



Protokoll
Sammanträdesdag
2012-06-20

Byggnadsnämnden

Tid 09.30 – 12

Plats Nya Rådhuset, Bornholm, Visborgsallén 19

Omfattning §§ 105-146

Beslutande

Bo Björkman, ordf
Daniel Bergvall, vice ord
Anna Enström
Sven-Åke Malberg
Majvor Östergren
Tore Tillander
Håkan Onsjö
Lars-Erik Benneck
Lars Jakobsson
Mats-Ola Rödén

Ersättare

Bertil Eneqvist
Lena Lingvall
Josefin Haggelin
Henrik Johansson
Ann-Kristin Munter
Lena Simonsson
Kerstin Löfgren-Dahlström
Börje Bendelin
Stig Hansson

Övriga närvarande

Ethel Forsberg	Maria Hansson
Sven Hedlund	Lisa Östman
Luca Ferronato	Annika Arvidsson
Anders Rahnberg	Mikael Westberg
Charlotte Criwall	Magnus Åfeldt
Ann-Sofi Lindskog	Madeleine Johansson
Mats Renborn	

Justering

Tore Tillander utses att justera dagens protokoll. Justeringen äger rum den 4 juli 2012 på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sekreterare

Luca Ferronato

Ordförande

Bo Björkman

Justerande

Tore Tillander

Bevis

Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Anslaget sätts upp den 5 juli 2012.

Byggnadsnämndens beslut §§ 121, 124, 127-131, 134-139 (se bifogad förteckning) kan överklagas till länsstyrelsen i Gotlands län senast den 2012, men skickas till byggnadsnämnden (se bilaga).

Protokollet förvaras på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Byggnadsnämnden 2012-06-20

- BN§ 105 **VISBY VISBORG 1:9 m. fl.**
Förslag till naturreservat för Södra Hällarna
- BN§ 106 **Del av VISBY VISBORG 1:9 m. fl.** (idrotts- och
Rekreatiomsområdet Visborg)
Detaljplan
- BN§ 107 **HANGVAR IRE 1:88**
Detaljplan – förnyad utställning
- BN§ 108 **HEMSE BEKASINEN 2**
Detaljplan – samråd
- BN§ 109 **LUMMELUNDA BURGE 2:1 mm.**
Detaljplan – utställning
- BN§ 110 **LUMMELUNDA BURGE 1:9 mm**
Detaljplan – utställning
- BN§ 111 **VISBY CYPRESSEN 6-8A**
Detaljplan – begäran om planbesked
- BN§ 112 **VISBY BLÄCKFISKEN 1**
Detaljplan – begäran om planbesked
- BN§ 113 **DEL AV BUNGE KRONHAGEN 3:2**
Detaljplan - antagande
- BN§ 114 **VISBY SNÖKLOCKAN 16**
Ändring av detaljplan – begäran om planbesked
- BN§ 115 **VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:449**
Detaljplan – begäran om planbesked
- BN§ 116 **ÖJA GISLE 1:95**
Detaljplan – enkelt planförfarande
- BN§ 117 **ARDRE HALLUTE 1:77, ARDRE NYGÅRDS 1:63**
Detaljplan – samråd

- BN§ 118 **RUTE STORA VALLE 1:16**
Detaljplan – utställning
- BN§ 119 **HALL VÄSTÖS 1:8**
Ansökan om upprättande av detaljplan
för turism – prövning av undantag från regionens riktlinjer
avseende vattenförsörjning med avsättning.
- BN§ 120 **HALL – HANGVAR, KAPPELSHAMNSVIKENS
VÄSTRA SIDA**
Planprogram
- BN§ 121 **ÖJA BOBBENARVE 1:125**
Uppförande av uthyrningsstugor
- BN§ 122 **FÅRÖ ÖDEHOBURGA 1:38**
Förhandsbesked för uppförande av 2 st fritidshus
- BN§ 123 **ÖSTERGARN VASSMUNDS 1:18**
Uppförande av garage och gäststuga samt tillbyggnad av
fritidshus med uterum.
- BN§ 124 **ARDRE BOTVALDE 1:31**
Förhandsbesked för uppförande av fritidshus.
- BN§ 125 **KLINTE SICKLINGS 1:116**
Uppförande av växthus och byggnad för försäljning samt
anläggande av parkering och rivning av befintligt växthus.
- BN§ 126 **STENKUMLA KVIUNGS 1:17**
Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och
garage.
- BN§ 127 **ARDRE NYGÅRDS 1:34**
Uppförande av lägenhetshotell med plank, om- och
tillbyggnad av köpmanshus till lägenhetshotell samt
anordnande av parkeringsplatser.
- BN§ 128 **FÅRÖ VINOR 1:120**
Ändrad användning av biograf till fritidshus
- BN§ 129 **NÄR HEMMOR 1:71**
Uppförande av ateljé/förråd.

- BN§ 130 **ÖJA BURGE 1:10**
Förhandsbesked för uppförande av bostadshus.
- BN§ 131 **VISBY HOTELLET 12, VISBY HOTELLET 13**
Tillbyggnad av hotell
(förbindelse/frukostmatsal/sällskapsrum)
- BN§ 132 **VISBY SÖDERTULL 16**
Fasadändring av rådhus (montering av solfångare på tak)
- BN§ 133 **FÄRÖ SIMUNDS 1:40**
Uppförande av 3 st. fritidshus
- BN§ 134 **STENKUMLA ANSARVE 1:22**
Ifrågasatt olovligt uppförda militärbaracker.
- BN§ 135 **KLINTE VALLE 1:55**
Ifrågasatt olovlig byggande av mur och inglasning av veranda
- BN§ 136 **TOFTA KROKSTÄDE 1:380**
Anmälan om olovlig ändring av fritidshus/garage till uthyrningslägenheter.
- BN§ 137 **VISBY BORGEN 13**
Ändrad användning från restaurang till 3 lägenheter samt ombyggnad av 2 st lägenheter samt fasadändring
- BN§ 138 **VISBY FÄNRIKEN 1**
Uppförande av affärsbyggnad, biltvätt och anläggande av parkeringsplatser
- BN§ 139 **VISBY NORDERSTRAND 1:21**
Marklov för fällning av 2 st träd (tall och oxel)
- BN§ 140 **SERVICEGARANTIER**
Översyn
- BN§ 141 **SAMVERKAN MELLAN BN, TN, MHN OCH
HANDIKAPPORGANISATIONERNA**
Informationsärende

- BN§ 142 EKONOMI
Månadsrapport
- BN§ 143 Delegationsbeslut – anmälan
- BN§ 144 Diverse skrivelser och protokoll
- BN§ 145 Övriga ärenden från arbetsutskottet 2012-05-30
- BN§ 146 NORRLANDA HAMMARS 1:13
Uppförande av fritidshus

**BN § 105
Au§ 181**

**Samrådsförslag till kommunalt naturreservat på Södra hållarna i
Visby enligt 7 kap 4§ miljöbalken**

BESLUT

1. Byggnadsnämnden beslutar att samråd ska ske med förvaltningens förslag till kommunalt naturreservat på Södra hållarna (reservatsföreskrifter, skötselplan och ekonomisk plan samt bilagor), med undantag av arbetsutskottets förslag till ändringar, enligt bifogad skrivelse, som till samrådet ska inarbetas i förslaget.
2. Delar av investeringskostnader ska delvis täckas av bidrag.

Yrkanden

Håkan Onsjö (M) yrkar att kommunalt naturreservat ej ska bildas.

Ordföranden yrkar att byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Ordföranden ställer proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden antar ordförandes förslag.

Votering

Votering begärs. Denna voteringsproposition godkänns: Den som stöder Håkan Onsjös yrkande röstar nej. Den som stöder ordförandes förslag röstar ja. Vid voteringen avges 6 ja-röster och 5 nej-röster.

Ja-röster avges av Anna Enström, Sven-Åke Malmberg, Majvor Östergren, Daniel Bergvall, Tore Tillander och ordföranden Bo Björkman.

Nej-röster avges av Håkan Onsjö, Lars Erik Benneck, Lars Jakobsson, Mats-Ola Rödén och Kerstin Löfgren Dahlström.

Yrkanden

Håkan Onsjö (M) yrkar att investeringskostnader helt ska täckas av bidrag.

Ordföranden yrkar att investeringskostnader endast delvis ska täckas av bidrag.

Ordföranden ställer proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden antar ordförandes förslag.

Votering

Votering begärs. Denna voteringsproposition godkänns: Den som stöder Håkan Onsjös yrkande röstar ja. Den som stöder ordförandens förslag röstar nej. Vid voteringen avges 6 ja-röster och 5 nej-röster.

Ja-röster avges av Anna Enström, Sven-Åke Malmberg, Majvor Östergren, Daniel Bergvall, Tore Tillander och ordföranden Bo Björkman.

Nej-röster avges av Håkan Onsjö, Lars Erik Benneck, Lars Jakobsson, Mats-Ola Rödén och Kerstin Löfgren Dahlström.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning, men föreslår ändringar enligt bifogad skrivelse (bilaga 181).

Håkan Onsjö (M) reserverar sig mot arbetsutskottets bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Södra hällarna är ett attraktivt natur- och rekreationsområde som sträcker sig från ytterkanten av Visby söderut mot Vibble. Områdets höga naturvärden har varit kända under lång tid och området har angetts som prioriterat för skydd.

Bildandet av ett naturreservat i det aktuella området är en lämplig åtgärd om syftet är att skydda och upprätthålla ett mycket naturskönt område med stor betydelse för allmänhetens rekreation samt att bevara detta långsiktigt för kommande generationer. Det är även lämpligt om syftet också är att skydda och skapa gynnsamma förhållanden för ett stort antal skyddsvärda arter av växter och djur som lever inom området.

Södra hällarna kan genom bevarande och rätt skötsel även bidra till marknadsföringen av Gotland som bostads- och besöksort. I och med att området Södra hällarna hyser ett flertal av de karakteristiska gotländska naturtyperna, slående utsikter över havet samt ett hundratal rödlistade arter inom gångavstånd för besökare i Visby kommer reservatet att bidra till en ökad nyfikenhet även för andra delar av Gotland.

Den samlade bedömningen är att det finns flera goda motiv att inrätta ett naturreservat på Södra hällarna och att förslaget till sin avgränsning är väl avvägt mot andra allmänna och enskilda intressen och att Regionens ekonomiska åtagande för inrättande och skötsel av reservatet bedöms som rimligt. Förvaltningen tillstyrker förslaget under förutsättning att den

föreslagna ekonomiska planen, som innebär en investeringskostnad på 4 000 000 kr och årligt löpande driftskostnader på 300 000 kr samt 100 000 kr i löpande driftskostnader vart 5:e år, kan säkerställas långsiktigt i innevarande års budgetberedning och i kommande budgetberedningar. Förvaltningen bedömer att förslaget bör gå ut på samråd.

ÄRENDEBESKRIVNING

Regionstyrelsen beslutade 2011-06-21 (RS § 190) att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att i samverkan med Tekniska nämnden arbeta fram ett förslag till kommunalt naturreservat på Södra hållarna med föreskrifter som syftar till att dels säkerställa områdets biologiska värden, dels att tillgängliggöra området för allmänhetens rekreation och naturupplevelser.

Av Regionstyrelsens beslut framgår även att ett förslag om naturreservat skall redovisas Regionstyrelsen före maj månads utgång 2012.

Bildandet av det kommunala naturreservat på Södra hållarna innebär att Region Gotland kommer att stå som huvudman för reservatet. Det innebär i sin tur att Region Gotland tar på sig ansvaret att finansiera inrättandet och skötseln av det aktuella reservatet.

Förvaltningen har tolkat Regionstyrelsens beslut att ge ”...Byggnadsnämnden i uppdrag att i samverkan med Tekniska nämnden arbeta fram ett förslag...” som att det är Byggnadsnämndens ansvar att till innehåll och omfattning utforma förslaget och att det är Tekniska nämndens ansvar att föreslå en ekonomisk plan som säkerställer det av Byggnadsnämnden framtagna förslaget.

Beräkning av kostnader för etablering, skötsel och förvaltning av förslag till kommunalt naturreservat på Södra hållar redovisas i bilaga 4.

BN § 106

Del av VISBY VISBORG 1:9 m fl (Idrotts- och rekreationsområdet Visborg) Detaljplan - Godkännande

BESLUT

1. Byggnadsnämnden godkänner planförslaget.
2. Planförslaget översänds till regionfullmäktige för antagande.
3. Byggnadsnämnden förordnar det nordligaste läget för byggande av sporthallen.
4. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

BEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2011-10-26, § 198, med beslut om samråd. Samråd har genomförts med ett planförslag daterat 2011-10-26. Inkomna synpunkter och därav föranledda åtgärder har redovisats i en samrådsredogörelse.

ÄRENDEBESKRIVNING

Planuppdrag

Ärendet behandlades i kommunstyrelsen 2010-06-21, § 155, med beslut om att ge byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga idrottsområdet Visborg.

Utställning

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2012-03-07, § 37, med beslut om utställning.

Planförslaget, daterat 2012-02-22, har varit utställt under tiden fr o m den 31 mars 2012 t o m den 30 april 2012. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

BNS 107
AuS 182

HANGVAR IRE 1:188 - Detaljplan
Förnyad utställning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut planförslaget, daterat 2012-05-30, enligt 5 kapitlet 23§ plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

BEDÖMNING

Arbetsutskott

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Byggnadsnämnden godkände 2008-10-29 ett planprogram för Ireviksområdet omfattande Ireviksdalen, vilken sträcker sig över en yta från Ire gård vid länsväg 149 i söder till Ireviken i norr. Detaljplaneförslaget följer intentionerna i planprogrammet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa nya tomter för bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig exploatering i närheten av Ireviken.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden har i beslut 1997-04-16, § 69 ställt sig positiv till att pröva exploatering genom planläggning. Dock ska bebyggelsen dras bort från klintkanten. Detta gäller tomter som är orienterade mot klintkanten och Ireviksvägen.

Ett planprogram finns upprättat för Ireviksområdet, 2008-10-29 i syfte att bistå med ett kunskapsunderlag gällande miljön kring Ireviken, samt att ge en samlad

bild för hur man kan utveckla redan befintliga karaktärer i bebyggelsen och omgivande landskap vid en ny- och tillbyggnad. Även förslag till nya utbyggnadsområden ges.

I programmet anges att Ireviken är ett område vars framtida bebyggelseutveckling med hänsyn till skyddet av Ireå kräver en anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Det aktuella planområdet är angett som föreslaget utbyggnadsområde i planprogrammet.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsarkitektkontoret har bedömt att ett genomförande av förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan. Motivet för denna bedömning är att då VA löses genom anslutning till kommunalt VA-nät, förväntas effekterna av planens genomförande bli små och de kan inte antas ha stor komplexitet eller innebära påtaglig miljöpåverkan.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen inte kräver en miljökonsekvensbeskrivning, dock ska hänsyn tas till klinten och dess värden i planarbetet.

Planförhållanden m m

För området finns ingen detaljplan. Området gränsar till äldre avstyckningsplaner från 1938 respektive 1947 samt en byggnadsplan från 1955.

Antagande

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2012-05-16, med beslut om antagande.

Tidigare utställning

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2010-02-10, med beslut om utställning.

Planförslaget, daterat 2010-02-10, har varit utställt under tiden fr o m den 1 mars 2010 t o m den 29 mars 2010. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i ett utställningsutlåtande redovisat inkomna synpunkter.

BNS 108
AuS 183

HEMSE BECKASINEN 2
Detaljplan - samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2012-05-30, enligt 5 kapitlet 28 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

BEDÖMNING

Arbetsutskott

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ansökan om planläggning för kv Beckasinen 2 i Hemse, har inkommit till stadsarkitektkontoret 1999-02-18. Avsikten med planläggningen är att komplettera bostadsändamål med kontorslokaler.

ÄRENDEBESKRIVNING

Planförhållanden m m

I gällande detaljplan antagen 1978-06-01, är området utlagt som bostadsändamål.

Planuppdrag

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 1999-03-1, med beslut om planuppdrag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan, daterat 2012-05-30.

Syftet med planen är att möjliggöra användningen för både bostäder och kontor.

BNS 109
AuS 184

LUMMELUNDA BURGE 2:1 M M (09-LUM-177)
Detaljplan - Utställning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska ställa ut planförslaget, daterat 2012-05-30 , enligt 5 kapitlet 23§ plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Området började bebyggas på 1970-talet och önskemål finns att möjliggöra boende året runt med bra boendestandard. Kontoret bedömer att en viss utökning av byggrätterna är möjlig.

Ett samrådsförslag daterat 2012 -01-25 har varit på samråd.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra större byggrätter utan att områdets karaktär förändras

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Burgestrands vägförening har ansökt om att byggrätterna inom området ska utökas så att större byggnadsarea och byggnadshöjd tillåts.

Planförhållanden m m

Enligt översiktsplan för Gotlands kommun, antagen 2010-06-14, ligger området inom område för detaljplan.

Riksintresse för naturvärden gäller inom hela området. Riksintresse för friluftslivet omfattar del av området.

Detaljplan, antagen 1973-09-05, gäller inom området. Inom den är minsta tomtareal angiven till 1200 kvm. Byggnadshöjden får uppgå till 3.5 meter. 1/12 (ca 100 kvm) får bebyggas.

Planuppdrag

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 2011-06-22, §120, med beslut om planuppdrag.

Samråd

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

Samråd har genomförts med planförslaget daterat 2012-01-25. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

Följande ändringar av förslaget har skett:

- En ny bestämmelse har införts som anger att bygglov inte får ges förrän fastigheten är ansluten till godkänd gemensam avloppsanläggning som har beslut enligt miljöbalken och att förbindelsepunkt finns i tomtgräns.
- Redaktionella ändringar har gjorts.

BNS 110
AuS 185

LUMMELUNDA BURGE 1:9 m m (09-LUM-141)
Detaljplan - Utställning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska ställa ut planförslaget, daterat 2012-05-30, enligt 5 kapitlet 23§ plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Området började bebyggas på 1960-talet och önskemål finns att möjliggöra boende året runt med bra boendestandard. Kontoret bedömer att en viss utökning av byggrätterna är möjlig.

Ett samrådsförslag daterat 2012 -01-25 har varit på samråd.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra större byggrätter utan att områdets karaktär förändras.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Burgestrands vägförening har ansökt om att byggrätterna inom området ska utökas så att större byggnadsarea och byggnadshöjd tillåts.

Planförhållanden m m

Enligt översiktsplan för Gotlands kommun, antagen 2010-06-14, ligger området inom område med detaljplan.

Riksintresse för naturvården gäller inom hela området. Riksintresse för friluftslivet omfattar del av området.

Detaljplan, antagen 1963-03-04, gäller inom området. Där regleras minsta tomtstorleken till 2000 kvm och byggnadshöjden är begränsad till 2.7 och 3.5 meter. 5% av tomtplatsen får bebyggas (ca 100 kvm).

Planuppdrag

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 2012-02-09 § 8, med beslut om samråd.

Samråd

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

Samråd har genomförts med planförslaget daterat 2012-01-25. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

Följande ändringar av förslaget har skett:

- En ny bestämmelse har införts som anger att bygglov inte får ges förrän fastigheten är ansluten till godkänd gemensam avloppsanläggning som har beslut enligt miljöbalken och att förbindelsepunkt finns i tomtgräns.
- Redaktionella ändringar har gjorts.

BNS 111
AuS 186

VISBY CYPRESSEN 6, 7, 8
Detaljplan – Begäran om planbesked
(PBL 2010:900)

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Detaljplaneläggning måste föregås av ett program där typ av exploatering klarläggs i förhållande till reningsverk, kryssningskaj, oljedepåer, trafikläget, hamnverksamheten etc. Utifrån detta program kan sedan detaljplanarbetet synkroniseras.
2. Byggnadsnämnden begär att Regionstyrelsen ger ledningskontoret i uppdrag att upprätta program (5 kap 10 § PBL) för Kopparsviksområdet (enligt den avgränsning för området som anges i FÖP hela Visby 2025) inklusive ekonomisk budget för erforderliga utredningar. Programmet ska klarlägga förutsättningarna för lämplig markanvändning av området.
3. Byggnadsnämnden gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer att krävas.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Innan arbete med detaljplan påbörjas ska klarläggas förutsättningarna för ett planarbete i ett program. Fastigheterna ligger inom ett område (Kopparsvik) som till största delen utgörs av olika verksamheter (delvis störande). Inom Kopparsviksområdet finns idag industriverksamhet, bensindepå, kontor och handel. Med hänsyn till befintliga verksamheter inom och i närheten av Kopparsvik, exempelvis reningsverket, finns idag risk för lukt- och luftföroreningar vilket gör området olämpligt för bostadsbebyggelse (FÖP Hela Visby 2025).

En flytt av oljecisternområdet är önskvärd. Kopparsvik är utpekad som ett utredningsområde i FÖP Hela Visby 2025. Aktuell begäran om planbesked för

VISBY Cypressen 6, 7 samt del av 8, tillsammans med tidigare inkomna begäran om planbesked inom Kopparsviksområdet, måste avvakta ett program för att se framtida utveckling för hela Kopparsviksområdet. Program för Kopparsviksområdet kan förslagsvis införlivas i programområdet för Holmen i Visby hamn (se under rubriken historik).

ÄRENDEBESKRIVNING

Begäran om planbesked

En begäran om planbesked för fastigheterna VISBY Cypressen 6, 7, 8 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2012-04-03 med syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse. Förslaget/illustrationen innefattar 253 lägenheter.

Planförhållanden m m

Fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025, Hela Visby, antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14 anger för området: verksamheter – störande samt utredningsområde. Områdets strategiska läge i hamnens närområde kan med fördel nyttjas för exempelvis hotell, kontor och eller andra mer människointensiva verksamheter. Det är viktigt att området får en lämplig markanvändning och att ny bebyggelse anpassas och ges ett enhetligt uttryck.

För fastigheterna VISBY Cypressen 6-8 gäller detaljplan 09-VIS-83 (1973-08-16). Detaljplanen anger: industriändamål samt kulturresevat.

Langska Huset på VISBY Cypressen 8 är ett byggnadsminne.

Historik

2011-06-21 beslutade Regionstyrelsen (RS §191) att ge ledningskontoret i uppdrag att i samverkan med samhällsbyggnadsförvaltningen arbeta fram ett förslag till planprogram för Holmenområdet i Visby Hamn och i övrigt enligt kontorets förslag. För utredningar rörande trafikfrågor och geoteknik avsätts 500 000 kronor ur ledningskontorets investeringsbudget för 2011. (KS 2011/49-21).

2011-12-14 beslutade byggnadsnämnden (BN § 233) att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att hos regionstyrelsen göra framställning om att få i uppdrag att upprätta planprogram inklusive ekonomisk budget för Del av Visby Hällarna 1:7 ("gutebacken"). Planprogrammet ska klarlägga förutsättningar för bostadsbebyggelse eller annan lämplig markanvändning av området. (BN 2010/1374)

Tidplan

Programarbetet förväntas påbörjas under år 2012.

BNS 112
AuS 187

VISBY BLÄCKFISKEN 1
Detaljplan – Begäran om planbesked
(PBL 2010:900)

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastighet VISBY Kv Bläckfisken 1 för att möjliggöra 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 exploateringens omfattning.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kvarteret Bläckfisken 1 ligger väster om Lummelundsväg och utgör idag en fastighet där en motorcentral är placerad. På fastigheten föreslås byggande av bostäder. Utformningen av kommande bebyggelse skall anpassas så att den får en stadsmässighet ut mot Lummelundsväg. Friare placering av bebyggelse kan vara lämpligt ut mot klinten. Hänsyn ska tas till bullerstörningar mot Lummelundsväg. Inom planområdet finns idag ca 200 meter VA-ledningar med relativt stora dimensioner, vilka eventuellt måste läggas om. Kostnad uppskattningsvis 1,0 milj kr. För att klara det ökade tillflödet i det allmänna ledningssystemet nedströms krävs vissa omläggningar för att öka dimensionerna. Kostnad för det kräver ytterligare utredning (sannolik kostnad omkring några miljoner kronor). Vägstruktur inom planområdet ska knytas ihop med intilliggande område.

ÄRENDEBESKRIVNING

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2012-02-17. Syftet är att tillskapa bostäder; 86 lägenheter och 12 radhus.

Planförhållanden m m

Den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025, Hela Visby, antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14 anger för området föreslagen/ändrad användning med bostäder i huvudsak. FÖP Visby anger även att Lummelväg - Kung Magnus väg är utpekad som en viktig entrésträcka i Visby och förändringar som görs ska studeras och bedömas utifrån ett stadsentréperspektiv. Kvaliteten på Visbys entréer ska förbättras och utvecklas. Entrén är viktig för bilden av staden, stadens identitet, rörelse och orientering i staden.

För området gäller detaljplan 09 VIS 198, Förslag till ändring av stadsplan för kv Bläckfisken mm. antagen 26 mars 1976. Stadsplanen anger: Område för industriändamål.

Remisser

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

På fastigheten bedrivs idag bilförsäljning, verkstad, tvätthall, lackering och bensinstation. Enligt Länsstyrelsens register över misstänkt förorenade områden har även åkeri bedrivits på platsen. Fastigheten ligger inom skyddsområde för lasarettets krisvattentäkt. På fastigheten bör en historisk genomgång och riskklassning utföras. Eventuella föroreningar efter ovanstående typ av verksamheter är normalt möjliga att sanera. Byggnad av bostäder bör därför vara möjlig. Vid avveckling av bensinstation ska cisterner och till dessa tillhörande ledningar tas upp och omhändertas. Byggnation ska anpassas så att naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller innehålls.

Motivering till att miljökonsekvensbeskrivning inte krävs

De nu kända förhållandena om området och begäran om planbesked innebär, enligt Region Gotlands bedömning, inte risk för påverkan på miljö, hälsa, m fl faktorer av sådan omfattning att en miljöbedömning krävs. Dock kan krävas utredning om förorenad mark samt buller.

Tidplan

Planarbetet påbörjas under år 2012.

**BN §113
Au§ 188**

**Del av BUNGE KRONHAGEN 3:2 (Exercisplatsen)
Detaljplan - Antagande
Enkelt förfarande**

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av Bunge Kronhagen 3:2, daterad 2012-03-21, med stöd av kommunfullmäktiges delegation 1992-05-11, § 245.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett planförslag till detaljplan, daterad 2012-03-21.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa bostadsbebyggelse i form av radhus.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Begäran om planbesked för del av fastigheten Bunge Kronhagen 3:2 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2010-06-28. Ansökan omfattade flera delområden inom fastigheten, med ett syfte förenligt med den gällande översiktsplanen för Fårösundsområdet.

Aktuell del av Bunge Kronhagen 3:2 området, ”Exercisplatsen”, har syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av 10 radhusenheter (ca 68 lägenheter). Eftersom det följer intentionerna i den antagna fördjupade översiktsplanen bedömer planenheten att planprocessen kan följa processen för enkelt planförfarande.

Planförhållanden m m

Fördjupad översiktsplan för Fårösund, antagen av KF 2004-05-16 §114, anger för området bostäder.

Planuppdrag

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 gällande översiktsplan för Fårösundsområdet. Ett av dessa tre områden är aktuellt planområde, ”Exercisplatsen”. Planprocessen följer enkelt planförfarande.

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

Samråd

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2012-04-04 § 58, med beslut om samråd. Planförslaget, daterat 2012-03-21 har varit föremål för samråd fr o m 2012-04-23 t o m 2012-05-11 enligt 5:e kap, 28 §, plan- och bygglagen. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen, planeringsavdelningen.

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

Därefter har följande revideringar gjorts:

- Planbestämmelser för byggrätter har preciserats.
- Information om brandskyddsfrågor har lagts till samt beskrivningen av planförslagets påverkan på byggnadsminnet har kompletterats i planbeskrivningen.
- Text som beskriver planförslagets sociala konsekvenser har lagts till.
- Frågor rörande anslutning till VA-systemet har preciserats i genomförandebeskrivningen.

Samrådsutlåtandet har skickats för kännedom till de som inte fått sina kvarstående synpunkter tillgodosedda.

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).

BNS 114
AuS 189

VISBY SNÖKLOCKAN 16
Ändring av detaljplan – Begäran om planbesked
(PBL 2010:900)

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplan för fastigheten Visby Snöklockan 16 för att möjliggöra gränsjustering.
2. Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden.
3. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
4. Byggnadsnämnden gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte krävs

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Området för vilket begäran om planbesked har inkommit är i gällande detaljplan utlagd som allmän platsmark – Park. Förfrågan gäller ett fem meter brett markområde beläget mellan fastigheten och Bergmansgatan.

Vid planläggning av området från platsmark till tomtmark ska hänsyn tas till träden som växer längs Eugeniagatan och Bergmansgatan. Dessa träd ska vara kvar då de är viktiga för stadsbilden. Möjlighet till byggrätt ska ej tillåtas på den tillkommande tomtmarken samt att fastigheten ej får styckas.

Planförhållanden m m

Enligt fördjupad översiktsplan för Hela Visby (KF 2009-12-14) är området utpekade för bostäder.

För området gäller 1934 och 1964 års stadsplaner och fastighetsplan Y2/1942.

Tidigare ansökan om planändring har inkommit till Byggnadsnämnden för rubricerad fastighet (2010-12-08, BN§228, Drnr 2010/547). BN beslutade då om planuppdrag. Ärendet avskrevs dock 2011-12-14.

GEAB har placerat en elkabel i marken varför detta föranleder vissa restriktioner vad gäller plantering av träd mm., samt GEAB:s tillgänglighet till tomt.

Motivering till att miljökonsekvensbeskrivning inte krävs
Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att ett genomförande av förslagen plan inte medför en betydande miljöpåverkan. Ett plangenomförande bedöms inte ha någon betydande påverkan på miljö eller riksintresse. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas vid ett plangenomförande.

Separat behovsbedömning har inte översänts till Länsstyrelsen för begäran om yttrande eftersom denna begäran om planbesked gäller en ytterst liten ändring.

Tidplan

Under förutsättning att erforderliga avtal, handlingar och utredningar inkommit beräknas detaljplanen påbörjas år 2014.

BNS 115
AuS 190

VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:449
Detaljplan – Begäran om planbesked
(PBL 2010:900)

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastighet Västerhejde Vibble 1:449 för att möjliggöra 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.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

På platsen fanns tidigare ett bostadshus i ett plan med fyra lägenheter vilket brann ner februari 2012. Fastighetsägaren vill nu bygga ett nytt bostadshus i två plan på samma plats vilket kräver en planändring. Föreslaget bostadshus ligger nära Toftavägen vilket medför att byggnaden kommer att utsättas för vägtrafikbuller. Bullerskyddande åtgärder kan komma att krävas i byggnaden samt att sovrum placeras mot väster. Det är okey att tillåta två våningar ur VA-synpunkt. Enheten för bygglov har följande synpunkter:

Taklutning föreslås begränsas till max 25 grader. Exploateringsgrad ska sättas med tanke på parkering på egen fastighet och utemiljö. Hänsyn till trafikbuller bör utredas i detaljplanarbetet.

Möjlighet att uppföra plank och mur mot Toftavägen bör utredas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2012-04-26. Syftet är att möjliggöra för uppförande av ett två-våningsbostadshus.

Planförhållanden m m

För fastigheten gäller byggnadsplan för del av Vibble samhälle (09_väe_468) beslutsdatum; 1971-06-28.

Planen anger för platsen: allmänt ändamål (A). Byggnadshöjd 4 meter. Med A betecknat område får maximalt 20% av tillåten byggnadsyta bebyggas.

FÖP Hela Visby 2025 (antagen 2009-12-14) anger: område för bebyggelse inklusive grönområde.

Motivering till att miljökonsekvensbeskrivning inte krävs

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att ett genomförande av förslagen plan inte medför en betydande miljöpåverkan. Ett plangenomförande bedöms inte ha någon betydande påverkan på miljö eller riksintresse. Övriga frågeställningar, som t.ex radon, dagvattenhantering bedöms även detta som relativt okomplicerat och utan risk för betydande miljöpåverkan.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas vid ett plangenomförande.

Separat behovsbedömning har inte översänts till Länsstyrelsen för begäran om yttrande eftersom begäran om planbesked gäller en ytterst liten ändring.

Tidplan

Planarbetet förväntas påbörjas år 2013.

BNS 116
AuS 191

ÖJA GISLE 1:95
Enkelt planförfarande - samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2012-05-30, enligt 5 kapitlet 28 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Området i gällande detaljplan är avsett endast för husvagnar och därtill hörande anläggningar. Inom den antagna detaljplanen har tidigare givits tillfälligt bygglov för uthyrning av 5 st övernattningsstugor i avvikelse mot detaljplan. Avsikten med nu framtaget planförslag är att flytta dessa stugor till en given byggrätt och samtidigt också ge möjlighet att komplettera med ytterligare ett antal mindre uthyrningsstugor till en total byggyta på 800 kvm.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett planförslag till tillägg till detaljplan, daterat 2012-05-30.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ägaren till Burgsviks Camping har inkommit med ansökan om ändring av detaljplan för att kunna flytta uthyrningsstugorna samt att möjlighet ges att tillskapa byggrätt för ytterligare några uthyrningsstugor.

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt de nu kända förhållandena om området och planansökan innebär, enligt kommunens bedömning, inte risk för påverkan på miljö, hälsa, m fl faktorer av sådan omfattning att en miljöbedömning ska krävas.

BNS 117
AuS 192

ARDRE HALLUTE 1:77, ARDRE NYGÅRDS 1:63
Detaljplan - samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2012-05-30, enligt 5 kapitlet 20 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Området ska planläggas för att klarlägga förutsättningarna för tilltänkt exploatering.

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 2011-02-09, § 12 med beslut om uppdrag.

Ett förslag till detaljplan har upprättats, daterat 2012-05-30.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av att komplettera fastigheterna Ardre Hallute 1:77 och Ardre Nygårds 1:63 med bostadsbebyggelse. Gällande detaljplan reglerar de båda fastigheterna som industrimark. Då den tidigare snickerifabriken och glasmästeriet har flyttat är det angeläget att de båda, i Ljugarn centralt belägna fastigheterna, i relation till omgivande bostadsbebyggelse ändras från att vara industrimark till mark för bostadsändamål. Mindre handelsverksamhet föreslås också kunna intregeras på den södra fastigheten Ardre Hallute 1:77.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

En ansökan om upprättande av detaljplan för fastigheterna Ardre Hallute 1:77 och Ardre Nygårds 1:63 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planförhållanden m m

För fastigheterna gäller detaljplan antagen 1959-08-06 där området är utlagt för industriändamål.

BNS 118
AuS 193

RUTE STORA VALLE 1:16
Detaljplan - Utställning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska ställa ut planförslaget, daterat 2012-05-30, enligt 5 kapitlet 23§ plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Utifrån inkomna synpunkter gör samhällsbyggnadsförvaltningen följande bedömning:

Tomternas läge har justerats för att minska väglängd och samordna med redan befintlig vägsträckning. Ytorna på vändplanerna är nu anpassade till föreskrivna mått. Arronderingen av planområdet är justerat så att det ligger utanför strandskyddet. Framtida anläggande av brygga och besöksparkering kommer sålunda att hanteras med strandskyddsdispens. I planbeskrivningen finns en illustrationskiss som underlag för detta dispensförfarande.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Ansökan om upprättande av detaljplan inkom 2009-12-08. Avsikten är att bebygga området med 24 bostadshus. Längs stranden planeras en brygga för bad och småbåtar samt iordningställande av en mindre badplats. Ny bebyggelse kommer att anslutas till ett minireningsverk enligt Naturvårdsverkets rekommendationer och kommunens beslut.

Planförhållanden m m

I översiktsplanen för Gotland (vision 2010), antagen av KF1995-02-13, är området utpekad som bebyggelseområde som bör utredas vidare.

Riksintressen, strandskydd mm

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för friluftsliv (Gotlandskusten) och inom riksintresset Gotlandskusten enligt kapitel 4 § 4.

Samråd

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2011-06-22 § 130 , med beslut om samråd.

Samråd har genomförts med planförslaget daterat 2011-06-22. De yttranden som inkommit (S1 – S 13) finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

Följande ändringar av förslaget har skett:

- Befintlig väg med servitut bevaras.
- Allmän parkering och brygga utgår i plankartan. Utformnings-, väg och parkeringsfrågor kommer att hanteras i samband med eventuell strandskyddsdispens. Planbeskrivningen har kompletterats med en illustrationsskiss som ska ligga till underlag för hanteringen av strandskydd hos länsstyrelsen.
- Mått på vägar och vändplatser revideras enligt Lantmäteriets yttrande.
- Tillkommande text till planbeskrivningen - "Tillgängligheten för räddningstjänsten är sådan att utrustningen för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 m från uppställningsplats för brandfordon."
- Byggnadernas läge justeras något med tanke på eventuell översvämningsrisk.
- Plankartans byggrätter orienteras så att de kommer i direkt anslutning till lokalgatan och därmed elimineras tre anföringsvägar.

BN§ 119

Au § 194

HALL VÄSTÖS 1:8 - Ansökan om upprättande av detaljplan för turism – prövning av undantag från regionens riktlinjer avseende vattenförsörjning med avsaltning.

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Typ av exploatering och platsens förutsättningar gör att avvikelse medges från riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering.
2. Ett långsiktigt förhållningssätt till avsaltning ska tas fram. Riktlinjerna bör uppdateras.

Jäv

Henrik Johansson (MP) deltar inte i beslutet.

BEDÖMNING

Arbetsutskott

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

VA-förslaget strider mot *Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering (BN 2008 / §85062)* som antagits av byggnadsnämnden. Därför lämnas frågan över till BN för diskussion och beslut angående om det kan finnas särskilda skäl för undantag.

Grundkravet i BN:s vattenpolicy för avsaltning är att:

- Att minst 10 hushåll är anslutna
- Att det finns tillgång till minst 150 l sötvatten per motsvarande hushåll.

Att vattenförsörjning för framtidens boende/bebyggelselokalisering är avhängig på tekniklösningar med avsättning bedöms utifrån dagens teknik och kunskapsläge generellt sett inte vara en uthållig lösning. Den nivå som är angiven i vattenriktlinjerna anses fortfarande vara relevant och behov av att ändra riktlinjerna eller tolkningen av dessa bedöms ej finnas.

Dock sker i varje enskilt ärende en prövning utifrån den aktuella situationen och ev. undantag från lokala riktlinjer prövas i byggnadsnämnden.

Fördelar med avsättning:

- Belastningen på Region Gotlands vattenförsörjningssystem är ojämn med stor belastning under sommarhalvåret, avsättning kan vara ett sätt att klara tillfälliga toppar.
- Kan användas som tillskott i befintliga stugområden med vattenbrist.
- I områden med vattenbrist kan det som stöd i samfällt vattenförsörjningssystem innebära minskad risk för saltinträngning.

Nackdelar med avsättning:

- kräver avancerad skötsel med tillgång till kompetent personal med hög tillgänglighet.
- Risk för att föroreningar går igenom vid brist i underhållet. (troligen ett större problem vid mindre anläggningar).
- Innebär högre kostnad än för borrade brunn. Tekniken är relativt energikrävande. Om driftskostnad ökar med högre energipriser, eller ny kunskap om tex algtoxiner ställer högre krav på rening så riskerar bostäder stå utan vatten eller bli hänvisade till en sämre typ av vattenförsörjning.
- Om de som driver anläggningen i framtiden anser avsättning vara för dyrt och komplicerad för den användning som råder för tillfället så kan det leda till att fastighetsägare begär via lagen om allmänna VA-tjänster att regionen skall lösa vattenfrågan.

Arbets- och miljömedicin och Värmdö miljökontor beslutade i början av 2001 att genomföra ett pilotprojekt för att undersöka hur avsättningsanläggningar i drift fungerade.

Projektet omfattade:

1. Litteraturoversikt angående cyanobakterier (blå-gröna alger) i dricksvatten och hälsoeffekter av toxin från dessa.
2. Provtagning i ett antal avsättningsanläggningar i drift med kemiska analyser samt cyanobakterie- och toxinbestämning.

3. Funktionstest av filter av olika ålder och kondition med en renkultur av toxin från cyanobakterien *nodularia spumigena* (s k katthårsalg). Arbetet finns sammanställt i *Rapport från Arbets- och miljömedicin, 2003:5* som finns tillgänglig på www.folkhalsoguiden.se/

Enligt samtal med bland annat Marianne Ahlfeldt som medverkat i undersökningen så går det inte att bortse från risker med algtoxiner som kan tränga igenom filter. Hur stort problemet är bedöms för närvarande svårt att säga, bland annat på grund att algtoxin inte är en obligatorisk provtagningsparameter i vattenverkens dricksvattenkontroll, och i de mindre anläggningar som faller utanför livsmedelstillsynen blir det sällan aktuellt med sådan provtagning.

Det råder även osäkerhet kring hur riskerna varierar över säsongen. Om provtagning görs under synlig algblooming kan det vara så att huvuddelen av toxinet fortfarande är inneslutet i algcellerna. Under nedbrytningen frigörs toxinet ut i vattenmassan och risken kan uppstå eller öka för att toxin tränger igenom filtren, i skadliga koncentrationer. Av rapporten framgår: *"Där algtoxin förekom i råvattnet var däremot samstämmigheten mellan algtoxinhalt i råvattnet och renvattnet relativt stor. Algtoxin återfanns alltså i renvattnet efter förfilter och RO-membran i ungefär samma koncentrationer som i råvattnet. Om anläggningen var gammal eller ny, stor eller liten hade ingen betydelse, inte heller fabrikat."* Analys av kloridhalter indikerade att anläggningarnas funktion var normal.

Enligt rapporten hittas algtoxiner främst i ytvattnet. Med större intagsdjup bör riskerna vara mindre. I det aktuella ärendet vid Västös föreslås ett intagningsdjup på 10-15 m.

Erfarenheter från avsaltningssystem på Utö

Samtal har förts med Thomas Petersens från Skärgårdsstiftelsen i Stockholm som arbetar med VA-driften för deras anläggningar, bland annat på Utö där de har två identiska parallella avsaltningssystem för att uppnå driftssäkerhet. Varje system kan producera 7 m³/h. Belastningen är ojämn och säsongsbetonad. De har två underjordiska bufferttankar om 30 m³ vardera. Vid en provtagning på 2000-talet hittades inte algtoxin. Anläggningen har fungerat mycket bra med den tillsyn de har enligt Petersen. Driftsavbrott förekommer relativt sällan, vid tex elavbrott krävs lite större skötselinsatser med omstart. Anläggningen har i sitt närvarande utförande drivits sedan 1996. Tillsynsmässigt faller den under livsmedelsverkets A-krav, vilket innebär samma tillsynsnivå som för t.ex kommunala vattenverk.

Slutsats

Avsättning med omvänd osmos förekommer på många platser i världen tex Kanarieöarna, där stor del av vattenförsörjningen sker med osmosfilter. I hur hög utsträckning det går att eliminera risker och hur stort problemet med

algtoxiner är i Östersjön verkar vara svårt att bedöma för närvarande. Den vattenmiljö som vi har i Östersjön med brackvatten där salthalten är kring 7 promille (mot ca 35 i världshaven) och höga närsaltskoncentrationer nära kusterna är relativt unik vilket kan göra det svårt med internationella jämförelser.

Av rapporten från arbets- och miljömedicin framgår att anläggningar med omvänd osmos har dålig förmåga att avskilja algtoxin. Risken för att få in algtoxin styrs mycket av hur intagspunkten läggs. På större djup bör risker vara mindre, förutsatt att vattenrörelser inte för ner ytvatten. Vid Västös anges intagsdjupet till 10-15 m, vilket bör kunna anses vara relativt djupt.

Reningsproblematik, skötsel aspekter och energifrågor gör att anläggningar med omvänd osmos bedöms vara acceptabel lösning under vissa förutsättningar, tex där de utgör stödkapacitet i befintliga större VA.-system, Som enda vattenförsörjning för ny bebyggelse, bör den lösningen undvikas.

I aktuellt ärende har sökanden presenterat hur driften avses säkras. Intagsdjupet, 10-15 m är relativt stort, vilket minskar risken för påverkan från toxiner. Det bedöms i detta fall inte finnas särskilda skäl att anta att oacceptabla hälsoskyddsrisiker skall uppstå.

Med tanke på att verksamheten är turism och intagsdjupet är relativt stort anser samhällsbyggnadsförvaltningen att anläggningen kan tillåtas. En anläggning av denna storlek kan vara positiv erfarenhetsmässigt då det kan visa sig att tekniken även kan användas på andra platser där möjligheten att erhålla vatten är starkt begränsad eller inte finns.

ÄRENDEBESKRIVNING

Sökanden avser att bebygga fastigheten Hall Västös 1:8 med hotell del med självhushåll, pir-café, konferensdel, liten livsmedelsbutik, samt ett antal fristående hus utan egen privat mark. Dessa ska säljas med avtal om uthyrning till allmänheten. Totalt vattenbehov har bedömts till 31-44 m³/dygn. Belastningen räknat i personekvivalenter uppges till 200-300 pe,

Av beskrivningen framgår att det ej går att borra efter vatten på fastigheten på grund av att staten haft sitt beredskapslager för olja där. Sökanden har kontaktat ägare av grannfastigheterna angående möjlighet till

vattenuptag men de har svarat att de inte är intresserade av att sälja ev. vatten till verksamheten. Närmaste kommunala VA-nät finns drygt 2 km söderut i Kappelshamn. För närvarande finns inte kapacitet i VA nätet för inkoppling.

Kostnaden för att ansluta dit bedöms till flera miljoner med ledningsdragning inräknat. Av rapporten och kontakt med sökanden framgår att kommunalt VA inte är ett möjligt alternativ.

Vattenfrågan avses lösas med avsaltning med vattenintag från Östersjön. De vattenriktlinjer för bebyggelse som antagits av BN anger att avsaltning endast kan nyttjas där det även finns tillgång till 150 l sötvatten per hushåll och dygn, dvs 25% av vattenförsörjningen skall utgöras av sötvatten.

Vid samrådsmöte med sökanden och planarkitekten begärde sökanden att få vattenfrågan prövad separat innan de går vidare med planen.

Det överenskoms vid mötet att om ärendet kompletteras med en beskrivning av vattenförsörjningen kan det sedan tas upp i BN för diskussion och vägledning. Beskrivningen har sedan inkommit till BN under mars 2012.

Av sökandens beskrivning framgår att avloppsfrågan avses att lösas med reningverk med tub ut i havet. Vattenfrågan löses med avsaltning. Den teknik som är föreslagen är omvänd osmos. Det innebär att man med högt tryck pumpar det bräckta vattnet genom ett membran. Saltjonerna stannar då kvar på utsidan av membranet och återförs som rejektvatten till Östersjön. Anläggningen kommer att ägas av en bostadsrättsförening med minst en vaktmästare sommartid och som deltid övrig tid. Dessa ska utbildas i den dagliga skötseln av anläggningen. Avtal avses upprättas med VVS-företag för de mer avancerade uppgifterna.

BNS 120
AuS 195

HALL – HANGVAR, KAPPELSHAMNSVIKENS VÄSTRA SIDA
Planprogram - Godkännande

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden godkänner planprogrammet daterat 2012-05-30.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet
Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Flera förfrågningar om detaljplaneläggning hr inkommit. För att få en helhetsbild av hur en utveckling ska kunna ske längs Kappelshamnsvikens västra sida har ett planprogram tagits fram.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Ansökan om planläggning för att möjliggöra Rekreation Västö – ett turistprojekt i Kappelshamnsviken inkom 2009-03-05.

Ansökan har också inkommit om att få bygga ecovillor, designhotell m m på fastigheten Hangvar Flenvike 3:1.

Planförhållanden m m

I översiktsplanen ”Bygg Gotland” anges hela området längs Kappelshamnsviken som område där fördjupade studier ska ske.

Riksintressen, strandskydd, förordnanden.

Planområdet omfattas av 4 kap 4 §, miljöbalken (MB). Området omfattas också av riksintresse för det rörliga friluftslivet, enligt 3 kap 6 §, MB och riksintresse för naturvård, enligt 3 kap 6 § MB.

Strandskyddsbestämmelserna gäller till etthundra meter från strandlinjen enligt 7 kap 13-18 §§, MB. Landområdet är beläget inom område som omfattas av förordnandet om naturreservatet Gotlandskusten, beslut av Länsstyrelsen 1993-08-26, enligt 7 kap 4 § MB.

Samråd

Förslaget till planprogram har varit på samråd fr o m 2011-12-12 t o m 2012-02-14. Inkomna yttrande finns på samhällsbyggnadsförvaltningen. Samrådsmöte hölls i Kappelshamn den 19 januari 2012.

Med anledning av inkomna synpunkter har planprogrammet reviderats i vissa avseenden.

- Markanvändningen av Strandskogen har ändrats till Natur/rekreation
- Bebyggelseområdet inom Hangvar Flenvike 3:1 väster om Hallvägen har utökats.

BNS 121

AuS 196

ÖJA BOBBENARVE 1:125

Uppförande av uthyrningsstugor

BESLUT

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan ställningstagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ansökan ska avslås med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen.

Ärendet avser uppförande av uthyrningsstugor i Burgsvik hamn.

Den föreslagna åtgärden strider mot gällande detaljplan, antagen 1997-08-20. Enligt detaljplanen får max 10 st enheter uppföras på max 20 m² vardera. Planerad bebyggelse är 5 st enheter på 40 m² vardera.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen den 1997-08-20.

Enligt detaljplanen får max 10 st enheter uppföras på max 20 m² vardera. Planerad bebyggelse är 5 st enheter på 40 m² vardera.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Kommunalt VA: Tillstyrker enligt villkor. Ledningar till fastigheten måste belasta Öja Bobbenarve 1:79, vilket får ordnas av fastighetsägare. Servisanmälan för anslutning skall inlämnas.

Region Gotland Hamnavdelningen: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till Öja Bobbenarve 1:109.

LAGSTÖD

Enligt 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen 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 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,
2. Åtgärden inte strider mot detaljplanen.
3. Åtgärden inte måste avvakta att genomförandeplanen 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 §§. 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.

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

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

Upplysningar

- a) Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
- b) Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.

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.

BNS 122

AuS 197

FÄRÖ ÖDEHOBURGA 1:38

Förhandsbesked för uppförande av 2 st fritidshus

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked om bygglov för uppförande av 2 st fritidshus på den sökta platsen.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att positivt förhandsbesked kan lämnas med stöd av 9 kap. 31 §.

Krav på utformning ska tas upp i bygglovet.

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

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

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att åtgärden kan anses vara en sådan komplettering som avses i 4 kap 4 §.

VA-redovisningen uppfyller kraven i kommunens riktlinjer. Byggnationen tillstyrks ur va-synpunkt.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

I aktuellt område kan enstaka komplettering ske i anslutning till befintlig bebyggelse.

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 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

GEAB: Ingen erinran.

VA: Tillstyrker enligt villkor. I samband med avstyckning skall plats för avlopp säkerställas genom servitut.

Gotlands museum: Ingen erinran.

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

LAGSTÖD

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

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

Upplysningar

- a) Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.
- b) Om bygglovansökan kommer in inom två år är beskedet bindande. Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör beskedet att gälla.
- d) Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.

Kontakta Samhällsbyggnadsförvaltningen för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

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

BN§ 123

Au§ 198

ÖSTERGARN VASSMUNDS 1:18

**Uppförande av garage och gäststuga samt tillbyggnad av
fritidshus med uterum**

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att bygglov kan ges med stöd av 8 kap. 12 §.

Uppförande av garage och gäststuga samt tillbyggnad av ett befintligt fritidshus på en större fastighet i Östergarn. Fastigheten ligger utanför planlagt område och utanför samlad bebyggelse.

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

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För Östergarnslandet har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 1995-02-13. I den fördjupade översiktsplanen är Östergarnslandet i sin helhet betecknat som en värdefull bebyggelsemiljö.

Detta innebär att särskild hänsyn till miljön ska tas vid lokalisering och utformning av bebyggelse. Fastigheten är belägen inom ett område med naturvärden av riksintresse enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 och 2000-02-07.

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

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

Remisser och grannar

Remisser har ej skickats.

Grannar har ej tillfrågats.

LAGSTÖD

Enligt 8 kap 12 § första stycket 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,
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 §§.

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

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

Upplysningar

- a) Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan.

- b) Byggnadsnämnden skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.
- c) Bygglovets upphör att gälla om inte arbetet påbörjas inom två år från beslutsdatum. Byggnadsarbetet skall ha slutförts inom fem år från beslutsdatum.

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

BNS 124
AuS 199

ARDRE BOTVALDE 1:31
Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

Sökande: Kim Lavergren
Haqvin Spegelgatan 6
62145 VISBY

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ansökan ska avslås.

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av ett fritidshus intill en mindre gårdsbebyggelse i Ardre. Gårdsbebyggelsen utpekas i Länsstyrelsen KMV-program 1982 som värdefull bebyggelsemiljö. Byggnaderna är förändrade, men de bägge, sammanhållna gårdsbilderna har betydelse för landskapsbilden.

Ärendet avstyrks ur VA-synpunkt, pga att platsen för infiltrationen ej är lämplig och kloridhalten ligger över Regionens riktlinjer för hantering av vattenförsörjning vid nyetablering.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för kulturvård.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

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

Fastigheten finns med i Länsstyrelsen inventering värdefull natur som odlingslandskap för natur och kultur, samt i Länsstyrelsen KMV-program 1982. Området anses vara ett värdefullt kulturlandskap och gårdsbebyggelsen precis bredvid tas med som en värdefull bebyggelsemiljö.

Remisser och grannar

VA: Avstyrker enligt yttrande. Platsen för infiltrationen ej lämplig och kloridhalten ligger över Regionens riktlinjer för hantering av vattenförsörjning vid nyetablering.

Gotlands museum: Tillstyrker enligt villkor. Påträffas något misstänkt vid schaktningen, skall det anmälas till Länsstyrelsen.

Berörda grannar har ej tillfrågats.

LAGSTÖD

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. 2 § Plan- och bygglagen ska prövningen i ärenden om lov enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

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

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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§ 125
Au§ 200**

KLINTE SICKLINGS 1:116
**Uppförande av växthus och byggnad för
försäljning/kontor/personal, parkeringsplatser samt rivning av
befintligt växthus och flytt av förråd**

BESLUT

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar inte samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan och föreslår avslag med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen.

På platsen finns idag ett växthus som avses rivas och ersättas med växthus och byggnad för försäljning/kontor/personal. Den befintliga växthusbyggnaden står idag till stor del på prickad mark som inte får bebyggas och det nya växthuset placeras också till stor del på prickad mark. Byggnaden för försäljning/kontor/personal placeras till viss del på prickad mark. Ett befintligt förråd flyttas inom fastigheten, men är inte på prickad mark varken före eller efter.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, byggnadsplan, antagen 1960-06-20.

Byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark.

Remisser och grannar

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Tillstyrker med villkor

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

LAGSTÖD

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

5. Den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
- c) Överensstämmer med detaljplanen, eller
- d) 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,
6. Åtgärden inte strider mot detaljplanen.
7. Åtgärden inte måste avvakta att genomförandeplanen för detaljplanen börjar löpa, och
8. 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.

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

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

Upplysningar

- a) Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

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

BN§ 126
Au§ 201

STENKUMLA KVIUNGS 1:17
Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och garage

BESLUT

Byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked om bygglov för uppförande av bostadshus och garage på den sökta platsen.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar inte samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ansökan ska avslås.

Avloppsinfiltration för ett hushåll planeras i anslutning till befintlig infiltrationsanläggning på Stenkumla Kviungs 1:17 MHN dnr:2007-2523, idag totalt 5 inkopplade hushåll.

Vid framtagandet av förslag till nytt vattenskyddsområde för Visby-Vibble har hela fastigheten Stenkumla Kviungs1:17 utpekats som område med särskilda skyddsbehov (förslag till primär skyddszon). Sveriges geologiska undersökning (SGU) har gjort bedömningen att den aktuella fastigheten ligger inom det område för grundvattenbildningen som påverkar kommunens vattentäkter.

Utsläpp av avloppsvatten inom detta område bedöms kunna påverka grundvattnet negativt. I utredningen *Risakanalys och konsekvensbedömning av föreslaget vattenskyddsområde med föreskrifter för Visbys grundvattentäkter, 2011, AkvaNovum* har man riskklassat befintliga avlopp i närområdet till den planerade infiltrationen. Dessa har bedömts medföra måttlig till hög, samt hög risk för grundvattnet.

I förslaget till nytt vattenskyddsområde är infiltration eller utsläpp av spillvatten förbjuden inom primär skyddszon.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet inte krävs. Någon vattenredovisning har därför ej begärts.

Enligt Plan och bygglagen 2 kap. 2 § ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Bebyggelse ska även lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar (2 kap 5 §).

Ett vattenskyddsområde har till syfte att ge vattenförekomster som är viktiga för dricksvattenförsörjningen ett tillräckligt gott skydd så att råvattentillgångar säkras i ett långsiktigt perspektiv – ett flergenerationsperspektiv. Att tillåta ett nytt avloppsutsläpp i ett område som utpekats som skyddsvärt och föreslås bli primär skyddszon kan inte anses förenligt med Plan och bygglagens 2 kap. 2 § och 5§ om lämplig lokalisering. Ärendet avstyrks därför ur VA-synpunkt.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Remisser och grannar

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

GEAB: Ingen erinran.

VA: Avstyrker.

LAGSTÖD

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

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

Upplysningar

- a) Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.
- b) Om bygglovansökan kommer in inom två år är beskedet bindande. Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör beskedet att gälla.
- c) Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.

Kontakta Samhällsbyggnadsförvaltningen för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

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

**BNS 127
AuS 202**

ARDRE NYGÅRDS 1:34
Uppförande av lägenhetshotell med plank, om- och tillbyggnad av köpmanshus till lägenhetshotell samt anordnande av parkeringsplatser

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar inte samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ansökan ska avslås, eftersom föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan och därmed även 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen.

Ärendet avser uppförande av en ny byggnad bredvid köpmanshuset Claudelinska huset i Ljugarn, om- och tillbyggnad av Claudelinska huset, samt anordnande av parkeringsplatser.

Placeringen av den nya byggnaden bredvid Claudelinska huset är ej lämplig, då den placeras alltför nära det befintliga huset.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att avvikelserna från detaljplanen är allt för stora för att kunna medges eftersom den totala byggnadsytan kommer att bli 495 m² mot tillåtna 415,4 m², vilket innebär en överbyggnad med 80 m², dvs 19 %.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1946-06-06.

Enligt planen får högst 415,4 m² byggnadsarea bebyggas. Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 80 m².

Remisser och grannar

Tekniska förvaltningen driftavdelningen:

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för den allmänna anläggningen med vatten och spillvatten och är ansluten med en byggnad.

För fastigheten har anläggningsavgift betalats för motsvarande 200 kvm bruttoarea.

Blankett för redovisning av totala bruttoarean bifogas och skall inlämnas för beräkning av ytterligare anläggningsavgift.

Ändringsanmälan skall inlämnas.

Tekniska förvaltningen trafik: PÅGÅR

GEAB: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Yttrande har inkommit från ägaren till fastigheten Ardre Nygårds 1:71

LAGSTÖD

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

9. Den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - e) Överensstämmer med detaljplanen, eller
 - f) 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,
10. Åtgärden inte strider mot detaljplanen.
11. 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.

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

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

Upplysningar

- a) Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
- b) Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

BNS 128
AuS 203

FÅRÖ VINOR 1:120
Ändrad användning av biograf till fritidshus

BESLUT

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att utan ställningstagande överlämna ärendet till byggnadsnämnden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Föreslagen åtgärd bedöms ej vara lämplig med tanke på byggnadens speciella karaktär. Vid ändrad användning från biograf till fritidshus kommer byggnadens karaktär att förändras väsentligt och därmed förvanskas. Åtgärden bedöms ej kunna utföras på ett varsamt sätt där hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag (8 kap 17 §). Byggnaden anses ej vara lämplig för ändamålet (8 kap 1 § punkt 1).

Utgångsläget i ärendet är planstridigt. Enligt gällande detaljplan, byggnadsplan, från 1973-01-29 får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras på fastigheten. Uthus får inte uppta större yta än 50 m². På fastigheten finns flera uthus som tillsammans upptar en yta på mer än 80 m².

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1973-01-29.

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

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Fårö Sudergårda 1:14. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

LAGSTÖD

Enligt 8 kap 17 § Plan- och bygglagen skall ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Enligt 8 kap 1 § punkt 1 Plan- och bygglagen ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål.

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

BNS 129
AuS 204

NÄR HEMMOR 1:71
Uppförande av ateljé/förråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar inte samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ansökan avser en förråd/ateljébyggnad vars utformning strider mot bestämmelserna i gällande detaljplan, dels beträffande tillåten byggnadshöjd, byggnadsyta och avstånd till gräns.

Berörda grannar på fastigheterna När Hemmor 1:69, 1:70 och 1:73, har inkommit med erinringar beträffande försämrad utsikt, sämre fastighetsvärden mm, och menar att planens bestämmelser ska följas.

Då förslaget strider mot gällande detaljplan och grannar motsätter sig åtgärden bör ansökan avslås. Förutsättningar för bygglov enligt plan- och bygglagen 9 kap, 30§, uppfylls ej.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1990-05-14.

Enligt planen får byggnad inte uppföras till större höjd än 2,7 meter. Den tillåtna byggnadshöjden överskrids. (Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak). Planerad byggnadshöjd är 3,1 meter.

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

Enligt planen får högst 100 m² byggnadsarea byggas. Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 4 m².

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från När Hemmor 1:69, 1:70 och 1:73.

Granneyttrandena har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

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

Upplysningar

- a) Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan.
- b) Bygganmälan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.
- c) Bygglovets upphör att gälla om inte arbetet påbörjas inom två år från beslutsdatum. Byggnadsarbetet skall ha slutförts inom fem år från beslutsdatum.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

BNS 130
AuS 205

ÖJA BURGE 1:10
Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

BESLUT

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

Yrkanden

Lars Jakobsson (C) yrkar att ansökan ska avslås.
Ordföranden yrkar att byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.
Ordföranden ställer proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden antar arbetsutskottets förslag.

Votering

Votering begärs. Denna voteringsproposition godkänns: den som stöder Lars Jakobssons yrkande röstar nej. Den som stöder arbetsutskottets förslag röstar ja. Vid voteringen avges 4 ja-röster och 6 nej-röster.

Ja-röster avges av Anna Enström, Sven-Åke Malmberg, Daniel Bergvall och ordföranden.

Nej-röster avges av Tore Tillander, Håkan Önsjö, Lars Erik Benneck, Lars Jakobsson, Mats-Ola Rödén och Kerstin Löfgren Dahlström.
Majvor Östergren avstår.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Byggande av ett nytt bostadshus på denna plats i anslutning till en liten grupp av bostads- och fritidshus överensstämmer med riktlinjer i kapitel bebyggelseutveckling, i översiktsplanen, Bygg Gotland, antagen 2010-06-14.
”Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse, och att det finns förutsättningar för hållbar vatten- och avloppsförsörjning.”

Åtgärden bedöms inte ha någon påtaglig påverkan på riksintressena.

Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av avloppsvatten. Vattenfrågan bedöms som löst då positivt yttrande om anslutning finns från Holmbyns vatten ek förening.

Grannar har invändningar som bland annat innebär att deras fria landskapsbild de har över fälten kan komma att brytas, och att avslag tidigare meddelats på andra sidan vägen.

Åtgärden bedöms som förenlig med plan- och bygglagen 9 kap, 31§.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

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

Enligt länsstyrelsens kulturminnesvårdsprogram för Gotlands län 1982 är fastigheten belägen inom område med värdefullt odlingslandskap och kulturmiljö.

Remisser och grannar

Länsstyrelsen: Markarbetena är tillståndspliktiga och ansökan skall sändas till Länsstyrelsen.

GEAB: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna *Öja Burge 1:14 samt Öja Ollajvs 1:27*. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

BNS 131
AuS 206

VISBY HOTELLET 12, VISBY HOTELLET 13
Tillbyggnad av hotell (förbindelse/frukostmatsal/sällskapsrum)

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Yrkanden

Håkan Onsjö (M) yrkar att ansökan ska avslås.

Ordföranden yrkar att byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Ordföranden ställer proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden antar ordförandes förslag.

Votering

Votering begärs. Denna voteringsproposition godkänns: den som stöder Håkan Onsjös yrkande röstar nej. Den som stöder arbetsutskottets förslag röstar ja. Vid voteringen avges 6 ja-röster och 5 nej-röster.

Ja-röster avges av Anna Enström, Sven-Åke Malmberg, Majvor Östergren, Daniel Bergvall, Tore Tillander och ordföranden.

Nej-röster avges av Håkan Onsjö, Lars Erik Benneck, Lars Jakobsson, Mats-Ola Rödén och Kerstin Löfgren Dahlström.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den sökta åtgärden uppfyller villkoren i PBL 9 kap 30 §. Bygglov bör därför beviljas.

Bygglovansökan avser en ca 150 m² (Bya) stor tillbyggnad med frukostmatsal, utformad som en länk mellan befintlig hotellbyggnad på Visby Hotellet 13 och

en tidigare kontorsbyggnad på Visby Hotellet 12, vilken nu byggs om till hotell enligt tidigare bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i sin bedömning tagit ställning till såväl byggnadens volym- och karaktärsmissiga utformning, detaljbearbetning samt funktions- och byggnadstekniska förutsättningar.

Vägledande för diskussionen har varit att tillbyggnaden ska ha en modern karaktär av hög arkitektonisk kvalitet som balanserar och samspelar med den omgivande bebyggelsen, på det sätt som förordas enligt gällande Byggnadsordning. Avgörande förutsättningar för bedömningen har varit:

- att volymen underordnar sig i stadsbilden genom att tillbyggnadens huvudvolym är indragen i förhållande till omgivande bebyggelse mot gatan.
- att anslutande byggnadsdelar får en tydlig karaktärsmissig distans till såväl den kopparklädda huvudvolymen som de anslutande fasader.
- att tillbyggnaden material- och karaktärsmissigt får ett självständigt uttryck.
- att detaljbearbetningen sker med hög material- och hantverksmissig kvalitet.
- att förslaget är konstruktivt och funktionsmissigt förankrat vad gäller konsekvenser utifrån klimatanpassning, ventilation, brandkrav, tillgänglighet och konstruktion.

Förslaget innebär ett avsteg från gällande riktlinjer för parkering, då dessa riktlinjer i första hand är baserade på kvantitet - utökning av Bta - och inte kvalitet, dvs utifrån funktion. Dock medges att en projektanpassad bedömning kan göras i enskilda ärenden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att tillbyggnadens funktion som frukostmatsal, inte innebär något utökat behov av parkering på samma sätt som utökning av antal hotellrum, varför avsteg från gällande riktlinjer bör kunna ske.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

BNS 132
AuS 207

VISBY SÖDERTULL 16
Fasadändring av radhus (montering av solfångare på tak)

BESLUT

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan ställningstagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den sökta åtgärden är ett avsteg från gällande detaljplan med tillhörande byggnadsordning och förslår därför avslag.

Bygglovsansökan avser montering av solfångare på tak.

Solfångare på tak påverkar byggnaden och stadsbilden i lika hög grad som ett större takfönster. Det är därför en mycket svår uppgift att placera in en solfångare på en byggnad i en känslig kulturmiljö som Visby innerstad, så att inte kulturvärdena påverkas negativt.

Teknisk utrustning såsom luftvärmepump, solpanel och dyligt får endast i undantagsfall placeras på en byggnad.

Nuvarande fastighet består av 3 stycken radhuslängor från 1975 med 12 separata fastighetsenheter. De ger en för staden karaktäristisk, lokalt anpassad arkitektur, men ändå något inbördes särskiljande i varje enhets exteriöra utformning. Förutom ringmuren så avgränsas området av en hög kalkstensmur

i väster och ett högt brädplank i öster. Gården upplevs som parkliknande och inneslutande och har ett stort miljöskapande värde för område och stadsdel.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Remisser och grannar

Intyg från samfällighetens årsmöte 2011-12-08 att inga grannar hade något emot Olof Schwans förslag.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

Upplysningar

Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: byggnadsnamnden@gotland.se

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

**BN§ 133
Au§ 175**

**FÅRÖ SIMUNDS 1:40
Uppförande av 3 st bostadshus**

Ärendet utgår.

BN § 134

STENKUMLA ANSARVE 1:22 I frågasatt olovligt uppförda militärbaracker

BESLUT (i enlighet med samhällsbyggnadsförvaltningens förslag)

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § uttas av fastighetsägaren tillika byggnadsägaren en byggnadsavgift om 43 200 kronor.
2. Ägaren till fastigheten Stenkumla Ansarve 1:22 föreläggs att ta bort de fyra byggnaderna senast den 31 augusti 2012. Därefter kommer besiktning att ske.
3. Byggnadsnämnden befullmäktigar stadsarkitekten Sven Hedlund, vid Region Gotland, eller den han i sitt ställe sätter, att vid domstolar och övriga myndigheter i Sverige, föra nämndens talan i detta ärende.

BEDOMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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. Vid besiktning 2012-06-19 har konstaterats att rättelse inte har skett. Byggnadsavgift avgift skall därför uttas av fastighetsägaren .

ÄRENDEBESKRIVNING

Vid besiktning den 25 sep 2009 och 12 april 2012 konstaterade byggnadsnämnden att på fastigheten har fyra byggnader uppförts. Åtgärden har gjorts utan att byggnadsnämnden har lämnat erforderligt bygglov. Ärendet behandlas enligt 10 kap plan- och bygglagen (1987:10).

Byggnadsnämnden har i skrivelse 2012-04-13 informerat Katarina Jakobsson om tillämpliga påföljder och ingripanden samt givit tillfälle till rättelse senast 2012-06-18, bilaga 1.

Vid besiktning den 18 juni 2012 konstaterade byggnadsnämnden att rättelsen inte har skett.

LAGSTÖD

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

Upplysningar

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.

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§ 135

KLINTE VALLE 1:55

Ifrågasatt olovlig byggande av mur och inglasning av veranda

BESLUT (i enlighet med samhällsbyggnadsförvaltningen förslag)

1. Ägaren till fastigheten Klinte Valle 1:55 föreläggs att innan den 31 augusti 2012, ta bort mur och inglasad veranda från fastigheten. Besiktning kommer att ske när denna tid passerats.
2. Underlåtes detta förpliktigas fastighetsägaren, att utge ett löpande vite om trettiofemtusen (35 000) kronor per påbörjat kvartal räknat från den 1 september 2012, tills dess rättelse sker.
3. Byggnadsnämnden befullmäktigar stadsarkitekten Sven Hedlund, Region Gotland med rätt att vidaredelegera, att ansöka hos Förvaltningsrätten om utdömmande av det förelagda vitet enligt ovan och i övrigt verkställa byggnadsnämndens beslut. Fullmakten gäller även att vid domstolar och övriga myndigheter i Sverige, föra nämndens talan i detta ärende.
4. Beslutet ska enligt 10 kapitlet 22 § plan- och bygglagen sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken.

BEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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.

ÄRENDEBESKRIVNING

Vid besiktning den 11 oktober 2011 konstaterade Samhällsbyggnadsförvaltningen att på fastigheten har inglasning av veranda och en mur runt delar av fastigheten uppförts.

Åtgärderna har gjorts utan att byggnadsnämnden har lämnat erforderligt bygglov. Ärendet behandlas enligt 10 kap plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i skrivelse den 14 oktober 2011 informerat Max Stolba om tillämpliga påföljder och ingripanden samt givit tillfälle till rättelse senast den 12 december 2011.

Vid besiktning den 7 februari 2012 har konstaterats att rättelse inte har skett.

Byggnadsnämnden beslutade, BN § 25 2012-02-09, att det olovligt byggda skulle varit borttaget tills den 14 maj 2012.

Vid besiktning 15 maj 2012 konstaterades att rättelse ej skett.

Förutsättningar

För området gäller detaljplan fastställd som byggnadsplan 1936-03-28

LAGSTÖD

PBL 10 kap. 15 § föreläggande att inom en viss tid vidta åtgärden.

PBL 10 kap. 18 § föreläggande enligt 15 § får förenas med vite.

2 och 4 §§ lagen (1985:206) om viten.

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

Upplysningar

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

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

BNS 136

TOFTA KROKSTÄDE 1:380

Anmälan om olovlig ändring av fritidshus/garage till uthyrningslägenheter.

BESLUT (i enlighet med samhällsbyggnadsförvaltningens förslag)

1. Med stöd av plan -och bygglagen 10 kap 4§ bör byggnadsavgift tas ut fastighetsdelägarna tillika byggnadsdelägare om vardera 6120 kronor.(6120x 2=12240 kronor)
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 7 och 8§§ bör tilläggsavgift tas ut av fastighetsdelägarna tillika byggnadsdelägare om vardera 35000 kronor. (500x140 m²=70000/2= 35000 kronor)

BAKGRUND

Bygglov beviljat 2003-07-15 avser Uppförande av fritidshus Dnr: 30837
Fastighetsägaren har redan i bygglovsskedet förberett fritidshuset på ett sätt så att de enkelt skulle gå att inreda för fler lägenheter. Bottenvåningen i huvudbyggnaden har en hjärtvägg med en brandklassad dörr så att man kan dela av i två sektioner, på övervåningen finns avskiljande väggar med brandklassade dörrar.

Vid besiktning 2011-11-18 konstaterades att det finns 2 st lägenheter på bottenvåningen med vardera 6 bäddar, kök och duschutrymme/wc. Från båda lägenheterna leder invändig trappa upp till ett allrum på övervåningen. På övervåningens gavlar finns också 2 separata lägenheter båda lägenheterna med ingång från extern trappa på gaveln, vardera lägenhet med 2 bäddar pentry och wc/dusch.

I garaget har man inrett övervåningen under snedtak med ett sovloft samt en liten matvrå. På botten i garaget finns ett pentry samt Dusch/wc med separat ingång, vilket används av ägaren själv enligt uppgifter från uthyrningssidan på internet. Den befintliga taklutningen överensstämmer inte med beviljat lov. Garaget har delvis uppförts på prickmark.

Vid anmälningstillfället gick en förfrågan ut från VA assistent Harriet Wiman, man redovisade då för 2 lägenheter.

Anmälaren är grannar.

De är framförallt upprörda över den störande form av verksamhet de anser att denna form av uthyrning gör, med hänvisning till ökad mängd sopor mycket bilar i området, trafik samt högljudda fester sent på nätterna.

Besiktning har skett 2012-06-19. Det konstaterades att köken i de mindre lägenheterna på övervåningen tagits bort. Utrymmena i de två övre lägenheterna är hopslagna med lägenheterna på bottenvåningen. Ägarna fanns på plats och av samtal framgick det att de avser att söka bygglov för:

- Ändrad användning från fritidshus till två bostadsenheter/fritidsboende.

I bygglovsansökan avser man också att ta med:

- Muren som omger fastigheten.
- De 3 m² på poolbyggnaden som är bygglovspliktigt.
- Fasadändringar.
- Ändrad taklutning på garaget samt inredandet av en övernattningslägenhet.

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 § 137
Au§ 222**

**VISBY BORGEN 13
Ändrad användning från restaurang till 3 lägenheter samt
ombyggnad av 2 st lägenheter samt fasadändring**

BESLUT

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden anser att, tack vare parkeringsavtalet tecknat 2012-06-12, uppfylls nu kraven i parkeringsutredning Gotland, antagen av kommunfullmäktige 1990-05-14.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den sökta åtgärden inte uppfyller kraven i Parkeringsutredning Gotland, antagen av kommunfullmäktige 1990-05-14 och föreslår därför avslag.

Bygglövsansökan avser ändrad användning på våning 1 trappa från restaurang till 3 lägenheter samt ombyggnad av våning 2 trappor, inredning av vind till bostad tillhörande en av lägenheterna på våning 2 trappor samt fasadändring.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tidigare beviljat bygglov för ändrad användning på bottenvåning från restaurang till 2 lokaler samt ombyggnad befintligt gårdshus till lägenhet. Gårdshuset har tidigare inrymt bostad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit ställning till fasadändringar i form av nya balkonger, nya takfönster och fasadrenovering och efter samråd med sökande kommit fram till en utformning som är väl anpassad till befintlig byggnads kulturhistoriska värde.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har också tagit ställning till att parkeringstalet 0,75 bpl/lgh inte uppfylls och gjort bedömningen att allmänna parkeringsplatser inte kan räknas som användning till boende. Ett alternativ är att det regleras med ett servitut. Det kan således inte regleras genom avtal som kan sägas upp vid eventuell fastighetsförsäljning.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ett parkeringsavtal mellan hyresvärd och hyresgäst har tecknats 2012-06-12. Hyresvärderna hyr ut tre st. parkeringsplatser på fastigheten Blåklinten 6 i Visby till hyresgården från och med 2012-06-12 tillsvidare.

Förutsättningar

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

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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§ 138
Au§ 134

VISBY FÄNRIKEN 1
**Uppförande av affärsbyggnad, biltvätt och anläggande av
parkeringsplatser**

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Den 21 mars 2012 återremitterade byggnadsnämndens arbetsutskott ärendet till samhällsbyggnadsförvaltningen för kommunikering angående biltvättanläggningens placering på tomten. Nya ritningar har inkommit men biltvättanläggningens placering är oförändrad.

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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 § 139

VISBY NORDERSTRAND 1:21 Marklov för fällning av 2 st träd (tall och oxel)

BESLUT

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Enheten bygglov och miljöskydd anser att ansökan skall avslås på grund av att ett av de träd som föreslås fällas, oxeln, är omistligt.

Det träd som föreslås fällas i den norra delen är en tall som har tydliga tecken på någon sjukdom och den är inte heller vacker varför den bör kunna tas ner och ersättas med nyplanteringar.

Den oxel som föreslås fällas är mycket vacker och oundgänglig för naturlandskapet på platsen. Det är av stor vikt att inte ytterligare träd tas bort från det äldre beståndet eftersom nyplanterade träd inte kan ersätta värdet av äldre långsamväxande träd. Den ursprungliga parkkaraktären i Norderstrandsområdet är av stor betydelse för det rörliga friluftslivet och skall behållas så långt det går. En av de största frågorna vid planläggningen och bygglovprövningen har varit hur det kan säkerställas att befintliga träd sparas.

Vid en avvägning av det enskilda intresset och de allmänna bedöms att de allmänna intressena är större.

Åtgärden uppfyller inte kraven i plan- och bygglagen 2 kap 6§ och 8 kap 9§.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 2007-06-13

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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 § 140

Servicegarantier – en översyn

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar att servicegarantierna tas bort från hemsidan och ger förvaltningen i uppdrag att göra en översyn av garantierna.

BEDÖMNING

Med anledning av de förändringar som har skett fyller inte servicegarantierna längre den roll som var tänkt när beslutet togs. De är i nuvarande utformning inte längre aktuella och är inte anpassade till nuvarande organisation. Garantierna bör snarast tas bort från hemsidan och förvaltningen får i uppdrag att utvärdera och gör en översyn servicegarantierna.

Bakgrund

Byggnadsnämnden har antagit servicegarantier för handläggning av Bygganmälan för eldstad och/eller rökkanal, Planenligt bygglov, Enkelt bygglov, Svar på planförfrågan och Nybyggnadskartor. Garantierna började gälla 2009-03-01 och utgick från den verksamhet som bedrevs av Stadsarkitektkontoret, Gotlands kommun. Sedan servicegarantierna antogs har flera förändringar inträffat som gör att garantierna med nuvarande utformning inte är aktuella i alla delar. Organisatoriska förändringar har genomförts som förändrat både förvaltnings-tillhörighet, kontaktuppgifter och en omvandling till Region. Det har skett förändringar i lagstiftningen som innebär att handläggningstiderna för ”Planenligt bygglov” och ”Svar på planförfrågan” numera är reglerade i PBL och ”Enkelt bygglov” finns inte som ärendetyp i nya PBL. För ”Nybyggnadskartor” har kraven utökats för en typ av karta så att garantin i den delen inte längre är relevant

BNS 141

**Informationsärende
Samverkan mellan BN/ TN/ MHN och handikapporganisationerna**

Lil Jacobson informerar om samverkan mellan BN/ TN/ MHN och handikapporganisationerna.

BN§ 142

Förslag på åtgärder som behöver vidtas för att nämnden ska kunna hålla sin årsbudget på 19 656 tkr (netto)

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar att åtgärder ska vidtas enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

BEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen

För att nämnden skall kunna hålla sin årsbudget på 19 656 tkr (netto) krävs att åtgärder vidtas. Följande förslag till åtgärder har rekommenderats:

- Internfakturering måste ske löpande. (åtgärdas)
- Kundfakturering måste ske löpande. (åtgärdas)
- Det bör utredas om det finns kostnader inom planområdet som kan omföras till exploateringsprojekt eller investeringsverksamheten. (Pågår)
- Utökad personalplanering i syfte att sänka kostnader (pågår).
- Restriktivitet vid nyanställningar (enl stoppaket).
- Restriktivitet vid köp av varor och tjänster (enl stoppaket).
- Minskat resande(enl stoppaket).

BAKGRUND

Månadsrapport maj 2012

Månadsrapporten ska fokusera på analys av periodens justerade ekonomiska resultat jämfört med periodiserad budget, personaluppföljning samt ekonomiskt helårsresultat.

Enligt anvisningarna ska de förvaltningar som redovisar underskott i sina prognoser redovisa vilka åtgärder man avser vidta för att undvika underskott vid årets slut. Åtgärderna ska följas upp i kommande rapporter.

Resultatet för perioden januari tom maj visar på en negativ avvikelse mot periodens budget med -534 tkr. Budget och justerat utfall för kostnader och intäkter åskådliggörs i nedanstående tabell.

Text	Budget tkr	Utfall, tkr	Avvikelse, tkr
Intäkter	10071	8607	-1464
Driftkostnader	-18258	-17328	930
Netto	-8187	-8721	-534

Målsättningen är att byggnadsnämnden skall redovisa ett ekonomiskt resultat inom ramen för fastställd budget. Helårsprognosen innebär ett utfall enligt budget.

Byggnadsnämnden är från 1 januari 2012 anställningsmyndighet för de medarbetare som arbetar inom Samhällsbyggnadsförvaltningen. I maj 2012 har förvaltningen 139 (141 i april) tillsvidareanställda och 13 (9 i april) visstidsanställda. Antalet årsarbetare är lika som antalet anställda.

Drygt 35 personer arbetar med de frågor byggnadsnämnden ansvarar för. Därtill kommer arbetsledning på enhets- och avdelningsnivå, nämndsekreterare och verksamhetsstöd.

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: byggnadsnamnden@gotland.se

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

BN § 143

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 10.

BNS 144

Diverse skrivelser och protokoll

BESLUT

Diverse skrivelser och protokoll läggs till handlingarna.

ÄRENDEBESKRIVNING

Diverse skrivelser och protokoll som inkommit till stadsarkitektkontoret/
byggnadsnämnden har ledamöter och ersättare givits möjlighet att ta del av,
bilaga 144 .

BN § 145

Övriga ärenden från arbetsutskottet 2012-05-30

BESLUT

Övriga beslut fattade under Au §§ 208-226 läggs till handlingarna.

BN § 146

NORRLANDA HAMMARS 1:13 Uppförande av fritidshus

BESLUT

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Enheten bygglov bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen.

Ärendet avser uppförande av ett fritidshus på en obebyggd lucktomt i Norrlanda. Positivt förhandsbesked för ett fritidshus gavs på platsen 1993.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att åtgärden kan anses vara en sådan komplettering som avses i 4 kap 4 §.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv. Enheten bygglov anser inte att den föreslagna bebyggelsen påtagligt skulle skada de värden, som riksintressena omfattar.

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

VA: Ingen erinran.

GEAB: Ingen erinran.

Gotlands museum: Ingen erinran.

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

LAGSTÖD

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.

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

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

Upplysningar

Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: byggnadsnamnden@gotland.se

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

Byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-05-30

- Au§ 208 **REMISS från Regionstyrelsen** BN 2012/900
Bränsledepån i Visby (OBS! ärendet har **utgått** från sammanträde, ska behandlas i hösten)
- Au§ 209 **Upprättande av planprogram för Östercentrum** BN 2012/98
Informationsärende (uppdrag från Regionstyrelse)
- Au§ 210 **VÄSKINDE BUTTER 6:22** BN 2012/599
Detaljplan – begäran om planbesked (OBS! ärendet har **utgått** från sammanträde)
- Au§ 211 **VISBY SÄLGEN 6** BN 2012/630
Fasadändring (takkupa med balkong/inglasning)
- Au§ 212 **GAMMELGARN MATTSARVE 1:65** BN 2011/1639
Förhandsbesked uppförande av fritidshus
- Au§ 213 **VISBY ANNELUND 1:118** BN 2010/522
Uppförande av pumpstation för spillvatten
- Au§ 214 **ESKELHEM ROVALDS 1:29** BN 2011/2887
Förhandsbesked för uppförande av bostadshus
- Au§ 215 **TOFTA KROKS 1:257** BN 2011/2895
Uppförande av 3 st uthyrningsstugor, samt anläggande av parkering
- Au§ 216 **TOFTA KROKSTÄDE 1:252** BN 2011/2557
Förhandsbesked för uppförande av fritidshus.
- Au§ 217 **HELLVI VIVLINGS 1:69** BN 2011/2228
Förhandsbesked för uppförande av 2 st. fritidshus
- Au§ 218 **HOGRÄN HALLVIDE 1:19** BN 2011/1171
Uppförande av bostadshus och garage
- Au§ 219 **SKANSEN 7** BN 2011/1407
Förhandsbesked för uppförande av bostadshus
- Au§ 220 **VÄSKINDE STORA MICKELSGÅRDS 1:14** BN 2012/482
Uppförande av 2 st. fritidshus och gäststuga/förråd samt rivning av befintligt fritidshus
- Au§ 221 **BUNGE BUNGENÄS 1:4** BN 2012/336
Uppförande av garage, förråd och gäststuga

- Au§ 222 **VISBY BORGEN 13** BN 2011/2485
Ombyggnad och ändrad användning från restaurang/matsal till lokal och 7 st. lägenheter samt fasadändring (OBS! ärendet har **utgått** från sammanträde på sökandens begäran)
- Au§ 223 **VISBY INNERSTADEN 1:2** BN 2012/420
Marklov för anläggande av soldäck i olika nivåer och utfyllnad av mark (vattenområde)
- Au§ 224 **VÄSTERHEJDE KUSE 1:57** BN 2011/2776
Förhandsbesked för uppförande av enbostadshus
- Au§ 225 **FIDE ÖSTERBY 1:48** BN 2011/1190
Förhandsbesked för uppförande av 2 st bostadshus
- Au§ 226 **VISBY SKARPHÄLL 1:1** BN 2012/1069
Uppförande av uppgraderingsanläggning för biogas och personalbyggnad

Au§ 208

Remiss från RS: Motion. Bränsledepån i Visby

Ärendet utgår.

Motionen har skickats på remiss även till två andra nämnder (tekniska nämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden). Den ska behandlas av samtliga nämnder på hösten.

Au§ 209

Informationsärende från Regionstyrelsen – Direktiv för upprättande av planprogram för östercentrum

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen välkomnar beslutet om upprättande av planprogram för Östercentrum, en av Gotlands viktigaste mötesplatser.

Direktiven innefattar dock inget resonemang kring sociala värden så som mötesplatser, grönområden, rörelsemönster, behovet av offentliga toaletter, kommunikationer, trygghet, säkerhet, genusperspektiv eller åldersperspektiv. Samhällsbyggnadsförvaltningen vill uppmärksamma att de medel som blivit avsatta genom ledningskontorets investeringsbudget för exploateringsprojekt nämner behov av tekniska utredningar. Medel bör också avsättas för att ta fram planeringsunderlag kring ovan nämnda perspektiv.

Östercentrum är en viktig mötesplats och ska vara attraktiv och öppen även för dem som för tillfället inte vill vara konsumenter.

ÄRENDEBESKRIVNING

Rs § 363 2011-12-19

Direktiv för upprättande av planprogram för Östercentrum

Regionstyrelsen beslut

- Byggnadsnämnden ges i uppdrag att ta fram ett planprogram för Östercentrum enligt föreslagen avgränsning. Kostnaden för arbetet uppskattas till 300 000 kronor och finansiering sker med medel ur ledningskontorets investeringsbudget för exploateringsprojekt.

Under 2009 tecknades ett markanvisningsavtal för Länsförsäkringar Gotland om utveckling av fastigheten Visby Transten 5. Enligt avtalet ska parterna verka för att ta fram en detaljplan syftande till att möjliggöra en utveckling av fastigheten (gamla Q8-macken, invid MAX restaurang). Visby Centrum AB ska

ges möjlighet att delta i arbetet som samrådspart och därigenom möjliggöra för att hitta en utveckling till gagn för hela Östercentrum.

I avsikt att pröva möjligheterna för att genomföra planläggning i ett större sammanhang har ledningskontoret tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram ett skissförslag för hela Östercentrum. Ett antal möten med fastighetsägare inom området har genomförts under våren och sommaren 2011. För närvarande pågår ett projekt inom Östercentrum för att belysa sociala värden i det offentliga rummet.

Ledningskontoret föreslår att byggnadsnämnden ges i uppdrag att pröva förutsättningarna för att ta fram ett planprogram för området innehållande t ex volym- och solstudier, översiktliga geotekniska utredningar samt utredningar kring gemensamma parkeringslösningar. Avgränsningen av planområdet ska preliminärt utgöras av Ringmuren, Jägargatan, Norra Hansegatan och skolportsgatan. Arbetet ska bedrivas i samverkan med Länsförsäkringar Gotland, övriga fastighetsägare inom området samt Visby Centrum AB.

Den totala kostnaden för arbetet med planprogrammet uppskattas till 300 000 kronor och arbetet förutsätts kunna genomföras under 2012. Finansiering sker via ledningskontorets investeringsmedel för exploateringsprojekt.

Au§ 210

VÄSKINDE BUTTER 6:22

Detaljplan – Begäran om planbesked

(PBL 2010:900)

Ärendet utgår.

Au§ 211

VISBY SÄLGEN 6

Fasadändring (takkupa m balkong/ inglasning)

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ansökan ska avslås enligt 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen.

Åtgärden är fasadändring där en befintlig balkong inglasas och en ny takkupa tillförs.

Befintlig avvikelse från planen finns idag med 9,6 meter (takkupa). Planerad åtgärd avviker från planen i byggnadshöjd.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1934-03-29.

Befintlig avvikelse från planen finns idag med 9,6 meter (takkupa).

Planerad åtgärd avviker från planen i byggnadshöjd.

Enligt planen får byggnad inte uppföras till större höjd än 7,6 meter. Takkupan och inglasningen av balkongen medför att beräkningen av byggnadshöjden ökar.

Planerad byggnadshöjd är 9,4 meter (balkong) och 9,6 meter (takkupa).

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 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,
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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

GAMMELGARN MATTSARVE 1:65

Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett fritidshus på den sökta platsen.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ett positivt förhandsbesked kan lämnas med stöd av 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen.

Ärendet avser ett förhandsbesked för uppförande av ett fritidshus utanför planlagt område i Gammelgarn.

VA-bedömning: Provgrop har redovisats på platsen. Jordarten bestod till största delen av sand till 1,15 m djup. Inget grundvatten syntes i gropen. Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast bad-, disk- och tvättvatten (BDT).

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet krävs. Sökande har redovisat kapacitet och kvalitet från en ny grävd brunn på fastigheten. Brunnen har provpumpats under mars månad till fortvarihetstillstånd inträtt. Uttaget var 3,2 m³ per dygn. Redovisad kvalitet och kapacitet överensstämmer med Regionens *Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering* som fastställdes 2008-04-09.

Då platsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast bad-, disk- och tvättvatten och vattenredovisningen överensstämmer med Regionens riktlinjer tillstyrks ärendet 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.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

Enligt länsstyrelsens kulturminnesvårdsprogram för Gotlands län 1982 är fastigheten belägen inom område med värdefull kulturlandskapsmiljö.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

VA: Ingen erinran

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

LAGSTÖD

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.

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

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

Upplysningar

- a) Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.
- b) Om bygglovansökan kommer in inom två år är beskedet bindande. Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör beskedet att gälla.
- c) Gotlands museums yttrande ska beaktas.
- d) Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.
- e) I bygglovet återstår att pröva om åtgärden uppfyller utformningskraven i 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

Kontakta Samhällsbyggnadsförvaltningen för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: byggnadsnamnden@gotland.se

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

Au§ 213

VISBY ANNELUND 1:118

Uppförande av pumpstation för spillvatten

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Håkan Onsjö (M) frågar om det inte redan finns en pumpstation på fastigheten. Ordföranden upplyser arbetsutskottet om att han har besiktat fastigheten och konstaterat att det inte finns någon pumpstation där.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att bygglov kan ges, med stöd av 8 kap 12 § första stycket äldre plan- och bygglagen.

Ansökan avser uppförande av en pumpstation för spillvatten i norra Visby, utanför planlagt område.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för naturvård.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser inte att den föreslagna bebyggelsen påtagligt skulle skada de värden, som riksintresset omfattar.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Fördjupad översiktsplan, Hela Visby, antagen 2009-12-14.

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

Remisser och grannar

Gotlands museum: Tillstyrker enligt villkor. Om något misstänkt påträffas vid schaktningen, ska det anmälas till Länsstyrelsen.

GEAB: Ingen erinran.

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

LAGSTÖD

Enligt 8 kap 12 § första stycket 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,
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 §§.

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

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

Upplysningar

1. Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan.
2. Bygganmälan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.
3. Bygglovets upphör att gälla om inte arbetet påbörjas inom två år från beslutsdatum. Byggnadsarbetet skall ha slutförts inom fem år från beslutsdatum.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: byggnadsnamnden@gotland.se

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

ESKELHEM ROVALDS 1:29

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

BESLUT

Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett bostadshus på den sökta platsen.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Platsen bedöms som lämplig i kanten av ett igenvuxet änge som delvis är biotopskyddat. Huset och va-anläggning placeras utanför biotopskyddat område. Stora äldre lövträd kan få stå kvar. Lokaliseringen kan medföra att ängset kommer att hävdas och bevaras. Kommunekologen är positivt inställd till åtgärden.

Enheten för miljö- och hälsoskydds bedömning är att infiltration av minst BDT-vatten kan utföras. Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast bad- disk- och tvättvatten. Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet inte krävs.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

Bygg Gotland – Överiktsplan för Gotlands Kommun, antagen av kommunalfullmäktige den 14 juni 2010,§79.

Remisser och grannar

Geab: Ingen erinran.

Kommunekolog: Ingen erinran.

Länsstyrelsen: Har beretts tillfälle att yttra sig men avstår från att svara.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Ingen erinran har in kommit.

LAGSTÖD

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

Upplysningar

- a) Gotlands museums yttrande ska beaktas.
- b) Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.
- c) Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.
- d) Om bygglovansökan kommer in inom två år är beskedet bindande. Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör beskedet att gälla.
- e) I bygglovet återstår att pröva om åtgärden uppfyller utformningskraven i 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

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

Au§ 215

TOFTA KROKS 1:257

Uppförande av 3 st uthyrningsstugor, samt anläggande av parkering

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ansökan ska avslås med hänvisning till planläggning för verksamhet.

Ärendet avser uppförande av 3 st uthyrningsstugor, samt anläggande av en parkeringsplats. Fastigheten ligger utanför planlagt område. På fastigheten finns idag en uthyrningsverksamhet, Granaths Sommarboende AB, som nu avser utöka verksamheten med ytterligare 3 st enheter. Enligt 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen ska bygglov inte ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Kommunalt VA: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten *Tofta Kroks 1:33*.

Grannetrytrandet har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

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.

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

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

Au§ 216

TOFTA KROKSTÄDE 1:252

Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett fritidshus på den sökta platsen.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att positivt förhandsbesked kan lämnas, med stöd av 9 kap. 30 § Plan- och bygglagen.

Ansökan avser ett förhandsbesked för uppförande av fritidshus på en bebyggd fastighet i Tofta. Fastigheten är redan bebyggd med ett fritidshus och kommer att styckas av efter att ett positivt förhandsbesked har lämnats. Fastigheten är endast 1612 m² och vid delning i två fastigheter blir tomtstorleken 816 m². I området finns i nuläget ingen fastighet som är mindre än 950 m².

Fastigheten omfattas av detaljplan, avstyckningsplan, och den sökta åtgärden är planenlig.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Detaljplan, avstyckningsplan, antagen 1932-12-08.

Planprogram för Toftaområdet, antagen 2006-12-06. Planprogrammet anger tätortskaraktär med villaområde.

Remisser och grannar

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Tillstyrker enligt villkor. Om fastigheten skall avstyckas i samband med planerad nybyggnation, skall ny förbindelsepunkt för vatten och spillvatten upprättas.

LAGSTÖD

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

4. Den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
- c) Överensstämmer med detaljplanen, eller
- d) 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,
5. Åtgärden inte strider mot detaljplanen.
6. 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.

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

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

Upplysningar

- a) Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.
- b) Om bygglovansökan kommer in inom två år är beskedet bindande. Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör beskedet att gälla.
- c) Gotlands museums yttrande ska beaktas.
- d) Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.
- e) I bygglovet återstår att pröva om åtgärden uppfyller utformningskraven i 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

Kontakta Samhällsbyggnadsförvaltningen för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

Au§ 217

HELLVI VIVLINGS 1:69

Förhandsbesked för uppförande av 2 st fritidshus

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked om bygglov för uppförande av två fritidshus på den sökta platsen.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ett positivt förhandsbesked kan lämnas.

Ärendet avser förhandsbesked för uppförande av två fritidshus på en större fastighet.

Fritidshusen placeras längs med vägen mellan befintlig bebyggelse och anses som kompletterande bebyggelse. Avstyckning planeras efter positivt förhandsbesked.

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

VA-redovisningen uppfyller kraven i kommunens riktlinjer. Byggnationen tillstyrks ur va-synpunkt med villkor. Husets bottenplatta måste byggas med separata avloppsledningar för WC, respektive bad- disk och tvättvatten.

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

Remisser och grannar

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

Länsmuseet: Ingen erinran.

GEAB: Tillstyrker med villkor. Över den aktuella fastigheten går en 10 kV luftledning. Byggnad får ej uppföras närmare än 5 meter från fasledningen.

Trafikverket: Ingen erinran.

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

3. inte strider mot områdesbestämmelser.
4. 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

Upplysningar

- b) Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.
- c) Om bygglovansökan kommer in inom två år är beskedet bindande. Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör beskedet att gälla.
- d) Gotlands museums yttrande ska beaktas.
- e) Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.
- f) I bygglovet återstår att pröva om åtgärden uppfyller utformningskraven i 2 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

Kontakta Samhällsbyggnadsförvaltningen för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: byggnadsnamnden@gotland.se

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

Au§ 218

HOGRÄN ALLVIDE 1:19

Uppförande av fritidshus och garage/gästlägenhet

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att bygglov kan lämnas. enligt 8 kap 12 § Äldre plan- och bygglagen SFS 1987:10

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

På platsen har positivt förhandsbesked beviljats 1990-03-21 § 228 varvid fastigheten avstyckades.

Huvudbyggnaden har flyttats för att skyddsvärda träd ska sparas.

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

Enligt länsstyrelsens kulturminnesvårdsprogram för Gotlands län 1982 är fastigheten belägen inom område med värdefull kulturlandskapsmiljö.

Del av fastigheten ligger inom område med nyckelbiotopskydd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser inte att den föreslagna bebyggelsen påtagligt skulle skada de värden, som kulturlandskapsmiljön och nyckelbiotopskyddet omfattar.

Remisser och grannar

Trafikverket: Ingen erinran.

GEAB: Ingen erinran.

Länsstyrelsen: Tillstyrker med villkor. Arkeologisk förundersökning krävs innan markingrepp.

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

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

Enligt 8 kap 12 § första stycket 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,
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 §§.

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

Upplysningar

- a) Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan.
- b) Bygganmälan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.
- c) Bygglovet upphör att gälla om inte arbetet påbörjas inom två år från beslutsdatum.
- d) Byggnadsarbetet skall ha slutförts inom fem år från beslutsdatum.

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

Au§ 219

VISBY SKANSEN 7

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att kraven i Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 9 § ej uppfylls och föreslår därför avslag.

Ansökan avser byggnation av ytterligare ett bostadshus. Uppförandet av bostadshuset ska ske i form av en sutterängvilla mitt på tomten.

9 § En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. Naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. Betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. Det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. Det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. Personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. Risken för olycksfall begränsas.

Byggnadsordningen

1. Ny byggnad ska uppföras med stor respekt för den omgivande miljön och anpassas till den befintliga bebyggelsen vad gäller placering, skala och material.
2. Gårdsbebyggelse ska så långt möjligt bevaras och det traditionella gårdsmiljömönstret följas. Vid behov ska i första hand befintliga byggnader på tomten utnyttjas för nya ändamål.
3. Tomter får inte överexploateras.

Sammanfattningsvis bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att byggnadens storlek och placering innebär avsteg från hur gårdshus traditionellt är placerade; i tomtens bakkant eller mot angränsande fastighet. Den föreslagna utformningen och storlek innebär även den en avvikelse mot Byggnadsordningen.

Med anledning av yttrande från berörda grannar, särskilt avseende vägrätt till ny tomtplats bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att kraven i punkterna 2-5 inte uppfylls.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För Visby innerstad gäller en detaljplan med tillhörande byggnadsordning. Planen antogs av kommunfullmäktige 2010-02-22.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Visby Skansen 18, Skansen 8 och Skansen 6. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

VÄSKINDE STORA MICKELGÅRDS 1:14

Uppförande av 2 st fritidshus och gäststuga/förråd samt rivning av befintligt fritidshus

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar inte samhällsbyggnadsförvaltningens förslag. Arbetsutskottet bedömer att den tänkta åtgärden inte strider mot riktlinjerna rörande exploateringsgrad i gällande fördjupad översiktsplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den tänkta åtgärden strider mot riktlinjerna rörande exploateringsgrad i gällande fördjupad översiktsplan, varför ansökan bör avslås.

Ansökan innebär en utökning av bebyggelsen med ytterligare ett fritidshus med tillhörande gäststuga på den 3387 m² stora fastigheten.

Byggnadsnämnden har i syfte att begränsa exploateringen i detta område som ursprungligen uppfördes som fritidsområde, antagit riktlinjer om att minsta tomtstorlek ej bör understiga 2000 m². Aktuell ansökan innebär oavsett avstyckning att exploateringsgraden överskrider dessa riktlinjer. Riktlinjerna har tillkommit i samråd med bland annat Lantmäteriet, efter att fastigheter inom det flygbullerstörda området blivit avstyckade i flertal mindre fastigheter.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan godkänd som avstyckningsplan 1944-10-16.

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.

Riksdagen fattade 1997 beslut om riktvärden för utomhusbuller i enlighet med regeringens förslag i prop. 1996/97:53. Enligt beslutet bör riktvärdena för utomhusbuller FBN 55 dBA normalt inte överskridas vid lokalisering av nya bostäder (gäller även fritidshus).

Den i ansökan avsedda platsen berörs av flygbuller enligt Luftfartsverkets senaste beräkning (Riksintressebeskrivning Visby flygplats – samrådshandling oktober 2004)

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Väskinde Stora Mickelgårds 1:38. Synpunkterna har skickats till sökanden som inkommit med en bemötande skrivelse.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

Upplysningar

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

Au§ 221

BUNGE BUNGENÄS 1:4

Uppförande av garage, förråd och gäststuga

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar inte samhällsbyggnadsförvaltningens förslag. Den sökta åtgärden bedöms uppfylla villkoren i PBL 2 kap 3§ vad gäller en ändamålsenlig struktur och tilltalande utformning av bebyggelse, grönområde och kommunikationsled.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den sökta åtgärden inte uppfyller villkoren i PBL 2 kap 3§ vad gäller en ändamålsenlig struktur och tilltalande utformning av bebyggelse, grönområde och kommunikationsled, och därför bör avslås.

Ansökan avser dels uppförande av en gäststuga (bygglovpliktig komplementåtgärd inom samlad bebyggelse), dels uppförande av ett garage på den intilliggande stamfastigheten Bunge Biskops 1:23.

Föreslagen tomtplats för garage är idag en vändplan i anslutning till den gata som går från allmän väg ner till den 6 667 m² stora fastigheten. Bifogat servitut visar att fastigheten disponerar rätt att utnyttja marken för parkering.

Åtgärden innebär dels att vägområdets funktion som vändplan försämras, dels att det område som i den av byggnadsnämnden antagna detaljplanen för

Bungenäs är avsett som frizon mellan olika bebyggelsezoner bebyggs.

Vad gäller den del av ansökan som gäller uppförande av en gäststuga har Samhällsbyggnadsförvaltningen inget att erinra.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

En fördjupad översiktsplan för området antogs 2006-08-30. Planprogram antogs 2006-12-06. Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

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

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

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

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

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Audungs 1:21.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

Upplysningar

- a) Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
- b) Försvarsmaktens yttrande ska beaktas.
- c) Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-bedömning ska beaktas.
- d) Gotlands Museums yttrande ska beaktas.

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

Au§ 222

VISBY BORGEN 13

Ändrad användning från restaurang till 3 lägenheter samt ombyggnad av 2 st lägenheter samt fasadändring

Ärendet utgår på sökandens begäran.

Au§ 223

VISBY INNERSTADEN 1:2

Marklov för anläggande av soldäck i olika nivåer och utfyllnad av mark.

Sökande: TEKNISKA FÖRVALTNINGEN
 FASTIGHETSAVDELNINGEN
 62181 VISBY

Ärendet utgår.

Au§ 224

VÄSTERHEJDE KUSE 1:57

Förhandsbesked för uppförande av enbostadshus

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar inte samhällsbyggnadsförvaltningens förslag. Den sökta åtgärden bedöms strida mot riktlinjerna i planprogrammet för Västerhejde.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att inga sakliga förutsättningar har förändrats sedan motsvarande ansökan avslogs 2010.

För området gäller planprogram för Västerhejde, med följande antagna riktlinjer: *För att behålla karaktären är tomternas storlek av betydelse. Riktvärdet för tomtstorlek är 2500 kvm eller större med en bredd på 35 meter. Högst 8% av tomten, dock högst 200 kvm, får bebyggas. Varierad bebyggelse i 1-2 våningar.*

Den förslagna åtgärden för uppförande av fritidsbus på tomt med 1200 m² följer inte bebyggelsestrategin enligt planprogram för Västerbejde.

Syftet med planprogrammet utgår bland annat ifrån kraven i PBL 2 kap om hänsyn till natur- och kulturvärden och främjandet av en ändamålsenlig struktur, en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden.

Sakliga skäl för avsteg från antagna riktlinjer saknas, och riskerar vid ett positivt besked vara prejudicerande för hela det område som Planprogrammet omfattar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att positivt förhandsbesked kan ges efter utökning av den tänkta tomtplatsen till 2500 m².

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

Hela Visby - översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 14 december 2009.

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

GEAB: Ingen erinran.

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

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: 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.

Au§ 225

FIDE ÖSTERBY 1:48

Förhandsbesked för uppförande av 2 st bostadshus

BESLUT

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked om bygglov för uppförande av två bostadshus på den sökta platsen.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att uppföra två bostadshus inom det sökta området. Den exakta placeringen av byggnaderna skall avgöras vid bygglovprövningen.

Länsstyrelsen har under hand meddelat att dispens krävs, enligt miljöbalken 7:11, för ingrepp i det som har bedömts vara en åkerholme. Åkerholmen är troligen rester av bebyggelse. Eventuellt krävs också tillstånd för ingrepp enligt kulturminneslagen.

Bedömning av en placering på åkerholmen bör därför göras efter Länsstyrelsens beslut i ett tillståndsärende alternativt dispensärende enligt annan lagstiftning.

Den ålderdomliga gårdsmiljön av ett flertal samlade gårdar med bykaraktär innebär att höga krav måste ställas på både placering och utformning av nya byggnader. Bostadshus med tillhörande komplementbyggnader bedöms kunna smälta väl in i bebyggelsestrukturen om byggnaderna utformas med stor hänsyn till anslutande bebyggelse vad gäller volym, takresning, material och färgsättning.

Föreslagna byggnader bedöms inte påtagligt skada de värden som riksintressena omfattar.

På fastigheten intill, Fide Österby 1:9 bedrivs djurhållning med ca 78 mjölkkor och 100 ungdjur. Verksamheten har nyligen byggts ut med nya djurstallar. Avståndet mellan djurstallarna och de planerade bostadshusen blir ca 350 meter. Gården med djurhållning ligger nordost om de planerade bostadshusen och gödselvårdsanläggningen ligger norr om befintlig ladugård. Eventuell framtida expansion av djurhållningen kommer enligt ägaren att ske åt öster eller norr. Med hänsyn till det relativt stora avståndet samt förhärskande vindriktning bedöms att djurhållningen inte kommer att medföra någon betydande olägenhet för de boende.

Gemensam avloppsinfiltration planeras för de 2 nya husen. Infiltrationen läggs i anslutning till befintlig avloppsinfiltration på fastighet Fide Fride 1:14. Avtal med fastighetsägaren på Fide Fride 1:14 har redovisats. Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast bad-, disk-, och tvättvatten.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet inte krävs. Någon vattenredovisning har därför ej begärts.

Ärendet tillstyrks ur VA-synpunkt.

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.

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

Arbetsutskottets tidigare bedömning

Arbetsutskottet anser att det är möjligt att uppföra två bostadshus under förutsättning att husen placeras enligt inlämnad situationsplan 2011-04-29 samt att åkerholmen ska bevaras.

Byggnadsnämnden har återremitterat ärendet till samhällsbyggnadsförvaltningen för att sökanden skall inkomma med komplettering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tidigare bedömning

Enheten för bygglov föreslår att ansökan kommuniceras att ett bostadshus är möjligt att uppföra på tomt nr 1 men utan att förstöra den befintliga ”åkerholmen”.

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

Föreslagna byggnader skulle påtagligt skada de värden som riksintressena omfattar genom att de bryter mot rådande bebyggelsemönster. Förslaget skulle innebära att området närmast kommer att upplevas som ett villaområde.

Den ålderdomliga gårdsmiljön av ett flertal samlade gårdar med bykaraktär innebär att höga krav måste ställas på både placering och utformning av nya byggnader. Däremot bedöms att ett bostadshus med tillhörande komplement-byggnader kan smälta väl in i bebyggelsestrukturen om byggnaderna utformas med stor hänsyn till anslutande bebyggelse vad gäller volym, takresning, material och färgsättning.

Gemensam avloppsinfiltration planeras för de 2 nya husen. Infiltrationen läggs i anslutning till befintlig avloppsinfiltration på fastighet Fide Fride 1:14. Avtal med fastighetsägaren på Fide Fride 1:14 har redovisats. Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast bad-, disk-, och tvättvatten.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet inte krävs. Någon vattenredovisning har därför ej begärts.

Ärendet tillstyrks ur VA-synpunkt.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen 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 länsstyrelsens kulturminnesvårdsprogram för Gotlands län 1982 och länsstyrelsens inventering av värdefull natur för Gotlands län 1984 är fastigheten belägen inom område med värdefull kulturlandskapsmiljö och landskapsbild.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Länsstyrelsen: 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 naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: byggnadsnamnden@gotland.se

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

Au§ 226

VISBY SKARPHÄLL 1:1

Uppförande av uppgraderingsanläggning för biogas och personalbyggnad

BESLUT

Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Enheten bygglov föreslår att rätten att ta beslut delegeras till förvaltningen.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

Platsen är belägen utanför detaljplanelagt område.

För området gäller Hela Visby – Fördjupad översiktsplan för Visbyområdet, antagen av kommunfullmäktige den 14 december 2009, § 172.

Platsen är belägen inom sekundärt vattenskyddsområde. Verksamheter kan tillåtas som inte utgör risk för vattenskyddet eller för sådan verksamhet där vattenskyddet kan säkras genom lämpliga åtgärder.

Platsen är också avsedd för verksamheter som är störande.

Remisser och grannar

Miljö- och hälsoskyddsämnden: Granskning pågår.

Trafikverket: Granskning pågår.

Planeringsavdelningen va: Granskning pågår.

Luftfartsverket: Granskning pågår

Berörda grannar: Granskning pågår

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

Upplysningar

Telefon Region Gotland 0498-26 90 00, e-post: byggnadsnamnden@gotland.se

Postadress: Byggnadsämnden, 621 81 Visby