

Ulf Larsson
Hejdeby Norrbys 140
621 76 Visby

Beslut om bygglov

HEJDEBY NORRBYS 1:50

Nybyggnad av bostadshus och komplementbyggnad (garage/gästrum)

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Arbetena får inte påbörjas innan startbesked har lämnats.

Byggnaderna får inte tas i bruk innan slutbesked har lämnats.

Avgift

Bygglovavgift enligt taxa	13 260 kronor
Startbeskedsavgift	15 566 kronor
Totalt	28 826 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2024 fastställd av regionfullmäktige, beslutad 2022-10-18 MBN § 233 samt 2022-12-12 RF § 231, 2023-12-14 MBN § 232, tabell A4. Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap. 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, redovisas i bilaga 4 "Information om beräkning av avgift samt eventuell reduktion" tillhörande detta beslut. Faktura skickas separat.

Upplysningar

- **Observera att arbetena inte får påbörjas innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked** enligt 10 kap. 9 § PBL. Om någon bryter mot bestämmelsen ska miljö- och byggnämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Sanktionsavgifternas storlek framgår av 9 kap. plan- och byggförordningen, PBF (2011:33).
- **Observera att beslutet får verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar.** Se "Bilaga 3 - Information om verkställande av beslut" för aktuellt datum.

- Beslutet vinner laga kraft när överklagandetiden har löpt ut, under förutsättning att beslutet inte har överklagats.
- För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: **Daniel Heilborn**.
- Tekniskt samråd ska hållas innan startbesked kan lämnas. Se kallelse.
- Beslutet upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om åtgärderna inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.
- Miljö- och byggnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då bygglovsbeslutet upphör att gälla.
- Byggnaderna får inte tas i bruk innan miljö- och byggnämnden har utfärdat ett slutbesked (10 kap. 4 § PBL).
- Ändringar i förhållande till fastställda ritningar i givet lov fordrar normalt sett en ny prövning (debiteras enligt gällande taxa). Alla avvikelser från givet lov måste vara godkända innan slutbesked kan ges. Observera att gällande rättspraxis ger begränsat utrymme för ändringar i givet lov. Ta alltid kontakt med miljö- och byggnämnden så tidigt som möjligt när behov av att avvika från givet lov uppstår.
- På Gotland kan fornlämningar och fornfynd påträffas även om de inte är markerade på tillgängliga kartunderlag. Arbetena ska då omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen Gotland underrättas på telefon 010-223 90 00.
- Avloppsanläggningen är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillstånd söks via e-tjänsten (etjanst.gotland.se) under *Enskild avloppsanläggning*. Om WC avses installeras kan det bli aktuellt att huset förses med separata ledningar för BDT respektive WC-vatten. Vad som kan godtas i slutändan bedöms i avloppstillståndsprövningen i varje enskilt fall.
- Från och med den 1 april 2022 gäller anmälningsplikt vid anläggning av en ny vattenbrunn. Tillstånd kan krävas för att borra en brunn inom vissa vattenskyddsområden. Anmälan/ansökan sker via e-tjänsten (etjanst.gotland.se) under *Inrättande av enskild vattentäkt - Anmälan/ansökan om*. Där finner du även mer information om anläggning av ny vattenbrunn. För frågor angående vatten- och avlopp, kontakta Klart Vattens kundtjänst tel: 0498-26 95 90 eller via mail: klartvatten@gotland.se.
- Utstakning krävs inte i ärendet.
- Normal-hög radonrisk föreligger och byggnadens grund ska radonsäkras.
- Fastigheten ligger inom ett område med frekvent förekomst av karst. Vid karstpåverkad berggrund ska strålningsmätning utföras i anslutning till byggnationen.
- Dag- och dräneringsvatten bör omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.
- I området finns det registrerade fornlämningar och platsen omfattas av buffertzonen för fornlämning. Tillstånd för ingrepp i fornlämning kan komma att krävas och söks separat hos Länsstyrelsen Gotland.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser nybyggnad av ett bostadshus och en komplementbyggnad i form av garage/gästrum på fastighet Hejdeby Norrby 1:50, utanför detaljplanelagt område.

Bostadshuset får en byggnadsarea om 58,3 kvm, fasader bekläs med kalkvit puts och tak beläggs med grå pannplåt. Komplementbyggnaden får en byggnadsarea om 82,5 kvm, fasader bekläs med röd träpanel och tak beläggs med svart papp.

Förutsättningar

Lokaliseringen har prövats i positivt förhandsbesked med Dnr MBN 2022/295.

I förhandsbeskedet anges följande villkor:

- *Byggnaden ska anpassas till den omgivande bebyggelsen.*

Yttranden

GEAB har ingen erinran men upplyser om följande: *Om någon ledning eller anläggning är i vägen för byggnation eller liknande, får fastighetsägaren bekosta ändringsarbetet.*

Berörda grannar har underrättats. Inga synpunkter har inkommit.

Skäl till beslut

I plan- och bygglagens 9 kap. 18 § anges att ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Ansökan om bygglov för nybyggnad av 1 st bostadshus inkom 2022-01-31. Beslut om positivt förhandsbesked togs 2022-07-14, kungjordes i Post- och Inrikes tidningar 2022-08-17 och vann laga kraft 2022-09-19.

Ansökan om bygglov inkom 2024-02-28, dvs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft, vilket innebär att förhandsbeskedet är bindande i den nu aktuella bygglovsprövningen.

I förhandsbeskedet anges följande villkor: *Byggnaden ska anpassas till den omgivande bebyggelsen. Bebyggelsen i området beskrivs enligt följande: Omgivande befintlig bebyggelse är utformad på traditionellt sätt med funktionsuppdelade hus, sadeltak med hög takvinkel och putsade eller panelade fasader. För att inte skada värdet av riksintresset eller den värdefulla landskapsbilden är det viktigt att ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse.*

Bedömningen är att byggnaderna är utformade på traditionellt sätt i enlighet med omgivande bebyggelse. Bostadshuset får fasader i vit puts och sadeltak täckt med grå pannplåt. Komplementbyggnaden får fasader i röd träpanel och sadeltak täckt med papp. Byggnaderna placeras med en tydlig gårdsbild i enlighet med det förslag som redovisats i förhandsbeskedet.

Den redovisade VA-lösningen följer förhandsbeskedet. Grannar har hörts och inga synpunkter har inkommit.

Den föreslagna åtgärden bedöms lämplig för sitt ändamål och byggnaden bedöms i sin helhet få en god form-, färg- och materialverkan. Åtgärden bedöms inte innebära någon betydande olägenhet varken för kringliggande fastigheter eller för området i stort. Bedömningen är att åtgärden följer givet förhandsbesked och uppfyller gällande lagkrav. Bygglov ska därmed medges med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

Miljö- och byggnämnden

Kristin Bladström
Bygglovhandläggare

Beslutet är taget enligt miljö- och byggnämndens delegationsordning.

Expediering

Beslutet delges:

Ombud: Lars Daniel Heilborn, Österbyväg 12, 621 41 Visby
Sökanden/fastighetsägaren: Ulf Larsson, Hejdeby norrbys 140, 621 76 Visby

Beslutet samt kallelse till tekniskt samråd skickas för kännedom till kontrollansvarig:
arkitekt@danielheilborn.se

Kända sakägare meddelas om beslutet.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar (poit.bolagsverket.se)

Bilaga 1

Överklagande av beslut
Förenklad delgivning

Bilaga 2

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Bilaga 3

Information om verkställande av beslut

Bilaga 4

Information om beräkning av avgift samt eventuell reduktion

Överklagande av beslut

Vill du överklaga beslutet ska du skriva till Länsstyrelsen i Gotlands län, men skicka eller lämna ditt överklagande till Miljö- och byggnämnden, 621 81 Visby. Miljö- och byggnämnden lämnar sedan ditt överklagande till Länsstyrelsen.

För att Länsstyrelsen ska ta upp ditt överklagande ska det ha kommit in till Miljö- och byggnämnden inom **tre veckor** från den dag du fick del av beslutet.

I ditt överklagande ska du ange:

- vilket beslut du överklagar, med datum och diarienummer
- varför du anser att beslutet bör ändras och vilken ändring du vill ha
- de bevis du vill föra fram och vad de ska styrka
- fastighetsbeteckning på er fastighet
- ditt namn, organisationsnummer, postadress, e-postadress och telefonnummer.

Förenklad delgivning

När miljö- och byggnämnden delger dig handlingar i detta ärende kan förenklad delgivning användas, enligt 22-26 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Den handling som ska delges skickas från miljö- och byggnämnden i ett vanligt brev till den adress som nämnden fått uppgift om att du kan nås på (brev 1). Minst en dag senare skickar miljö- och byggnämnden ett särskilt meddelande om att handlingen i brev 1 har skickats. Du får alltså två brev från miljö- och byggnämnden, normalt med en dags mellanrum, och du behöver inte kvittera någon av försändelserna eller skicka tillbaka något mottagningsbevis. Du anses normalt ha fått del av handlingen när två veckor har gått från den dag då brev 1 skickades.

Om det i den handling som du delges finns angivet att någon frist börjar löpa från delgivningen, räknas alltså den tiden från det att tvåveckorstiden har gått ut.

Så här hanterar Region Gotland personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.gotland.se/personuppgifter