
Protokoll

Miljö- och byggnämnden

15 september 2025

Rättelse av § 155

§ 155 rättas i enlighet med förvaltningslagen § 36.

Rättelsen utförd av Sara Hultsten, nämndsekreterare

Datum för omjustering	2025-10-01
Paragrafer	§ 155
Underskrifter	Denna paragraf har justerats digitalt och saknar därför signaturer. Sekreterare Sara Hultsten Ordförande Andreas Unger Justerare Lars Engelbrektsson
Protokollet anslås	2025-10-02
Anslaget tas ned	2025-10-24

MBN § 155

ÖSTERGARN BENGTS 1:29 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus

Ärendenummer: MBN 2025/1069

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Jäv

På grund av jäv deltar inte Torsten Andersson (S) i ärendets handläggning.

Reservation

Lars Thomsson (C), Kerstin Löfgren-Dahlström (C), Niklas Gahne (C) och Lars Engelbrektsson (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för Lars Thomssons (C) yrkande.

Avgift

Avgift för avslag 68 923 kronor.

Avgiften är beräknad i enlighet med bygglovstaxa för 2025, tabell L (L1) (fastställd av regionfullmäktige den 2024-06-19, indexuppräknad av miljö- och byggnämnden 2024-12-17). Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap. 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, redovisas i bilaga "Information om beräkning av avgift samt eventuell reduktion" tillhörande detta beslut. Faktura skickas separat.

Upplysning

Inga upplysningar

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus på fastigheten Östergarn Bengts 1:29, skifte 6. Den aktuella platsen ligger cirka 1,5 kilometer sydväst om Herrviks hamn. Cirka 150 meter åt nordväst finns en bebyggd fastighet och cirka 150 meter åt öster finns ett stråk av bostadsbebyggelse längs en mindre väg.

Platsen för de tre tomterna ligger inom ett område som i översiktsplanen pekats ut som utvecklingsområde för ny sammanhängande bostadsbebyggelse, där en exploatering av området bör föregås genom detaljplanläggning.

Förvaltningen bedömer att det finns behov av att ta ett helhetsgrepp över en exploatering av området genom planläggning istället för att tillåta ny bebyggelse

genom enstaka förhandsbesked. Platsen omfattas av såväl riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv. Genom att hantera eventuell ny bebyggelse i ett större sammanhang genom detaljplan, i enlighet med översiktsplanens intention, i stället för förhandsbesked finns det större möjligheter att säkerställa att områdets höga natur-, kultur- och friluftslivsvärden tillvaratas.

Bedömningen är att det finns risk för att marken för de tre tomterna helt eller delvis är olämplig för bebyggelse med anledning av markfuktighet på platsen, utifrån tillgängliga kartunderlag. För att kunna bedöma det med säkerhet bedöms en grundvattenmätning vara nödvändig att genomföra vilket har förelagts om men inte inväntats innan ärendet tas upp i miljö- och byggnämnden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är att ansökan ska avslås.

Bedömning

Platsen för de tre tomterna ligger inom ett område som i översiktsplanen pekats ut som utvecklingsområde för ny sammanhängande bostadsbebyggelse, benämnd som Ög13 i översiktsplanen. I översiktsplanen anges att en exploatering av området bör föregås av detaljpaneläggning där ny bebyggelse kan åstadkommas med höga krav på lokalisering och gestaltning med utgångspunkt från föreslagna bebyggelse- och bygglovsriktlinjer. Det är av stor vikt att ny bebyggelse placeras så att landskapsbildsvärden och kvaliteter inte förminskas samt med indrag från befintlig väg till området för att upplevelsen av natur- och kulturlandskapet ska kvarstå samt med hänsyn till pågående bete och jordbruksverksamhet. Vidare står i planen att delar av området har blöta/sanka partier. Vid exploatering av området bör vikt läggas vid bibehållande av en sammanhängande passage genom området med äldre träd samt övergångszoner så som bryn och småvatten då de kan vara av stort värde för växt- och djurlivet.

Förvaltningen bedömer att det finns behov av att ta ett helhetsgrepp över en exploatering av området genom planläggning istället för att tillåta ny bebyggelse genom enstaka förhandsbesked. Platsen omfattas av såväl riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv. Genom att hantera eventuell ny bebyggelse i ett större sammanhang genom detaljplan i stället för förhandsbesked finns det större möjligheter att säkerställa att områdets höga natur-, kultur- och friluftslivsvärden tillvaratas. I en planprocess utreds även frågor såsom anordnande av väg, markförhållanden, VA, dagvattenhantering och byggnadsutformning i en större utsträckning än vad som är möjligt i en prövning av förhandsbesked. Eftersom utvecklingsområdet till ytan rymmer fler hus än de tre som denna ansökan avser, även om områdets utbredning är schematiskt utlagt, bör ett samlat grepp genom detaljplan tas redan från början för att inte hindra en eventuell framtida utveckling genom detaljplan. Det är inte heller osannolikt att det kan komma att sökas förhandsbesked i flera

etapper om dessa tre tomter tillåts genom förhandsbesked. I ett detaljplanearbete finns det även möjlighet att planera för vilken mark som inte är lämplig att bebygga utan som är viktig att bevara eller nyttjas för andra ändamål, såsom värdefull naturmark och grönområden för rekreation och liknande.

Förvaltningen bedömer att det inte finns skäl att frångå intentionen i översiktsplanen om att ny bebyggelse på platsen ska föregås av planläggning. Enligt rättspraxis är en aktuell och konkret översiktsplan som ger tydliga riktlinjer för markanvändningen ett viktigt underlag för beslut i ärenden om förhandsbesked och ska därför ges särskild tyngd (se till exempel rättsfallet NJA 2021 s. 321 och mark- och miljööverdomstolens dom den 17 december 2020 i mål nr P 6079-19). Den aktuella översiktsplanen antogs i mars i år och genom dess aktualitet och konkreta planeringsinriktning för det aktuella området tillmäts den stor betydelse. Ny bebyggelse inom utvecklingsområdet genom enstaka och etappvisa förhandsbesked kan hindra en framtida utveckling genom planläggning, vilket strider mot översiktsplanens intention för utvecklingsområdet.

Förvaltningen bedömer med hänsyn till ovanstående motivering att det inte är möjligt att ge positivt förhandsbesked på den aktuella platsen med hänvisning till detaljplanekravet i 4 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL).

Riksintresset för kulturmiljövården på Östergarn beskrivs som ett kustnära, öppet och överblickbart odlingslandskap med välbevarade gårdsmiljöer med i många fall förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet sedan bronsålder. Åtgärden avstyrks ur kulturvärdessynpunkt av kulturvärdeshandläggare. I utlåtandet framförs att sökt åtgärd inte bedöms följa det historiska bebyggelsemönstret och att husen inte utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Stor restriktivitet vid ny bebyggelse i oexploaterade områden utan detaljplanläggning bör råda på Östergarn för att hålla bebyggelsen samlad. Den föreslagna byggplatsen är olämplig genom att den kommer att bryta det enhetliga bebyggelsemönstret i området. Förvaltningen instämmer i bedömningen som framförs i kulturvärdesutlåtandet. Det bedöms finnas risk för att riksintresset för kulturmiljövård och landskapsbilden påtagligt skadas av en exploatering av området genom enstaka förhandsbesked. Detta eftersom en lämplig placering och utformning av tomter och hus inte kan säkerställas i en prövning av förhandsbesked utan bevarandet av Östergarns höga kulturvärden bör utredas genom planläggning.

Ansökt åtgärd bedöms i utlåtande från regionekologen som olämplig ur naturvärdessynpunkt. Naturmiljön i det aktuella området består av gles kontinuitetsskog som nyligen gallrats. Trädskiktet består av tall med mindre inslag av ek, björk och hassel. Buskskiktet består av rönn, brakved och gråvide. I fältskiktet växer bland annat salmbär, harsyra, vitsippa, kransmossa, blåbär och ängskovall. I delar av området är marken av blötare karaktär och där växer

fuktkrävande arter som: kabbleka, ältranunkel, skogsfräken, humleblomster, älggräs, slankstarr och hultbräken. I området finns även fridlysta orkidéer såsom brudsporre, nattviol, tvåblad och skogsknipprot. Skogen är av Natura 2000-naturtypen västlig tajga. Genom området går ett mindre vattendrag.

De höga naturvärdena finns i första hand på artnivå men då området är en del av ett större skogsområde bedöms det även ha högt värde som spridningsväg om det fortsatt får utgöra skogsmark. Den föreslagna exploateringen riskerar att fragmentera skogslandskapet och skada de värden som beskrivs ovan. Området håller en viktig ekologisk funktion som en del av och förstärkning till omkringliggande kalkbarrskog. Ett större skogsområde med dess markhydrologi bedöms komma att påverkas negativt om skogen tas ner och ersätts med bostadshus. Förvaltningen instämmer i regionekologens bedömning att det är olämpligt att bevilja den aktuella ansökan med anledning av naturmiljön då det innebär en fragmentering av skogsområdet utan samordning i ett större sammanhang. Det bedöms därför finnas risk för påtaglig skada på riksintressena för naturvård, friluftsliv och det rörliga friluftslivet.

I ett planarbete utreds påverkan på områdets natur- och kulturvärden. Att den sökta åtgärden bedöms olämplig ur natur- och kulturvärdessynpunkt innebär inte per automatik att dessa förutsättningar utgör hinder i ett planarbete, men det är inte heller givet att en exploatering genom planläggning är möjlig. Att en ansökan om förhandsbesked utlöser plankravet innebär inte att regionen är skyldig att planlägga marken. Det innebär endast att förvaltningen bedömt att om den tänkta bebyggelsen ska genomföras, måste det föregås av planläggning där frågan om bebyggelse är lämplig på platsen utreds.

Delar av området för de tänkta tomterna, framförallt den västligaste tomten, visar på hög markfuktighet enligt de kartmaterial över markfuktindex och flödesvägar som regionen har att tillgå. Vid besök på platsen av regionekologen har det även konstaterats att det växer flera fuktkrävande växtarter. Det beskrivs dessutom i översiktsplanen att delar av utvecklingsområdet har blöta/sanka partier. I grannetytrandet från ägarna av en intilliggande fastighet framförs att de bedömer att omfattande dränering kommer krävas för att en byggnation ska vara möjlig på platsen. Vidare i yttrandet uttrycks även oro för att dräneringen kommer att påverka den intilliggande betesmarken som är en av få betesmarker som håller fukt även under torra somrar.

Förvaltningen gör bedömningen att det finns risk för att marken för de tre tomterna helt eller delvis är olämplig för bebyggelse med anledning av markförutsättningarna. För att kunna bedöma det med säkerhet bedöms en grundvattenmätning vara nödvändig att genomföra. Utredning av markförutsättningarna syftar inte enbart till att bedöma om den aktuella marken är lämplig att bebygga med hus, utan även för att bedöma om intilliggande betesmark kommer att påverkas negativt av byggnation på platsen

och därför riskerar bli fråga om betydande olägenhet för grannar. Mätning med grundvattenrör som ska ske under perioden januari-april har förelagts om men inte inväntats innan ärendet lyfts i miljö- och byggnämnden. Om nämnden ställer sig positiv till ansökan bör ärendet återremitteras till förvaltningen för att utreda markförhållandena vidare.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är att ansökan på grund av detaljplanekravet ska avslås med hänvisning till 9 kap. 17 § PBL.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Torsten Andersson (S) anmäler jäv och lämnar sammanträdesrummet. Matilda Selahn (S) går in i hans ställe.

Bygglöshandläggare Sigrid Klingström Runbert föredrar ärendet.

Lars Thomsson (C) yrkar att ansökan ska bifallas med motiveringen att området inte är sankt och är utpekad i ÖP som ett utvecklingsområde.

Karl-Allan Nordblom (MP) yrkar att ansökan ska avslås enligt förvaltningens förslag.

Jenny Larsson (S) yrkar att förvaltningens förslag ska följas med motiveringen att marken är sankt och våt samt att en detaljplanläggning är bra för att se var i området det går att bygga.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på Lars Thomssons yrkande och förvaltningens förslag och finner att miljö- och byggnämnden bifaller förvaltningens förslag.

Votering begärs och genomförs, följande voteringsproposition godkänns:

- den som röstar ja bifaller förvaltningens förslag,
- den som röstar nej bifaller Lars Thomssons yrkande.

Ja-röster: Mikael Nilsson (S), Sissela Andrén (S), Jenny Larsson (S), ~~Torsten Andersson (S)~~ **Matilda Selahn (S)**, Ingemar Lundqvist (M), Lassä Bröms (M), Tore Tillander (V), Karl-Allan Nordblom (MP) och Andreas Unger (M).
(Rättad i enlighet med förvaltningslagen § 36.)

Nej-röster: Lars Thomsson (C), Kerstin Löfgren-Dahlström (C), Niklas Gahne (C) och Lars Engelbrektsson (SD).

Efter genomförd omröstning, konstaterar ordföranden att 9 ja-röster och 4 nej-röster har avgivits. Miljö- och byggnämnden beslutar därmed bifalla förvaltningens förslag.

Reservation från Lars Thomsson (C) för hela centergruppen

Centerpartiet reserverar oss till förmån för ett **bifall på de tre förhandsbeskeden**. I praktiken innebär kravet på detaljplaneläggning att detta, så väl behövliga byggprojekt, stoppas på grund av orimliga kostnader och tidsutdräkt på 8-10 år. Därför yrkade vi på bifall, i enlighet med Översiktsplanens intentioner.

Reservation från Lars Engelbrektsson (SD)

Reservation i enligt med centerpartiets reservation.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-09-04

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-09-04

Nämndbilaga MBN 2025/1069

Överklagandehänvisning

Miljö- och byggnämndens beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Gotlands län. Överklagandet ska ges in till miljö- och byggnämnden inom tre veckor från det att berörd sakägare fick del av beslutet. Överklagandehänvisning framgår av bilaga.

Sökande

