



Protokoll
Sammanträdesdag
2011-09-07

Byggnadsnämnden

Tid 09.30 – 12.00

Plats Nya Rådhuset, Bornholm, Visborgsallén 19

Omfattning §§ 149-181

Beslutande

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

Ersättare

Bertil Eneqvist
Lena Lingvall
Josefin Haggelin
Ann-Kristin Munter
Lena Simonsson
Börje Bendelin
Stig Hansson

Övriga närvarande

Margitta Andersson	Reza Zargari
Sven Hedlund	Monica Tingström
Bertil Klintbom	Ann-Sofie Lindskog
Charlotte Criwall	Mikael Westberg

Justering

Mats-Ola Rödén utses att justera dagens protokoll. Justeringen äger rum den 20 september 2011 på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sekreterare

Margitta Andersson

Ordförande Justerande

Bo Björkman

Mats-Ola Rödén

Bevis

Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Anslaget sätts upp den 21 september 2011.

Byggnadsnämndens beslut §§ 166-168, 169-171, 173-176 (se bifogad förteckning) kan överklagas till länsstyrelsen i Gotlands län senast den 13 oktober 2011, men skickas till byggnadsnämnden (se bilaga).

Protokollet förvaras på samhällsbyggnadsförvaltningen.

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 Ert brev senast den 13 oktober 2011 annars kan överklagandet inte prövas.

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

Vill Ni ha ytterligare upplysningar kan Ni kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen, tel 0498 – 26 90 00

Byggnadsnämnden 2011-09-07

- BN§ 149** TOFTA SMÅGÅRDE 1:22 - Detaljplan enkelt planförfarande
- BN§ 150** VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:123 – Detaljplan
- BN§ 151** BUNGE STUCKS 1:82 – Detaljplan, enkelt planförfarande
- BN§ 152** VÄSTERGARN BEBYGGELSESTRATEGI
- BN§ 153** NÄR HAMNGÅRDEN 1:1 – Detaljplan
- BN§ 154** STENKYRKA RINGVIDE-OMRÅDET – Detaljplan – tilläggsbestämmelser
- BN§ 155** FÄRÖ SUDERSAND 1:2 – Detaljplan – tilläggsbestämmelser
- BN§ 156** OTHEM EJDERN 4 – Detaljplan
- BN§ 157** FÄRÖ NORSTA AUREN – Planprogram
- BN§ 158** FÄRÖ SVENS 1:13 – Detaljplan
- BN§ 159** VISBY LINNEAN 13 - Detaljplan
- BN§ 160** HANGVAR SNÄCKERS 1:122 – Detaljplan
- BN§ 161** TOFTA KROKS 1:34 A – Detaljplan
- BN§ 162** TOFTA KROKS 1:34 B – Detaljplan
- BN§ 163** ÖSTERGARN SKAGS 1:2 – Detaljplan
- BN§ 164** TOFTA KROKS 1:225 – Detaljplan
- BN§ 165** GAMMELGARN GLOSE 1:2 – Förhandsbesked för uppförande av två bostadshus:
- BN§ 166** KLINTE KLAUSE 1:25 – Förhandsbesked för tillbyggnad av fabrikslokal
- BN§ 167** RONE S:23 – Uppförande av strandbod och rivning av befintlig bod
- BN§ 168** SUNDRE VÄSTERGÅRDE 1:22 – Uppförande av toalettbyggnad
- BN§ 169** FÄRÖ LAUTER 1:84 – Uppförande av strandbod
- BN§ 170** FÄRÖ BROSKOGS 1:15 – Uppförande av bostadshus
- BN§ 171** HANGVAR SNÄCKERS 1:80 - Uppförande av maskinhall samt tillbyggnad av bostadshus
- BN§ 172** BYGGNADSNÄMNDENS STYRKORT 2011-2015
- BN§ 173** EKSTA S:43 - Ifrågasatt olovlig utförd åtgärd på fastigheten
- BN§ 174** BURS KÄRNE 1:71 - Ifrågasatt olovlig utförd åtgärd på fastigheten
- BN§ 175** BURS KÄRNE 1:71 - Ifrågasatt olovlig utförd åtgärd på fastigheten

- BN§ 176** FIDE ANDERSE 1:10 - Ifrågasatt olovlig utförd åtgärd på fastigheten– två byggnader för uthyrning
- BN§ 177** Remiss från Justitieombudsmannen – begäran om yttrande med anledning av Lars Petterssons klagomål, dnr:3007-2011
- BN§ 178** Delegationsbeslut – Anmälan
- BN§ 179** Diverse skrivelser och protokoll
- BN§ 180** Övriga ärenden från Au 2011-08-24 §§ 225-226, 250-273
- BN§ 181** Byggnadsnämndens sammanträde den **9 november flyttas till den 16 november**

BN § 149

BN 2011/131

Au§ 228

TOFTA SMÅGÅRDE 1:22

Enkelt planförfarande - samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2011-09-07, enligt 5 kapitlet 28 § plan- och bygglagen.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet föreslår att byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att samråda med ett planförslag för Tofta Smågårde 1:22. Eftersom förslaget överensstämmer med planprogram och grönområdesför djupning för Toftaområdet kan det hanteras med enkelt planförfarande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

ÄRENDEBESKRIVNING

På berörd fastighet har det utmed befintlig väg i omgångar sökts bygglov. Nu har dock exploateringen nått en sådan storlek att man i detaljplan måste säkerställa grönytor och väganslutningar till området. Därför måste en fortsatt exploatering i området föregås av detaljplan.

Sökanden har redovisat en skiss på utbyggnad i området. Volymen på exploateringen tar byggnadsnämnden inte ställning till, utan detaljplaneläggningen ska klarlägga vilken exploatering som är möjlig i förhållande till bl a grönområdesför djupningen/planprogram för Toftaområdet.

Bedömning av miljöpåverkan

Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras när en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att genomförandet av förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan, enligt miljöbalkens 6 kap.

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 § 150

PLAN.2006.62017

Au§ 227

VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:123

Detaljplan - Antagande

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden antar detaljplanen, daterad den 23 mars 2011 med stöd av kommunfullmäktiges delegation 1992-05-11, § 245.

Byggnadsnämnden har bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Detaljplanen har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025 arbetsutskottet föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatör och byggnadsnämnden.

Ärendet har senast behandlats i byggnadsnämnden 2011-04-06 § 77, med beslut om utställning.

Utställning har ägt rum med ett planförslag daterat den 23 mars 2011. Under utställningstiden har inga yttranden eller synpunkter inkommit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har avgivit ett utlåtande daterat den 24 augusti 2011, bilaga 150.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Ansökan om detaljplaneläggning inkom 2006-04-12. Exploatören har intagit en avvaktande hållning men önskar nu genomföra projektet.

Planförhållanden m. m.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025, antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14 anges att området är lämpligt för ny bebyggelse.

Motivering till att miljökonsekvensbeskrivning inte krävs

Kommunekologen har i en behovsbedömning daterad 2006-06-19, konstaterat att planen inte bedöms kräva en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Efter samråd har länsstyrelsen avlämnat ett yttrande daterat 2006-07-18.

Länsstyrelsen framför ett antal synpunkter, men gör dock bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs.

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 § 151
Au§ 229

BN 2010/307

BUNGE STUCKS 1:82
Enkelt planförfarande - samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1.Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2011-09-07, enligt 5 kapitlet 28 § plan- och bygglagen (PBL 1987).

BEDÖMNING

I och med att berörd fastighet (gamla sågverkstomten) ska saneras i augusti 2011 finns förutsättningar att tillskapa en ny byggrätt. Vidare är den nya byggrätten lokaliserad över 2-meters-nivån.

I planförslaget så behålls i stort intentionerna i den gällande detaljplan från 1995. I förslaget möjliggörs avstyckning av ytterligare en bostadsfastighet, d v s till totalt tre bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet. Planändringen anses därför kunna ske med enkelt planförfarande.

ÄRENDEBESKRIVNING

I september 2009 (BN§ 162) beslutade byggnadsnämnden att ej detaljplanelägga berörd fastighet. I bilagda förslaget redovisades tillskapandet av två nya bostadsfastigheter. I och med att markhöjden över havet är + 1,26 vid berörd byggnad var en bostadslokalisering inte möjlig i förhållande till byggnadsnämndens antagna riktlinjer för etablering av nya bostäder (+2m).

En ny ansökan inkom 2010-08-26 som redovisar tillskapandet av en ny bostadsfastighet Det nya läget för bostadshuset klarar antagna riktlinjer (+2m). Läget för denna huvudbyggnad ligger inom gällande plans markanvändning uthus.

Byggnadsnämnden besiktigade platsen 2009 i samband med förra detaljplaneförfrågan och då framfördes synpunkten att man helst såg bebyggelse-traditionen där huvudbyggnaden ska vara vid Strandvägen och uthus längre ned mot stranden.

Planförhållanden m m

I den fördjupade översiktsplanen för Fårösundsområdet, antagen av KF 2004-08-15 är området ämnat för bostäder.

För området finns en detaljplan, antagen 1995.

Planuppdrag

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 2010-12-08, med beslut om planuppdrag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan, daterat 2011-09-07.

BN § 152

PLAN.2007.72040

Au§ 230

VÄSTERGARN – SANDA – strategi för framtida bebyggelsestruktur Planarbete avbryts

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Planarbetet avbryts.

BEDÖMNING

När byggnadsnämnden 2008 gav stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram en bebyggelsestrategi för Västergarn-Sanda var tanken att se på möjligheter att förtäta befintlig bebyggelsestruktur i Västergarn.

På grund av resurssituationen på planenheten tillsammans med bedömningen att en förtätning är möjlig utifrån redan framtaget material (planprogram för Västergarnsområdet) gör att planenheten föreslår byggnadsnämnden att upphäva beslutet om att ta fram en strategi för bebyggelsestrukturen. En utveckling av byggnation i Västergarnsområdet kan således ske genom detaljplaneläggning.

ÄRENDEBESKRIVNING

2008-02-06. § 6, beslutade byggnadsnämnden att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att ta fram en strategi för framtida bebyggelsestruktur.

Strategin skulle väga samman de olika intressena såsom riksintressen, värnandet om landskapsbilden, möjlighet till anslutning av det kommunala VA-nätet m m.

BN § 153

PLAN.2008.82032

Au§ 231

NÄR HAMNGÅRDEN 1:1

Detaljplan - Utställning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska ställa ut planförslaget, daterat 2011-09-07, enligt 5 kapitlet 23 § plan- och bygglagen.

BEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Utifrån de revideringar som gjorts med anledning av inkomna synpunkter bedöms planen kunna gå vidare till utställning.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ärendet behandlas enl PBL, SFS 1987:10

Ansökan

En ansökan om ändring av detaljplan för att möjliggöra fastighetsreglering av befintliga tomter har inkommit till byggnadsnämnden.

Planförhållanden m m

För området gäller en detaljplan fastställd 1991-04-15.

Samråd

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2011-04-06 , med beslut om samråd.

Samråd har genomförts med planförslaget daterat 2011-04-06. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

Följande ändringar av förslaget har skett:

- Nya fastighetsavgränsningar föreslås för Öndarve 1:34-1:36.

BN § 154
Au§ 232

BN 2011/375

Stenkyrka Ringvide-området

Enkelt planförfarande – uppdrag/samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta och samråda med planförslaget, daterat 2011-08-24, enligt 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen (2011), enkelt planförfarande.

BEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen

I samband med att det kommunala VA-nätet byggs ut kan förväntas ett ökat exploateringsintresse. Syftet med föreliggande förslag till ändring av gällande detaljplan är att möjliggöra en utökning av befintliga byggrätter för att kunna möta de nya behoven av t ex komplementbyggnader, hygienutrymmen o dyl.

ÄRENDEBESKRIVNING

Bedömning av miljöpåverkan

De förändringar i form av ökade byggrätter enligt förslaget innebär endast mindre förändringar i markutnyttjandet. De kan inte anses medföra att riksintressen eller andra allmänna intressen påverkas betydligt eller att eventuell påverkan är så komplex eller svåröverskådlig att detta av denna anledning behöver utredas genom en miljöbedömning.

BN § 155

PLAN.2010.102008

Au§ 233

FÅRÖ SUDERSAND 1:2

Detaljplan - Antagande

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

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

BEDÖMNING

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planeringsavdelningen

Fastigheten är uppdelad på tre skiften som är bebyggda med uthyrningsstugor. I gällande detaljplan finns ett genomgående grönstråk i öst-västlig riktning. Detaljplanen är inte helt genomförd och viss del av grönstråket är i privat ägo. Grönstråket skall fungera som promenadstråk och kan förses med olika attraktioner som bollplaner, tennisbanor m.m. Mellan två av områdena bebyggda med uthyrningsstugor finns en bollplan. Bollplanen utgör "Parkmark" i detaljplanen med kommunen som fastighetsägare. Det är av stor vikt att den allmänna platsmarken även i fortsättningen förblir allmän. Fotbollsplanen används för fotbollsskola under sommaren med deltagande ungdomar från hela Sverige. Planen används också av Fårö-bor för aktiviteter.

Planändringen begränsas därför till att inom tre skiften tillhörande fastigheten Fårö Sudersand 1:2 lägga till bestämmelsen att området ej får delas. Vilket kan ske med en tilläggsbestämmelse och hanteras som s.k. enkelt planförfarande.

Kommunstyrelsen har i beslut 2010/25 ställt sig positiv till avtal om option för friköp av tomträtten Fårö Sudersand 1:2 (Sudersands semesterby) under förutsättning att planändring vidtas i syfte att förhindra att området styckas i flera fastigheter.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ärendet behandlas enl PBL, SFS 1987:10

Ansökan

Ansökan om ändring av detaljplan inkom 2010-03-19. Syftet är att förhindra att fastigheten styckas i flera fastigheter.

Planförhållanden m m

I översiktsplanen för Gotland är Sudersandsområdet utpekad som turistzon.

Enligt fördjupad översiktsplan för Fårö, antagen 1995-02-13 är området utpekad som område där exploatering för turism bör prioriteras.

Gällande detaljplan antagen som byggnadsplan 1973-01-29 anger markanvändningen ”BM Område för bostadsändamål, stugby”. Stugorna får uppföras i en våning.

Samråd

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2011-02-09 med beslut om samråd. Samråd har skett under tiden 25 februari till 18 mars 2011.

De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen. Inga erinringar har inkommit. Samrådsutlåtande har upprättats, bilaga 155.

Redaktionella ändringar har gjorts.

BNS 156

PLAN.2007.72029

Au§ 234

OTHEM EJDERN 4 - Detaljplan

Utställning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

2. Samhällsbyggnadsförvaltningen, planeringsavdelningen ska ställa ut planförslaget, daterat 2011-09-07, enligt 5 kapitlet 23§ plan- och bygglagen

BEDÖMNING

Planeringsavdelningen

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

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

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

Planförhållanden m m

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

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

Samråd

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

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

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

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

Följande ändringar av förslaget efter samrådet:

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

BN § 157

PLAN.2008.82005

Au§ 235

FÅRÖ NORSTA AUREN (SIMUNDS 1:16)

Planprogram - Godkännande

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden godkänner planprogram för Fårö Norsta Auren daterat 2011-09-07 .

BEDÖMNING

Planeringsavdelningen

Området och främst stranden lockar många besökare sommartid. Problemet med bilar som parkeras i naturen och bristen på toaletter och soptunnor är stort i området.

Den f d radiostationen är bebyggd med 5 byggnader och är omgärdad med ett ca 2 meter högt stängsel.

För att få en helhetsbild och hur den sökta exploateringen skulle påverka området har ett planprogram tagits fram. Där belyses hur området från Skärs ände till Skogsbo skulle påverkas. En miljökonsekvensbeskrivning, daterad 2010-04-20 har gjorts av AB PentaCon.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ärendet behandlas enl. PBL, SFS 1987:10

Ansökan

Ansökan om planläggning för Fårö Simunds 1:16 har inkommit till Stadsarkitektkontoret. Syftet är att fastställa inriktning/användning av området. Det som har varit aktuellt är restaurang och pensionatsverksamhet, toaletter, parkering och tillfartsväg till Simunds 1:16.

Planförhållanden

I den fördjupade översiktsplanen för Fårö, antagen 1995-02-13, är området utpekad som geologiskt och botaniskt värdefullt område. Stranden, sanddynsområdet och de bakomliggande dynkärren har mycket stora naturvärden. Dynerna är känsliga för ett alltför intensivt badliv. Med hänsyn till naturvärdena och störningskänsligheten bör inga åtgärder vidtas som kanaliserar ytterligare turism till stranden. Mindre parkeringsplatser med toaletter och soptunnor bör ordnas.

Tidigare beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2011-02-09 att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle samråda med ett planprogram daterat 2011-02-09.

Samråd

Samråd har genomförts med planprogrammet under tiden 22 februari till och med 18 april 2011. Samrådsmöte hölls i Fårö bygdegård den 24 mars 2011.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i en samrådsredogörelse redovisat inkomna synpunkter och därav föranledda åtgärder, bilaga 157.

Följande ändringar av förslaget har skett:

- Inga ytterligare åtgärder görs för att öka framkomligheten vid Skär.
- I nuläget ingen husbilsuppställningsplats på Stora Gasmora 4:18.

BN § 158
Au§ 236

BN 2011/1426

FÅRÖ SVENS 1:13
Detaljplan – Ansökan om planläggning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för FÅRÖ SVENS 1:13 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

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till planläggning av fastigheten. Exploaterings omfattning bör vidare diskuteras. Allmänhetens tillgänglighet till stranden är viktig att bevaka i planläggningen samt utformning och placering av byggnaderna. Lösningar för vatten och avlopp samt buller är andra frågor som ska prövas genom planläggning.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ärendet behandlas enl. PBL, SFS 1987:10

Ansökan

En förfrågan om upprättande av detaljplan för fastigheten Fårö Svens 1:13 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-04-29. Syftet är att tillskapa lägenheter.

Idag finns på fastigheten en affärslokal (gamla Konsum). Affärslokalen är tänkt att tas bort och ersättas med bostäder.

Det finns en efterfrågan på permanentbostäder. Idag finns också en obemannad bensinstation på del av fastigheten som sökanden avser att flytta till annan plats.

Fastigheten är inte avsedd att styckas. En första skiss har tagits fram. En idé är att området skulle kunna rymma 20-25 lägenheter av varierande storlek. Bilparkering är tänkt i zon mot väg. Egen anläggning för vatten.

Avloppslösning/reningsverk är tänkt att utföras gemensamt med annan intressent där kontakter tagits. Denna är tänkt söder om fastigheten.

Planförhållanden m m

Fastigheten ligger inom strandskydd samt riksintresse för friluftsliv och kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § MB samt inom 4 kap 4 § MB riksintresse för Östergarn, Storsudret och Fårö. Hemställan om upphävande av strandskydd för kvartermark kommer att ske hos länsstyrelsen i samband med utställning.

I den fördjupade översiktsplanen för Fårö 1995-02-13 pekas området runt Kyrkviken ut som ett bebyggelseinfluerat 700-område där möjlighet finns för byggande i enlighet med detaljplan. För fastigheten finns ingen detaljplan.

I arbetet med att revidera den fördjupade översiktsplanen för Fårö har en VA-utredning genomförts av WRS. I den presenteras möjliga lösningar för vatten och avlopp för Kyrkviken, exempelvis nämns möjligheten med bergborrade brunnar. Avloppet bör lösas i ett större sammanhang.

Ansökan är i linje med det resonemang som förs inför samrådet med en ny fördjupad översiktsplan för Fårö, att utveckla Kyrkviken med i första hand permanent bebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiva att ansökan gäller lägenheter på Fårö.

På platsen har tidigare bygglovansökan om 12 lägenheter i två bostadshus gjorts (2008 drnr 80715). Stadsarkitektkontoret gjorde då bedömningen att det centrala området med rätta förutsättningar tål en viss ökad exploatering och att det är positivt med tillkomsten av lägenheter. Följande invändningar mot förslaget lämnades:

1. Den föreslagna exploateringen är för hög
2. Placeringen innebär en konflikt i förhållande till riksintresset för det rörliga friluftslivet, och strandskyddet längs befintlig stig vid stranden.
3. Förslaget klarar inte kravet på skyddsavstånd mellan en befintlig bensinpump och föreslagna bostäder.
4. Förutsättningarna för vatten och avlopp är dåliga och måste lösas.

Länsmuseet avstyrkte ansökan. BNau beslutade att bedömningen skulle kommuniceras med sökanden.

Området har inget regionalt VA och det planeras inte heller på Fårö.

Fastigheten ligger inom område där vattenredovisning med vattenprovtagning samt provpumpning 3 veckor krävs. Eventuellt kan vattentillstånd komma att

krävas för vattenuttaget och samråd bör ske med länsstyrelsen. I en planutredning krävs att ett förslag upprättas som visar att både vatten- och avloppsfrågan kan lösas.

I samband med eventuell flytt av bensinstationen bör undersökning göras avseende förekomst av förorenad mark. Bensinstationen har vid inventering bedömts tillhöra ”branschklass 2 ” vilket innebär hög risk för att markföroreningar kan förekomma. Om markförorening upptäcks ska anmälan göras till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Ställningstagande till behov av miljöbedömning har inte gjorts. En behovsbedömning kommer att göras i samband med detaljplanarbetet.

BN § 159
Au§ 237

BN 2011/1116

VISBY LINNÉAN 13

Detaljplan – Förfrågan om ändring av detaljplan

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden är ej beredd att ändra detaljplanen för berörd fastighet.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Att förverkliga syftet med ansökan innebär en kraftig avvikelse från gällande plan vilket utlöser krav på planändring.

Föreslagen ny fastighetsdelning kräver en ny VA-servis enligt gällande taxa. I speciella fall (exempelvis där det är praktiskt svårt att bygga en ny spillvattenservis) kan enbart ny vattenservis anläggas.

Att dela fastigheten till två fastigheter samt en samfällighet rekommenderas inte av lantmäteriet. Istället bör fastigheten delas i två fastigheter. Fastigheterna blir då om ca 400 kvm vardera. Servitut kring garage och parkering måste tecknas. Vidare måste det tillses att behövt brandskydd mellan de två nya fastigheterna tillskapas, samt kontrollucka till tak. Vid delning till två fastigheter ökar risken för uppförande av staket samt bygglovfria åtgärder i form av friggebod och skärmtak. Komplikationer kan uppstå vid eventuell tillbyggnad.

Efter beredning av ärendet tillsammans med både planavdelningen, bygglovavdelningen samt lantmäteriet anser samhällsbyggnadsförvaltningen att det inte är lämpligt att ändra detaljplan enligt förfrågan.

Utvecklingsmöjligheterna för de två blivande fastigheterna är små. En delning av fastigheten kräver en rad nya tekniska lösningar.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ärendet behandlas enl. PBL, SFS 1987:10

Ansökan

En förfrågan om upprättande av ändring av detaljplan för fastigheten Visby Linnéan 1:13 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-04-26. Syftet är att genom ny fastighetsindelning dela Visby Linnéan 13 till två juridiska fastigheter.

Förfrågan avser undantag från bestämmelserna i gällande detaljplan. Sökanden skall sälja sin del av tvåfamiljshuset på tomten och vill göra avstyckning så att byggnaden delas i två juridiska fastigheter. Omgivande tomtmark avses bli samfällighet enligt bifogad skiss.

Befintlig infrastruktur bibehålles.

Planförhållanden m m

Fördjupad översiktsplan för Visby, Hela Visby 2025, antagen 2009, anger ”Bostäder i huvudsak”.

För fastigheten gäller 1934 års Stadsplan samt fastighetsplan från 1911 (0980K-D10/1911). Det innebär följande:

B- område

Kvartersmark för enbart öppet byggnadssätt.

§ 2 Mom. 2

Tomten får endast bebyggas med hus, som uppförs fristående. På tomt får endast uppföras en (1) huvudbyggnad. Där tomt gränsar intill flera än en gata, kan dock byggnadsnämnden medgiva uppförandet av två (2) huvudbyggnader.

§ 3 Mom. 2

Minst tre fjärdedelar (3/4) av tomtens areal ska lämnas obebyggd.

§ 5 Mom. 1

Byggnad, som ej uppföres i gräns mot granntomt, får ej läggas närmare sådan gräns än att avståndet blir lika med hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden, dock ej närmare än 4.5 m. Uppföres byggnad av trä med två våningar jämte vindvåning, får avståndet till gräns mot granntomt ej understiga 6 m.

§ 5 Mom. 2

Avståndet mellan skilda byggnader på samma tomt får ej göras mindre än den för byggnad vid gata eller förgård medgivna största höjden. Vad sägs här gäller ej uthus eller dylika mindre gårdsbyggnader. Där sådant utan fara för sundhet och brandsäkerhet prövas kunna ske och icke försvårar ett lämpligt bebyggande av kvarteret i dess helhet, må byggnadsnämnden jämväl beträffande andra byggnader medgiva mindre inbördes avstånd, dock ej mindre än 4.5 m.

1981 skedde en förrättning mellan Visby Linnéan 13 och Visby Linnéan 11, där 176 kvm fördes över till Visby Linnéan 11.

Tomtarea för fastigheten Visby Linnéan 13 är 814 kvm.

Bygglov för tvåfamiljshuset gavs 1988.

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 § 160
Au§ 238

BN 2011/972

HANGVAR SNÄCKERS 1:122
Detaljplan – Ansökan om planläggning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ändring av detaljplan för HANGVAR SNÄCKERS 1:122 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 samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ansökan gäller ändring av detaljplan för att möjliggöra för avstyckning av tomt för byggnation av ett bostadshus. Fastigheten är 2621 kvm och ligger inom strandskyddat område. En avstyckning av tomten för bostadsändamål är idag planstridigt. FÖP för Kappelshamn anger att området kan kompletteras med ett antal bostadshus i denna del samhället. Förslaget anses möjlig ur kulturmiljösynpunkt. Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för VA, men går att ansluta med pump på egen bekostnad.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ärendet behandlas enl. PBL, SFS 1987:10.

Ansökan

En förfrågan om upprättande av detaljplan på fastigheten Hangvar Snäckers 1:122 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-04-28. Syftet är att möjliggöra för avstyckning av tomt för byggnation av bostadshus.

Planförhållanden m m

Översiktsplan Bygg Gotland 2010-2025 anger: område med detaljplaner.

Fördjupad översiktsplan för Kappelshamn 1991-12-16 anger: "B" befintlig bebyggelse. En viss förtätning kan ske längs gamla Byslingans norra och södra delar. Nytillskotten bör utformas som friliggande hus (cirka 5 st). För området finns detaljplan som anger friliggande bostadshus längs vägen. En viss utvidgning av byggrätter ska ske främst i gamla Byslingans södra del.

Byggnadsplan för del av Kappelshamns samhälle diariernr: 09 Han 365, 1970-09-07 anger: Mark där uthus o dyl. undantagsvis får uppföras.

Planområdet omfattas av riksintresse Gotlandskusten MB 4 kap 4§ samt riksintresse för det rörliga friluftslivet 3 kap 6 § MB.

Vid planändring krävs att strandskyddsbestämmelserna upphävs. Hemställan om upphävande kommer att ske hos Länsstyrelsen i samband med utställning.

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 att antas år 2014.

BN § 161

BN 2011/931

Au§ 239

TOFTA KROKS 1:34 (A)

Detaljplan - Ansökan

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fastigheten Tofta Kroks 1:34 utgörs av tre separata stycken. Aktuellt område, här benämnt som område A, ligger inåt land, i östra delen av södra Toftaområdet. Området som motsvarar ca 6 ha domineras av tall-, gran- och björkskog. Centralt på området finns två nyckelbiotoper registrerade (tallsumpskog och blandsumpskog). Växtligheten tyder på högt vattenstånd delar av året. Ytterligare bebyggelse är inte lämplig med anledning av den tidvis höga vattennivån samt på grund av nyckelbiotoperna. I planprogrammet för Tofta är området inte utpekade för bostadsbebyggelse.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

En förfrågan om upprättande av detaljplan på fastigheten TOFTA KROKS 1:34 (A) har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-04-28. Syftet är att tillskapa totalt 21 nya tomter för bostadsbebyggelse.

Planförhållanden m m

Översiktsplanen Bygg Gotland 2010-2025 anger: område med planutredning.

Planprogrammet för Toftaområdet 2005-12-06 anger för området "Naturmark".

Området omfattas inte av detaljplan.

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 § 162

BN 2011/939

Au§ 240

TOFTA KROKS 1:34 (B)

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

Fastigheten Tofta Kroks 1:34 utgörs av tre separata stycken. Aktuellt område, här benämnt som område B, ligger i söder om Gnisvärdsvägen. Västra delen av området utgörs av skog och den östra av öppen mark kring en gammal gård. Området motsvarar ca 6 ha. Större delen av området är i planprogrammet för Tofta utpekad som värdefull landskapsbild. Området är inte utpekad för bostadsbebyggelse. Förslaget i ansökan är uppdelad i två etapper. Etapp 1: villatomter 13 st i skogsmiljö. Etapp 2: uthyringsstugor 2-8 st i öppen mark vid en gammal gård.

Förslaget i etapp 2 anses olämpligt ur landskapsbildsynpunkt. Miljön längs landsvägen bör karaktärsmissigt bevaras som "jordbruksmiljö" med äldre tiders gårdsanläggningar. Förslaget för etapp 1 utgör en egen enklav av bebyggelse vilka inte samspelar väl med bebyggelse i närområdet. En sådan kompakt exploatering anses för omfattande för platsen.

Enstaka bostadsenheter kan eventuellt lokaliseras i anslutning till närliggande bebyggelse och bör kunna prövas i bygglovhantering. Förslaget redovisar ej naturliga väganslutningar (angöringsvägen är lång). För att visa på lämplig väganslutning och bättre samband med bostadsbebyggelse i närområdet krävs samordning med grannfastigheter.

Planeringsavdelningen anser därför att planarbetet skall avbrytas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

En förfrågan om upprättande av detaljplan på fastigheten Tofta kroks 1:34 B har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-04-28. Syftet är att tillskapa totalt 13 st tomter för bostadsbebyggelse samt 2-8 uthyrningsstugor.

Planförhållanden m m

Översiktsplanen Bygg Gotland 2010-2025 anger område med planutredning. En angiven riktlinje för bostadstomter på landsbygden är minsta tomtstorlek 2000 kvm.

Planprogrammet för Toftaområdet 2005-12-06 anger för området ”värdefull landskapsbild”.

Området omfattas inte av detaljplan.

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 provas endast om gällande lagar följts (se 13 kap 1 § plan- och bygglagen och 10 kap 8 § kommunallagen).

BN § 163
Au§ 241

BN 2011/975

ÖSTERGARN SKAGS 1:2
Detaljplan - Förfrågan

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Den aktuella fastigheten ligger mellan fritidshusområdet Kirunabyn, Skags 1:3, och stranden ca 100 meter väster om Sandvikens badplats. Ett problem i det befintliga fritidshusområdet är bristen på godtagbart dricksvatten. I planförfrågan föreslås ett tiotal bostadsenheter inom en yta på ca 11 600 kvm (del av fastigheten som ligger utom strandskydd) vilket i sig bedöms vara en allt för omfattande exploatering. Om ytterligare bostadsenheter ska tillkomma inom fastigheten Skags 1:2 och/eller Skags 1:3 (Kirunabyn) bör det ske inom ramen för en detaljplan där båda fastigheterna ses i en helhet, där en gemensam hållbar lösning för vatten och avloppsfrågan tas fram (VA-utredning) samt att bebyggelsekaraktären inom hela området bibehålls.

Samhällsbyggnadsförvaltningens anser därför att planarbetet i den form som ansökan innebär ska avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

En förfrågan om upprättande av detaljplan på fastigheten ÖSTERGARN SKAGS 1:2 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-04-28.

Syftet är att i anslutning till befintliga fritidshus inom Skags samfällighet (Kirunabyn) uppföra ett tiotal nya enheter med likartad stuktur (små fastigheter och övrig mark gemensam).

Vattenförsörjningen för fastigheten planeras att lösas med stöd av servitut från Östergarn Skags 1:4. Avlopp planeras att samordnas med samfällighetens, liksom vägar. Förslaget område för bebyggelse inom Skags 1:2 är utom strandskydd.

Tidigare beslut

En planförfrågan för den aktuella fastigheten inkom till samhällbyggnadsförvaltningen 2010-09-03 med samma syfte som den aktuella förfrågan. Byggnadsnämnden har i beslut 2011-02-09 (BN§ 14 Au§ 11), med hänvisning till de i dagsläget begränsade möjligheterna att ordna en tillfredställande vattenförsörjning, meddelat att inte vara beredd att påbörja ett detaljplanearbete på den aktuella fastigheten. Bedömningen var även att om den aktuella fastigheten ska detaljplaneläggas bör ett krav vara att även Kirunabyn ska ingå i en sådan detaljplan.

Planförhållanden m m

Översiktsplan Bygg Gotland 2010-2025 anger:
Område där FÖP ska förnyas och utvecklas under planperioden.

I FÖP Östergarnslandet 1995-02-13, framgår att en mindre del av fastigheten ingår i ett utpekad bebyggelseområde.

Den aktuella fastigheten omfattas inte sedan tidigare av detaljplan. Inte heller den intilliggande Kirunabyn (Skags 1:3) ingår i någon detaljplan.

Fastigheten är ca 34 860 kvm, varav ca 23 250 kvm ligger inom strandskydd (100 meter) och naturreservatet Gotlandskusten (100 meter) och ca 11 600 kvm, ligger utanför.

Planområdet omfattas dels av riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 §§ MB samt av riksintresse för friluftslivet och naturvård enligt 3 kap 6 § MB.

Det finns sedan länge kända problem med vattenförsörjning i området och det har pågått försök att lösa dessa problem, inte minst för Kirunabyn. Detta har dock inte kunna lösas på ett sätt som motsvarar kraven för nyetableringar. Kirunabyn försörjs i dagsläget delvis med tankbil.

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 § 164
Au§ 242

2006.62023

TOFTA KROKS 1:225 - Detaljplan
Ansökan

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden antar detaljplanen, daterad 2011-05-11, med stöd av kommunfullmäktiges delegation 1992-05-11, § 245.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett planförslag till detaljplan, daterad 2010-10-25 rev 2011-05-11.

Syftet med detaljplanen är att planmässigt säkerställa Hotell Toftagårdens möjligheter till utveckling inom den egna fastigheten Tofta Kroks 1:225 i framtiden.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Hotell Toftagården har gjort en förfrågan om att planlägga Tofta Kroks 1:225.

Planförhållande m m

För en mindre del av fastigheten finns en gällande plan daterad 1958-05-09. Denna plan kommer att upphävas i och med att denna plan antas.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2007-04-10 § 64, att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för att säkerställa Toftagårdens framtida utveckling.

Samråd

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2009-10-28, med beslut om samråd.

Utställning

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2010-10-25 § 2011, med beslut om utställning.

Planförslaget, daterat 2010-10-25 har varit utställt under tiden 2010-11-12 t o m 2010-12-10. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen, planeringsavdelningen.

Inkomna synpunkter och därav föranledda åtgärder har i ett utställningsutlåtande redovisats, bilaga 164.

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

- Bestämmelsegränsen för det västra K-området i planens nordvästra hörn har justerats i enlighet med önskemål från ägaren till fastigheten Tofta kroks 1:69.

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

Uppllysningar

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

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

BN§ 165
Au§ 243

BN 2011/242

GAMMELGARN GLOSE 1:2

Förhandsbesked för uppförande av 2 st bostadshus

BESLUT

1. Innan byggnadsnämnden beslutar i ärendet får Du möjlighet att redovisa en godtagbar vattenredovisning.

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

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

Enheten för bygglov och miljöskydd

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

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

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

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

ÄRENDEBESKRIVNING

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

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

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

Förutsättningar

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

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

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

Remisser och grannar

GEAB: Tillstyrker enligt villkor.

Vägverket: Ingen erinran.

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 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

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 bygglovarkitekten Reza Zargari, tel: 0498/26 95 02.

BN § 166
Au§ 244

BN 2011/398

KLINTE KLAUSE 1:25

Förhandsbesked för tillbyggnad av fabrikslokal, alternativ 1 och 2

BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för tillbyggnad av fabrikslokal på den sökta fastigheten.
2. Ägaren till fastigheten Klinte Klaus 1:31 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

Med hänvisning till nedanstående medger byggnadsnämnden avvikelser från planen.

Enligt 17 kap 18a § byggnadslagen får byggnadsnämnden i ett ärende förklara att en nybyggnadsåtgärd eller fastighetsbildning som har utförts i strid mot en stadsplan, byggnadsplan, avstyckningsplan eller tomtindelning med stöd av 34 §, 38 § tredje stycket eller 110 § första stycket byggnadslagen (1947:385) eller motsvarande äldre bestämmelse eller 3 kap . 2 § tredje stycket fastighetsbildningslagen i dess lydelse vid utgången av juni 1987, ska anses utgöra en sådan avvikelse som avses i 8 kap 11 § första stycket 2 b.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den avsedda åtgärden strider mot gällande detaljplan. Om verksamheten idag bedöms av omgivningen som en olägenhet torde det vara olämpligt att ytterligare bebygga fastigheten.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1967-03-06 .
Marken är avsedd för bostadsändamål.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Ingen VA

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Klinte Klause 1:31. Synpunkterna har skickats till sökanden som inkommit med svarsskrivelse.

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

Observera

- 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 kontoret för rådgivning angående utformning innan bygglov-handlingar 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 § 167
Au§ 245

BN 2011/229

RONE S:23

Uppförande av strandbod och rivning av befintlig strandbod

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

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

Daniel Bergvall reserverade sig mot beslutet.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den befintliga strandboden används men är i dåligt skick. Den nya byggnaden är i samma storlek och har samma placering som den befintliga.

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

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd inte påtagligt skadar de värden som riksintressena omfattar.

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

I översiktplanen redovisas området som Gotlandskusten, där ny bebyggelse endast får uppföras som komplettering 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 2011-04-26 meddelat dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Remisser och grannar

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

BN § 168
Au§ 246

BN 2011/1565

SUNDRE VÄSTERGÅRDE 1:22
Uppförande av toalettbyggnad

BESLUT

1. Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till arbetsutskottet

BEDÖMNING

Enheten för bygglov och brandskydd

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

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd inte påtagligt skadar de värden som riksintressena omfattar.

Kraven i 8 kap 12 § punkterna 1 – 4 plan- och bygglagen uppfylls. Stadsarkitektkontoret föreslår därför att bygglov lämnas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

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

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

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Sundre Västergårde 1:9.

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

BN § 169
Au§ 247

BN 2010/1381

FÅRÖ LAUTER 1:84
Uppförande av fiskebod

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och brandskydd

Det finns i dagsläget en plats i mitten av Lauters fiskeläge med endast en grund kvar efter den bod som tidigare stod på platsen. Uppförandet av en ny bod skulle göra att fiskeläget blev mer komplett.

Dock bör måtten på boden anpassas till de mått som den gamla boden hade (2,88m x 5,40m). Ansökan avser en bod med måtten 3m x 6m. Kontoret föreslår att bygglov lämnas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Länsstyrelsen har i beslut 2010-11-09, meddelat tillstånd till åtgärden.

Förutsättningar

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

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

Fastigheten är belägen inom ett område 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).

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 godkänt åtgärden.

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.

BN § 170
Au§ 248

BN 2011/491

FÅRÖ BROSKOGS 1:15
Uppförande av bostadshus (återuppbyggnad)

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Nu sökt åtgärd, bostadshus, 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.

Den planerade åtgärden bedöms inverka negativt på området naturvärden samt den värdefulla kulturlandskapsmiljön och landskapsbilden. Det rörliga friluftslivet bedöms bli påverkat negativt då platsen har höga natur- och kulturvärden. Ruinen är en fornlämning och är tillgänglig för allmänheten.

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.

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.

Föreslagen åtgärd skadar påtagligt de värden som riksintressena omfattar.

Fastigheten ligger inom område med vattenredovisningskrav. Vattenredovisning har ej begärts med redovisning har inlämnats. Provpumpning har utförts i en stensatt äldre grävd brunn under en veckas tid. I snitt har 1211 liter pumpats ut dagligen. Vattennivån var stabil de fem sista provpumpningsdagarna. Protokoll från prov tagna 2011-05-31 för kemisk/bakteriologisk analys visar att vattnet är otjänligt avseende förekomst av coliforma- och E.Coli-bakterier. Vattentillgången bedöms tillräcklig, men då kvalitén är otjänlig uppfylls ej kraven i byggnadsnämndens riktlinjer för dricksvatten.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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.

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

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

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

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

Ruinen är en fast fornlämning och tillstånd för den sökta åtgärden krävs enligt kulturminneslagen (KML).

Remisser och grannar

Länsstyrelsen: Att återuppföra bostadshuset vore att ytterligare göra ingrepp i fornlämningsmiljön. Avråder helt från planerad insats.

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

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.

BN § 171
Au§ 249

BN 2011/1093

HANGVAR SNÄCKERS 1:80

Tillbyggnad av bostadshus samt uppförande av maskinhall

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Ägaren till fastigheten Hangvar Snäckers 1:128 delges byggnadsnämndens beslut
3. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

Ägaren till fastigheten Hangvar Snäckers 1:128 har motsatt sig föreslagen placering av maskinhallen.

Byggnadsnämnden anser att den föreslagna placeringen inte kan anses innebära en sådan betydande olägenhet för omkringboende som avses i plan- och bygglagen 3 kap 2 §. Bygglov ska därför lämnas.

Enheten för bygglov och miljöskydd

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 bedömer att föreslagna tillbyggnadsåtgärder på bostadshuset inte påtagligt skadar de värden som riksintresset omfattar.

Den föreslagna maskinhallen bedöms innebära viss olägenhet för närmaste granne och bör därför få en annan placering på fastigheten.

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 Kappelshamn har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 1991-12-16.

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 är fastigheten belägen inom område med värdefull kulturlandskapsmiljö.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Länsstyrelsen: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten *Hangvar Snäckers 1:128*.

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.

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 § 172
Au§ 249a

BN 2011/1968

Byggnadsnämndens styrkort 2011-2015

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden fastställer styrkortet för 2011-2015.

ÄRENDEBESKRIVNING

Styrkortet för de olika kommunala verksamheterna utgår från fem perspektiv – brukare/kunder, ekonomi, medarbetare/ledare, processer och samhälle.

Förslaget har tagits fram vid gemensam aktivitet tillsammans med tekniska nämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och byggnadsnämnden, bilaga 172.

Diskussion har skett på såväl förvaltnings- som nämndnivå kring innehållet.

BN § 173

BN 2011/165

EKSTA S:43

Ifrågasatt tillbyggnad och ändrad användning

BESLUT

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § uttas av byggnadsägaren XX en byggnadsavgift om 7 920 kronor.
2. Byggnadsnämnden befullmäktigar chefen för myndighetsavdelningen Charlotte Criwall, Gotlands kommun med rätt att vidaredelegera att vid domstolar och övriga myndigheter i Sverige, föra nämndens talan i detta ärende.

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

BEDÖMNING

Enheten för bygglov, tillsyn och miljöskydd

ÄRENDEBESKRIVNING

Vid besiktning har enheten för bygglov, tillsyn och miljöskydd konstaterat att tillbyggnad och ändrad användning av en strandbod utförts utan erforderligt bygglov. Byggnadsnämnden har skyldighet att besluta om så kallade påföljdsavgifter.

Informationsskrivelse har den 30 juni 2011 sänts till XX.

Enligt 10 kap 5 § skall byggnadsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden. Vid besiktning den 6 september har konstaterats att rättelse inte har skett. Byggnadsavgift skall därför uttas av XX.

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas skriftligen till Länsstyrelsen i Gotlands län men skickas till:

Byggnadsnämnden
621 81 VISBY

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas
 - varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring ni föreslår
- Bifoga eventuella handlingar som stöder er uppfattning.
Byggnadsnämnden måste ha fått ert brev inom tre veckor från den dag ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Vill ni ha ytterligare upplysningar kan ni kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen, telefon 0498-26 90 00.

BN § 174

BN 2011/1686

BURS KÄRNE 1:71

Ifrågasatt olovligt uppförande av uterum

BESLUT

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § uttas av delägaren till fastigheten och byggnaden XX en byggnadsavgift om 2 160 kronor.
2. Byggnadsnämnden befullmäktigar myndighetschefen Charlotte Criwall, vid Gotlands kommun, eller den hon i sitt ställe sätter, att vid domstolar och övriga myndigheter i Sverige, föra nämndens talan i detta ärende.

Uppllysning

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Vid besiktning den 28 juni 2011 har konstaterats att på fastigheten har ett skärmtak samt uterum uppförts. Åtgärderna har gjorts utan att byggnadsnämnden har lämnat erforderligt bygglov. Ärendet behandlas enligt 10 kap plan- och bygglagen.

Enheten för bygglov och tillsyn har i skrivelse 2011-06-29 informerat XX om tillämpliga påföljder och ingripanden samt givit tillfälle till rättelse senast 22 augusti 2011, bilaga 174.

Enligt 10 kap 5 § skall byggnadsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden. Vid besiktning 23 augusti 2011 har konstaterats att rättelse inte har skett. Byggnadsavgift skall därför uttas av XX.

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.

BN § 175

BN 2011/1686

BURS KÄRNE 1:71

Ifrågasatt olovligt uppförande av uterum

BESLUT

3. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § uttas av delägaren till fastigheten och byggnaden XX en byggnadsavgift om 2 160 kronor
4. Byggnadsnämnden befullmäktigar myndighetschefen Charlotte Criwall, vid Gotlands kommun, eller den hon i sitt ställe sätter, att vid domstolar och övriga myndigheter i Sverige, föra nämndens talan i detta ärende.

Upplysning

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Vid besiktning den 28 juni 2011 har konstaterats att på fastigheten har ett skärmtak samt uterum uppförts. Åtgärderna har gjorts utan att byggnadsnämnden har lämnat erforderligt bygglov. Ärendet behandlas enligt 10 kap plan- och bygglagen.

Enheten för bygglov och tillsyn har i skrivelse 2011-06-29 informerat XX om tillämpliga påföljder och ingripanden samt givit tillfälle till rättelse senast 22 augusti 2011, bilaga 175.

Enligt 10 kap 5 § skall byggnadsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden. Vid besiktning 23 augusti 2011 har konstaterats att rättelse inte har skett. Byggnadsavgift skall därför uttas av XX.

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.

BN § 176

BN 2011/1508

FIDE ANDERSE 1:10

Ifrågasatt olovligt utförd åtgärd två stugor

BESLUT

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § uttas av fastighetsägaren tillika byggnadsägaren XX en byggnadsavgift om 40 320 kronor.
2. I egenskap av fastighetsägare tillika byggnadsägare föreläggs XX att senast den 30 november 2011 ta bort de två utan lov uppförda stugorna.
3. Byggnadsnämnden befullmäktigar myndighetschefen Charlotte Criwall, vid Gotlands kommun, eller den hon i sitt ställe sätter, att vid domstolar och övriga myndigheter i Sverige, föra nämndens talan i detta ärende.

Upplysning

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Vid besiktning har enheten för bygglov och tillsyn konstaterat att på fastigheten har två byggnader för uthyrning uppförts. Åtgärderna har gjorts utan att byggnadsnämnden har lämnat erforderligt bygglov. Ärendet behandlas enligt 10 kap plan- och bygglagen.

Kontoret har i skrivelse den 13 juni 2011 informerat XX om tillämpliga påföljder och ingripanden samt givit tillfälle till rättelse senast den 22 augusti 2011, bilaga 176.

Enligt 10 kap 5 § skall byggnadsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning vid sammanträde med byggnadsnämnden. Vid besiktning den 23 augusti 2011 har konstaterats att rättelse inte har skett. Byggnadsavgift skall därför uttas av XX .

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.

BN § 177

BN 2011/1947

**Remiss från JO - begäran om yttrande med anledning av XX
klagomål, dnr: 3007-2011**

BESLUT

Byggnadsnämnden har gjort en utredning i ärendet och har följande att framföra.

Justitieombudsmannen (JO) har i remiss anmodat byggnadsnämnden att yttra sig över vad som framförs i XX inlämnad skrivelse till JO.

Med anledning av inlämnad skrivelse till JO från XX, framförs följande. Klaganden anför felaktig behandling av ärende i BN med dnr: 060659 (bygglovbevis plan- och fasadritning samt karta bifogas). Bygglovets innebär bygglov för en tillbyggnad på fastigheten Visby Vinkremlan 5.

XX, lagfaren ägare till Visby Vinkremlan 3, har vid olika tillfällen kontaktat byggnadsinspektörer vid Samhällsbyggnadsförvaltningen, för att undersöka huruvida utförandet av tillbyggnaden på fastigheten Visby Vinkremlan 5, överensstämmer med bygglovets. Den klagande anför även att han, som han uttrycker det, inte beretts tillfälle att säga sin mening.

För området gäller detaljplan V 506, 19871105. Eftersom den klagande inte är att anses som rågranne har något grannhörande ej skickats ut. Vid telefonkontakt med XX, senast 2010-12-20 har meddelats att byggnationen med ovanstående dnr på grannfastigheten (Visby Vinkremlan 5) följer bygglovets. Detta har även konstaterats vid besiktning av fastigheten. XX har vid ett antal tillfällen blivit upplyst om detta, samt även meddelats skriftligen genom postförsändelse.

Inget ärende enligt (äldre) PBL kap. 10 har öppnats med anledning av nämnda klagomål.

En ny rutin kommer att tillämpas för ärenden av liknande slag. Ett s.k. PBL 10 ärende skapas och diarieförs. Ärendet kan sedan avslutas som ett delegationsbeslut av handläggaren. Detta förfaringssätt kommer framgent att tillämpas vid ärenden av liknande slag hos förvaltningen.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har inget övrigt att anföra i ärendet.

Upplysningar

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

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

Bilagor

Bygglovbevis dnr: 060659

Planritning

Fasadritning

Karta

BN § 178

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 bygglovenheten anmäldes med stöd av bestämmelserna i kommunallagen 6 kap 33 §, bilaga 178.

BN § 179

Diverse skrivelser och protokoll

BESLUT

Diverse skrivelser och protokoll läggs till handlingarna.

ÄRENDEBESKRIVNING

Diverse skrivelser och protokoll som inkommit till byggnadsnämnden har ledamöter och ersättare givits möjlighet att ta del av, bilaga 179.

BN § 180

Övriga ärenden från arbetsutskottet 2011-08-24

BESLUT

Övriga beslut fattade under Au§§ 225-226, 250-273 läggs till handlingarna.

BN § 181

Ändrad sammanträdesdag i november

BESLUT

Byggnadsnämndens sammanträde den 9 november flyttas till den 16 november.

- Au§ 250 BJÖRKE ANNEX 1:9 – Tillbyggnad av bostadshus
- Au§ 251 VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:353 – Uppförande av fritidshus, gäststuga och garage/förråd (rivning av bef fritidshus)
- Au§ 252 VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:207 – Uppförande av förråd garage/hobbyrum
- Au§ 253 VÄSTERHEJDE KUSE 1:40 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus
- Au§ 254 VÄSTERHEJDE VIBBLE1:330 – Tillbyggnad av bostadshus
- Au§ 255 VISBY TRASTEN 6 – Uppförande av förråd och mur samt inbyggnad av ramp
- Au§ 256 VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:383 – Uppförande av bostadshus och garage/förråd
- Au§ 257 VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:201 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 258 TOFTA SOLBACKA 1:8 – Uppförande av fritidshus (ändr av tidigare beslut)
- Au§ 259 FRÖJEL GÖSTAVS 5:1 – Förhandsbesked för uppförande av två bostadshus
- Au§ 260 GRÖTLINGBO KATTLUNDS 1:7 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 261 KLINTE SICKLINGS 1:114 – Uppförande av lagerhall, tillfällig åtgärd t o m 2014
- Au§ 262 TOFTA SALLMUNDS 1:41 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus, gäststuga, förråd och swimmingpool
- Au§ 263 NÄR HEMMOR 1:77 – Förhandsbesked för uppförande av 6 bostadshus
- Au§ 264 FLERINGE LICKEDARVE 1:49 – Uppförande av bostadshus
- Au§ 265 FLERINGE LICKEDARVE 1:14 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus
- Au§ 266 HELLVI SAJGS 1:32 – Tillbyggnad av fritidshus
- Au§ 267 HELLVI STENGRINDE 1:81 – Uppförande av gäststuga/förråd

- Au§ 268 OTHEM BLÅMESEN 3 – Tillbyggnad av garage
- Au§ 269 VISBY BÄGAREN 5 – Rivning del av bostadshus samt tillbyggnad med uterum och tillbyggnad av gårdshus och förråd
- Au§ 270 VISBY SÄCKEN 6 – Uppförande av gäststuga samt rivning av bef stuga
- Au§ 271 VISBY ÖSTERMUR 20 – Ändrad användning av magasin till bostadshus samt tillbyggnad
- Au§ 272 VISBY BORGEN 28 - Ändrad användning och tillbyggnad
- Au§ 273 VISBY RINGAREN 21 – Fasadändring av bostadshus byte av fönster, nya ljusinsläpp samt ändrad användning av balkong till fransk balkong)

Au§ 225

BYGG 2010.100693

VISBY SNÄCKGÄRDSBADEN 2 - begäran att byggnadsnämnden omgående ska besluta att förbjuda Hökerum Bygg AB att fortsätta de igångsatta sprängningsarbetena på fastigheten

BESLUT

Byggnadsnämnden avvisar framställan.

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

BEDÖMNING

Från XX har inkommit en begäran att Byggnadsnämnden omgående ska besluta att förbjuda de igångsatta sprängningsarbetena på fastigheten Visby Snäckgårdsbaden 2 ska avbrytas, enligt villkor i bygglov, i avvaktan på beslut i kommunstyrelsen.

Av protokollet till det lämnade bygglov framgår att det finns ett tomträttsavtal och att tomträttsinnehavaren har ansvar att söka godkännande hos kommunstyrelsen (regionstyrelsen) innan bygglov söks. Det framgår även att tomträttsavtalet är ett civilrättsligt avtal som inte omfattas av byggnadsnämndens prövning enligt plan- och bygglagen och därför inte ska påverka byggnadsnämndens bedömning i bygglovärendet. Tomträttsavtalet utgör således inget villkor i bygglov.

Frågan om huruvida tomträttsavtalet är uppfyllt eller inte är en fråga mellan tomträttsinnehavaren och Region Gotland i egenskap av fastighetsägare och inte en fråga som regleras i plan- och bygglagen.

Av ovan anförda följer att byggnadsnämnden på anförda grunder inte har möjlighet att med någon rättsverkan fatta beslut om att avbryta de påbörjade byggnadsarbetena.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till Förvaltningsdomstolen i Stockholm.

Skrivelsen ska vara ställd till Förvaltningsdomstolen 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§ 226

BYGG 2010.100693

VISBY SNÄCKGÄRDSBADEN 2 - begäran att byggnadsnämnden omgående ska besluta att påbörjade byggnadsarbeten på fastigheten ska avbrytas

BESLUT

Byggnadsnämnden avvisar framställan.

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

ÄRENDEBESKRIVNING

Från XX, XX och XX har inkommit en begäran att Byggnadsnämnden omgående ska besluta om att påbörjade byggnadsarbeten på fastigheten Visby Snäckgårdsbaden 2 ska avbrytas, enligt villkor i bygglov, i avvaktan på beslut i kommunstyrelsen.

Av protokollet till det lämnade bygglov framgår att det finns ett tomträttsavtal och att tomträttsinnehavaren har ansvar att söka godkännande hos kommunstyrelsen (regionstyrelsen) innan bygglov söks. Det framgår även att tomträttsavtalet är ett civilrättsligt avtal som inte omfattas av byggnadsnämndens prövning enligt plan- och bygglagen och därför inte ska

påverka byggnadsnämndens bedömning i bygglovärendet. Tomträttsavtalet utgör således inget villkor i bygglov.

Frågan om huruvida tomträttsavtalet är uppfyllt eller inte är en fråga mellan tomträttsinnehavaren och Region Gotland i egenskap av fastighetsägare och inte en fråga som regleras i plan- och bygglagern.

Av ovan anförda följer att byggnadsnämnden på anförda grunder inte har möjlighet att med någon rättsverkan fatta beslut om att avbryta de påbörjade byggnadsarbetena.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till Förvaltningsdomstolen, Stockholm.

Skrivelsen ska vara ställd till Förvaltningsdomstolen 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 2011/616

Au§ 250

BJÖRKE ANNEX 1:9

Tillbyggnad av bostadshus med uterum

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

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

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den förslagna åtgärden strider mot detaljplanen i följande avseende:

- Den tillåtna byggnadsarean överskrids.

Kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen uppfylls inte.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller byggnadsplan, antagen den 1971-11-18. Marken skall enligt detaljplanen användas för bostadsändamål.

Enligt planen får högst 150 m² byggnadsarea byggas. Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 28,6 m² (19%).

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan 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

Upplysning

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

Byggnadsmälan 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.

VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:353

Uppförande av fritidshus, gäststuga/bastu och garage/förråd samt rivning av befintlig byggnad

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet anser att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen. Bygglov ska därför lämnas.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den befintliga bebyggelsen utgörs mestadels av fritidsbebyggelse i låga volymer som är utformade med enkel "fritidskaraktär".

Den förslagna bebyggelsen innebär ett påtagligt ingrepp i den befintliga miljön och bedöms påverka helhetsintrycket av ett område som erbjuder en unik upplevelse.

Den storskaliga och dominerade huvudbyggnaden skulle innebära en negativ inverkan på den rådande småskaliga bebyggelsen som i stor del är dold i landskapet.

Kontoret har kommunicerat volymen på huvudbyggnaden. Sökanden har inte inkommit med revidering av huvudbyggnaden som följer områdets bebyggelse utformning.

Nu sökt åtgärd, fritidshus, 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.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret föreslår avslag på ansökan.

ÄRENDEBESKRIVNING

Länsstyrelsen har i beslut från 2011-07-14, dnr 521-426-11, meddelat att dispens från strandskyddsbestämmelserna för rivning och nybyggnad av huset på fastigheten beviljas.

Förutsättningar

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-14 och i den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet antagen 2009-12-14 redovisas den aktuella marken/platsen som område av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6§ MB) och som en särskilt uppmärksammas del i beskrivningen av riksintresset enligt 4 kap 2§ MB (Nationallandskapet Gotland).

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.

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

Kommunalt VA: 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.

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.

Au§ 252

BN 2011/1351

VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:207

Uppförande av förråd/garage/hobbyrum samt rivning av 2 st förråd

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

För området gäller en gällande byggnadsplan som inte är genomförd.

Enligt gällande byggnadsplanen finns det områdesgräns med utfartsförbud.

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

Det föreslagna användningssättet strider mot detaljplanen.

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

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

Kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Ansökan ska därför avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller byggnadsplan, antagen 1971-06-28.

Marken ska enligt planen användas som allmän plats, park.

Det föreslagna användningssättet strider mot detaljplanen.

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

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

Remisser och grannar

Kommunalt VA: Tillstyrker

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.

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

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§ 253

BN 2010/1153

VÄSTERHEJDE KUSE 1:40

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den planerade byggnaden ligger längs Högklintsvägen och mittemot Kuse gård som är riksintresse för naturvård. Åtgärden kommer att exponeras stort i vägkorsningen mot Kuse gård.

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

I planprogram för Västerhejde anges som område B. Bostäder i skog, där bör tomterna för att behålla intrycket av bostäder i skog vara ca 2500 kvadratmeter. Förslagen åtgärd innebär en tomt på ca 1900 kvadratmeter. Aktuell fastighet ligger i ett område där förtätning ej föreslås.

Förslagen åtgärd ligger inom ett bebyggelseinfluerat område.

Nu sökt åtgärd, bostadshus, 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.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

I Planprogram för delar av Västerhejde, 2007-05-30 är denna fastighet markerad som befintlig bostadstomt där förtätning ej föreslås. I förslag i planprogrammet anges att inom område B. Bostäder i skog, bör tomterna för att behålla intrycket av bostäder i skog, vara ca 2500 kvadratmeter.

Fastigheten är 5 799 m² och förslaget innebär att en tomt om ca 1900 m² avstyckas vilket således strider mot förslaget i planprogrammet.

Enligt 8 kap 12 § plan- och bygglagen skall ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan bifallas bl a om åtgärden uppfyller kraven i 2 kap, och inte ska föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 § plan- och bygglagen.

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.

Planprogram för delar av Västerhejde godkänt 2007-05-30.

Remisser och grannar

Kommunalt VA: 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, 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§ 254

BN 2011/1000

VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:330

Tillbyggnad av bostadshus (garage/carport)

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet anser att föreslagen åtgärd innebär mindre avvikelser från detaljplanen med hänvisning till att åtgärden är förenlig med planens syfte.

Kraven i 3 kap 11 § plan- och bygglagen uppfylls. Bygglov kan därför lämnas.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den förslagna åtgärden strider mot detaljplanen i följande avseenden:

- Den tillåtna byggnadsarean överskrids.
- Föreslagen åtgärd innebär byggande närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen uppfylls inte.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1974-06-06.

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

Enligt planen får högst 140 m² byggnadsarea byggas. Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 27,8 m² (20 %).

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan 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.

VISBY TRASTEN 6

Uppförande av förråd och mur samt inbyggnad av ramp och anläggande av 5 st p-platser

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den förslagna åtgärden strider mot detaljplanen i följande avseende:

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

Kontoret anser att åtgärden inte är olämpligt och det innebär en mindre avvikelse mot detaljplan.

Kontoret bedömer att åtgärden enligt plan- och bygglagen 8 § 11 för att bevilja bygglov i strid med gällande detaljplan föreligger och föreslår därför att bygglov bör lämnas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1975-09-03.

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

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan 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

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

Byggnadsnämnden 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§ 256

BN 2011/1175

VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:383

Uppförande av bostadshus och garage/förråd

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den föreslagna byggnaden är en tvåplansbyggnad med en för området främmande utformning. De främmande inslagen består av dominerande fönstersättningar, takfotens utformning och pelare i två våningar. Den aktuella fastigheten är också relativt liten vilket för med sig att det blir små avstånd till omgivningen. Inom detaljplanen finns ett antal relativt nyligen uppförda bostadshus i ett plan, 1½ plan samt ett 2-planshus med sparsmakad utformning.

Söder om byggnaden breder ett obebyggt landskap ut sig och den föreslagna byggnaden kommer att dominera över detta genom sin för området ovanliga utformning. Bebyggelsen utanför detaljplanen är i övrigt utformad ganska

småskaligt, mest enplanshus och 1½-planshus och på stora tomter med möjligheter till stora ytor och vegetation runt husen.
Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i plan- och bygglagen 3 kapitlet angående utformning.

Kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret föreslår därför att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller avstyckningsplan, antagen 1947-05-09.

Remisser och grannar

Kommunalt VA: Tillstyrker enligt villkor.

LAGSTÖD

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

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

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§ 257

BN 2011/273

VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:201

Uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Området karaktäriseras av relativt stora tomter med gott om plats för vegetation.

Den föreslagna byggnaden har en storlek och placering som är anpassad till befintlig bebyggelse på tomten. Den illustrerade tomtbildningen är däremot olämplig eftersom det skulle leda till att fastigheter kan bildas som inte uppfyller kraven på en lämplig tomtstorlek med plats för grönytor, parkering och tillräckligt med utrymme mellan olika huvudbyggnader.

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 föreslagna åtgärden uppfyller inte kraven om i 3 kapitlet om lämpligt utformad tomt. Kraven i 8 kap 11 § uppfylls inte.

Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller avstyckningsplan, antagen 1933-02-27.

Remisser och grannar

Kommunalt VA: Tillstyrker enligt villkor.

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan inte bifallas om åtgärden strider mot

detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området eller åtgärden inte kan antas uppfylla kraven i 3 kap.

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

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§ 257

BN 2011/760

VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:201

Uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Området karaktäriseras av relativt stora tomter med gott om plats för vegetation.

Den föreslagna byggnaden har en storlek och placering som är anpassad till befintlig bebyggelse på tomten. Den illustrerade tomtbildningen är däremot olämplig eftersom det skulle leda till att fastigheter kan bildas som inte uppfyller kraven på en lämplig tomtstorlek med plats för grönytor, parkering och tillräckligt med utrymme mellan olika huvudbyggnader.

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 föreslagna åtgärden uppfyller inte kraven om i 3 kapitlet om lämpligt utformad tomt. Kraven i 8 kap 11 § uppfylls inte.

Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller avstyckningsplan, antagen 1933-02-27.

Remisser och grannar

Kommunalt VA: Tillstyrker enligt villkor.

LAGSTÖD

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

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

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§ 259

BYGG.2010.100202

FRÖJEL GÖSTAVS 5:1

Förhandsbesked för uppförande av 2 st bostadshus

BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av två bostadshus på den sökta platsen.
2. VA-bedömningen ska beaktas.
3. Ägaren till fastigheten Fröjel Sigdarve 1:7 delges byggnadsnämndens beslut.

Håkan Onsjö var på grund av jäv ej närvarande när ärendet behandlades.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

De två planerade bostadshusen bedöms bli en naturlig avrundning av den befintliga bebyggelsegruppen norr om och därför bör byggnaderna placeras i norra delen av de föreslagna tomterna. De kommer då inte att upplevas för solitärt i åkerlandskapet.

Baserat på tidigare markundersökningar i närområdet bedöms platsen som lämplig för utsläpp avloppsvatten. Enligt jordartskarta består planerad infiltrationsplats av svallsediment och grus.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet krävs. Sökande har inte redovisat detta men anslutning till kommunal vattenledning är möjlig.

Förutsatt att de nya fastigheterna ansluter till kommunalt vatten bedöms platsen uppfylla de krav som ställs i samband med nyetablering i Region Gotland. Ärendet tillstyrks ur VA-synpunkt.

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

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd inte påtagligt skadar några natur- och kulturvärden.

De planerade byggnaderna bedöms inte medföra någon olägenhet för de boende i omgivande fritidshus.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls. Kontoret föreslår att positivt förhandsbesked meddelas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan avsåg ursprungligen 3 bostadshus. Byggnadsnämnden har 2010-10-25 beslutat att arbetsutskottet skall besikta platsen. Arbetsutskottet har besiktat platsen och bedömt att 2 bostadshus skulle kunna vara möjligt. Sökanden har därefter ändrat ansökan till 2 bostadshus.

Förutsättningar

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

I översiktsplanen anges att nyetableringar i det öppna landskapet ska undvikas. Vid lokalisering av ny bebyggelse ska det traditionella bebyggelsemönstret följas.

För området har ett planprogram tagits fram och godkänts av byggnadsnämnden 2006-08-30. I planprogrammet sägs att möjlighet bör ges till förtätningar i och i anslutning till skogsridåerna. I övrigt bör man vara restriktiv till bebyggelse i öppet landskap.

Remisser och grannar

Gotlands Museum: Ingen erinran

GEAB: Ingen erinran.

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Tillstyrker med villkor.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Fröjel Sigdarve 1:7. Synpunkterna 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

Upplysningar

- a) Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.
- b) Om bygglovsansökan 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 kontoret för rådgivning angående utformning innan bygglov-handlingar 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 sk förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

GRÖTLINGBO KATTLUNDS 1:7**Förhandsbesked för uppförande av fritidshus**

BESLUT

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

BEDÖMNING**Arbetsutskottet**

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

Enheten för bygglov och miljöskydd

Provgrop har redovisats på fastigheten, besiktigad 2010-11-04. Platsen bedöms som lämplig för infiltration av avloppsvatten.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet krävs. Sökande har redovisat vattenkapacitet från en borrarad brunn på tomten, 600 l/h. Redovisad vattenkvalitet från samma brunn visar kloridhalt på 170mg/l. Enligt *Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering 2008-04-09* får kloridhalten ej överstiga 100 mg/l.

En ny analysrapport för vatten har inlämnats 2011-08-15. Vattnet har en kloridhalt på 110 mg/l. Vattenkapaciteten kan förändras efter att brunnen tätas. Någon ny kapacitetsmätning har inte redovisats.

Redovisad vattenkvalitet visar att det finns problem med saltvatteninträngning i området. Platsen bedöms inte uppfylla de krav som ställs vid nyetablering. Ärendet avstyrks ur VA-synpunkt pga. för hög kloridhalt.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden har 2010-11-17 § 467 delegerat rätten till bygglovarkitekt Mikael Westberg att fatta beslut i ärendet under förutsättning att vattentillgång och vattenkvalité kan lösas.

Förutsättningar

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

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

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 bygglovarkitekten Mikael Westberg,

KLINTE SICKLINGS 1:114

Uppförande av lagerhall, tillfällig åtgärd tom 2014-06-30 (tidigare bygglov Dnr 10401 och 70555)

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Ägarna till fastigheten Klinte Sicklings 1:10 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den aktuella lagerhallen består av en konstruktion i stål klädd med blå och vit plastduk. I omgivningen finns mestadels 1½-plans äldre bostads- och fritidshus med trä- och putsfasader. Lagerhallen är utformningsmässigt väldigt avvikande på denna plats, vilket var anledningen till det tidsbegränsade bygglovet.

Den aktuella byggnaden har första gången erhållit bygglov 2001-06-20 och därmed har 10 år förflutit. Bygglov för tillfällig åtgärd kan inte längre beviljas enligt plan- och bygglagen 8 kap 14§.

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 föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 3 kap 1 § plan- och bygglagen. Kontoret föreslår därför att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-14, §79, anges område där fördjupad översiktsplan ska tas fram.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har kommit in från Klinte Sicklings 1:10 som kommunicerats med sökanden. Sökanden har skickat in 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 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§ 262

BN 2011/610

TOFTA SALLMUNDS 1:41

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus (samt gäststuga, förråd och swimmingpool)

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 vilket innebär att bedömningen ska kommuniceras med sökanden.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den planerade åtgärden med en huvudbyggnad i 1½ plan och två flyglar i 1½ plan innebär en bebyggelse som kraftigt avviker från omgivande byggnader i höjd och skala. Placeringen är dessutom inte gjord i linje med övrig bebyggelse.

Området runt Gnisvärds fiskeläge har exploaterats med nästan endast enplanshus för att inte bebyggelsen skall upplevas som konkurrerande över fiskeläget och övrig låg bebyggelse och därmed förstöra det höga kulturvärdet.

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 3 kap 1 § plan- och bygglagen och föreslår därför att ansökan kommuniceras med sökande.

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

Kommunalt VA: Planerad tidplan för anslutning till det allmänna spillvattennätet är våren 2013. Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmän vattenanläggning.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Tofta Sallmunds 1:40 och 1:42.

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

- 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 bygglovarkitekten Mikael Westberg 0498/26 92 01.

Au§ 263

BN 2011/686

NÄR HEMMOR 1:77

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus (6 st hus)

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och brandskydd

Nu sökt åtgärd, sex bostadshus, 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.

Beslut finns om att inte upprätta detaljplan för När Hemmor 1:77 (Dnr 102016), 2010-06-23: ”Stadsarkitektkontoret anser att man ska följa intentionerna i det framtagna bebyggelsedokumentet genom att lämna det föreslagna området oexploaterat.” Kontoret föreslår därför att avslag ges.

För området gäller riksintresse för det rörliga friluftslivet. Området omfattas också av 4 kap 4 §, MB. Detta innebär att åtgärder inte får medföra att områdets natur- och kulturvärden påtagligt skadas samt att fritidshus endast får uppföras om det sker i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

En bebyggelsestrategi för När socken har tagits fram av stadsarkitektkontoret och godkändes av byggnadsnämnden 2010-05-19. Syftet med dokumentet är

att säkerställa kustområdets öppna karaktär och visa på hur det kustnära boendet kan utvecklas i När socken.

Det föreslagna exploateringsområdet ligger i det öppna landskapet och utanför de föreslagna zonerna som bedömts lämpliga som utvecklingsområden.

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.

Av översiktsplanen framgår att ny bebyggelse bör undvikas i det öppna kultur- och jordbrukslandskapet.

En bebyggelsestrategi för När socken har tagits fram av stadsarkitektkontoret och godkändes av byggnadsnämnden 2010-05-19, BN§ 117.

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

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

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

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

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

1. uppfyller kraven i 2 kap. om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, m m
2. inte skall föregås av 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 Er 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§ 264

2011/534

FLERINGE LICKEDARVE 1:49

Uppförande av bostadshus och gäststuga samt förråd och byggnad för bastu/värmesystem

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 vilket innebär att bedömningen ska kommuniceras med sökanden.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den föreslagna byggnaden saknar förankring i den lokala byggnadstraditionen och den har inte heller placerats på tomten i enlighet med ett traditionellt bebyggelsemönster.

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 bedömer att föreslagen åtgärd påtagligt skadar de värden som riksintressena omfattar.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret föreslår därför att ansökan kommuniceras vad avser placering och utformning.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden lämnade 2008-12-10, § 227, positivt förhandsbesked för uppförande av ett bostadshus på platsen.

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).

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Fleringe Lickedarve 1:37 och Lickedarve 1:42. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

- 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 bygglovarkitekten Mikael Westberg , tel 0498/26 92 01.

Au§ 265

BN 2010/601

FLERINGE LICKEDARVE 1:14

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

2. Byggnadsnämndens beslut översändes för kännedom till ägarna av fastigheterna Fleringe Lickedarve 1:42, Lickedarve 1:47, Lickedarve 1:37 samt Lickedarve 1:39.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den nya föreslagna platsen för bostadshuset är inte det läge som byggnadsnämndens arbetsutskott avsåg vid kommunikeringen 2010-11-17.

Det sökta läget utgör inte en naturlig avrundning av befintlig bebyggelse.

Nu sökt åtgärd, förhandsbesked för bostadshus, 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.

VA-bedömning: Under förutsättning att servitutsavtal redovisas senast i samband med att ev bygglov ges kan den föreslagna infiltrationsplatsen godtas för aktuellt hus.

Förutsättningar bedöms ej uppfylla kraven i kommunens VA-riktlinjer avseende möjligheten att lösa vattenfrågan.

Sökanden avser att göra en ny vattenutredning om platsen i övrigt anses lämplig.

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

Arbetsutskottets tidigare bedömning

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Bygglov och miljöskyddsenhetens tidigare bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av bostadshus inom ett strandnära glesvuxet skogsområde norr om Bläse. Byggnadsnämnden har tidigare beviljat positivt förhandsbesked för två bostadshus längre söderut vilka bedömts som en avslutning av befintlig bebyggelse-zon.

Nu aktuell ansökan ansluter inte visuellt till befintlig bebyggelse utan innebär en expansion av området åt norr. Enligt kontorets bedömning bör ny bebyggelse i stället placeras så att den har ett tydligt samband med den äldre kulturmiljön. Alternativa lägen – exempelvis i anslutning till vägen ner mot Trullsträsk öster om fastigheten 1:37 – bör kommuniceras med sökande.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott har 2010-11-17, § 453, underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna förhandsbesked utan ansökan kommer att avslås.

Sökanden har beretts tillfälle att ta del av och eventuellt yttra sig över byggnadsnämndens bedömning och inkommit med reviderad karta med ny placering av byggnaden.

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).

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Fleringe Lickedarve 1:42, Lickedarve 1:47, Lickedarve 1:37 samt Lickedarve 1:39. 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 naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

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

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.

Au§ 266

BN 2011/1078

HELLVI SAJGS 1:32

Tillbyggnad av fritidshus

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning. Byggnadsnämnden får medge mindre avvikelser från planen om åtgärden är förenlig med planens syfte.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Den planerade åtgärden innehåller en del avvikelser som kan bedömas som mindre avvikelser. Åtgärden anses vara förenlig med planens syfte.

Kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen uppfylls. Kontoret föreslår att bygglov lämnas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1974-04-29.

Del av byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas, prickad mark.

Endast en huvudbyggnad och en förrådsbyggnad får byggas på fastigheten. Idag finns en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

Taklutning får vara max 30 grader. Den planerade byggnaden har en taklutning av 37 grader.

Enligt planen får högst 80 m² byggnadsarea byggas avseende huvudbyggnad. Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 14,8 m²

Enligt planen får byggnad inte uppföras till större höjd än 2,7 meter och högst en våning. Den tillåtna byggnadshöjden överskrids och blir 3,1 meter.

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan 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

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.

Au§ 267

BN 2011/1160

HELLVI STENGRINDE 1:81

Uppförande av gäststuga/förråd

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och brandskydd

Byggnaden avses till stor del uppföras på prickad mark.

Bostad får enligt gällande detaljplan ej inredas i förrådsbyggnad, vilket gör att byggnaden som ansökan avser inte är lämplig som gäststuga.

Kraven i 8 kap 11 kap plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret föreslår därför avslag.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1969-08-14.

Del av byggnaden avses uppföras på mark som inte får bebyggas (prickad mark).

Enligt detaljplanen får bostad inte inredas i förrådsbyggnad.

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 11 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan 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§ 268

BN 2011/1049

OTHEM BLÅMESEN 3

Tillbyggnad av garage

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och brandskydd

Enligt gällande detaljplan får ett uthus med en byggnadsarea på högst 40 m² byggas på fastigheten. Idag finns ett uthus på 69 m² på fastigheten. Den sökta åtgärden (tillbyggnad med 56 m²), innebär en överbyggnad med 85m².

Kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret föreslår därför avslag.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1972-12-20.

Endast en huvudbyggnad samt ett uthus om högst 40 m² får byggas på fastigheten.

På fastigheten finns idag en huvudbyggnad (112 m²) samt uthus med en byggnadsarea av 69 m². Den sökta åtgärden innebär en överbyggnad avseende uthus med 85 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 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.

VISBY BÄGAREN 5**Rivning av del av bostadshus samt tillbyggnad med uterum och tillbyggnad av gårdshus och förråd**

BESLUT

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

BEDÖMNING**Arbetsutskottet**

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

Enheten för bygglov och miljöskydd

Ansökan avser uppförande av en länk mellan befintligt bostadshus och befintligt uthus, vilket även byggs om till bostadsändamål. En motsvarande ansökan inlämnades 2009 (Dnr 91308) vilket kommunicerades på tjänstemannanivå.

Nuvarande ansökan innebär en revidering på så sätt att byggnadens placering anpassats i förhållande till formell fastighetsgränsen, att glastak samt fönster mot grannfastigheten Visby Bägaren 10 utgått och att byggnadshöjden är marginellt lägre; 3450 istället för 3640.

Kontoret bedömer det möjligt att göra en tillbyggnad under förutsättning att det utformningsmässigt har karaktären av ett uthus. Avgörande i detta sammanhang är byggnadshöjden. I äldre detaljplaner är byggnadshöjden för gårdsbebyggelse begränsad till 2500. I detta ärende bör inte byggnadshöjden överstiga 2800 meter, vilket kontoret föreslår nämnden att kommunicera sökanden.

ÄRENDEBESKRIVNING**Förutsättningar**

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

Detaljplanen reglerar genom skyddsbestämmelser hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras för att inte äventyra innerstadens unika kulturmiljö. Till

planen hör en byggnadsordning som innehåller riktlinjer som ska underlätta tolkningen av planen så att världsarvet Visby säkras för framtida generationer.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten *Visby Bågaren 10*. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

LAGSTÖD

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

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

Innerstadsplanen hittar du på <http://www.gotland.se/imcms/37620>

Au§ 270

BN 2011/192

VISBY SÄCKEN 6

Uppförande av gäststuga samt rivning av befintlig

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Ansökan avser uppförande av en förrådsbyggnad i motsvarande läge och storlek som befintlig som rivs (ersättningsbyggnad), samt uppförande av ny gäststuga en meter från angränsande fastighet Visby Säcken 7, vars ägare anser att förslaget innebär en betydande olägenhet för deras del.

Kontoret bedömer att placering och utformning av föreslagen gårdsbebyggelse uppfyller kraven i gällande detaljplan på anpassning till intilliggande bebyggelses kulturvärden. Samt att plan- och bygglagens generella hänsynskrav uppfylls genom gäststugans placering och byggnadshöjd i förhållande till intilliggande fastighetsgräns och bebyggelse.

Kontoret anser inte att den föreslagna åtgärden kommer att innebära en sådan avsevärd olägenhet för omkringboende som avses i plan- och bygglagen 3 kap 2 §.

Kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen uppfylls. Kontoret föreslår byggnadsnämnden att bevilja bygglov.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten *Visby Säcken 7*. Synpunkterna 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

Innerstadsplanen kan du hitta på <http://www.gotland.se/imcms/37620>

Upplysning

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§ 271

BN 2011/1012

VISBY ÖSTERMUR 20

Ändrad användning av magasin till bostadshus samt tillbyggnad

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

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

Enheten för bygglov och miljöskydd

Ansökan avser ändring av befintligt magasin till bostad och i samband med detta en tillbyggnad i två våningar i direkt anslutning till intilliggande byggnadsminnet – fd brandstationen på fastigheten Visby Östermur 26.

Kontoret bedömer att ansökan uppfyller gällande detaljplanens generella krav på anpassning till bebyggelsens kulturvärden med undantag för höjden på tillbyggnaden vilken inte bör utföras i mer än ett våningsplan. Detta för att inte visuellt dominera över den intilliggande fd brandstationen. Kontoret föreslår att detta ska kommuniceras med sökanden.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Visby Östermur 28 samt Östermur 26. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttranden.

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>.

Au§ 272

BN 2011/1474

VISBY BORGEN 28

Tillbyggnader samt ändrad användning till bostadslägenhet

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Ansökan aser förändring av ett 1700-tals bulhus längs Adelsgatan med ett motbyggt uthus in mot gården. Avsikten är att tillskapa en lägenhet genom ändrad användning av befintlig vind i gatuhuset samt ombyggnad med en delvis förhöjd takfot på uthuset mot söder.

Förslaget omfattar även 3 takkupor mot norr och takfönster mot Adelsgatan. En antikvarisk förundersökning har skett i vilken specifika värden som ska beaktas har påtalats. Dit hör den ursprungliga stommen inkl. takstolar samt det hela takfallet ut mot Adelsgatan.

Kontoret bedömer att ansökan kan bifallas under förutsättning att föreslagna takfönster ut mot Adelsgatan utgår. Däremot bedöms takkuporna mot grannfastigheten **inte** utgöra någon konflikt i förhållande till byggnadens kulturhistoriska värde, inte heller en sådan betydande olägenhet för grannar, som skulle utgöra skäl för att avslå ansökan.

Förslag: att delegera rätten till ansvarig handläggare att bifalla ansökan förutsatt att takfönster mot Adelsgatan tas bort.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Visby Borgen 11. Grannens 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

Innerstadsplanen hittar du på <http://www.gotland.se/imcms/37620>

Au§ 273

BN 2011/123

VISBY RINGAREN 21

Fasadändring av bostadshus (byte av fönster och dörrar, nya ljusinsläpp samt ändring av balkong till fransk balkong)

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Ägarna till fastigheten Visby Ringaren 20 delges byggnadsnämndens beslut.
3. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Enheten för bygglov och miljöskydd

Ansökan avser fasadförändringar främst vad gäller utformning och placering av fönster.

Kontoret bedömer att ansökan uppfyller gällande detaljplanens generella krav på anpassning till bebyggelsens kulturvärden och att de olägenheter i form av insyn som påtalats av intillboende inte motsvarar den grad av betydande olägenhet som skulle vara skäl för avslag.

Kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen uppfylls. Kontoret föreslår byggnadsnämnden att bevilja bygglov.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Visby Ringaren 20. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

LAGSTÖD

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

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

Innerstadsplanen hittar du 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.

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas
- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

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

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby