



**Protokoll**  
Sammanträdesdag  
2011-11-16

Byggnadsnämnden

**Tid** 09.30 –12.15

**Plats** Nya Rådhuset, Dagö, Visborgsallén 19

**Omfattning** §§ 198-224

### Beslutande

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

### Ersättare

Bertil Eneqvist  
Lena Lingvall  
Josefin Hagelin  
Henrik Johansson  
Lena Simonsson  
Annsofie Ericsson  
Kerstin Löfgren-Dahlström  
Stig Hansson

### Övriga närvarande

Sven Hedlund	Madeleine Johansson
Margitta Andersson	Mikael Westberg
Anders Rahnberg	Monica Tingström
Ann-Sofie Lindskog	Cecilia Heldtander Färnlöf
Charlotte Criwall	
Magnus Åhfeldt	

### Justering

Tore Tillander utses att justera dagens protokoll. Justeringen äger rum den 30 november 2011 på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sekreterare

Margitta Andersson

Ordförande

Bo Björkman

Justerande

Tore Tillander

### Bevis

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

Byggnadsnämndens beslut §§ 203-207, 209-216, 220 (se bifogad förteckning) kan överklagas till länsstyrelsen i Gotlands län senast den 23 december 2011, men skickas till byggnadsnämnden (se bilaga).

Protokollet förvaras på samhällsbyggnadsförvaltningen.

**Byggnadsnämnden 2011-11-16**

- BN§ 198** VISBY VISBORG 1:9 M FL – Detaljplan
- BN§ 199** HALL -HANGVAR – Planprogram
- BN§ 200** FRÖJEL GÖSTAVS 1:63 – Detaljplan
- BN§ 201** VÄSTERGARN AMMOR 1:42 (1) – Detaljplan
- BN§ 202** VISBY LEJONET 2 – Detaljplan
- BN§ 203** FRÖJEL BOTTARVE 1:19 – Uppförande av fritidshus
- BN§ 204** LAU GANNOR 1:8 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- BN§ 205** RUTE SUDERGÅRDE 1:37 – Ifrågasatt olovlig åtgärd uppfört bostadshus
- BN§ 206** RUTE SUDERGÅRDE 1:37 – Ifrågasatt olovlig åtgärd uppfört bostadshus
- BN 207** RUTE SUDERGÅRDE 1:37 – Uppförande av bostadshus
- BN§ 208** STENKYRKA GRAUSNE 1:81 – Uppförande av två förråd
- BN§ 209** VAMLINGBO AUSTRE 1:18 – Förhandsbesked för uppförande av två fritidshus
- BN§ 210** VÄSTERHEJDE SKJUTFÄLTET 1:2 – Uppförande av förläggning och kursbyggnad
- BN§ 211** ÖSTERGARN KAUPUNGS 1:13 – Uppförande av fritidshus
- BN§ 212** VAMLINGBO AUSTRE 1:54 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- BN§ 213** EKSTA BJÄRGES 1:4 – Prövning enl FBL 4:25a§ avstyckning
- BN§ 214** FÅRÖ FRIGGARS 1:25 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och gäststuga
- BN§ 215** GRÖTLINGBO HALLINGE 3:1 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och uthus
- BN§ 216** TOFTA SALLMUNDS 1:41 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus
- BN§ 217** Förslag till byggnadsnämndens sammanträdesplan 2012
- BN§ 218** BUNGE STUCKS 1:82 – Detaljplan
- BN§ 219** BUNGE STUCKS 1:82 – Hemställan hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd inom kvartersmark
- BN§ 220** GOTHEM VATERS 1:24 – Uppförande av bostadshus  
Förslag: Bygglov
- BN§ 221** Delegationsbeslut – Anmälan
- BN§ 222** Diverse skrivelser och protokoll
- BN§ 223** Övriga ärenden från arbetsutskottet 2011-10-26 Au §§ 327-348
- BN§ 224** Lars Jakobssons tack

**BN § 198**

**Au§ 307**

**Del av VISBY VISBORG 1:9 m fl**

**Detaljplan - samråd**

---

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

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2011-10-26, enligt 5 kapitlet 20 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10).
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Syftet med planläggningen är att tillskapa ett idrotts- och rekreationsområde där olika idrotter kan samlas och utvecklas långsiktigt. Det finns flera samordningsvinster, exempelvis vad gäller drift och underhåll samt hur parkeringar kan nyttjas

### **ÄRENDEBESKRIVNING**

#### **Planförhållanden m m**

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Visbyområde – Hela Visby, antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14. Området är i huvudsak avsatt för idrott och rekreation. Genom området planeras en öst- västlig vägförbindelse mellan väg 140 (Toftavägen) och väg 142 (mot Träkumla). Vägens syfte är att trafikmässigt försörja Visborgsområdet, idrotts- och rekreationsområdet samt att vara en del av vägnätet för till- och förbifart i Visby.

**Planuppdrag**

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan, daterat 2011-10-26.

**BN § 199**  
**Au§ 306**

**92007**

**HALL-HANGVAR**  
**Planprogram - Samråd**

---

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

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med ett planprogram, daterat 2011-11-16.
2. Samrådsmöte ska hållas.

**BEDÖMNING**

**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

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

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

**Ansökan**

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

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

**Planförhållanden m m**

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

**Riksintressen, strandskydd, förordnanden.**

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

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

**BN § 200**  
**Au§ 308a**

**BN 2011/1742**

**FRÖJEL GÖSTAVS 1:63**  
**Detaljplan – Ansökan om planläggning**

---

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

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastighet FRÖJEL GÖSTAVS 1:63 för att möjliggöra för bussficka utmed länsväg 140 samt studera möjligheten att omvandla naturmark till kvartersmark (som ej får bebyggas).
2. Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden.
3. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
4. Byggnadsnämnden gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte krävs
5. Byggnadsnämnden tar inte ställning till exploateringens omfattning.

**BEDÖMNING**

**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

En bussficka är helt förenligt med regionens målsättningar att öka åkande med kollektivtrafiken. Här behöver dock trafikverket höras angående säkerhet och utformning.

Vid senare samtal har även planförfrågan kommit att omfatta utökad kvartersmark inom området för att tillgodose parkeringsbehovet för de boende. Dessa åtgärder förslås av sökanden läggas på den mark som idag är naturmark mellan husen och länsvägen. Delar av naturmarken närmast vägen behöver finnas kvar för att landskapsbilden och upplevelsen av länsvägen inte ska generas samt för att minska buller. Länsvägen kantas av kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse i öster. En parkering längs länsvägen är inte önskvärd. I och med att grönområdet är upphöjt ca 1-2 meter så kommer en parkering med tillfart från insidan inte märkvärdt synas ifrån länsvägen. Nyttillkommen kvartersmark/parkering angörs från huvudfastigheten.

Skyddsavstånd till fornlämningen söder om området måste beaktas i planarbetet.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

### **Ansökan**

En begäran om planbesked för del av fastigheten FRÖJEL GÖSTAVS 1:63 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-07-12. Sökanden vill ändra naturmarksdel till kvartersmark som inte får bebyggas (prickad mark) samt möjliggöra för en bussficka i anslutning till länsväg 140.

### **Planförhållanden m m**

Detaljplan för Göstavs 1:63 m fl, 09-p-89 2002-12-11

(genomförandetiden slutar 2008-01-14)

Detaljplanen anger: Naturområde, tillika skyddsområde för bebyggelse och fornlämning inom planområdet.

### **Motivering till att miljökonsekvensbeskrivning inte krävs**

Miljöförhållanden, som bör vara aktuella för bedömningen om det innebär betydande miljöpåverkan, är områdets betydelse för friluftsliv och naturmiljö. Även bullerfrågan, landskapsbilden och kulturhistoriska värden har betydelse. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas vid ett plangenomförande.

### **Tidplan**

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



**BN § 201**  
**Au§ 308b**

**BN 2011/1885**

**VÄSTERGARN AMMOR 1:42**  
**Detaljplan – Begäran om planbesked**  
**(PBL 2010:900)**

---

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

1. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för fastighet Västergarn Ammor 1:42 (1) m fl. Planprogrammet ska utreda förutsättningarna att i ett större sammanhang pröva möjligheten att upprätta detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse (enligt bilagd avgränsning).
2. Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden.
3. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
4. Byggnadsnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.

**BEDÖMNING**  
**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Innan arbetet med detaljplan påbörjas ska planprogram tas fram (enligt bilagd avgränsning).

Detta för att se hur en exploatering kan ske mellan aktuell fastighet och Sandavägen. Skyddsområden för kulturmiljö, bebyggelseytor samt angöring mm ska studeras.

I det öppna kultur- och jordbrukslandskapet bör ny bebyggelse undvikas. Ur kulturmiljösynpunkt är det olämpligt att bygga på den västra delen med hänsyn till den förhistoriska vall som går igenom området, vars skydd och respektavstånd bör regleras i kommande detaljplan.

Möjlighet till anslutning av området som gemensamhetsanläggningen för vatten och spillvatten finns. Dock är ingen anslutning möjlig förrän 2014 på grund av kapacitetsproblem. Exploatören måste själv lösa dagvattenfrågan.

I närområdet finns det idag djurhållning som ligger inom de rekommenderade skyddsavstånden.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Begäran om planbesked

En begäran om planbesked för fastigheten Västergarn Ammor 1:42 (1) har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-08-15. Sökanden vill möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av fritidshus och permanentboende, 20 tomter.

### Planförhållanden m m

Området omfattas inte av detaljplan.

Översiktsplan Bygg Gotland anger som riktlinjer för hållbart landsbygdsboende: Vid lokalisering av nya bostäder och övrig bebyggelse ska en mer samlad bebyggelsestruktur eftersträvas. Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse i tätort eller på landsbygd. Bebyggelse på god åkermark bör undvikas. I det öppna kultur- och jordbrukslandskapet bör ny bebyggelse undvikas.

### Remisser

GEAB

Plats för transformatorstation behövs i området.

### Behovsbedömning

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

### Tidplan

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

**BN § 202**  
**Au§ 309**

**BN 2011/2048**

**VISBY LEJONET 2**  
**Detaljplan – Begäran om planbesked**  
**(PBL 2010:900)**

---

## **BESLUT**

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

Mats-Ola Rödén reserverar sig mot beslutet.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att fastigheten ej är lämplig för bostadsändamål. Fastigheten ligger inom flygbullerzonen mellan 70 och 80 dB(A). Naturvårdsverkets riktvärden bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. För utomhusmiljön är dessa riktvärden 70 dBA maximalnivå (för den civila trafiken) vid uteplats i anslutning till bostad.

Fördjupad översiktsplan för Visby 2025 gör bedömningen att avsteg från gällande riktvärden avseende flygbuller i utemiljön där flygbuller mellan 70 och 80 dBA kan förekomma, är motiverade där den tillkommande bebyggelsen kan anses utgöra en komplettering av befintliga bostadsområden/Stadsdelar. Tre områden pekas ut. Kv Lejonet är ej en av dessa, varför den ej heller har stöd i FÖP Visby att frångå gällande riktvärden.

Fastigheten ingår i ett större område avsett för industriändamål. Det finns i Visbyområdet få platser där verksamheter kan etablera sig (och som dessutom ligger utanför vattenskyddsområde) och det vore därför olyckligt att omvandla fastigheten till bostäder. En sådan omvandling skulle även kunna innebära direkta begränsningar på de övriga verksamheter som idag finns (och som eventuellt skulle kunna etableras) intill denna fastighet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Planområdet gränsar mot ett gammalt deponiområde, vars utbredning inte är klarlagd.

Enligt Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden, har det på fastigheten bedrivits verksamhet av SV AB Gasaccumulator med tillverkning

av oxygen och acetylen. Länsstyrelsen har genomfört en riskklassning enligt MIFO fas 1 och kommit fram till att det är stor risk på platsen för föroreningar (riskklass 2). (Om fastigheten ändå ska användas för bostadsändamål ska markundersökningar utföras. Om föroreningar finns som är farliga för hälsa och miljö kan fastigheten komma att behöva saneras.)

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Ansökan**

En begäran om planbesked på fastigheten Visby Lejonet 2 har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen 2011-09-06. Sökanden vill omvandla byggnaden till smålägenheter (används i dag som kontorslokal), bilaga 202.

### **Planförhållanden m m**

Fördjupad översiktsplan för Visby 2025 anger: Verksamheter och kontor. Fastigheten ligger inom zonen mellan Max 70 och 80 dB(A) för flygbuller.

Stadsplan A3 66 (1966-11-09) anger: Område för industriändamål.

### **UPPLYSNING**

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

**BN § 203**  
**Au§ 310**

**BN 2011/1091**

**FRÖJEL BOTTARVE 1:19**  
**Uppförande av fritidshus**

---

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

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

Håkan Onsjö var ej närvarande när ärendet behandlades.

**BEDÖMNING**

Ordföranden föreslår att ansökan ska avslås enligt arbetsutskottets förslag.

**Yrkande**

Mats-Ola Rödén yrkar att ansökan ska bifallas

**Propositionsordning**

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och Mats-Ola Rödéns yrkande och finner att byggnadsnämnden antar arbetsutskottets förslag.

**Votering**

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

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

Nej-röster avges av Lars-Erik Benneck, Ulf Gahm, Lars Jakobsson, Mats-Ola Rödén och Lena Simonsson.

**Arbetsutskottet**

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

## Enheten för bygglov

Ett fritidshus föreslås uppföras på en plats som i ett tidigare förhandsbesked bedömts som olämplig.

Berörda grannar tillfrågades i samband med förhandsbeskedet och synpunkter inkom från ägarna till fastigheterna Fröjel Bottarve 1:11, 1:17, 1:18, 1:19, 1:20, 1:42 samt Hembygdsföreningen och Fröjel församling. Länsmuseet avstyrkte.

Ärendet överklagades efter det negativa förhandsbeskedet och det finns en dom från Länsrätten (2009-05-20, mål nr 718-08) med beskedet att överklagandena skulle avslås.

Motiveringen till domen var följande: ”Den föreslagna platsen för det norra fritidshuset ligger längs med vägen, vilket är en placering i enlighet med befintligt bebyggelsemönster. Emellertid anser länsrätten, mot bakgrund av de förhållanden som idag råder på platsen, att en sådan placering av ett fritidshus skulle komma att innebära en förtätning av bebyggelsen i området direkt i anslutning till kastalen. Den skulle också komma att täppa till den lucka i bebyggelsen som finns rakt nedanför kastalen och som utgörs av öppen åkermark.”

Nu görs en bygglovsansökan på samma plats (längs med vägen).

Enligt 3 kap 6 § 2 stycket miljöbalken skall områden som är av riksintresse för kulturminnesvård och naturvård skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa. Kontoret anser, att den föreslagna åtgärden påtagligt skulle skada de värden, som riksintressena omfattar.

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden avslag 2008-03-05, § 43, ansökan om förhandsbesked för uppförande av 2 st fritidshus på fastigheten.

## Förutsättningar

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 §).

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

Ett planprogram för Eksta-Fröjelkusten har godkänts av byggnadsnämnden 2006-08-30.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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



**BN § 204**  
**Au§ 311**

**BN 2011/676**

**LAU GANNOR 1:8**  
**Förhandsbesked för uppförande av fritidshus**

---

**BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

**BEDÖMNING**

**Arbetsutskottet**

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

**Enheten för bygglov**

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av fritidshus.

Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturminnesvården, Lausbackar. Med hänsyn till fornlämningsbild och riksintresset krävs en arkeologisk utredning av området.

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

Synpunkter från ägarna till grannfastigheterna Lau Bjärges 1:36 och Lau Bjärges 1:37 har inkommit. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

Enligt 3 kap 6 § 2 stycket miljöbalken skall områden som är av riksintresse för kulturminnesvården skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa. Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd skadar riksintresset och föreslår avslag.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av Riksantikvarieämbetet 1987-11-05.

### Remisser och grannar

*Länsstyrelsen kulturmiljö:* Med hänvisning till fornlämningsbild och riksintresse krävs en arkeologisk utredning av området.

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten *Lau Bjärges 1:36 och Lau Bjärges 1:37*. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

*GEAB:* Ingen erinran.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

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

**BN § 205**  
**Au§ 313**

**BN 2011/1746**

**RUTE SUDERGÅRDE 1:37**  
**Olovligt uppförd byggnad**

---

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

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § uttas av XX i egenskap av fastighetsdelägaren tillika byggnadsdelsägaren en byggnadsavgift om 10 160 kronor.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 7 och 8 §§ väckes talan hos länsrätten mot XX om uttagande av tilläggsavgift. Avgiften bör ej nedsättas.
3. Byggnadsnämnden befullmäktigar myndighetschefen Charlotte Criwall vid Region Gotland, 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**

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

Vid besiktning den 27 juli 2011 konstaterade enheten för bygglov att på fastigheten har ett bostadshus uppförts. Åtgärden har gjorts utan att byggnadsnämnden har lämnat erforderligt bygglov. Ärendet behandlas enligt 10 kap plan- och bygglagen.

Kontoret har i skrivelse 10 augusti 2011 informerat er om tillämpliga påföljder och ingripanden samt givit tillfälle till rättelse senast den 11 oktober 2011, bilaga 205.

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 11 oktober 2011 har konstaterats att rättelse inte har skett. Byggnadsavgift och tilläggsavgift skall därför uttas av XX. Talan mot XX väckes hos länsrätten om uttagande av tilläggsavgift.

Frågan om bygglov behandlas i separat ärende.

## **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 § 206**  
**Au§ 314**

**BN 2011/1746**

**RUTE SUDERGÅRDE 1:37**  
**Olovligt uppförd byggnad**

---

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

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § uttas av XX i egenskap av fastighetsdelägare tillika byggnadsdelägare en byggnadsavgift om 10 160 kronor.
2. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 7 och 8 §§ väckes talan hos länsrätten mot XX om uttagande av tilläggsavgift. Avgiften bör ej nedsättas.
3. Byggnadsnämnden befullmäktigar myndighetschefen Charlotte Criwall vid Region Gotland, 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**

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

Vid besiktning den 27 juli 2011 konstaterade enheten för bygglov att på fastigheten har ett bostadshus uppförts. Åtgärden har gjorts utan att byggnadsnämnden har lämnat erforderligt bygglov. Ärendet behandlas enligt 10 kap plan- och bygglagen.

Kontoret har i skrivelse 10 augusti 2011 informerat er om tillämpliga påföljder och ingripanden samt givit tillfälle till rättelse senast 11 oktober den 11 oktober 2011, bilaga 206.

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 11 oktober 2011 har konstaterats att rättelse inte har skett. Byggnadsavgift skall därför uttas av XX. Talan mot XX väckes hos länsrätten om uttagande av tilläggsavgift.

Frågan om bygglov behandlas i separat ärende.

## 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 § 207**  
**Au§ 315**

**BN 2011/2041**

**RUTE SUDERGÅRDE 1:37**  
**Uppförande av bostadshus**

---

**BESLUT**

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
3. Ägarna till fastigheterna Rute Sudergårde 1:30, 1:31, 1:32, 1:38 delges byggnadsnämndens beslut.

**BEDÖMNING**

**Enheten för bygglov**

Ansökan avser frågan om bygglov i efterhand för uppförande av ett bostadshus som redan är byggt. Frågan om olovligt uppförd byggnad utreds i ärende BN 2011/1746.

Bostadshuset om ca 89 m<sup>2</sup> är ett enplanshus med oinredd vid. Fasaden utgörs av stående träpanel som är vitmålad.

En mindre del (ca 5 m<sup>2</sup>) av bostadshuset placeras på prickad mark som är mark som inte får bebyggas. För övrigt är byggnaden förenlig med bestämmelserna i detaljplanen samt planens syfte.

Synpunkter har inkommit från en berörd granne. Man har synpunkter på utformningen och anför att byggnaden smälter in dåligt i miljön. Enligt 8 kap 1 § skall en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan. Inga särskilda utformningskrav ställs för den aktuella fastigheten i detaljplanen, varvid kontoret bedömer att byggnaden har en *tillräckligt* god utformning.

Eftersom kontoret bedömer att placeringen på prickmark utgör en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte, föreslås att bygglov ska beviljas med stöd av 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

**Förutsättningar**

För området gäller detaljplan, antagen 2006-06-14.

Del av byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas (prickad mark)



## Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till Rute Sudergårde 1:30, 1:31, 1:32, 1:38 m fl (samma fastighetsägare).

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

9 kap 30 § PBL

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

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

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

9 kap 31 b § PBL

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

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

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

## Upplysningar

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

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

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

## **HUR MAN ÖVERKLAGAR**

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

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

**BN § 208**  
**Au§ 316**

**BN 2011/834**

**STENKYRKA GRAUSNE 1:81**

**Uppförande av 2 st förråd (redskapsbodar)**

---

**BESLUT**

1. Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovhandläggare Madeleine Johansson.

**BEDÖMNING**

Byggnadsnämnden föreslår att läget på bod B ska omstuderas så att boden följer områdets bebyggelsemönster

**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Enheten för bygglov**

Två nya förvaringsbodar för hamn- och fiskematerial byggs i anslutning till tre befintliga bodar som står precis i början av fiskeläget. Materialval och färgsättning stämmer väl överens med övrig fiskebodsbebyggelse i Lickershamn.

Kontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd inte påtagligt skadar naturvärdena på platsen och inte heller riksintressena för natur, friluftsliv och kultur.

Berörda grannar har haft tillfälle att yttra sig och inga synpunkter har inkommit.

Hamnavdelningen har inget att erinra mot den föreslagna åtgärden.

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av riksantikvarieämbetet 1987-11-05 samt naturvärden av riksintresse enligt beslut av naturvårdsverket 1987-12-21.

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

Planprogram för Lickershamnsområdet har antagits 2008-10-29.

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

Samhällsbyggnadsförv/hamnavdelningen: Ingen erinran.

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysning

Sökanden erinras om skyldigheten att hos länsstyrelsen söka dispens och tillstånd enligt miljöbalken.

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 § 209**  
**Au§ 317**

**BN 2011/1605**

**VAMLINGBO AUSTRE 1:18**

**Förhandsbesked för uppförande av två fritidshus**

---

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

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

**BEDÖMNING**

**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Enheten för bygglov**

Ansökan gäller förhandsbesked för uppförande av 2 st fritidshus.

Byggnadsnämnden har gett samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i inledning av detaljplaneläggning upprätta planprogram för en fastighet i närområdet, Vamlingbo Austre 1:9 m fl, för att pröva möjligheten att tillskapa bostadsbebyggelse. Samtidigt har det inkommit flera enskilda ansökningar om förhandsbesked och bygglov i det aktuella området. Byggnadsnämnden har tidigare avslagit flera ansökningar då det inte har gått att ordna vatten- och avlopp.

Kontoret anser att det vore lämpligt om den aktuella fastigheten ingick i planarbetet, inte minst för att kunna samordna vatten- och avloppsfrågorna.

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.

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

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 2 § skall planläggning, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och

andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas. Vad som anges i första stycket skall beaktas även i andra ärenden enligt denna lag.

Enligt 5 kap 1 § plan- och bygglagen skall prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ske genom detaljplan för bl a ny sammanhållen bebyggelse, ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller som skall förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Föreslagen åtgärd ligger inom ett område med högt bebyggelsetryck.

Byggnadsnämnden är med hänvisning till ovanstående inte beredd att lämna ett förhandsbesked om bygglov för fem fritidshus på den sökta platsen utan ansökan kommer att avslås.

Sökanden kan inkomma med en ansökan om planläggning. Därefter prövar byggnadsnämnden möjligheterna till en exploatering genom planläggning på sökandens bekostnad.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig, inga synpunkter har inkommit.

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

## 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 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

GEAB: Ingen erinran.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Upplysningar

#### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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



Ange i skrivelsen:

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

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

**BNS 210**  
**AuS 318**

**BN 2011/683**

**VÄSTERHEJDE SKJUTFÄLTET 1:2**  
**Uppförande av förlägnings- och kursbyggnad**

---

**BESLUT**

1. Bygglov lämnas.
2. Ägarna till fastigheterna Västerhejde Suderbys 1:25 och 1:27 samt Västerhejde Suderbys 1:14, 1:37 och 1:38 delges byggnadsnämndens beslut.
3. VA-bedömningen ska beaktas.
4. Villkoren för bygglovets lämnas i bifogat bevis.

Daniel Bergvall lämnar skriftlig reservation mot beslutet.

**BEDÖMNING**

Ordföranden föreslår att bygglov ska lämnas.

**Yrkande**

Daniel Bergvall yrkar att ansökan ska avslås med hänvisning till att platsen är olämplig.

**Propositionsordning**

Ordföranden ställer proposition på sitt förslag och Daniel Bergvalls yrkande och finner att byggnadsnämnden antar ordförandens förslag.

**Votering**

Votering begärs. Denna voteringsproposition godkänns: Den som stöder Daniel Bergvalls yrkande röstar nej. Den som stöder ordförandens förslag röstar ja. Vid voteringen avges 10 ja-röster och 1 nej-röst.

Ja-röster avges av Anna Enström, Sven-Åke Malmberg, Majvor Östergren, Tore Tillander, Håkan Onsjö, Lars-Erik Benneck, Ulf Gahm, Lars Jakobsson, Mats-Ola Rödén och ordföranden.

Nej-röst avges av Daniel Bergvall.

### **Enheten för bygglov**

Ansökan om bygglov avser uppförande av en förläggings- och kursbyggnad för ca 40 personer på Tofta skjutfält samt p-platser. Man avser att använda en befintlig väg för att nå platsen.

Dispens från fridlysningsbestämmelserna enligt 14 § artskyddsförordningen (2007:845) har beviljats i beslut från 2011-10-10 av Länsstyrelsen då man har upptäckt rödlistade fjärilar där byggnaden planeras.

Byggnaden utförs i ett plan med ljusgrå fasader i slätputs samt faltak i papp. Byggnaden kommer att anslutas till det kommunala va-nätet.

Synpunkter har inkommit från grannar. Man har haft synpunkter på va-lösningen, vägen samt rödlistade arter. Sökanden har bemött synpunkterna. Kontoret bedömer att anläggningen inte rimligen kan innebära någon betydande olägenhet för omgivningen. Byggnaden planeras i ett område som till stor del redan är ianspråktagen av Försvarmakten.

Kontoret föreslår att bygglov ska beviljas med stöd av 8 kap 12 § plan- och bygglagen samt 3 kap 1 § PBL.

## **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).

Totalförsvarets öppna riksintresseområden enligt 3 kap MB

### **Remisser och grannar**

*GEAB:* Ingen erinran.

*Kommunalt VA:* Tillstyrker enligt villkor.

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från *Västerbejde Suderbys 1:25 och 1:27* samt *Västerbejde Suderbys 1:14, 1:37 och 1:38*.

Grannetryttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med svarsskrivelse 2011-07-07.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

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, mm
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. 1-3 och 10-13 §§.

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

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

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

### Upplysningar

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

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

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

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

**BNS 211**  
**AuS 319**

**BN 2011/1387**

**ÖSTERGARN KAUPUNGS 1:13**  
**Uppförande av fritidshus**

---

**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**

Ärendet avser ansökan om bygglov för uppförande av ett fritidshus om ca 92 m<sup>2</sup> med tillhörande komplementbyggnad om ca 18 m<sup>2</sup>. Byggnaderna utförs i liggande träpanel som målas i falusvart. Taken förses med sedum alt plåt eller svart papp.

Volymen på byggnaderna är mycket lågmäld vilket är en förutsättning då platsen är av tämligen öppen karaktär.

Planerad byggnation avser att koppla på gemensamhetsanläggningen i Östergarn Herrvik. Innan den anläggningen är utförd finns möjlighet att ansluta till vatten- och avloppssamfälligheten Östergarn Bengts 1:41- 1:45 som har kapacitet för ytterligare ett hushåll i sin avloppsanläggning. Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet krävs. Sökande avser att ansluta till den gemensamma avsaltningsanläggningen som planeras i Östergarn Herrvik. Innan möjlighet att ansluta till anläggningen planeras enskild vattenförsörjning. Sökanden har redovisat vattenprov från fastigheten Östergarn Kaupungs 1:26 som visar tjänligt vatten och en kloridhalt på 7mg/l. Kapacitetsuppgifter indikerar tillräcklig mängd för det planerade hushållet.

Utifrån redovisade uppgifter bedöms platsen uppfylla de krav på som ställs på VA i samband med nyetablering av bebyggelse inom Region Gotland. Ärendet tillstyrks ur VA-synpunkt.

Huvudbyggnaden placeras ca 15 m från vägen, vid en korsning i ett öppet landskap. Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får utmed Gotlands kust fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till

befintlig bebyggelse. Kontoret bedömer dock att fritidshuset innebär en naturlig komplettering av ett redan bebyggt område som inte rimligen kan innebära ett intrång på landskapsbilden, natur- och kulturvärdena.

Med kompletteringar menas enligt förarbetena till miljöbalken (prop 1985/86:3 s182, prop. 1997/98:45 II s. 38) sådana tillskott till en befintlig bebyggelsegrupp, som innebär att det av fritidsbebyggelse ianspråkta området inte ökar nämnvärt i omfattning, eller tillskott som innebär en naturlig avrundning av ett befintligt bebyggelseområde. Kompletteringar av fritidsbebyggelse torde normalt också kunna ske genom förtätning inom befintliga bebyggelseområden. Den föreslagna åtgärden kan enligt kontorets bedömning anses vara en sådan komplettering som avses i miljöbalken. Vidare anser kontoret att de värden som riksintressena omfattar inte påtagligt skadas av föreslagen åtgärd.

Med stöd av 8 kap 12 § plan- och bygglagen (1987:10) samt 3 kap 1 § PBL föreslår kontoret att ansökan ska beviljas.

## 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).

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

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

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

### Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

Ansökan är belägen inom ett område som inte omfattas av detaljplan. Åtgärden är bygglovpliktig enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

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, mm
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. 1-3 och 10-13 §§.

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

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

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

### Upplysningar

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

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

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



**BN § 212****BN 2011/1666****Au§ 320****VAMLINGBO AUSTRE 1:54****Förhandsbesked för uppförande av fritidshus**

---

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

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

**BEDÖMNING****Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Enheten för bygglov**

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av ett fritidshus.

Man avser att ersätta ett mycket enkelt fritidshus om ca 25 m<sup>2</sup> med ett nytt fritidshus med en större byggnadsarea. Enligt uppgift finns det för närvarande inget godkänt avlopp på fastigheten.

Byggnadsnämnden har gett samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i inledning av detaljplaneläggning upprätta planprogram för en fastighet i närområdet, Vamlingbo Austre 1:9 m fl, för att pröva möjligheten att tillskapa bostadsbebyggelse. Samtidigt har det inkommit flera enskilda ansökningar om förhandsbesked och bygglov i det aktuella området. Byggnadsnämnden har tidigare avslagit flera ansökningar då det inte har gått att ordna vatten- och avlopp.

Kontoret anser att det vore lämpligt om den aktuella fastigheten ingick i planarbetet, inte minst för att kunna samordna vatten- och avloppsfrågorna.

Då det befintliga fritidshuset är av mycket enkel karaktär bedömer kontoret att en lokaliseringsprövning är nödvändig då man prövar platsens förutsättningar och lämplighet. Söker man bygglov för en ersättningsbyggnad i samma storlek och plats krävs ingen lokaliseringsprövning.

Enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglerade bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och

Avgörande för frågan när detaljplan ska användas är t ex efterfrågan på mark för bebyggelse i området, dvs. bebyggelsestryckets styrka.

Med hänsyn till ovanstående föreslår kontoret att den aktuella fastigheten skall ingå i planuppdraget och att ansökan därför skall avslås.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

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.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

### 4 kap 2 § plan- och bygglagen

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
  - a. byggnadsverket är en byggnad eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och
  - b. byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

**9 kap. 31 §**

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

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. [Lag \(2011:335\)](#).

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

**Upplysningar****HUR MAN ÖVERKLAGAR**

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

**BN § 213**  
**Au§ 321**

**BN 2011/2121**

**EKSTA BJÄRGES 1:4**

**Avstyckning, prövning enligt FBL 4:25 a §**

---

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

Byggnadsnämnden medger inte avstyckning.

**BEDÖMNING**

**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Enheten för bygglov**

Ansökan avser prövning enligt 4 kap 25a fastighetsbildningslagen och gäller frågan om byggnadsnämnden bedömer att föreslagen avstyckning är lämplig eller inte. Ärendet har överlämnats till byggnadsnämndens prövning av lantmäterimyndigheten.

I fastighetsbildningslagen 3 kap 3 § anges att ”inom område som inte omfattas av detaljplan får fastighetsbildning inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området”.

Enligt kontoret strider den föreslagna fastighetsbildningen mot miljöbalken 3 kap 6 § och 4 kap 4 §. En avstyckning skulle därför föranleda olämplig bebyggelse.

Kontoret finner att föreslagen fastighetsbildning strider mot 3 kap 3 § fastighetsbildningslagen och föreslår byggnadsnämnden att inte lämna medgivande till fastighetsbildningen.

Den aktuella byggnaden har enligt uppgift från Lantmäteriet tillkommit för behov av övernattning i samband med fiske, jakt och jordbruk. Många strandbodnar och ängsbodar på Gotland har tillkommit av samma anledningar. Användningen av många av dessa byggnader har under åren förändrats till mer fritidsboende än just för övernattning i samband med till exempel fiske och de flesta har inte prövats lämpliga för sin nuvarande användning och bör därför inte styckas ifrån till en egen fastighet.

Kontoret anser att föreslagen fastighetsbildning skulle inverka negativt på det rörliga friluftslivet och det skulle också medföra olämplig bebyggelse i form av möjligheten till bygglovbefriade komplementbyggnader.

Kontoret föreslår att byggnadsnämnden uttalar sig negativ och att fastighetsbildningslagen utgör hinder mot fastighetsbildningen.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

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

**BN § 214**  
**Au§ 323**

**BN 2011/143**

## **FÅRÖ FRIGGARS 1:25**

### **Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och gäststuga/förråd**

---

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

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Ägarna till fastigheterna Fårö Friggars 1:46 (två delägare) och 1:51 delges byggnadsnämndens beslut.

#### **BEDÖMNING**

##### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

##### **Enheten för bygglov**

Det planerade bostadshuset avses uppföras på samma plats där bygglov för ett fritidshus erhöles 1965. Byggnaden uppfördes till viss del och grunden till denna byggnad finns kvar idag.

Den avstyckade tomten är bevuxen vilket troligen gör att den planerade byggnaden inte skulle bli väldigt framträdande i landskapet, vilket sökande visar genom bildmontage i bilagor.

Etableringen kan dock inte bedömas vare sig som kompletteringsbebyggelse eller ersättningsbebyggelse i enlighet med den fördjupade översiktsplanen. Det öppna landskapet är mycket känsligt för nya inslag på grund av höga natur- och kulturvärden.

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

Ansökan avstyrks ur VA-synpunkt på grund av dåliga markförutsättningar för infiltration.

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

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

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

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

Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger byggnadsplatsen inom kulturhistoriska gårdsmiljöer - befintlig bebyggelse bör bevaras. Oundgänglig kompletterings- och ersättningsbebyggelse bör utformas och planeras med hänsyn till kulturvärdena.

De tre gårdsgrupperna utgör tillsammans ett välbevarat 1600-talslandskap. Kring gårdarna är marken i huvudsak uppodlad eller betad. Bebyggelsekomplettering får ske genom ersättningsbebyggelse.

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 3:6 §).

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

### Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Fårö Friggars 1:46 (två delägare) och 1:51. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsskrivelse.

### LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

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

**BN § 215**  
**Au§ 324**

**BN 2011/1562**

## **GRÖTLINGBO HALLINGE 3:1**

### **Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och uthus**

---

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

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett bostadshus och uthus på den sökta platsen. Byggnaden skall placeras i den öppna gläntan med långsida eller kortsida parallellt med vägen och vara utformad enligt gotländsk byggnadstradition i 1½ plan med putsade fasader och tegeltak.
2. VA-bedömningen ska beaktas.

#### **BEDÖMNING**

##### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar kontorets bedömning.

##### **Enheten för bygglov**

Den planerade byggnaden med uthus bedöms utgöra en bebyggelsestruktur utmed vägen som känns igen i äldre bebyggelse. Byggnaden skall placeras i den öppna gläntan och med långsida eller kortsida parallellt med vägen och vara utformad enligt gotländsk byggnadstradition i 1½ plan med putsade fasader och tegeltak.

Som villkor för bygglov bör också ställas att fastighetsgränsen skall vara utredd.

Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast BDT- vatten. Ärendet tillstyrks ur VA-synpunkt.

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

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.

Den planerade byggnaden bedöms inte medföra någon olägenhet för omgivande grannar.

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

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

### Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Upplysningar**

- 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 bygglovhandlingar upprättas.

**BN§ 216**  
**Au§ 325**

**BN 2011/610**

**TOFTA SALLMUNDS 1:41**

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

---

**BESLUT**

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett bostadshus samt gäststuga, förråd och swimmingpool, med utformning och placering enligt skrivelse 2011-09-05, på den sökta platsen.
2. VA-bedömningen ska beaktas.
3. Ägaren till fastigheterna Tofta Sallmunds 1:40 och 1:42 delges byggnadsnämndens beslut.

**BEDÖMNING**

**Enheten för bygglov**

Den planerade åtgärden med en huvudbyggnad i ett plan och eventuellt någon komplementbyggnad anses lämpligt för platsen i förhållande till omgivande byggnader. Placeringen på södra delen av fastigheten anses också lämplig då det följer rådande bebyggelsemönster.

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 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 riksintresset omfattar.

Kontoret bedömer inte att den föreslagna åtgärden kommer att innebära någon avsevärd olägenhet för någon av grannarna.

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott har 2011-08-24 § 262 underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 3 kap 1 § plan- o 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.

Sökanden har inkommit med svarsskrivelse 2011-09-05 där byggnadens utformning och placering redovisas.

## 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 spillvatten- nätet är våren 2013. Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmän vattenanläggning.

VA yttrande: I avvaktan på kommunal anslutning har sökanden erhållit tidsbegränsat tillstånd t o m 2013-12-31 för sluten tank för allt spillvatten i

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

Granneryttrandet har kommunicerats med sökanden.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysning

- 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 stadsarkitektkontoret för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

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

**BN § 217**

**AU§ 326**

## **Sammanträdesplan byggnadsnämnden 2012**

---

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

Byggnadsnämnden godkänner upprättad sammanträdesplan för 2012.

### **ÄRENDEBESKRIVNING**

Kontoret har upprättat förslag till sammanträdesplan för 2012, bilaga 217.

Enligt förslaget sammanträder byggnadsnämnden kl 09.30 med gruppmöten 08.00 – 09.30.

Arbetsutskottet börjar kl 08.30.



**BN § 218****BN 2010/307****BUNGE STUCKS 1:82**  
**Detaljplan - Antagande**

---

**BESLUT**

1. Byggnadsnämnden antar detaljplanen, daterad 2011-09-07, med stöd av kommunfullmäktiges delegation 1992-05-11, § 245.
2. Beslutet gäller f o m det datum när länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskyddet har vunnit laga kraft.

**BEDÖMNING**

Inga erinringar som föranleder revidering av planförslaget har inkommit. Dock har länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande påtalat att kommunen ska ansöka om upphävande av strandskyddet som per automatik har, genom nya regler från 2009, återinförts p g a detaljplaneändringen.

**BN § 219****BN 2010/307****BUNGE STUCKS 1:82****Hemställan om upphävande av strandskydd inom detaljplaneområde**

---

**BESLUT**

1. Byggnadsnämnden hemställer hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd och naturreservat inom planområdet enligt bilagd karta.

**BEDÖMNING**

Ett upphävande får endast göras om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Ett särskilt skäl (7 kap 18§ MB) är att området enligt plan- och bygglagen (2010:900) avses att omfattas av en detaljplan som i stort är identisk med gällande detaljplan från 1995 där strandskyddet är upphävt och därmed saknar betydelse utifrån strandskyddets syften.

BN § 220

BN 2011/992

**GOTHEM VATERS 1:24****Uppförande av bostadshus, garage samt förråd**

---

**BESLUT**

1. Bygglov lämnas.
2. Arrendatorn på fastigheten delges byggnadsnämndens beslut.

**BEDÖMNING****Enheten för bygglov**

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

Sökanden har 2011-10-18 inkommit med reviderad vatten- och avloppslösning

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

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

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:1

**Förutsättningar**

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

**Remisser och grannar**

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från arrendator på fastigheten angående va-ledningar. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden som inkommit med reviderade handlingar.

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

### Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

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

**BN § 221****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 221.

**BN § 222****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 222.

**BN § 223**

## **Övriga ärenden från arbetsutskottet 2011-10-26**

---

### **BESLUT**

Övriga beslut fattade under Au§§ 327-349 läggs till handlingarna.



**BN § 224****Lars Jakobssons tack till byggnadsnämnden**

---

Lars Jakobsson framförde ett tack till byggnadsnämnden för uppvaktningen i samband med hans födelsedag.

## Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut 2011-10-26

- Au§ 327 Ekonomi
- Au§ 328 FÅRÖ MÖLNOR 1:9 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 329 GOTHEM BÅTARE 6:28 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 330 LÄRBRO PAVALS 1:29 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 331 STENKYRKA RINGVIDE 1:50 – Uppförande av ateljé/förråd
- Au§ 332 NÄS JAKOBS 1:22 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 333 ÖSTERGARN KATTHAMMARSVIK 1:23 – Tillbyggnad av fritidshus
- Au§ 334 ÖSTERGARN KATTHAMMARSVIK 1:23 – Uppförande av gäststuga
- Au§ 335 VISBY JUPITER 6 – Tillbyggnad av bostadshus
- Au§ 336 VISBY PALMEN 4 – Påbyggnad av bostadshus, inredande av bostad samt tillbyggnad med balkonger
- Au§ 337 GAMMELGARN SKOGBY 4:22 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 338 HELLVI STENGRINDE 1:44 - Uppförande av växthus
- Au§ 339 KLINTE LOGGARVE 1:13 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus/fritidshus
- Au§ 340 SPROGE SNODER 2:2 O 2:3 – Förhandsbesked för uppförande av två bostadshus
- Au§ 341 RUTE PUTTERSJAUS 1:29- Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 342 SUNDRE VÄSTERGÅRDE 1:22 – Uppförande av toalettbyggnad
- Au§ 343 VÄSKINDE GÄLLUNGS 1:41 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och garage/förråd (tomt 1)
- Au§ 344 VÄSKINDE GÄLLUNGS 1:41 – Uppförande av bostadshus och garage/förråd (tomt 2)
- Au§ 345 VISBY REKYLEN 18 – Tillbyggnad av bostadshus med uterum
- Au§ 346 VISBY LOTTERIET 1 – Fasadändring av kontorsbyggnad samt uppsättning av skylt (puts och logotype på del av tegelfasad)
- Au§ 347 BOGE FRIGGARS 5:1 – Uppförande av tre bostadshus och tre förråd
- Au§ 348 VISBY PALISSADEN 4 – Tillbyggnad av bostadshus
-

Au§ 349 RUTE ALVANS 1:50 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

**AU§ 327**

### **Information - ekonomi**

---

Förvaltningschefen lämnade rapport om det ekonomiska läget.

**Au§ 328**

**BN 2010/788**

**FÅRÖ MÖLNOR 1:9**  
**Uppförande av fritidshus**

---

### **BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

#### **Enheten för bygglov**

Ansökan avser uppförande av fritidshus inom detaljplanerat område på Fårö.

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

Kontoret anser att avvikelserna från planen är allt för stora för att kunna medges eftersom den totala byggnadsytan kommer att bli 119,5 m<sup>2</sup> mot tillåtna 100 m<sup>2</sup>. Överbyggnaden är 19,5%.

Va-frågan är löst i enlighet med planbestämmelserna.

Kontoret föreslår avslag.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1993-10-20.

Enligt planen får högst 100 m<sup>2</sup> (huvudbyggnad) + 40 m<sup>2</sup> (uthus) byggnadsarea byggas. Den tillåtna byggnadsarean avseende huvudbyggnad överskrider med 19,5 m<sup>2</sup>

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

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

Au§ 329

BN 2011/387

**GOTHEM BÅTARE 6:28**  
**Uppförande av fritidshus**

---

**BESLUT**

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
3. Ägarna till fastigheterna Gothem Båtare 6:29 delges byggnadsnämndens beslut.

**BEDÖMNING****Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Enheten för bygglov**

Ansökan avser uppförande av fritidshus på fastighet som ingår i en detaljplan. En byggrätt (1/20 av 1773 m<sup>2</sup>) på 89 m<sup>2</sup> finns på fastigheten. Den tänkta byggnaden har en byggnadsarea på 101 m<sup>2</sup>, vilket är en överbyggnad på 12 m<sup>2</sup> (13%).

VA-redovisningen bedöms uppfylla kraven i kommunens riktlinjer.

Ägaren till Gothem Båtare 6:29 har påtalat på att servitutsavtal för gemensamt avlopp bör ordnas.

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

Kontorets bedömning är att överbyggnaden är en mindre avvikelse från detaljplanen och förenligt med planens syfte (8 kap 11§ plan- och bygglagen).

Kontoret föreslår att bygglov beviljas.

**ÄRENDEBESKRIVNING****Förutsättningar**

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1964-03-16

Enligt planen får högst 1/20 av tomtens area bebyggas (89 m<sup>2</sup>). Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 12 m<sup>2</sup>.

## Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten **GotemBåtare6:29**. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

## Upplysningar

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

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

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§ 330**

**BN 2011/195**

**LÄRBRO PAVALS 1:29**

## Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

---

### BESLUT

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

### BEDÖMNING

#### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

#### Enheten för bygglov

Förhandsbeskedet gäller uppförande av bostadshus på fastighet med fasta fornlämningar, som dock inte anses påverkas av åtgärden.

Enligt 3 kap 6 § 2 stycket miljöbalken skall områden som är av riksintresse för kulturminnesvården skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa. Kontoret gör bedömningen att de värden som riksintresset omfattar inte skadas av föreslagen åtgärd.

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

VA-redovisningen uppfyller kraven i kommunens riktlinjer.

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

### ÄRENDEBESKRIVNING

#### Förutsättningar

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

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

#### Remisser och grannar

*Länsstyrelsen kulturmiljö:* Byggnationen kommer inte att påverka fornlämningar.

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

GEAB: Ingen erinran.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Upplýsningar

- a) Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.
- b) Om bygglovsansökan kommer in inom två år är beskedet bindande. Gör inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör beskedet att gälla.



- c) I bygglovet återstår att pröva om åtgärden uppfyller utformningskraven i 3 kap 1 § plan- och bygglagen.

Kontakta kontoret för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

**Au§ 331**

**BN 2011/1146**

## **STENKYRKA RINGVIDE 1:50**

### **Uppförande av ateljé/förråd**

## **BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### **Enheten för bygglov**

Ansökan avser uppförande av ateljé/förråd i anslutning till två befintliga bodar. Byggnaden uppförs på prickmark som inte får bebyggas.

Åtgärden uppfyller inte kraven i 8 kap 11 § i plan- och bygglagen. Åtgärden strider mot gällande detaljplan. Kontoret föreslår avslag.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1971-08-30.

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**

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

**Au§ 332**

**BYGG 81085**

**NÄS JAKOBS 1:22**

**Förhandsbesked för uppförande av fritidshus**

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov

Ansökan avser frågan om förhandsbesked för uppförande av ett fritidshus.

Den aktuella fastigheten ligger i ett område med höga natur- och kulturhistoriska värden (utan att vara särskilt utpekad).

Föreslagen åtgärd ligger ca 500 m från närmaste vindkraftverk. Enligt riktlinjerna för vindkraftverk skall avstånd mellan boende och vindkraftverk i normalfallet vara 1000 m. Byggnadsnämnden kan i speciella fall utifrån buller, ljus, topografiska förhållanden och väderstreck överväga en flexibel skyddszon om 500-1000 m. Det finns befintlig bebyggelse närmare vindkraftverket vilket innebär att man i de fallen har funnit särskilda skäl till en närmare placering.

Enligt SGU:s grundvattenkarta bedöms vattentillgången i området vara begränsad.

Platsen har bedömts som godtagbar recipient av spillvatten för föreslagen exploatering.

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

Byggnadsnämnden har tidigare (2009-02-11) kommunicerat till sökanden att man är beredd att lämna positivt förhandsbesked efter det att godtagbar vattenförsörjning avseende kvalitet och mängd har redovisats. En ofullständig komplettering inkom 2011-07-28.

Ytterligare en begäran om komplettering skickades till sökanden 2011-08-25 och därefter har sökanden inte hört av sig.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret föreslår att ansökan skall avslås då man ej kan påvisa att det går att lösa va-frågorna och platsen därmed bedöms vara olämplig för ytterligare bebyggelse.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

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

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

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

Vindkraft på södra Gotland, tillägg till översiktsplanen Vision Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1999-12-13.

## Remisser och grannar

*Länsmuseet:* Tillstyrker med villkor.

*GEAB:* Ingen erinran.

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enligt 8 kap 34 § plan- och bygglagen, PBL, skall byggnadsnämnd, efter ansökan, ge förhandsbesked huruvida en åtgärd som kräver lov kan tillåtas på

den avsedda platsen. Enligt förarbetena till PBL är det i första hand frågan om en byggnadsåtgärd överhuvudtaget kan tillåtas på viss plats som skall prövas inom ramen för ett ärende om förhandsbesked.

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

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

**Au§ 333**

**BN 2011/761**

## **ÖSTERGARN KATTHAMMARS 1:23**

### **Tillbyggnad av fritidshus**

---

## **BESLUT**

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
3. Ägarna till fastigheterna Östergarn Hallvide 1:8, 1:21, 1:24 och 1:33 delges byggnadsnämndens beslut.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### **Enheten för bygglov**

Ansökan avser uppförande av gäststuga samt tillbyggnad av fritidshus med takkupa samt tillbyggnad av entré om 7,5 m<sup>2</sup>.

Takkupan innebär att den tillåtna byggnadshöjden överskrids . Tillåten höjd är 4,4 m och man uppnår 5 m i och med kupan. En del av huvudbyggnaden är placerad på prickad mark vilket innebär att takkupan hamnar på mark som ej får bebyggas. Placeringen av byggnaden har prövats lämplig i tidigare prövning. En takkupa med en bredd som är mindre än 1/3 av den totala husbredden kan normalt betraktas som mindre avvikelse enligt praxis. Då den aktuella kupan upptar mindre än 1/3 av takets längd gör kontoret en samlad bedömning att det är en mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte. Kontoret anser att takkupan inte rimligen kan innebära en betydande olägenhet för omgivningen.

Kontoret föreslår att bygglov ska beviljas för tillbyggnad av bostadshus med takkupa då det bedöms vara en mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte enligt 8 kap 11§ plan- och bygglagen.

Kontoret föreslår, med stöd av 8 kap 11 § PBL, att tillbyggnaden av entrén (om ca 7,5 m<sup>2</sup>) ska beviljas då det är en helt planenlig åtgärd .

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen den 1970-05-14.

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

Enligt planen får byggnad (fritidshuset) inte uppföras till större höjd än 4,4 meter. Den tillåtna byggnadshöjden överskrids. Planerad byggnadshöjd är 5,0 meter.

### Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till *Östergarn Hallvide 1:8, 1:21, 1:24 och 1:33*.

Grannetyttrandena har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med svarsskrivelse dels 3 oktober 2011 och 10 oktober 2011.

Ytterligare ett förtydligande av sina synpunkter har inkommit från *Östergarn Hallvide 1:24*. Grannetytrandet har kommunicerats med sökanden.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

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

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området, varvid det förhållandet att genomförandetiden för detaljplanen inte börjat löpa utgör hinder mot att bygglov lämnas,
2. den fastighet och den byggnad eller annan anläggning på vilken åtgärden skall utföras
  - a. stämmer överens med detaljplanen och med den fastighetsplan som gäller för området, eller
  - b. avviker från dessa planer men avvikelserna godtagits vid en bygglovsprövning enligt denna lag eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), och
3. åtgärden uppfyller kraven i 3 kap 1, 2 och 10–18 §§.

Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. I fall som avses i första stycket 2 b och 17 kap. 18 a § skall en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder som söks och de som tidigare godtagits.

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

## Upplysningar

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

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

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

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

**Au§ 334**

**BN 2011/761**

## ÖSTERGARN KATTHAMMARS 1:23

### Uppförande av gäststuga

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Byggnadsnämndens beslut överlämnas för kännedom till ägarna till Östergarn Hallvide 1:8, 1:21, 1:24 och 1:33.



## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov

Ansökan avser uppförande av gäststuga.

Idag står det en friggebod på den plats där man vill placera en gäststuga. En friggebod är en byggnad som inte fordrar bygglov och placering har därmed inte varit föremål för någon tidigare prövning. Man avser att ersätta friggeboden med en gäststuga med en byggnadsarea om 18 m<sup>2</sup>. Gäststugan placeras nästan helt på prickad mark, som är mark som inte får bebyggas. Endast en smärre del placeras utanför prickmarkszonen. Det kan ej rimligen bedömas som en mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte.

Kontoret föreslås att gäststugan skall avslås med hänsyn till att byggnaden nästan i sin helhet placeras på mark som inte får bebyggas vilket inte rimligen kan ses som en mindre avvikelse som inte heller är förenlig med planens syfte. Det kan inte hänföras till en sådan mindre avvikelse som avses i 8 kap 11 § PBL.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen den 1970-05-14.

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

Enligt planen får byggnad (fritidshuset) inte uppföras till större höjd än 4,4 meter. Den tillåtna byggnadshöjden överskrids. Planerad byggnadshöjd är 5,0 meter.

### Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från *Östergarn Hallvide 1:8, 1:21, 1:24 och 1:33*.

Grannetrytrandena har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med svarsskrivelse dels 3 oktober 2011 och 10 oktober 2011.

Ytterligare ett förtydligande av sina synpunkter har inkommit från *Östergarn Hallvide 1:24*. Grannetrytrandet har kommunicerats med sökanden.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

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

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området, varvid det förhållandet att genomförandetiden för detaljplanen inte börjat löpa utgör hinder mot att bygglov lämnas,
2. den fastighet och den byggnad eller annan anläggning på vilken åtgärden skall utföras
  - a. stämmer överens med detaljplanen och med den fastighetsplan som gäller för området, eller
  - b. avviker från dessa planer men avvikelserna godtagits vid en bygglovsprövning enligt denna lag eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), och
3. åtgärden uppfyller kraven i 3 kap 1, 2 och 10–18 §§.

Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. I fall som avses i första stycket 2 b och 17 kap. 18 a § skall en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder som söks och de som tidigare godtagits.

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

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

**Au§ 335**

**BN 2011/1092**

**VISBY JUPITER 6**

**Tillbyggnad av bostadshus med carport och förråd**

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov

Ansökan om bygglov avser tillbyggnad av bostadshus med carport och förråd. Tillbyggnaden ligger på 23,7 m<sup>2</sup> vilket innebär att den totala överbyggnaden blir 61,5 m<sup>2</sup> (40%).

Kontoret anser att avvikelserna sammantagna är så omfattande att de ej kan hänföras till sådan mindre avvikelse som avses i 8 kap 11 § plan- och bygglagen. Överbygganden kan inte bedömas som en mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte.

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som stadsplan 1962-05-17.

Planerad tillbyggnad tillsammans med befintlig byggnadsarea innebär en överbyggnad med 61,5 m<sup>2</sup> (40%).

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

Åtgärden är bygglovpliktig enligt 8 kap 1 § plan- och bygglagen.

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

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området, varvid det förhållandet att genomförandetiden för detaljplanen inte börjat löpa utgör hinder mot att bygglov lämnas,

2. den fastighet och den byggnad eller annan anläggning på vilken åtgärden skall utföras
  - a. stämmer överens med detaljplanen och med den fastighetsplan som gäller för området, eller
  - b. avviker från dessa planer men avvikelserna godtagits vid en bygglovsprövning enligt denna lag eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), och
3. åtgärden uppfyller kraven i 3 kap 1, 2 och 10–18 §§.

Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. I fall som avses i första stycket 2 b och 17 kap. 18 a § skall en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder som söks och de som tidigare godtagits.

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

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

**Au§ 336**

**BN 2011/986**

### VISBY PALMEN 4

**Påbyggnad av bostadshus, inredande av bostadslägenhet samt tillbyggnad med balkonger**

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Byggnadsnämndens beslut överlämnas för kännedom till ägarna till Visby Lagern 6 och Visby Palmen 1,2 och 3.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov

Den föreslagna tillbyggnaden innebär en avvikelse i byggnadshöjd och en ytterligare exploatering av en redan överexploaterad liten fastighet. Avvikelserna kan inte bedömas som mindre.

Kontoret anser att avvikelserna från planen är allt för stora för att kunna medges.

De föreslagna tillbyggnaderna skulle komma att inverka negativt på rådande trafik- och parkeringssituation.

Kraven i 8 kap 11 § uppfylls inte. Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att ansökan avslås.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

Enligt planen får byggnad inte uppföras till större höjd än 7,6 meter. Den tillåtna byggnadshöjden överskrids. Planerad byggnadshöjd är 9,4 meter.

Befintlig överbyggnad tillsammans med planerad nybyggnad innebär en total överbyggnad med 41 m<sup>2</sup> (25%).

### Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från *Visby Lagern 6* och *Visby Palmen 1,2 och 3*.

Granneyttrandena har kommunicerats med sökanden.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:1

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

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

### Upplysningar

## 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§ 337**

**BYGG 91534**

### GAMMELGARN SKOGBY 4:22

#### Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Byggnadsnämndens beslut överlämnas för kännedom till ägaren till Gammelgarn Skogby 1:68.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov

Den planerade platsen för ett fritidshus är belägen på en något högre nivå än den intilliggande vägen i ett vackert kulturlandskap som för närvarande används som betesmark. En byggnad i detta läge skulle komma att hamna väldigt synlig i det öppna landskapet.

Mitt emot den föreslagna byggnaden finns ett fritidshus som är placerat i vegetation och dessutom på en lägre nivå än vägen. Den nya byggnaden kan inte bedömas utgöra en kompletterande bebyggelse enligt miljöbalken utan skulle snarare utgöra möjlighet till ytterligare nya avstyckningar på samma sida om vägen.

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

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd påtagligt skadar natur- och kulturvärden på platsen och bedöms även få en negativ inverkan på det rörliga friluftslivet.

*VA-bedömning:* MHN har begärt komplettering angående vattenredovisning men begärda handlingar har inte inkommit.

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

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

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

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

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

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

### Remisser och grannar

*GEAB:* Ingen erinran.

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från Gammelgarn Skogby 1:68. Granneyttrandet har kommunicerats med sökanden.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Uppllysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

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



**Au§ 338****BN 2011/1622****HELLVI STENGRINDE 1:44****Uppförande av växthus**

---

**BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

**BEDÖMNING****Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Enheten för bygglov**

Ansökan avser ett växthus på 17,4 m<sup>2</sup> som placeras på prickmark.

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.

Föreslagen åtgärd kommer att uppföras på mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan. Med hänvisning till ovanstående kan aktuell ansökan inte betraktas som mindre avvikelse. Åtgärden strider mot planens syfte. Ansökan skall därför avslås.

Kraven i 8 kap 11 § uppfylls inte.

**ÄRENDEBESKRIVNING****Förutsättningar**

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

För området gäller detaljplan, antagen den 1974-04-29 .

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**

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

**Au§ 339**

**BN 2011/57**

### KLINTE LOGGARVE 1:13

### Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov

Ansökan avser frågan om förhandsbesked för uppförande av ett fritidshus på en plats som idag är helt obebyggd. Sökanden har angett att marknivån på den planerade tomtplatsen ligger på + 1,068 m..

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

Lägsta plushöjd för marknivån ska vara + 2,0 m vid lokalisering av ny bebyggelse (enligt byggnadsnämnden riktlinjer godkända av byggnadsnämnden BN § 52, 2008-04-09 samt riktlinjerna i Regionens översiktsplan). Lägre plushöjder kan godkännas för mindre ”känsliga” byggnader och anläggningar såsom camping, sjöbodas och ekonomibygnader, men inte fritidhus. Sökanden avser att uppnå en plushöjd om 2,0 m genom fyllnadsmassor.

Enligt regionens översiktsplan skall nya bostäder och övrig bebyggelse samlas i en mer samlad bebyggelsestruktur. Ny bebyggelse skall i första hand komma till stånd som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse. Vidare beskrivs att ny bebyggelse bör undvikas i det öppna kultur- och jordbrukslandskapet.

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

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Men hänsyn till ovanstående föreslår kontoret att ansökan skall avslås.

## 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

*VÄ-yttrande kommunalt va:* Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för den allmänna anläggningen för vatten och spillvatten. Det finns angivet i ansökan att anslutning till vatten och spillvatten skall ske genom Klinte Stora Snögrinde 5:1. För sådan anslutning skall ansökan inlämnas av den som är ansluten och ansökan skall då avse gemensam anslutning.

*GEAB*: Tillstyrker med villkor.

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

## **LAGSTÖD**

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

## **Upplysningar**

### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.  
Vi använder oss av s k förenklad delgivning, se vidare bifogad skrivelse.

**Au§ 340**

**BN 2011/147**

**SPROGE SNODER 2:2, SPROGE SNODER 2:3**  
**Förhandsbesked för uppförande av 2 st bostadshus**

---

**BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

**BEDÖMNING**

**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Enheten för bygglov**

Provgrop har redovisats och besiktigats på fastigheten 2011-08-16. Marken består av skiktad lermärgel, vilket är grävbar berggrund. Lermärgeln kan inte garanteras vara tät, vilket gör anläggandet av en markbädd olämplig.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet krävs. Sökande har inte inkommit med någon redovisning.

Då inte lermärgel kan betraktas som tät, kan ett utsläpp i denna medföra risk för spridning av avloppsvatten i berggrunden. Lermärgel betraktas även som berggrund, vilket innebär att kravet på 1 meter till berggrund som lägsta krav för avlopp inte heller kan uppfyllas. Ärendet avstyrks därför ur VA-synpunkt.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 3 § ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bl a med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp.

Platsen är olämplig för bebyggelse på grund av svårigheterna att lösa avloppsfrågan. Kontoret anser inte att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 2 kap.

I 8 kap 12 § plan- och bygglagen anges bl a att kraven i 2 kap skall uppfyllas.

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

Positivt förhandsbesked för uppförande av 2 fritidshus meddelades 2001. Bygglov för uppförande av ett fritidshus har meddelats och ett hus har uppförts på fastigheten Sproge Snoder 2:2.

#### ***Utdrag ur protokoll Dnr 2000/1167 § 102, 2001-04-11:***

*Stadsarkitektkontorets VA-bedömning: Vid besiktning har konstaterats att marken bedöms olämplig för utförande av infiltration p.g.a. finkornigt material (lera). Marken bedöms som lämplig för utförande av markbädd för bdt-vatten. Spridningsledningar placeras max 20 cm över färdig mark, pumpning erfordras. Uppsamlingsledning drages till befintlig kanal. För att erhålla fall skall markbädd placeras vid provgroppens läge. Gemensam avloppsanläggning skall säkerställas genom servitut vid fastighetsregleringen. Enligt inlämnad redovisning bedöms vattentillgång finnas för två hushåll.*

### Remisser och grannar

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

GEAB: Ingen erinran.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

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

**Au§ 341**

**BN 2010/481**

### RUTE PUTTERSJAUS 1:29

#### Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

## BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett fritidshus på den sökta platsen.
2. Ägaren till fastigheten Rute Lilla Valle 1:24 delges byggnadsnämndens beslut.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av fritidshus.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till Rute Lilla Valle 1:24. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden. Ägaren till Rute Lilla Valle 1:24 har uttalat oro för vattentillgången.

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

Vid anordnande av vattentäkt och avloppsanläggning skall bl a miljöbalkens allmänna hänsynsregler i 2 kap iakttas.

VA-redovisningen bedöms uppfylla kraven i kommunens riktlinjer. Borring bör ske med särskild hänsyn och salthalt bör mätas under borringens gång. Om en vattenbrunn är saltvattenpåverkad krävs enligt hänsynsreglerna i miljöbalkens andra kapitel att brunnen åtgärdas för att minska risk för spridning till grannar. Om ytterligare byggnation avses tillskapas i närområdet, utöver den som nu planeras, bör utökad vattenutredning göras med redovisning av kemiska vattenprov och provpumpningar.

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

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

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

### Remisser och grannar



*Länsmuséet:* Ingen erinran.

*Vägverket:* Ingen erinran.

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten *Rute Lilla Valle 1:24*. Grannens yttrande har kommunicerats med sökanden.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Uppllysningar

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

Kontakta kontoret för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

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

**Au§ 342**

**BN 2011/1565**

## SUNDRE VÄSTERGÅRDE 1:22

### Uppförande av toalett

---

## BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Ägarna till fastigheten Sundre Västergårde 1:9 delges byggnadsnämndens beslut.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov

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.

Ägarna till Sundre Västergårde 1:9 har uttalat oro för insyn samt påtalat olägenhet vad gäller bullerstörningar från köande toalettbesökare och hundar.

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

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden har 2011-09-07 § 168 delegerat rätten att fatta beslut till arbetsutskottet.

### 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).

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

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§ 343**

**BN 2011/1636**

## **VÄSKINDE GÄLLUNGS 1:41**

### **Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och garage/förråd (tomt 1)**

---

## **BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### **Enheten för bygglov**

Den avsedda placeringen ligger inom flygbullerstört område, i zonen Max 70 och 80 dBA. Inom detta område kan avsteg från gällande riktvärden för flygbuller göras för enstaka bostadshus som utgör en komplettering till befintlig bebyggelsegrupp – i en sammanhållen bebyggelsestruktur – och som direkt kan införlivas i befintlig infrastruktur.

Sökanden har erhållit tillstånd från Länsstyrelsen för vattenverksamhet för anläggande av trumma i Själsöån vilken behövs för anläggande av infart till fastigheterna.

Denna del av Själsöån har inventerats av Länsstyrelsen för sitt naturvärde.

Den föreslagna etablering kan inte bedömas uppfylla kraven för avsteg från flygbuller enligt den fördjupade översiktsplanen.

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.

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

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Fördjupad översiktsplan för hela Visby antagen 2009-12-14.

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

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 landskapsbild.

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

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

**Au§ 344**

**BN 2011/1637**

### VÄSKINDE GÄLLUNGS 1:41

**Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och garage/förråd (tomt 2)**

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov

Den avsedda placeringen ligger inom flygbullerstört område, i zonen Max 70 och 80 dBA. Inom detta område kan avsteg från gällande riktvärden för flygbuller göras för enstaka bostadshus som utgör en komplettering till befintlig bebyggelsegrupp – i en sammanhållen bebyggelsestruktur – och som direkt kan införlivas i befintlig infrastruktur.

Sökanden har erhållit tillstånd från Länsstyrelsen för vattenverksamhet för anläggande av trumma i Själsöån vilken behövs för anläggande av infart till fastigheterna.

Denna del av Själsöån har inventerats av Länsstyrelsen för sitt naturvärde.

Den föreslagna etablering kan inte bedömas uppfylla kraven för avsteg från flygbuller enligt den fördjupade översiktsplanen.

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

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

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Fördjupad översiktsplan för hela Visby antagen 2009-12-14.

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

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.

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

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

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

Au§ 345

BN 2011/1251

**VISBY REKYLEN 18****Tillbyggnad av bostadshus med uterum**

---

**BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

**BEDÖMNING****Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Enheten för bygglov**

Ansökan om bygglov avser tillbyggnad av bostadshus med uterum. Det aktuella uterummet har en byggnadsarea om 17 m<sup>2</sup>. Byggrätten är överskriden från början och med det aktuella uterummet överskrids byggrätten ytterligare. Överbyggnaden ligger på 47,7 m<sup>2</sup> (35%) i och med uterummet. Uterummet placeras delvis på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Kontoret föreslår att ansökan skall avslås med stöd av 8 kap 11 § plan- och bygglagen. Den sammantagna avvikelserna kan inte ses som någon mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte.

**ÄRENDEBESKRIVNING****Förutsättningar**

För området gäller detaljplan, antagen 1999-09-22.

Byggnadens bruttoarea får uppgå till högst hälften av tomtens yta vilket innebär en överbyggnad med 47,7 m<sup>2</sup> (35%).

Viss del ligger på mark som inte får bebyggas (prickad mark).

**Remisser och grannar**

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

**LAGSTÖD**

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

1. åtgärden inte strider mot detaljplanen eller den fastighetsplan som gäller för området, varvid det förhållandet att genomförandetiden för detaljplanen inte börjat löpa utgör hinder mot att bygglov lämnas,
2. den fastighet och den byggnad eller annan anläggning på vilken åtgärden skall utföras
  - a. stämmer överens med detaljplanen och med den fastighetsplan som gäller för området, eller
  - b. avviker från dessa planer men avvikelserna godtagits vid en bygglovsprövning enligt denna lag eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), och
3. åtgärden uppfyller kraven i 3 kap 1, 2 och 10–18 §§.

Bygglov får lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen eller fastighetsplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. I fall som avses i första stycket 2 b och 17 kap. 18 a § skall en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder som söks och de som tidigare godtagits.

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

**Au§ 346**

**BN 2011/1651**

### VISBY LOTTERIET 1

**Fasadändring av kontorsbyggnad samt uppsättning av skylt (puts och logotype på del av tegelfasad)**

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov

Den sökta åtgärden innebär en skylt som genom sin skala blir dominerande över byggnaden och även främmande och uppseendeväckande genom sin storlek och färgsättning i stadsbilden.

Åtgärden uppfyller inte bestämmelserna i plan- och bygglagen 2 kap 6 § och kontoret föreslår därför att ansökan avslås.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1973-06-27.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 6 § skall byggnadsverk, och även skyltar, utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

### Upplysningar

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

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

Au§ 347

BN 2010/399

**BOGE FRIGGARS 5:1****Uppförande av 3 st bostadshus och 3 st förråd (tomt A, B, C)**

---

**BESLUT**

1. Bygglov lämnas.

**BEDÖMNING****Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Enheten för bygglov**

Ansökan avser uppförande av tre bostadshus med tillhörande förråd.

Byggnadsnämnden har tidigare lämnat positivt förhandsbesked för 5 fritidshus på fastigheten, med villkor att husen skulle placeras öster om vegetationsridå/mindre backe som delar fältet i nord/sydlig riktning. Detta mot bakgrund av att ny bebyggelse inte bör placeras fritt i ett öppet landskap utan stöd av vare sig vegetation eller annan bebyggelse. Avgörande för kontoret och byggnadsnämndens tidigare bedömning är även att värna det öppna landskapet och den fria vyn från landsvägen ut mot havet åt öster. Av nu aktuella bostadshus är det främst tomt C som avviker från villkoren i givet förhandsbesked.

Kontoret bedömer dock att de tre bostadshusen genom en karaktärsnärlig gemensam utformning och relativt samlade placering orienterad mot befintlig bebyggelsen åt norr innebär en etablering med godtagbar helhetsverkan i förhållande till omgivande bebyggelse och kulturlandskap.

Kontoret bedömer att åtgärden uppfyller kraven i PBL 8 kap 12 §. Bygglov bör beviljas.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Byggnadsnämnden lämnade 2008-12-10, § 225 positivt förhandsbesked för uppförande av 5 st bostadshus på fastigheten.

**Förutsättningar**

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

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

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

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Upplysningar

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

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

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

**Au§ 348**

**BN 2011/1770**

## **VISBY PALISSADEN 4**

### **Tillbyggnad av bostadshus**

---

## **BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### **Enheten för bygglov**

Ansökan avser en tillbyggnad med en takkupa längs större delen av takfallet mot gatan. Förslaget innebär

Enheten bedömer att förslaget inte uppfyller de krav som ställs i gällande detaljplanebestämmelser/byggnadsordning i Visby innerstad.

Enheten bedömer att förslaget inte uppfyller de krav som ställs i gällande detaljplanebestämmelser/byggnadsordning för byggnader i Visby innerstad. Enligt gällande byggnadsordning får nya takkupor endast tillkomma om de passar byggnadens och stadsbildens karaktär.

Den aktuella takkupan avviker genom sin storlek i förhållande till det aktuella husets takfall, till vad som är karaktäristiskt för traditionella takkupor i Visby innerstad.

Enheten bedömer att villkoren enligt plan- och bygglagen 9 kap 30§ för att bevilja bygglov i strid med gällande detaljplan ej föreligger. Denna bedömning har tidigare kommunicerats med sökanden. Ansökan bör avslås.

## 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.

### LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

- Enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd som
1. överensstämmer med med detaljplanen eller gällande områdesbestämmelser,
  2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 och 3 § eller måste avvakta att genomförandetiden för en detaljplan börjar löpa, och
  3. uppfyller kraven i 2 kap. och 8 kapo.1-3, 9, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

### Uppllysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

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

Ange i skrivelsen:

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

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

**Au§ 349**

**BN 2011/997**

**RUTE ALVANS 1:50**

**Förhandsbesked för uppförande av fritidshus**

---



## BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett fritidshus på den sökta platsen.
2. Ägarna till fastigheten Rute Alvans 1:48 delges byggnadsnämndens beslut.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar kontorets bedömning.

### Enheten för bygglov

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av fritidshus på en planerad avstyckad tomt vid befintlig bebyggelse.

Ägarna till fastigheten Rute Alvans 1:48 har inkommit med synpunkter. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med ett svarsyttrande.

Ägarna till Rute Alvans 1:48 har uttalat oro för vad gäller avloppet. Den föreslagna åtgärden kan inte anses innebära en sådan betydande olägenhet för omkringboende som avses i plan- och bygglagen 3 kap 2 §.

Vid anordnande av vattentäkt och avloppsanläggning skall bl a miljöbalkens allmänna hänsynsregler i 2 kap iakttas.

Kontoret anser att föreslagen åtgärd inte skadar riksintresset för rörligt friluftsliv eller de naturvärden som finns på platsen.

Kontoret gör bedömningen att kraven i 8 kap 12§ plan- och bygglagen uppfylls och föreslår att ett positivt förhandsbesked ges.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

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

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

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

## Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten *Rute Alvans 1:48*. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

*GEAB*: Ingen erinran.

## LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplýsningar

a) Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.

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

Kontakta kontoret för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

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

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby