

BN § 211 FÅRÖ NORS 1:12 – Begäran om planbesked

BN 2017/1905

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastighet Fårö Nors 1:12 i syfte att möjliggöra fritidshusbebyggelse, reglera rådande angöringsproblematik samt öka allmänhetens tillgänglighet till Bohakasandet i enlighet med 5 kap 2 § Plan- och Bygglagen (SFS 2010:90).

Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Byggnadsnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning. Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Avgift

Planbeskedsavgift	15000 kronor
Totalt	15000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Begäran om planbesked inkom till Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Plan 2017-07-31 med syftet att uppföra 4 stycken fritidshus på fastigheten Fårö Nors 1:12. Planområdet är beläget vid Bohakasandet på norra Fårö och omfattar strax under 1 ha tallskogsbeväxt mark belägen ca 50 meter utanför strandskyddet. Vatten- och avlopp avses lösas genom gemensam enskild anläggning. Området angränsar till befintligt, ej detaljplanlagt fritidshusområde i den något undanskymda och relativt svårtillgängliga Bohakasandet ca 1,5 km väster om Ekeviken. Det befintliga bebyggelseområdet omfattas delvis av en avstyckningsplan (09-PLN-39 Fårö Nors 1:3) antagen 1939-06-15. Plan- & bygglagens övergångsbestämmelser från 1987 ger regleringar i avstyckningsplanens statusen av planbestämmelser varpå mycket av bebyggelsen är uppförd innanför strandskyddet. Området har intrycket av ett privatiserat bebyggelseområde där tillgänglighetsrätten för allmänheten är svårhävdad. Förfrågat område ligger ca 150-200 meter från avstyckningsplanens avgränsning. Angöring till plan- och fritidshusområdet görs från samma väg och är problematisk då servitut i många fall saknas. Avfallshämtning sker enligt uppgift i dagsläget med renhållningens goda vilja. Nedfarten till området och badstranden är inte uppmärkt och vägen håller ej regional kravstandard.

Justerande

Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

BM

lee

Planansökan tar fasta på skrivelse ur tidigare avslag om planläggning av fastigheten (BN § 32 2016-03-08). Formuleringen är delvis hämtad ur den fördjupade översiktsplanen för Fårö 2025 som anger att en eventuell bebyggelseutveckling för Bohakasandet skall utgå ifrån en mer övergripande lösning för Bohakasandet som helhet i fråga om förbättrad vägstruktur, tydliggörande av tomtavgränsningar, tillgängliggörande av stranden mm.

Nuvarande förslag utvecklar dessa punkter i fråga om förbättringar av vägstandard, ökad allmän tillgänglighet och säkrare, uppmärkt tillfart men utgör i övrigt endast mindre förändringar från tidigare planansökan.

Bedömning

Tidigare planbeslut (BN § 32 2016-03-08) har ansett området tillhöra avstyckningsplanens odefinierade "omland" varför byggnadsnämnden ej varit beredd att upprätta detaljplan för endast avsedd fastighet utan förordat en helhetslösning för hela Bohakasandet. Beslutet har grundat sig i en tolkning av den fördjupade översiktsplanens områdesbeskrivning för Bohakasandet och dess omland. Intentionerna kan tolkas som att syftet vore att i en ny heltäckande detaljplan "städa upp" och legalisera befintlig bebyggelse, och samtidigt upphäva avstyckningsplanens planbestämmelser. Eftersom det för avstyckningsplanen och delar av dess "omland" handlar om mark i strandskydd, där tillgänglighetsrätten för allmänheten är särskilt stark, så utgör nuläget en stark begränsning för den hänsynsfulla allmänheten som önskar utnyttja sina rättigheter att nå och vistas på stranden och samtidigt visa respekt för de boendes rätt till hemfrid. Sannolikheten att ägarna till befintliga fastigheter och outnyttjade byggrätter inom avstyckningsplanen gemensamt skulle inleda eller vilja ingå i en detaljplanläggning av hela Bohakasandsområdet på dessa premisser bedöms dock som mycket låg.

Den delvis låga vägstandarden och den ej uppmärkta nedfarten utgör i dagsläget ytterligare ett hinder för allmänhetens tillgång till Bohakasandet som därför till mångt och mycket givits karaktären av ett undanskymt, privatiserat fritidsbostadsområde dit allmänheten inte äga tillträde.

Behovet av en lösning som tar flera problem i beaktande kvarstår således.

Förutom resonemanget kring Bohakasandets omland anger den fördjupade översiktsplanens också Riktlinjer för att bibehålla områdenas karaktär som småskalig fritidshusbebyggelse i skogsområde. Riktlinjerna anger bland annat att en bebyggelseutveckling inom Bohakasandet ska föregås av detaljplanläggning, utan att specificera någon avgränsning av vilka områden som i sådana fall skall ingå. De anger också rekommenderad fastighetsstorlek, placering och exploateringsgrad som sammantaget syftar till att förstärka och bibehålla karaktären av bebyggelse i skogsområde.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför en ny bedömning att en detaljplanläggning av en begränsad del av fastigheten Fårö Nors 1:12 trots allt kan vara möjlig. Ett förslag till detaljplan skall dock utgå från behovet att presentera lösningar för Bohakasandet som helhet och därför även omfatta den vägsträcka som används för att angöra befintligt bebyggelseområde. Åtgärden avses säkra

allmänhetens tillgång till strand och natur i området. Planområdet kan därför behöva utökas något. Vägen skall utformas utifrån regionala krav och genomföras som gemensamhetsanläggning för de fastighetsägare som nyttjar nedfarten för åtkomst till sina fastigheter samt för renhållning och sophämtning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan hanteras med standardförfarande då den är förenlig med kommunens översiktsplan och saknar betydande intresse för allmänheten. Byggnadsnämnden antar detaljplanen enligt delegationsordning.

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse, 2017-11-02

Ansökan, 2017-07-31

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av fysisk planerare Christian Björkman. Ordföranden föreslår att

Byggnadsnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastighet Fårö Nors 1:12 i syfte att möjliggöra fritidshusbebyggelse, reglera rådande angöringsproblematik samt öka allmänhetens tillgänglighet till Bohakasandet i enlighet med 5 kap 2 § Plan- och Bygglagen (SFS 2010:90).

Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Byggnadsnämnden tar inte ställning till exploateringsens omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Skickas till

[Redacted]

Sökande

[Redacted]