



**Protokoll**  
Sammanträdesdag  
2011-04-06

Byggnadsnämnden

**Tid** 09.30 – 12.251

**Plats** Nya Rådhuset, Bornholm, Visborgsallén 19

**Omfattning** §§ 74-96

### Beslutande

Bo Björkman, ordf  
Daniel Bergvall, vice ord  
Anna Enström, ej § 76  
Sven-Åke Malberg  
Majvor Östergren  
Tore Tillander  
Håkan Onsjö  
Lars-Erik Benneck  
Ulf Gahm  
Lars Jakobsson  
Mats-Ola Rödén

### Ersättare

Per Gahnström, § 76  
Josefin Haggelin  
Kerstin Löfgren-Dahlström  
Stig Hansson

### Övriga närvarande

Bertil Klintbom, ej § 83	Lisa Östman
Margitta Andersson	Reza Zargari
Anders Rahnberg	Mikael Westberg
Charlotte Criwall	Ann-Sofi Lindskog

### Justering

Majvor Östergren utses att justera dagens protokoll. Justeringen äger rum den 19 april 2011 på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sekreterare

Margitta Andersson

Ordförande

Bo Björkman

Justerande

Majvor Östergren

### Bevis

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

Byggnadsnämndens beslut §§ 81-90 (se bifogad förteckning) kan överklagas till länsstyrelsen i Gotlands län senast den 11 maj 2011, men skickas till byggnadsnämnden (se bilaga).  
Protokollet förvaras på samhällsbyggnadsförvaltningen.

## Hur man överklagar

Byggnadsnämndens beslut kan överklagas skriftligen till länsstyrelsen i Gotlands län.

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

Byggnadsnämnden måste ha fått Ert brev senast den 11 maj 2011 annars kan överklagandet inte prövas.

I skrivelsen anges:

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

Ev handlingar som stöder Er uppfattning bifogas skrivelsen.

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

**Byggnadsnämnden 2011-04-06**

- BN§ 74** TAXA FÖR BYGGNADSNÄMNDENS VERKSAMHET
- BN§ 75** BUNGE STUCKS 1:357, FLERINGE HAU 1:30 - Detaljplan
- BN§ 76** VISBY kv KAPTENEN m fl (del av VISBY ARTILLERIET 1:33) - Detaljplan
- BN§ 77** VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:123 – Detaljplan
- BN§ 78** NÄR HAMNGÅRDEN 1:1 m fl – Detaljplan
- BN§ 79** STENKYRKA GRAUSNE 1:78 M FL – Överklagad detaljplan
- BN§ 80** ÖJA OLLAJVS 1:24 – Uppförande av bostadshus
- BN§ 81** FOLLINGBO SLÄTTFLISHAGE 5:1 – Förhandsbesked för uppförande av två bostadshus.
- BN§ 82** FOLLINGBO SLÄTTFLISHAGE 5:8 – Förhandsbesked för uppförande av två bostadshus.
- BN§ 83** VISBY CYPRESSEN 5 – Tillbyggnad av sjukhem samt fasadändring
- BN§ 84** ÖSTERGARN GUTENVIKS 1:43 – Ifrågasatt olovlig åtgärd
- BN§ 85** ÖSTERGARN GUTENVIKS 1:43 – Uppförande av fritidshus
- BN§ 86** VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:149 – Förhandsbesked för uppförande av bostadshus
- BN§ 87** FÅRÖ KALBJÄRGA 1:25 – Uppförande av vävstuga och hobbylokal
- BN§ 88** FÅRÖ KALBJÄRGA 1:25 - Uppförande av uthyrningsstuga/vävstuga och uthyrningsstuga/hobbylokal
- BN§ 89** OTHEM EJDERN 6 – Uppförande av flerbostadshus
- BN§ 90** VISBY HYVELN 11 – Ändrad användning av lager/verkstad (del av) till rehabbadändamål, uppförande av fasadskärm/skylt, tillbyggnad med vindfång samt taklanternin och fasadändring
- BN§ 91** BRO SUDERBYS 1:21 – Uppförande av biogasanläggning
- BN§ 92** ÖJA GISLE 1:95 - Begäran om omprövning av arbetsutskottets beslut Au§ 124

- BN§ 93** LUMMELUNDA NYHAMN 1:51 - Begäran om omprövning av arbetsutskottets beslut Au§ 137
- BN§ 94** Delegationsbeslut - Anmälan
- BN§ 95** Diverse skrivelser och protokoll
- BN§ 96** Övriga ärenden från arbetsutskottet 2011-03-23, Au§§ 120 - 144

**BN § 74**

BN 2011/233

## Taxa för byggnadsnämndens verksamhet

---

### BESLUT

Byggnadsnämnden föreslår regionfullmäktige att besluta följande:

- Förslaget till ny taxa för byggnadsnämndens verksamhet antas att gälla fr o m 2011-05-02
- En utvärdering av taxan ska redovisas senast 2012-12-31

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

### Yrkanden

Mats-Ola Rödén med instämmande av Håkan Onsjö, Lars-Erik Benneck, Ulf Gahm, Lars Jakobsson yrkade på att byggnadsnämnden inte behandlar ärendet vid dagens sammanträde.

Ordföranden föreslår att förslaget behandlas vid dagens sammanträde samt att byggnadsnämnden beslutar enligt upprättat förslag.

### Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på sitt förslag och Mats-Ola Rödéns m fl s yrkande och finner att byggnadsnämnden antar ordförandens förslag.

### Votering

Votering begärs. Denna voteringsproposition godkänns: Den som stöder Mats-Ola Rödéns m fls yrkande röstar nej. Den som stöder ordförandens förslag röstar ja. Vid voteringen avges sex ja-röster och fem nej-röster.

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

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden överlämnade 2011-03-09, BN § 48 ett förslag till taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Regionstyrelsen har 201-03-03-24, § 102, återremitterat detta förslag för att innebörden i förslaget ska klargöras och konsekvenserna av det.

Ledningskontoret har i samverkan med samhällsbyggnadsförvaltningen upprättat skrivelse i ärendet, bilaga 74.

Denna översyn av bygglovtaxan har föranletts främst av den nya plan- och bygglagen som träder i kraft den 2 maj 2011. I och med lagändringen får byggnadsnämnden flera nya uppgifter att hantera, främst inom ramen för bygglovsprövning, anmälan, startbesked och teknisk handläggning, men också genom den nya möjligheten att lämna planbesked. De hänvisningar till plan- och bygglagen som finns i taxan avser den nya lagen (SFS 2011:900). Denna taxa ska ersätta den vilken beslutades av kommunfullmäktige 16 augusti 2004, KF § 115.

Avgifterna är avsedda att täcka regionens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. Avgifterna är inte momsbelagda, om inget annat anges.

Taxan ska tillämpas i ärenden som behandlas enligt den nya plan- och bygglagen, dvs ärenden inkomna efter den 1 maj 2011.

Särskilda föreskrifter om avgifter för kommunernas verksamhet inom Byggnadsnämndens ansvarsområde finns i 12 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Där anges i 8 § att Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för:

1. beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked,
2. beslut om lov,
3. tekniska samråd och slutsamråd,
4. arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen,
5. upprättande av nybyggnadskartor,
6. framställning av arkivbeständiga handlingar,
7. kungörelser enligt 9 kap. 41 § tredje stycket, och
8. andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder.

Byggnadsnämnden får även enligt 9 § ta ut en planavgift för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad eller annat bygglov enligt 16 kap. 7 § (skylt eller ljusanordning eller annan bygglovpliktig anläggning) och den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna. Det framgår direkt av 12 kap. 10 § plan- och bygglagen att det är kommunfullmäktige som ska fatta beslut om grunderna hur avgifterna ska beräknas.

**BN § 75**

BN 2010/1129

**Au§ 103**

## **BUNGE STUCKS 1:357, FLERINGE HAU 1:30**

**Förfrågan om upprättande av detaljplan - Bunge Stucks 1:357 och Fleringe Hau 1:30**

---

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

1. Byggnadsnämnden är inte beredd att pröva föreslagen bebyggelse i detaljplan.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar planeringsavdelningens bedömning.

#### **Planeringsavdelningen**

Om föreslagen bebyggelse ska prövas i detaljplan bör prövningen delas upp i fyra olika detaljplaner. Bedömningen är dock att ingen av de förslagna platserna kan anses som lämplig för ny bostadsbebyggelse.

Den föreslagna bebyggelsen kan varken utifrån översiktsplanens riktlinjer eller från riksintresset Gotlandskusten anses utgöra en komplettering till befintlig bebyggelse eller anses ansluta till rådande bebyggelsemönster.

Föreslagen bebyggelse bedöms snarare bidra till en fragmentisering av ett annars i allt väsentligt sammanhängande naturlandskap. Av översiktsplanen framgår att en sådan utveckling bör undvikas i allmänhet och inom kustzonen i synnerhet.

Föreslagna platser för ny bostadsbebyggelse bör kunna anses utgöra påtaglig skada på de sammantagna natur- och kulturvärden med avseende turismens och friluftslivets intressen enligt 4 kap 2 § MB. Den bedömningen är i sig tillräcklig grund för att avbryta en fortsatt granskning av förutsättningarna för föreslagen exploatering.

För tydlighetens skull bör dock även följande anföras:

Den planerade bebyggelsen kan inte anses utgöra sådan komplettering gällande fritidshus som avses i miljöbalkens 4 kapitel 4 §.

Föreslagen bebyggelse kan heller inte anses utgöra en sådan komplettering som avses i översiktsplanens riktlinjer avseende även permanent bebyggelse i allmänhet och inom gotlanskusten i synnerhet.

Föreslagna platser och anläggandet av anslutningsvägar bedöms även negativt påverka eller påtagligt skada de värden som utgör riksvärden enligt det utpekade riksintresseområdet för naturvärden enligt 3 kap 6 § MB.

De föreslagna platserna ligger i ett nästan icke tidigare bebott område som även är utpekade som område av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB. Bedömningen är att planerade bostäder kan innebära påtaglig skada även på detta riksintresse.

Område nr 4 ligger även inom område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § MB. Föreslagen bebyggelse inom detta område bedöms även negativt påverka eller utgöra påtaglig skada även på detta riksintresse.

Den sammantagna bedömningen är att föreslagen bebyggelse saknar stöd i översiktsplanen genom att den står i strid med ett antal av översiktsplanens riktlinjer och att den planerade bebyggelsen inte heller kan anses förenlig med översiktsplanens övergripande inriktning om en mer samlad bebyggelse. Dessutom är bedömningen att den planerade bebyggelsen kan komma att påtagligt skada ett eller flera riksintressen enligt 3 kap 6 § MB, samt att den planerade bebyggelsen även kan bedömas utgöra påtaglig skada på riksintressena enligt 4 kap MB.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Planförfrågan

Till byggnadsnämnden har inkommit en planförfrågan med avsikten att inom rubricerade fastigheter tillskapa ett antal nya fritidsfastigheter på fyra olika platser som i handlingarna är numrerade 3-6. För övriga två områden. Område 1 och 2, föreslås *"Kalkutvinning i anslutning till den befintliga utvinningen som pågår"* respektive *"Utveckling av naturvärdena exempelvis genom extensivt fårbeta. Området kan senare ingå i naturvårdsområde/naturreservat eller liknande"* Hela planområdet sträcker sig från Nackviken ner till Grönuddan och vidare söder ut ner mot Fårösunds yttre delar.

För område 3 föreslås *"Gles fritidsbebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse"*, ca 7 fastigheter. För område 4 föreslås *"Gles fritidsbebyggelse alternativt mer koncentrerad i anslutning till hamnen."*, ca 12 fastigheter eller ett något mindre antal i anslutning till hamnen vid Strå (Bunge Stucks 1:368). För område 5 föreslås *"En gles grupp av fritidsbus placerade i natur."*, ca 10 fastigheter, och för område 6 föreslås *"Eventuellt tomter för permanent bebyggelse i Fårösunds utkant"*, utan att närmare precisera något bestämt antal.



### Planförhållanden m m

Föreslagna bebyggelseområden ligger inom ett mycket vidsträckt naturområde som delvis har vildmarkskaraktär. En mycket stor del av området genomkorsas endast av några små körvägar och präglas i övrigt av orördhet och stor variation. För samtliga platser utgörs marken av berggrund i dagen eller av ett tunt jordtäcke mindre än 1 meter. Det är osäkert om det finns tillgång på tjänligt vatten i tillräcklig mängd på de utpekade platserna.

Av översiktsplanen, framgår att vid lokalisering av nya bostäder och övrig bebyggelse ska en mer samlad bebyggelsestruktur eftersträvas. Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse i både tätort och på landsbygd.

Ingen av de föreslagna platserna ligger i dagsläget inom eller i närheten av område med detaljplan.

I översiktsplanen är området inte utpekade för annat ändamål än pågående markanvändning. Området är heller inte utpekade som ett kustområde där en fördjupad planering är prioriterad.

### Riksintressen

Hela Gotland utgör område av riksintresse med avseende på Gotlands övergripande natur- och kulturvården med särskilt beaktande av turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen (4 kapitlet 2§ MB).

För Gotlands kust, Östergarn, Storsudret och Fårö gäller dessutom att fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov (4 kapitlet 4 § MB).

Område 3 och 4 ligger helt eller delvis inom området "Gotlands kust", medan Område 5 ligger precis utanför.

Område 3 och 4 ligger inom, medan Område 5 delvis ligger inom, område utpekade som riksintresse för friluftslivet, Gotlandskusten (3 kapitlet 6§ MB).

Område 3, 4 och 6 ligger inom, medan Område 5 delvis ligger inom ett område, utpekade som riksintresse för naturvården (3 kapitlet 6§ MB).

Område 4 ligger inom ett område utpekade som riksintresse för kulturmiljövården (3 kapitlet 6§ MB).

## PRÖVNINGSGRUNDER

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

I 1 kapitlet 6 § PBL anges att för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet.

Till grund för lämplighetsprövningen ligger bestämmelserna i 2 kapitlet PBL om de allmänna intressen som skall beaktas bland annat vid lokalisering av bebyggelse. Syftet med bestämmelserna är att ge vägledning i fråga om mål och inriktning vid lokalisering av bebyggelse och ge uttryck för de krav statsmakterna ställer på kommunerna vid planläggning. Enligt 1 § 2 stycket i detta kapitel skall också 3 och 4 kapitlet miljöbalken tillämpas vid ärenden om bebyggelse.

Omfattningen av de allmänna intressena preciseras av kommunen i första hand i dess översiktliga planering. Vid alla beslut enligt plan- och bygglagen skall vidare beaktas både enskilda och allmänna intressen.

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

**BN § 76**

Plan 2009.92038

**Au§ 104**

## **VISBY kv Kaptenen m fl (del av Artilleriet 1:33) - Detaljplan**

Antagande

---

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

1. Byggnadsnämnden godkänner planförslaget
2. Planförslaget översänds till regionfullmäktige för antagande

Anna Enström var ej närvarande när ärendet behandlades.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett planförslag till detaljplan, daterat 2010-05-19.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggande av bostäder som kan utgöra en komplettering till befintlig bebyggelsestruktur längs Follingboväg och till angränsande bostadsområde på A7-fältet.

### **ÄRENDEBESKRIVNING**

#### **Ansökan**

En ansökan har lämnats in med begäran om detaljplaneanläggning för en drivmedelsanläggning på del av Artilleriet 1:33 (2001-09-28).

Ärendet behandlades i detaljplan för VISBY kv Fänriken m fl (Artilleriet 1:33).

Syftet med planen var att möjliggöra för bostäder, kontor/handel, bilvårdsanläggning och etablering av odlingslotter. Delar av detaljplanen antogs och vann laga kraft 2007-05-07.

Med anledning av inkomna synpunkter under samråd för VISBY kv Fänriken m fl (Artilleriet 1:33), undantogs bostäder från planen med anledning av de resonemang som pågick om hur gällande riktvärden för flygtrafikbuller och bostadsbyggande skulle tillämpas. Det område för bostäder som lyftes ur

detaljplanen efter samrådet prövas nu i ”Detaljplan för Kv Kaptenen m fl (del av VISBY Artilleriet 1:33) (Tidigare del av detaljplan för Kv Fänriken m fl)”

#### **Planförhållanden m m**

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

I fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025 ”Hela Visby” (”FÖP Visby 2025”), antagen av Kf 2009-12-14, § 172, anges för området bostäder i form av villor. Föreslagen användning överensstämmer med översiktsplanen.

För planområdet gäller även en fördjupad översiktsplan för A7-området, antagen av Kf 1996-02-12, § 3, vilken har aktualitetsförklarats genom ”FÖP Visby 2025”. Planen är gällande och ska beaktas parallellt med den mer övergripande fördjupade översiktsplanen (FÖP Visby 2025). Detaljplaneförslaget följer översiktsplanens intentioner.

#### **Planuppdrag**

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2002-04-10, § 90, med beslut om planuppdrag. Stadsarkitektkontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för VISBY kv Fänriken m fl (Artilleriet 1:33), daterat 2005-06-01. Syftet med planläggningen var att bl a möjliggöra byggande av bostäder, kontor/verksamheter, bilvårdsanläggning och etablering av odlingslotter.

#### **Samråd**

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2005-06-15, § 156, med beslut om samråd.

Samråd har genomförts med ett planförslag daterat 2005-06-01. Samhällsbyggnadsförvaltningen har i en samrådsredogörelse redovisat inkomna synpunkter. Med anledning av inkomna synpunkter, bland annat gällande detaljplanens bostäder, reviderades planförslaget i vissa avseenden. En kompletterande Samrådsredogörelse har gjorts med anledning av nya resonemang kring flygbuller. Ett förnyat samråd ansågs inte nödvändigt.

#### **Utställning**

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2010-06-23, med beslut om utställning.

Planförslaget, daterat 2010-05-19, har varit utställt under tiden fr o m 2010-10-25 t o m 2010-11-22 . De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen, planeringsavdelningen.

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

Inga ändringar av förslaget har därefter skett.

Därefter har följande revideringar gjorts:

- Redaktionella ändringar

Genomförda ändringar bedöms inte vara av sådan principiell karaktär eller av sådan art att ett förnyat utställningsförfarande erfordras. Utlåtandet kommer att skickats till de som inte fått sina kvarstående synpunkter tillgodosedda för kännedom.

### 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 § 77**

Plan 2006.62017

**Au§ 105**

## **VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:123.**

### **Utställningsbeslut**

---

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

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ska ställa ut planförslaget daterat den 23 mars 2011 enligt 5 kapitlet 23 § plan- och bygglagen.

#### **BEDÖMNING**

##### **Arbetsutskottet**

1. Planförslaget föreslås ställas ut efter det att nedanstående ändringar gjorts.
2. Genomförandet av planen antas inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan så att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas

##### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatör och byggnadsnämnden.

Ärendet har behandlats i byggnadsnämnden 2010-10-25 § 193, med beslut om samråd.

Samråd har genomförts med ett planförslag daterat 2010-10-08. De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen S1-S10.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i en samrådsredogörelse redovisat inkomna synpunkter.

Följande ändringar av förslaget har skett:

1. Lokalgatans sträckning har justerats mot Nygårds 1:356.
2. Prickmarken söder om Nygårds 1:356 har utsträckts till tio meter
3. Naturområdena i norr och söder har utgått ur planen
4. Några redaktionella ändringar har gjorts på plankartan
5. Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende VA-anslutning
6. Planbeskrivningen har justerats till följd av ovanstående ändringar

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Ansökan

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

### Planförhållanden m m

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025, antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14 anges att området är lämpligt för ny bebyggelse. Den nordöstra delen av området ligger inom den skyddszon på 200 meter som lagts ut runt ekonomibyggnaderna på Nygårds.

### Motivering till att miljökonsekvensbeskrivning inte krävs

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

Efter samråd har länsstyrelsen avlämnat ett yttrande daterat 2006-07-18. Länsstyrelsen framför ett antal synpunkter men gör dock bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs.

**BN § 78**

Plan 2008.82032

**Au§ 106**

## **NÄR HAMNGÅRDEN 1:1- Detaljplan**

Samråd

---

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

1. Planeringsavdelningen skall samråda med planförslag daterat 2011-04-06, enligt 5 kapitlet 23 § plan- och bygglagen.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Planområdet innehåller 43 avstyckade tomter med en varierande tomtstorlek på mellan drygt 1000 – 2000 m<sup>2</sup>. Gemensamt finns ett större grönområde som ägs av samfällighetsföreningen. Under hand har ett flertal tomter utökats genom fastighetsreglering där den av samfälligheten ägda parkmarken tagits i anspråk. Efter de genomförda fastighetsregleringarna, ca ett tiotal, har lantmäteriet låtit meddela att en planändring bör komma till stånd innan flera sådan fastighetsbildningar genomförs.

Då det nu finns önskemål om att flera av fastighetsägarna i området önskar få sina tomter utökade bör gällande detaljplan ändras och de redan genomförda fastighetsregleringarna legaliseras planmässigt.

### **ÄRENDEBESKRIVNING**

#### **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.



**BN § 79**

Plan 2008.82007

**Au§ 107**

## **STENKYRKA GRAUSNE 1:78 - Detaljplan**

Ansökan om förordnande enligt 13 kap 8 § 2:st plan- och bygglagen

---

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

1. Byggnadsnämnden begär hos länsstyrelsen att detaljplanen för Stenkyrka del av Grausne 1:78 och Sudergårds 1:18 får genomföras i sådana delar som inte berörs av överklagandet, enligt bilagd karta.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen för Stenkyrka del av Grausne 1:78 och Sudergårds 1:18 har överklagats. Enligt plan- och bygglagen kap 13 § 2 st kan länsstyrelsen, på kommunens begäran, förordna att det överklagade beslutet, utan hinder av att överklagandet inte slutligen har avgjorts, får genomföras i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av överklagandet.

**BNS 80**

BN 2010/165

**AuS 110**

## **ÖJA OLLAJVS 1:24**

### **Uppförande av bostadshus samt uthus/garage**

---

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

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

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

#### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

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

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

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

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

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

Hela byggnadens fasader skall vara putsad, även gavelspetsar.

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

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

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

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

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

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

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

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

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

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

### Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

Kommunalt vatten: Tillstyrker enligt villkor.

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

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Observera

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

**BNS 81**

BN 2010/723

**AuS 111**

## **FOLLINGBO SLÄTTFLISHAGE 5:1**

### **Förhandsbesked för uppförande av bostadshus**

---

## **BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## **BEDÖMNING**

### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Vid besiktning har konstaterats att platsen för det planerade bostadshuset är mycket blöt och bedöms därför som olämplig att bebygga med ett bostadshus.

En gemensam infiltration och minireningsverk för totalt 5 hushåll planeras på fastigheten Follingbo Slättflishage 5:1. Avloppstillstånd för detta finns sedan 2009-09-01, MHN dnr: 2009-2415. Det planerade bostadshuset omfattas av detta tillstånd. Avloppsfrågan anses utredd i och med att avloppstillstånd finns. Tillgång till avloppsinfiltation ska säkerställas via servitut vid fastighetsbildning.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkapacitet och kvalitet ej krävs. En vattenredovisning har därför ej begärts. Om vattentäkt anordnas för fler än 2 hushåll kan tillstånd komma att krävas enligt Miljöbalken 11 kapitel, 9-12 §§. Kontakta Länsstyrelsen för samråd.

Fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde och nya skyddsföreskrifter är under utredning. Dessa kan komma att påverka framtida vattenverksamhet inom området.

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

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

På fastigheterna intill, Follingbo Slättflishage 5:7 och 5:8 beviljades i Dnr 40137 2004-04-16 positivt förhandsbesked för 2 bostadshus. Beslutet överklagades och till slut beslutade Kammarrätten 2007-12-19 att inte meddela prövningstillstånd vilket innebar att Länsrättens positiva beskedet fastställdes. Detta förhandsbesked gällde till 2009-12-19.

Bygglov beviljades 2008-02-06 på Follingbo Slättflishage 5:8 vilket överklagades och fastställdes av Länsstyrelsen 2009-01-19. Detta bygglov gällde till 2011-01-19 och någon byggstart har inte gjorts.

Denna ansökan avsåg från början två bostadshus. På platsen för den östra tomten meddelade byggnadsnämnden i Dnr 70334 2008-04-23 avslag för uppförande av bostadshus, ett av fyra hus. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen som 2009-11-03 avslog ärendet. Beslutet överklagades till Länsrätten. Förvaltningsrätten har övertagit ärendet och har i dagsläget inte fattat beslut. Sökande har ändrat ansökan till att omfatta endast ett bostadshus. Ansökan gäller nu ett nytt bostadshus beläget direkt söder om fastigheten Follingbo Slättflishage 5:8.

## Förutsättningar

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

## Remisser och grannar

*GEAB:* Ingen erinran.

*Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten:* Avstyrker på grund av buller från intilliggande betongindustri.

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

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

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



**BNS 82**

BN 2010/722

**AuS 112**

## **FOLLINGBO SLÄTTFLISHAGE 5:8**

### **Förhandsbesked för uppförande av 2 st bostadshus**

---

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

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av två bostadshus på den sökta platsen.
2. VA-bedömningen ska beaktas.

#### **BEDÖMNING**

##### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

##### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Bygglov beviljades 2008-02-06 på fastigheten. Detta beslut överklagades och fastställdes av Länsstyrelsen 2009-01-19. Bygglovets gällde till 2011-01-19 och någon byggstart har inte gjorts.

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

*VA-bedömning:* En gemensam infiltration och minireningsverk för totalt 5 hushåll planeras på fastigheten Follingbo Slättflishage 5:1. Avloppstillstånd för detta finns sedan 2009-09-01, MHN dnr: 2009-2415. Ett av de planerade bostadshusen omfattas av detta tillstånd. Det andra planerade bostadshuset omfattas av en befintlig avloppsanläggning för två hushåll, MHN dnr 2004-0397. Detta tillstånd innefattar ett hushåll på fastigheten Follingbo Slättflishage 5:7 och ett hushåll på fastigheten Follingbo Slättflishage 5:8. Tillgång till avloppsinfiltration ska säkerställas via servitut vid fastighetsbildning.

Fastigheten ligger inom område där redovisning av vattenkapacitet och kvalitet ej krävs. En vattenredovisning har därför ej begärts. Om vattentäkt anordnas för fler än 2 hushåll kan tillstånd komma att krävas enligt Miljöbalken 11 kapitel, 9 – 12 §§. Kontakta Länsstyrelsen för samråd.

Avloppsfrågan anses utredd i och med att avloppstillstånd finns. Ärendet tillstyrks ur VA-synpunkt.

Fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde. Observera att nya skyddsföreskrifter är under utredning. Dessa kan komma att påverka framtida vattenverksamhet inom området.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls. Enheten föreslår därför att positivt förhandsbesked om bygglov för uppförande av två bostadshus lämnas på den sökta platsen.

## ÄRENDEBESKRIVNING

På fastigheten beviljades i Dnr 40137 2004-06-16 positivt förhandsbesked för ett bostadshus, samt ett bostadshus på Follingbo Slättflishage 5:7. Beslutet överklagades och till slut beslutade Kammarrätten 2007-12-19 att inte meddela prövningstillstånd vilket innebar att Länsrättens positiva beskedet fastställdes. Detta förhandsbesked gällde till 2009-12-19.

Bygglov beviljades 2008-02-06 på Follingbo Slättflishage 5:8 vilket överklagades och fastställdes av Länsstyrelsen 2009-01-19. Detta bygglov gällde till 2011-01-19 och någon byggstart har inte gjorts.

På fastigheten Follingbo Slättflishage 5:1 meddelade byggnadsnämnden i Dnr 70334 2008-04-23 avslag för uppförande av 4 bostadshus. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen som 2009-11-03 avslog ärendet. Beslutet överklagades till Länsrätten. Förvaltningsrätten har övertagit ärendet och har i dagsläget inte fattat beslut.

## Förutsättningar

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

## Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

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

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Observera

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

Kontakta enheten för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.

**BNS 83**

BN 2010/525

**AuS 113**

## **VISBY CYPRESSEN 5**

### **Tillbyggnad av sjukhem samt fasadändring**

---

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

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

Bertil Klintbom var ej närvarande när ärendet behandlades.

#### **BEDÖMNING**

##### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet föreslår att bygglov lämnas.

##### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Nu sökt åtgärd, tillbyggnad av sjukhemsbyggnad, anses vara förenligt med kraven på utformning av byggnader enligt plan- och bygglagens 2 och 3 kap samt med de allmänna intressena av bebyggelse.

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

#### **ÄRENDEBESKRIVNING**

Arbetsutskottet har 1997-02-19 § 30 beviljat bygglov för tillbyggnad av sjukhemsbyggnad.

##### **Förutsättningar**

För området gäller detaljplan, fastställd som stadsplan 1941-09-05.

Marken ska enligt planen användas för bostadsändamål.

Viss del ligger på mark som inte får bebyggas.

Det föreslagna användningssättet strider mot detaljplanen.

Enligt planen får byggnad inte uppföras till större höjd än 7,6 meter (två våningar jämte vind) Den tillåtna byggnadshöjden överskrids med 5,4 meter (4 våningar).

Den tillåtna byggnadsarean överskrids med 38 m<sup>2</sup>.

### Remisser och grannar

*Myndigheten för samhällsskydd och beredskap:* Avstår från att yttra sig i ärendet.

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

### LAGSTÖD

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

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

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

### Upplysningar

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

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

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

**BN § 84**

BN 2010/538

**Au§ 114**

## **ÖSTERGARN XX**

### **Utan lov uppfört fritidshus**

---

## **BESLUT**

1. Med stöd av plan- och bygglagen 10 kap 4 § ska XX, i egenskap av byggnads/fastighetsägare, betala en byggnads-avgift om **28 800 kronor**.
2. Byggnadsnämnden befullmäktigar chefen för myndighetsavdelningen Charlotte Criwall, vid Gotlands kommun, med rätt att vidaredelegera, vid domstolar och övriga myndigheter i Sverige, föra nämndens talan i detta ärende.

Enligt 10 kap 28 § plan- och bygglagen skall avgiften betalas till Länsstyrelsen i Gotlands län (postgiro 35 17 1-8) inom två månader från det beslutet vann laga kraft.

## **BEDÖMNING**

Eftersom det framstår som sannolikt att lov kommer att lämnas skall ingripande ej göras.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

XX inkom med en ansökan om bygglov på fastigheten. Granskning av ärendet skedde och yttrande från grannar inhämtades. Då framkom att byggnaden redan var uppförd.

Besiktning skedde den 27 september 2010 och det bekräftades att byggnaden stod på plats. Foton från besiktning, bilaga 84a.

Informationsskrivelse skickades till XX 2010-09-27 och utlöstes 2010-09-30.

I skrivelsen informerades XX om tillämpliga påföljder och ingripanden samt gavs tillfälle till rättelse senast den 31 december 2010, bilaga 84b .

XX inkom med svarsskrivelse 2010-10-04 som förklarade varför byggnaden uppförts, bilaga 84 c.

### **Förutsättningar**

Fastigheten är belägen utomplan och utanför samlad bebyggelse.

### **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. I skrivelsen anges:

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

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



**BNS 85**

Bygg 2009.91188

**AuS 115**

## **ÖSTERGARN GUTENVIKS 1:43**

### **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 nedanstående bedömning.

##### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Ansökan avser uppförande av ett fritidshus i ett strandnära skogsområde. Sedan tidigare finns ytterligare 4 fritidshustomter, varav tre bebyggda, på den ursprungliga fastigheten.

Enligt gällande fördjupad översiktplan bedöms området som lämpligt för exploatering.

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 det värde som riksintresset omfattar.

Den planerade bebyggelsen anses inte strida mot miljöbalkens bestämmelser utan blir en komplettering till befintlig bebyggelse i området.

*VA-bedömning:* Fastigheten har tillstånd (mhn dnr 90.1283) att ansluta till avloppsanläggning på grannfastigheten.

Enligt tidigare redovisning var kloridhalten för hög i fastighetens vattentäkt. Ny vattenundersökning har därefter utförts. Provpumpning har skett under 3 v, juli 2010. Vattenprov taget 2010-07-21 visar kloridhalt 53 mg/l.

Tillfredställande lösning av VA-frågan har redovisats.

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

Åtgärden är redan utförd och ett ärende om ifrågasatt olovligt uppfört fritidshus med dnr 2010/538 har behandlats i separat ärende.

### Förutsättningar

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

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

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

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

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

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

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

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

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

3. inte strider mot områdesbestämmelser och
4. uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

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

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

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

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

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

## Upplysningar

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

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

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

**BN§ 86**

BN 2010/1171

**Au§ 116a**

## **VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:149**

### **Förhandsbesked för uppförande av bostadshus**

---

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

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Ägaren till fastigheten Västerhejde Nygårds 1:43 delges byggnadsnämndens beslut.

#### **BEDÖMNING**

##### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

##### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Ansökan gäller uppförande av bostadshus på en öppen markskog fastighet. I den fördjupade översiktplanen Hela Visby har ”Då det finns samhälls- och kulturhistoriska värden i området /Västerhejde/ bör områdesbestämmelser eller en detaljplan med inriktning på bevarande upprättas över området innan nyexploatering.” Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Kontoret anser att de värden som riksintressena omfattar påtagligt skadas av föreslagen åtgärd. Enligt värdetexten ska ytterligare exploatering ske restriktivt och på ett sådant sätt att inte företeelser med uppenbart naturvårdsintresse påverkas.

Kontoret finner att uppförandet av bostadshus på fastigheten skulle strida mot bestämmelserna om allmänna intressen i 2 kap plan- och bygglagen.

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

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret förslår med hänvisning till ovanstående att ansökan ska avslås.

## 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.

Hela Gotland utgör område av riksintresse med avseende på Gotlands övergripande natur- och kulturvärden med särskilt beaktande av turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen.

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

Strandskydd råder enligt 7 kap 13 § miljöbalken.

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

### Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

*Kommunalt VA*: Tillstyrker enligt villkor.

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från Västerhejde Nygårds 1:43. Granneyttrandet har kommunicerats med sökanden.

### LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

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

I skrivelsen anges:

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

**BN § 87**

BN 2010/926

**Au§ 116b**

## **FÅRÖ KALBJÄRGA 1:9**

### **Förhandsbesked för uppförande av två fritidshus**

---

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

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

#### **BEDÖMNING**

##### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning. Vid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, som föreskrivs i plan- och bygglagen 1 kap 5 § konstaterar byggnadsnämnden att de allmänna intressena har sådan tyngd att ansökan skall avslås. Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte.

##### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Kontoret bedömer att ansökan inte är förenlig med kraven i 2 och 3 kap plan- och bygglagen, 4 kap miljöbalken eller med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av bebyggelse.

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av två fritidshus 140 respektive 190 meter från närmaste befintlig bebyggelse vilket inte uppfyller kraven för komplettering av fritidsbebyggelse inom Gotlandskusten.

De föreslagna tomtplatserna ligger på öppen hedmark respektive öppen jordbruksmark. Vilket bedöms som olämpligt i förhållande till de generella riktlinjer byggnadsnämnden antagit om att ny bebyggelse bör undvikas i det öppna kultur- och jordbrukslandskapet.

Förutsättningar för att ordna dricksvatten och avlopp bedöms även som begränsade. Någon detaljerad VA-granskning har dock ej utförts.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För Fårö har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 1995-02-13. Aktualitetsförklarad 2010-06-14.

Enligt denna är fastigheten belägen inom ett område för jord- och skogsbruk samt bete. Förändringar av pågående markanvändning skall inom dessa områden ta hänsyn till eventuella natur- och kulturminnesvårdsintressen. Ny bebyggelse tillåts bara om den har anknytning till jord- och skogsbrukets behov.

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

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

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

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

### LAGSTÖD

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

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

I skrivelsen anges:

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

**BN § 88**

BN 2011/163

**Au§ 117**

## **FÅRÖ KALBJÄRGA 1:25**

### **Uppförande av uthyrningsstuga/väbstuga och uthyrningsstuga/hobbylokal**

---

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

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

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Åtgärden som prövas är uppförande av två byggnader om vardera 86 m<sup>2</sup> som sommartid ska användas som uthyrningsstugor och vintertid för hobbyändamål.

På fastigheten finns redan idag ett bostadshus, två byggnader som används för uthyrningsändamål, en äldre lada samt ett antal förrådsbyggnader, varav två gäller nuvarande ansökan att flytta och bygga om två fd militärförråd.

I förhållande till den ansökan (Dnr 80553) som byggnadsnämnden tidigare avslagit har utformningen förändrats på så sätt att byggnaderna fått en mer traditionell takresning och fasadutformning.

Förslaget att placera de två byggnaderna dels som ersättning för befintlig lada, dels som avgränsning mot den öppna åkermarken åt väster, innebär att bebyggelsen bildar en samlad och avgränsad gårdsmiljö.

Fastigheten ligger inom ett område med stora natur- och kulturmiljövärden. Men då åtgärden inte berör någon ytterligare mark utöver vad som redan är

ianspråktagen, så bedömer kontoret att de allmänna intressen som ska beaktas vid en lokaliseringsprövning inte påverkas.

I samband med tidigare prövning har konstaterats att förutsättningar finns att lösa såväl dricksvatten som avlopp.

Utifrån en samlad avvägning bedömer kontoret att ansökan är förenlig med kraven i 2 och 3 kap plan- och bygglagen samt med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av bebyggelse.

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

#### **Arbetsutskottets tidigare bedömning**

Arbetsutskottet bedömer att de två föreslagna byggnaderna genom sin storlek och placering blir för dominerande i den aktuella gårdsmiljön.

Arbetsutskottet anser samtidigt det möjligt att genom om- och tillbyggnad av befintlig lada, tillskapa ytterligare utrymmen för hobby och uthyrningsverksamhet.

Prövning av förrådsbarackerna, vilka idag står uppställda avsides i förhållande till gårdsbebyggelsen, prövas i separat ärende.

#### **Stadsarkitektkontorets tidigare bedömning**

Fastigheten är en äldre jordbruksfastighet som gränsar till ett större oexploaterat naturområde vid Ulla Hau. Idag finns här ett flertal bostadshus, gäststugor och förrådsbyggnader. Den sökta åtgärden har tidigare prövats med en annan mer fristående placering i förhållande till befintlig gårdsbebyggelse. De sökande benämner byggnaderna som vävstuga och hobbylokal men anger även att man avser att använda dem för uthyrning. Förutsättningarna för boende ingår därför i bedömningen.

Förslaget innebär att en befintlig mindre ladugård rivs och ersätts av en av de nu föreslagna byggnaderna (f d militära förrådsbyggnader) medan den andra placeras mellan gårdsplanen och den öppna odlingsmarken i väster.

Marken bedöms som lämplig för infiltration av avloppsvatten. Pumpning kan erfordras. Erforderligt skyddsavstånd skall erhållas till vattentäcker. Infiltrationsanläggning bör placeras på högsta möjliga markavsnitt

Anmälan/ansökan skall inges till miljö- och hälsoskyddskontoret. Inga krav på vattenutredning har ställts.

## ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslog 2009-06-03, § 206 ansökan om bygglov för uppförande av vävstuga och hobbylokal på fastigheten. Sökanden överklagade beslutet till länsstyrelsen som i beslut 2010-11-30 återförvisade ärendet till byggnadsnämnden för ny handläggning. Detta med hänvisning till att sökanden under överprövningen lämnat revideringar som inte tidigare prövats av byggnadsnämnden.

### Förutsättningar

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

Enligt den fördjupade översiktsplanen ligger byggnadsplatsen inom kärnområde, ny bebyggelse eller förändring av pågående markanvändning är olämplig. Kompletteringsbebyggelse för de ariella näringarnas behov kan medges.

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

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

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

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

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

### Upplysningar

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

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

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

**BN § 89**

**Au§ 119**

**OTHEM EJDERN 3, OTHEM EJDERN 6**

**Uppförande av 1 st flerbostadshus (17 lgh) samt 2 st förråds-  
byggnader och plank samt anordnande av parkering (22 platser)**

---

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

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

**BEDÖMNING**

**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet föreslår att bygglov lämnas.

**Enheten för bygglov och miljöskydd**

Ansökan gäller uppförande av ett flerbostadshus med totalt 17 lägenheter. Byggnadsnämnden har tidigare beviljat bygglov för uppförande av ett flerbostadshus med 19 lägenheter (Dnr 80498) vilket inte påbörjats och därför har gått ut.

Liksom i det tidigare beviljade bygglovet så avviker förslaget i förhållande till var inom fastigheten man får bygga. Den föreslagna byggnaden kommer är delvis placerad på mark som inte avses bebyggas (prickmark). Den i planen föreslagna byggrätten utgår ifrån att man skulle uppföra ett identiskt flerbostadshus som det som uppförts på den intilliggande fastigheten Ejdern 5.

Den nu föreslagna byggnaden avviker i förhållande till gällande detaljplan genom att den del som vetter mot Storgatan höjts till 3 våningar från tidigare 2 våningar med en angiven byggnadshöjd på 8.2 meter. Detta innebär en planavvikelse i förhållande till gällande detaljplan om max 2 våningar och en byggnadshöjd om max 7.6 meter.

Kontoret har bedömt det möjligt att föreslå bygglov under förutsättning att byggnadshöjden mot Storgatan motsvarar byggnadshöjden för intilliggande

flerbostadshus i förhållande till gatunivå. Detta påverkas av ev. krav på att höja byggnaden på grund av lägsta uppdämningsnivå för VA-anslutning.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. För anslutning krävs en uppdämningsnivå på + 2.3 meter. Ett krav som även ställts i samband med tidigare bygglov. Befintlig marknivå varierar mellan 1.06 – 1.33.

Utredning pågår vad gäller konsekvenser för markplanering respektive byggnadshöjd i förhållande till befintlig marknivå.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

För området gäller detaljplan, antagen 1974-11-22.

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

Byggnaden uppförs delvis med tre våningar, detaljplanen medger 2 våningar.

Planprogram för området har godkänts av byggnadsnämnden den 11 mars 2009.

### **Remisser och grannar**

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

## **LAGSTÖD**

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

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

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

### **Upplysningar**

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

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

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



**BN § 90**

BN 2010/1286

### **VISBY HYVELN 11**

**Ändrad användning av lager/verkstad (del av) till rehabbadändamål och uppförande av fasadskärm/skylt och tillbyggnad med vindfång samt taklanternin och fasadändring**

---

### **BESLUT**

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

### **BEDÖMNING**

#### **Byggnadsnämnden**

#### **Byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden delar nedanstående bedömning.

#### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Det föreslagna användningssättet innebär en mindre avvikelse mot gällande detaljplan. Det får ej heller anses strida mot syftet med planen

Med hänvisning till ovanstående föreslås att bygglov beviljas.

### **ÄRENDEBESKRIVNING**

#### **Förutsättningar**

För området gäller detaljplan, antagen 1998-08-05.

Marken ska enligt planen användas för industri och hantverk med tillhörande handel.

#### **Remisser och grannar**

Sökanden har inhämtat grannegodkännande från omkringliggande verksamheter.

## LAGSTÖD

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

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

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

## Upplysningar

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

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

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

**BN § 91**

BN 2011/648

**BRO SUDERBYS 1:21**  
**Uppförande av biogasanläggning**

---

**BESLUT**

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

**BEDÖMNING**

**ÄRENDEBESKRIVNING**

**Förutsättningar**

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

*Remisser och grannar*: Pågår

**LAGSTÖD**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **BN § 92**

### **ÖJA GISLE 1:95**

**Uppförande av 5 st övernattningsstugor samt rivning av 5 st förrådsbyggnader (flyttning inom fastigheten) – Begäran om omprövning av arbetsutskottets beslut 2011-03-23, Au § 124**

---

## **BESLUT**

Byggnadsnämnden beslutar att arbetsutskottets beslut 2011-03-23, Au§ 124 ska stå fast.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

Byggnadsnämndens arbetsutskott har i beslut 2011-03-23, Au§ 124, avslagit en ansökan om bygglov för uppförande av fem övernattningsstugor samt rivning av fem förrådsbyggnader (flyttning inom fastigheten).

Byggnadsnämndens ledamot Mats-Ola Rödén yrkade att arbetsutskottets beslut ska ändras till att meddela bygglov.

## **Propositionsordning**

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

## **Votering**

Votering begärs. Denna voteringsproposition godkänns: Den som stöder Mats Ola-Rödéns yrkande röstar nej. Den som stöder arbetsutskottets beslut röstar ja. Vid voteringen avges 8 ja-röster och 3 nej-röster.

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

Nej-röster avges av Ulf Gahm, Lars Jakobsson och Mats-Ola Rödén.

## **BN § 93**

### **LUMMELUNDA NYHAMN 1:51**

**Uppförande av 2 st uthyrningsstugor– Begäran om omprövning av arbetsutskottets beslut 2011-03-23, Au § 137**

---

## **BESLUT**

Byggnadsnämnden beslutar att arbetsutskottets beslut 2011-03-23, Au§ 137 ska stå fast.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

Byggnadsnämndens arbetsutskott har i beslut 2011-03-23, Au§ 137, avslagit en ansökan om bygglov för uppförande av två uthyrningsstugor på fastigheten.

Byggnadsnämndens ledamot Mats-Ola Rödén med instämmande av Lars Jakobsson yrkade att arbetsutskottets beslut ska ändras till att meddela bygglov.

## **Propositionsordning**

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

## **Upplysningar**

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

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

**BN § 94**

**Delegationsbeslut - Anmälan**

---

**BESLUT**

1. Förteckningarna godkänns och läggs till handlingarna.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Förteckningar över de bygglov, tillstånd och godkännanden som med stöd av gällande delegationsordning som godkänts vid stadsarkitektkontoret anmäldes med stöd av bestämmelserna i kommunallagen 6 kap 33 §, bilaga 94

**BN § 95**

**Diverse skrivelser och protokoll**

---

**BESLUT**

Diverse skrivelser och protokoll läggs till handlingarna.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Diverse skrivelser och protokoll som inkommit till stadsarkitektkontoret/  
byggnadsnämnden har ledamöter och ersättare givits möjlighet att ta del av,  
bilaga 95.



**BN § 96**

**Övriga ärenden från arbetsutskottet 2011-03-23**

---

**BESLUT**

Övriga beslut fattade under Au§§ 120-144 läggs till handlingarna.

**Upplysningar**

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

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

### **Byggnadsnämndens arbetsutskott 2011-03-23**

- Au§ 120 EKSTA KVIE 1:14 – Förhandsbesked 3 fritidshus
- Au§ 121 EKSTA KVIE 1:14 - Uppförande av fritidshus
- Au§ 122 SANDA ÄSKES 1:16 – Förhandsbesked bostadshus
- Au§ 123 VÄSTERGARN AMMOR 5:12 – Förhandsbesked fritidshus
- Au§ 124 ÖJA GISLE 1:95 – Uppförande av 5 övernattningsstugor
- Au§ 125 VÄSKINDE KAUNGS 6:2 – Uppförande av carport
- Au§ 126 TOFTA SOLBACKA 1:12 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 127 VÄSTERHEJDE KUSE 1:57 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus
- Au§ 128 HEJDEBY NICKARVE 1:14 – Förhandsbesked för uppförande av tre bostadshus
- Au§ 129 TOFTA KROKS 1:118 – Förhandsbesked för uppförande av
- Au§ 130 BUNGE BUNGENÄS 1:7 – Förhandsbesked för uppförande av fem bostadshus
- Au§ 131 BUNGE UTBUNGE 1:39 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 132 FÅRÖ LAUTER 1:134 – Tillbyggnad av fritidshus
- Au§ 133 FÅRÖ LAUTER 1:134 – Dispens från 7 kap miljöbalken för tillbyggnad av fritidshus
- Au§ 134 FÅRÖ VINOR 1:106 – Uppförande av fritidshus
- Au§ 135 HANGVAR IRE 1:192 – Uppförande av två fritidshus
- Au§ 136 HANGVAR KULLSHAGE 1:37 - Förhandsbesked för uppförande av tre fritidshus
- Au§ 137 LUMMELUNDA NYHAMN 1:51 – Uppförande av 2 st uthyrningsstugor
- Au§ 138 OTHEM FOLKPARKEN 3 – Uppförande av byggnad för tillfälligt boende
- Au§ 139 VÄSKINDE NORS 1:16 – Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

- Au§ 140 STENKYRKA RINGVIDE 1:41 – Uppförande av pumpstation för spillvatten
- Au§ 141 VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:2 – Uppförande av 10 st villavagnar (ändrat läge från tidigare tidsbegränsat lov)
- Au§ 142 VISBY S:T OLOF 1 o 2 – Uppförande av bostadshus
- Au§ 143 VISBY HOTELLET 7 - Marklov för anläggande av pool
- Au§ 144 BUNGE BISKOPS 1:23 (Bungenäs) - Detaljplan

**Au§ 120**

BN 2010/757

### **EKSTA KVIE 1:14**

#### **Förhandsbesked för uppförande av 3 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.

#### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Tillstånd för gemensam infiltration för totalt 4 hushåll finns sedan 2010-09-27, MHN 2010/2284. Tillgång till infiltrationsplatsen ska säkerställas med servitut vid fastighetsavstyckning.

Redovisad vattenmängd indikerar för lite vatten för att försörja de tre planerade fritidshusen. Bedömningen grundar sig på sökandens vatten-redovisning och SGU:s grundvattenkarta som anger att området klarar ett vattenuttag från maximalt 2 fastigheter/ha. Åtgärden är olämplig ur VA-synpunkt. Sammantaget görs bedömningen att föreslagen plats inte uppfyller de krav på lämplighet som ställs i samband med nyetablering av bebyggelse inom Gotlands kommun.

Ansökan har bedömts tillsammans med ansökan om uppförande av ett fritidshus i ärende BN 2010/799.

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

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

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

Byggnadsnämnden beslöt 2004-10-13 i Dnr 40924 om positivt besked för uppförande av 4 fritidshus på den sökta platsen. Ingen byggnad har uppförts i dessa lägen.

### Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

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

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

4 (51)

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

### **Observera**

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

**Au§ 121**

BN 2010/799

### **EKSTA KVIE 1:14**

#### **Uppförande av fritidshus**

---

### **BESLUT**

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

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

#### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Tillstånd för gemensam infiltration för totalt 4 hushåll finns sedan 2010-09-27, MHN 2010/2284. Tillgång till infiltrationsplatsen ska säkerställas med servitut vid fastighetsavstyckning.

Redovisad vattenmängd indikerar för lite vatten för att försörja de sammanlagt fyra planerade fritidshusen. Bedömningen grundar sig på sökandens vattenredovisning och SGU:s grundvattenkarta som anger att området klarar ett vattenuttag från maximalt 2 fastigheter/ha. Åtgärden är olämplig ur VA-synpunkt.

Sammantaget görs bedömningen att föreslagen plats inte uppfyller de krav på lämplighet som ställs i samband med nyetablering av bebyggelse inom Gotlands kommun.

Ansökan har bedömts tillsammans med ansökan om förhandsbesked för uppförande av 3 fritidshus i ärende BN 2010/757.

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.

Byggnadsnämnden beslöt 2004-10-13 i Dnr 40924 om positivt besked för uppförande av 4 fritidshus på den sökta platsen. Ingen byggnad har uppförts i dessa lägen.

### Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

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

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Observera

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

**Au§ 122**

BN 2010/784

### **SANDA ÄSKES 1:16**

#### **Förhandsbesked för uppförande av bostadshus och garage/uthus/gäststuga**

### **BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

### **BEDÖMNING**

#### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

#### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Det planerade bostadshuset avses bli placerat cirka 100 meter från ett ridhus för hästar med pågående verksamhet på fastigheten Sanda Sandäskes 1:21. Inom den fastigheten finns även stallplatser för cirka 15 hästar. Inom ett avstånd på 300 meter finns för närvarande ytterligare fyra andra enheter med hästar. Risken för olägenheter för de boende i form av lukt, flugor, allergi och buller är stor på detta avstånd.

Enligt plan- och bygglagen 2:3 skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl a de boendes och övrigas hälsa, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

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

Frågan om vatten och avlopp har inte behandlats.

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.

### Remisser och grannar

*GEAB:* Ingen erinran.

*Grannar:* Har inte hörts.

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

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

**Au§ 123**

BN 2010/312

### VÄSTERGARN AMMOR 5:12

#### Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

---

## BESLUT

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

## BEDÖMNING

### Enheten för bygglov och miljöskydd

Platsen för det sökta fritidshuset bedöms som lämplig ur bebyggelsestruktursynpunkt. Byggnaden avses bli placerad i ett mindre vegetationsparti utmed en befintlig väg och i kanten av öppna åkrar. Åtgärden bedöms inte inverka negativt på det öppna odlingslandskapet.

Etableringen bedöms inte olämplig på grund av åkerbruket eller eventuell djurhållning på åkermarken intill.

*Prövning av vatten och avlopp pågår.*

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

### Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten *Västergarn Ammor 1:42*. Granneyttrandet har kommunicerats med sökanden.

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Au§ 124**

BN 2010/87

**ÖJA GISLE 1:95**

**Uppförande av 5 st övernattningsstugor samt rivning av 5 st förrådsbyggnader (flyttning inom fastigheten)**

---

**BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Byggnadsnämndens beslut översändes för kännedom till ägarna till fastigheterna Öja Gisle 1:60 och 1:84.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### **Bygglov och miljöskyddsensheten**

Byggnaderna avses bli placerade i nära anslutning till befintlig servicebyggnad som innehåller köksfunktioner, duschar och wc. Närheten mellan byggnaderna och servicebyggnaden är viktig för funktionen då stugorna inte är anslutna till vatten och avlopp.

Stugornas placering bedöms inte påverka omgivningen i särskilt hög grad genom att bebyggelse och anordningar som parkering, swimmingpool och minigolfbana blir samlade kring centrum av anläggningen. Utkanterna av campingplatsen blir på så sätt mer orörda och inverkar mindre på omgivande kultur- och naturvärden samt omgivande grannar.

Åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen som är allt för stor för att kunna medges. Åtgärden kan inte heller ses som en mindre avvikelse och den strider också mot planens syfte eftersom det inte någonstans inom fastigheten finns någon plats avsatt för uthyrningsstugor.

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

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

För området gäller detaljplan, antagen 1998-02-24.

Byggnaden placeras på mark som inte får bebyggas (prickad mark). Marken är avsedd för husvagnar (camping) och därtill hörande anläggningar.

### **Remisser och grannar**

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Öja Gisle 1:60 och 1:84. Synpunkterna har skickats till sökanden som inkommit med svarsskrivelse..

## **LAGSTÖD**

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

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

11 (51)

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

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

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

**Au§ 125**

BN 2011/56

## VÄSKINDE KAUNGS 6:2

### Uppförande av carport/förråd

---

## BESLUT

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

## BEDÖMNING

### Enheten för bygglov och miljöskydd

Den föreslagna åtgärden innehåller avvikelser både vad gäller placering på prickad mark och överyta. Kontoret anser att avvikelserna vad gäller endast överytan kan ses som en mindre avvikelse i och med att ett flertal grannfastigheter redan är bebyggda med huvudbyggnad och garage.

Kontoret föreslår att ansökan kommuniceras där sökande får besked att den prickade marken inte får bebyggas men att överytan kan godtas.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

Enligt planen får högst 1/20 av tomtens area bebyggas (128 m<sup>2</sup>). Den tillåtna byggnadsarean överskrider med 32 m<sup>2</sup>.

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

### **Remisser och grannar**

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig.

## **LAGSTÖD**

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

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

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

**Au§ 126**

BN 2011/152

### **TOFTA SOLBACKA 1:12 Uppförande av fritidshus**

---

## **BESLUT**

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

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Byggnaden är placerad delvis på plusmarkerad mark som enligt bestämmelsen är avsedd för garage och uthus. Syftet med denna plusmarkering är att byggnader skall placeras mot centrum av fastigheterna så att tomma ytor eller utrymmen med vegetation bildas närmare gränserna.

I det aktuella fallet är huvudbyggnaden placerad i centrum av fastigheten och endast med en mindre del placerad på plusmarkerad mark vilket kan ses som en mindre avvikelse. Avståndet till gräns mot gatan är ändå förhållandevis stort, 10,5 meter. Avståndet är också större än om t ex ett garage hade uppförts i samma läge så hade det kunnat placeras 7 meter från gatan. På så vis kan syftet med planen anses fullföljt.

Eftersom utbyggnaden av det allmänna VA-ledningsnätet skall påbörjas i mitten av 2011 och vara klart inom rimlig tid, vid årsskiftet 2011-2012, kan detta ses som en mindre avvikelse från planbestämmelsen.

Kontoret anser att avvikelsen från planen är liten och åtgärderna följer planens syfte.

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

Bygglov för ändrad markanvändning får ej ges förrän vägar och va är utbyggda i erf utsträckning.

Byggnaden placeras delvis på mark avsedd för uthus, garage.

### Remisser och grannar

*GEAB*: Ingen erinran.

*Kommunalt VA*: Tillstyrker enligt villkor.

Sökanden ordnar grannar själv.

## LAGSTÖD

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

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

14 (51)

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

## Upplysningar

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

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

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

**Au§ 127**

BN 2010/1101

## VÄSTERHEJDE KUSE 1:57

### Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov och miljöskydd

Enligt planprogram för Västerhejde: I grova drag utkristalliseras fyra karaktärsområden från väster till öster.

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

Den förslagna åtgärden för uppförande av fritidshus på tomt med 1200 m<sup>2</sup> följer inte bebyggelsestrategin enligt planprogram för Västerhejde.

Nu sökt åtgärd anses inte vara förenligt med kraven enligt plan- och bygglagen 3 kap 1 §.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret förslår med hänvisning till ovanstående att ansökan ska avslås för förslagen åtgärd.

## 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

*Försvarmakten:* Ingen erinran.

*GEAB:* Ingen erinran.

*Kommunalt VA:* Tillstyrker enligt villkor.

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

## LAGSTÖD

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

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

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

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

16 (51)

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

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

**Au§ 128**

BYGG 2007.71570

### HEJDEBY NICKARVE 1:14

#### Förhandsbesked för uppförande av 3 st bostadshus

---

### BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Ägarna till fastigheten Hejdeby Tibbles 1:10 delges byggnadsnämndens beslut.

### BEDÖMNING

#### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

Marken bedömdes vid besiktning 2008-01-31 som olämplig för infiltration av avloppsvatten p g a närheten till berg och olämpligt jordmaterial. För att platsen skall bedömas som lämplig för ny lokalisering krävs att naturliga förutsättningar finns för att bl a anordna infiltration eller omhänderta renat spillvatten från minireningsverk eller markbädd. Minireningsverk har föreslagits men bedöms ej som lämplig avloppsanläggning när naturliga förutsättningar och lämplig recipient saknas.

Enligt SGU:s grundvattenkarta bedöms vatten finnas till 5 fastigheter/ha i området.

Nya gropar har besiktats i september 2010. Området utgörs av typisk gotländsk ”hällmark” med tunna jordtäcken, enesbuskar och lågväxt tallskog. Groparna var grävda i östra delen av fastigheten. Markdjupet var ca 70 cm i provgropen, markmaterialet bestod av grusig sandig morän.

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

Platsen är olämplig för bebyggelse på grund av svårigheterna att lösa avloppsfrågan.

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

Åtgärden anses inte vara förenligt med kraven enligt plan- och bygglagen 2 kap 3 § om att avlopp ska kunna lösas tillfredsällande.

Inget nytt bedöms ha tillförts ur VA-synpunkt. Tidigare bedömning kvarstår, byggnation avstyrks.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret föreslår med hänvisning till ovanstående att ansökan ska avslås.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

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

### **Remisser och grannar**

*Gotlands Museum:* Ingen erinran

*GEAB:* Ingen erinran.

Länsstyrelsen miljöskydd: Tillstyrker enligt villkor.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från Hejdeby Tibbles 1:10. Grannnyttrandet har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med svarsskrivelse 2008-01-10.

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

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

19 (51)

I skrivelsen anges:

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

**Au§ 129**

BN 2010/1377

**TOFTA KROKS 1:118**

**Förhandsbesked för uppförande av bostadshus**

---

## **BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Beslutet översändes för kännedom till arrendatorn på fastigheten Tofta Kroks 1:63.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Byggnadsnämnden har under 1986 två ggr (BN § 296 och BN § 778) avslagit ansökan om förhandsbesked för bostadshus inom samma område, med hänvisning främst till miljö- och hälsoskyddsmyndens beslut.

Miljö- och hälsoskyddsmynden har i beslut 1986-03-13, § 88, avstyrkt åtgärden då det här föreligger framtida konfliktrisker med plåtslageriet (buller).

Enligt plan- och bygglagen 2:3 skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl a de boendes och övrigas hälsa, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Bygglovenheten anser att det är olämpligt att byggnader för boende lokaliseras till platser där det föreligger risk för störning.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls inte. Kontoret föreslår med hänvisning till ovanstående att ansökan ska avslås.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

## Förutsättningar

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

Fastigheten ligger inom 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 Tofta Kroks 1:63. Grannnytttrandet har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med svarsskrivelse 2011-03-09.

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

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

**Au§ 130**

BN 2010/403

### BUNGE BUNGENÄS 1:7

#### Uppförande av 5 st bostadshus

---

## BESLUT

1. Positivt förhandsbesked om bygglov lämnas för uppförande av fem bostadshus på den sökta platsen.
2. Som villkor för förhandsbeskedet skall gälla att:
  - Att ny bebyggelse utformas enligt inlämnade principskisser vad gäller material, volym och karaktär
  - Att ny bebyggelse på de två sydvästra tomterna utformas med högst en våning och placeras mot befintlig skogskant på tomternas västra del.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov och miljöskydd

Sökanden har lämnat in reviderad situationsplan som innebär att tomtplatserna förskjuts åt sydväst. En större del av skogspartiet i nordost sparas. Istället föreslås två tomtplatser på öppen hagmark i sydväst.

Kontoret bedömer att ansökan kan tillstyrkas under villkor att

- Att ny bebyggelse utformas enligt inlämnade principskisser vad gäller material, volym och karaktär

- Att ny bebyggelse på de två sydvästra tomterna utformas med högst en våning och placeras mot befintlig skogskant på tomternas västra del.

Kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen uppfylls. Med hänvisning till ovanstående föreslår enheten att positivt besked för uppförande av fem lämnas.

### **Bygglov och miljöskydds tidigare bedömning**

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av 5 bostadshus. På fastigheten har byggnadsnämnden tidigare beviljat bygglov för uppförande av 3 parhus placerade längre in på fastigheten. Särskild vikt las vid bedömningen att tillkommande bebyggelse skulle kunna komma till utan det aktuella skogspartiet riskerade att försvinna.

Aktuellt förslag innebär att hela skogspartiet bebyggs. Förslaget har stora arkitektoniska kvaliteter men innebär att områdets karaktär kommer att förändras på ett negativt sätt i förhållande till antagna riktlinjer för hur ny enstaka kompletterande bebyggelse ska kunna komma till längs Strandvägen ut mot Bungenäs.

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för det kommunala vattenledningsnätet men har tidigare fått positivt besked till anslutning.

Kontoret bedömer att tomtplatsen närmast väggorsningen i norr bör utgå.

Förutsättningar finns att ansluta fastigheterna till kommunalt vatten och avloppsnät.

### **ÄRENDEBESKRIVNING**

Byggnadsnämnden har 2011-01-26 §35 underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna bygglov utan ansökan kommer att avslås.

Sökanden har beretts tillfälle att ta del av och eventuellt yttra sig över byggnadsnämndens bedömning. Sökanden har inkommit 2011-03-01 med reviderad situationsplan.

### **Förutsättningar**

För Fårösund har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 2004-08-16.

I den fördjupade översiktsplanen för Fårösund redovisas området som Lb, pågående markanvändning, bibehålls under planperioden.

### **Remisser och grannar**

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

### **LAGSTÖD**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Upplýsningar

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

Kontakta bygglovenheten för rådgivning angående utformning innan bygglovhandlingar upprättas.



## BUNGE UTBUNGE 1:39

### Uppförande av fritidshus

---

## BESLUT

1. Bygglov lämnas.
2. Villkoren för bygglovet lämnas i bifogat bevis.
3. Ägarna till fastigheten Bunge Utbunge 1:3 delges byggnadsnämndens beslut.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

### Enheten för bygglov och miljöskydd

Ansökan avser uppförande av ett fritidshus på en av totalt fyra tomter som tillkommit efter att byggnadsnämnden lämnat positivt förhandsbesked 2008-09-10. Ansökan till förhandsbesked illustrerades med två hustyper i 1 respektive 1½ plan på knappt 100 m<sup>2</sup>, med anknytning till gotländsk byggnadstradition.

Den aktuella fastigheten ligger i anslutning till ett större öppet kulturlandskap med äldre gårdsmiljöer. Ny bebyggelse som tillkommit längs Strandvägen har till största delen uppförts med en tydlig referens till äldre traditionella 1½ plans putsade hus.

Den föreslagna byggnaden har en byggnadsyta på totalt 163 m<sup>2</sup>, uppdelad i en tvåvåningsdel länkad till en flygel i 1 plan.

Enligt kontorets bedömning bör krav ställas att tillkommande bebyggelse anpassar sig till omgivande äldre bebyggelse vad gäller såväl utformning och skala. Utformningen av en "huvudbyggnad" i två våningar refererar till en äldre hustyp som är mer vanlig på södra Gotland. Dock har den en tydlig referens i detaljutformning och proportioner i övrigt till omgivande äldre bebyggelse.

Mot bakgrund av en väl proportionerad och uppdelning av de olika byggnadsvolymerna och att den totala höjden motsvarar höjden ett traditionellt gotlandsanpassat 1½ planshus med 45 gradig takvinkel så bedömer kontoret att förslaget sammantaget uppfyller de krav på utformning som kan ställas i förhållande till omgivande bebyggelse. Bygglov bör beviljas.

Ägarna till fastigheten Bunge Bungenäs 1:3 motsätter sig föreslagen utformning.

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnadsnämnden lämnade 2008-09-10, § 355, positivt förhandsbesked för uppförande av 4 st fritidshus på fastigheten.

### Förutsättningar

För Fårösund har en fördjupad översiktsplan antagits

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

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

### Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Bunge Bungenäs 1:3. Grannens synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

Va-yttrande: Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för den allmänna vatten och avloppsanläggningen men kan få anslutning enligt förhandsbesked 2008.

### LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

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.

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

**Au§ 132**

BN 2010/1145

### FÅRÖ LAUTER 1:134

#### Tillbyggnad av fritidshus

---

## BESLUT

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

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

#### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

#### Enheten för bygglov och miljöskydd

Ansökan avser tillbyggnad av ett befintligt fritidshus inom etablerad tomtplats. knappt 100 meter från Norrsunds träsk. Tillbyggnadens utformning och storlek innebär ingen avvikelse i förhållande till befintlig bebyggelse i området.

Enheten 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.

Föreslagen åtgärd bedöms inte påtagligt skada de värden som riksintressena omfattar.

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

Kontoret bedömer att ansökan uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och föreslår därför att bygglov beviljas.

Frågan om dispens från strandskyddsbestämmelserna behandlas i separat ärende.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

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

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.

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

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

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Upplysningar

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

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

## **Au§ 133**

BN 2011/116

### **FÅRÖ LAUTER 1:134**

#### **Dispens från 7 kap miljöbalken för tillbyggnad av fritidshus**

---

## **BESLUT**

Med stöd av 7 kap 18 c § miljöbalken meddelas dispens från strandskyddsbestämmelserna för tillbyggnad av befintligt fritidshus på fastigheten Fårö Lauter 1:134..

Som villkor för tillståndet gäller att:

- tillbyggnaden utförs i enlighet med ansökan,
- som tomtplats får fastigheten Fårö Lauter 1:134 tas i anspråk, inritad på karta, bilaga 133.

## **Uppllysning**

Beslutet upphör att gälla om den åtgärd som avses med dispensen inte har påbörjats inom två år eller avslutas inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Dispens från strandskyddet innebär inte en ovillkorlig rätt att påbörja bebyggelsearbeten. Även andra tillstånd kan behövas, såsom bygglov enligt plan- och bygglagen, eller tillstånd enligt kulturminneslagen.

Beslutet om dispens blir giltigt när beslutet vunnit laga kraft. Innan beslutet vunnit laga kraft får det sökta arbetet inte påbörjas.

Länsstyrelsen har rätt att överklaga detta beslut.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Den aktuella fastigheten är belägen inom strandskydd 100 meter från Norrsunds träsk, där byggnadsnämnden sedan 1 juli 2009 fattar beslut om dispens.

Enligt 7 kap. 26 § miljöbalken får dispens endast meddelas om det är förenligt med strandskyddets syfte och uppfyller villkoren för särskilda skäl enligt 7 kap 18c § miljöbalken.

En tillbyggnad av befintligt fritidshus inom etablerad tomtplats innebär ingen ytterligare inskränkning av den allemansrättsliga tillgången till strandområdet eller skada på dess djur eller växtliv.

Åtgärden uppfyller förutsättningar i 7 kap 18c§ angivna särskilda skäl för dispens som varande en kompletteringsåtgärd på mark som redan är ianspråktagen och saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Som tomtplatsavgränsning inom vilken dispens lämnas föreslås hela fastigheten. Dispens bör lämnas.

Frågan om bygglov behandlas i separat ärende.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För Fårö har en fördjupad översiktsplan antagits av kommunfullmäktige 1995-02-13. Aktualitetsförklarad 2010-06-14.

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

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

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

Strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Enligt 7 kap 15 § miljöbalken får ny byggnad inte uppföras eller befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett väsentligt annat ändamål än tidigare, grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för bebyggelse, andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, eller andra åtgärder vidtas som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

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

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.

**Au§ 134**

BN 2010/1451

## **FÄRÖ VINOR 1:106**

### **Uppförande av fritidshus**

---

## **BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar stadsarkitektkontorets bedömning.

### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Ansökan avser uppförande av ett mindre fritidshus på en större fastighet med en del äldre industribyggnader (sågverk) varav ett har ändrats till bostadshus (2004).

Delar av fastigheten ingår i detaljplan antagen 2005. Den aktuella tomtplatsen är dels mark som inte får bebyggas, dels mark avsedd bla för källsorteringsanläggning.

Kontoret har kommunicerat sin bedömning att villkoren enligt plan- och bygglagen 8 § 11 för att bevilja bygglov i strid med gällande detaljplan ej föreligger. Detta oavsett att det i dagsläget inte finns några planer på att anlägga en skällsorteringsanläggning.

Kraven i 8 kap 11 § uppfylls inte.



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

32 (51)

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

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, antagen 2005-02-09.

Fritidshuset placeras till viss del på mark som inte får bebyggas och till viss del på mark för gemensamhetsanläggningar (källsorteringsanläggning och pumpstation)

## LAGSTÖD

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

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

## Upplysningar

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

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

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.

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

**Au§ 135**

BN 2010/860

**HANGVAR IRE 1:192**

**Uppförande av 2 st fritidshus (Bondestugor)**

---

**BESLUT**

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

## **BEDÖMNING**

### **Arbetsutskottet**

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

### **Enheten för bygglov och miljöskydd**

Ansökan avser uppförande av två fritidshus (bondestugor) på en 2354 m<sup>2</sup> stor fastighet strax norr om Ire gård. På den aktuella fastigheten finns idag en mindre ekonomibyggnad men inget bostadshus. Närmaste bostadshus på grannfastigheten är av egnahemstyp.

I gällande planprogram för Ire beskrivs miljön som en del av anläggningen kring Ire gård. Till vilken det ursprungligen var knutet ett tiotal hushåll med torp. Karaktäristiskt för området är relativt små bostadshus och ekonomibyggnader samt områdets trädgårdskaraktär. På grund av områdets kulturhistoriska värde ställs särskilda krav på anpassning till områdets bebyggelsekaraktär och bebyggelsemönster.

Kontoret bedömer att förslaget med två fritidshus på den relativt begränsade tomten avviker i förhållande till områdets bebyggelsemönster. Och istället bör ändras till att omfatta endast ett fritidshus.

Befintlig lada är pga byggnadstekniska skäl inte lämplig att ändra till fritidshus. Dock bedömer kontoret att det är möjligt att uppföra en ersättningsbyggnad med motsvarande karaktär men inrett som fritidshus.

Förutsättningar finns att ansluta fastigheten till kommunalt VA-nät via gemensamhetsanläggning.

## **ÄRENDEBESKRIVNING**

### **Förutsättningar**

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

Planprogram för Lickershamn antogs av byggnadsnämnden 2008-10-29.

### **Remisser och grannar**

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

*VÄ-ytttrande:* Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för det kommunala va-ledningsnätet men möjlighet till anslutning finns genom blivande gemensamhetsanläggningen Hangvar GA Ire för kommunalt vatten och spillvatten

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

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.

**HANGVAR KULLSHAGE 1:37****Förhandsbesked för uppförande av 3 st fritidshus (etapp I)**

---

**BESLUT**

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

**BEDÖMNING****Enheten för bygglov och miljöskydd**

Kontoret bedömer att ansökan bör avslås med hänvisning till inlämnad vattenredovisning. I övrigt anser kontoret att de krav enligt plan- och bygglagen som ska beaktas vid lokalisering av bebyggelse, uppfylls.

Ansökan avser tre fritidshus som en tänkt första etapp med en andra etapp om 3 hus på fastighetens östra del. Kullshage är ett äldre kulturlandskap med flertalet fornlämningar och gårdsinhängnader. Här finns tre mindre gårdsmiljöer samt ett antal obebyggda skogsfastigheter. Kontoret bedömer dock att ny bebyggelse kan komma till utan att äldre kulturlämningar eller andra allmänna intressen skadas.

Synpunkter har inkommit från granne angående den skogsväg som passerar fastigheten till intilliggande fastigheter i öster så finns förutsättningar att förskjuta tomterna åt öster för att vägens tillgänglighet inte förändras.

*VA-bedömning*

Ett förslag till avloppslösning har presenterats med provgroppsredovisning och principförslag.

Vattenredovisningen uppfyller ej kommunens riktlinjer avseende vattenkvalitet på grund av kloridhalt över 300 mg. Gränsvärdet är max 100 mg.

**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. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Hangvar Kullshage 1:51.

## LAGSTÖD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## BESLUT

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

## BEDÖMNING

### Arbetsutskottet

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

### Enheten för bygglov och miljöskydd

Ansökan gäller en komplettering av ytterligare två uthyrningsstugor inom en befintlig vandrarhemsanläggning.

Bygglov har tidigare beviljats för motsvarande åtgärd och då bedömts uppfylla kraven i plan- och bygglagen för att bevilja bygglov i strid med gällande detaljplan.

Vid bedömning av ytterligare utökning av befintlig anläggning bedöms att kraven i plan- och bygglagen 3 kap 2 § ej uppfylls då sökanden inte redovisat erforderliga underlag för spillvattenförbrukning eller hur avloppsanläggningen ska uppgraderas. Ärendet avstyrks ur VA-synpunkt p g a bristande beslutsunderlag, vilket har kommunicerats med sökanden.

Villkoren enligt plan- och bygglagen 8 § 11 för att bevilja bygglov i strid med gällande detaljplan föreligger ej. Ansökan ska därför avslås.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

För området gäller detaljplan, fastställd som byggnadsplan 1966-06-17.

Marken ska enligt planen användas som barnkoloni.

### Remisser och grannar

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

## LAGSTÖD

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

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

**Au§ 138**

BN 2010/1146

### OTHEM FOLKPARKEN 3

#### Uppförande av byggnad för tillfälligt boende

---

### BESLUT

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

### BEDÖMNING

#### Enheten för bygglov och miljöskydd

Ansökan avser möjligheten att uppföra en byggnad för boende kopplat till områdets idrottsverksamhet inom Graips idrottsby.

Byggnaden har tidigare varit uppförd i Gråbo centrum som vårdscenar. Och är nu tillfälligt uppställd med bygglov som upplag, på den aktuella platsen.

Enligt gällande detaljplan ska marken användas för rekreation och idrottsändamål. Tillfälligt boende i form av hotell eller vandrarhem bedömer kontoret som en sådan mindre planavvikelse enligt plan- och bygglagen 8 kap 11§ för vilken byggnadsnämnden generellt kan lämna bygglov.

Komplettering har begärts för redovisning av parkering på minst 14 platser utifrån kommunens riktlinjer på 25 platser/1000 m<sup>2</sup>.

### ÄRENDEBESKRIVNING

För området gäller detaljplan, fastställd som stadsplan 1972-11-10.

Marken ska enligt planen användas för rekreation/idrottsändamål.

**Remisser och grannar**

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

*VÄ-yttrande:* Den del av fastigheten som nybyggnaden avser ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Förbindelsepunkt för vatten kan upprättas. Gemensam lösning för spillvatten medges enligt karta. Dock bör det upprättas servitutsavtal som reglerar den gemensamma ledningen för framtida underhåll mm.

**LAGSTÖD**

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

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

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

**Au§ 139**

BN 2010/992

**VÄSKINDE NORS 1:16****Förhandsbesked för uppförande av fritidshus**

---

**BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

**BEDÖMNING****Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.



Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av ett fritidshus på en skogstomt väster om länsväg 149.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 3§ ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat bullerstörningar. Det aktuella området ligger inom ett område där beräknat flygbuller utifrån beviljade flygkapacitet för flygplatsen överstiger 70 dBA. Där enstaka nya bostadshus beviljas som utgör en komplettering till en befintlig bebyggelsegrupp – i en sammanhållen bebyggelsestruktur – och som direkt kan införlivas i befintlig infrastruktur.

Kontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen inte följer antagna riktlinjer och därmed inte heller uppfyller kraven enligt plan- och bygglagen 2 kap 3 §. Ansökan bör avslås.

## ÄRENDEBESKRIVNING

### Förutsättningar

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

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

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

### Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Väskinde Nors 1:141.

*Swedavia*: Avstyrker.

*Trafikverket*: Tillstyrker med villkor.

*VA-yttrande*: Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för det kommunala va-ledningsnätet. Kommunala va-ledningar finns ca 80 meter från fastigheten, på andra sidan av länsvägen. Planeringsavdelningen tillstyrker anslutning till kommunalt vatten och spillvatten vid huvudledningarna.

Yttrandena har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande avseende Swedavias synpunkter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Upplysningar

## HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

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

Vill Ni ha ytterligare upplysningar kan Ni kontakta byggnadsnämnden.

**STENKYRKA RINGVIDE 1:41****Uppförande av pumpstation för spillvatten**

---

**BESLUT**

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

Bertil Klintbom var ej närvarande när ärendet behandlades.

**BEDÖMNING****Enheten för bygglov och miljöskydd**

Ansökan ersätter tidigare förslag om placering av pumpstation strax norr om fastigheten Hangvar Strandgården 1:1 (BN 2010/103).

Den aktuella placeringen i anslutning till Lickershamns fiskeläge, var en av flera alternativ som diskuterades som möjlig i förhållande påverkan i förhållande till såväl grannar som natur- och kulturmiljövärden.

Kontoret bedömer utifrån föreslagen utformning inkl. markbehandling, att ansökan är förenlig med kraven i 2 och 3 kap plan- och bygglagen samt med de allmänna intressen som skall beaktas vid lokalisering av bebyggelse.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Byggnadsnämnden har 2010-09-22 § 179 underrättat sökanden om att föreslagen åtgärd (med en annan placering) inte uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna bygglov utan ansökan kommer att avslås.

Sökanden har beretts tillfälle att ta del av och eventuellt yttra sig över byggnadsnämndens bedömning. Sökanden har inkommit med nytt ärende som innebär att åtgärden flyttas till en annan fastighet.

**Förutsättningar**

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

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

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

Strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken.

## **LAGSTÖD**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Upplysningar**

Det åligger sökanden att inhämta erforderligt tillstånd från länsstyrelsen.

**VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:2****Uppförande av 10 st villavagnar (omplacering från tidigare tidsbegränsat lov)**

---

**BESLUT**

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

**BEDÖMNING****Enheten för bygglov och miljöskydd**

Stabilitetsutredning pågår

Enheten har vid samråd i januari informerat om följande bedömning

- Att ett generellt säkerhetsavstånd ska vara uppfyllt som motsvarar 45 graders vinkel.
- Att övrig stabilitetsutredning av den aktuella ”tomtplatserna” ska ske enligt Skredkommissionens riktlinjer för nyetablering (3:95). Där förordas sk ”Detaljerad utredning”.
- Att stabilitetsutredningen kan utföras av andra sakkunniga än SIG.
- Att vagn 1 måste flyttas pga strandskydd

**Enheten för bygglov och miljöskydds tidigare bedömning**

Ansökan avser uppförande av 10 st villavagnar/uthyrningsstugor för vilka tillfälligt lov beviljats till och med 2010-12-31.

Inlämnade ansökan redovisar en delvis reviderad placering vilken remitterats till SGI för yttrande. Enligt SGI uppfyller inte placeringen tidigare bedömning om skyddsavstånd.

Kontoret bedömer att placeringen antingen bör ske enligt SGI:s förslag till skyddsavstånd, alternativt av dem godtagbar geoteknisk förstärkning.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

Byggnadsnämndens arbetsutskott har 2010-11-17 § 462 underrättat sökanden om att nämnden inte är beredd att lämna bygglov för att geotekniska redovisningar ännu ej är redovisade.

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

Mailväxling har skett mellan SGI och bygglovshandläggaren. Geoteknisk bergundersökning har inkommit 2011-03-02.

### **Förutsättningar**

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

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

Planarbete pågår

### **Remisser och grannar**

Inga remisser hörda.

### **LAGSTÖD**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Au§ 142**

Bygg 2010.100565

## **VISBY S:T OLOF 21**

### **Uppförande av bostadshus**

---

#### **BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.
2. Ågarna till fastigheterna Visby S:t Olof 10, Säcken 6, S:t Olof 14 och Säcken 2 delges byggnadsnämndens beslut.

Lars Grönberg var ej närvarande när ärendet behandlades.

#### **BEDÖMNING**

##### **Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning och anser att föreslagen byggnad inte är lämplig på denna plats.

##### **Bygglov och miljöskyddsenhetens bedömning**

Enheten bedömer att reviderat förslag (med registreringsdatum 2011.03.01) inte på något avgörande sätt påverkar tidigare bedömning.

Inlämnad revidering innebär i första hand en ändring av takutformning till ett s.k. motstående pulpettak och att en mindre takövertäckt altan utgår. Men byggnadens volym och utformning i övrigt har inte förändrats.

Enheten bedömer att förslaget inte uppfyller de krav som ställs i gällande detaljplanebestämmelser/byggnadsordning för nya byggnader i Visby innerstad. ”En ny byggnad ska följa det traditionella bebyggelsemönstret och inte bryta stadens måttfulla skala genom att dominera över den befintliga bebyggelsen//ett enstaka större hus i kvarteret får inte bli dimensionerande. Ta hänsyn till omgivningen både när det gäller höjd och exploateringsgrad”.

Enheten bedömer att villkoren enligt plan- och bygglagen 8 § 11 för att bevilja bygglov i strid med gällande detaljplan ej föreligger. Avvikelsen gäller i första hand den föreslagna byggnadens storlek men även dess utformning som saknar referens till omgivande bebyggelse. Ansökan bör avslås.

##### **Byggnadsnämndens tidigare bedömning**

Byggnadsnämnden anser inte att den föreslagna byggnaden uppfyller det krav som anges i Byggnadsordningen. Byggnaden skulle innebära en alltför storskalig exploatering på den aktuella tomtytan. Sökanden har efter samråd reviderat

förslaget och minskat storleken på byggnaden, men trots detta anser enheten att byggnaden är för stor. Byggnadsnämnden kan heller inte se att den föreslagna byggnaden har anpassats till omgivande bebyggelse, vare sig det gäller volym eller utformning.

Bestämmelserna i 3 kap plan- och bygglagen uppfylls inte. Åtgärden strider mot bestämmelserna i detaljplanen och därmed 8 kap 11 §. Nämnden bör därför kommunicera ett avslag med sökanden.

## ÄRENDEBESKRIVNING

Ärendet avser uppförande av ett nytt bostadshus på fastigheten Visby S:t Olof 21. Byggnaden är tänkt att placeras i fastighetens södra hörn i gräns mot tre grannfastigheter.

Byggnadsnämnden har 2010-12-08- § 236, underrättat sökanden om att föreslagna åtgärd inte uppfyller kraven i 8 kap 12 § plan- och bygglagen och att nämnden inte är beredd att lämna bygglov utan ansökan kommer att avslås.

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

## Förutsättningar

I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas området som Hansestaden Visby - område av världsunikt kulturhistoriskt intresse.

Sedan december 1995 är Visby innerstad uppförd på UNESCOs världsarvslista tack vare sina enastående kulturhistoriska värden.

Visby innerstad har av riksantikvarieämbetet den 18 augusti 1997 utpekats som en miljö av riksintresse för kulturminnesvården enligt miljöbalken 3 kap 6 § 2 st med följande värdemotiv:

”Medeltida gatunät och tomtstruktur i det centrala stadsområdet och ett nät av infartsvägar utanför detta. Mariakyrkan, kyrkoruiner och medeltida stenhus.

Försvarstornet Kruttornet vid platsen för den medeltida hamnen samt ringmuren med vallgravar och en obebyggd zon där utanför. Lämningar av Visborgs slott. Stadsbebyggelse i sten och trä från 1600-1800-talen.

Småhusbebyggelse och bevarad planstruktur som under 1700- och 1800-talen växte fram på Klinten och utmed de gamla vägsträckningarna runt det medeltida bebyggelseområdet. Parker och grönstråk. Institutionsbyggnader och annan bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och domkyrkostad. Medeltida kulturlager. Under staden finns boplatzlämningar från stenåldern.”

För området gäller detaljplan antagen 2010-02-22.

Enligt planbestämmelserna får inga åtgärder genomföras som skadar kulturvärdena. För att tydliggöra förutsättningarna för bevarande och utveckling har en Byggnadsordning för Visby innerstad tagits fram. Byggnadsordningen utgör en del av detaljplanen. All lovprövning inom området ska göras med utgångspunkt från de riktlinjer som anges i Byggnadsordningen.



Enligt byggnadsordningens riktlinjer ska nya byggnader uppföras med stor respekt för den omgivande miljön och anpassas till den befintliga bebyggelsen vad gäller placering, skala och material.

Högsta kvalitet ska prägla hantverk, material och arkitektoniskt utformning.

Hävdvunna utblickar och utsiktsplatser från allmän plats ska värnas och får inte skymmas av ny bebyggelse.

Inför en större nyetablering ska en volymstudie genomföras och ligga till grund för lämplig inplacering och exploateringsgrad.

Byggnad på oexploaterade tomter kan ske med ett modernt arkitektoniskt formspråk, men med samma krav på volym- och materialmässig anpassning.

Byggnadsnämnden har konstaterat att hela innerstaden är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde och beslutade 1989-11-15 att skriften Visby innerstad - råd och riktlinjer för bevarande skall användas som riktlinjer vid tillämpning av plan- och bygglagen 3 kap 12 §.

Speciellt stora krav skall kunna ställas på byggnader som uppförs inom eller i närheten av ett sådant bebyggelseområde som avses i PBL 3:12. En ny byggnad skall i ett sådant fall placeras och utformas så att den anpassas till de särskilda värden som bebyggelsemiljön eller den befintliga byggnaden har.

## Remisser och grannar

*Berörda grannar* har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Visby S:t Olof 10, Säckan 6, S:t Olof 14 och Säckan 2. Grannarnas synpunkter har kommunicerats med sökanden som inkommit med svarsyttrande.

## LAGSTÖD

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

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

## Uppllysningar

## 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

**Au§ 143**

BN 2010/1438

**VISBY HOTELLET 7**  
**Marklov för anläggande av pool**

---

**BESLUT**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan.

**BEDÖMNING**

**Arbetsutskottet**

Arbetsutskottet delar nedanstående bedömning.

**Enheten för bygglov och miljöskydd**

Fastigheten har ett kulturhistoriskt och miljöskapande värde med det mot gaturummet välbevarade bostadshuset, från 1920, samt den välplanerade muromgärdade trädgården.

Enligt detaljplanen ska trädgårdens karaktär bevaras och skötseln utföras med hänsyn till områdets kulturvärden och i enlighet med byggnadsordningen. Ansökan strider därmed mot detaljplanen och kraven i plan- och bygglagen 8 kap 11 § uppfylls inte. Ansökan skall avslås.

**ÄRENDEBESKRIVNING**

**Förutsättningar**

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

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

**LAGSTÖD**

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

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

## Upplysningar

### HUR MAN ÖVERKLAGAR

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

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby.

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

I skrivelsen anges:

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

**Au§ 144**

Plan 2008.82021

### **BUNGE BISKOPS 1:23 (BUNGENÄS)- Detaljplan**

Samråd

---

### **BESLUT**

1. Planeringsavdelningen ska samråda med ett planförslag daterat 2011-03-09, enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen.

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

### **BEDÖMNING**

#### **ÄRENDEBESKRIVNING**

Byggnadsnämnden gav arbetsutskottet 2011-03-09, BN 41 i uppdrag att besluta om samråd efter det att planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats.

Byggnadsnämnden beslutade 2008-08-27 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Bunge Biskops 1:23 (BN§156). Ambitionen nu

är att ta ett helhetsgrepp med detaljplanen för hela halvön.

51 (51)

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivningar och ev avgränsningar i samråd med länsstyrelsen kommer att klaras ut under planprocessen.

Kommunal va-anslutning är en förutsättning för exploateringen. Exploatören står för alla infrastrukturinvesteringar inom planområdet.

Samrådsförslagets syfte är att för hela Bungenäs tillskapa ett ”bilfritt” samhälle. Detaljplanen visar på en utbyggnad som innehåller både bostäder och publika verksamheter.

Förslaget följer den fördjupade översiktsplanen för Fårösundsområdet (antagen KF 2004) och det mer detaljerade planprogrammet för Bungenäsområdet (2006). Skillnaden mellan föreliggande detaljplaneförslag och översiktsplanen/planprogrammet är att markanvändningen golf i detaljplaneförslaget ersatts med markanvändning bostäder och naturområden.

### **Uppllysningar**

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

Postadress: Byggnadsnämnden, 621 81 Visby