

AB Holmbergs Gård
Raoul Anders Holmberg
Barlingbo Massarve 137
621 78 Visby

Beslut om positivt förhandsbesked

BARLINGBO MASSARVE 1:21

Förhandsbesked för nybyggnad av 4 st bostadshus

Beslut

Positivt förhandsbesked lämnas med stöd av 9 kap. 17 § och 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, (2010:900).

Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.

Avgift

Avgift för förhandsbesked 54 000 kronor

Totalt 54 000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen, (2010:900), meddelas i *"Beräkning samt beslut av eventuell reduktion"* tillhörande detta beslut. Av fakturan, som skickas separat, framgår den totala avgiften inklusive eventuell reduktion av avgiften.

Upplysningar

- Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap. 39 § PBL, endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.
- Förhandsbeskedet innebär enligt 9 kap. 39 § PBL inte att åtgärden får påbörjas.
- Ändringar i förhållande till fastställda handlingar fordrar ny prövning.

1 (7)

Region Gotland

Besöksadress Visborgsallén 19

Postadress SE-621 81 Visby

E-post registrator-mbn@gotland.se

Telefon +46 (0)498 26 90 00

Org nr 212000-0803

- På Gotland kan fornlämningar och fornfynd påträffas även om de inte är markerade på tillgängliga kartunderlag. Arbetena ska då omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas på telefon 010-223 90 00.
- Avloppsanläggningen är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillstånd söks hos miljö- och byggnämnden (tel 0498-26 90 00). Byggnaden måste förses med separata ledningar för WC respektive bad-, disk- och tvättvatten om WC avses installeras.
- Om radonmätningar ej gjorts ska byggnadens grund radonskyddas eller radonsäkras beroende på risknivå.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för fyra stycken bostadshus utanför planlagt område.

Förutsättningar

Ansökan avser förhandsbesked utanför planlagt område.

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

Fastigheten är belägen inom ett område utpekad som riksintresse för det rörliga friluftslivet (miljöbalken 4 kap 2 §).

Yttranden

Länsstyrelsen, har inkommit med ett yttrande och anför i huvudsak:

- Enligt länsstyrelsens tolkning av region Gotlands riktlinjer för hantering av enskild vattenförbrukning vid nyetablering omfattas inte området av direkta krav på redovisning av vatten. Det är dock upp till region Gotland att avgöra vilken kravnivå på redovisning som kan anses rimlig för att möjliggöra en bedömning om platsen i det enskilda fallet är lämplig för bebyggelse. Utifrån information från SGU brunnarregister och sökandes muntliga redogörelse gör länsstyrelsen bedömningen att i dagsläget inte inleda ett specifikt tillsynsärende utifrån 11 kap. miljöbalken kring frågan om vattenuttag på fastigheten Barlingbo massarve 1:21. Länsstyrelsen i egenskap av tillsynsmyndighet för 11 kap miljöbalken kan förelägga om försiktighetsåtgärder och ställa krav på att ett grundvattenuttag ska tillståndsprövas. (tidigare kallad vattendom) verksamhetsutövaren har dock ett stort eget ansvar att relevant lagstiftning efterlevs och om eventuella undantag är applicerbara.

Samhällsbyggnadsförvaltningens enhet för miljö- och hälsoskydd tillstyrker VA-lösning och anför i huvudsak:

2 (7)

Region Gotland

Besöksadress Visborgsallén 19

Postadress SE-621 81 Visby

E-post registrator-mbn@gotland.se

Telefon +46 (0)498 26 90 00

Org nr 212000-0803

- Den redovisade infiltrationsplatsen bedöms som lämplig för utsläpp av minst bad-, disk- och tvättvatten (BDT). Vattenfrågan bedöms som utredd då man redovisat svar från Länsstyrelsen att vattendom ej behövs för de planerade 4 bostadshusen. Redovisade uppgifter uppfyller också kraven i Regionens *Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering*, se separat yttrande för mer information.

Teknikförvaltningens avfallsenhet tillstyrker åtgärden och lämnar en upplysning.

- Det föreligger inget hinder för bygglovsansökan efter att komplettering inkommit där det fram går var vändplats och slamanläggning ska anläggas. Från 2019-01-01 gäller förändringar i förordningarna om bostadsnära insamling av förpackningar (2018:1462) och returpapper (2018:1463). Det innebär att bostadsnära insamling införs etappvis från år 2021 och plats för detta behövs tillgodoses. Rekommendationen är att yrkesfordon inte backar inom tätbebyggt område. Se separat yttrande för mer information

GEAB har ingen erinran.

Försvarmakten har ingen erinran.

Berörda grannar har underrättats. Fastighetsägaren av Barlingbo Massarve 1:14 har inkommit med ett yttrande och anför i huvudsak:

- Angående nybyggnad av 4 st bostadshus Barlingbo Massarve 1:21. Vi ser inga olägenheter med anledning av nybyggnationen utan ser det enbart positivt. Enda förbehållet är att vi även i framtiden kan/får utnyttja den lilla skogsvägen som vi idag använder som infart till vår fastighet Barlingbo Massarve 1:14 och som leder upp till den tänkta nybyggnationen.

Sökande har in kommit med ett yttrande och anför i huvudsak.

- Bifogar reviderad situationsplan med placering av tomterna i enlighet med Ert förslag. Avståndet till intilliggande vattenförande dike i söder överstiger 100 meter, uppmätt på plats 2020-12-15. Som framgår av ansökan kommer en samfällighet att bildas för att ombesörja VA frågorna. Vatten kommer att tas ut ur befintligt borrhål. I det fall vattnet inte uppfyller kraven på kvalitet & kvantitet kommer nytt borrhål att borrar. Vattentillgången i området är god. Under tiden Försvaret var etablerat på platsen försörjde det befintliga borrhålet mer än fem hus. Se separat yttrande för mer information.

Skäl till beslut

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fyra stycken småhusenheter för bostadsändamål på fastigheten Barlingbo massarve 1:21

3 (7)

Region Gotland

Besöksadress Visborgsallén 19

Postadress SE-621 81 Visby

E-post registrator-mbn@gotland.se

Telefon +46 (0)498 26 90 00

Org nr 212000-0803

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen ska en byggnadsnämnd på begäran ge ett förhandsbesked i fråga om en bygglovspliktig åtgärd kan tillåtas på en viss avsedd plats. Av 9 kap 31 § framgår att en bygglovspliktig åtgärd utanför ett område med detaljplan kan tillåtas endast om den inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §.

I plan och bygglagen står det beskrivet att detaljplan krävs för ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller förhållandena i övrigt. Vidare står det beskrivet att det krävs detaljpaneläggning om det råder stor efterfrågan i området för bebyggande.

Frågan är då om den nu aktuella ansökan utlöser krav på att en detaljplan tas fram för det aktuella området med hänvisning till att en lämplig bebyggelseutveckling i området behöver ses i ett större sammanhang och att den nu ansökta exploateringen kan anses utgöra ett hinder för en sådan utveckling?

Förvaltningen bedömer att den aktuella ansökan inte utlöser krav på att en detaljplan tas fram för hela området samt att även de nu fyra aktuella bostadshusen kan provas med bygglov utan att marken först provas i en detaljplan.

För hela Gotland gäller ByggGotland, fördjupad översiktsplan för Gotlands kommun 2010-2025. Enligt gällande översiktsplan ska en mer samlad bebyggelsestruktur eftersträvas vid lokalisering av nya bostäder. Gällande översiktsplan anger vidare att all ny bebyggelse förutsätter att natur- och kulturvärdena på platsen tål en ökad belastning.

I gällande översiktsplan för Gotlands kommun står det bland annat beskrivet att lokalisering av nya bostäder och övrig bebyggelse ska i första hand tillkomma som en förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse i tätort eller landsbygd. Den nu föreslagna exploateringen kommer genomföras ca 25-150 meter från närmaste bostadshus och kommer placeras intill den befintliga bebyggelsens omedelbara närhet. Bedömningen är att platsen är lämplig att bebygga med fyra bostadshus och något hinder enligt gällande riktlinjer enligt översiktsplanen föreligger inte.

Vidare föreslås byggnationerna placeras inom ett område som omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2 § Miljöbalken. I ett ärende om bygglov eller förhandsbesked ska en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap.1 § PBL beaktas. Med tanke på att de föreslagna byggnationerna kommer komplettera befintlig bebyggelse samt med beaktande av bebyggelsestrukturen och att åtgärderna är placerade i ett område som inte har särskilt höga värden för turismen och friluftslivet i den mening som avses i 4 kap 2 § Miljöbalken, gör förvaltningen bedömningen att allmänheten inte nämnvärt kommer

4 (7)

Region Gotland**Besöksadress** Visborgsallén 19**Postadress** SE-621 81 VisbyE-post registrator-mbn@gotland.se**Telefon** +46 (0)498 26 90 00**Org nr** 212000-0803

påverkas av den föreslagna byggnationen, för att friluftslivet enligt 4 kap 2 § miljöbalken ska utgöra något hinder för att uppföra fyra bostadshus på den aktuella platsen.

Vad gäller de naturliga förutsättningarna att ta hand om avloppsvatten, bedömer förvaltningen att den redovisade infiltrationsplatsen som lämplig för utsläpp av minst bad-, disk- och tvättvatten (BDT) till fyra bostadshus. en förutsättning är att de planerade bostadshusen ansluts till en gemensamhetsanläggning. Bedömningen är även att sökanden har den rådighet över marken som krävs för att kunna genomföra en gemensam avloppsanläggning avseende BDT-vatten för de fyra planerade bostäderna. Bedömningen är således att det finns förutsättningar att ordna avlopp till de fyra bostäderna. En förutsättning för att bygglov ska kunna meddelas är att den planerade gemensamhetsanläggningen har kommit till stånd eller att sökande på något vis påvisar att den kommer att komma till stånd.

Av ovan anledningar bedömer förvaltningen att den planerade exploateringen ska tillåtas med hänvisning till de krav som ställs enligt plan- och bygglagen. Positivt förhandsbesked för fyra enbostadshus ska därför meddelas med stöd av 9 kap. 17 § och 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Åtgärderna bedöms följa översiktsplanen och gällande lagkrav.

Vad övriga sakägare och remissinstanser har anfört gör inte att förvaltningen ändrar bedömning.

Miljö- och byggnämnden

Sebastian Johansson
Bygglovhandläggare

Beslutet är taget enligt miljö- och byggnämndens delegationsordning.

Expediering

Beslutet skickas till sökanden och fastighetsägaren samt berörda sakägare som inkommit med synpunkter.

Kända sakägare meddelas om beslutet enligt lista.

5 (7)

Region Gotland

Besöksadress Visborgsallén 19

Postadress SE-621 81 Visby

E-post registrator-mbn@gotland.se

Telefon +46 (0)498 26 90 00

Org nr 212000-0803

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

Bilaga 1

Överklagande av beslut
Förenklad delgivning

Bilaga 2

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Region Gotland

Besöksadress Visborgsallén 19

Postadress SE-621 81 Visby

E-post registrator-mbn@gotland.se

Telefon +46 (0)498 26 90 00

Org nr 212000-0803

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 2 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.