

Beslut om positivt förhandsbesked

HELLVI SUDERGÅRDE 1:62

Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st. fritidshus

Beslut

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

Villkor:

- Byggnaden ska utformas så att den smälter in i skogslandskapet. Dova kulörer och autentiska material är att föredra.

Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.

Avgift

Avgift för förhandsbesked 14 108 kronor

Totalt 14 108 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen, SFS 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.

- 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.
- Ledningsdragning bör inte ske i hållmarken nordväst samt sydväst om den redovisade tomtplatsen.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för ett fritidshus på fastigheten Hellvi Sudergårde 1:62. Fastigheten ligger utanför planlagt område och har en total areal om 72 205 kvm. Redovisad, eventuella, framtida tomtplats uppmäter en areal om ca 1300 kvm.

Ärendet avsåg ursprungsvis en annan placering inom fastigheten, som efter negativt yttrande från länsstyrelsen kulturmiljö, ändrades till att avse nu gällande placering, utanför skyddsavstånd till fornminnet i väst.

Förutsättningar

För hela Gotland gäller *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 §).

Fastigheten omfattas av Försvarsmaktens riksintresse gällande påverkansområde luftrum. Detta riksintresse bedöms inte påverkas av redovisad åtgärd.

Platsen ligger inom ett område som omfattas av Kulturvärdeskartan, som är en del av Kulturmiljöprogram för Gotland, antaget av miljö- och byggnämnden 2014-10-01, 231 §. Kulturmiljöprogrammet och kartan med byggnader, bebyggelsemiljöer och landskap ska gälla som underlag vid regionens bedömning av åtgärder som prövas enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Platsen ligger inom ett område som omfattas av naturvärden som är utpekade i naturvärdeskartan. Vid exploatering bör hänsyn tas så att påverkan på naturmiljön och förändringen av områdets karaktär blir så liten som möjligt. Naturvärdeskartan gäller som underlag vid regionens bedömning av åtgärder som prövas enligt plan- och bygglagen (2010:900). Platsen är utpekad som värdefullt odlingslandskap och exploatering i området får endast ske med hänsyn till områdets natur- kultur- och

skönhetsvärden. Det Gotländska odlingslandskapets natur- och kulturvärden är ofta mycket höga. Flera hotade djur- och växtarter är starkt knutna till odlingslandskapet. Odlingslandskapet har även stora skönhetsvärden. Delar av fastigheten består av alvarmark och exploatering kräver hänsyn. Delar av fastigheten är även utpekade som ängs och betesmark.

Yttranden

Sambhällsbyggnadsförvaltningens enhet för miljö- och hälsoskydd tillstyrker VA-lösning med villkor. Se separat yttrande för mer information.

Sambhällsbyggnadsförvaltningens regionantikvarie avstyrker åtgärden ur ett kulturhistoriskt perspektiv och menar att ytterligare ett fritidshus på platsen skulle innebära en förändrad karaktär som utvecklar området till ett fritidshusområde. Se separat yttrande för mer information.

Sökande har inkommit med svarsskrivelse och menar att de tomter som finns inom fastigheten har tillkommit helt enligt platsens förutsättningar, i naturliga gläntor och inom skyddande växtlighet. Sökande menar att det finns utrymme för ytterligare en byggnadsvolym utan risk för att området utvecklas till ett fritidshusområde.

GEAB tillstyrker med följande information: "Om någon ledning eller anläggning är i vägen för byggnation eller liknande, får fastighetsägaren bekosta ändringsarbetet." Se separat yttrande för mer information.

Länsstyrelsen, kulturmiljö, har efter ändrad placering ingen erinran i ärendet.

Berörda grannar har underrättats. Inga synpunkter har inkommit.

Skäl till beslut

Om den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. 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. Prövningen om en åtgärds lämplighet på platsen ska syfta till att marken används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge samt behov.

Vid prövningen av en marks lämplighet ska riksintressen tas hänsyn till och bedömas om den föreslagna åtgärden kan skada aktuella riksintressen.

Den aktuella platsen omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet (miljöbalken 4 kap 2 §). Med tanke på att den planerade byggnaden avses uppföras på en redan i

anspråkstagen fastighet, med en planerad tomtplats som avgränsas av naturliga hinder och befintlig bebyggelse, samt då det specifika området inte anses ha särskilt höga värden för turism och rörligt friluftsliv i den mening som avses i miljöbalken 4 kap 2 §, är bedömningen att åtgärden inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.

Aktuell fastighet är ca 72 205 kvadratmeter och ligger utmed vägen mot S:t Olofsholm. Vägen är en slingrande väg som omgärdas av skog, blandat med kargare alvarmark och enstaka bebyggelse av varierande ålder, som smälter in i miljön på ett väl anpassat sätt. Bevarandet av träd på tomterna samt bevarandet av skogspartier mellan bebyggelsen bidrar till värdet av upplevelsen för förbipasserande på denna väg. Aktuell fastighet består av skog blandat med partier av alvarmark samt ängs- och betesmark. Alvarmark bör hållas fri från bebyggelse. Bevarande av alvarmark prioriteras högt inom EU och inom nätverket Natura2000. Alvarmarkens tunna jordtäckan har ofta höga naturvärden där många sällsynta och hotade växter och insekter lever. Byggnaden bör placeras så att alvarmarken direkt väster om aktuell tomtplats inte påverkas. Även tomtens utformning bör anpassas så att alvarmarken inte påverkas vid fastighetsbildning. Aktuell fastighet består även av värdefull ängs och betesmark. Ängs och betesmark har bevarandevärda naturvärden, flora och fauna. Även marker som inte brukas eller betas idag kan ändå vara restaurerbara och därmed skyddsvärda. De utpekade ängs- och betesmarkerna på aktuell fastighet finns på delar som inte berörs av föreslagen placering. Det största utpekade området finns väster om den tänkta byggnationen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens naturvårdeshandläggare har hörts i ärendet och kan efter platsbesök konstatera att den aktuella platsen inte innehar höga naturvärden och åtgärden kan därför tillstyrkas. Området ligger dock i ett naturintressant område med hållmarker nordväst och sydväst om den föreslagna tomten och det är av vikt att den blivande tomten inte inkräktar på de öppna hållmarkerna som generellt är artrika och hyser höga naturvärden. Ledningsdragnings bör inte heller ske i hållmarken. Den sammantagna bedömningen är att åtgärden inte anses skada några naturvärden på platsen.

Fastigheten omfattas av *Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun*, antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79. I gällande översiktsplan står det 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. All ny bebyggelse förutsätter att natur- och kulturvärdena i området tål en ökad belastning. Tomtplats på landsbygden bör ha en minsta tomtstorlek om 2000 kvadratmeter.

På den aktuella fastigheten finns idag två st. fritidshus lokaliserade direkt öster samt sydost om den redovisade tomtplatsen. Ytterligare öster samt nordost om den redovisade tomtplatsen finns fem fastigheter bebyggda med fritidshus alternativt har fått beviljade bygglov för fritidshus. Dessa fastigheter har arealer mellan ca 1400-4170 kvm. I norr avgränsas den nya tomtplatsen av åkermark och i väst av en

fornlämning i form av ett gravfält med tillhörande buffertyta. Den redovisade tomtplatsen ligger ca 30 meter utanför denna buffertyta och bedöms således inte påverka fornlämningen på platsen. Länsstyrelsen har hörts i ärendet och har ingen erinran.

Bedömningen är att den föreslagna exploateringen i princip är den komplettering som är möjlig på fastigheten, dels p.g.a. att den redovisade tomtplatsen avgränsas av naturliga hinder och befintlig bebyggelse samt att den utgör ett lämpligt komplement till, samt en avrundning av, det befintliga bebyggelseområdet i området. Att exploatera fastigheten ytterligare bedöms dock inte lämpligt i det här fallet. Bedömningen är att det finns möjlighet att utöka den nu redovisade tomtstorleken om 1300 kvm, och med hänsyn till att gränsernas exakta placering avgörs först i förrättningen, är bedömningen att en framtida tomtstorlek går att få lämplig och anpassad till omgivningen samt områdets bebyggelsemönster. Bedömningen är att åtgärden är förenlig med översiktsplanen för Gotland och att den redovisade tomtplatsen följer områdets bebyggelsemönster.

Området är utpekad i Kulturmiljöprogram för Gotland (antaget 2014-10-01 BN § 231) som värdefullt kulturlandskap i egenskap av värdefullt odlingslandskap och landskapsbild. Landskapsbildsbeskrivningen fokuserar på kulturvärden i Hellvis dalgång mellan de två norr-sydligt gående vägarna. Störningskänsligheten i landskapet bedöms vara störst vid den västra vägen. Komplettering vid den östra vägen anses vara möjlig. Vid en samlad bedömning av miljön kring vägen ner mot S:t Olofsholm anføres här att ny bebyggelse längs denna vägsträcka bör kunna ske i enstaka fall i anslutning till befintlig bebyggelse. Byggnader ska placeras en bit in från vägen för att inte riskera att det på sikt bildas en husrad längs vägen som påminner om en gles radby.

Platsens kulturvärden bedöms inte påtagligt skadas av den sökta åtgärden, då det framförallt är utefter den större vägen i ost som värdet av platsen upplevs. Aktuell tomtplats är belägen ca 100 meter in från denna väg och det redovisade fritidshuset kommer till största delen skymmas av befintlig bebyggelse sydost-ost om tomtplatsen. För att inte området ska uppfattas som överexploaterat är det av yttersta vikt att fastigheten inte fortsätter att exploateras i någon större utsträckning. Bedömningen är att den aktuella exploateringen i princip är den komplettering som är möjlig i närområdet, med hänsyn till platsens natur- och kulturvärden.

VA-lösningen bedöms som godtagbar. Tillstånd för avlopp för ett hushåll, som förhandsbeskedet avser, finns. Sökanden har även redovisat en vattenredovisning som uppfyller kraven i regionens vattenriktlinjer.

Den samlade bedömningen är att platsen är lämplig att bebygga med ett fritidshus. Man bör dock ha en restriktivitet i området utefter vägen mot S:t Olofsholm, så det inte blir överexploaterat. Det är viktigt att man bevarar de olika naturtyperna för att

värdet av upplevelsen för förbipasserande ska bevaras på bästa sätt. Stråk av alvarmark, varvat med partier av skog bör bevaras. Uppförande av nya byggnader bör ske väl anpassat till både den befintliga bebyggelsen och naturupplevelsen. Byggnation ska komma till i samklang med bevarandet av upplevelsen av Gotlands variationsrika natur- och kulturmiljö. Byggnader bör inte placeras på ett led utmed vägen, vilket skulle leda till en känsla av en radby.

Åtgärden uppfyller gällande lagkrav och ett positivt förhandsbesked kan därmed lämnas.

Miljö- och byggnämnden

Camilla Lilliesköld
Bygglöshandläggare

Beslutet är taget enligt miljö- och byggnämndens delegationsordning.

Expediering

Beslutet skickas till sökanden/fastighetsägaren.

Kända sakägare meddelas om beslutet enligt lista.

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

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.

Så här hanterar Region Gotland personuppgifter

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

