

Ann-Charlotte Miller  
Fårö Mölnor 2107  
62466 FÅRÖ

## Beslut om positivt förhandsbesked

FÅRÖ BROA 1:117

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:

- Fritidshuset ska anpassas i skala och utformning till det omgivande bebyggelsemönstret och landskapet.

Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.

### Avgift

Avgift för förhandsbesked 13 500 kronor

Totalt 13 500 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.

1 (7)

- 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.
- På fastigheten finns en fornlämning registrerad. Länsstyrelsen gör bedömningen att fornlämningsområdet är 5 meter runt fornlämningen. Om exploatering sker inom fornlämningsområdet krävs tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen.
- 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 om förhandsbesked för nybyggnad av ett fritidshus på fastigheten *Fårö Broa 1:117* inkom i mars 2020. Aktuell fastighet ligger på nordöstra Fårö inom området Ekeviken-Skär. På aktuell fastighet har tidigare beviljats förhandsbesked för uppförande av fritidshus i mars 2018. Det förhandsbeskedet gällde uppförande av två fritidshus på dåvarande fastighet *Fårö Broa 1:55*, idag de avstyckade tomterna *Fårö Broa 1:117* samt *Fårö Broa 1:118*.

### Förutsättningar

Ansökan avser förhandsbesked utanför planlagt område.

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

Fördjupad översiktsplan för Fårö, antagen av regionfullmäktige 2014-02-20, § 1.

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

Fastigheten är belägen inom ett område utpekat som riksintresse för totalförsvaret (miljöbalken 3 kap 9 §).

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

Platsen ligger inom ett område som omfattas av naturvärdeskartan. Områdets naturvärden består av flygsanddyner samt skogens sociala värde.

Inom den aktuella fastigheten finns en fornlämning registrerad, som består av en Tjårdal, ett sojde.

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

#### **Yttranden**

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens naturvårdeshandläggare har ingen erinran ur naturvårdessynpunkt.

Teknikförvaltningens avfallsenhet tillstyrker med villkor, se separat yttrande för mer information.

GEAB har ingen erinran.

Försvarsmakten har ingen erinran.

Länsstyrelsen, kulturmiljö, har hörts i ärendet. se separat yttrande för mer information.

Berörda grannar har underrättats. Synpunkt har inkommit från ägare av fastigheten *Fårö Broa 1:118*, som anför i huvudsak att aktuell fastighet ligger mycket nära deras fastighet, vilket skulle medföra insyn mellan fastigheterna och en betydande olägenhet gällande integritet, privat sfär och ljudnivå. Tomterna ligger för tätt. Ägaren till fastigheten *Fårö Broa 1:118* anför även en oro för det kulturminne som finns på aktuell fastighet med en önskan att detta bevaras. Vidare anför fastighetsägarna till fastigheten *Fårö Broa 1:118* en oro över påverkan av tillgången av vatten samt vattnets kvalitet.

#### **Skäl till beslut**

Ansökan avser förhandsbesked utanför planlagt område.

Fastigheten ligger inom ett område med tidigare bebyggelse, som angränsas i söder och väster av sammanhängande skogsområde. Ost samt nordost om aktuell fastighet finns bebyggda fastigheter. Norr om aktuell fastighet finns den fastighet som beviljades förhandsbesked samtidigt med aktuell fastighet i mars 2018. Norr om den fastigheten finns även bebyggda fastigheter. På fastigheten finns en tjärdal registrerad som en fornlämning. Fastigheten är ca 1700 kvadratmeter.

För hela Fårö gäller fördjupad översiktsplan för Fårö, antagen av regionfullmäktige 2014-02-20, § 1. I gällande fördjupade översiktsplan ligger aktuell fastighet inom ett område med planprogram, för området Ekeviken- Skär.

Området tillhör en del av Fårö som tidigt medvetet planerades för fritidsbebyggelse. Typiskt för området är att fritidshusen ligger i strandnära glesbevuxet skogsområde. Bebyggelsen består främst av småskaliga trähus i dämpad färgsättning som placerats djupt in på tomten. Karaktären ger ett område, om trots dess ibland täta fritidshusbebyggelse, inte upplevs som störande för badgäster vid de populära stränderna. I gällande Fördjupade översiktsplan anges det att det är viktigt att möjliggöra ny bebyggelse inom området för att om möjligt bibehålla folkmängd och service på Fårö. Syftet med angivna riktlinjer är att medge viss tillkommande bebyggelse och ändå inte påverka områdets karaktär. För att bibehålla den småskaliga spridda bebyggelsen även i framtiden är det viktigt att ny bebyggelse anpassas i skala och utformning till det omgivande bebyggelsemönstret och landskapet. Förebilder kan hämtas bland Fårös äldre, anspråkslösa bebyggelse.

För hela Gotland gäller Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79. I gällande översiktsplan står det att placering av ny byggnad bör utgå från platsens befintliga bebyggelsemönster. Vidare står det att all ny bebyggelse förutsätter att det finns långsiktigt hållbar vatten- och avloppslösning och att natur- och kulturvärdena i området tål en ökad belastning.

Platsen ligger inom ett område som omfattas av naturvärdeskartan. Områdets naturvärden består av flygsanddyner samt skogens sociala värde. Tomten utgörs av kuperad mark på en flygsanddyn. Platsen uppvisar, enligt samhällsbyggnadsförvaltningens naturvärdeshandläggare, inga höga naturvärden även om trädklädda dyner i sig är en naturtyp som är skyddsvärd och värd att bevara. Ett stort område av sanddynsområdet på Avanäset och runt Ullahau är utpekad av Skogsstyrelsen som ett område av betydelse för Skogens Sociala värde och är viktigt ur friluftslivssynpunkt. Som ett sammanhängande trädklätt sanddynsområde är skogarna på Avanäset av unik karaktär där skyddsvärda miljöer främst bör skyddas och skogsbruk fortsatt råda i de områden som präglats av tidigare brukande. Planerad byggnation i utkanten av området bör inte påtagligt påverka områdets karaktär i betydande grad. Samhällsbyggnadsförvaltningens naturvärdeshandläggare har ingen erinran ur naturvärdessynpunkt.

Inom den aktuella fastigheten finns en fornlämning registrerad i Fornsök, som består av en Tjårdal, ett sojde. Länsstyrelsen kulturmiljö gör bedömningen att fornlämningsområdet kring tjårdalen är 5 meter. Eventuell exploatering inom fornlämningsområdet kräver tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen.

En avloppsinfiltration planeras på angränsande fastighet och vattentäkt är planerad norr om tomten på angränsande fastighet. Den redovisade infiltrationsplatsen bedöms som lämplig för utsläpp av endast bad-, disk- och tvättvatten (BDT). Samhällsbyggnadsförvaltningens enhet för miljö- och hälsoskydd tillstyrker VA-lösning med villkor. Se separat yttrande för mer information.

Fastigheten är belägen inom ett område utpekad som riksintresse för det rörliga friluftslivet (miljöbalken 4 kap 2 §). Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för friluftsliv enligt beslut av Naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket). Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse på Fårö.

Aktuell fastighet ligger inom ett bebyggt område och bedöms utgöra en sådan komplettering som avses i miljöbalkens 4 kap 4 §. Möjligheterna för friluftsaktiviteter i närområdet bedöms inte inskränkas av den planerade bebyggelsen.

Fastigheten är belägen inom ett område utpekad som riksintresse för totalförsvaret (miljöbalken 3 kap 9 §). Försvarsmakten har ingen erinran mot att förhandsbesked lämnas.

Berörda grannar har underrättats. Synpunkter har inkommit från ägare av fastigheten Fårö Broa 1:118, som anför i huvudsak att aktuell fastighet ligger mycket nära deras fastighet, vilket skulle medföra insyn mellan fastigheterna och en betydande olägenhet gällande integritet, privat sfär och ljudnivå. Tomterna ligger för tätt. Ägaren till fastigheten Fårö Broa 1:118 anför även en oro för det kulturminne som finns på aktuell fastighet med en önskan att detta bevaras. Vidare anför fastighetsägarna till fastigheten Fårö Broa 1:118 en oro över påverkan av tillgången av vatten samt vattnets kvalitet.

Fastigheten *Fårö Broa 1:118* är idag obebyggd. Fritidshuset i aktuell ansökan är redovisat ca 8 meter från fastighetsgränsen mellan fastigheterna, dock prövas ingen exakt placering i ett förhandsbesked. Miljö- och byggnämnden bedömer att en betydande olägenhet inte kan vara att ha grannar och att fritidshuset i ansökan inte hamnar oskäligt nära gränsen mot *Fårö Broa 1:118*. Vidare bedöms vatten- och avloppsfrågan samt frågan om fornlämningen vara utredd.

På aktuell plats har tidigare beviljats förhandsbesked i mars 2018. Då bedömdes platsen vara lämplig att bebygga med fritidshus. Förutsättningarna på platsen har inte förändrats varför den bedömningen kvarstår. Åtgärden följer gällande översiktsplan, fördjupad översiktsplan och bedöms inte utgöra påtaglig skada på gällande riksintressen.

Miljö- och byggnämnden bedömer att platsen är lämplig att bebygga med fritidshus.

Åtgärden uppfyller gällande lagkrav.

Miljö- och byggnämnden

Charlotta Karlsson  
Bygglövhandläggare

5 (7)

Beslutet är taget enligt miljö- och byggnämndens delegationsordning.

**Expediering**

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

Kända sakägare meddelas om beslutet enligt lista.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar ([www.poit.se](http://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.