

Furillens Hage AB
Carl Robin Kirchmann
Danderydsgatan 24
11426 Stockholm

Beslut om positivt förhandsbesked

RUTE FURILDEN 1:28

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.

Detta besked medför inte rätt att påbörja några byggnadsåtgärder.

Avgift

Avgift för förhandsbesked 13 770 kronor

Totalt 13 770 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

1 (7)

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 1 st fritidshus på fastigheten Rute Furilden 1:28. Den aktuella platsen är lokaliserad på halvön Furilden, belägen på nordöstra Gotland. Fastigheten ligger utom detaljplanerat område.

Ansökan avsåg från början 2 st fritidshus, sökande valde dock, efter kommunicerat naturvärdesyttrandet, att ändra ansökan till 1 st fritidshus och samtidigt minska ner tomtstorleken till det nu aktuella. Sökande valde även att ändra placering för fritidshuset för att bevara så mycket naturvärden som möjligt.

Förutsättningar

Ansökan avser förhandsbesked utanför planlagt område.

För hela Gotland gäller Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79. I gällande översiktsplan anges 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 det finns långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning.

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

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).

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 utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

För området Furilden finns ett planprogram framtaget, som har godkänts i byggnadsnämnden 2014-08-26, § 204. Planprogrammets syfte är att övergripande ange ramarna för utveckling och bevarande av området Furilden, hur olika intressen kan utvecklas i samklang.

Yttranden

Sambällsbyggnadsförvaltningens enhet för miljö- och hälsoskydd tillstyrker VA-lösning med villkor. Tillåtelse om anslutning av avlopp till gemensamhetsanläggning har bekräftats. Vattenfrågan bedöms som utredd då man redovisats godkänd vattenkvalitet och kvantitet. Se separat yttrande för mer information.

Teknikförvaltningen, avfalls-avdelningen, tillstyrker åtgärden. Se separat yttrande för mer information.

Sambällsbyggnadsförvaltningens naturvärdeshandläggare har ingen erinran. Sökande uppmanas, vid ett beviljande, att anpassa uppförande tiden för byggnaden för att minimera risk för störning av störningskänslig fågelart på platsen att bullerstörande verksamhet undviks på platsen under perioden mars till maj. Se separat yttrande för mer information.

GEAB har ingen erinran.

Länsstyrelsen, kulturmiljö, har ingen erinran.

Berörda grannar har underrättats. Synpunkter har inkommit från fastighetsägare på Rute Furilden 1:7. Det anføres bland annat en betydande olägenhet uppstår om det tillåts att bygga ett fritidshus på platsen, en oro finns även kring utseende av kommande byggnad. Den fria utsikten mot ängen och skogsbrynet i väst och kontakten med den omgivande naturen går förlorad. Man vill också framföra att tillgången till vatten är en osäkerhet och att en ny bebyggelse i anslutning till den befintliga byn kan äventyra en säker tillgång till dricksvatten av bra kvalitet. Oro ställs också kring fågellivet på platsen och att denna bör beaktas vid prövningen.

Sökande har lämnat synpunkter på grannars yttranden innan den reviderade ansökan, där anføres bland annat att det även efter en byggnation kommer finnas natur kvar runt befintlig bebyggelse och en byggnation inte hindrar passage in till *Kobagen*. Dessa synpunkter håller sökande fast vid även efter den reviderade ansökan.

Skäl till beslut

I plan- och bygglagens 9 kap 17 § anges att 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.

För området Furilden finns ett planprogram framtaget, som har godkänts i byggnadsnämnden 2014-08-26, § 204. Planprogrammets syfte är att övergripande ange ramarna för utveckling och bevarande av området Furilden, hur olika intressen kan utvecklas i samklang. I programförslaget redovisas ett antal utvecklingsområden där byggnationer ska regleras med detaljplan. Ett av dessa, *Kobagen*, ligger just sydväst om föreslagna plats. I planprogrammet anger man även områden där fortsatt utveckling ska ske med bygglovsförfarande. Platsen för aktuell ansökan ingår i ett av

dess områden. Miljö- och byggnämndens bedömning är att föreslagen åtgärd följer intentionerna i planprogrammet.

Direkt söder om aktuell fastighet finns ett pågående planarbete. Efter diskussion med ansvariga planhandläggare är bedömningen att förhandsbesked inte kommer beröra den kommande detaljplanen på ett negativt sätt, således är bedöms ett förhandsbesked på platsen inte utgöra ett hinder vid framtagandet av detaljplanen.

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudet på Gotland samt på Fårö fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Föreslagen byggnation ligger i omedelbar närhet till befintlig bebyggelse i norr och öster och avrundas naturligt av fastigheten strax sydost om planerad byggnation. I naturvårdeshandläggarens bedömning anføres att platsen inte tål mer exploatering än den sökta åtgärden, varför det anses klargjort att någon mer exploatering inte är möjlig på platsen.

Förvaltningen anser att det finns begränsningar av hur området kan expandera och bedömer att det aktuella fritidshuset i princip är den komplettering som är möjlig på platsen, varför det ianspråktaga området inte riskerar att öka nämnvärt i omfattning. Således anser miljö- och byggnämnden att det aktuella fritidshuset utgör en sådan komplettering till befintlig bebyggelse som avses i 4 kap. 4 § miljöbalken.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för friluftsliv. Inom områden som är av riksintresse för friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Fastigheten är belägen inom ett område utpekat som riksintresse för det rörliga friluftslivet (miljöbalken 4 kap 2 §). Då endast en av tomterna finns kvar i ansökan sparas passagen till *Kobagen* och tillgodoser till viss mån riksintresset för friluftslivet. En mindre komplettering till befintlig fritidsbebyggelse innebär ingen påtaglig skada på riksintresset.

Samhällsbyggnadsförvaltningens naturvårdeshandläggare har hörts i ärendet. Efter den reviderade ansökan där en av tomterna undantogs ur ärendet kan det konstateras att exploatering fortfarande avses utgöras på kalkgräsmark, en naturtyp med särskilt bevarandebetydelse inom EU. Den nu aktuella exploateringen knyter dock an till befintlig bebyggelse i norr och är av mindre karaktär, varför den kompletterar befintlig bebyggelsegrupp. Intrånget i naturtypen bedöms därmed endast bli litet och byggnationen godtagbar ur naturvårdessynpunkt. Åtgärden bedöms även vara tillräckligt anpassad till landskap, och naturbildsvärdena på platsen.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och beretts tillfälle att yttra sig (enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen). Grannar på fastigheten Rute Furilden 1:7 har inkommit med synpunkter gällande åtgärden. Det anføres bland annat en betydande olägenhet uppstår om det tillåts att bygga ett fritidshus på platsen, Den fria utsikten mot ången och skogsbrynet i väst och kontakten med den omgivande naturen går förlorad.

Miljö- och byggnämnden har att ta ställning till om åtgärden kan medföra betydande olägenhet. Vid en bedömning om en åtgärd innebär en betydande olägenhet ska hänsyn tas till områdets karaktär och förhållande på orten. Det ska vara fråga om olägenheter som är väsentliga för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter i PBL:s mening och av praxis framgår det att regeln ska tillämpas restriktivt. Viss utsikt mot äng och skogsbryn går visserligen förlorad men bedömningen är att utblick fortsatt kommer finnas kvar från bakomliggande fastigheter, således är bedömningen att grannars upplevda olägenheter på grund av åtgärden inte är av sådan omfattning att den är betydande i den mening som avses i plan- och bygglagen 2 kap 9 §.

För hela Gotland gäller Bygg Gotland – översiktsplan för Gotland kommun, antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79. I gällande översiktsplan anges att vid lokalisering av ny 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 det finns långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning och att natur- och kulturvärdena på platsen tål en ökad belastning.

Gällande VA frågan har VA-handläggare gjort bedömningen att den föreslagna avloppslösningen är godkänd då anslutning av avlopp till gemensamhetsanläggning har bekräftats. Vattenfrågan bedöms som utredd då man redovisat godkänd vattenkvalitet och kvantitet. Redovisade uppgifter uppfyller också kraven i Regionens *Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering*.

Miljö- och byggnämndens bedömning är att föreslagen placering följer gällande översiktsplan och rådande naturvärden inte kommer påverkas i sådan omfattning att det skulle utgöra hinder för byggnation enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Miljö- och byggnämndens samlade bedömning är att åtgärden ska tillåtas med hänvisning till de krav som ställs enligt plan- och bygglagen. Positivt förhandsbesked ska därför meddelas med stöd av 9 kap 17 §.

Miljö- och byggnämnden

Christoffer Brunbäck Josefsson
Bygglöshandläggare

Beslutet är taget enligt miljö- och byggnämndens delegationsordning.

Expediering

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

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.