*
- 19. Förbättra modellerna för beräkning av vindkraftverks inverkan på radiolänk*
- 20. Utred möjligheten att nyttja flerantenn teknik för att göra radiolänk mindre känslig för påverkan från vindkraftverk*
- 21. Skapa fördjupade kunskaper om hur vindkraftparker påverkar militära tekniska system*
- 22. Komplettera befintliga radaranläggningar genom installationer på vindkraftverk*
- 23. Minska radarmåltan för vindkraftverk*
- 24. Undersök förutsättningarna för radartekniska förbättringar*
- 25. Inkludera robusthet mot vindkraft i försvarets kravspecifikationer*

**BN § 62**  
**Au§ 105**

**PLAN 102019**

**TOFTA SMÅGÅRDE 1:6**  
**Detaljplan – Planarbete avbryts**

---

## **BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Planarbetet avbryts på sökandens begäran.

## **BEDÖMNING**

Gunnar Gustavsson har genom sin konsult Olle Jakobsson meddelat att han vill avbryta planarbetet. På grund av skyddet av fornminnen bedöms det nu inte möjligt att tillskapa tre nya tomter. Därmed kan inte gåvobrevet fullföljas, där Gunnar Gustavsson ger resterande fastighet till vägsamfälligheten i syfte att de ska äga grönområdet (parkmark).

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Ansökan**

Ansökan om detaljplaneändring och tillskapande av tre tomter inom Tofta Smågårde 1:6, inkom 2010-05-18.

Byggnadsnämnden tog 2010-06-23 beslut om upprätta detaljplan för att möjliggöra tillskapandet av tre tomter och att kostnaden ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden.

### **Planförhållanden m m**

Byggnadsnämnden godkände ett planprogram daterat 2006-12-06.

För området gäller detaljplan antagen 1970-01-23 och tillägsbestämmelser antagna 2009-12-09.

### UPPLYSNING

Om och när planläggning ska ske bestämmer i princip regionen ensam (1 kap 2 § plan- och bygglagen – kommunalt planmonopol). Ett beslut av regionen att neka att upprätta eller att anta en detaljplan kan överklagas, dock prövas endast om gällande lagar följts (se 13 kap 1 § plan- och bygglagen och 10 kap 8 § kommunallagen).

**BN § 63**  
**Au§ 106**

**BN 2012/59**

**VISBY ÄRLAN 18**  
**Detaljplan - Antagande**

---

**BESLUT**

1. Byggnadsnämnden antar detaljplanen, daterad 2012-02-09, med stöd av kommunfullmäktiges delegation 1992-05-11, § 245.

**BEDÖMNING**

Pågående byggnation följer gällande detaljplan, gällande tomtindelning och beviljat bygglov. Lantmäteriet gör tolkningen att det enligt fastighetsbildningslagen inte går att göra en tredimensionell fastighetsindelning om det finns en tomtindelning som säger att tomten inte får delas. Detta även om tomtindelningen reglerar den fysiska delningen på marken och inte en delning vertikalt.

Avsikten är att bilda en bostadsrättsförening . I detta fall är det inte möjligt med gällande regler utan andelen bostäder i förhållande till andelen affärer gör att man i så fall tillskapar en s k falsk bostadsrättsförening. För att undvika detta krävs en tredimensionell fastighet som separerar boendet från affärerna.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

**Begäran om planbesked**

En begäran om planbesked på fastigheten Visby Ärlan 18 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2012-01-10. Sökanden vill ändra detaljplanen för att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning.

**Planförhållanden m m**

För fastigheten gäller detaljplanen Stadsplan för Visby 0980K-A1/1934 antagen 1934-03-29. Detaljplanen anger: Bostadsändamål. Garage får inredas samt lokaler för hantverk och handel får medgivas. Kvartersmark för enbart

öppet byggnadssätt. Byggnadshöjd 7,6 meter, högst två våningar.

Tomtindelning 1937-02-16 medger inte styckning av fastigheten.

FÖP Hela Visby, antagen 2009-12-14, anger, bostäder i huvudsak.

#### **Samråd**

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2012-02-09, med beslut om samråd.

Planförslaget, daterat , har varit utsänt för granskning under tiden fr o m 2012-02-22 t o m 2012-03-14. Yttrandet som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen, planeringsavdelningen.

Inkomna synpunkter och därav föranledda åtgärder har i ett utställningsutlåtande redovisats, bilaga 106.

Utifrån lantmäteriets synpunkter har planbestämmelsen förtydliats och har nu följande lydelse:

”Gällande bestämmelse om fastighetsindelning enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen skall upphävas för Visby Ärlan 18 för att möjliggöra en tredimensionell fastighetsindelning.”

#### **UPPLYSNING**

Om och när planläggning ska ske bestämmer i princip regionen ensam (1 kap 2 § plan- och bygglagen – kommunalt planmonopol). Ett beslut av regionen att neka att upprätta eller att anta en detaljplan kan överklagas, dock provas endast om gällande lagar följts (se 13 kap 1 § plan- och bygglagen och 10 kap 8 § kommunallagen).



**BN § 64**  
**Au§ 107**

**BN 2012/747**

## Ekonomi

---

### **BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden delegerar till arbetsutskottet att fatta beslut om strategisk plan och budget samt delårsrapport 1.
2. Ett extra arbetsutskott ska äga rum den 12 april 2012.  
Beslutet ska då fattas om strategisk plan och budget 2013-2015. Även en presentation av delårsrapport 1 ska ske.

**BN § 65**

**BN 2012/746**

### **Information - kraftsamling bygglov**

---

Samhällsbyggnadsförvaltningens chef Ethel Forsberg informerar om situationen på bygglovsenheten (se bilaga 65).

**BN § 66**  
**Au§ 108**

**BN 2011/1254**

**VISBY BORGEN 26**  
**Uppförande av flerbostadshus**

---

**BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
3. Ägarna till fastigheterna Visby Borgen 20 och 28 delges byggnadsnämndens beslut.

**BEDÖMNING**

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att villkoren i PBL 8 kap 11 § uppfylls och föreslår därför att bygglov beviljas.

Ansökan avser uppförande av gårdshus med fyra radhuslägenheter. Efter revidering är förslaget ändrat från ett tidigare förslag på 3 våningshus med indragen takvåning, till ett bostadshus som karaktärsmissigt utformat som ett två våningshus med inredd vind.

I Visby innerstad är det vanligt med en relativt hög exploatering och tät bebyggelse även inne på gårdarna. Generellt villkor enligt Byggnadsordningen är att gårdshus ska underordna sig huvudbyggnaden/gatuhuset vilket normalt innebär 1 - 1½ våningsbyggnader. Kvarteren mellan Bredgatan och Adelsgatan karaktäriseras av en mer storskalighet, både vad gäller gårdsbebyggelse och fastigheternas storlek.

En lämplig storlek på gårdshus på den aktuella tomtplatsen bedöms utifrån jämförande volymstudier i förhållande till omgivande bebyggelse vara max 2 våningar med inredd vind, vilket har kommunicerats med sökanden som därefter reviderat tidigare förslag på utformning.

Parkeringsplatser för de fyra lägenheterna anordnas på fastigheten, genom att tidigare 9 st platser utökas till 12 st.

Ägarna till Visby Borgen 20 har påtalat risk för vibrationer under byggperioden och förutsätter förstärkt bullerskydd på den nya byggnadens norra fasad.

Ägarna till Visby Borgen 28 har påtalat olägenhet vad gäller insyn. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att i en sådan tätbebyggd miljö som Visby innerstad är det närmast oundvikligt att yttre ändringar och tillbyggnader kan komma att medföra viss insyn. Byggnadsnämnden anser inte att den föreslagna åtgärden kommer att innebära en sådan avsevärd olägenhet för omkringboende som avses i plan- och bygglagen 3 kap 2 §.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Visby innerstad gäller en detaljplan med tillhörande byggnadsordning. Planen antogs av kommunfullmäktige den 22 februari 2010.

Detaljplanen reglerar genom skyddsbestämmelser hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras för att inte äventyra innerstadens unika kulturmiljö. Till planen hör en byggnadsordning som innehåller riktlinjer som ska underlätta tolkningen av planen så att världsarvet Visby säkras för framtida generationer.

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. Samhällsbyggnadsförvaltningen 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 ägarna till fastigheterna Visby Borgen 20 samt Visby Borgen 28. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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](http://www.boverket.se)

### Uppllysningar

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

Byggnämnan 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 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.

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

**BN § 67**  
**Au§ 109**

**BN 2012/220**

### **VISBY VÅRDKLOCKAN 3**

**Ändrad användning och ombyggnad av del av biograf till 2 st lägenheter samt fasadändring (omputsning samt muröppningar för fönster, uteplatser och balkonger)**

---

### **BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Bygglov lämnas.
2. Ägaren till fastigheten Visby Vårdklockan 6 delges byggnadsnämndens beslut.

### **BEDÖMNING**

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att villkoren i PBL 9 kap 13 § samt 30 § och föreslår därför att bygglov beviljas.

Den aktuella byggnaden, ritad av gotländska funkisarkitekten Karl Nordberg 1936, är idag inredd med biograf, butik och bostäder. Ansökan avser ändringar av del av biograflokal till två lägenheter. Interiört innebär detta att salongen minskas. Antal platser kommer att variera mellan 110 - 140 beroende på val av scenlösning. I samband med ombyggnad kommer vissa delar av den tidigare inredningen att rekonstrueras.

Exteriört innebär ändringen en förändring av fasaden ut mot Vårdklockegatan. Den funktionalistiskt inspirerade fasaden har en sluten och monumental karaktär, vilken idag domineras av två större portiker med profilerade kalkstensomfattningar.

De tre indragna fönster- och balkongpartierna får genom proportioner, materialval och bearbetning en tydlig koppling till den befintliga fasadens monumentalitet och karaktäristiska detaljer. Indragningen och en tydlig fasadbröstning i bottenvåningen, motverkar att den relativt stora uppglasningen får en privatiserande effekt av gaturummet.

Kontoret bedömer att den föreslagna utformningen uppfyller riktlinjerna i gällande Byggnadsordning genom att tillföra en självständig arkitektonisk kvalitet i balans med den befintliga byggnaden och stadsrummets karaktärsmissiga kvaliteter.

Översiktlig brandskyddsdocumentation och antikvarisk förundersökning har tagits fram som säkerställer krav på brandsäkerhet och skydd för kulturhistoriska byggnadsdetaljer.

Parkeringsbehovet bedöms totalt sätt att minska. Parkering för de två lägenheterna föreslås regleras genom servitut på fastigheten Visby Blåklinten 7 (vid Åkessons musik)

Inkomna synpunkter från granne angående krav på bullerdämpande utförande kommer att säkerställas i samband med Tekniskt samråd och Kontrollplan.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För Visby innerstad gäller en detaljplan med tillhörande byggnadsordning. Planen antogs av kommunfullmäktige den 22 februari 2010.

Detaljplanen reglerar genom skyddsbestämmelser hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras för att inte äventyra innerstadens unika kulturmiljö. Till planen hör en byggnadsordning som innehåller riktlinjer som ska underlätta tolkningen av planen så att världsarvet Visby säkras för framtida generationer.

### Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Yttrande har inkommit från ägaren till Visby Vårdklockan 6.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

### 9 kap 30 § plan- och bygglagen

Bygglöva ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en

fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),  
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,  
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och  
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2011:335).

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://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.
- Eventuella handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

Vi använder oss av så kallad förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.



**BN § 68**

**BN 2011/2430**

**Au § 110**

## **FÄRÖ AUSTERS 1:48**

### **Uppförande av telemast (72 m) samt 2 st teknikbodar**

---

## **BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Bygglov lämnas.
2. Beslut i ärendet kungörs i Gotlands Allehanda och Gotlands Tidningar

## **BEDÖMNING**

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Kraven i 9 kap. 31§ PBL uppfylls. Bygglov ska därför lämnas.

Uppförande av telemast (72 m) och 2 st teknikbodar.

Cirka 150 m söderut finns en befintlig telemast (höjd ungefär 90 m). Masten är dock full och kan inte belastas ytterligare. Sökanden uppger att de sökt på platsen eftersom en mast redan är etablerad där. Tanken var att samla masterna på samma område för att inte belasta ytterligare en plats i landskapet.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **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.

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.

Enligt Länsstyrelsens inventering av värdefull natur för Gotlands län 1984 är fastigheten belägen inom område med värdefull kulturlandskapsmiljö och odlingslandskap.

### Remisser och grannar

*Försvarsmakten:* Ingen erinran.

*GEAB:* Ingen erinran.

*Länsstyrelsen:* Ingen erinran.

*Swedavia:* Ingen erinran.

*Luftfartsverket:* Hindermarkering ska ske i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter, TSFS 2010:155.

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

Enligt 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser.
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

**BN § 69**  
**Au§ 111**

**BN 2011/1814**

**FÄRÖ LAUTER 1:68**

**Förhandsbesked för uppförande av 4 st bostadshus**

---

**BESLUT**

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

**BEDÖMNING**

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ansökan ska avslås.  
Kraven i 9 kap 31 § uppfylls inte.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Fårö, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, ligger fastigheterna inom område av riksintresseområde för kultur- och naturvården.

För Lauter 1:68 gäller område 510. Här kan viss tillkommande bebyggelse som inte ändrar områdets karakter medges. Hänsyn ska tas till de areella näringarna och till natur- och kulturvärden. Dessutom är hela Fårö utpekad enligt miljöbalken som ett område av riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för kulturvård, naturvård och rörligt friluftsliv.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att den föreslagna bebyggelsen påtagligt skulle komma att skada de värden, som riksintressena omfattar.

Landskapet och bebyggelsen vid Lauter är en attraktiv kulturmiljö som är värdefull att bevara och göra tillgänglig för natur- och kulturturism.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

**Förutsättningar**

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

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

*Remisser och berörda grannar* har ej tillfrågats.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya Plan- och bygglagen SFS 2010:900

Enligt 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser.
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap. 6 § Plan- och bygglagen ska vid planläggning och i ärenden om bygglov ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen och med hänsyn till en god helhetsverkan. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

### Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: [byggnadsnamnden@gotland.se](mailto:byggnadsnamnden@gotland.se)

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

**BN § 70**

**Au§ 112**

**FÄRÖ LAUTER 1:68**

**Ändrad användning av ekonomibyggnader till gästutrymmen**

---

## **BESLUT**

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## **BEDÖMNING**

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ansökan ska avslås med krav på upprättande av områdesbestämmelser.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för kulturvård, naturvård och rörligt friluftsliv.

Kontoret gör bedömningen att planläggning behövs för att säkerställa kulturvärdena på den aktuella platsen. Områdesbestämmelser skulle i det här fallet vara lämpligt för att tydliggöra vilka hänsynskrav som ställs i samband med en förändring av den befintliga bebyggelsen.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

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).

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

### Remisser och grannar

*Remisser och berörda grannar* har ej tillfrågats.

### LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya Plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Enligt 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser.
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 4 kap 2 § 2 stycket, ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

### Uppllysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: [byggnadsnamnden@gotland.se](mailto:byggnadsnamnden@gotland.se)

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

### 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.

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

**BN § 71**

**Au § 113**

**BURS S:18**

**Uppförande av fritidshus samt rivning av befintligt fritidshus**

---

## **BESLUT**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

## **BEDÖMNING**

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Det befintliga fritidshuset är i dåligt skick och det finns därför anledning att riva byggnaden och ersätta med en ny.

Den föreslagna byggnaden har en volym och färgsättning som harmonierar med omgivande bebyggelse och är placerad i stort sett på samma läge som befintlig byggnad.

Den föreslagna byggnaden kommer att i mycket liten utsträckning förändra utsikter från omgivande byggnader och tomter men bedöms inte medföra betydande olägenheter för de omgivande boende.

Beslut finns för bad- disk- och tvättvattenavlopp (MHN dnr 1999-2505). Sökanden planerar att installera WC i den planerade byggnaden. Ärendet ligger inom A1-område vilket innebär att WC-infiltration i marken ej tillåts. WC-vatten måste samlas i slutna tank.

Byggnationen tillstyrks ur VA-synpunkt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att den prövade åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenresurserna

enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen samt med gällande översiktsplan. Kontoret bedömer att föreslagna åtgärder inte påtagligt skadar de värden som riksintressena omfattar.

Ägarna till När Hemmor 1:51 och När S:65 har motsatt sig föreslagna placering av fritidshuset eftersom deras siktvyer blir påverkade



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

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls. Kontoret föreslår därför att bygglov lämnas.

## ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan med ritningar och situationsplan inkom ursprungligen 2010-06-07. Sakägare informerades första gången genom brev och annons 2010-10-13.

Revideringar i ärendet har inlämnats 2010-11-10, 2011-02-23, 2011-06-07 och 2011-10-17.

Information till sakägare har skickats 2010-11-26, 2011-03-08, 2011-06-10, 2011-11-08 och senast 2012-01-27.

Godkännande från delägare i samfälligheten Burs S:18 har inkommit.

Länsstyrelsen har 2011-03-02 meddelat dispens från strandskyddet för uppförande av fritidshus. Ritningen i dispensen är densamma som inkom till byggnadsnämnden 2010-06-07.

## Förutsättningar

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

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 utmed Gotlands kust fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Platsen är belägen inom naturreservat (7 kap 4 § miljöbalken). Nybyggnad får inte ske utan länsstyrelsens tillstånd.

## Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig genom annons i lokalpressen och per brev. Erinran har inkommit från ägarna till När Hemmor 1:51 och När S:65. Synpunkter har kommunicerats med sökanden.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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](http://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 forts § 113

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
- Eventuella handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: [byggnadsnamnden@gotland.se](mailto:byggnadsnamnden@gotland.se)

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

**BN § 72**

**Au§**

**FIDE ÖSTERBY 1:48**

**Förhandsbesked för uppförande av 2 st bostadshus**

---

## **BESLUT**

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet till Samhällsbyggnadsförvaltningen för komplettering. Placeringen av bostadshusen på fastigheten ska ändras för att inte förstöra den befintliga ”åkerholmen”.

**BN § 73**  
**Au§ 115**

**GAMMELGARN GLOSE 1:2**  
**Förhandsbesked för uppförande av 2 st bostadshus**

---

**BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av två bostadshus på den sökta platsen.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.
3. Vägverkets yttrande ska beaktas.
4. GEABs villkor ska beaktas.

**BEDÖMNING**

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att positivt förhandsbesked lämnas.

Gemensam avloppsinfiltration planeras för de båda husen. Provgropar har redovisats på fastigheten, besiktigade 2011-05-30. Jordarten bestod av sandigt grus till 1,2 m. Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast bad-, disk och tvättvatten (BDT) enligt inlämnad situationsplan.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet krävs. Sökande har redovisat kapacitet (900 l/h) och kvalitet (kloridhalt 44 mg/l) från en borrarad brunn på fastigheten.

Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast BDT- vatten. Både kvalitet och kapacitet är i enlighet med Regionens *Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering 2008-04-09*. Ärendet tillstyrks ur VA-synpunkt.

Innan avloppsanläggningen utförs skall tillstånd inhämtas från miljö och hälsoskyddsnämnden.

Observera att utifrån redovisad plats för infiltration bedöms utsläpp av WC ej vara lämpligt. Om WC avses installeras ska huset förses med separata ledningar för BDT-, respektive WC-vatten.

Den prövade åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenresurserna enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen samt med gällande översiktsplan.

Föreslagen åtgärd bedöms inte påtagligt skada de värden som riksintresset omfattar.

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

### **Byggnadsnämndens tidigare beslut**

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet krävs. Rätten att fatta slutligt beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Reza Zargari när en godtagbar vattenredovisning föreligger.

### **Enheten för bygglov och miljöskydds tidigare bedömning**

De förslagna byggnaderna är placerade dolt inom ett barrskogsområde längs vägen.

Kontoret bedömer att de förslagna placeringarna av byggnaderna är lämplig eftersom de följer områdets bebyggelsemönster. Därigenom kommer områdets kulturvärden att inte skadas och byggnaderna kommer inte inverka negativt på det värdefulla kulturlandskapet.

Kontoret anser inte att de värden som riksintressena omfattar påtagligt skadas av förslagen åtgärd.

Nu sökt åtgärd, 2 st bostadshus, anses vara förenligt med kraven enligt plan- och bygglagen 2 och 3 kap samt med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av bebyggelse.

VA-bedömning: Provgropar har redovisats på fastigheten, besiktigade 2011-05-30. Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av bad-, disk och tvättvatten (BDT) enligt inlämnad situationsplan.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet krävs. Någon vattenredovisning har ännu inte redovisats.

Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast BDT-vatten. En vattenutredning behövs där kapacitet och kvalitet redovisas, innan ärendet kan bedömas ur VA-synpunkt.

## ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden har 2011-09-07 § 165 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 2012-02-28 inkommit med vattenredovisning.

### Förutsättningar

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

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

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

### Remisser och grannar

*GEAB*: Tillstyrker enligt villkor

*Vägverket*: Tillstyrker enligt villkor

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

### LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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](http://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 Samhällsbyggnadsförvaltningen för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: [byggnadsnamnden@gotland.se](mailto:byggnadsnamnden@gotland.se)  
Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

**BN § 74**

**Au§ 116**

**LUMMELUNDA KAMBS 1:95**

**Uppförande av bostadshus och garage**

---

**BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

## **BEDÖMNING**

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att bygglov beviljas.

Den prövade åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenresurserna enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen samt med gällande översiktsplan.

Föreslagen åtgärd bedöms inte skada natur- och kulturvärden och inte medföra någon olägenhet för grannar.

Kraven i 9 kap 31 § plan- och bygglagen uppfylls.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

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

*GEAB*: Ingen erinran.

*VA-bedömning*: Ingen erinran

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

### 9 kap 31 § plan- och bygglagen

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

### Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: [byggnadsnamnden@gotland.se](mailto:byggnadsnamnden@gotland.se)

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

## 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.

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

**BN § 75**

**Au§ 117**

**TOFTA ANSARVE 1:15**

**Tillbyggnad av verkstadslokal**

---

## **BESLUT**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

## **BEDÖMNING**

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Enheten för bygglov föreslår att bygglov beviljas.

Den prövade åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenresurserna enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen samt med gällande översiktsplan.

Åtgärden bedöms inte påtagligt skada natur- och kulturvärden.

Åtgärden bedöms inte medföra betydande olägenheter för grannen.

Kraven i 9 kap 31 § plan- och bygglagen uppfylls.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Remisser och grannar**

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Tofta fättings 1:72. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsskrivelse.

## **LAGSTÖD**

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

### 9 kap 31 § plan- och bygglagen

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://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.  
Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: [byggnadsnamnden@gotland.se](mailto:byggnadsnamnden@gotland.se)

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

**BN § 76**  
**Au§ 118**

## **VISBY CYPRESSEN 17**

**Uppförande av byggnad för kontor, hantverk, småindustri och lager  
samt anläggande av parkering**

---

## **BESLUT**

1. Byggnadsnämnden beviljar bygglov.
2. Byggnadsnämnden avser inte att göra undantag från krav på tillgänglighet enligt PBL 8 kap.§1.

## **BEDÖMNING**

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten och är ansluten med byggnad. Anslutning av nybyggnaden skall ske efter mätarplats alternativt att begäran om extra mätställe görs om det inte är möjligt.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

Det föreslagna användningssättet strider mot detaljplanen antagen 1968-05-22. Marken ske enligt planen användas för industri.

### **Remisser och grannar**

*GEAB:* Ingen erinran.

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

## **LAGSTÖD**

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

### 9kap 31b

31 b § Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2011:335).

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://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.  
Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: [byggnadsnamnden@gotland.se](mailto:byggnadsnamnden@gotland.se)

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

**BNS 77**

**AuS 119**

## **VISBY SNÄCKGÄRDSBADEN - Detaljplan**

---

### **BESLUT** (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra en översyn av gällande detaljplan för Visby Snäckgårdsbaden .

### **HISTORIK**

För området gäller detaljplan antagen 1991-04-15 med markanvändningen kontor, hotell m m och byggrätt för ett högre hus. Denna detaljplan gäller tillsammans med detaljplaneändringen antagen 2000-11-17 och laga kraft 2002-05-02 där även bostäder möjliggjordes.

### **PRÖVNINGSGRUNDER**

Om och när planläggning ska ske bestämmer i princip kommunen ensam (1 kap 2 § plan- och bygglagen - kommunalt planmonopol). Ett beslut av kommunen att neka att upprätta eller att anta en detaljplan kan överklagas, dock prövas endast om gällande lagar följts (se 13 kap 1 § plan- och bygglagen och 10 kap 8 § kommunallagen).



## BN § 78

### VISBY ARKIVET 1

#### Ändrad användning från kontorsbyggnad till hotell samt ombyggnad och fasadändring

---

### BESLUT

Byggnadsnämnden delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag. Bygglov beviljas.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att villkoren i PBL 8 kap 13 § samt 9 kap 30 § uppfylls och föreslår att bygglov beviljas.

Ansökan avser ändrad användning av en tidigare kontorsbyggnad till hotell. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1773 som kronomagasin efter ritningar av CJ Cronstedt. Från 1871 användes byggnaden som ett militärförråd tills att den 1905 inreddes som landsarkiv. Byggnaden har sedan utflyttningen av landsarkivet använts som kontor.

Den ändrade användningen innebär:

- Att befintlig senare kontorsindelning ersätts med 29 st hotellrum (varav 2 st handikappanpassade) i plan 2-5 samt matsal och personalutrymmen i plan 1.
- Att ny handikappentré inkl. ramp anordnas via befintlig källarentré i söder.
- Att fyra nya källarfönster tas upp i marknivån mot trädgården, att befintliga källar- och ventilationsgluggar mot gatan förses med glas och att luckan i södra gaveln ändras till fönster.
- Att ny sopbod uppförs och två parkeringsplatser anläggs på trädgårdssidan. Därutöver anordnas på kommunal gatumark en lastzon för transporter till och från fastigheten på Kommendantsbacken och

en handikapplats på Visborgsgatan. Personalparkering med 3 st platser anordnas enligt avtal på fastigheten Visby Borgen 21 (Adelsgatan).

Vid bedömning har krav ställts på anordnande av tillkommande behov på 3 platser/1000 m2 enligt gällande riktlinjer. Baserat på kravet för på 15 platser för 1000 m2 hotell jämfört med 12 platser för 1000 m2 kontor. På fastigheten har tidigare inte funnits några parkeringsplatser.

Synpunkter har inkommit från berörda sakägare avseende parkering.

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan antagen 2010-02-22 för Visby Innerstad med tillhörande Byggnadsordning, plan- och bygglagens generella krav, skyddsföreskrifter kopplade till byggnadens status som byggnadsminne, samt gällande riktlinjer för parkering för Gotland.

Länsstyrelsen har 2011-12-16 beslutat om tillstånd enligt 3 kap 14 § kulturminneslagen, för vissa ombyggnader enligt villkor.

### Remisser och grannar

*Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig.* Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Visby skepparen 2 och 6 samt Berget 15. Synpunkterna har skickats till sökanden som inkommit med nya lösningar för P-platser.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

### Uppllysningar

## 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.

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

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: [byggnadsnamnden@gotland.se](mailto:byggnadsnamnden@gotland.se)

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

**BN § 79**

**GARDE FRINDARVE 1:7**

**I frågasatt olovligt byggande, inrättande av bostäder och kontor i gamla bank-/biblioteks byggnaden**

---

**BESLUT**

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet till Samhällsbyggnadsförvaltningen för komplettering. Ställningstagande till om ärendet är aktuellt för preskribering ska tas.

**BN § 80**

**SUNDRE HALLBJÄNS 1:9**

**I frågasatt olovligt uppfört vagnslider**

---

**BESLUT**

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § uttas av fastighetsägaren tillika byggnadsägaren Frank Hollingworth en byggnadsavgift om 7920 kronor.
2. Byggnadsnämnden befullmäktigar förvaltningschefen Ethel Forsberg, vid Region Gotland, eller den hon i sitt ställe sätter, att vid domstolar och övriga myndigheter i Sverige, föra nämndens talan i detta ärende
3. Kopia av byggnadsnämndens beslut överlämnas till länsstyrelsen.

**Uppllysning**

Enligt 10 kap 28 § plan- och bygglagen skall avgifterna betalas till Länsstyrelsen i Gotlands län (postgiro 18 98 10 - 5) inom två månader från det beslutet vann laga kraft.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Vid besiktning den 30 november 2011 har Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterat att ett vagnslider har uppförts utan erforderligt bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i skrivelse den 30 december 2012 informerat Frank Hollingworth om tillämpliga påföljder och ingripanden samt givit tillfälle till rättelse senast den 2 april 2012, bilaga 80.

Vid besiktning 3 april 2012 har det konstaterats att rättelse inte har skett.

Byggnadsavgift skall därför tas ut av Frank Hollingworth.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10.

Enligt 10 kap 5 § skall byggnadsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden.

## 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. 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.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: [byggnadsnamnden@gotland.se](mailto:byggnadsnamnden@gotland.se)

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

**BN § 81**

**Delegationsbeslut - Anmälan**

---

**BESLUT**

1. Förteckningarna godkänns och läggs till handlingarna.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Förteckningar över de bygglov, tillstånd och godkännanden som med stöd av gällande delegationsordning som godkänts vid samhällsbyggnadsförvaltningen anmäldes med stöd av bestämmelserna i kommunallagen 6 kap 33 §, bilaga 31.



**BN § 82**

**Diverse skrivelser och protokoll**

---

**BESLUT**

Diverse skrivelser och protokoll läggs till handlingarna.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Diverse skrivelser och protokoll som inkommit till Samhällsbyggnadsförvaltningen/byggnadsnämnden har ledamöter och ersättare givits möjlighet att ta del av, bilaga 82 .

**BN § 83**

**Övriga ärenden från arbetsutskottet 2012-03-21**

---

**BESLUT**

Övriga beslut fattade under Au§§120-139 läggs till handlingarna.

- Au§ 120 VISBY SKANSEN 8 – Tillbyggnad av bostadshus med uterum och takterrass
- Au§ 121 VISBY S:T OLOF 32 – Ändrad användning av uthus till fritidshus samt tillbyggnad
- Au§ 122 ARDRE KAUPUNGS 1:74 – Tillbyggnad av bostadshus (uterum)
- Au§ 123 NÄR HALLBJÄRS 1:4 – Förhandsbesked tre fritidshus
- Au§ 124 OTHEM MARS 12 - Uppförande av garage samt rivning av bef uthus
- Au§ 125 OTHEM SVÄRTAN 10 – Tillbyggnad av gäststuga (garage)
- Au§ 126 ROMA ROMAKLOSTER 6:1 – Uppförande av stationsbyggnad, wc-byggnad samt vattentorn och parkering
- Au§ 127 VISBY GRANITEN 7 – Tillbyggnad av bostadshus
- Au§ 128 VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:309 – Uppförande av förråd/gäststuga (rivning av befintligt förråd)
- Au§ 129 EKSTA BJÄRGES 1:28 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 130 EKSTA GRYMLINGS 1:8 Tillbyggnad skola, ändrad användning av skola till enbostadshus samt tillbyggnad, ändrad användning av skollokal till gäststuga
- Au§ 131 ETELHEM KYRKEBY 1:96 - Uppförande av garage/förråd
- Au§ 132 TOFTA BJÄRS 3:12 - Uppförande av fritidshus, carport/förråd
- Au§ 133 VISBY BLODRISKAN 5 – Tillbyggnad av bostadshus (vinterträdgård)
- Au§ 134 VISBY FÄNRIKEN 1 – Uppförande av affärsbyggnad, biltvätt och parkeringsplats
- Au§ 135 ÖJA BOTARVE 1:73 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 136 STENKYRKA GRAUSNE 1:97 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 137 VISBY VIPAN 21 – Tillbyggnad och fasadändring av affärsbyggnad (tre takkupor och ny port) samt uppförande av skylt (pylon)
- Au§ 138 TOFTA ANSARVE 2:2 – Tillbyggnad av gäststuga samt rivning av lada
- Au§ 139 VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:397 – Uppförande av pannrum och solfångaranläggning

**VISBY SKANSEN 8****Tillbyggnad av bostadshus med uterum (samt rivning av befintlig loftgång)**

---

**BESLUT**

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
3. Ägaren till fastigheten Visby Skansen 7 delges byggnadsnämndens beslut.

**BEDÖMNING****Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att villkoren i PBL 8 kap 11 § uppfylls och föreslår därför att bygglov beviljas.

Ansökan avser tillbyggnad (länk) mellan befintligt bostadshus och gårdshus. Tidigare terrass ersätts med en något större takterrass på den nya tillbyggnaden. Det nu aktuella förslaget skiljer sig från tidigare beviljat bygglov för samma ändamål, dels genom att takterrassen minskats, dels genom att tidigare glasparti mot grannfastighet Skansen 8 ersätts med ett takfall i plåt.

Tidigare beslut om bygglov 2009 överklagades till Länsstyrelsen, som avlog överklagan om betydande olägenhet, med hänvisning till de speciella förutsättningar som gäller för Visby innerstad, där en större grad av insyn och omgivningspåverkan måste godtas. Förvaltningsrätten gör samma bedömning vad gäller frågan om betydande olägenhet, men återförvisar ärendet för ny prövning utifrån de hänsynskrav som ställs i den nya detaljplanen för Visby Innerstad. Planen antogs efter att tidigare bygglov beviljades och har därför inte tidigare prövats i detta ärende.

I de riktlinjer som gäller som planbestämmelser för gällande detaljplan i Byggnadsordningen anges att terrasser och altaner är olämpliga (sid 61). Syftet med denna riktlinje är att värna den befintliga bebyggelsens karaktär, särskilt vad gäller taklandskapet. Skäl för undantag finns dock i det aktuella ärendet då

takterrassen inte påverkar befintliga byggnader, ersätter tidigare större balkong, har minskat i storlek i förhållande till tidigare förslag och även fått en mindre dominerande utformning genom att mur ersätts med takfall mot Skansen 8.

## ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnade 2009-10-08, § 336, bygglov för åtgärden. Grannen överklagade beslutet som nu upphävts av förvaltningsrätten och återförvisat till byggnadsnämnden för ny handläggning

### Förutsättningar

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas området som Hansestaden Visby - område av världsunikt kulturhistoriskt intresse.

Sedan december 1995 är Visby innerstad uppförd på UNESCOs världsarvslista tack vare sina enastående kulturhistoriska värden.

Visby innerstad har av riksantikvarieämbetet den 18 augusti 1997 utpekats som en miljö av riksintresse för kulturminnesvården enligt miljöbalken 3 kap 6 § 2 st med följande värdemotiv:

”Medeltida gatunät och tomtstruktur i det centrala stadsområdet och ett nät av infartsvägar utanför detta. Mariakyrkan, kyrkoruiner och medeltida stenhus. Försvarstornet Kruttornet vid platsen för den medeltida hamnen samt ringmuren med vallgravar och en obebyggd zon där utanför. Lämningar av Visborgs slott. Stadsbebyggelse i sten och trä från 1600-1800-talen. Småhusbebyggelse och bevarad planstruktur som under 1700- och 1800-talen växte fram på Klinten och utmed de gamla vägsträckningarna runt det medeltida bebyggelseområdet. Parker och grönstråk. Institutionsbyggnader och annan bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och domkyrkostad. Medeltida kulturlager. Under staden finns boplatzlämningar från stenåldern.”

För området gäller detaljplan av ålder bestående stadsplan antagen 1879-12-19. Planen saknar planbestämmelser och reglerar enbart avgränsningen av kvartersmark.

Enligt övergångsbestämmelserna i PBL skall 39 § byggnadsstadgan tillämpas som bestämmelse i detaljplanen. Enligt denna får friliggande 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.

Byggnadsnämnden har konstaterat att hela innerstaden är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde och beslutade 1989-11-15 att skriften Visby innerstad - råd och riktlinjer för bevarande skall användas som riktlinjer vid tillämpning av plan- och bygglagen 3 kap 12 §.

Speciellt stora krav skall kunna ställas på byggnader som uppförs inom eller i närheten av ett sådant bebyggelseområde som avses i PBL 3:12. En ny byggnad

skall i ett sådant fall placeras och utformas så att den anpassas till de särskilda värden som bebyggelsemiljön eller den befintliga byggnaden har.

## Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig över reviderade handlingar. Svar har inkommit från ägaren till fastigheten Skansen 7.

*Gotlands museum:* Ingen erinran.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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.

Byggnadsnämnden anser att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 3 kap. Bygglov lämnas.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.Boverket.se](http://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 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.

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

**VISBY S:T OLOF 32**

**Tillbyggnad av fritidshus**

---

**BESLUT**

1. Bygglov lämnas.
2. Ägaren till fastigheten Visby Kräklan 8 delges byggnadsnämndens beslut.

**BEDÖMNING**

**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ansökan beviljas.

Ansökan avser ändrad användning och tillbyggnad av befintligt garage/uthus. Fastigheten avstyckades 2009 från den större fastigheten Visby S:t Olof 28. Byggnaden är en viktig del av gaturummet med sitt brutna tak och dekorativa gesims. Från allmänhetens synvinkel är byggnaden viktig att bevara och endast förändras på ett varsamt sätt med hänsyn till byggnadens karaktär. Detta också med anledning av byggnadens exponering mot Botaniska trädgården.

Den prövade åtgärden är förenlig med gällande detaljplan och tillhörande byggnadsordning.

Förslagen åtgärd är väl anpassad och följer byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde. Föreslagen åtgärd bedöms inte utgöra någon olägenhet eller hindra utsikt för grannar.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

**Förutsättningar**

För Visby innerstad gäller en detaljplan med tillhörande byggnadsordning. Planen antogs av kommunfullmäktige den 22 februari 2010.

**Remisser och grannar**

*Berörda grannar:* har beretts tillfälle att yttra SIG. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Visby Kräklan 8. Synpunkterna har skickats till sökanden som inkommit med svarsskrivelse.

## **LAGSTÖD**

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

### **9 kap 30 § plan- och bygglagen**

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2011:335).

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

## **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.  
Vi använder oss av sk förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

## **Au§ 122**

### **ARDRE KAUPUNGS 1:74**

#### **Tillbyggnad av bostadshus**

---



## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ansökan skall avslås med hänvisning till 9 kap 30 § PBL samt 9 kap 31 b § PBL.

Ansökan avser frågan om bygglov för tillbyggnad av ett enbostadshus. Bostadshuset byggs till med ett uterum med en byggnadsarea om 37,9 m<sup>2</sup>.

Enligt bestämmelserna i detaljplanen får tomtplatsen bebyggas med högst 150 m<sup>2</sup> bruttoarea. Största tillåtna bruttoarea för *huvudbyggnad* per tomtplats är 130 m<sup>2</sup>.

Bostadshusets befintliga bruttoarea är ca 202 m<sup>2</sup> och garagets bruttoarea är ca 46 m<sup>2</sup>. Tomtplatsen är alltså bebyggd med ca 248 m<sup>2</sup> BTA. Tillbyggnaden skulle innebära en total bruttoarea om ca 286 m<sup>2</sup> vilket innebär en överbyggnad på 136 m<sup>2</sup> (om man beaktar hela bygggrätten om 150 m<sup>2</sup>). Då huvudbyggnaden endast får uppgå till 130 m<sup>2</sup> är den egentliga avvikelsen en överbyggnad om 156 m<sup>2</sup>. Detta är en överbyggnad på ca 120 % vilket ej kan anses vara någon liten avvikelse som är förenlig med planens syfte.

Sökanden har fått information om planavvikelsen i ett brev. Han har sedan via telefon sagt att han vill ha ärendet prövat trots enhetens förslag till avslag.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen den 1990-08-13.

### Remisser och grannar

Berörda grannar: ej hörda

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

9 kap 30 § PBL

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),  
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,  
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och  
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§. Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad, en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde. (PBL) som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2011:335)

9 kap 31 b § PBL

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2011:335).

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://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.

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

**Au§ 123**

**BN 2011/989**

**NÄR HALLBJÄRS 1:4**

**Förhandsbesked för uppförande av 3 st fritidshus**

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ansökan ska avslås.

Placeringen av fritidshusen är diskret, men de kan inte anses utgöra en komplettering till befintlig bebyggelse.

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

Den föreslagna åtgärden kan inte enligt kontorets bedömning anses vara en sådan komplettering som avses i miljöbalken.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv.

Enligt 3 kap 6 § 2 stycket miljöbalken skall områden som är av riksintresse för kulturminnesvärden och naturvärden skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa.

Kontoret anser, att den föreslagna bebyggelsen påtagligt skulle skada de värden, som riksintressena omfattar.

En gemensam avloppsinfiltration för tre hushåll planeras på fastigheten. Provgrop har besiktigats 2011-12-06. Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast bad-, disk- och tvättvatten (BDT). Infiltrationen bör dock läggas närmare den nedersta tomten än vad som visats på situationsplanen för att få ett längre avstånd till högsta grundvattenyta.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet krävs. Sökande har redovisat en kapacitetsmätning från en borrhållsbrunn på fastigheten När Tiricker 1:3. Kapacitetsmätningen indikerar tillräcklig vattenmängd för de nya husen. Redovisad vattenanalys indikerar vattenkvalitet i enlighet med Regionens *Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering 2008-04-09*.

Vattenfrågan bedöms som utredd och redovisad plats för infiltration bedöms som lämplig för utsläpp av endast BDT -vatten. Ärendet tillstyrks därför ur VA-synpunkt.

Innan avloppsanläggningen utförs skall tillstånd inhämtas från miljö och hälsoskyddsmyndigheten.

Observera att utifrån redovisad plats för infiltration bedöms utsläpp av WC ej vara lämpligt. Om WC avses installeras ska huset förses med separata ledningar för BDT-, respektive WC-vatten.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

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 utmed Gotlands kust fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

### Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt äldre Plan- och bygglagen SFS 1987:10.

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 naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://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.  
Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

**Au§124**

**BN 2011/1081**

### OTHEM MARS 12

#### Uppförande av garage samt rivning av bef uthus

---

### BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

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

Arbetsutskottet anser att föreslagen åtgärd innebär mindre avvikelse från planen med hänvisning till att åtgärden är förenlig med planens syfte. Kraven i 3 kap plan- och bygglagen uppfylls. Bygglov kan därför lämnas.

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ansökan avslås.

Uppförande av ett garage på en tomt i Slite. På fastigheten finns ett befintligt uthus som avses rivas. Gårdsbyggnader på fastigheten tillåts maximalt uppta en yta av 40 m<sup>2</sup> enligt gällande detaljplan från 1968.

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.

Kontoret anser att avvikelsen från planen är allt för stor för att kunna medges eftersom den totala byggnadsytan kommer att bli 52 m<sup>2</sup> mot tillåtna 40 m<sup>2</sup>.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som stadsplan 1968-04-03.

Enligt detaljplanen får 140 m<sup>2</sup> (huvudbyggnad) samt 40 m<sup>2</sup> (uthus) uppföras på fastigheten (1 596 m<sup>2</sup>). Den tillåtna byggnadsarean avseende uthus kommer att överskridas med 12 m<sup>2</sup>.

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt äldre PBL, SFS 1987:10

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](http://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.

**Au§ 125**

**BN 2011/2180**

## OTHEM SVÄRTAN 10

**Tillbyggnad av gäststuga (garage) samt påbyggnad av gäststuga och montering av solcellspanel på tak**

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår avslag. Kraven i PBL 9 kap. 30§ uppfylls inte.

Den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan från 1968.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att avvikelserna från detaljplanen är allt för stora för att kunna medges eftersom den totala byggnadsytan kommer att bli 75,4 m<sup>2</sup> mot tillåtna 40 m<sup>2</sup>.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som stadsplan 1968-04-03. Enligt planen får högst 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea byggas avseende uthus. De uthus som idag finns på fastigheten har en yta av 53 m<sup>2</sup>. Den sökta åtgärden, tillbyggnad med 22,4 m<sup>2</sup>, medför att den tillåtna byggnadsarean överskrids med 35,4 m<sup>2</sup>.

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

Enligt 9 kap. 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. Den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) Överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) Avviker från detaljplanen, men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen,
2. Åtgärden inte strider mot detaljplanen.
3. Åtgärden inte måste avvakta att genomförandeplanen för detaljplanen börjar löpa, och

Åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§. Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://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.  
Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

**Au§ 126**

**BN 2010/523**

### **ROMA KLOSTER 6:1**

#### **Uppförande av stationsbyggnad, wc-byggnad samt vattentorn och parkering**

---

### **BESLUT**

1. Bygglov lämnas.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.
3. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
4. Ägaren till fastigheten Roma Kloster 1:37 delges byggnadsnämndens beslut.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag och anser att föreslagen åtgärd innebär mindre avvikelse från planen med hänvisning till att åtgärden är förenlig med planens syfte. Kraven i 3 kap plan- och bygglagen uppfylls. Bygglov kan därför lämnas.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att bygglov kan ges.

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. Byggnadsnämnden får dock lämna bygglov för åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med planens syfte.

Den föreslagna åtgärden strider mot detaljplanen. Marken ska enligt planen användas som allmän plats, park.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser dock att föreslagen åtgärd innebär en mindre avvikelse från gällande detaljplan.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Bygg Gotland – Översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

För området gäller detaljplan antagen 1968-12-04.

Det föreslagna användningssättet strider mot detaljplanen. Marken ska enligt planen användas som allmän plats, park.

### Remisser och grannar

*Kommunalt VA:* Tillstyrker enligt villkor.

*Teknikförvaltningen Markavd:* Ingen erinran.

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten 1:37.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt äldre Plan- och bygglagen SFS 1987:10.

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](http://www.boverket.se)

### Upplysningar

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

Byggnmälan 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.

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

**Au§ 127**

**BN 2011/1672**

### **VISBY GRANITEN 7**

#### **Tillbyggnad av bostadshus**

---

### **BESLUT**

1. Bygglov lämnas.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet anser att föreslagen åtgärd innebär en liten avvikelse från gällande detaljplan. Kraven i 9 kap §31b uppfylls. Bygglov kan därför lämnas.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår avslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att avvikelserna från planen är allt för stora för att kunna medges eftersom föreslagna åtgärder kommer att uppföras på prickad mark som inte får bebyggas och endast 1 m från tomtgräns.

Den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan från 1975.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

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

För området gäller detaljplan, antagen den 1975-02-27. Tillbyggnaden placeras helt på mark som inte får bebyggas (prickad mark).

### Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit.

## LAGSTÖD

### 9 kap 31 b § plan- och bygglagen

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är liten och förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärden som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2011:335).

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

**Au§ 128**

**BN 2011/2236**

**VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:309**

**Uppförande av förråd/gäststuga samt rivning av befintligt förråd**

---

## BESLUT

1. Bygglov lämnas.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskott anser att föreslagen åtgärd innebär en liten avvikelse från gällande detaljplan. Kraven i 9 kap §31b uppfylls. Bygglov kan därför lämnas.

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ansökan avslås.

Ansökan avser uppförande av ett förråd/gäststuga samt rivning av ett förråd.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen och är ansluten med en bostadsenhet.

Byggnadsnämnden har tidigare beviljat stora överbyggnader i området, men samhällsbyggnadsförvaltningen anser att avvikelsen från planen är allt för stor för att kunna medges eftersom den totala byggnadsytan kommer att bli 158 m<sup>2</sup> mot tillåtna 94,5 m<sup>2</sup>.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen som byggnadsplan 1961-12-23.

Enligt planen får högst 94,5 m<sup>2</sup> byggnadsarea byggas. Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 63,5 m<sup>2</sup>.

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

### 9kap 31b

31 b § Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om

avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2011:335).

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

**Au§ 129**

**BN 2010/1439**

**EKSTA BJÄRGES 1:28**

**Uppförande av fritidshus**

---

## **BESLUT**

1. Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till förvaltningschefen Ethel Forsberg.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Rätten att fatta beslut delegeras till förvaltningschefen under förutsättning att vatten av tillräcklig mängd och kvalitet kan redovisas.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att bygglov kan lämnas under förutsättning att vatten av tillräcklig mängd och kvalitet kan redovisas.

På platsen för det sökta fritidshuset finns idag ett mindre fritidshus i dåligt skick som skall ersättas. Platsen avstyckades 1978 för fritidsändamål.

Föreslagen åtgärd bedöms inte påtagligt skada de värden som riksintresset omfattar.

Avloppsanläggning bedöms gå att ordna. Vattenredovisning krävs men har inte begärts.

*VA-bedömning pågår.*

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

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

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

Enligt länsstyrelsens kulturminnesvårdsprogram för Gotlands län är fastigheten belägen inom område med värdefullt odlingslandskap och landskapsbild.

### Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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 landskapsbild 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 naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

**Au§ 130**

**BN 2011/635**

#### **EKSTA GRYMLINGS 1:8**

**Ändrad användning av skola till bostadshus med en lägenhet, ändrad användning av skolbyggnad till 2 gästlägenheter samt tillbyggnad av förskola.**

---

#### **BESLUT**

1. Bygglöven lämnas.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.
3. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
4. Ägarna till fastigheten Eksta Prästgård 1:18 delges byggnadsnämndens beslut.

#### **BEDÖMNING**

##### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

##### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att bygglov lämnas. Kraven i 8 kap 12§ PBL uppfylls.



Samhällsbyggnadsförvaltningen anser inte att det värde som riksintresset omfattar påtagligt skadas av föreslagen åtgärd.

Ansökan avser ändrad användning av skola till bostadshus med en lägenhet, ändrad användning av skolbyggnad till 2 gästlägenheter samt tillbyggnad av förskola.

Ägarna till fastigheten Eksta Prästgård 1:18 motsätter sig föreslagen åtgärd om dessa inte sammanfaller med en allmän uppstädning av fastigheten.

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

Befintlig gemensam avloppsinfiltration planeras att användas. Enligt inlämnade och befintliga uppgifter (inspektionsrapport från MHN dnr:2010/1758) är 1 hushåll + förskola (ca 25 barn) inkopplade från fastigheten Eksta Grymlings 1:8, 1 hushåll från Eksta Prästgården 1:1, 2 hushåll från Eksta Kvie 1:15 och 1 hushåll från Eksta Prästgården 1:16. Anläggningen är dimensionerad för 45 pe (personequivaler). Sökande har angivit att de två nya gästlägenheterna kommer att belastas av 8 pe. Bedömning görs att dessa ryms i den befintliga anläggningen. Vid ytterligare påkoppling av avloppsvatten bör belastning och dimensionering utredas noggrannare.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet krävs. Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för det Regionala vattenledningsnätet och är ansluten med ett antal byggnader. Positivt yttrande finns från Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Utifrån redovisade och befintliga uppgifter görs bedömning att angiven ändrad användning ryms i den befintliga avloppsanläggningen. Vid ytterligare påkoppling av avloppsvatten bör belastning och dimensionering utredas noggrannare. Ärendet tillstyrks ur VA-synpunkt.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

Bygg Gotland-översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

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

### **Remisser och grannar**

*Tekniska förvaltningen driftavdelningen:* Fastigheten är ansluten till det kommunala va-ledningsnätet. Drän- dag- och takvatten får inte anslutas till spillvattenledning. Tekniska förvaltningens "va-föreskrifter" skall följas. Ändringsanmälan skall inlämnas till tekniska förvaltningen. Eventuell tilläggsavgift debiteras enligt gällande taxa.

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Eksta Prästgård 1:18. Synpunkterna har skickats till sökanden.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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](http://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.

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

**Au§ 131**

**BN 2011/574**

### **ETELHEM KYRKEBY 1:96**

#### **Uppförande av garage/förråd**

---

### **BESLUT**

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovets lämnas i bifogat bevis.
3. Ägaren till fastigheten Etelhem Kyrkeby 1:99 delges byggnadsnämndens beslut.

Sökanden erinras om att arkeologisk medverkan ska ske i samband med markarbeten.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

## Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att bygglov lämnas. Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls.

Den prövade åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenresurserna enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen samt med gällande översiktsplan.

Föreslagen åtgärd bedöms inte påtagligt skada natur- och kulturvärden.

Grannen har tillfart till sin fastighet genom ett servitut över aktuell fastighet.

Den planerade byggnaden bedöms inte utgöra hinder för denna tillfart och bedöms inte heller medföra någon olägenhet i övrigt för grannen

Ägaren till Etelhem Kyrkeby 1:99 kräver ett krav på fyra meters avstånd från tomtgränsen.

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

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

### Remisser och grannar

*Länstyrelsen:* En mindre avsökning med metallsökare ska utföras före eventuellt bygglov. Denna bekostas av Länsstyrelsen.

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Etelhem Kyrkeby 1:99. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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](http://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.

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

## **TOFTA BJÄRS 3:12**

### **Uppförande av gästhus, carport/förråd och lusthus samt rivning av befintligt gästhus**

---

## **BESLUT**

Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till förvaltningschefen Ethel Forsberg.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att bygglov beviljas.

Den prövade åtgärden går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenresurserna enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen samt med gällande översiktsplan.

Föreslagen åtgärd bedöms inte skada natur- och kulturvärden och inte medföra någon olägenhet för grannar.

Kraven i 9 kap 31 § plan- och bygglagen uppfylls.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

Ett planprogram för Toftaområdet har antagits 2006-12-06.

### **Remisser och grannar**

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten *Tofta Bjärs 3:22*. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsskrivelse och nya förutsättningar.

## **LAGSTÖD**

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

### **9 kap 31 § plan- och bygglagen**

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

**Au§ 133**

**BN 2011/1379**

### **VISBY BLODRISKAN 5**

#### **Tillbyggnad av bostadshus (vinterträdgård)**

---

### **BESLUT**

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet anser att bygglov kan lämnas.

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.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ansökan ska avslås. Avvikelsen från planen är allt för stor för att kunna medges eftersom den tillåtna byggnadsarean överskrids.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som stadsplan 1987-11-09.

Enligt planen får högst 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea byggas (1/5). Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 35 m<sup>2</sup>.

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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](http://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.

**Au§ 134**

**BN 2011/1320**

**VISBY FÄNRIKEN 1**

**Uppförande av affärsbyggnad, biltvätt och anläggande av parkeringsplatser**

---



## BESLUT

Ärendet återremitteras till samhällsbyggnadsförvaltningen för kommunikering angående biltvättanläggningens placering på tomten.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet anser att placeringen av biltvättanläggningen är olämplig med hänsyn till stadsbilden.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 2007-04-10.

Marken ska enligt planen användas för handel och kontor.

Det föreslagna användningssättet vad avser en byggnad för biltvätt strider mot detaljplan. Området ligger inom yttre vattenskyddsområde.

### Remisser och grannar

Remiss pågår angående vattenskyddsområde.

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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](http://www.boverket.se)

**Au§ 135**

**BN 2011/943**

**ÖJA BOTARVE 1:73**

**Förhandsbesked för uppförande av fritidshus**

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ansökan ska avslås. Föreslagen åtgärd bedöms olämplig då platsen består av jordbruksmark. Föreslagen byggnad innebär ingen komplettering till befintlig bebyggelse då denna etablering snarast skulle kunna leda till ytterligare bebyggelse längst med vägen mot nordväst.

De värden som riksintresset omfattar kommer att påtagligt skadas av föreslagen åtgärd.

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får fritidsbebyggelse på Sudret komma till stånd endast i form av komplettering till befintlig bebyggelse i området.

Vid tillämpningen av 4 kap 4 § anges i prop 1985/86:3, sid 178, att betydande återhållsamhet bör iaktas med att tillåta ny fritidsbebyggelse på Gotland. Det gäller särskilt i de områden som har speciellt stora bevarandevärden d v s Fårö, Storsudret och Östergarn.

Den föreslagna åtgärden kan inte enligt byggnadsnämndens bedömning anses vara en sådan komplettering som avses i miljöbalken.

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 § PBL uppfylls inte.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

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 Sudret fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

## Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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](http://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.

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

**Au§ 136**

**BN 2011/2433**

### **STENKYRKA GRAUSNE 1:97**

#### **Uppförande av fritidshus**

---

### **BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ansökan avslås.

Den föreslagna åtgärden innebär en för stor avvikelse från detaljplanen för att kunna medges.

Enligt tilläggsbestämmelserna är byggrätten 150 m<sup>2</sup> men dessa gäller endast om en utbyggnad av vatten- och avloppsnätet sker eller har skett.

Planerad tidpunkt för anslutning av spillvatten beräknas till hösten 2012.

Utbyggnad av vattenledningsnätet har blivit försenat och kan i dagsläget inte anges.

Eftersom det inte har skett gäller endast den ursprungliga detaljplanen.

Kraven i PBL 9 kap 30 § uppfylls inte.

## ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden avslag 2009-10-08, § 334, ansökan om uppförande av fritidshus på fastigheten.

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1971-08-30. Tillåten byggnadsarea är 100 m<sup>2</sup>. Den föreslagna byggnaden har en byggnadsarea av 125,6 m<sup>2</sup>.

Tilläggsbestämmelser antogs av byggnadsnämnden 2011-12-14 som dock inte gäller förrän allmänt VA-nät är utbyggt.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

### 9 kap 30 § plan- och bygglagen

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2011:335).

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://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.



## Remisser och grannar

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

*Tekniska förvaltningen trafik:* ingen erinran.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

### 9kap 31b

31 b § Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte.

Om avvikande åtgärder tidigare har godtagits enligt första stycket eller 30 § första stycket 1 b, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. Lag (2011:335).

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

**Au§ 138**

**BN 2011/2898**

## TOFTA ANSARVE 2:2

**Tillbyggnad av gäststuga samt rivning av lada**

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ansökan avslås. Kraven i 9 kap 30§ PBL uppfylls inte.

Enligt gällande detaljplan får endast en huvudbyggnad uppföras. Planerad åtgärd innebär att antalet huvudbyggnader överskrids.

Fastigheten ligger inom utbyggnadsområde för den allmänna VA-anläggningen Fastigheten ligger inom etapp 3 A som enligt planering beräknas vara klart vid årsskiftet 2013/2014.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1957-03-19 med tilläggbestämmelser 2009-09-10. Enligt planen får endast en huvudbyggnad uppföras. Planerad åtgärd innebär att antalet huvudbyggnader överskrids.

### Remisser och grannar

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

*Tekniska förvaltningen driftavdelningen:* Tillstyrker enligt villkor.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

### 9 kap 30 § plan- och bygglagen

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1– 3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2011:335).

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://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.

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

**Au§ 139**

**BN 2012/79**

## **VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:397**

### **Uppförande av pannrum och solfångaranläggning**

---

## **BESLUT**

Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till förvaltningschefen Ethel Forsberg.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Granskning pågår.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

För området gäller detaljplan, antagen 1990-05-14 . Byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas (prickmark).

### **Remisser och grannar**

*GEAB*: Pågår

*Berörda grannar* **Ej hörda än**

## LAGSTÖD

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)