

MBN § 74 **NÄR ÖNDARVE 1:10 - Begäran om planbesked**

MBN 2019/10171

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheten När Öndarve 1:10 för att möjliggöra turismändamål.

Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploateringens omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Avgift

Planbeskedsavgift 15 000 kronor

Totalt 15 000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Begäran om planbesked inkom 2019-12-25 till Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Plan, i syfte att upprätta detaljplan för fastigheten När Öndarve 1:10.

Förfrågan rör planläggning av ett område om ca 1,1 ha i syfte att möjliggöra för ett turistboende med lägenheter i ladhuslängestil och två stycken bostads- eller fritidshus samt reception, förråd, stenugnpizzeria, pool, relax/utegym.

Inspirationen kommer från s k agriturismo i Toscana. Ansökan anger att lägenheterna skall ha solcellsdrift och vara självhushåll. Man vill etablera ett samarbete med lokala aktörer inom livsmedel för att erbjuda de boende på anläggningen möjligheter att handla lokalt i När.

Enskilt vatten och avloppslösning föreslås. Vatten skall enligt ansökan finnas rikligt.

Planområdet är lokaliserat strax väster om Närhamn. Marken är naturmark, typ äldre betesmark som delvis är bevuxen med träd. Markområdet är omgärdat av åkermark på tre sidor som brukas. Den fjärde sidan gränsar mot befintlig väg.

Området med omnejd är utpekad som ett värdefullt kulturlandskap, odlingslandskap och landskapsbild i Region Gotlands kulturmiljöprogram (BN § 231 2014-10-01).

24 (106)

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bebyggelsestrategin godkänd av BN 2010-05-16 bygger på hänsynstagande till rådande kultur- och naturvärden. Ny exploatering ska ske i samklang med dessa unika värden. Strategin är framtagen i syfte att bevara det karaktäristiska öppna landskapet i När och föreslår samtidigt lämpliga områden för framtida exploateringar.

Den föreslagna platsen ligger inte inom ett utpekat förtätningsområde. Däremot är området söder om intilliggande väg ett utpekat område som är avsett för hamn/verksamheter/boende/turism. Vägen bedöms utgöra en tydlig avgränsning av det föreslagna utvecklingsområdet. Området norr om vägen där exploateringen avses, är en del av det karaktäristiska öppna landskapet med de långa siktvyerna mot havet och de vackra gårdarna väl integrerade i det öppna landskapet som man i bebyggelsestrategin har definierat och värnar om.

Föreslagen turistanläggning och dess struktur avviker från det traditionella bebyggelsemönstret i kustområdet och skulle påverka landskapsbilden negativt.

Föreslaget markområde är omgärdat av åkermark som brukas. Då man måste ta hänsyn till boendemiljön är det en stor risk för att en exploatering av tänkt område avsevärt skulle försvåra brukandet av den omgivande åkermarken och innebära att man behöver tillämpa skyddsavstånd t ex vid spridning av gödsel och bekämpningsmedel och innebära problem med damning och buller. Det kan inte anses lämpligt att planlägga så att användandet av åkermarken riskerar att begränsas.

Det bedöms kunna bli svårigheter att få tillräckligt skyddsavstånd mellan vattentäkt och åkermark då avståndet skall ställas i proportion till vattenuttaget. Sannolikt behöver det vara mer än 50 meter för att inte dricksvattenbrunnens påverkansområde skall sträcka sig ut i åkerlandskapet där det sprids gödsel och bekämpningsmedel.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att förslaget till exploatering i föreslagen omfattning och läge inte kan anses medföra det hänsynstagande som gäller vid ianspråktagande av mark för ny bebyggelse enligt 2 kap 4-5 §§ Plan- och bygglagen.

Miljö- och byggnämndens bedömning

Miljö och Byggnämnden bedömer att det är lämpligt att lämna positivt planbesked för turismändamål.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Maria Hansson, fysisk planerare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig inte till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Karin Stephansson (MP) föreslår med medhåll från Tore Tillander (V) att:

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Miljö- och byggnämnden i enlighet med förvaltningens bedömning förklarar sig inte beredd att upprätta detaljplan för berörd fastighet, När Öndarve 1:10 i enlighet med 5 kap 2 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Ordförande Eva Ahlin (C) föreslår att:

Miljö- och byggnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastighet När Öndarve 1:10 för att möjliggöra turismändamål.

Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploateringens omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Ordförande ställer proposition på de båda yrkandena och finner att eget yrkande vinner bifall.

Beslutsunderlag

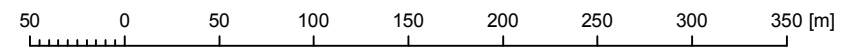
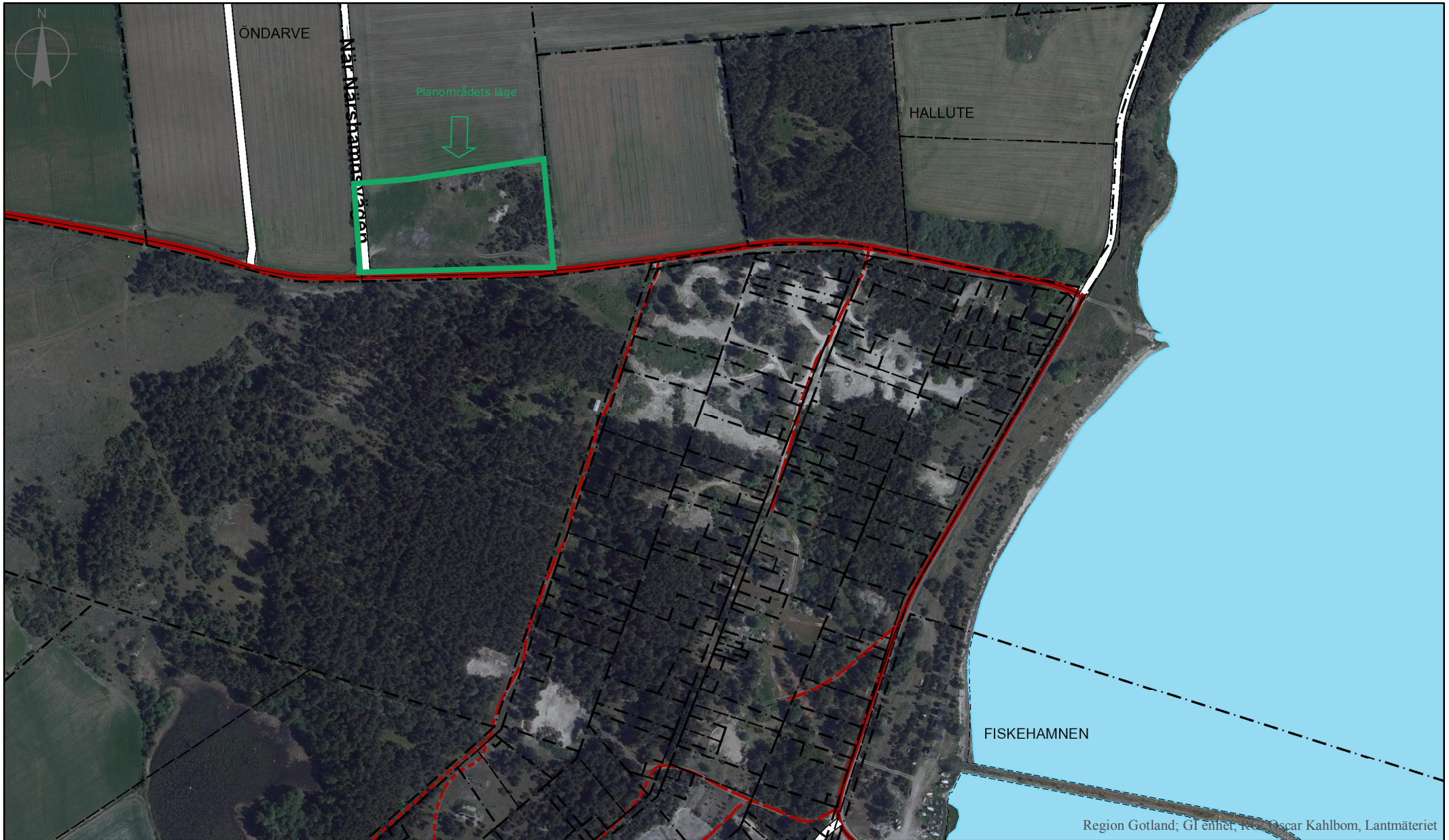
Handlingar som ligger till grund för beslutet
Tjänsteskrivelse, 2020-03-06
Ansökan, 2019-12-25
Situationsplan 2019-12-25
Planritningar 2019-12-25

Sökande

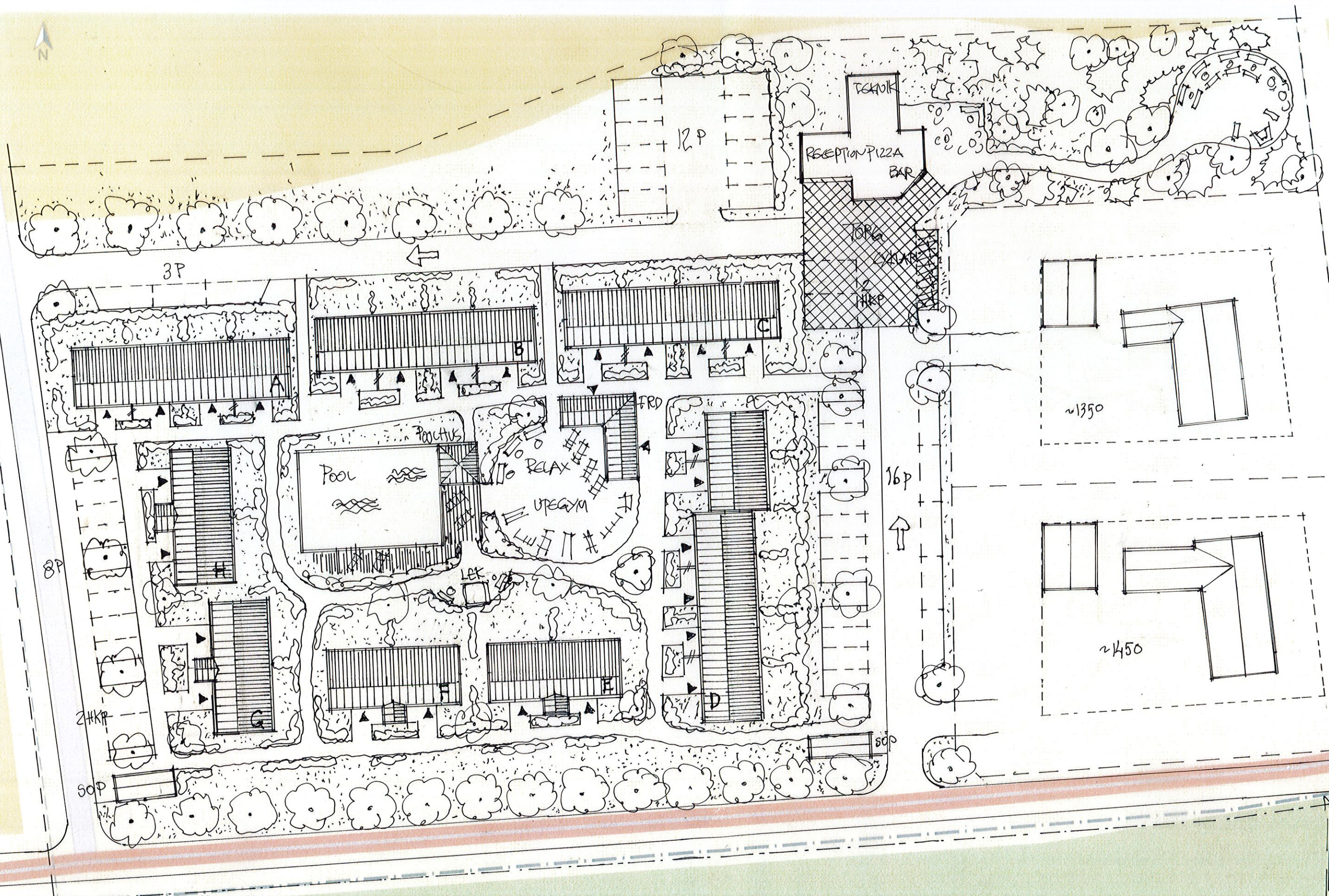
██

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Ansökan om planbesked



1:4 000

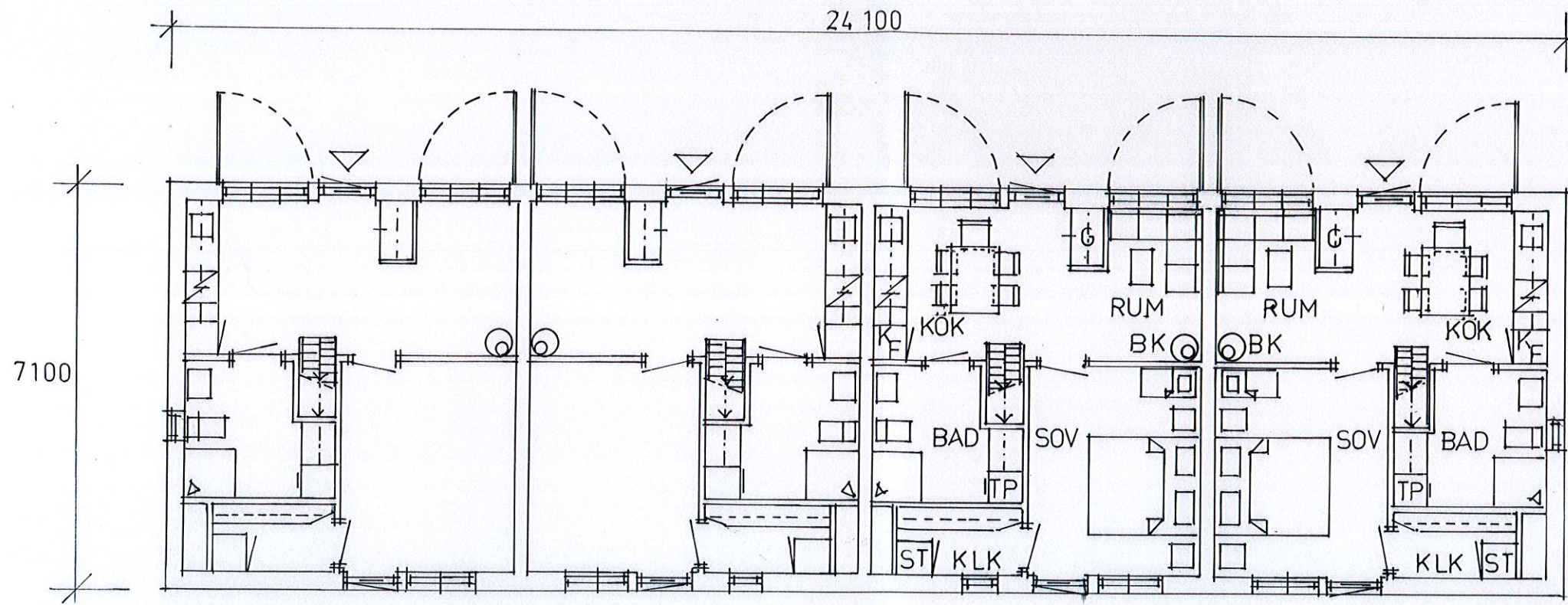


NÄR ÖNDARVE 1:10 (DEL AV). IDÉ TILL AGRITURISMOBY. SKISS

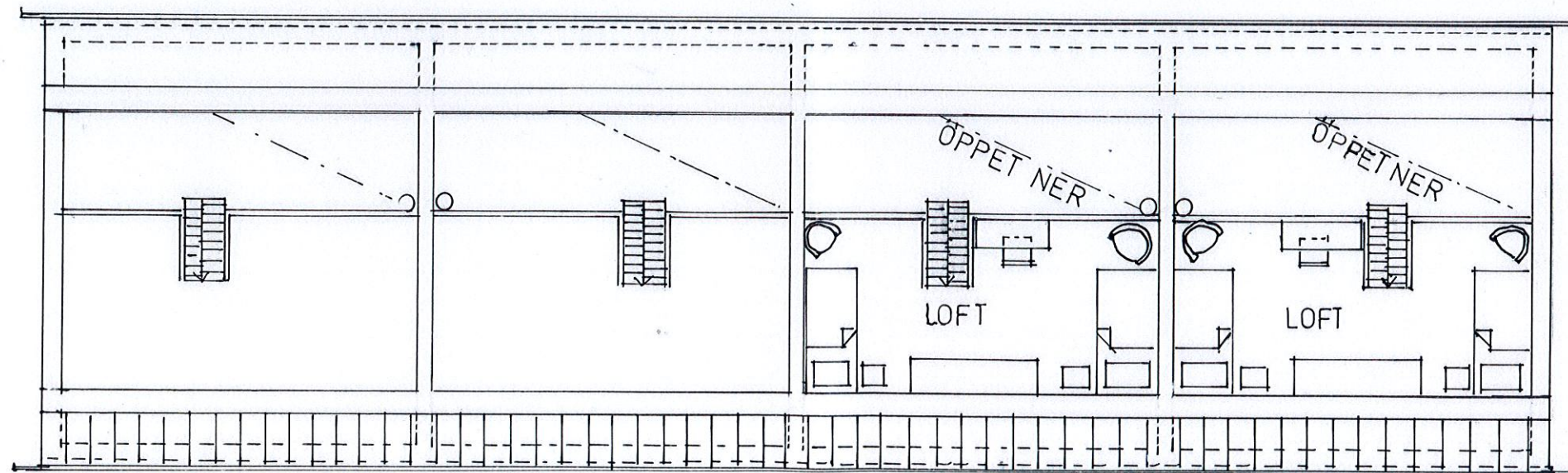
OKTOBER 2019. SIT-PLAN 1:400

Handwritten signature: JACOB BULLING





PLAN VÅN 1 4 LGH. Å 36,5M²



PLAN LOFT

NÄR ÖNDARVE 1:10 (DEL AV). IDE TILL AGRITURISMOBY. SKISS OKTOBER 2019. PLANER HUS A-D 1:100

ARC JAR/MFA *[Signature]*