

2018-03-06

Utlåtande angående utvecklingsmöjligheter på fastigheten Hamra Storms 1:16**Inledning**

Undertecknad har fått i uppdrag av Advokathuset Öster, advokat Bengt Loquist, att utreda rubricerad fastighets bebyggelsemöjligheter och -potential.

Bakgrund

Fastigheten är belägen i södra Hamra

c

Undertecknad har gått igenom Byggnadsnämndens ärenderegister rörande bebyggelsesituationen på de aktuella fastigheterna varvid följande konstaterats.

Beträffande Hamra Storms 1:16 meddelade Byggnadsnämnden genom delegationsbeslut den 22 oktober 2014 positivt förhandsbesked för uppförande av ett bostadshus. Bygglov har inte sökts. Förhandsbeskedets karaktär av bindande besked är därför inte längre gällande genom tidsregeln att ansökan om bygglov måste göras inom två år (plan- och bygglagen, PBL, 9 kap 18 §).

Gällande regelverk

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) anger i 2 kap att i ärenden bl a om förhandsbesked får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om den från allmän synpunkt är lämpad för ändamålet. De allmänna intressen som ska beaktas finns angivna i det aktuella kapitlet. Det anges även att prövningen ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. I 3 kap anges att alla kommuner ska ha en aktuell antagen översiktsplan som ska ge vägledning för beslut om hur bl a markområden ska användas, utvecklas och bevaras.

Regionens/kommunens planeringsförutsättningar

Gällande planförhållanden:

1. Områdena omfattas inte av detaljplan
2. Översiktsplan för Gotland ; ÖP Gotlands 2025, har kompletterats med en fördjupning för Storsudret; FÖP Storsudret och Burgsvik 2025 antagen 2013-06-17. En översiktsplan är liksom en fördjupad sådan inte juridiskt bindande men styrande för kommunens planering och bygglovprövning.

Skyddsbestämmelser

För en zon om 300 meter utmed de aktuella strandlinjen har länsstyrelsen förordnat om

- a. Strandskydd enligt miljöbalken 7 kap 15 m fl §§.
- b. Naturreservatsbestämmelser enligt miljöbalken 7 kap 7 §.

Strandskyddet är ett strikt förbud mot bland annat uppförande av byggnader för annat än de areella näringarnas behov (undantaget gäller inte bostadshus).

Naturreservatet är en ombildning av ett tidigare naturvårdsområde som i första hand syftar till att reglera tillståndsplikt för ändringar av befintlig bebyggelse.

Övergripande bestämmelser

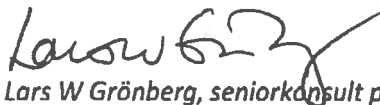
Enligt miljöbalken 4 kap 4 § får fritidsbebyggelse inom bland annat Storsudret inte komma till annat än som komplettering av befintlig bebyggelse.

Området öster om ovannämnda kompletteringszon är utpekad av Statens Naturvårdsverk som riksintresse för sina särskilt värdefulla naturvärden. Det innebär att området så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada riksintressena (miljöbalken 3 kap 6 §).

Samma område är också utpekad av Riksantikvarieämbetet som riksintresse för sina särskilt höga kulturvärden. Det innebär att området så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada riksintressena (miljöbalken 3 kap 6 §).

Sammanfattande bedömning av fastigheter:s utvecklingsmöjligheter

Beträffande Hamra Storms 1:16 torde goda förutsättningar för beviljande av nytt positivt förhandsbesked/bygglov föreligga, med förbehåll att sakägare (grannar) ska ges möjlighet att yttra sig och kan komma att ha invändningar som kan behöva beaktas och att utformningskrav kan komma att ställas.



Lars W Grönberg, seniorkonsult plan- och byggrättsfrågor, f d stadsarkitekt

Referenser:

- Fördjupad översiktsplan för Storsudret och Burgsvik 2025, Regionfullmäktige 2013-06-17
- Byggnadsnämndens i Region Gotland arkiv