



Protokoll
Sammanträdesdag
2011-12-14

Byggnadsnämnden

Tid 09.30 – 12.00

Plats Suderbys Herrgård, Västerhejde

Omfattning §§ 225-256

Beslutande

Bo Björkman, ordf
Daniel Bergvall, vice ord
Anna Enström
Bertil Eneqvist
Majvor Östergren, ej § 225
Tore Tillander, ej § 230
Håkan Onsjö
Lars-Erik Benneck
Ulf Gahm
Lars Jakobsson
Mats-Ola Rödén

Ersättare

Per Gahnström
Josefin Haggelin
Henrik Johansson
Lena Simonsson
Kerstin Löfgren-Dahlström
Börje Bendelin
Stig Hansson

Övriga närvarande

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Ethel Forsberg | Gunnar Gustafsson |
| Sven Hedlund | Mikael Westberg |
| Margitta Andersson | Ann-Sofie Lindskog |
| Anders Rahnberg | Anders Buskas |
| Bertil Klintbom | Cecilia H Färnlöf |
| Charlotte Criwall, ej § 244 | |

Justering

Lars Jakobsson utses att justera dagens protokoll. Justeringen äger rum den 19 december 2011 på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sekreterare

Margitta Andersson

Ordförande

Bo Björkman

Justerande

Lars Jakobsson

Bevis

Justeringen har tillkännagivits genom anslag. Anslaget sätts upp den 20 december 2011.

Byggnadsnämndens beslut §§ 235-248 (se bifogad förteckning) kan överklagas till länsstyrelsen i Gotlands län senast den 12 januari 2012, men skickas till byggnadsnämnden (se bilaga).
Protokollet förvaras på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Byggnadsnämnden 2011-12-14

Presentation av förvaltningschefen Ethel Forsberg

- BN§ 225** Översyn av det utökade strandskyddet på Fårö – Remiss från RS
- BN§ 226** VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:71 OCH NYGÅRDS 1:341 – Detaljplan
- BN§ 227** BUNGE STUCKS 1:82 – Upphävande av strandskydd inom detaljplaneområde
- BN§ 228** TOFTA SMÅGÅRDE 1:22 – Detaljplan
- BN§ 229** VISBY RESIDENSET 4 – Detaljplan
- BN§ 230** ÖSTERGARN HALLVIDE 1:10 - Detaljplan
- BN§ 231** STENKYRKA RINVIDEOMRÅDET – Detaljplan
- BN§ 232** NÄR HAMNGÅRDEN 1:1 – Detaljplan
- BN§ 233** VISBYHÅLLARNA 7, GUTEBACKEN – Detaljplan
- BN§ 234** Avskrivning av kundförluster 2011
- BN§ 235** VISBY S:T OLOF 21 – Uppförande av bostadshus
- BN§ 236** EKSTA SANDHOLME 1:4- Bygglov för uppförande av bostadshus
- BN§ 237** HELLVI STENGRINDE 1:76- Bygglov för tillbyggnad av fritidshus
- BN§ 238** VÄSTERHEJDE STENSTUGU 1:37 - Förhandsbesked för uppförande av fem bostadshus och garage
- BN§ 239** VÄSKINDE STORA BLÄSNUNGS 1:68 – Förhandsbesked för uppförande av fem bostadshus och två garage
- BN§ 240** ESKELHEM ALVENA 2:1 – Uppförande av fritidshus
- BN§ 241** FLERINGE LICKEDARVE 1:49 – Uppförande av bostadshus, gäststuga, förråd samt bastu
- BN§ 242** FIDE ODVALDS 7:1 – Uppförande av fritidshus
- BN§ 243** LAU SMISS 1:12 – Uppförande av bostadshus och garage/förråd
- BN§ 244** NÄR BOMUNDSI BURGEM 1:21 - Uppförande av hotell- och restaurangbyggnad, förrådsbyggnad samt anordnande av parkering
- BN§ 245** VAMLINGBO LINGSARVE 1:30 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus
- BN§ 246** ÖJA SKOGE 1:20 – Uppförande av bostadshus
- BN§ 247** VAMLINGBO PRÄSTGÅRDEN 1:1 – Uppförande av sex flerbostadshus (24

lägenheter) samlingslokal, förråd/sopsortering samt parkering

- BN§ 248** FÄRÖ LAUTER 1:35 – Förhandsbesked för uppförande av fyra fritidshus
- BN§ 249** Remiss från JO – begäran om yttrande med anledning av Wille Nilssons klagomål
- BN§ 250** Delegationsordning för byggnadsnämnden att gälla fr o m 2012-01-01
- BN§ 251** Delegationsordning byggnadsnämndens personalärenden fr o m 2012-01-01
- BN§ 252** Representant i samrådsgrupp KHR – ersättare
- BN§ 253** Delegationsbeslut – Anmälan
- BN§ 254** Diverse skrivelse och protokoll
- BN§ 255** Övriga ärenden från arbetsutskottet 2011-11-30, Au§§ 373-401
- BN§ 256** God Jul

Presentation av förvaltningschef Ethel Forsberg

Ordföranden hälsade Ethel Forsberg välkommen till samhällsbyggnadsförvaltningen och byggnadsnämnden.

BN § 225
Au§ 357

BN 2011/2727

Översyn av det utökade strandskyddet på Fårö

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

Byggnadsnämnden överlämnar planeringsavdelningens yttrande med arbetsutskottets tillägg som sitt eget yttrande till Regionstyrelsen.

Majvor Östergren deltog ej i beslutet.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

BNau gjorde följande tillägg till yttrandet:

- Länsstyrelsens beslut om översyn av det utökade strandskyddet på Fårö bör samordnas med det pågående arbetet att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Fårö.

Bakgrund

Länsstyrelsen i Gotlands län har skickat förslag till ”Översyn av det utökade strandskyddet på Fårö” på remiss till Region Gotland.

Den 1 juli 2009 infördes nya strandskyddsregler i miljöbalken (SFS 2009:532). Av 7 kap 14 § MB framgår att Länsstyrelsen får utvidga strandskyddsområdet till högst 300 m från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften. Efter den 31 december 2014 gäller en utvidgning av strandskyddet endast om det har beslutats med stöd av 7 kap 14 § MB i dess nya lydelse.

Det generella strandskyddet gäller 100 meter från vardera sidan om strandlinjen. Strandskyddet syftar till att:

- 1) långsiktigt trygga förutsättningarna för alle mansrättslig tillgång tillstrandområden och
- 2) bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (från 1994).

Samtliga län har sedan 2009 regeringens uppdrag att genomföra en översyn av det utvidgade strandskyddet i respektive län. Vid översynen skall hänsyn även tas till att syftet med strandskyddet 1994 utvidgades från att tidigare bara ha haft till ändamål att trygga allmänhetens tillgång till bad och friluftsliv till att även ge skydd för strandzonens växt- och djurliv.

Yttrande

Planenheten på SBF lämnar följande synpunkter på förslaget:

Det är positivt att Länsstyrelsen har klargjort vilka vattenytor och vilka vattendrag som omfattas av strandskydd och vilka som inte gör det. Bedömningen är att avvägningen stämmer tämligen väl överens med Planenhetens egen bedömning.

Planenheten anser generellt sett att bebyggda fastigheter där fastigheten till största delen eller i sin helhet också kan anses utgöra tomtplats och hemfridszon inte bör omfattas av det utökade strandskyddet i allmänhet och när detta uppträder i gränslandet för det utökade strandskyddet i synnerhet.

Planenheten föreslår därför följande ändringar av förslaget (se även kartbilaga svarta ringar 1-4):

1. Söder om Kyrkviken har det utökade strandskyddet i huvudsak lagts upp till vägen. Fastigheten Fårö Verkegards 1:18 ligger förvisso på strandsidan i förhållande till vägen men ligger ändå i huvudsak utanför det generella strandskyddet. Bedömningen är att det som kan betraktas som tomtplats i sin helhet ligger utanför det generella strandskyddet. Bedömningen är därför att Länsstyrelsen bör avstå från att utöka strandskyddet inom den aktuella fastigheten.
2. Väster om Sudersand har det föreslagna utökade strandskyddet lagts över befintlig detaljplan Vinor 1:58, 1:75 mfl antagen av kommunfullmäktige 1986-04-14. Strandskyddet har dels lagts över ett område som i planen är avsatt som naturpark, dels över mark som är avsedd för bebyggelse. Bedömningen är att Länsstyrelsen bör avstå ifrån att utöka strandskyddet inom den aktuella detaljplanen i sin helhet. I samma område finns de bebyggda fastigheterna Fårö Stora Gasmora 4:10, 4:11, 1:35 och Fårö Vinor 1:75. Bedömningen är att dessa relativt små fastigheter inte heller bör läggas under utökat strandskydd.
3. Länsstyrelsen föreslår utökat strandskydd på fastigheterna Fårö Nystugu 1:3, 1:3 samt på Fårö Lilla Gasmora 1:7 vid Sudersand. Av Regionens samrådsförslag till fördjupad översiktsplan för Fårö är dessa områden föreslagna som områden för ny bebyggelse. Bedömningen är att Länsstyrelsen bör avstå ifrån att utöka strandskyddet inom det aktuella området.
4. Fastigheten Fårö Broa 1:91 strax norr om färjeläget ligger i en samling av bostadshus på små fastigheter där alla utom denna fastighet föreslås undantas från det utvidgade strandskyddet. Fårö Broa 1:91 ligger i huvudsak utanför det generella strandskyddet.

Bedömningen är att det som kan betraktas som tomtplats i sin helhet ligger utanför det generella strandskyddet. Länsstyrelsen bör därför avstå från att utöka strandskyddet inom den aktuella fastigheten.

BN § 226
Au§ 354

PLAN 2010.102021

VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:71 och Nygårds 1:341
Detaljplan – Tillstyrkande av hemställen enl PBL 13:8

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden har inga erinringar mot länsstyrelsens förslag att minska byggnadshöjden från 7,6 till 5,2 m på Västerhejde Vibble 1:71.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Enligt plan- och bygglagen (1987) 13 kap 8 § kan Länsstyrelsen, i egenskap av myndighet som ska pröva ett överklagande av antagande av detaljplan, ändra ett beslut under förutsättning att kommunen medger ändringen.

Förvaltningen bedömer att en sänkning av byggnadshöjden, enligt länsstyrelsens förfrågan inte kan medföra sådan negativ effekt för fastighetsägaren till Vibble 1:71 att den inte skulle kunna accepteras.

ÄRENDEBESKRIVNING

I det ursprungliga detaljplaneförslaget för Vibble 1:57(Granebo) där Nygårds 1:341 och Vibble 1:71 ingick var avsikten att området norr om skulle bebyggas med sex 3-våningshus. Utifrån detta förslag anpassades övrig bebyggelse i höjd.

Numera har konceptet på bebyggelsen ändrats och i den detaljplan som numera är fastlagd har byggnadshöjderna sänkts till 3,5 m då området avses bebyggas med s k ”drömstugor”. Byggnadshöjden för Vibble 1:71 har dock legat kvar i sin tidigare utformning d v s med en byggnadshöjd på 7,6 m. Detta har överklagats av fastighetsägaren till Nygårds 1:341 med motiveringen att havsutsikten minimeras. Den klagande föreslår istället att byggnadshöjden ska anpassas till den angränsande detaljplanen i söder som har en byggnadshöjd på 5,2 m.

BN § 227**BN 2010/307****BUNGE STUCKS 1:82****Upphävande av strandskydd inom detaljplaneområde**

BESLUT

1. Byggnadsnämnden upphäver 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 § 228
Au§ 350

BN 2011/131

TOFTA SMÅGÅRDE 1:22
Detaljplan - Utställning

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

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

BEDÖMNING

På grund av inkomna synpunkter och därav föranledda förändringar övergår planförfarandet från enkelt till normalt planförfarande. Förändringarna i utställningsförslaget i förhållande till samrådsförslaget framgår av bilagda kartan. Huvudförändringarna är att tomter (tre stycken) och väganslutning i sydvästra hörnet utgår. Minimistorlek på tomt ändras från 1600 kvm till 1800 kvm.

BN § 229
Au§ 351

BN 2011/1319

VISBY RESIDENSET 4
Detaljplan (tilläggsbestämmelse) - Antagande

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden antar detaljplanen, daterad 2011-06-22, med stöd av kommunfullmäktiges delegation 1992-05-11, § 245.

BEDÖMNING

Två yttrande har inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen, dels från ledningskontoret och dels från länsstyrelsen. Ledningskontoret har inget att erinra mot den föreslagna planändringen och länsstyrelsen bedömer att aktuellt planförslag är förenligt med de intressen länsstyrelsen har att särskilt bevaka. Utifrån detta föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen att byggnadsnämnden antar detaljplanen för Visby Residenset 4- tilläggsbestämmelser.

ÄRENDEBESKRIVNING

Syftet med planen är att en tilläggsbestämmelse ska möjliggöra en avstyckning av fastigheten. I detta fall finns för fastigheten en fastighetsplanen från 2008 som möjliggjorde efterfrågad delning men detaljplanen för Visby Innerstad (antagen 2010-03-26) förhindrar en önskvärd delning.

Bakgrund

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

Bedömning av miljöpåverkan

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

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

Tilläggsbestämmelsen till den befintliga planen innebär att en avstyckning av fastigheten kan ske.

BN § 230
Au§ 352

PLAN 2004.42013

ÖSTERGARN HALLVIDE 1:10
Detaljplan - samråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 30 november 2011 enligt 5 kapitlet 28 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

Tore Tillander var ej närvarande när ärendet behandlades.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatör och byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden föreslås ge förvaltningen i uppdrag att samråda med planförslaget daterat 2011-11-30, enligt plan- och bygglagen (1987) 5 kap 20 §.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

Ansökan om detaljplaneläggning inkom 2004-05-13. Exploatören har intagit en avvaktande hållning men önskar nu genomföra projektet.

Planförhållanden m m

Enligt översiktsplanen för Gotlands kommun, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-14, anges att hela Katthammarsvik är ett område där en fördjupad översiktsplan ska tas fram. Enligt den nu gällande fördjupade översiktsplanen för Östergarnsområdet antagen 1995-02-13 ligger fastigheten inom Gotlandskusten (miljöbalken 4 kap 4 §) enligt vilken fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Området betraktas som ett utredningsområde där en fördjupning bör göras. Det ligger också inom riksintresse för naturvård och friluftsliv (miljöbalken 3 kap 6 §).

För området gäller detaljplan antagen 1970-05-14. Enligt detaljplanen är marken utlagd som parkmark. Den aktuella parkmarken är av länsstyrelsen förordnad enligt 113 § BL. Numera 6 kap 3§ PBL. Detta innebär att den förordnade marken ska upplåtas av huvudmannen utan ersättning. En ändring

av gällande detaljplan innebär att kommunen måste ansöka hos länsstyrelsen om ändring av gällande förordnande.

Enligt ovan kan konstateras att det nu upprättade planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen. Skälen till avvikelserna ska särskilt anges i planbeskrivningen.

Bedömning om miljökonsekvensbeskrivning behöver göras.

En behovsbedömning om planen kan tänkas kräva en miljökonsekvensbeskrivning kommer att göras under den tid som planen är ute på samråd.

Förvaltningen bedömer dock redan nu att genomförandet av planen inte antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan så att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

BN § 231
Au§ 353

BN 2011/375

Stenkyrka Ringvide-området
Enkelt planförfarande - Antagande

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Då inkomna synpunkter inte föranlett någon ändring av planförslaget kan ärendet gå vidare till antagande.

ÄRENDEBESKRIVNING

Syftet med föreliggande förslag till ändring av detaljplan är att möjliggöra en utökning av befintliga byggätter, detta för att kunna möta de förväntade behoven av t ex komplementbyggnader, hygienutrymmen m m när det kommunala VA-nätet byggts ut.

Planförhållanden m m

För området gäller en detaljplan antagen 1971-08-30.

Samråd

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2011-09-07, med beslut om samråd.

Samråd har skett med ett planförslag daterat 2011-09-07. De yttranden som kommit in finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna synpunkter redovisats i ett samrådsutlåtande, bilaga 231.

Inga ändringar av förslaget har skett.

BN § 232
Au§ 355

PLAN 2008.82032

NÄR HAMNGÅRDEN 1:1
Detaljplan - Antagande

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Utifrån en mindre redigering av plankartan görs bedömningen att planen kan antas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

Ansökan

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

Planförhållanden m m

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

Utställning

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

Planförslaget, daterat 2011-09-07, har varit utställt under tiden fr o m 26 september t o m 21 oktober 2011. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen, planeringsavdelningen.

Inkomna synpunkter och därav föranledda åtgärder har i ett utställningsutlåtande redovisats, bilaga 232.

En mindre justering av plankartan har skett.

UPPLYSNING

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

BN § 233

Au§ 356

Del av VISBY HÄLLARNA 1:7

Detaljplan – Ansökan om planläggning (PBL 1987:10)

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår framställan.
2. Byggnadsnämnden ger planeringsavdelning i uppdrag att hos regionsstyrelsen göra framställning om att få i uppdrag att upprätta planprogram inklusive ekonomisk budget. Planprogrammet ska klarlägga förutsättningarna för bostadsbebyggelse eller annan lämplig markanvändning av området.
3. Byggnadsnämnden gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer att krävas.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Innan arbete med detaljplan påbörjas ska klarläggas förutsättningarna för ett planarbete.

Ursprungligen har det på platsen funnits stenbrott av okänd storlek. Troligen har platsen efter detta fyllts ut med schaktmassor. På området, utformad som en plåtå, har sedan 1975 funnits verksamheter med pertoleumprodukter. Verksamheten togs bort 2010. Oljeledningar till försvarets oljedepå ovan klinten går genom området nära vägen (Gutebacken). De nu kända förhållandena om området och planansökan innebär att det finns risk för betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa m fl faktorer av sådan omfattning att en miljöbedömning ska krävas. Planområdet ligger inom riksintresse för

naturvården, har markföroreningar, gränsar till detaljplaner med markanvändning industri och kan få höga trafikbullernivåer (närhet till Gutebacken).

ÄRENDEBESKRIVNING

Ansökan

AB GotlandsHem har inkommit med en förfrågan till samhällsbyggnadsförvaltningen 2010-12-14 om upprättande av planprogram för gamla Shellmacken i Gutebacken. AB Gotlandshems förfrågan har initierat planprogramarbetet men garanterar inte ett eventuellt markförvärv för sökanden.

Planförhållanden m m

Fördjupad översiktsplan för Visby 2025 – HELA VISBY anger: Utredningsområde.

Stadsplan 09 VIS 50 (1972-09-14) anger för platsen: Parkmark

Remisser

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden gör bedömningen att området ska saneras ytterligare om byggnation av bostäder skall vara möjlig. Görs ingen sanering kan området endast användas för byggnation av kontor och industri.

Fastigheten på andra sidan Gutebacken, Visby Syrenen 1, har också använts för drivmedelshantering och på senare tid för förvaring av spillolja.

Spilloljedepån stängdes våren 2010 och ska så småningom saneras eftersom marken konstaterats förorenad 2005.

Länsstyrelsen – yttrande angående ställningstagande till behov av MKB vid ändring av detaljplan. (2011-05-10)

Länsstyrelsen anser att miljöbedömning MKB bör upprättas eftersom området ligger inom riksintresse för naturvården och avser geovetenskapliga värden.

Föreslagen detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen saknar dokumentation om saneringsprocessen vid avvecklingen av bensinmacken. Länsstyrelsen anser att en särskild utredning för att säkerställa att fornlämningar bevaras bör göras.

Uppllysning

Om och när planläggning skall ske bestämmer i princip kommunen ensam 1 kap 2 § plan- och bygglagen (kommunalt planmonopol). Ett beslut av kommunen att inte anta, ändra eller upphäva en detaljplan, områdesbestämmelser eller en fastighetsplan kan visserligen överklagas, men det kan enligt 13 kap 1 § 1 st p 3 plan- och bygglagen ske enbart i den ordning som i 10 kap 8 § kommunallagen föreskrivs för laglighetsprövning.

BN § 234

Au§ 358

Avskrivning av kundförluster, byggnadsnämnden 2011

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden avskriver fordringar på 18.520:-.

ÄRENDEBESKRIVNING

När byggnadsnämnden utfört en tjänst t ex lämnat ett bygglov utgår en avgift. Avgiften faktureras i samband med att ärendet expedieras. Intäkten bokas samtidigt i verksamheten bygglov. Motbokning görs på ett fordringskonto.

Betalningsbevakning sker kontinuerligt, trots detta finns risk att betalning uteblir. Då uppkommer en kundförlust och fordran avskrivs.

Kommunstyrelsen har beslutat att varje nämnd själv ska besluta om avskrivning av kundfordran och att nämndens verksamhet ska belastas med den förlust som uppkommer.

Serviceförvaltningen har upprättat förslag till avskrivning av kundförluster år 2011 för stadsarkitektkontoret, bilaga .

| Ansvar | Verksamhet | Konto/Slag | Belopp |
|--------|------------|------------|-----------|
| 1563 | 2103 | 7351 | 18.520:-. |

Sammanlagt föreslås avskrivning av kundförluster för stadsarkitektkontoret år 2011 med 18.520 kronor

BN § 235
Au§ 359

BN 2011/2124

VISBY S:T OLOF 21
Uppförande av bostadshus

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Ägarna till fastigheterna Visby S:t Olof 10, 14 och 1:18 delges byggnadsnämndens beslut.
3. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Enheten för bygglov

Ansökan avser uppförande av ett bostadshus. På fastigheten finns en större villa uppförd i klassicistiskt stil, på mitten av 1800-talet. Ett större uthus fanns tidigare längs den södra fastighetsgränsen men är idag rivet. Fastigheten gränsar till S:t Olof 22 som även fortsättningsvis föreslås fungera som parkeringsplats, för både nuvarande och tillkommande bostadshus.

Byggnadsnämnden avslog i december 2010 en ansökan om att uppföra ett bostadshus på samma tomt med hänvisning till att dåvarande förslag stred mot villkoren i den till gällande detaljplan och tillhörande Byggnadsordningen, vad gällde byggnadens storlek och utformning vilken saknade tydliga referenser till omgivande bebyggelse.

Nuvarande förslag skiljer sig mot tidigare förslag både vad gäller utformning och karaktär. Bostadshuset är visuellt uppdelat i en högre putsad 1½ plansdel i öst/västlig riktning (gavel mot Botaniska trädgården) och en lägre trälänga längs S:t Olof 10 i öster. Högdelen är indragen 4.5 meter från fastighetsgränsen. Lågdelen bildar en 253 cm hög mur mot öster och S:t Olof 10.

Grannarnas erinringar gäller främst att byggnaden uppförs närmare än 4.5 meter från fastighetsgräns, ökade insyn och försämrade möjligheter till utblick från allmänna stråk och enskilda fastigheter.

Enheten bedömer att förslaget som helhet uppfyller Byggnadsordningens krav på anpassning till den omgivande bebyggelsens karaktär och storlek. Även vad gäller störningar i form av ökad insyn och minskade utblickar så bedömer enheten att förslaget ligger inom de förutsättningar som ges av Visby innerstads relativt täta bebyggelse.

Enheten bedömer att villkoren i gällande detaljplan och tillhörande Byggnadsordning uppfylls och föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna *Visby S:t Olof 10, 14 och 18*. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden som inkommit med nya ritningar vilka ånyo skickats till berörda grannar.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 2010:90

9 kap 30 §

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 § tredjestycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1– 3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Lag (2011:335). Ändrad 2011-04-12 gm SFS 2011:335

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

Upplysning

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 § 236
Au§ 360

BN 2011/2225

EKSTA SANDHOLME 1:4
Uppförande av bostadshus

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Bygglov lämnas.
2. Gotlands museums yttrande ska beaktas.
3. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan om bygglov avser uppförande av bostadshus på den aktuella fastigheten. Bostadshuset har en byggnadsarea om 104 m² och utformas som ett traditionellt gotlandshus i vit puts.

Platsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast BDT- vatten. Vattenmängd och kvalitet överensstämmer med Regionens riktlinjer vid nybyggnation.

Innan avloppsanläggningen utförs skall tillstånd inhämtas från miljö och hälsoskyddsnämnden.

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

Väg till fastighet skall anordnas enligt renhållningens regler för *farbar väg*. Detta för att slamtömningsfordon skall kunna utföra slamtömning. För mer info kontakta renhållningen, Region Gotland.

Kontoret anser att det aktuella bostadshuset blir en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse. Vidare bedöms bostadshuset inte innebära någon påtaglig skada på riksintressena för kultur och friluftsliv.

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

Kontoret föreslår att bygglov ska beviljas med stöd av 8 kap 12 § PBL.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

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

Gotlands Museum: Enligt Riksantikvarieämbetets fornsök (FMIS) finns det inga fornlämningar i närheten av nybyggnationen. Den närmaste graven ligger ca 150 meter ifrån uppförandet av fritidshuset. Det skall inte vara något problem att bygga där. Skulle de vid schaktning upptäcka något i marken skall de meddela länsstyrelsen.

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 uppfyller kraven i 2 kap om allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, mm inte skall föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §, inte strider mot områdesbestämmelser och 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

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.

BN § 237
Au§ 361

BN 2011/2225

HELLVI STENGRINDE 1:76
Tillbyggnad av fritidshus

BESLUT

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

BEDÖMNING

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden anser att avvikelsen från planen kan medges.

Enheten för bygglov

Ansökan avser frågan om bygglov för uppförande av en tillbyggnad av ett fritidshus. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om 23 m² vilket innebär att byggrätten överskrids med 22 m² (27,5%). Detta kan inte bedömas vara någon liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Enligt bestämmelserna i detaljplanen får huvudbyggnader inte uppta större areal än 80 m² samt uthus 30 m².

Kontoret föreslår att ansökan skall avslås med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1968-12-18 .

Enligt bestämmelserna i detaljplanen får huvudbyggnader inte uppta större areal än 80 m² samt uthus 30 m².

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 2010:900

9 kap. 30 §

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

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

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

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

BN§ 238
Au§ 362

BN 2010/654

VÄSTERHEJDE STENSTUGU 1:37

Förhandsbesked för uppförande av 5 st bostadshus och garage

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett fem bostadshus och garage på den sökta platsen.
2. VA-bedömningen ska beaktas.
3. Ägarna till fastigheterna Västerhejde Stenstugu 1:21, Västerhejde Stenstugu 1:28, 1:29, 1:30 och 1:31 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Enheten för bygglov

Ansökan avser frågan om förhandsbesked för uppförande av 5 st bostadshus i 1,5-plan samt garage. Bostadshusen avses att placeras i skogsmark, och som en naturlig utökning/förlängning av en rad bostadshus som byggdes på 1980-talet.

Vatten och avlopp kan anslutas till det allmänna va-nätet ca 400 norrut om det bildas en gemensamhetsanläggning för detta. Avtal som reglerar anläggningsavgift och övriga villkor skall upprättas mellan fastighetsägare/exploatör.

Grannarna har synpunkter angående VA-frågan och samt vägen. Sökanden har enligt egen uppgift haft kontakt med grannarna och bemött detta. I det ursprungliga förslaget planerades en gemensam infiltrationsanläggning. Nu finns det dock möjlighet att anslutas till det kommunala VA-nätet (via en gemensamhetsanläggning) och detta ställs som krav.

Sökanden har aldrig varit med om att dammen ska ha svämmat över. Vidare har Länsstyrelsen ingen uppgift om dammen.

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

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Kommunalt VA: Tillstyrker enligt villkor.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från Västerhejde Stenstugu 1:21, Västerhejde Stenstugu 1:28, 1:29, 1:30 och 1:31.

Grannnytttrandet har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med svarsskrivelse 2011-03-08.

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

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

Upplysningar

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

Kontakta kontoret för rådgivning angående utformning innan bygglov-handlingar upprättas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

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

BN § 239
Au§ 363

BN 2011/1560

VÄSKINDE STORA BLÄSNUNGS 1:68

Förhandsbesked för uppförande av 5 bostadshus och 2 garage

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Ägarna till fastigheten Väskinde Stora Bläsnungs 1:65 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av 5 bostadshus och 2 garage.

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

Byggnaderna kan anslutas till kommunalt VA.

Visby Flygplats avstyrker av följande skäl: Fastigheten är placerad i in/utflygningsriktning till bana 21 ca 2000 m från bantröskel. Fastigheten är redan idag kraftigt bullerexponerad och är placerad inom maxbullerkurva 80 dbA. En byggnation på fastigheten påverkar riksintresset Visby Airport negativt. En utbyggnad av hela området norr om flygplatsen skulle medföra en kumulativ effekt och en påtaglig skada på riksintresset Visby Airport.

Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, som föreskrivs i plan- och bygglagen 2 kap 1 § konstaterar byggnadsnämnden att de allmänna intressena har sådan tyngd att ansökan skall avslås.

Kontoret gör bedömningen, att den föreslagna bebyggelsen påtagligt skulle skada de värden, som riksintresset Visby flygplats omfattar och föreslår därför att avslag ges.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Fastigheten är belägen inom ett område 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

Gotland kommun/planavdelningen: Inget att erinra

Försvarmakten: Inget att erinra

GEAB: Tillstyrker enligt villkor

Tekniska förvaltningen driftavdelningen: Tillstyrker enligt villkor

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från Väskinde Stora Blåsungs 1:65. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

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

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§ 240
Au§ 364

BN 2011/797

ESKELHEM ALVENA 2:1
Uppförande av fritidshus

BESLUT

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

BEDÖMNING
Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden anser att kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls. Bygglov ska därför lämnas.

Enheten för bygglov

Platsen synes lämplig ur allmän synpunkt.

Platsen bedöms lämplig för BDT-avlopp, men redovisad kloridhalt i dricksvatten är 107 mg/l, när enligt riktlinjer den ej får överstiga 100 mg/l.

Grannar har inte haft någon erinran.

Ärendet avstyrks på grund av för hög salthalt i drickvattnet.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

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

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 § 241
Au§ 365

BN 2011/534

FLERINGE LICKEDARVE 1:49

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

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Bygglov lämnas.
2. Ägarna till fastigheterna Fleringe Lickedarve 1:37 och Lickedarve 1:42 delges byggnadsnämndens beslut.
3. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Sökanden har redovisat ett bildmontage som visar den planerade byggnaden från infarten till fastigheten. Bilden visar att byggnaden snarast kommer att upplevas som en del av naturen och inte såsom en utökning av den närmaste bebyggelsen i bruksområdet vilket gör att byggnaderna inte behöver utformas med liknande material och utformning. Byggnaden kommer i stället att smälta väl in i den blandade barrskogen med sina naturligt grånande träfasader.

Byggnaderna bedöms ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.

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

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

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

Arbetsutskottets tidigare bedömning

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

Enheten för bygglov och miljöskydds tidigare bedömning

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

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

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

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

ÄRENDEBESKRIVNING

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott har 2011- 08-24, § 264 underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna bygglov utan ansökan kommer att avslås.

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

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

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

Upplysningar

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

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

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

BN§ 242
Au§ 366

BN 2011/1166

FIDE ODVALDS 7:1
Uppförande av fritidshus

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Enheten för bygglov

Den sökta byggplatsen ingår i en nyckelbiotop. Länsstyrelsen har sedan 2007 haft förhandlingar med markägaren om bildande av naturreservat på ett större område i Fide där även den aktuella platsen för nu sökt åtgärd ingår.

Byggnadsnämnden avslag i november 2009 en ansökan om förhandsbesked för tre bostadshus med hänvisning till de höga naturvärdena.

På den avsedda platsen gjordes i mars 2010 en omfattande avverkning av skogen och övrig vegetationen och därigenom förändrades naturvärdet på platsen avsevärt.

Den planerade byggnaden är utformad i samma stil och storlek som övrig äldre bebyggelse i närheten. På så vis passar byggnaden väl in i miljön. Vatten och avlopp ansluts till det allmänna nätet via en gemensamhetsanläggning som tillhör fastigheterna direkt norr om byggplatsen.

Den planerade byggnaden anses uppfylla kraven i miljöbalken om kompletteringar till befintlig bebyggelse.

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

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

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

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

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

Remisser och grannar

Kommunalt VA: Tillstyrker enligt villkor.

Länsstyrelsen: Ingen erinran.

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

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

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

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

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

BN§ 243
Au§ 367

BN 2011/894

LAU SMISS 1:12

Uppförande av bostadshus och garage/förråd

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

Enheten för bygglov

Den planerade byggnaden är utformad i en för området främmande stil. På grund av den värdefulla kulturlandskapsmiljön och landskapsbilden skall byggnader utformas med volymer som är traditionella i området. Den föreslagna byggnaden bedöms olämplig på grund av sin volym, och den bedöms olämplig vare sig den har fasader i trä eller puts.

Placeringen av byggnaden följer inte heller det för området traditionella bebyggelsemönstret som är i direkt anslutning till vägarna.

Vatten avses tas från en befintlig vattenkälla ca 210 meter väster om byggplatsen som idag även används av några andra fastigheter.

Avstånd till djurhållningen på fastigheten Lau Smiss 1:12 med 50 mjölkkor, 40 ungdjur och 20 kalvar är ca 350 meter och bostadshuset planeras nord-väst om djurhållningen. Verksamheten på gården bedöms inte komma att innebära några avsevärda olägenheter för de boende i den planerade byggnaden.

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 den värdefulla kulturlandskapsmiljön.

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.

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

Remisser och grannar

Gotlands Museum: Ingen erinran.

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

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 § 244
Au§ 368

BN 2011/1001

NÄR BOMUNDS I BURGEN 1:21

Uppförande av hotell- och restaurangbyggnad samt förrådsbyggnad

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Bygglov lämnas.
2. Ägarna till fastigheten Burs Bondarve 1:17 och När Bomunds i Burgen 1:18 delges byggnadsnämndens beslut.
3. Villkoren för bygglovets lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Den föreslagna byggnaden har genom sin utformning i ett plan och delvis i två plan anpassats till omgivande bebyggelse och till landskapets förutsättningar. Genom att delar av byggnaden har en övervåning skapas också en variation i volymerna och med taklutningar som följer ett traditionellt sätt att anordna bebyggelse i den det gotländska landskapet.

Byggnaden bedöms genom sin låga höjd och placering 37 meter från gränsen och 90 meter från grannens byggnad mot öster inte heller inverka störande för grannarna. Byggnadens fasadmaterial med delvis trä och delvis puts mot vägen gör också att det bildas en variation i upplevelsen av byggnaden. Byggnaden bedöms passa väl in i den befintliga skogsmiljön.

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

Kontoret anser att den prövade åtgärden 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 för det rörliga friluftslivet omfattar.

Kontoret bedömer att de föreslagna byggnaderna inte skadar kulturlandskapsmiljön och landskapsbilden och att de i sin form och färg är estetiskt tilltalande, lämpliga för sitt ändamål och sammantaget med vägar och parkering ger en god helhetsverkan.

I förhandsbeskedet angavs att anläggningen skulle inrymma 9 hotellrum med 2 bäddar i varje. I bygglovansökan finns nu 12 hotellrum med 2 bäddar i varje. Denna utökning bedöms inte initiera en sådan ökad belastning så att en ny provpumpning i frågan om tillgång till vatten behöver göras.

Kraven i 8 kap 12 § och 3 kap 1 § plan- och bygglagen uppfylls. Kontoret föreslår därför att bygglov lämnas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden lämnade 2009-12-09, § 230, positivt förhandsbesked för uppförande av värdshus/hotellbyggnad/restaurang/pub på fastigheten med följande villkor:

- Begränsad möjlighet till expansion
- Småskalig volym
- Småskalig verksamhet
- Byggnad skall placeras så att störning för grannar minimeras
- Landskapsanpassning, byggnad skall underordna sig landskapet
- Fasader skall helst utföras i trä i dova kulörer
- Särskilt höga krav på utformning
- Infart samt p-platser skall ordnas så att omgivningspåverkan blir minimal

Förutsättningar

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

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

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

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna *När Bomunds i Burgen 1:18 och Burs Bondarve 1:17*. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

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

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

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

BN§ 245
Au§ 369

BN 2011/25

VAMLINGBO LINGSARVE 1:30

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

I gällande översiktsplan anges att ny bebyggelse skall anordnas så att en samlad bebyggelsestruktur bildas genom förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse.

Den planerade byggnaden avses i ett område som är helt oexploaterat och närmaste bebyggelse finns på ett avstånd av ca 750 meter. Den föreslagna byggnaden bedöms inte uppfylla kriterierna i översiktsplanen.

Kontoret bedömer att föreslagen åtgärd inverkar negativt på upplevelsen av den oexploaterade värdefulla kulturlandskapsmiljön och därför påtagligt skadar de värden som riksintresset för det rörliga friluftlivet omfattar.

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

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

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.

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

I den fördjupade översiktsplanen, för Sudret redovisas området som jordbrukmark.

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

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

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

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

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

BNS 246
AuS 370

BN 2011/806

ÖJA SKOGE 1:20
Uppförande av bostadshus

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Ägarna till fastigheterna Öja Skoge 1:35 m fl och Öja Rudvier 1:6 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

I gällande översiktsplan anges att ny bebyggelse skall anordnas så att en samlad bebyggelsestruktur bildas genom förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse. Bebyggelse på god jordbruksmark bör också undvikas enligt översiktsplanen.

Den planerade byggnaden avses på åkermark i öppet landskap och närmaste bebyggelse finns på andra sidan vägen på ett avstånd av ca 80 meter. Den föreslagna byggnaden bedöms inte uppfylla kriterierna i översiktsplanen.

Den föreslagna byggnaden har en utformning som inte kan anses uppfylla kraven i plan- och bygglagen eftersom platsen är inom ett område med kulturvärden av riksintresse.

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

Avstånd till djurhållningen på fastigheten Öja Rudvier 1:6 med 140 får, 50 mjölkkor, 30 ungdjur och 20 kalvar är ca 420 meter och avståndet till bevattningsdammen på samma fastighet är ca 270 meter. Verksamheten på gården bedöms inte innebära olägenheter för de boende i den planerade byggnaden.

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

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

I översiktsplanen anges att nyetableringar i det öppna landskapet ska undvikas.

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

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

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

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

Enligt länsstyrelsens kulturminnesvårdsprogram för Gotlands län 1982 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 *Öja Skoge 1:35 mfl* och *Öja Rudvier 1:6*.

Grannetryttranden 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

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 § 247
Au§ 371

BN 2011/1228

VAMLINGBO PRÄSTGÅRDEN 1:1

Uppförande av 6 flerbostadshus (24 lägenheter), samlingslokal samt förråd/sopsortering och anläggande av parkering.

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

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

Trots bearbetning av förslaget/bygglov, bedömer kontoret att det inte går att hantera ansökan som ett bygglovsärende.

Etableringens påverkan på kulturmiljön, påverkan på naturvärden och det rörliga friluftslivet och de outredda VA frågorna gör sammantaget att vi inte kan hantera frågan som ett bygglovsärende utan måste hantera detta i en detaljplaneprocess.

Samtidigt anser kontoret att PEABs och Heligholms koncept med traditionella radhus är svårt att applicera inom Riksintresset för kulturmiljövård. För att i det framtida detaljplanearbetet kunna säkerställa byggnadernas användning och arkitektoniska kvalitéer bör exploitören vara beredd att ändra konceptuell inriktning på sitt projekt eller finna annan placering utanför Riksintresset för kulturmiljövård.

Den planerade åtgärden bedöms som en för omfattande nyetablering för att kunna hanteras i en bygglovansökan. Etableringen bör föregås av detaljplanläggning.

Vatten och avlopp

För att kunna göra en bedömning av den nya etableringen krävs en fackmannamässig vattenutredning. Med det menas att exploitören ska kunna visa att vattentäkten ger tillräckligt med vatten för det befintliga uttaget och den planerade exploateringen (600l/hushåll och dygn, alt 175 l/person och dygn) utan att påverka närliggande vattenbrunnar negativt. Dvs det får inte ske

en avsänkning i de närliggande vattentäkterna i samband med vattenuttag ur den brunn som exploateringen avser använda. Detta bör ske genom att man simulerar det totala uttaget av vatten tills fortvarighetstillstånd uppnåtts (minst en vecka). Påverkan på närliggande vattenbrunnar ska också noteras. Om provpumpningen utförs under perioden november - maj ska det dubbla uttaget av vatten göras, dvs 1200l/hushåll). En redovisning av vattnets kvalitet (mikrobiologiskt och kemiskt) ska även göras.

Vid ett stort uttag av vatten kan ev vattendom krävas. Samråd om vattendom bör ske med Ulf Lavergren på Länsstyrelsen. Exploatören bör kunna visa hur vattentäkten ska skyddas från framtida och befintliga föroreningar genom någon typ av skyddsområde.

En situationsplan som visar ledningsdragning från vattentäkten, närliggande vattentäkter och infiltrationer, samt plats för den nya exploaterings infiltration ska också redovisas.

Om inte en vattenutredning utförs enligt beskrivningen ovan, på ett fackmannamässigt sätt, och det i en framtid visar sig att vattentillgången inte är tillräcklig kommer detta medföra stora kostnader för Regionen pga. krav på kommunalt vatten. Detta är en bidragande orsak till att exploatören måste påvisa att det finns en god och säker vattentillgång.

Riksintresset för kulturmiljö

Vamlingbo prästgård, kyrka, skola och intilliggande bebyggelse utgör en väl sammanhållen bebyggelsemiljö av stort kulturhistoriskt värde. Kulturmiljön är i sin helhet, inklusive omgivande landskap, fält och ängen, utpekad som ett område av riksintresse för kulturmiljövård.

Prästgården med sina flyglar, uthuslängor och parkliknande trädgård är skyddad som byggnadsminne. Bebyggelsemiljön i svensk herrgårdsstil, karaktäriseras genom sin axialitet, storskalighet och traditionellt utformade byggnader i gotländsk byggnadsstil. Byggnaderna har genomgående hög takresning, symmetriskt enkla fasader med återhållsam fönstersättning.

För att inte påtagligt skada de värden som riksintresset avser att skydda, krävs att ny bebyggelse anpassas vad gäller placering, material och karaktär. Trots vissa detalj- och materialmässiga referenser, är PEAB/Heligholms föreslagna bebyggelse karaktärsmissigt främmande för miljön, vilket negativt inverkar på dess höga kulturhistoriska värde.

Naturrummet har bidragit till att locka folk ut i skogen och idag finns en etablerad och viktig naturstig som tar sin början i den föreslagna etableringens entré. Inom skogsområdet finns höga naturvärden med utpekade nyckelbiotoper och rödlistade arter och vår bedömning är att etableringen har en betydande påverkan på sin omgivning. Privatiseringen av delar av skogen än en viktig faktor i bedömningen av hur stor påverkan är.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Visby Museum: Länsstyrelsen bör uttala sig i ärendet.

Berörda grannar:. Grannar har beretts tillfälle att yttra sig brevledes och genom annons i lokalpressen. Inga synpunkter 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

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 § 248
Au§ 372

BYGG 100601

FÅRÖ LAUTER 1:35

Förhandsbesked för uppförande av 4 st fritidshus

BESLUT (i enlighet med arbetsutskottets förslag)

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av fyra fritidshus på den sökta platsen.
2. Ägarna till fastigheterna Fårö Lauter 1:116, 1:109 och 1:130 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser förhandsbesked för 4 st fritidshus på ett skogsområde väster om Norrsund. Närmaste tomtplatsen ligger ca 140 meter från strandlinjen. Norr och söder om de föreslagna tomtplatser finns ett 10 tal fastigheter bebyggda med fritidshus och bostadshus.

Aktuellt förslag innebär en revidering från ursprungligt förslag på så sätt att:

- Antalet tomtplatser har minskat från 6 st till 4 st.
- Alla tomtplatser är placerad längs vägen närmast Norrsund, på motsvarande sätt som övrig bebyggelse i området.
- Det mer öppna hedområdet närmast Fårö Lauter 1:123 undantas från ny bebyggelse.

Det reviderade förslaget bedöms uppfylla kraven i 8 kap 34 § plan- och bygglagen. Stadsarkitektkontoret föreslår att positivt förhandsbesked ska meddelas. Villkor för förhandsbeskedet bör vara att tillkommande bebyggelse i storlek ska anpassas till den intilliggande småskaliga bebyggelse.

Arbetsutskottets tidigare bedömning

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

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

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

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

Enheten för bygglov och miljöskydds tidigare bedömning

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

Förutsättningar bedöms uppfylla kraven i kommunens va-riktlinjer.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott har 2011-05-25, § 211, underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna förhandsbesked utan ansökan kommer att avslås.

Sökanden har beretts tillfälle att ta del av och eventuellt yttra sig över byggnadsnämndens bedömning. Sökanden har inkommit med ett nytt förslag där antalet fritidshus minskats från 6 st till 4 st

Förutsättningar

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

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

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

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

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

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

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

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 § 249

BN 2011/1636, 1637

Remiss från JO – begäran om yttrande med anledning av XX klagomål, dnr 4086-2011

BESLUT

Byggnadsnämnden överlämnar bifogad skrivelse som sitt eget yttrande till Justitieombudsmannen.

Ärendebeskrivning

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

BN § 250

BN 2011/3001

**Delegationsordning Byggnadsnämndens verksamhetsområde fr o m
2012-01-01**

BESLUT

1. Med stöd av föreskrifterna i 6 kapitlet §§ 33-38 kommunallagen och 12 kap 6 § plan- och bygglagen delegeras beslutanderätten i vissa ärenden enligt upprättad delegationsordning, bilaga 250.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden har sedan 1989 haft delegationsordning kopplad till plan- och bygglagen, lagen om hushållning med naturresurser (sen den 1 januari 1999 miljöbalken) m m samt därtill kopplade följdlagstiftningar.

Ny plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900 med ändringar gäller från den 2 maj 2011.

För att byggnadsnämndens arbete ska fungera smidigt samt skapa rimlig handläggningstid i relation till ärendenas art är det nödvändigt att delegera vissa ärenden.

Syftet med delegationen är att avlasta nämndens så kallade rutinärenden. Med rutinärenden menas även ärenden där det är frågan om direkt tillämpning av riktlinjer som nämnden har fastställt. Delegationen skapar utrymme för en mer omfattande behandling av betydelsefulla och principiella ärenden i byggnadsnämnden och möjliggör en effektivare förvaltning genom att beslutsvägarna blir kortare och handläggningen snabbare.

BN § 251

BN 2011/3001

**Delegationsordning byggnadsnämndens personalärenden fr o m
2012-01-01**

BESLUT

1. Med stöd av föreskrifterna i 6 kapitlet §§ 33-38 kommunallagen och 12 kap 6 § plan- och bygglagen delegeras beslutanderätten i vissa ärenden enligt upprättad delegationsordning, bilaga 251.

ÄRENDEBESKRIVNING

Av Regionstyrelsens delegationsordning framgår vilka personalärenden som delegeras från Regionstyrelsen till förvaltningschef och andra delegater.

Av Samhällsbyggnadsförvaltningens delegationsordning framgår vilka ärenden som vidaredelegerats från förvaltningschef till delegater inom förvaltningen. För de ärenden som inte delegeras från Regionstyrelsen respektive vidaredelegeras från förvaltningschef har Byggnadsnämnden beslutat om delegation.

I bifogad delegationsordning fördelas ansvar för olika chefsnivåer inom området ”Personal”.

BN § 252

BN 2011/251

**"Representant i samrådsgrupp på nämndnivå med anledning av KHR,
Kommunalt handikappråd"**

BESLUT

Byggnadsnämnden utser Anna Enström som ersättare för Daniel Bergvall.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden har i beslut 2011-02-09, BN§ 36 utsett Daniel Bergvall som byggnadsnämndens representant i samrådsgrupp inom ramen för kommunalt program för handikappråd.

BN § 253**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 253.

BN § 254**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 254.

BN § 255

Övriga ärenden från arbetsutskottet 2011-11-30

BESLUT

Övriga beslut fattade under Au§§ 373-401 läggs till handlingarna.

BN § 256

God Jul och tack till ledamöter, ersättare och personal

Ordföranden Bo Björkman framförde tack för väl utfört arbete och ett gott samarbete under året till byggnadsnämndens ledamöter, ersättare samt förvaltningens personal och önskade alla en God Jul och Gott Nytt År.

Byggnadsnämndens arbetsutskott 2011-11-30

- Au§ 373 Ekonomi
- Au§ 374 BOGE MOJNER 1:12, 1:46 – Dispens från 7 kap 15 § miljöbalken för rensning av vattendrag vid Bogeviden
- Au§ 375 VISBY BÄGAREN 5 – Rivning av del av bostadshus samt tillbyggnad med uterum och tillbyggnad av gårdshus och förråd
- Au§ 376 VISBY LABORATORN 6 – Isättning av takfönster samt ändrad användning av kontor till bostäder
- Au§ 377 BUNGE UTBUNGE 1:37- Bygglov för uppförande av fritidshus
- Au§ 378 FIDE ANDERSE 1:26 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus
- Au§ 379 VÄSTERHEJDE STENSTUGU 1:37 – Förhandsbesked för uppförande av fyra bostadshus
- Au§ 380 SANDA RUNNE 1:26 – Förhandsbesked för uppförande av två bostadshus
- Au§ 381 STENKUMLA MARTILLE 1:30 – Uppförande av bostadshus
- Au§ 382 GAMMELGARN MATTSARVE 1:65 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 383 HANGVAR IRE 1:182 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 384 HALL VÄSTÖS 1:8 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 385 HAVDHEM KVINNEGÅRDE 1:6 - Förhandsbesked för uppförande av vattenverk
- Au§ 386 NÄR HEMMOR 1:73 – Uppförande av gäststuga
- Au§ 387 OTHEM VIKHAGEN 1:1 - Upplag av gasledningsrör, tidsbegränsat bygglov
t o m 2013-12-31
- Au§ 388 OTHEM ÖSTERBY 1:129 - Upplag av gasledningsrör, tidsbegränsat bygglov t o m 2013-12-31
- Au§ 389 SANDA SMISS 1:26 OCH SMISS 1:6 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

- Au§ 390 VÄSTERGARN STORA MAFRIDS 1:99 – Uppförande av gäststuga
- Au§ 391 VISBY REGNVÄDRET 3 – Tillbyggnad av bostadshus /garage (skärmtak)
- Au§ 392 GANTHEM GARDESE1:25 – Ändrad användning del av ladugårdsbyggnad till gästlägenhet
- Au§ 393 GARDE HEMMOR 1:32 – Uppförande av bostadshus
- Au§ 394 HAVDHEM KVINNEGÅRDE 1:28 – Tillbyggnad av bostadshus
- Au§ 395 NÄR RIKVIDE 1:21 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 396 SANDA LILLA VARBOS 1:33 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 397 ÖSTERGARN SANDE 1:11 – Förhandsbesked för uppförande av två fritidshus
- Au§ 398 VISBY FJÄRILEN 10 – Tillbyggnad av bostadshus (inglasning av altan)
- Au§ 399 VISBY HUGGAREN 7 – Tillbyggnad av flerbostadshus och ändrad användning av garage till lägenhet samt uppförande av plank
- Au§ 400 FÄRÖ MÖLNOR 1:9 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 401 VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:383 – Uppförande av bostadshus och garage förråd

AU§ 373

Information - ekonomi

Myndighetschefen informerade om det ekonomiska läget. Rapport t o m november månad kunde ej lämnas då brytdag i ekonomisystemet är den 2 december.

Au§ 374

BOGE MOJNER 1:12, BOGE MOJNER 1:46

Ansökan om dispens från 7 kap 15 § miljöbalken för rensning av vattendrag vid Bogeviden

BESLUT

Byggnadsnämnden beviljar dispens från strandskyddsbestämmelserna för beskrivna åtgärder.

Beslutet översändes till länsstyrelsen för kännedom.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Planavdelningen

De planerade åtgärderna strider inte mot strandskyddets syften. Åtgärderna gynnar gäddans reproduktionsmöjligheter på Gotland och är positiva ur naturvårdssynpunkt.

ÄRENDEBESKRIVNING

Från ett våtmarksområde i Sund, söder om Slite, rinner ett litet vattendrag norrut under väg 147 och mynnar sen i Bogeviden.

Det finns all anledning att tro att våtmarken tidigare utgjort ett viktigt reproduktionsområde för gädda. För närvarande är mynningsområdet helt igenvuxet av högvuxen och tät bladvass vilket med all sannolikhet hindrar fiskvandring upp och ner genom vattendraget. Med anledning av det önskar Sportfiskarna göra en försiktig rensning av mynningsområdet genom att återställa vattendragets djupfåra ut till öppet vatten, en sträcka på ca 100 m från mynningspunkten på kartan.

Återställningen ska ske genom grävning av en fåra, ca 1,5 m bred och ca 0,4 m djup. På vardera sidan om vattendraget, på en yta av totalt ca 10 meters bredd (se figur 3), skördas vassen och tas bort från området. Alla grävningssmassor och all bladvass ska enligt plan transporteras bort från området.

Arbetet genomförs med bandgående maskin. Maskinen tas ner via den lilla skogsvägen (gul linje i figur 3) och körs sedan längs skogskanten till mynningsområdet där arbetet påbörjas.

I samband med gäddans lekvandring under kommande vår följs åtgärden upp genom okulära besiktningar. Under förundersökningar 2011 har vi konstaterat att gädda finns i systemet men att

produktionen sannolikt skulle kunna mångdubblas om vandringsvägar och lekområden hålls öppna.

Remisser och grannar

Berörda fastigheter: Boge Mojner 1:46 samt Boge Mojner 1:12.

Fastighetsägarna är vidualade och har lämnat sitt godkännande enligt sökanden.

Sökanden har positivt beslut angående dispens från terrängkörningslagen, tidsbegränsat till den 31 dec 2011.

LAGSTÖD

Strandskyddsdispens enligt miljöbalkens 7 kap. 18 §

Au§ 375

BN 2011/569

VISBY BÄGAREN 5

Rivning av del av bostadshus samt tillbyggnad med uterum och tillbyggnad av gårdshus och förråd

BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
3. Ägarna till fastigheten Visby Bägaren 10 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan gäller uppförande av länk mellan befintligt bostadshus och uthus. Tidigare förslag har reviderats så att föreslagen byggnadshöjd mot grannfastigheten Bägaren 10 sänkts till 300 cm.

Ägarna har motsatt sig föreslagen åtgärd.

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

Enheten föreslår att byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov.

Arbetsutskottets tidigare bedömning

Rätten att fatta beslut i ärendet delegeras till bygglovarkitekten Lisa Östman, med villkor att byggnadshöjden sänktes till 280 cm.

Enheten för bygglov och miljöskydds tidigare bedömning

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

Nuvarande ansökan innebär en revidering på så sätt att byggnadens placering anpassats i förhållande till formell fastighetsgränsen, att glastak samt fönster mot grannfastigheten Visby Bågaren 10 utgått och att byggnadshöjden är marginellt lägre; 345 cm istället för 364 cm.

Kontoret bedömer det möjligt att göra en tillbyggnad under förutsättning att det utformningsmässigt har karaktären av ett uthus. Avgörande i detta sammanhang är byggnadshöjden. I äldre detaljplaner är byggnadshöjden för gårdsbebyggelse begränsad till 250 cm. I detta ärende bör inte byggnadshöjden överstiga 280 cm, vilket kontoret föreslår nämnden att kommunicera sökanden.

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott har i beslut 2011-08-24, § 269, delegerat rätten att fatta beslut i ärendet till bygglovarkitekt Lisa Östman.

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

Upplysningar

Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan. Bygganmälan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.

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.

VISBY LABORATORN 6**Isättning av takfönster samt ändrad användning av kontor till bostäder**

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Beslutet översändes till ägaren till fastigheten Visby Laboratorn 3 för kännedom.

BEDÖMNING**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser ändrad användning av kontor till sex mindre lägenhet samt fasadändring genom två nya takfönster.

Byggnaden är uppförd omkring 1860 som Bayerska Bryggeriets ölstuga och har under åren även använts som Folkets hus/nykterhetsloge, bostadshus med butik och nu senast som kontor. Byggnaden bedöms exteriört ha ett stort miljöskapande och kulturhistoriskt värde varför stor restriktivitet gäller vid bedömning av fasadändringar.

Enligt enhetens bedömning är det möjligt att ändra användning från kontor till bostäder under förutsättning att:

1. Att tomten uppfyller kraven enligt plan- och bygglagen på ändamålsenlig användning till vilket hör anordnande av erforderliga parkeringsplatser. Enligt kommunens riktlinjer för Visby innerstan skall 0.75 parkeringsplatser per lägenhet anordnas. Förslaget innebär ett krav på fyra parkeringsplatser. Några parkeringsplatser har inte redovisats med hänvisning från sökanden att den aktuella målgruppen (studenter) inte ställer krav på parkering.
2. Att föreslagna takfönster i utgår med hänvisning till kraven i byggnadsordningen på traditionell utformning och byggnadens karaktär.
3. Att förutsättningar redovisas som visar att det är möjligt att uppfylla följdkraven på tillgänglighet som prövas i byggnämnlanskedet. För bostadshus högre än 2 våningar ställs krav på hiss ifall det inte finns särskilda skäl för undantag, exempelvis högt

kulturhistoriskt värde. Den aktuella interiören bedöms så förändrad i förhållande till sitt ursprung så någon sådant undantag bedöms inte relevant för detta ärende.

Under handläggningen har kompletteringar begärts för redovisning av tomtens utnyttjande, möjligheten till parkering, uppmättningsritning, hissredovisning och fasadritning. Sökanden har dock begärt att byggnadsnämnden fattar beslut utifrån inlämnade handlingar utan ytterligare revideringar eller kompletteringar.

Enligt enheten strider förslaget mot gällande detaljplan vad gäller utformning och i förhållande till plan- och bygglagens (1987:10) krav enligt 3:12 och 3:15 samt att frågan om hur tillgänglighetskraven enligt BBR ska uppnås, ej har redovisats.

Enheten föreslår att ansökan 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.

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Visby Laboratorn 3. Grannens yttrande har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

Upplysningar

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§ 377

BN 2011/1641

BUNGE UTBUNGE 1:37

Uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser frågan om bygglov för uppförande av ett fritidshus. Fritidshuset utformas som ett enplanshus. Fasadbeklädnaden är stående träpanel behandlad med järnvitriol. Snickerier kring fönster och dörrar målas i en blå kulör. Taket beläggs med betongpannor.

Platsens lämplighet för bebyggelse har prövats i förhandsbeskedet och nu ska endast fritidshusets utformning bedömas. Kontoret anser att fritidshuset inte stämmer överens med gotländsk byggnadstradition och att byggnaden känns mycket främmande på den aktuella platsen. Till förhandsbeskedet bifogades 2 olika exempel på byggnader som visar två typer av traditionella gotlandshus. Avsikten från säljaren av tomterna har ursprungligen varit att bygga anpassade hus.

Enligt bestämmelserna i 8 kap 1 § plan- och bygglagen skall en byggnad bland annat ha en god form-, färg och materialverkan och på den aktuella platsen bör höga utformningskrav ställas.

Fastigheterna söder om den aktuella platsen är eller är på gång att bebyggas. Platsen norr om den aktuella tomten är ett öppet landskap som är helt obebyggt. Längre norrut (300 m ifrån) finns

ytterligare bebyggelse längs vägen och husen är i huvudsak väl anpassade till platsen. Den aktuella fastigheten ligger i ett bebyggelsesammanhang där den aktuella fastigheten utgör den sista byggbara tomten innan bebyggelsesläppet. Det aktuella fritidshuset kommer således vara tämligen exponerat från vägen och särskild hänsyn bör tas till utformningen.

Sökanden har, efter diskussion med kontoret, reviderat placeringen av byggnaden så att den placeras parallellt med vägen. Kontoret anser att revideringen inte räcker utan att huset bör utformas som en mer traditionell volym.

Kontoret föreslår att ansökan skall avslås med stöd av 9 kap 31 § PBL.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För Fårösund har en fördjupad översiktsplan antagits 2004-08-16. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska pågående markanvändning bibehållas under planperioden.

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.

Byggnadsnämnden har, 2008-09-10 § 355, beviljat förhandsbesked för uppförande av 4 fritidshus på den aktuella platsen. Ärendet överklagades och Länsrätten avslag överklagandet 2009-08-06.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

2 kap 6 § PBL

Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

9 kap 31 § PBL

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

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§ 378

BN 2011/1680

FIDE ANDERSE 1:26

Förhandsbesked för uppförande av bostadshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Ägaren till fastigheten Fide Nygranne 1:29 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser frågan om förhandsbesked för uppförande av ett bostadshus på den aktuella fastigheten.

Enligt regionens riktlinjer för bebyggelse i kustzonen skall lägsta plushöjd för befintlig marknivå vid ny etablering vara +2,0 m (RH2000) i avvaktan på statliga direktiv. Lägre plushöjd kan godkännas endast för mindre känsliga byggnader och anläggningar såsom campingar, sjöbodrar och

ekonomibyggnader. Sökanden har inkommit med en höjdmätning som påvisar att marknivån endast ligger på + 1,67 m. Man avser att höja tomten med ca 40 cm på grund av fuktighet samt dräneringsförutsättningar.

Regionen har på senare tid skärpt upp riktlinjerna för reglering av lägsta plushöjd med hjälp av Regionens översiktsplan (Bygg Gotland, antagen 14 juni, 2010).

Enligt 2 kap 4 § får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Kontoret bedömer att platsen är olämplig att bebyggas pga den låga marknivån. Ansökan bör därför avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

För Sudret har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 1995-02-13. I den fördjupade översiktsplanen, för Sudret redovisas området som värdefull natur.

Platsen är inte utpekad i samrådsförslaget till FÖP Storsudret/Burgsvik.

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från Fide Nygranne 1:29.

Samhällsbyggnadsförvaltningens planeringsavdelning anför att fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för den allmänna anläggningen.

I området finns en gemensamhetsanläggning Fide ga:8 med anslutning till den allmänna anläggningen för åtta fastigheter.

Planeringsavdelningen tillstyrker anslutning under förutsättning att Fide Nygranne samf förening gör en ansökan om utökning till Planeringsavdelning.

Nytt avtal kan då upprättas mellan föreningen och Planeringsavdelningen. VA- anför att det går att ansluta fastigheten till det kommunala VA-nätet.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 2010:900

2 kap. 5 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,

2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

9 kap. 17 §

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

9 kap. 18 §

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

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

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.

VÄSTERHEJDE STENSTUGU 1:37**Förhandsbesked för uppförande av 4 st bostadshus och garage**

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser frågan om förhandsbesked för 4 bostadshus i 1,5-plan samt garage.

Platsen är olämplig m h t närhet till fast fornlämning, se streckad linje på kartan.

Den fasta fornlämningen utgörs av ett gravfält, ca 270x70 m (NÖ-SV), bestående av ca 45 fornlämningar, ställvis i tämligen tät gruppering i SV delen, i övrigt mera glest belägna. Dessa utgöres av 5 rösen och 40 runda stensättningar. Rösen, belägna i sydligaste delen, är 6-8 m diameter och 0,5-0,8 m h. Kalk- och gråstenarna är 0,1-0,4 m st. Alla har mittgrop, 1-3 m diameter och 0,3-0,5 m dj. Ett har kista, 2x1 m (NNÖ-SSV), tre har hällar. En har mittsten. De runda stensättningarna är 4-8 m diameter och 0,1-0,5 m h. Övertorvade med i ytan enstaka till talrika grå- och kalkstenar, 0,1-0,4 m st. Ett par har delvis kantkedja, en kantvall. 14 har mittgrop eller insjunkning. Några har kantställda kalkhällar. Flera anläggningar med kalksten är raserade genom vittring, några är otydliga. Tillägg 1999: 2) Gravfältet sträcker sig ytterligare åt NV. Vid räddningsundersökning år 1997 framkom och iaktogs ytterligare 10 gravar längs med vägen, varav en undersöktes och två sedan tidigare förstörts av vägen. Efter undersökningen återställdes marken och de orörda gravarna övertäcktes. Ett ca 60x10 m (NÖ-SV) st område har redovisats på kartan. (R) då det ej framgår av rapporten om något är synligt ovan mark. Ö om området är grustäkt.

Platsen bedöms som lämplig ur VA-synpunkt, men endast BDT-vatten får släppas ut i den planerade markbädden.

Vägen som passerar Västerhejde kyrka är smal och tämligen trafikerad som genväg mellan Toftavägen och Stenkumlaväg-Visbyleden. En placering så långt från vägen som erfordras skulle innebära att husen placeras i gravfältet.

Enligt riktlinjerna i regionens översiktsplan skall ny bebyggelse av bostäder i första hand tillkomma som förtätning till befintlig bebyggelse. Den aktuella platsen är obebyggd med undantag av enstaka befintlig bebyggelse.

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

Enligt 3 kap 1 § plan- och bygglagen skall byggnader placeras och utformas med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. 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. Företråde 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

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§ 380

BN 2011/995

SANDA RUNNE 1:26

Förhandsbesked för uppförande av 2 st bostadshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser frågan om förhandsbesked för uppförande av 2 st bostadshus. Byggnadsnämnden har 2010-04-28 avslagit en ansökan om 3 st bostadshus på samma plats. Ansökan avslogs med krav på planläggning. Inom ett område med stor efterfrågan på mark för bebyggelse skall bebyggelse regleras genom detaljplan, sökanden uppmanades därför att inkomma med en ansökan om planläggning. Beslutet överklagades, men överklagan avslogs av Länsstyrelsen

Det råder ett högt bebyggelsetryck i området.

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.

Kontoret föreslår, med hänvisning till ovanstående, att ansökan skall avslås. Man finner inte att det finns någon anledning att ändra på en tidigare bedömning då förutsättningarna är oförändrade. Fastigheten bör planläggas.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

Remisser och grannar

Kommunalt VA: Tillstyrker enligt 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.

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

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.

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

Au§ 381

BN 2011/390

STENKUMLA MARTILLE 1:30

Uppförande av bostadshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

2. Ägarna till fastigheten Stenkumla Martille 1:29 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser frågan om bygglov för uppförande av ett enbostadshus i ett plan med vita putsade fasader samt plåttak (falsplåt i aluzink).

Den aktuella fastigheten ligger längs väg 140 och är redan avstyckad, men obebyggd. Fastigheten gränsar till en bebyggd fastighet där de berörda grannarna ställer sig negativa till åtgärden med hänsyn till va, insyn, störande ljud och att byggnaden inte passar in.

Försvarmakten har ingen erinran men påpekar att sökanden bör vara medveten om den höga bullernivån intill skjutfältet. Fastigheten ligger strax utanför gränsen för Naturvårdsverkets riktlinjer.

Enskild avloppsanläggning planeras på fastigheten. Området kännetecknas av tunna jordtäcken och berg i dagen på flera håll, så kallad hållmark. Tre provgropar har redovisats och besiktigats. Materialet i groparna varierade och utgjordes till största del av organiskt material, stenblock och sand.

Utbredningen av sand med 1 meters mäktighet bedöms vara mycket lokal. I alla gropar stod ca 20 cm vatten i botten. Marken bedöms som olämplig för infiltration av avloppsvatten. Vidare ligger fastigheten inom ett område där redovisning av vattenkvalitet och kapacitet krävs. Sökanden har inte inkommit med någon vattenredovisning.

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. Kontoret anser att platsen saknar naturliga förutsättningar för bebyggelse.

Trafikverket anför att tillstånd för ny eller förändrad anslutning till väg 140 krävs.

Byggande utmed och nya anslutningar till större genomfartsleder, här 90-väg, innebär störningar i trafiken och kan inverka menligt på trafiksäkerhet och framkomlighet, och krav på sänkt hastighet kan bli följden.

Kontoret anser att platsen är olämplig att bebygga med hänsyn till svårigheter att ordna VA samt att ytterligare bebyggelse kan komma att innebära eventuella trafikstörningar.

Kontoret bedömer att ansökan skall avslås med stöd av 8 kap 12 § plan- och bygglagen.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Remisser och grannar

Försvarsmakten: Ingen erinran.

GEAB: Ingen erinran.

Trafikverket: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från *Stenkumla Martille 1:29*.

Grannnytttrandet 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.

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

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

inte skall föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap

1 §, inte strider mot områdesbestämmelser och 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 landskapsbild och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader

skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och 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

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§ 382

BN 2011/1639

GAMMELGARN MATTSARVE 1:65

Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning vilket innebär att bedömningen ska kommuniceras med sökanden. Byggnadsnämnden är beredd att lämna positivt förhandsbesked

om bygglov för uppförande av fritidshus efter det att godtagbar vattenförsörjning och avloppslösning har redovisats.

Enheten för bygglov

För att en bedömning om möjlighet att anordna avlopp och vatten på föreslagen plats ska kunna göras, ska följande redovisas:

- En detaljerad situationsplan som visar var planerad vattentäkt och infiltrationsplats avses läggas, samt var närliggande vattentäkter inom 200 m ligger.
- Om infiltrationsplats avses läggas på annan fastighet än den egna, ska avtals servitut redovisas som visar att ni har tillgång till marken.

Fastigheten ligger inom sk rosa område där en kortvarig provpumpning och mätning av den momentana vattentillrinningen erfordras. Detta är sådant som normalt mäts vid en brunnsborrning. Den lägsta vattenmängd som godtas är 300 l/h och hushåll. Följande ska redovisas:

- Vattenkapaciteten utifrån ovanstående provpumpning, en såkallad slutrapport, som brunnsböraren även skickar in till SGU. Om det finns en borrad brunn inom 100 m från den plats där ni tänkt anlägga er brunn, kan slutrapport/brunnscertifikat från denna användas.
- Kontakta i så fall SGU Brunnsarkivet på tel. 018-17 90 00 för att få information om aktuell brunn.
- Vattnets kvalitet, en så kallad kemanalys där bland annat vattnets kloridhalt redovisas. Vattenprov kan bli lämnas till Lasarettets vattenlab i Visby. Det finns även ackrediterade firmor på fastlandet som analyserar vatten.

Kraven på vattenredovisning baseras på en reviderad version av den grundvattenkarta som Sveriges geologiska undersökning (SGU) tagit fram för Gotlands kommun, *Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering 2008-04-09*.

Observera, att innan eventuell vattenbrunn borrar/ grävs på fastigheten ska avloppsfrågan vara utredd.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

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

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

2 kap. 5 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

- 1.människors hälsa och säkerhet,
- 2.jord-, berg- och vattenförhållandena,
- 3.möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
- 4.möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
- 5.risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

9 kap. 17 §

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

9 kap. 18 §

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

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

Upplysningar

- a) Yttrande ska ha inkommit inom fyra veckor från den dag Du fick del av beslutet. Har Du inte avhört inom fyra veckor kan ändå ärendet komma att avgöras.

Au§ 383**BN 2011/533****HANGVAR IRE 1:182****Uppförande av fritidshus**

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Uppförande av fritidshus på avstyckad, befintlig tomtplats i Ireviken.

Avloppsfrågan kan inte lösas i nuläget. Kommunalt avlopp kommer att dras fram i området, dock troligtvis inte förrän om flera år.

Enligt ett principbeslut från 2005-02-16 godtas inga nya enskilda avloppsanläggningar i väntan på planläggning och i framtiden bör krav på anslutning till kommunalt VA ställas i samband med nybyggnad.

I 8 kap 12 § plan- och bygglagen anges att kraven i 2 kap plan- och bygglagen skall uppfyllas för att ansökningar om bygglov och förhandsbesked skall kunna bifallas.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked lagen om hushållning med naturresurser tillämpas.

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).

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

Byggnadsnämnden anser inte att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 2 kap.

Byggnadsnämnden är med hänvisning till ovanstående inte beredd att lämna bygglov för föreslagen åtgärd utan ansökan kommer att avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan godkänd som avstyckningsplan.

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

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§ 384

BN 2011/784

HALL VÄSTÖS 1:8

Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Förhandsbesked för uppförande av fritidshus på fastighet som omfattas av strandskydd och som är av riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv. På fastigheten finns planer på mer omfattande exploatering. Upprättande av detaljplan är på gång.

VA-granskning är gjord och ärendet avstyrks. Innan planarbetet i området är klart bör ytterligare bebyggelse ej tillskapas på fastigheten.

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

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

I det här fallet skall en detaljplaneläggning göras på grund av bestämmelserna i 5 kap 1 §.

I 8 kap 12 § plan- och bygglagen anges att kraven i 2 kap plan- och bygglagen skall uppfyllas för att ansökningar om bygglov och förhandsbesked skall kunna bifallas.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1 § skall vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked lagen om hushållning med naturresurser tillämpas.

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).

Platsen har bedömts som olämplig då VA-vattenredovisningen ej uppfyller regionens riktlinjer avseende möjligheterna att lösa vatten och avloppsfrågan.

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

Byggnadsnämnden anser inte att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 2 kap.

Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

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

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, grävningssarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för bebyggelse, andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, eller andra åtgärder vidtas som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

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

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

Remisser och grannar

Gotlands museum : Hänvisar till Länsstyrelsen för vidare utredning av fornlämningar.

Länsstyrelsen, kulturmiljö: Avvaktar med bedömning och hänvisar till att det kan bli svårt att få strandskyddsdispens i nuläget (enligt mail från strandskyddshandläggare), eftersom tomten i övrigt är orörd.

GEAB: Ingen erinran.

Trafikverket: Ingen erinran.

Grannar har inte tillfrågats.

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

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§ 386

BN 2011/1942

NÄR HEMMOR 1:73

Uppförande av gäststuga

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser uppförande av gäststuga som delvis placeras på prickad mark som inte får bebyggas. Kontoret bedömer att åtgärden inte är en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte. Åtgärden är ej att betraktas som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Då föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan ska ansökan avslås med hänvisning till 9 kap 30 § plan- och bygglagen .

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

För området gäller detaljplan antagen 1990-05-14.

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 ägarna till fastigheten När Hemmor 1:71. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2011:900

9 kap 30 §

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](#).

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

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

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

Au§ 387

BN 2011/2276

OTHEM VIKHAGEN 1:1

Upplag av gasledningsrör. tidsbegränsat bygglov t o m 2013-12-31

BESLUT

1. Bygglov lämnas för tillfällig åtgärd t o m 2013-12-31.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser upplag av gasledningsrör i Slite. Tidsbegränsat bygglov fr.o.m. 2011-12-31 t.o.m. 2013-12-31. Tidsbegränsat bygglov för samma åtgärd finns t.o.m. 2011-12-31.

Området är inte av riksintresse för naturvård, kulturvård eller rörligt friluftsliv.

Kontoret gör bedömningen att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i Plan- och bygglagen 9 kap 31 § och föreslår att ett tidsbegränsat bygglov ges.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Remisser och grannar

Tekniska förvaltningen trafik: Ingen erinran

Trafikverket: Ingen erinran

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig genom annonsering i lokalpressen och per brev. Ingen erinran har inkommit.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 20110:900

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

Upplysningar

Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan. Bygganmälan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.

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

Au§ 388

BN 2011/2277

OTHEM ÖSTERBY 1:229

Upplag av gasledningsrör. tidsbegränsat bygglov fr o m 2011-12-31 t o m 2013-12-31

BESLUT

1. Bygglov lämnas för tillfällig åtgärd t o m 2013-12-31.
- 2.. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Upplag av gasledningsrör i Slite hamn. Tidsbegränsat bygglov fr.o.m. 2011-12-31 t.o.m. 2013-12-31. Finns ett tidsbegränsat bygglov fr.o.m. 2009-01-01 t.o.m. 2011-12-31 för samma åtgärd på platsen.

Åtgärden strider mot gällande detaljplan, eftersom den utförs på prickad mark som inte får bebyggas.

Enligt Plan- och bygglagen 9 kap 30 § punkt 1b kan bygglov ändå ges om det som åtgärden avser avviker från detaljplanen, om avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser. Planavvikelsen har godtagits vid bygglovsprövningen för det förra tidsbegränsade bygglovet.

Kontoret gör bedömningen att bygglov kan ges för tillfällig åtgärd.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

För området gäller detaljplan, fastställd som stadsplan 1983-10-01.
Upplaget placeras på mark som inte får bebyggas (prickad mark).

Remisser och grannar

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig genom annonsering i lokalpressen och per brev. Ingen erinran har inkommit.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 2010:900

9 kap 30§

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

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

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

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.

Au§ 389

BN 2011/626

SANDA SMISS 1:26, SANDA SMISS 1:6

Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av ett fritidshus på den sökta platsen.
2. Trafikverkets yttrande ska beaktas.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Kommunalt VA går att ordna genom att ansluta till befintlig VA-installation på fastigheten.

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

Kontoret anser dock inte att det värde som riksintresset omfattar påtagligt skadas av föreslagen åtgärd och föreslår att positivt förhandsbesked lämnas.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

Remisser och grannar

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

Trafikverket: Trafikverket har inget att erinra, förutom att det enligt 39 § väglagen (1971:948) erfordras väghållningsmyndighetens tillstånd för ny anslutning eller förändring av befintlig anslutning till allmän väg.

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

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

Kontakta kontoret för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

Au§ 390

BN 2011/1384

VÄSTERGARN STORA MAFRIDS 1:99

Uppförande av gäststuga

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan innebär uppförande av gäststuga på prickad mark som inte får bebyggas.

Enligt plan- och bygglagen 8:11 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 bedömer att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan och föreslår avslag. Kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen uppfylls inte.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1965-04-22 samt tilläggsbestämmelser antagna 2010-06-23.

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 Västerngarn Stora Mafriids 1:102. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden. Svar från sökanden har inkommit.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

Upplysningar

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§ 391

BN 2011/2497

VISBY REGNVÄDRET 3

Tillbyggnad av bostadshus/garage (skärmtak)

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser tillbyggnad av bostadshus/garage (skärmtak).

Enligt plan- och bygglagen 9 kap 30 § ska ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan inte bifallas om åtgärden strider mot detaljplanen.

Kontoret anser att avvikelsen från planen är allt för stor för att kunna medges eftersom den totala byggnadsytan kommer att bli 205,8 m² mot tillåtna 128,8 m², vilket innebär en överbyggnad med 59 %.

Kontoret föreslår avslag. Kraven i 9 kap 30 § plan- och bygglagen uppfylls inte.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 9 april 1963.

Enligt planen får högst ¼ del av tomtens area bebyggas (128,8 m²)

Remisser och grannar

Berörda grannar har godkänt tillbyggnaden genom att skriva på byggnadsritning.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt nya PBL, SFS 2010:900

9 kap 30§

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

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

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

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

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§ 392

BYGG 2010.100092

GANTHEM GARDESE 1:25

Ändrad användning del av ladugårdsbyggnad till gäststuga

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Närheten till djurhållning, mindre djurhållningsföretag

Ganthem Tomaser 1:25 , 110 m, Ganthem Gardese 3:1 , 170 m

talat emot, men förhärskande vindriktning, att det finns mellanliggande bebyggelse och att det är fråga om en "gästlägenhet", talar för.

Gällande riktlinjer anger 100 - 200 meter som rekommenderat avstånd mellan djurstallar och bostäder.

Vatten och avlopp bedöms uppfylla kraven i regionens riktlinjer. Avloppsfrågan bör samordnas med befintligt bostadshus på fastigheten samt om möjligt även med andra hus i närområdet.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

Upplysningar

Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan. Bygganmälan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.

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

Au§ 393

BN 2011/1345

GARDE HEMMOR 1:32

Uppförande av bostadshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Ägarna till fastigheterna Garde Sindarve 1:9 och Sutarve 1:7 delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Den föreslagna byggnaden har en utformning som är väldigt främmande i den omgivande bebyggelsemiljön där byggnader i allmänhet är utformade med sadeltak och i 1½ plan.

Byggnaden med sin funktionalistiska utformning med i stort sett plana tak och svarta fasader i plåt och trä med små fönster uppfyller inte kraven i plan- och bygglagen.

Avstånd till djurhållningen på fastigheten Garde Sutarve 1:7 med 46 mjölkkor, 85 ungdjur och 30 kalvar är ca 80-100 meter och bostadshuset planeras norr om djurhållningen. Verksamheten på gården bedöms kunna innebära avsevärda olägenheter för de boende i den planerade byggnaden i form av lukt, flugor och buller.

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

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Remisser och grannar

Kommunalt Vatten: Tillstyrker enligt villkor.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna *Garde Sindarve 1:9 samt Sutarve 1:7*. Granneytrandena har kommunicerats med sökanden.

Sökanden har inkommit med svarsskrivelse 2011-11-17.

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. forts
forts § 393

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

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

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

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

Au§ 394

BN 2011/1097

HAVDHEM KVINNEGÅRDE 1:28

Tillbyggnad av bostadshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Ansökan avser tillbyggnad av ett bostadshus.

Befintligt bostadshus är 140 m² och befintligt uthus 37 m². Tillbyggnaden på bostadshuset är 11 m² och totalytan blir 188 m². Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 59 m² vilket motsvarar 46% överbyggnad.

Avvikelsen från planen är för stor för att kunna bedömas som en mindre avvikelse och därmed kan inte bygglov beviljas.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1971-09-14.

Enligt planen får högst 128,6 m² byggnadsarea byggas.

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

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§ 395

BN 2010/1003

NÄR RIKVIDE 1:21

Uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Sökande har två alternativa förslag på hur avlopp skall ordnas. Ett förslag med minireningsverk sydväst om fastigheten och ett förslag att ordna utökning av befintlig infiltration på När Maldes 1:28 gemensamt med När Maldes 1:30.

Den föreslagna byggnaden med sin låga volym, träfasader och trätak i dämpad färgsättning bedöms utformningsmässigt vara lämplig på platsen.

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).

Platsen för den planerade byggnaden har inte naturliga förutsättningar eftersom inget av avloppsalternativen uppfyller gällande krav.

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

Kontoret anser inte att föreslagen åtgärd uppfyller kraven i 2 kap.

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

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

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

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§ 396

BN 2011/666

SANDA LILLA VARBOS 1:33

Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Den planerade byggplatsen är, enligt kartunderlag från intilliggande detaljplan, belägen på en plushöjd under 2 meter och uppfyller därmed inte byggnadsnämndens riktlinjer för nylokalisering av ny bostadsbebyggelse.

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

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

I översiktsplanen anges att risken för stigande havsyttenivåer ska beaktas vid all lokaliseringsprövning och infrastrukturplanering i kustzonen.

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

Kommunalt VA: Tillstyrker enligt villkor.

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

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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§ 397

BN 2011/1395

ÖSTERGARN SANDE 1:11

Förhandsbesked för uppförande av 2 st fritidshus

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

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

Enheten för bygglov

Platsen omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Riksintresset bedöms inte påverkas nämnvärt.

Platsen synes lämplig i kanten av gles barrskog.

Förutsättningar för avlopp är godkända.

Tillgång till vatten via vattentäkt på fastigheten eller annat har ej redovisats. Kortvarig propumpning och mätning av den momentana vattentillrinningen erfordras samt analys av vattnets kvalitet.

Positivt förhandsbesked kan lämnas om erforderlig vattenmängd och kvalitet kan påvisas finnas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

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

Remisser och grannar

GEAB: Ingen erinran.

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

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

Upplysningar

- a) Yttrande ska ha inkommit inom fyra veckor från den dag Du fick del av beslutet. Har Du inte avhört inom fyra veckor kan ändå ärendet komma att avgöras.

Au§ 398

BN 2011/1591

VISBY FJÄRILEN 10

Tillbyggnad av bostadshus (inglasning av altan)

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Befintlig byggnadsarea uppgår idag till 214 m². Tillbyggnaden är 20 m² vilket innebär en total byggnadsarea på 234 m² mot tillåtna 200 m². Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 34 m² vilket motsvarar 17%.

Det kan förväntas att även de tre återstående lägenheter så småningom har önskemål om samma åtgärder. Detta skulle innebära $4 \times 20 \text{ m}^2 = 80 \text{ m}^2$ tillbyggnad på det befintliga byggnadsbeståndet som är 214 m²; $214 + 80 = 294 \text{ m}^2$. Detta skulle innebära en överbyggnad på 94 m² vilket motsvarar 47%.

Kontoret anser att ett positivt besked på ansökan kan få prejudicerande verkan samt att redan 17% överbyggnad är för stor för att kunna betraktas som en mindre avvikelse. Avvikelsen kan

inte heller bedömas följa planens syfte, vilket är att området skulle bebyggas med enfamiljshus. Den tillåtna byggrätten på 200 m² avsåg då inrymma bostadshus och erforderliga uthus. På fastigheten finns idag ett bostadshus med fyra lägenheter och ingen garagebyggnad, endast ett uthus/cykelbod på 18m². Fastigheten bedöms i dagsläget som överexploaterad.

Kontoret bedömer att åtgärden inte är en liten avvikelse som är förenlig med planens syfte. Åtgärden är ej att betraktas som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § plan- och bygglagen.

Kraven i 9 kap 30 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Med hänvisning till ovanstående föreslår kontoret att ansökan avslås.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 1970-03-10 .

Enligt planen får högst 200 m² byggnadsarea byggas på fastigheten. Den befintliga huvudbyggnaden är på 196 m² och på tomten finns också ett uthus på 18 m². Sammanlagd befintlig byggnadsarea är 214 m².

Remisser och grannar

Närmaste bostadsrättshavare har inga invändningar. Övriga grannar är inte hörda.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 2011:900

9 kap 30§

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.

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

Upplysningar

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

Skrivelsen ska vara ställd till länsstyrelsen men skickas till

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

Ange i skrivelsen:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

Au§ 399

BN 2011/1353

VISBY HUGGAREN 7

Tillbyggnad av flerbostadshus och ändrad användning av garage till lägenhet samt uppförande av plank

BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Ägarna till fastigheterna Visby Huggaren 5, Svärdet 10 och delges byggnadsnämndens beslut.

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Byggnaden byggs på med en våning vari inreds 3 lägenheter. I bottenvåningen inreds garage till en lägenhet och det finns en befintlig lägenhet i bottenvåningen. Alltså en utökning från 1 lägenhet till 5 lägenheter.

På fastigheten får enligt detaljplan, antagen 1955-07-29, byggas 120 m² bostadshus i 2 vån + 40 m² uthus i en våning.

Byggnadens yta är ca 160 m², varav tidigare ca 45 m² var garage, alltså nästan planenligt.

Byggnaden ligger i gräns med södra och östra fasaderna.

Nu blir hela ytan bostäder, 160 m² bostad i 2 vån, vilket innebär en överbyggnad med ca 40 m² bostadsyta i 2 vån.

Parkering avses anordnas på den asfalterade ytan framför huset.

Plats för utevistelse finns, ca 160 m².

Grannar har erinringar beträffande trafik- och parkeringsproblem, ljudnivåer, insyn mm.

Planavvikelsen, som innebär att 40 m² uthus i tillåtna 1 vån ersatts med 40 m² bostad i 2 vån, kan inte anses som en mindre planavvikelse.

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

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som stadsplan 1955-07-29.

Befintlig avvikelse: byggande nära gräns.

Ny avvikelse: Föreslagen åtgärd innebär byggande (påbyggnad) närmare gräns än 4,5 meter.

Remisser och grannar

Kommunalt VA: Tillstyrker enligt villkor.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från *Visby Huggaren 5*, *Visby Svärdet 10* och *11*.

Granneytranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med svarsskrivelse 2011-11-21.

LAGSTÖD

Ärendet behandlas enligt PBL, SFS 1987:10

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

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

Upplysningar

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§ 400

BN 2010/788

FÅRÖ MÖLNOR 1:9

Uppförande av fritidshus

BESLUT

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

BEDÖMNING

Arbetsutskottet

Byggnadsnämnden omprövar ansökan enligt 27 § Förvaltningslagen med hänvisning till nedanstående bedömning.

Enheten för bygglov

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslag 2011-10-26 en ansökan om uppförande av fritidshus på fastigheten Fårö Mölnor 1:9, Au§ 328.

Sökanden har därefter påtalat att i ansökningshandlingarna har angivits en felaktig byggnadsyta på fritidshuset som tillhör en annan ansökan.

Den tillåtna byggnadsarean avseende huvudbyggnad överskrids nu 22 med 12 m². Avvikelsen är att betrakta som en mindre avvikelse som inte heller strider mot planens syfte.

Eftersom föreslagen åtgärd åtgärd uppfyller kraven i 3 kap ska bygglov lämnas.

Numera uppfylls kraven i 8 kap 11 § plan- och bygglagen. Bygglov ska därför lämnas.

ÄRENDEBESKRIVNING

Förutsättningar

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

Enligt planen får högst 100 m² (huvudbyggnad) + 40 m² (uthus)byggnadsarea bebyggas. Den tillåtna byggnadsarean avseende huvudbyggnad överskrids med 12 m².

Remisser och grannar

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

LAGSTÖD

Förvaltningslagen 27 §

Finner en myndighet att ett beslut, som den har meddelat som första instans, är uppenbart oriktigt på grund av nya omständigheter eller av någon annan anledning, skall myndigheten ändra beslutet, om det kan ske snabbt och enkelt och utan att det blir till nackdel för någon enskild part. Skyldigheten gäller även om beslutet överklagas, såvida inte klaganden begär att beslutet tills vidare inte skall gälla (inhibition).

Skyldigheten gäller inte, om myndigheten har överlämnat handlingarna i ärendet till en högre instans eller om det i annat fall finns särskilda skäl mot att myndigheten ändrar beslutet.

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

Upplysningar

Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan. Bygganmälan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.

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

Au§ 401

BN 2011/1175

VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:383

Uppförande av bostadshus och garage/förråd

BESLUT

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

Daniel Bergvall deltog ej i beslutet.

BEDÖMNING

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott har i beslut 2011-08-24, Au§ 256 avslagit ansökan om bygglov för uppförande av bostadshus och garage/förråd. Beslutet har överklagats hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen har 2011-11-23 bifallit överklagandet och upphävt nämndens beslut och överlämnat ärendet till byggnadsnämnden för beviljande av bygglov.

Förutsättningar

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

Remisser

Kommunalt VA: Tillstyrker enligt villkor.

LAGSTÖD

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

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

Upplysning

Bygglovprövningen innefattar inte det tekniska utförandet. Detta behandlas vid bygganmälan. Bygganmälan skall göras till byggnadsnämnden senast tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas.

Bygglovets upphör att gälla om inte arbetet påbörjas inom två år från beslutsdatum.

Byggnadsarbetet skall ha slutförts inom fem år från beslutsdatum.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

- vilket beslut som överklagas

- varför byggnadsnämndens beslut är felaktigt och vilken ändring Ni föreslår

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.