



Protokoll
Sammanträdesdag
2011-06-22

Byggnadsnämnden

Tid 09.30 – 12.00

Plats Suderbys Herrgård, Västerhejde

Omfattning §§ 115 - 148

Beslutande

Bo Björkman, ordf
Daniel Bergvall, vice ord, ej § 182
Anna Enström
Sven-Åke Malberg
Majvor Östergren
Tore Tillander
Håkan Onsjö, ej § 121
Lars-Erik Benneck
Ulf Gahm
Lars Jakobsson, ej § 116
Lena Simonsson

Ersättare

Bertil Eneqvist, § 182
Lena Lingvall
Josefin Haggelin
Henrik Johansson
Ann-Kristin Munter
Kerstin Löfgren-Dahlström, §§ 121, 116
Börje Bendelin
Stig Hansson

Övriga närvarande

| | |
|--------------------|---------------------|
| Bertil Klintbom | Madeliene Johansson |
| Margitta Andersson | Reza Zargari |
| Mikael Westberg | Björn Andersson |
| Yvonne Mårtensson | |
| Eva Werkelin | |

Justering

Lars-Erik Benneck utses att justera dagens protokoll. Justeringen äger rum den 1 juli 2011 på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sekreterare

Margitta Andersson

Ordförande

Bo Björkman

Justerande

Lars-Erik Benneck

Bevis

Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Anslaget sätts upp den 1 juli 2011.

Byggnadsnämndens beslut §§ 131-135, 137, 140-142 (se bifogad förteckning) kan överklagas till länsstyrelsen i Gotlands län senast den 25 juli 2011, men skickas till byggnadsnämnden (se bilaga).

Protokollet förvaras på samhällsbyggnadsförvaltningen.

2011-06-22

Byggnadsnämnden 2011-06-22

- BN§ 115** VAMLINGBO AUSTRE 1:9 m fl – Detaljplan
- BN§ 116** TOFTA SALLMUNDS 4:1 m fl – Detaljplan
- BN§ 117** VÄSKINDE del av SKÄGGS 1:41 – Detaljplan
- BN§ 118** VISBY JASMINEN 26 – Detaljplan
- BN§ 119** VISBY MURGRÖNAN 4 – Detaljplan
- BN§ 120** LUMMELUNDA BURGE STRAND – Detaljplan
- BN§ 121** LUMMELUNDA BURGE 1:69 – Detaljplan
- BN§ 122** RONE HALOR 1:100 – Detaljplan
- BN§ 123** ARDRE KAUPUNGS 6:1 – Detaljplan
- BN§ 124** VISBY SNÄCKGÅRDET 1:28 – Planprogram
- BN§ 125** BUNGE BUNGENÄS 1:8 (fästningen) – Detaljplan
- BN§ 126** BUNGE BROUNGS 1:19, MATTISE 1:28 (Bunge camping) – Detaljplan
- BN§ 127** ÖSTERGARN FALHAMMARS 1:22 – Detaljplan
- BN§ 128** VISBY RESIDENSET 4 – Detaljplan tilläggbestämmelser
- BN§ 129** OTHEM KILÅKERN – Detaljplan
- BN§ 130** RUTE STORA VALLE 1:16 – Detaljplan
- BN§ 131** ESKELHEM EKEBY 1:50 – Uppförande av fritidshus
- BN§ 132** FÅRÖ ÖDEHOBURGA 1:38 – Förhandsbesked för två fritidshus
- BN§ 133** FÅRÖ ÖDEHOBURGA 1:62 – Förhandsbesked för ett fritidshus
- BN§ 134** FÅRÖ ÖDEHOBURGA 1:63 – Förhandsbesked för ett fritidshus
- BN§ 135** FOLLINGBO SLÄTTFLISHAGE 5:1 – Förhandsbesked för uppförande av fyra bostadshus
- BN§ 136** VÄSKINDE NORS 1:16 - Uppförande av fritidshus och garage
- BN§ 137** VISBY MULLVADEN 48 – Förhandsbesked för tillbyggnad av gruppboende
- BN§ 138** HAMRA NORRGÅRDE 2:1 – Uppförande av bostadshus samt garage/gäststuga

- BN§ 139** FÅRÖ BUTLEKS (Holmudden) – Anläggande av parkeringsplats samt uppförande av kiosk – gatukök
- BN§ 140** TOFTA SOLBACKA 1:8 – Uppförande av fritidshus och gäststuga
- BN§ 141** VAMLINGBO SIPPMANNE 1:6 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus
- BN§ 142** VISBY REMMAREN 14 - Fasadändring av bostadshus, ändrad användning av uthus till butik samt tillfällig åtgärd 2011-07-03 – 2011-08-15 ändrad användning av del av bostadshus till café
- BN§ 143** VISBY CYPRESSEN 3, Hällarna 1:7 – Anordnande av parkering/ställplats (tidsbegränsat lov t o m 2013-10-01)
- BN§ 144** Delegation inom byggnadsnämndens verksamhetsområde – komplettering av delegationsordningen
- BN§ 145** Delegationsärenden – Anmälan
- BN§ 146** Diverse skrivelser och protokoll
- BN§ 147** Övriga ärenden från arbetsutskottet Au§§ 204-224
- BN§ 148** Glad sommar

BN § 115

2011/677

Au§ 179

VAMLINGBO AUSTRE 1:9 m fl

Detaljplan – Ansökan om planläggning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i inledning av detaljplaneläggning upprätta planprogram för Vamlingbo Austre 1:9 m fl för att pröva möjligheten att tillskapa bostadsbebyggelse.
2. Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden.
3. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
4. Byggnadsnämnden tar i detta skede inte ställning till exploaterings omfattning.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Området föreslås bli föremål för planläggning för att pröva möjligheten att tillskapa bostadsbebyggelse. Under detaljplanarbetet ska bl. a. VA-frågor lösas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

En förfrågan om upprättande av detaljplan på fastigheten Vamlingbo Austre 1:9 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-04-06. Syftet är att tillskapa tomter för bostadsbebyggelse.

Planförhållanden m m

Översiktsplanen Bygg Gotland 2010-2025 anger: ”område med fördjupad översiktsplan som ska förnyas och utvecklas under planperioden.

Fördjupad översiktsplan för Sudret 1995-02-13, anger för den västra delen av området ”Bebyggelse/fritidshus”.

(Samrådsförslag till Fördjupad översiktsplan för Storsudret 2010-2025 anger för området ”bebyggelseområden” där möjlighet finns till komplettering till

befintlig bebyggelse samt nyetablering. Samrådsförslaget till FÖP Storsudret anger även att ett ”planprogram” eller likvärdigt krävs innan planläggning samt undersökning av förutsättning för grundvattenuttag.)

Området omfattas inte sedan tidigare av detaljplan.

Planområdet omfattas av riksintresse Gotlands kust Sudret Miljöbalken 4 kap 4 § samt riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Remisser

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Myndighetsavdelningen/bygglov och miljöskydd:

Vatten: Inom området är vattenförekomster begränsade. En fackmannamässig vattenutredning och eventuell vattendom krävs vid planläggning.

Provpumpning krävs inom området augusti-september.

Avlopp: Avloppet bör i första hand ordnas gemensamt i området och utsläppspunkten dras en bit utanför tomterna. Uppsamling av WC-vatten i sluten tank och separat behandling av BDT-vatten förordas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planeringsavdelningen/Infrastruktur:
Inte aktuellt med kommunalt VA.

Behovsbedömning

Ställningstagande till behovet av miljöbedömning har inte gjorts. En behovsbedömning kommer att tas fram i samband med detaljplanearbetet.

Tidsplan

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

BN § 116
Au§ 180

2011/527

TOFTA SALLMUNDS 4:1
Detaljplan – Ansökan om planläggning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Tofta Sallmunds 4:1 för att möjliggöra fortsatt utveckling av turismverksamhet på Tofta strand.
2. Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden.
3. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
4. Byggnadsnämnden tar i detta skede inte ställning till exploaterings omfattning.

Lars Jakobsson var ej närvarande när ärendet behandlades.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Området föreslås bli föremål för planläggning för att pröva möjligheten till utveckling av turismverksamhet.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

En förfrågan om upprättande av detaljplan på fastigheten Tofta Sallmunds 4:1 m fl har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-03-24. Syftet är att inom området utveckla befintlig turismverksamhet med bl a stugor och hotellverksamhet.

Planförhållanden m m

Översiktsplan Bygg Gotland 2010-2025 anger: ”turistzon/utredningsområde för turismverksamhet”.

Området omfattas av Planprogram för Toftaområdet 2006-12-06. Delar av fastigheten pekas i planprogrammet ut som område med "tätortskaraktär", där högre exploatering föreslås för att förstärka Toftas centrum.

Den aktuella fastigheten omfattas inte sedan tidigare av detaljplan.

Fastigheten utgör cirka 20 ha.

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftslivet.

Landskapsbildsinventering 1982, Länsstyrelsen. 35:L1: klass II ,S Blåhäll och sandstranden i Tofta. Strandtypen har ett väsentligt värde. "Inte mycket av vad som kallas "örörd strandnatur återstår, men värdena bör inte hotas ytterligare om man vill behålla den magnifika kustnaturen."

Remisser

Samhällsbyggnadsförvaltningen/planeringsavdelningen/infrastrukturenheten:
Det krävs 6 meter breda skyddsområden för VA-ledningar inom området (u-område).

Samhällsbyggnadsförvaltningen/enheten för bygglov och miljöskydd:

Planområdet ligger inom och i anslutning till regionalt VA. Nya byggnader för boende ska planeras så att bullerstörning undviks. I planområdets närhet finns inga större lantbruk och heller inte betesmark. Konfliktrisk med lantbruk är därmed försumbar. Mot bakgrund av ovanstående kan ansökan om planläggning tillstyrkas.

Behovsbedömning

Ställningstagande till behovet av miljöbedömning har inte gjorts. En behovsbedömning kommer att tas fram i samband med detaljplanearbetet.

Tidsplan

Under förutsättning att erforderliga avtal, handlingar och utredningar inkommit beräknas detaljplanen antas år 2013.

BN § 117

2011/354

Au§ 181

VÄSKINDE SKÄGGS 1:41

Detaljplan - Ansökan

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden är ej beredd att upprätta detaljplan för berörd fastighet.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Området utgör idag ett grönstråk inom ett bostadsområde. Området är idag mycket uppväxt och dåligt skött, men kan utvecklas och bli till en viktigare del inom bostadsområdet i likhet med syftet för området i bef detaljplan. Syftet med grönstråket i bef detaljplan var att lämna stråket fritt från bebyggelse för att bli kyrkan synlig som riktmärke för området. I grönstråket föreslogs ett huvudgångstråk som förbinder grönområdet och villagatan i väster med kyrkan i öster. Vid detta centrala stråk var ambitionen att placera parkbänkar, lekplatser, mindre fotbollsplan etc. Att bebygga grönstråket innebär att syftet med bef detaljplan försummas och en potentiell gemensam vistelseyta byggs bort.

Planeringsavdelningen avstyrker detaljplaneläggning.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

En förfrågan om ändring av detaljplan på fastigheten Väskinde del av Skäggs 1:41 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-03-01. Syftet är att möjliggöra för småhustomter.

Planförhållanden m m

Översiktsplan Bygg Gotland 2010-2025 anger: Område med detaljplaner

Fastigheten omfattas av byggnadsplan för Väskinde kyrkby 09-0-VIS-DE-553, antagen 1985-09-10. För området anges: ”Mark som inte får bebyggas”.

UPPLYSNING

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

BN § 118

2011/647

Au§ 182

VISBY JASMINEN 26

Detaljplan - Ansökan

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

2. Byggnadsnämnden är ej beredd att upprätta detaljplan för berörd fastighet.

Daniel Bergvall var ej närvarande när ärendet behandlades.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Den aktuella fastigheten ligger inom ett äldre villaområde med bebyggelse uppförd under början av 1900-talet. Med undantag för den intilliggande radhusbebyggelsen mot Stenkumlaväg så är den ursprungliga bebyggelsen i huvudsak bevarad. För kulturmiljön är det viktigt att befintligt bostadshus kan bevaras för att bibehålla karaktären längs Södervärnsgatan.

En avstyckning enligt aktuellt förslag ger en tomtyta på ca 500 kvm och kräver angöring över befintlig tomt. Det förslag till disposition som beskrivs i ansökan klarar inte krav på avstånd mellan bebyggelse och förhållande till väg.

Tomtstorleken avviker från karaktären i villaområdet. En lämplig disposition för avstyckning är svår att åstadkomma utan att befintligt bostadshus rivs. Ur kulturmiljösynpunkt bedöms den föreslagna åtgärden som olämplig.

Planeringsavdelningen avstyrker detaljplaneläggning.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

En förfrågan om upprättande av detaljplan på fastigheten VISBY Jasminen 26 har inkommit samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-04-05. Syftet är att möjliggöra delning av fastigheten i två delar för att möjliggöra för bostadsbebyggelse på den nya tomten.

Planförhållanden m m

Fördjupad översiktsplan för Visby 2025 anger: ”Bostäder i huvudsak”

Fastigheten omfattas av stadsplan V98-73

För fastigheten anges: Område för bostadsändamål, fristående hus, där endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppförs. ¼ av tomten får bebyggas dock max 200 kvm.

För området gäller Fastighetsplan 1974-01-17 09-VIS-95

Aktuellt förslag strider mot fastighetsplanen.

UPPLYSNING

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

BN § 119

2011/719

Au§ 183

VISBY MURGRÖNAN 4

Detaljplan - Ansökan

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

3. Byggnadsnämnden är ej beredd att upprätta detaljplan för berörd fastighet.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Den aktuella fastigheten ligger inom ett villaområde med bebyggelse uppförd under första halvan av 1900-talet. Den ursprungliga bebyggelsen och strukturen i området är i huvudsak bevarad.

Det förslag till disposition som beskrivs i ansökan klarar inte krav på avstånd till bebyggelse. De föreslagna fastigheternas storlekar avviker från områdets bebyggelsestruktur och förslaget är olämpligt med hänsyn till bevarandet av karaktären av trädgårdsstadsdel i äldre utpekade villakvarter.

Planeringsavdelningen avstyrker detaljplaneläggning.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

En förfrågan om ändring av detaljplan på fastigheten VISBY Murgrönan 4 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-04-02. Syftet är att dela fastigheten i två.

Planförhållanden m m

Översiktsplanen för Gotlands kommun 2010-06-14 anger:

”Område med detaljplaner”.

Fördjupad översiktsplan för Visby 2025 – Hela Visby, anger:

”Bostäder i huvudsak”.

Fastigheten omfattas av detaljplan A1-34, antagen 1934-03-29.

Detaljplanen anger: Kvartersmark för enbart öppet byggnadssätt.
Byggnadshöjd 7,6 meter. Högst 2 våningar, 1 huvudbyggnad och tillåten
BYA = $\frac{1}{4}$ av tomtytan.

Remisser

Enheten för bygglov och miljöskydd har följande synpunkter:

- Olämpligt med hänsyn till bevarandet av karaktären av trädgårdsstadsdel i äldre utpekade villakvarter.
- Föreslagen ny tomt blir efter avstyckning ca 200 kvm. Vilket i befintlig detaljplan ger $200/4 = 50$ kvm BYA. Befintlig byggnad på ny tomt är idag, BYA = 70 kvm. Förslaget strider mot befintlig tomtstruktur i området.
- Kulturskyddsprogrammet är inriktad på bevarandet av äldre tiders stadsanläggningar.

UPPLYSNING

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

BN § 120

92015

Au§ 184

LUMMELUNDA BURGE STRAND

Detaljplan – Ansökan om planläggning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanerna för Lummelunda Burge Strand (antagna 1963-03-04 och 1973-09-05) för att pröva möjligheten att utöka byggrätterna inom befintliga tomter
2. Byggnadsnämndens kostnader ska regleras genom planavgift.
3. Byggnadsnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

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. Omfattningen får utredas under planarbetet.

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 kommande fördjupad planering.

Riksintresse för naturvården gäller inom hela området. Riksintresse för friluftslivet omfattar del av området. Riksintresset gotlandskusten enligt 4 kap 4 § MB gäller inom den husrad som är belägen närmast kusten.

Två detaljplaner, antagna 1963-03-04 och 1973-09-05, gäller inom området. Inom den äldsta planen 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). Enligt detaljplan antagen 1973-09-05 är minsta tomtareal angiven till 1200 kvm. Byggnadshöjden får uppgå till 3.5 meter och 1/12 (ca 100 kvm) får bebyggas.

Behovsbedömning

Ställningstagande till behovet av miljöbedömning har inte gjorts. En behovsbedömning kommer att tas fram i samband med detaljplanearbetet.

Tidplan

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

BN § 121
Au§ 185

2011/369

LUMMELUNDA BURGE 1:69
Detaljplan – Ansökan om planläggning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1.Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplan för Lummelunda Burge 1:69 för att pröva möjligheten att utöka av byggrätterna.

2.Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden.

3.Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

4.Byggnadsnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.

Håkan Onsjö var inte närvarande när ärendet behandlades.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar arbetsutskottets bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Området är obebyggt. Enligt gällande detaljplan får inte bygglov lämnas innan vägar och va är utbyggt. En utökning av byggrätterna bedöms möjlig.

Omfattningen utreds under planarbetet.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Kristoffersson Exploaterings AB ansöker om att byggrätterna inom området ska utökas för att möjliggöra byggande av större hus.

Planförhållanden m m

För området gäller detaljplan antagen 1984-03-27. Enligt den tillåts högsta våningsyta 80 kvm, högsta byggnadshöjd 3,5 meter.

Behovsbedömning

Ställningstagande till behovet av miljöbedömning har inte gjorts. En behovsbedömning kommer att tas fram i samband med detaljplanearbetet.

Tidplan

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

BN § 122

2011/69

Au§ 186

RONE HALOR 1:100 m fl

Detaljplan – Ansökan om planläggning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Rone Halor 1:100 m fl för att pröva möjligheten att tillskapa ca 35-40 tomter .
2. Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden.
3. Bankgaranti ska upprättas och plankostnadsavtal ska undertecknas av ordföranden.
4. Byggnadsnämnden tar i nuläget inte ställning till exploaterings omfattning.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Region Gotlands VA-nät har i dagsläget en kapacitet som kan ta emot max 15-20 nya anslutningar till reningsverket. Vem som ska vara ansvarig för Va-utbyggnaden, bestäms under planarbetet. Vidare måste exploitören redovisa hur dagvattnet ska tas om hand.

Området ingår i länsstyrelsens program för bevarande av det gotländska odlingslandskapets natur och kulturvärden. Ungefär halva exploateringsområdet omfattas av riksintresse för naturvård.

Vid besiktning på platsen kunde konstateras att den norra delen av exploateringsområdet präglas av kontrasten mellan öppet landskap i form av både hagmark och påverkad jordbrukspåverkad bebyggelsestruktur kontra det som uppfattas som tätortsbebyggelse. Denna övergång är idag tydlig och distinkt och är ett framträdande karaktärsdrag som ska beaktas. Av den anledningen bör ingen ny bebyggelse tillkomma norr om Halor 1:135 och Mattsarve 2:2. Vidare in mot samhället kantas Ronehamnsvägen av glest liggande bebyggelse i form av små gårdsmiljöer. Komplettering med enstaka ny bebyggelse föreslås kunna göras i denna del.

Det utpekade exploateringsområdet längst söderut kring Getor ligger inom riksintresse för naturvård och har med anledning av att det ligger på växelfuktig

alvarshedartad mark dåliga dräneringsförutsättningar. Ny bebyggelse bör därför inte komma till stånd i denna del.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

En ansökan om upprättande av detaljplan för fastigheten Rone Halor 1:100 m fl har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet är att pröva möjligheten att tillskapa 35-40 tomter för byggande av permanent- och fritidshus.

Planförhållanden m m

Området ligger i anslutning till en fördjupad översiktsplan för Ronehamn och är där utpekad som ”framtida expansionszon”.

Remisser

Gotlands Museum: Inga kända fornlämningar har noterats i området. Detta utesluter dock inte att sådana kan blottas i samband med exploateringen. Om detta skulle inträffa är byggherren skyldig att kontakta länsstyrelsen.

Entrén till Ronehamn präglas av glest liggande bebyggelse i form av små gårdsmiljöer. Hänsyn och känsla för denna glesa bebyggelsestruktur bör därför vägas in vid en ev planläggning. Att anlägga ett fullt utvecklat modernt villaområde i entrén till byn är därför olämpligt.

Området i mitten av det utpekade exploateringsområdet kan utgöra en utgångspunkt för en planläggning om kvarteren med byggnader placeras på väsentligt avstånd från landsvägen. Den sydvästra delen av området ligger inom riksintresse för naturvård och länsstyrelsens inventering av ängs- och hagmarker.

Gotlands Museum är negativ till exploatering av området kring Getor i den södra delen av planområdet, då detta består av ett tidigare betat landskap med höga estetiska kvaliteter. Området som består av alvarshedsartad mark ingår i riksintresse för naturvård. Jordmånen är tunn vilket medför växelfuktig mark och dålig dräneringsförmåga som gör marken extra känslig för ingrepp.

Enbeten för bygglov och miljöskydd: På fastigheten Halor 1:61 bedrivs uppfödning av nötkreatur. Stallbyggnaden på fastigheten tjänstgör som ligghall under den kalla årstiden. Det är tämligen ovanligt att ligghall för nötkreatur finns belägen inom samlad bebyggelse varför hänsyn till befintlig verksamhet ska beaktas.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas under samrådsskedet.

Tidplan

Planen beräknas kunna antas ca 18 månader efter det att kompletta handlingar inlämnats till samhällsbyggnadsförvaltningen.

BN § 123
Au§ 187

62003

ARDRE KAUPUNGS 6:1
Detaljplan - samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2011-06-22, enligt 5 kapitlet 21 § plan- och bygglagen (1987).

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Området ska planläggas för att klarlägga förutsättningarna för tilltänkt exploatering.

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 2010-09-22, § 165 med beslut om uppdrag.

Ett förslag till detaljplan har upprättats, daterat 2011-06-22.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillskapande av 6-7 nya tomter för bostadsbebyggelse.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

En ansökan har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen (f d stadsarkitektkontoret) med ansökan om upprättande av detaljplan för att möjliggöra avstyckning av ca 6 tomter för bostadsbebyggelse.

Planförhållanden m m

Området har inte tidigare varit föremål för detaljplaneläggning men berörs av riksintresse för Gotlandskusten enligt miljöbalken 4 kap 4 § och riksintresse för det rörliga friluftslivet.

BN § 124

2010/686

Au§ 188

VISBY SNÄCKGÅRDET 1:28

Planprogram

BESLUT

Ärendet återremitteras till arbetsutskottet för vidare överläggning med Regionstyrelsen samt utvärdering av länsstyrelsens synpunkter.

BEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Byggnadsnämnden gav 2011-02-09 § 17 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att samråda med ett planprogram daterat 2011-01-26. Samhällsbyggnadsförvaltningen har i en samrådsredogörelse redovisat inkomna synpunkter, bilaga .

Med anledning av synpunkterna har följande ändringar och kompletteringar gjorts:

- Den förslagna vägen S1 tas inte med i kommande detaljplan
- Redaktionella ändringar beträffande faktafel kommer att göras

Efter samråd tidens slut har länsstyrelsen och regionstyrelsen inkommit med yttrande.

ÄRENDEBESKRIVNING

Historik

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

Bebyggelseutvecklingen tog fart i mitten av 2000-talet då byggnadsnämnden lämnade bygglov (tillfällig åtgärd) för 45 st uthyrningsstugor (så kallade villavagnar). Samtidigt påbörjades ett detaljplanearbete för att möjliggöra ytterligare utveckling. Denna detaljplan antogs av kommunfullmäktige den 17 december 2007 men efter det att planen överklagats och blivit föremål för rättsprövning upphävde Regeringen den 29 april 2010 den antagna planen. Enligt Regeringens beslut måste denna detaljplan föregås av ett planprogram då omfattningen och inriktningen på den utbyggnad som den kommande detaljplanen ska ge utrymme för inte anses vara i överensstämmelse med vad som anges i kommunens fördjupade översiktsplan för Visbyområdet antagen den 14 december 2009.

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

Kommunen och Snäck Camping AB, SCAB har träffat ett arrendeavtal som bland annat innebär att SCAB skall genomföra och svara för investeringar så att campingens standard höjs till nivån 4 stjärnor enligt svensk campingstandard och därtill innehålla 420 bäddar i stugor varav 110 skall kunna utnyttjas vintertid. Huvudinriktningen för campinganläggningen ska vara familjecamping. Hela strand- och badplatsområdet skall avsättas som ett område dit allmänheten har fritt tillträde. SCAB svarar för skötseln av hela området. Särskilt betydelsefullt är att allmänheten ges tillgång till toaletter och att badplatsområdet görs tillgängligt för rullstolsbundna. Strand- och badplatsområdet samt toaletter skall iordningställas efter de kriterier som gäller för Blå Flagg.

Bygglov för tillfälliga åtgärder för så kallade villavagnar har lämnats både vid stranden och längre upp i området. Byggloven för samtliga byggnader (totalt 110 stugor) har överklagats. För de 65 stugorna uppe i området har länsstyrelsen upphävt byggnadsnämndens beslut att ge bygglov och återförvisat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Planförhållanden m m

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

Regeringsrätten fastslog i sin dom 2010-03-31 att omfattningen och inriktningen på den utbyggnad som den hävda detaljplanen gav utrymme för inte kunde anses vara i överensstämmelse med vad som angavs i den fördjupade översiktsplanen för Norra Visby.

Detta planprogram och kommande detaljplan saknar således stöd i kommunens översiktsplan.

Söder om området finns en detaljplan som medger hotell och bostäder.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

BN § 125

92009

Au§ 189

BUNGE BUNGENÄS 1:8 (Fästningen)

Detaljplan - samråd

BESLUT

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.
2. Bedömningen av miljöpåverkan hanteras i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning).
3. Byggnadsnämnden tar i detta skede inte ställning till exploaterings omfattning.
4. Område A ska utgå ur planförslaget. Område B ska ses över. Planförslaget ska kompletteras med beskrivning av hur miljöbalkens bestämmelser ska tillgodoses.

BEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Under det gångna året har ett förslag till planprogram tagits fram som visar en möjlig utbyggnad av golfbana i samklang med en möjlig utveckling av hotell- och konferensanläggningen. Byggnadsnämnden avbröt detta arbete med motiveringen att man inte trodde på att nyanlägga en golfbana.

Mot bakgrund av detta har ett förslag utarbetats som visar på ett helhetsgrepp utan golfbana och hur hotell- och konferensanläggningen kan utvecklas i samklang med natur- och kulturvärdena och det rörliga friluftslivet. Förslaget syftar till att öka den publika användningen av området.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Utifrån planprogramförslaget redovisar föreliggande detaljplaneförslag en utveckling av hotell- och konferensanläggningen men utan möjlighet till en golfbanectablering. Förslaget möjliggör totalt ca 60 nya boende-/uthyrningsenheter .

Planförhållanden m m

För området gäller fördjupad översiktsplan för Fårösundsområdet, antagen av kommunfullmäktige 2004-08-16 där markanvändningen är naturområde/rekreation med möjlighet till mindre hotell/konferensanläggning.

Planuppdrag

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 2009-08-26, med beslut om planuppdrag.

Byggnadsnämnden beslutade att avbryta planprogramsarbetet 2011-03-09 BN § 46.

BN § 126

82012

Au§ 190

BUNGE BROUNGS 1:19 OCH MATTISE 1:28 (Bunge camping)

Detaljplan - samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2011-06-22, enligt 5 kapitlet 20 § plan- och bygglagen.
2. Bedömning av miljöpåverkan hanteras i MKB (miljökonsekvensbeskrivning), daterad 2011-01-19.

BEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plankostnadsavtal som reglerar byggnadsnämndens kostnader har tecknas med sökanden. Tanken med planområdets avgränsning var att se en helhet i önskad exploatering i samklang med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Fårösundsområdet.

Ett område, fastigheten Biskops 1:5 vill inte delta i en gemensam detaljplaneläggning. För att inte ytterligare tidsmässigt försena en detaljplaneläggning för en utveckling av campingområdet anser förvaltningen att ett samrådsförslag med de två fastigheterna Mattise 1:28 (campingen) och Broungs 1:19 kan ske. Det finns en våtmark mellan fastigheterna Mattise 1:28 och Broungs 1:19, vilket även praktiskt gör delningen motiverad.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Ansökan om upprättande av detaljplan för fritidsbebyggelse för Bunge Broungs 1:19 och Biskops 1:5 inkom till stadsarkitektkontoret 2008-02-01 och ansökan om upprättande av detaljplan för Bunge Mattise 1:28 (Bunge camping) inkom 2008-04-04.

Planförhållanden m m

Området ingår i den fördjupade översiktsplanen för Fårösund, antagen av kommunfullmäktige 2004-08-16, § 114 och planområdet redovisas i denna som område avsatt för turism/camping och bostäder.

I översiktsplan för Gotland (ByggGotland) är planområdet utlagt som utredningsområde för turismverksamhet.

Området är inte detaljplanelagt tidigare.

Remisser

Gotlands Energi AB: Gotlands Energi har en högspänningsledning som går genom området och behöver en plats för transformatorstation i området.

Trafikverket: Det framstår som att ny anslutning till väg 695 erfordras för att kunna detaljplanlägga enligt ansökans förslag. Väg 695 är rak och kan därmed inbjuda till höga hastigheter, varför Trafikverket anser det särskilt viktigt att trafiksäkerhetsaspekter beaktas, såsom korsningsutformning och hur oskyddade trafikanter kan ta sig till och från området.

Om byggnadsåtgärder behöver genomföras som påverkar statlig väg så måste avtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Trafikverket ska, innan några byggnadsåtgärder som berör den allmänna vägen påbörjas, ges möjlighet att granska och godkänna ritningar samt teckna ett genomförandavtal som reglerar byggnadstekniska detaljer och mellanhavanden under byggnadstiden mm. Trafikverket har ingen möjlighet att bekosta några åtgärder till följd av planen.

Bedömning av miljöpåverkan

Miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram (2011-01-19)

Planuppdrag

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 2008-12-10 § 221, med beslut om uppdrag att upprätta detaljplan för Bunge Broungs 1:19 och Biskops 1:5 för att möjliggöra en bostadsetablering och att planeringen ska samordnas med Bunge Mattise 1:28 (Bunge camping). Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med de sökande.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra byggande av fritidsbebyggelse och att utveckla campingverksamheten.

BN § 127

92042

Au§ 192

ÖSTERGARN FALHAMMARS 1:22

Detaljplan

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden bedömer att planarbetet för fastigheten Falhammars 1:22 bör fullföljas, för att säkerställa den tänkta markanvändningen och att fastställa den aktuella fastighetens möjligheter.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen (Stadsarkitektkontoret) har tidigare ställt sig positiv till att en utveckling av den pågående verksamheten som äger rum på fastigheterna Östergarn Falhammars 1:22, 1:45 och S:14 och har bedömt att formerna för en sådan utveckling bör regleras i detaljplan.

Bedömningen är alltså att de bägge fastigheterna inklusive den samfällda marken utgör en helhet för det tänkta ändamålet, som bör utvecklas i ett sammanhang.

Under den fortsatta handläggningen av ärendet har dock framkommit att markägaren till Östergarn 1:45 inte är villig att planlägga sin fastighet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer trots det att planarbetet för fastigheten Falhammars 1:22 bör fullföljas, för att säkerställa den tänkta markanvändningen och att fastställa den aktuella fastighetens möjligheter.

Bedömningen är dock alltså att den gällande fördjupade översiktsplanen och översiktsplanen, Bygg Gotland, inte ger planmässiga förutsättningar att utveckla Östergarn Falhammars 1:45 och samfälligheten S:14 i någon annan riktning än vad den pågående markanvändningen medger.

Planen bedöms kräva miljöbedömning, med miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Länsstyrelsen delar Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att miljöbedömningen i första hand bör belysa vattenförsörjningen.

Planområdet ligger inom ett av kommunen utpekade problemområde, ett s.k. A1-område, med kända problem och konfliktrisker beträffande vatten och

avlopp. Området har sedan tidigare kända problem med vattenförsörjningen. En utredning av VA-förhållandena är nödvändig.

Andra viktiga förutsättningar som ska hanteras i miljöbedömningen är påverkan på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

Kommunen bör göra en bedömning om en tillståndsprövning enligt Natura 2000-bestämmelserna i 7 kap 28a § MB kan aktualiseras för den eventuella påverkan som den aktuella detaljplanen avansar att möjliggöra.

Planens omfattning och utformning bedöms till stor del komma att styras av möjligheterna att ordna vatten- och avlopp, i vilken utsträckning den planerade bebyggelsen bedöms påverka det närliggande Natura 2000-området, vilken påverkan den planerade bebyggelsen kommer att bedömas ha på övriga riksintressen samt hur planområdets faktiska höjdförhållanden ser ut.

Eftersom föreslagen detaljplan får anses ha stöd i den fördjupade översiktsplanen är bedömningen att planprogram i detta fall inte behöver upprättas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Planförhållanden m m

I den fördjupade översiktsplanen för Östergarnslandet anges turism som ändamål för fastigheten Falhammars 1:45 medan Falhammars 1:22 ingår i ett område för fritidshusbebyggelse som i den fördjupade översiktsplanen anges vara tämligen fullbyggt.

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

I översiktsplan, ByggGotland, är den aktuella anläggningen utpekad som en turismanläggning vars utvecklingsmöjligheter bör undersökas.

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2§ MB. Åtgärder får inte medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Östergarn omfattas också av 4 kap 4 § MB, vilket innebär att fritidshus endast får uppföras om det sker i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

Planområdet ingår även i ett område av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB. Vidare omfattas planområdet även av riksintresse för naturvård (snabben-Ljugarn) och riksintresse för kulturmiljövården båda enligt 3 kap 6§ MB.

I området finns inga fornlämningar registrerade.

I söder gränsar Östergarn Falhammars 1:22 till naturreservatet Sandviken som också är Natura 2000-område och därmed riksintresse enligt 4 kap 8§ MB.
forts

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer enligt 6 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för den aktuella planansökan, att planen kräver en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsen delar den bedömningen.

Delar av Östergarn Falhammars 1:22 bedöms ligga under +2 m över havsnivån.

BN § 128
Au§ 192 a

2011/1319

VISBY RESIDENSET 4

Enkelt planförfarande - samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2011-06-22, enligt 5 kapitlet 28 § plan- och bygglagen.

BEDÖMNING

Förslaget är att byggnadsnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att samråda med planförslaget.

ÄRENDEBESKRIVNING

Syftet med planen är att en tillägsbestämmelse ska möjliggöra en avstyckning av fastigheten.

Bakgrund

En fastighetsplan gjordes som antogs 2008-01-22 och vann laga kraft 2008-02-16 för fastigheten Visby Residenset 4. Tanken var att göra en delning i två fastigheter med en bostadsfastighet (lotten A) och en hotellfastighet (lotten B) samt en samägd fastighet (lotten C).

Bedömning av miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att ett genomförande av förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan, enligt miljöbalkens 6 kap. Samtidigt med samrådet om planen sker samråd med länsstyrelsen om kommunens ställningstagande om miljöpåverkan.

Motivet för detta ställningstagande är att de förväntade effekterna av planens genomförande inte kan antas ha sådan betydelse och komplexitet, att det därför finns behov av särskild miljökonsekvensbeskrivning. Tillägsbestämmelsen till den befintliga planen innebär att en avstyckning av fastigheten kan ske.

BN § 129
Au§ 193

2011/772

OTHEM KILÅKERN
Enkelt planförfarande - samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2011-06-22, enligt 5 kapitlet 28 § plan- och bygglagen.

BEDÖMNING

Förslaget är att byggnadsnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att samråda med planförslaget.

ÄRENDEBESKRIVNING

Syftet med planen är att ändra användningen från allmänt ändamål till bostäder och kontor.

Bakgrund

En ansökan inkom 2011-05-05. Enligt gällande detaljplan 1989-01-23 är Othem Kilåkern 4 liksom kvarteret i övrigt redovisat som område för allmänt ändamål, med precisering vårdcentral, servicebostäder och försäkringskassa.

Då verksamheten i Othem Kilåkern 4 ungdomsgård, numera har upphört och försäljning av fastigheten pågår bör planen ändras så att den i vart fall för Othem Kilåkern 4 inte är allmänt ändamål utan medger bostäder och kontor. Det bör övervägas om markanvändningen för övriga delar av kvarteret bör ändras på liknande sätt.

Bedömning av miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att ett genomförande av förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan, enligt miljöbalkens 6 kap. Samtidigt med samrådet om planen sker samråd med länsstyrelsen om kommunens ställningstagande om miljöpåverkan.

Motivet för detta ställningstagande är att de förväntade effekterna av planens genomförande inte kan antas ha sådan betydelse och komplexitet, att det därför finns behov av särskild miljökonsekvensbeskrivning.

BN § 130

92040

Au§ 194

RUTE STORA VALLE 1:16 -

Detaljplan - samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, enligt 5 kapitlet 20 § plan- och bygglagen.
2. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är framtagen som redovisar miljöbedömningarna.

BEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samrådsförslaget följer den inlämnade planansökan. Exploateringsgraden och utformning i denna skogsmiljö är avvägt till platsens förutsättningar. Vidare föreslås anläggande av en gemensam båtbygga som ska vara tillgänglig för allmänheten.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Ansökan om upprättande av detaljplan inkom 2009-12-08. Avsikten är att bebygga området med 24 hus för såväl permanent- och deltidsboende, alternativt fritidsboende. Längs stranden planeras en bygga för bad och småbåtar samt iordningställande av en mindre badplats. Ny bebyggelse kommer att anslutas till ett minireningsverk enligt Natuvårdsverkets rekommendationer och kommunens beslut.

Planförhållanden m m

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

Riksintressen, strandskydd mm

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

Remisser

Gotlands Energi AB: Gotlands Energi AB behöver en transformatorstation inom området för att kunna försörja området med el.

Tekniska förvaltningen: Området är inte aktuellt för kommunal VA-anslutning. Parkeringsplatser behövs till badplatsen. I övrigt inga synpunkter.

Gotlands Museum: Inom det i ansökan markerade området finns inga kända formlämningar. Den halvö på vilken den tänkta exploateringen planeras präglas av hög skogstäckning och ger intryck av oexploaterade skogsmarker. Bara något enstaka, relativt nybyggt hus kan ses från den smala genomfartsvägen. Gotlands Museum tycker att denna ”vilda” karaktär är väsentlig för halvöns speciella charm och menar att nytillkommande bebyggelse därför inte ska vara synlig från vägen. I den presenterade placeringen av byggnader bör därför byggnaderna längst österut i mellangruppen liksom eventuell byggnad för vattenrening samt likaså den längst österut placerade byggnaden i den södra gruppen dras längre från vägen. Museets bedömning är att byggnaderna inte blir synliga från vägen om de placeras cirka 70 meter in i skogen.

Vägverket: Vägverket anser att det är viktigt att belysa vilka start- och målpunkter som finns för eventuellt kommande boende samt möjlighet till kollektivtrafik och säkra gång- och cykelvägar omkring området.

Motivering till att en miljökonsekvensbeskrivning krävs

Stadsarkitektkontoret har bedömt att ett genomförande av förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan. Motivet för denna bedömning är att planen inte tar i anspråk mark med höga natur- eller kulturmiljövärden. Området har ett värde för friluftslivet framförallt i strandområdet, vilket måste kunna tillgodoses i planen.

Inga förhållanden visar att människors hälsa kan påverkas negativt. Tillgången på dricksvatten måste utredas liksom hur avloppsbehandlingen ska ske.

Sammantaget bedöms dock de förväntade effekterna av planens genomförande som små och någon betydande miljöpåverkan eller påverkan på människors hälsa bedöms inte uppkomma.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.

Länsstyrelsen bedömer till skillnad från kommunen att en miljöbedömning ska göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

BNS 131
AuS 195

2011/232

ESKELHEM EKEBY 1:50

Uppförande av fritidshus samt rivning av befintlig byggnad

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
3. Ägaren till fastigheten Eskelhem Ekeby 1:44 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet anser att planens intentioner är uppfyllda då avståndet till grannens tomtgräns blir 10 meter inklusive vägen mellan tomterna. Ägaren till Eskelhem Ekeby 1:44 har motsatt sig föreslagen åtgärd.

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

Enheten för bygglov och miljöskydd

Kontoret anser inte att det sökanden anför i ansökan föranleder någon ändring av nämndens tidigare bedömning.

Syftet med tilläggsbestämmelsen var att de berörda tomterna skulle få en större flexibilitet för placering av byggnader men att de öppna vyerna mellan de olika huvudbyggnaderna på tomterna ändå skulle behållas.

Den byggbara ytan på aktuell tomt har utökats nord-sydlig riktning från 6 meter till 15 meter, och i öst-västlig riktning från 8 meter till 38 meter. För att öppenheten mellan husen skall bestå måste de i bestämmelserna angivna avstånden från huvudbyggnader till gränserna hållas på strikt och 2 meters avvikelser är i detta läge inte godtagbart.

Förslaget innebär 8 meter till egen tomtgräns men 10 meter till grannes tomtgräns.

Kraven i 8 kap 11 § uppfylls inte.

Med hänvisning till ovanstående kan aktuell ansökan inte betraktas som mindre avvikelser. Åtgärden strider mot planens syfte. Ansökan skall därför avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden har 2010-06-03- § 267 underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna bygglov utan ansökan kommer att avslås.

Förutsättningar

För området gäller byggnadsplan, antagen 1965-03-09 med tilläggsbestämmelser 2007-12-05.

Marken ska enligt planen användas som allmän plats, park.

Det föreslagna användningssättet strider mot detaljplanen.

Enligt planen anges att det skall vara 10 meter till egen tomtgräns.

Förslaget innebär 8 meter till egen tomtgräns men 10 meter till grannens tomtgräns.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Kommunalt VA: Tillstyrker enligt villkor.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från Eskelhem Ekeby 1:44.

Grannetrytrandet har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

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

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

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

Upplysningar

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

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

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

BN § 132

100602

Au§ 196

FÅRÖ ÖDEHOBURGA 1:38

Förhandsbesked för uppförande av 2 st fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

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

De planerade husen ligger inom ett område som enligt den fördjupade översiktsplanen i stort sett är oexploaterat varför det inte är lämpligt att medge någon ny bebyggelse. De planerade byggnaderna ligger utmed vägen i orörd tallskog och utan närhet till bebyggelse och inverkar därigenom negativt på områdets riksintressen och kan inte heller anses som en komplettering till befintlig bebyggelse.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Ansökans ska därför avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger byggnadsplatsen inom område för jordbruk, skogsbruk och bete - pågående markanvändning bör bibehållas.

Nybebyggelse prövas restriktivt varvid anknytning till jord- och skogsbrukets behov kan utgöra särskilt skäl till dispens.

Aktuellt område präglas av relativt högrest tallskog. Då området i stort sett är oexploaterat bör skogsbruket prioriteras.

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

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

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

Vill Ni ha ytterligare upplysningar kan Ni kontakta byggnadsnämnden.

BN § 133

100654

Au§ 197

FÅRÖ ÖDEHOBURGA 1:62

Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett fritidshus på den sökta platsen.
2. Fritidshuset ska placeras i södra delen av fastigheten.
3. VA-bedömningen ska beaktas.

BEDÖMNING

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den planerade byggnaden ligger intill ett område med spridd fritidshusbebyggelse och den kan därigenom bedömas som en komplettering till befintlig bebyggelse.

Byggnaden bedöms inte heller inverka negativt på områdets riksintressen.

På platsen har 2001-05-16 i Dnr 2000/662 meddelats positivt förhandsbesked för uppförande av fritidshus.

VA-granskning: VA-redovisningen uppfyller kraven i kommunens riktlinjer. Byggnationen tillstyrks ur VA-synpunkt. Innan bygglov ges skall servitutsavtal finnas för gemensam avloppslösning enligt förslag.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger byggnadsplatsen inom område för jordbruk, skogsbruk och bete - pågående markanvändning bör bibehållas.

Nybebyggelse prövas restriktivt varvid anknytning till jord- och skogsbrukets behov kan utgöra särskilt skäl till dispens.

Aktuellt område präglas av relativt högre st tallskog. Då området i stort sett är oexploaterat bör skogsbruket prioriteras.

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

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

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

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

Kontakta bygglovenheten för rådgivning angående utformning och placering innan bygglovhandlingar upprättas.

BN § 134

100653

Au§ 198

FÅRÖ ÖDEHOBURGA 1:63

Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett fritidshus på den sökta platsen.
2. Fritidshuset ska placeras i södra delen av fastigheten.
3. VA-bedömningen ska beaktas.

BEDÖMNING

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den planerade byggnaden ligger intill ett område med spridd fritidshusbebyggelse och den kan därigenom bedömas som en komplettering till befintlig bebyggelse.

Byggnaden bedöms inte heller inverka negativt på områdets riksintressen.

På platsen har 2001-05-16 i Dnr 2000/662 meddelats positivt förhandsbesked för uppförande av fritidshus.

VA-redovisningen uppfyller kraven i kommunens riktlinjer. Byggnationen tillstyrks ur VA-synpunkt. Innan bygglov ges skall servitutsavtal finnas för gemensam avloppslösning enligt förslag.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger byggnadsplatsen inom område för jordbruk, skogsbruk och bete - pågående markanvändning bör bibehållas.

Nybebyggelse prövas restriktivt varvid anknytning till jord- och skogsbrukets behov kan utgöra särskilt skäl till dispens.

Aktuellt område präglas av relativt högrest tallskog. Då området i stort sett är oexploaterat bör skogsbruket prioriteras.

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

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

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

Enligt 3 kap 6 § MB skall markområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till

friluftslivet så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

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

Upplysningar

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

Kontakta bygglovenheten för rådgivning angående utformning och placering innan bygglovhandlingar upprättas.

BN § 135

70334

Au§ 199

FOLLINGBO SLÄTTFLISHAGE 5:1

Förhandsbesked för uppförande av 4 st bostadshus

BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av fyra bostadshus på den sökta platsen.
2. VA-bedömningen ska beaktas.
3. Ägarna till fastigheterna Follingbo Slättflishage 2:1, 3:1, 5:4 och 5:5, Träkumla Tjängdarve 1:112 och 1:63 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Enheten för bygglov och miljöskydd

De föreslagna byggnaderna bedöms vara på ett sådant avstånd från angränsande industriverksamheter att det inte kommer att innebära några olägenheter för de boende.

På fastigheterna intill, Follingbo Slättflishage 5:8 och 5:7, beviljades 2004-06-16, Dnr 40137, positivt förhandsbesked för två bostadshus. Beslutet överklagades med anledning av bland annat industriverksamheterna intill. Kammarrätten beslöt slutligen 2007-12-19 att inte meddela prövningstillstånd vilket innebar att Länsrättens positiva besked fastställdes. Dessa fastigheter är placerade ca 50 meter närmare industriverksamheterna än de nu aktuella tomterna.

Giltigt avloppsbeslut finns och är daterat 2009-09-01. Samtliga fyra hus omfattas av detta beslut.

Totalt avses inom fastigheten åtta bostadshus uppföras. Avlopp (beslut och redan utförd anläggning) finns med kapacitet att ansluta sju bostäder, alla med full standard, dvs WC och BDT. Möjlighet finns dock att ordna avlopp för samtliga åtta nya bostäder. Dock kan den sista fastigheten på gata vattenskyddsområde ej anslutas till trekammarbrunn och infiltration. Lösning med sluten tank för WC är ett alternativ.

Arbetsutskottets tidigare bedömning

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Stadsarkitektkontorets tidigare bedömning

Stadsarkitektkontoret anser liksom miljö- och hälsoskyddsnämnden att föreslagen åtgärd inte kan tillåtas med tanke på risk för störningar från angränsande industriverksamheter och oklarheter kring avloppsfrågan. Enligt plan- och bygglagen 2:3 skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl a de boendes och övrigas hälsa, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden avslog 2008-04-23, § 190, ansökan om förhandsbesked för 4 st bostadshus. Sökanden överklagade beslutet till Länsstyrelsen som avslog överklagandet. Sökanden överklagade vidare till Förvaltningsrätten som nu bifallit överklagandet och upphävt underinstansernas avgöranden. Förvaltningsrätten har återförvisat ärendet till Region Gotland för beviljande av positivt förhandsbesked.

Förutsättningar

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

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

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

Remisser och grannar

Länsmuseet: Ingen erinran.

Försvarsmakten: Ingen erinran.

GEAB: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Follingbo Slättflishage 2:1, 3:1 och 5:4 och 5:5 och Träkumla Tjängdarve 1:112 samt Träkumla Tjängdarve 1:63.

Grannnytttrandena har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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. Gör inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör beskedet att gälla.
- c) I bygglovet återstår att pröva om åtgärden uppfyller utformningskraven i 3 kap 1 § plan- och bygglagen.

Kontakta bygglovenheten för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.
Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

BN § 136
Au§ 200

2011/64

VÄSKINDE NORS 1:16

Uppförande av fritidshus och garage samt rivning av bef hus

BESLUT

1. Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Mikael Westberg.

BEDÖMNING

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den planerade byggnaden skall ersätta en befintlig byggnad. Den befintliga byggnaden är placerad ca 11 meter från gränsen mot söder. Den nya byggnaden föreslås bli placerad 8 meter från gräns mot söder. Grannfastighetens ägare menar att betydande olägenhet kommer att uppstå på grund av placeringen, antal våningar och husets utformning.

Kontoret avser att göra bedömning i ärendet och ta ställning till grannens synpunkter efter besiktning av platsen.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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 Nors 1:17. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

Swedavia: Tillstyrker med villkor.

VA: Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för det kommunala va-ledningsnätet och är ansluten med en bostadsenhet.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

BNS 137
AuS 202

2010/38

VISBY MULLVADEN 48

Förhandsbesked för tillbyggnad av gruppboende

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Nu sökt åtgärd, tillbyggnad av gruppboende, anses inte vara förenlig med kraven enligt plan- och bygglagens 2 och 3 kap samt med de allmänna intressena av bebyggelse.

Det föreslagna användningssättet strider mot detaljplanen enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 §.

Planområdet är beläget inom f d A7-området. Området är i stor sett plant. Växtligheten kan närmast liknas vid en park med intressanta träd och buskarter.

Kontoret bedömer att ett genomförande av förslagen åtgärd medför en betydande miljöpåverkan.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1995-03-06.

Marken ska enligt planen användas för bostäder för gruppboende eller skola/daghem, fritidshem.

Byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas (prickad mark).

Det föreslagna användningssättet strider mot detaljplanen.

Enligt planen träd ska bevaras. Byggnaden placeras på mark med träd som ska bevaras.

Enligt planen får högst 1200 m² byggnadsarea byggas. Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 400 m².

LAGSTÖD

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

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

BN § 138
Au§ 203

2010/1408

HAMRA NORRGÅRDE 2:1

Uppförande av bostadshus samt garage/gäststuga

BESLUT

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

BEDÖMNING

Enheten för bygglov och miljöskydd

Sökanden har reviderat ansökan och placeringen överensstämmer nu med förhandsbeskedet.

Enheten för bygglov och miljöskydds tidigare bedömning

De planerade byggnaderna föreslås cirka 130 meter norr om den senast uppförda byggnaden i Hamra kyrkby och cirka 250 meter norr om befintlig bebyggelse på samma sida om väg 504.

Översiktsplanen för Gotlands kommun föreskriver att vid nylokalisering skall en samlad bebyggelsestruktur eftersträvas och i första hand skall ny bebyggelse tillkomma som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse. Den föreslagna åtgärden kan inte ses som en komplettering till bebyggelsen i Hamra kyrkby och därför är den olämplig.

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

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret föreslår därför att ansökan avslås.

Diskussioner pågår med sökande om ny placering i närhet av givet förhandsbesked och i befintlig vegetation. Revidering är på gång.

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).

Byggnadsnämnden har 2008-06-11, § 140 i Dnr 80147 meddelat positivt förhandsbesked för uppförande av bostadshus cirka 60 meter söder om nu aktuell plats. Ingen byggnad har uppförts i detta läge.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Vägverket: Tillstyrker med villkor

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Tillstyrker med villkor

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

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

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

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

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

BN § 139

2011/1535

FÅRÖ BUTLEKS 1:3

Uppställning av serveringsvagn med tillhörande personalutrymmen, samt anordnande av parkeringsplatser, tidsbegränsat lov t o m 2011-08-31

BESLUT

1. Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Mikael Westberg.

BEDÖMNING

Enheten för bygglov och miljöskydd

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger byggnadsplatsen inom strandområden - ny bebyggelse eller förändring av pågående markanvändning tillåts inte.

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

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21 (NRL 2:6).

Riksdagen har enligt 3 kap 4 § lagen om hushållning med naturresurser m m (NRL) beslutat att på Fårö får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Enligt 7 kap 16 § miljöbalken får ny byggnad inte uppföras eller befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett

väsentligt annat ändamål än tidigare, 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).

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig genom brev och annons i lokalpressen. Svar senast den 29 juni.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

Sökanden erinras om skyldigheten att hos länsstyrelsen söka dispens från miljöbalkens bestämmelser.

BN § 140

2011/760

TOFTA SOLBACKA 1:8

Uppförande av fritidshus och gäststuga

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

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

Byggnadsnämnden anser att avvikelsen från planen är allt för stor för att kunna medges eftersom bygglov inte får beviljas förrän vägar, kommunalt vatten och avlopp är utbyggda i erforderlig utsträckning

Byggnadsnämnden är med hänvisning till ovanstående inte beredd att lämna bygglov för föreslagen åtgärd utan ansökan avslås i avvaktan på VA-utbyggnaden.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Enligt gällande planering skall utbyggnaden av VA vara klar till slutet på 2011.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 2009-05-20.

Enligt planen får inte bygglov beviljas för ändrad markanvändning förrän vägar, kommunalt vatten och avlopp är utbyggda i erforderlig utsträckning.

Remisser och grannar

Kommunalt VA: Enligt gällande planering skall utbyggnaden av VA vara klar till slutet på 2011.

LAGSTÖD

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

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.
Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

BN § 141

2010/211

VAMLINGBO SIPPMANNE 1:6

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett bostadshus på den sökta platsen.
2. Ägarna till fastigheterna Vamlingbo Sippmanne 1:28 och 1:29 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Bygglov och miljöskyddsenheten bedömning

Sökanden har inkommit med svarsskrivelse och vattenredovisning 2011-06-14.

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

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

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls. Positivt förhandsbesked ska därför lämnas.

Bygglov och miljöskyddsenhetens tidigare bedömning

Platsen bedöms lämplig för ett bostadshus med tanke på natur- och kulturvärden och ur landskapsbildssynpunkt.

Tillstånd från landskapsbildsskyddet har meddelats av Länsstyrelsen.

Grannar bedöms inte få några olägenheter av den planerade byggnaden.

Platsen bedöms som olämplig när det gäller vattentillgång och kvalitet. Byggnationen avstyrks ur va-synpunkt p g a för hög salthalt.

Byggnadsnämnden är beredd att lämna positivt förhandsbesked om bygglov för uppförande av ett bostadshus efter det att godtagbar vattenförsörjning och avloppslösning har redovisats.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden har 2011-01-26 62 § underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen .

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

Sökanden har inkommit med svarsskrivelse och vattenredovisning 2011-06-14.

Förutsättningar

Bygg Gotland - översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, § 79. I översiktsplanen är marken redovisad som jordbruksmark.

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 inventering av värdefull natur för Gotlands län 1984 är fastigheten belägen inom område med ängs och hagmark.

Förordnande enligt 19 § naturvårdslagen i dess äldre lydelse gäller. Byggnadsåtgärder får inte ske utan länsstyrelsens tillstånd.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Vamlingbo Sippmanne 1:29 och Sippmanne 1:28.

Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

GEAB: Ingen erinran.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

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

Kontakta bygglovenheten för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.
Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

BN § 142

2011/223

VISBY REMMAREN 14

Fasadändring (tilläggsisolering) av bostadshus, ändrad användning av uthus till butik

samt ändrad användning av del av bostadshus till café, tillfällig åtgärd 2011-07-03—2011-08-15

BESLUT

1. Bygglov lämnas för fasadändring av bostadshus samt ändrad användning av uthus till butik.
2. Bygglov lämnas för tillfällig åtgärd ändrad användning av del av bostadshus till café 2011-07-03 – 2011-08-15.
3. Caféverksamheten ska upphöra 2011-08-16 varefter besiktning kommer att ske.
3. Villkoren för byggloven lämnas i bifogat bevis.
4. Ägarna till fastigheterna Visby Remmaren 13, 15 samt Bägaren 6 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden anser att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen. Bygglov kan därför lämnas.

Ägarna till Visby Remmaren 13, 15 och Bägaren 6 har uttalat oro för olägenhet vad gäller caférörelsen och försäljning.

Byggnadsnämnden anser att i en sån tätbebyggd miljö som Visby innerstad är det närmast oundvikligt att yttre ändringar kan komma att medföra viss påverkan av utemiljön. Byggnadsnämnden anser inte att den föreslagna åtgärden kommer att innebära en sådan avsevärd olägenhet för omkringboende som avses i plan- och bygglagen 3 kap 2 §.

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

Enheten för bygglov och miljöskydds tidigare bedömning

Enligt nu gällande detaljplan för Visby Innerstad ska ändrad användning prövas utifrån riktlinjer som anges i Byggnadsordningen samt tillhörande planbestämmelser.

Inget generellt förbud finns för att inreda bostadshus för annan verksamhet som café eller butik, utan prövning sker utifrån respektive fastighet och bebyggelses förutsättningar. Grundläggande är att förändringarna inte innebär någon förvanskning av bebyggelsens kulturhistoriska värde och inte heller innebär någon olägenhet för grannar eller hälsorisk.

Vad gäller ändrad anordning av uteservering på gården samt ändrad användning till cafékök och tillhörande funktioner i bostadshuset så uppfyller dessa inte de hälsokrav på separat kök i förhållande till bostadsdel ej heller kravet på tillgänglighet till besöks-wc. Den begränsade storleken på fastigheten och en relativt låg mur mot grannfastigheten gör att kontoret gör samma bedömning som grannar att caféverksamheten kan innebära en påtaglig olägenhet.

Vad gäller ändrad användning av befintligt förråd till butik bedöms detta uppfyller gällande hänsynskrav förutsatt att inga exteriöra förändringar sker. Fastigheten är dock utpekad som byggnadsminne varför åtgärden även måste prövas av länsstyrelsen.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden har 2011-05-25, underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna bygglov utan ansökan kommer att avslås.

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

Förutsättningar

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

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

Länsstyrelsen har med stöd av 3 kap 1 § första stycket lag (1988:950) om kulturminnen , förklarat denna fastighet för byggnadsminne.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Visby Remmaren 13 samt Remmaren 15 samt Bägaren 6. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

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

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

Hela Innerstadsplanen kan man läsa på <http://www.gotland.se/imcms/37620>.

Upplysningar

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

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

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

BN § 143

2011/1669

VISBY CYPRESSEN 3, VISBY HÄLLARNA 1:7
Anordnande av parkering/ställplats (tidsbegränsat lov t o m 2013-10-01)

BESLUT

1. Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Mikael Westberg.

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

Daniel Bergvall yrkar avslag med hänvisning till den korta beredningstiden för nämnden (extraärende på nämnden).

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som stadsplan 1972-09-14.

Enligt gällande detaljplan anordnas ställplatserna på parkmark samt på mark för upplag.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. **Pågår t o m 11 juli 2001**

LAGSTÖD

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

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

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

BN § 144

2011/1439

**Delegation inom byggnadsnämndens verksamhetsområde -
komplettering**

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar att komplettera delegationsordningen, bilaga 144.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden antog delegationsordning för ny plan- och bygglag 2011-05-11, BN§ 96.

För att byggnadsnämndens arbete ska fungera smidigt samt underlätta handläggningen behöver vissa kompletteringar göras i delegationen.

Gruppen bygglovhandläggare behöver få en utökad delegation enligt bilaga

BN § 145

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 stadsarkitektkontoret anmäldes med stöd av bestämmelserna i kommunallagen 6 kap 33 §, bilaga 145

BN § 146

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 146.

BN § 147

Övriga ärenden från arbetsutskottet 2011-05-25

BESLUT

Övriga beslut fattade under Au§§ 204-224 läggs till handlingarna.

BN § 148

Glad sommar

Ordförande Bo Björkman tackade ledamöter, ersättare och förvaltningen för ett gott samarbete och önskade alla en skön sommar. Under hösten kommer nämnden och förvaltningen att arbeta med utveckling av den nya förvaltningen.

Bertil Enequist önskade alla en trevlig midsommar.

Byggnadsnämndens arbetsutskott 2011-05-25

- Au§ 204 RUTE FURILDEN 1:1 – Förfrågan ”skulptur i natur
- Au§ 205 VISBY REMMAREN 14 – Fasadändring (tilläggsisolering) av bostadshus samt ändrad användning av uthus till butik och del av bostadshus till café
- Au§ 206 VISBY PENNAN 1 – Fasadändring av flerbostadshus (två takkupor och 1 fönster) samt inredande av vind till del av lägenhet
- Au§ 207 VISBY INNERSTAD 1:2 (Stora Torget) – Uppsättning av ljustanordning (effektbelysning av träd, vattenkonst och ruin) och två fristående skyltar samt uppförande av affischeringspelare
- Au§ 208 VISBY BATTERIET 9 -Fasadändring av hotell (ändring av beviljat bygglov)
- Au§ 209 ROMA AUMUNDS 1:17 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus
- Au§ 210 TRÄKUMLA INGVARDS 1:63 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och garage
- Au§ 211 FÄRÖ LAUTER 1:35 - Förhandsbesked för uppförande av sex fritidshus
- Au§ 212 GARDE HEMMOR 1:19 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 213 HANGVAR FLENIKE 3:1 - Förhandsbesked för uppförande av tre fritidshus
- Au§ 214 LAU LIFFRIDE 1:1 – Uppförande av vindkraftverk
- Au§ 215 LÄRBRO KAJLUNGS 1:11 – Förhandsbesked för bostadshus
- Au§ 216 NÄR DALBO 1:20 – Förhandsbesked för fritidshus
- Au§ 217 NÄR KULLE 1:12 – Förhandsbesked för fritidshus
- Au§ 218 VÄSKINDE KAUNGS 4:10 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 219 VÄSKINDE RINGVIDE 1:62 – Ändrad användning av livsmedelslokal till gäststuga
- Au§ 220 RUTE SUDERGÅRDE 1:14 – uppförande av flygelbyggnad (kök och dusch)

Au§ 221 VISBY S.TA MARIA 33 – Tillbyggnad av bostadshus (vinterträdgård)

Au§ 222 VAMLINGBO KVARNE 2:1 – Uppförande av bostadshus

Au§ 223 ÖJA OLLAJVS – Uppförande av bostadshus samt uthus/garage

Au§ 224 FRÖJEL GÖSTAVS 3:5 – Uppförande av fritidshus och garage

Au§ 204

BN 2011/356

RUTE FURILDEN 1:1

Förfrågan "skulptur i natur"

BESLUT

Arbetet med att finna lämpliga skulpturplatser ska samordnas med tidigare beslut om detaljplaneläggning för framtida utveckling av Furilden.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning. Byggnadsnämnden har tidigare 2009-12-09, BN § 211.2009 beslutat om detaljplaneläggning av fastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Den södra delen av Furilden är en relativt likartad naturtyp där det utan mer noggranna studier kan vara vårt att hitta 21 olika skulpturmiljöer. Eftersom det redan finns ett utväxlat plankostnadsavtal för en detaljplaneläggning för utveckling av centrumanläggningen och verksamheter enligt planprogrammet anser samhällsbyggnadsförvaltningen det lämpliga att processen med att säkerställa skulpturplatser ska synkroniseras med denna detaljplanering. Då kan även olika ytor med olika naturspråk runt om på Furillen definieras som lämpliga skulpturplatser. Det är viktigt att se helheten, så inte olika intressen kolliderar, eftersom exempelvis ovan nämnda detaljplanering även ska finna platser/ytor för eremitkojor.

ÄRENDEBESKRIVNING

Bakgrund

Fabriken Furillen AB har i skrivelse daterat 2010-05-05 framfört en förfrågan att möjliggöra en skulpturpark (max 21 st inom fastigheten). Tanken är att kunna avstycka och skapa en ”skulpturfastighet” av den södra udden med den befintliga kulturkuben som tyngdpunkt.

PRÖVNINGSGRUNDER

Enligt 1 kapitlet 1 § plan- och bygglagen (PBL) är syftet med lagen att främja en lämplig samhällsutveckling. I 2 § PBL anges att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten – det s k kommunala planmonopolet. Detta innefattar befogenheten att anta planer och därigenom också befogenheten att bestämma huruvida planläggning skall komma till stånd eller inte.

Ett beslut av kommunen att vägra att upprätta eller anta en detaljplan kan överklagas men detta kan enligt 13 kapitlet 1 § PBL ske enbart i den ordning som föreskrivs i 10 kapitlet 8 § kommunallagen om laglighetsprövning.

Au§ 205

BN 2011/223

VISBY REMMAREN 14

Fasadändring (tilläggsisolering) av bostadshus samt ändrad användning av uthus till butik och del av bostadshus till café

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Enligt nu gällande detaljplan för Visby Innerstad ska ändrad användning prövas utifrån riktlinjer som anges i Byggnadsordningen samt tillhörande planbestämmelser.

Inget generellt förbud finns för att inreda bostadshus för annan verksamhet som café eller butik, utan prövning sker utifrån respektive fastighet och bebyggelsens förutsättningar. Grundläggande är att förändringarna inte innebär någon förvanskning av bebyggelsens kulturhistoriska värde och inte heller innebär någon olägenhet för grannar eller hälsorisk.

Vad gäller ändrad anordning av uteservering på gården samt ändrad användning till cafékök och tillhörande funktioner i bostadshuset så uppfyller dessa inte de hälsokrav på separat kök i förhållande till bostadsdel ej heller kravet på tillgänglighet till besöks-wc. Den begränsade storleken på fastigheten och en relativt låg mur mot grannfastigheten gör att kontoret gör samma bedömning som grannar att caféverksamheten kan innebära en påtaglig olägenhet.

Vad gäller ändrad användning av befintligt förråd till butik bedöms detta uppfyller gällande hänsynskrav förutsatt att inga exteriöra förändringar sker. Fastigheten är dock utpekad som byggnadsminne varför åtgärden även måste prövas av länsstyrelsen.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Länsstyrelsen har med stöd av 3 kap 1 § första stycket lag (1988:950) om kulturminnen , förklarat denna fastighet för byggnadsminne.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Visby Remmaren 13 samt Remmaren 15. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

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

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

Hela Innerstadsplanen kan man läsa på <http://www.gotland.se/imcms/37620>.

Observera

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

Au§ 206

BN 2011/660

VISBY PENNAN 1

Fasadändring av flerbostadshus (2 st takkupor och 1 st fönster) samt inredande av vind till bostad

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Åtgärden med att komplettera befintliga tre takkupor med ytterligare två på en högre nivå, uppfyller inte kravet på hänsyn till byggnadens karaktär eller kulturvärden.

Förslaget bör revideras på så sätt att det aktuella vindsutrymmet kan nås via en trappa som inte fordrar ny takkupa mot gatan.

Kraven i 3 kap 1 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Ansökan skall därför avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

Sedan december 1995 är Visby innerstad uppförd på UNESCOs världsarvslista på grund av dess enastående kulturhistoriska värden.

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

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

LAGSTÖD

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

Den fullständiga lagtexten finns att läsa på www.boverket.se
Innerstadsplanen hittar du på <http://www.gotland.se/imcms/37620>

Observera

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

Au§ 207

BN 2011/729

VISBY INNERSTADEN 1:2

Uppsättning av ljusanordning (effektbelysning av träd, vattenkonst och ruin) och 2 st skyltar (fristående) samt uppförande av affischeringspelare (Stora Torget)

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Ansökan avser skyltning och ljusanordningar . Utformning och placering följer det vinnande förslaget ”Alla tiders torg” i 2009 års arkitekttävling om Stora Torget.

Tidigare har bygglov beviljats för murar, serveringsytor och parkering. Bygglov bör beviljas.

Visby innerstad med närmast utomliggande områden är fast fornlämning. Alla markåtgärder skall i förväg anmälas till Länsantikvarien, Länsstyrelsen (tel: 0498-292100).

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

Sedan december 1995 är Visby innerstad uppförd på UNESCOs världsarvslista på grund av dess enastående kulturhistoriska värden.

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

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

LAGSTÖD

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

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

Hela innerstadsplanen, gå in på <http://www.gotland.se/imcms/37620>

VISBY BATTERIET 9

Fasadändring av hotell (ändring av beviljat bygglov)

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Ansökan avser en revidering av tidigare beviljat bygglov Dnr 80241 för tillbyggnad av befintligt hotell, avseende utformning och läge för utrymningsvägar. I det då beviljade bygglovet föreslogs utrymningsvägar via ett inre atrium. Nu föreslagna utrymningsvägar innebär att utrymning sker via en utvändig trappa, enligt det provisorium som gjorts under pågående bygge.

Enligt de detaljplanebestämmelser som gäller för fastigheten ska tillbyggnader och förändringar ske enligt de riktlinjer som anges i Byggnadsordningen. Stora krav ska ställas på att utformningen tar sin utgångspunkt i bebyggelsens karaktärsbärande kvaliteter.

Den föreslagna åtgärden med en utvändig trappa på ursprunglig gavel bedöms inte uppfylla kraven på anpassning till byggnadens karaktär. Istället bör ny utrymningstrappa utformas som en integrerad del av tillkommande hotelldel.

Ansökan bör avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

Sedan december 1995 är Visby innerstad uppförd på UNESCOs världsarvslista på grund av dess enastående kulturhistoriska värden.

LAGSTÖD

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

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

Observera

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

BN 2010/189

Au§ 209

ROMA AUMUNDS 1:17

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Nu sökt åtgärd, med hänvisning till VA-bedömning, anses inte förenligt med kraven enligt plan- och bygglagens 2 och 3 kap samt med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av bebyggelse. Ansökan ska därför avslås.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 3 § ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna bl a att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Utgångspunkten för tillämpningen av paragrafen är att den mark som avses användas för bebyggelse skall ha naturliga förutsättningar för att de angivna kraven skall kunna uppfyllas. Extraordinära åtgärder skall inte behöva vidtas (prop 195/86:1).

VA-bedömning: Avsett område för byggnation ligger inom så kallat A1-område där förbud mot WC-utsläpp råder. Platsen ligger också inom blivande kommunalt verksamhetsområde för VA med planerad utbyggnad 2016-2017.

Provgrop för enskild avloppslösning har besiktigats. Platsen bedöms som olämplig för utsläpp av avloppsvatten.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet inte krävs, någon vattenutredning har därför inte begärts.

Platsen bedöms som olämplig för infiltration och utsläpp av avloppsvatten från enskild avloppslösning på grund av vattensjuk mark och avsaknad av lämplig avledning för vatten från eventuell markbädd.

Enlig överenskommelse med huvudman för de kommunala VA-verksamhetsområdena, Planeringsavdelningen ska positivt yttrande ges endast om kommunal VA-utbyggnad ligger 1 år fram i tiden och inkoppling av VA avvaktas till anslutningspunkt för kommunalt VA upprättas.

Ärendet avstyrks ur VA-synpunkt.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-14, redovisas den aktuella platsen ligga i ett område utpekade som riksintresse för Kulturmiljövården (3 kapitlet 6§ MB)

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

LAGSTÖD

Nu sökt åtgärd, med hänvisning till VA-bedömning, anses inte förenligt med kraven enligt plan- och bygglagens 2 och 3 kap samt med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av bebyggelse. Ansökan ska därför avslås.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 3 § ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna bl a att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Utgångspunkten för tillämpningen av paragrafen är att den mark som avses användas för bebyggelse skall ha naturliga förutsättningar för att de angivna kraven skall kunna uppfyllas. Extraordinära åtgärder skall inte behöva vidtas (prop 195/86:1).

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

Vill Ni ha ytterligare upplysningar kan Ni kontakta byggnadsnämnden.

Au§ 210

BN 2011/237

TRÄKUMLA INGVARDS 1:63

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och garage

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Aktuellt förslag innebär en ny lokalisering i ett tidigare helt oexploaterat skogsområde på östra sidan om den allmänna vägen. Befintlig bebyggelsegrupp är lokaliserad på västra sidan. Föreslagen åtgärd strider därför mot bebyggelsestrukturen i området.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 3 § ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna bl a att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice. Utgångspunkten för tillämpningen av paragrafen är att den mark som avses användas för bebyggelse skall ha naturliga förutsättningar för att de angivna kraven skall kunna uppfyllas. Extraordinära åtgärder skall inte behöva vidtas (prop 195/86:1).

VA-bedömning: Avsett område för byggnation ligger inom blivande inte vattenskyddsområde (VSO). Enligt överenskommelse med huvudman för vattenskyddsområdena, Planeringsavdelningen, ska samma prövningsnivå hållas inom blivande VSO som inom fastslaget vattenskyddsområde. Detta eftersom vattenutredningen visar att det finns ett skyddsbehov inom föreslaget VSO.

Inom inre vattenskyddsområde råder förbud mot nya utsläpp av avloppsvatten.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet inte krävs, någon vattenutredning har därför inte begärts.

Området för byggnation ligger inom blivande primärt vattenskyddsområde. Platsen kan likställas med befintligt inre vattenskyddsområde där förbud mot nya utsläpp av avloppsvatten råder. Ärendet avstyrks därför ur VA-synpunkt.

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

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Ansökan ska därför avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från Stenkumla Bertels 1:19.

Grannetttrandet har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligt till länsstyrelsen i Gotlands län. Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

Au§ 211

BYGG 2010.100601

FÅRÖ LAUTER 1:35

Förhandsbesked för uppförande av 6 st fritidshus

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

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

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

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

Nu sökt åtgärd, sex fritidshus, anses inte förenligt med kraven enligt plan- och bygglagens 2 och 3 kap samt med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av bebyggelse. Byggnadsnämnden är inte beredd att lämna positivt förhandsbesked för sex fritidshus enligt ansökan.

Enheten för bygglov och miljöskydd

De planerade husen ligger inom ett område där det enligt den fördjupade översiktsplanen är möjligt att inrymma ytterligare någon bebyggelse, varför viss exploatering kan medges. De planerade byggnaderna ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och utmed befintliga vägar och inverkar därigenom inte negativt på områdets riksintressen.

Förutsättningar bedöms uppfylla kraven i kommunens va-riktlinjer.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

Ett antal fritidshus är belägna i aktuellt område. Husen har tillkommit genom avyttring av mark från jordbruksfastigheter. Det delvis ianspråktagna området rymmer ytterligare någon bebyggelse, varför viss exploatering kan medges.

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

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

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

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna *Fårö Lauter 1:123, 1:116, 1:109 och 1:130 samt 1:134*. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Observera

- a) Yttrande ska ha inkommit inom fyra veckor från den dag Du fick del av beslutet. Har Du inte avhört inom fyra veckor kan ändå ärendet komma att avgöras.
- b) Upplysningar lämnas av bygglovarkitekt Mikael Westberg
tel: 0498/26 92 01.

Au§ 212

BN 2011/374

GARDE HEMMOR 1:19

Uppförande av fritidshus och gäststuga

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
3. Ägarna till fastigheterna Garde Hemmor 1:19 och Lundås 1:1 delges byggnadsnämndens beslut.

Håkan Onsjö var ej närvarande när ärendet behandlades.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den föreslagna byggnaden är utformad och placerad på ett sätt som väl överrensstämmer med traditionen i området.

Den prövade åtgärden bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenresurserna enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen samt med gällande översiktsplan. Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd inte påtagligt skadar de värden som riksintresset omfattar.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

I översiktsplanen redovisas området som samlad bebyggelse.

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

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

Remisser och grannar

Gotlands Museum: tillstyrker med villkor

GEAB: Ingen erinran.

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Tillstyrker med villkor

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Skrivelse om ingen erinran har inkommit från ägarna till fastigheterna Garde Hemmor 1:19 och Garde Lundås 1:1.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

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

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

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

HANGVAR FLENVIKE 3:1

Förhandsbesked för uppförande av 3 st fritidshus

BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av tre fritidshus på den sökta platsen.
2. VA-bedömningen ska beaktas.
3. Ägaren till fastigheten Hangvar Flenvike 1:134 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Sökanden har muntligen avtalat med ägare till grannfastigheten Hangvar Flenvike 1:128 om inkoppling till dennes vatten- och avloppsledning, för pumpning till kommunalt VA i Kappelshamn. Vatten ansluts till kommunalt nät via gemensam ledning.

Innan bygglov ges skall anslutningsmöjlighet för vatten- och avlopp finnas genom att ledningar är framdragna till de tre husen samt att servitutsavtal eller motsvarande finns som säkrar tillträde till gemensam VA-ledning.

Placeringarna av fritidshusen anses uppfylla kravet om komplettering till befintlig bebyggelse då bebyggelse finns direkt söder och öster om.

Föreslagen åtgärd bedöms inte påtagligt skada de värden som riksintresset för det rörliga friluftslivet omfattar.

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. Kontoret föreslår därför att positivt förhandsbesked skall lämnas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Hangvar Flenvike 1:134. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Observera

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

Uppllysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

Au§ 214

BN 2010/918

LAU LIFFRIDE 1:1

Uppförande av 1 st vindkraftverk 150 kW. Navhöjd 31 m, rotordiameter 27 m, totalhöjd 44,5 meter.

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

Daniel Bergvall var ej närvarande när ärendet behandlades.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Det planerade vindkraftverket avses uppföras intill två befintliga vindkraftverk. Försvarsmakten motsätter sig den föreslagna åtgärden då de anser att vindkraftverket är i konflikt med totalförsvarets intressen.

Kontoret bedömer att den prövade åtgärden inte 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 inte. Kontoret föreslår därför att ansökan avslås.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 14 juni 2010 redovisas området med höjdbegränsningar på grund av det militära flyget. Området ska i planeringen betraktas som potentiella framtida utbyggnadsområden för vindbruk.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Vägverket: Tillstyrker med villkor

Försvarsmakten: Avstyrker

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

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

Au§ 215

BN 2010/641

LÄRBRO KAJLUNGS 1:11

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett bostadshus på den sökta platsen. Bostadshuset skall utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse i volym, karaktär och materialval.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Det planerade bostadshuset följer det befintliga bebyggelsemönstret och bedöms få en lämplig placering bland befintlig bebyggelse och utmed en bebyggd vägsträckning.

VA-redovisningen uppfyller kraven i kommunens riktlinjer. 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.

Föreslagen åtgärd bedöms inte komma att skada de värden som riksintresset för kulturminnesvården omfattar.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

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

GEAB: Ingen erinran.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Observera

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

Au§ 216

BN 2011/221

NÄR DALBO 1:20

Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

2. Ägarna till fastigheten När Andarve 2:5 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den föreslagna byggnaden är placerad i ett läge som på ett traditionellt sätt ansluter till befintlig bebyggelsestruktur. Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd inte påtagligt skadar de värden som riksintresset för naturvård omfattar.

Den planerade byggnaden är placerad direkt intill betesmarken för När Andarve 2:2 där djurhållning bedrivs med kor och ungdjur, för närvarande drygt 80 djur. Ladugården ligger väster om planerad byggplats på ett avstånd av cirka 170 meter och avståndet till mellanliggande gödselanläggning är ca 150 meter. Med tanke på att förhärskande vindriktning är sydväst så bedöms placeringen av fritidshuset inte vara lämpligt med tanke på djurhållningen utan etableringen bedöms medföra stor risk för konflikter mellan djurhållning och de boende.

Kontoret anser att den prövade åtgärden inte 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 inte. Kontoret föreslår därför att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Platsen ligger inom Bebyggelsestrategi för När socken godkänd av byggnadsnämnden 2010-05-19.

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten När Andarve 2:5. Synpunkterna har skickats till sökanden.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

Au§ 217

BN 2011/224

NÄR KULLE 1:12

Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den planerade byggnaden är placerad direkt intill betesmarken för När Botels 1:2 där djurhållning bedrivs med ungdjur. Ladugården ligger söder om planerad byggplats på ett avstånd av cirka 170 meter och avståndet till mellanliggande gödselanläggning är ca 150 meter. Söder om vägen, avstånd 330 meter finns på När Siglajvs 2:1 djurhållning med cirka 166 djur. Placeringen av fritidshuset inte lämplig utan etableringen bedöms medföra stor risk för konflikter mellan djurhållning och de boende.

Vatten- och avloppsfrågor har inte prövats i ärendet.

Kontoret anser att den prövade åtgärden inte 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 inte. Kontoret föreslår därför att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

Platsen ligger inom bebyggelsestrategi för När Socken godkänd av byggnadsnämnden 2010-05-19

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

Remisser och grannar

GEAB: Över den aktuella fastigheten går en 10kV luftledning.

Berörda grannar: har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten När Botels 1:2. Synpunkterna har skickats till sökanden. Sökanden har inkommit med svarsskrivelse.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller 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

HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

Au§ 218

BN 2011/697

VÄSKINDE KAUNGS 4:10

Uppförande av fritidshus

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den planerade byggnaden avviker från gällande planbestämmelser men avvikelserna bedöms som mindre samt att de kan ske utan olägenhet för grannar.

Kraven i 8 kap 11 § uppfylls.

Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att ansökan beviljas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1960-05-24.

Enligt planen får högst 102,2 m² byggnadsarea byggas. Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 15,7 m².

Enligt planen får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter. Den tillåtna byggnadshöjden överskrids och blir 3,78 m. (Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak).

Enligt 39§ byggnadsstadgan får byggnad inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Om byggnaden placeras på ett kortare avstånd och det kan ske utan men för grannen kan placeringen godtas.

Remisser och grannar

VA: Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för det kommunala valedningsnätet och anslutning kan ske enligt bifogad situationsplan.

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

LAGSTÖD

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

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

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

Upplysningar

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

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

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

VÄSKINDE RINGVIDE 1:62

Ändrad användning av livsmedelslokal till gäststuga

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Ägaren till fastigheten Väskinde Ringvide 1:68 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den planerade ändringen avses i en byggnad som har funnits på platsen sedan åtminstone 1996 då fastigheten bildades.

Grannen norr anser att den sökta åtgärden skulle medföra betydande olägenheter för honom.

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

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls. Bygglov kan därför lämnas.

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

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten *Väskinde Ringvide 1:68*. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

VA: Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten och är ansluten till det genom gemensamhetsanläggning.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uppllysningar

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

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

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

RUTE SUDERGÅRDE 1:14

Uppförande av flygelbyggnad (kök och dusch)

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Ägaren till fastigheten Rute Sudergårde 1:13 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den planerade byggnaden är avsedd att fungera som en kompletteringsbyggnad till befintlig huvudbyggnad, ett fritidshus. Den nya byggnaden ersätter ett något mindre uthus som avses rivas. Det befintliga uthuset har en byggnadsarea på 12 kvm och är placerad 1 meter från gräns mot Rute Sudergårde 1:13.

Den nya byggnaden har en byggnadsarea på 23 kvm och avses placeras 1 meter från gränsen mot Rute Sudergårde 1:13. Den nya byggnaden har placerats något längre mot väster jämfört med befintligt uthus. Förändringen bedöms inte inverka på grannens möjlighet att utnyttja sin tomt. Den föreslagna åtgärden bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för grannen.

Kraven i 3 kap plan- och bygglagen uppfylls. Kontoret föreslår därför att bygglov lämnas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Enligt 7 kap 16 § miljöbalken får ny byggnad inte uppföras eller befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett väsentligt annat ändamål än tidigare, 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 kulturminnesvårdsprogram för Gotlands län 1982 är fastigheten belägen inom område med värdefull kulturlandskapsmiljö och landskapsbild.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Rute Sudergårde 1:13. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller 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

Sökanden erinras om skyldigheten att hos länsstyrelsen ansöka om tillstånd och dispens från miljöbalken.

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

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

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

Au§ 221

BN 2011/120

VISBY S:TA MARIA 33

Tillbyggnad av bostadshus (vinterträdgård)

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den föreslagna tillbyggnaden är inte utformad på ett sådant sätt att den harmonierar med den befintliga byggnadens arkitektur genom att den delvis rår över befintligt fönster på byggnadens gavel.

Taket på tillbyggnaden är i kanalplast vilket är ett främmande och därmed olämpligt materialval i innerstaden.

Tillbyggnadens norra sida som sticker upp ovanför intilliggande plank är i glas vilket är olämpligt då det ger ett främmande uttryck i gårdsmiljöerna.

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

Kontoret anser inte att förslaget uppfyller kraven i 3 kap.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Sedan december 1995 är Visby innerstad uppförd på UNESCOs världsarvslista på grund av dess enastående kulturhistoriska värden.

LAGSTÖD

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

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår
- Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

Au§ 222

BN 2011/415

VAMLINGBO KVARNE 2:1

Uppförande av bostadshus

BESLUT

1. Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Mikael Westberg.

BEDÖMNING

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den planerade byggnaden kommer att utgöra ett synligt inslag i natur- och kulturmiljön längs med denna väg ner mot kusten. Det är därför av stor vikt att byggnaden utformas med stor hänsyn till de befintliga gårdsmiljöerna i närheten.

Ärendet har föregåtts av ett förhandsbesked där byggnadsnämnden var positiv med villkor att byggnaden skulle utformas med anpassning till gotländsk byggnadstradition i 1½ eller 2 plan. Vid diskussionerna i ärendet ansåg kontoret då att den nya byggnaden ansågs lämplig genom att den skulle komma att bilda en helt ny gårdsmiljö likt gårdsparterna Vamlingbo Kvarne 1:7 och 2:1 strax väster om. För att bilda en ny gårdspart måste då byggnaden vara mer i volym som en traditionell mangårdsbyggnad. Om den är utformad som en låg byggnad i en våning blir byggnaden däremot ett helt främmande inslag.

Den föreslagna byggnaden kommer att skada områdets kulturvärden.

För att byggnaden skall vara lämplig i sin utformning skall byggnaden ändras enligt följande:

Taket skall vara utfört med enkupiga röda tegelpannor i 1½ eller 2 plan.

Fönster skall vara sidohängda med mittpost och anordnade med fast spröjs.

Byggnaden skall vara putsad.

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

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.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret föreslår därför att ansökan kommuniceras med sökanden.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

För den aktuella platsen gäller fördjupad översiktsplan för Sudret. Antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, § 70. Aktualitetsförklarad 2010-06-14.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au§ 223

BN 2010/165

ÖJA OLLAJVS 1:24

Uppförande av bostadshus samt uthus/garage

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. VA-bedömningen ska beaktas.
3. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydds bedömning

Sökanden har efter kommunikering ändrat detaljutformningen av de planerade byggnaderna.

De föreslagna byggnaderna är nu utformade med detaljer som bedöms vara förenliga med gotländsk byggnadstradition och kontoret anser därför att åtgärden är lämplig.

Taket är beklätt med enkupiga röda tegelpannor samt är utan takutsprång över gavlar och med gesims vid takfot.

Fönster är sidohängda och med anordning som motsvarar mittpost och spröjs.

Hela byggnadens fasader är putsade.

Den sökta åtgärden anses förenligt med kraven på utformning av byggnader enligt plan- och bygglagens 2 och 3 kap samt med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av bebyggelse.

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.

Fastigheten kan ansluta till Holmbyns Vatten Ekonomisk förening. En vattenutredning har därför ej krävts.

Platsen bedöms som lämplig för infiltration av minst BDT- vatten. Tillgång till infiltrationsplatsen ska säkerställas med servitut vid fastighetsavstyckning.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls. Enheten föreslår därför att ansökan beviljas.

Arbetsutskottets tidigare bedömning

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydds tidigare bedömning

De planerade byggnaderna kommer att utgöra en del av en befintlig bebyggelsegrupp bestående av flera gårdsparter varför lokaliseringen bedöms som lämplig.

De föreslagna byggnaderna är däremot utformade med detaljer som inte är förenliga med gotländsk byggnadstradition och kontoret bedömer därför att åtgärden kommer att skada de värden som riksintressena omfattar.

För att byggnaden skall vara lämplig i sin utformning skall byggnaden ändras enligt följande:

Taket skall vara utfört med enkupiga röda tegelpannor och utan takutsprång över gavlar och med gesims vid takfot.

Fönster skall vara sidohängda med mittpost och anordnade med fast spröjs.

Hela byggnadens fasader skall vara putsad, även gavelspetsar.

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

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.

Fastigheten kan ansluta till Holmbyns Vatten Ekonomisk förening. En vattenutredning har därför ej krävts.

Platsen bedöms som lämplig för infiltration av minst BDT- vatten. Tillgång till infiltrationsplatsen ska säkerställas med servitut vid fastighetsavstyckning.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Enheten föreslår därför att ansökan kommuniceras på grund av byggnadernas detaljutformning.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

För den aktuella platsen gäller fördjupad översiktsplan för SUDRET. Antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, § 70. Aktualitetsförklarad 2010-06-14.

I den fördjupade översiktsplanen är Sudret 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 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 särskilt värdefull kulturlandskapsmiljö och landskapsbild.

Byggnadsnämnden har 2011-04-06 AU 110 § underättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna bygglov.

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

Sökanden har inkommit med svarsskrivelse och reviderade ritningar

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Kommunalt vatten: Tillstyrker enligt villkor.

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

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysning

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

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

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

Au§ 224

FRÖJEL GÖSTAVS 3:5

Uppförande av fritidshus och garage

BESLUT

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

Håkan Onsjö var ej närvarande när ärendet behandlades.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Sökanden har efter kommunikering inkommit med reviderade ritningar. Arbetsutskottet anser att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen. Bygglov ska därför lämnas.

Arbetsutskottets tidigare bedömning

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning

Kontorets tidigare bedömning

Byggnadsnämndens arbetsutskott meddelade positivt förhandsbesked för uppförande av fritidshus 2010-03-21 § 150. I beslutet anges att byggnaden skall anpassas till omgivande bebyggelse.

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

Kontoret anser att den föreslagna byggnaden inte går att förena med en från allmän synpunkt lämplig utformning då byggnaden i höjd och volym avviker för mycket från omgivande bebyggelse.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret föreslår därför att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden har 2010-04-20 §168 underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna bygglov utan ansökan kommer att avslås.

Sökanden har inkommit med skrivelse och färglagd skiss.

Förutsättningar

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

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

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

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

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

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

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby