

MBN § 167

Medborgarförslag. Små prisvärda bostäder på Gotlands landsbygd och nära Visby

Ärendenummer: MBN 2025/745

Paragraf föregående instans: MBN AU § 143

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att avslå medborgarförslaget.

Sammanfattning

Ett medborgarförslag inkom 2025-03-06 till regionfullmäktige (RS 2025/621) med förslag om att uppdatera översiktsplanen för att underlätta små prisvärda bostäder på Gotlands landsbygd och Visbys omnejd. Medborgarförslaget har överlämnats till miljö- och byggnämnden för beslut.

Förslaget inkluderar följande:

- Tillåt byggnation av små bostäder i socknarna och runt Visby, utan krav på avancerad teknik.
- Samarbete med GotlandsHem för små hyreshus och stöd till privata aktörer för att bygga prisvärda köpbostäder.
- Prioritera cykelvägar och kollektivtrafik där det är möjligt och stöd elbilsladdning eller andra lösningar i avlägsna socknar.
- Erbjud incitament för att använda solpaneler, bra isolering och lokala material som trä, för att hålla kostnaderna nere och bidra till miljön.
- Stöd småskaliga lösningar som regnvattenåtervinning i områden utan kommunalt VA.

Svar har inhämtats från Region Gotlands planeringsenheter och Gotlandshem.

Bedömning

Översiktsplanen lägger stor vikt vid att skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder över hela Gotland. Bostäder är grundläggande för gotlänningarnas livskvalitet, välfärd och de bidrar till vår tillväxt. I planeringen av bostäder runtom på hela Gotland är det av vikt att bostäder blir till som möter olika grupperns behov och förutsättningar. För att kunna uppnå en hållbar samhällsplanering behöver översiktsplanen både möjliggöra för byggandet av bostäder och av samhällen. Detta innebär att samhällsplaneringen behöver ta hänsyn till såväl fysiska strukturer som sociala aspekter samt tillgång till offentlig och kommersiell service. I översiktsplanen finns utpekade områden för sammanhängande bostadsbebyggelse runtom på Gotland, där det finns utvecklingsmöjligheter för både bostäder och verksamheter, exempelvis för småhus. I efterkommande planering eller bygglovsprövning avgörs vilken typ av utveckling som är möjlig utifrån lokala förutsättningar.

Arbetet med att ta fram Region Gotlands nya översiktsplan påbörjades 2018 och planen antogs den 17 februari 2025. Det är därmed ett omfattande arbete att ändra en översiktsplan. Eftersom Region Gotlands översiktsplan nyligen har antagits är det ännu för tidigt att avgöra vilka effekter översiktsplanens inriktningar resulterar i, exempelvis gällande byggnation av småhus på landsbygden och i Visbys omnejd. I takt med att översiktsplanen används för vägledning av beslut gällande bygglov och detalplaner så finns det möjligheter att utvärdera vilken effekt den får gällande bostadsförsörjning för olika målgrupper runtom på Gotland.

När det gäller teknikkrav så måste grundläggande krav på byggnaders funktion och miljöpåverkan säkerställas enligt gällande lagstiftning. Det innebär att vissa tekniska krav inte kan frångås helt – även vid enklare eller mindre byggnader. I områden utan kommunalt vatten och avlopp krävs lösningar som uppfyller kraven i miljöbalken, vilket kan innebära relativt hög teknisk standard även i mindre hus.

Gällande förslaget att stödja småskaliga lösningar som regnvattenåtervinning i områden utan kommunalt VA så stödjer översiktsplanens inriktningar olika typer av innovativa VA-lösningar. Vatten- och avloppsplaneringen på Gotland syftar till ett hållbart användande av yt- och grundvattnet och ett avloppsreningsystem med effektiv rening. De speciella geologiska förutsättningarna, den spridda bebyggelsen, de stora variationerna i vattenförbrukning under året och klimatförändringarna är några av de orsaker som gör vatten- och avloppssituationen till en utmaning. I takt med att antalet boenden på Gotland ökar så kommer också konkurrensen om vattenresursen att öka. En del av lösningen är att utreda innovativa lösningar för både vattenförsörjning och avloppshantering. I detta sammanhang kommer det bli nödvändigt att undersöka VA-lösningar som kan tillskapas lokalt, vara kretsloppsanpassade och samtidigt inte äventyra den ofta knappa vattenresursen. Arbetet med att hitta nya och robusta metoder för att kunna hushålla med vattenresurserna är något som kommer att utgöra en viktig pusselbit, både inom allmänna och enskilda VA-lösningar. Miljöbalken och dricksvattenlagstiftningen sätter dock krav på vattenkvalitet och avloppshantering, vilket innebär att regnvatten inte kan ersätta dricksvatten utan godkända system. Regionens tillsynsroll innebär att lösningar måste godkännas av miljö- och byggnämnden.

Gotlandshem behöver hålla nere sina produktions- och driftskostnader för att säkra en hållbar ekonomi. Små produktioner och ett geografiskt utspritt bestånd är ekonomiskt problematiskt och ineffektivt ur ett driftsperspektiv. Gotlandshem har fokus på att fortsätta utvecklas i våra centralorter och bygga produktioner med en volym som skapar tillräckligt bra ekonomiska förutsättningar. Oavsett placering på ön är produktionskostnaderna i stort sett desamma. I Visby blir värdet på fastigheten i paritet med den kostnaden men utanför Visby är värdet mycket lägre.

Region Gotlands uppdrag är främst att ansvara för välfärdstjänster och regional utveckling, det saknas utrymme för att ge privata byggaktörer ekonomiskt stöd. Direkt ekonomiskt stöd till privata byggaktörer är även begränsat enligt statsstödsregler inom EU och svensk kommunallag (likställighetsprincipen).

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att avslå medborgarförslaget.

Arbetsutskottet har 2025-09-04 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att miljö- och byggnämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-08-18

Medborgarförslag, daterat 2025-03-06

Beslut RS 2025/621 daterat 2025-03-24

Skickas till

Förslagsställaren

Regionstyrelseförvaltningens registrator