
Protokoll

Miljö- och byggnämnden

8 februari 2024

Miljö- och byggnämndens protokoll

Plats och tid	Restaurang P18, 8 februari 2024, klockan 09.00–15.00
Beslutande	Andreas Unger (M), Ordförande, jäv § 22 Thomas Karlström (S), 1:e vice ordförande, tjug ordf § 22 Lars Thomsson (C), 2:e vice ordförande, jäv § 1 Inger Werkelin Carlsson (S) Kjell Wahlström (S) Jenny Larsson (S) Ingemar Lundqvist (M) Niklas Carlberg (M), tjug ersättare Jimmy Larsson (M), tjug ersättare § 22 Karl-Johan Boberg (C) Niklas Gahne (C), tjug ersättare Stellan Sigsarve (C), tjug ersättare § 1 Tore Tillander (V) Karl-Allan Nordblom (MP), jäv § 2 Hanna Wijkström (MP), tjug ersättare § 2 Lars Engelbrektsson (SD)
Ersättare	Mikael Nilsson (S) § 1-34 Kent Lind (S) Cecilia Andrén (S) Torsten Andersson (S) Leif Nellmer (KD) Peter Lassander (V) Peter Oliveskog (SD)
Övriga	Stefan Hallin, verksamhetsspecialist Sara Hultsten, nämndsekreterare Carl-Magnus Jonsson, HR-chef Jessica Svännel, regionarkitekt Per Lindgren, miljöskyddsinspektör Wendela Svanberg, planarkitekt Charlotta Nordberg, bygglovhandläggare Maria Hansson, fysisk planerare Jennifer Persson, planarkitekt Kristin Bladström, bygglovhandläggare Anna Sahlström, bygglovarkitekt Åsa-Rind Strand Hollmer, bygglovhandläggare Ellen Tilesjö, bygglovhandläggare Gunnar Gustafsson, sakkunnig Lise Langseth, samhällsbyggnadsdirektör Lena Larsen, avdelnings-/ekonomichef Gunilla Lundin, verksamhetsutvecklare

Richard Löwenborg, avdelningschef
Mattias Edsbagge, avdelningschef
Setareh Abdollahi, enhetschef
Anita Klingvall, verksamhetsutvecklare
Andreas Larsson, enhetschef
Erik Lind, enhetschef
Johan Eriksson, kommunikatör

Datum för justering

2024-02-14

Paragrafer

§ 1–35, varav § 1–5 justerades omedelbart
Ärendena hanterades i följande ordning på sammanträdet:
1-17, 22, 18-21, 23-28, 31-34, 29-30, 35

Underskrifter

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför
signaturer.

Sekreterare Gunilla Lundin

Ordförande Andreas Unger

Justerare Karl-Johan Boberg

ANSLAG/BEVIS	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Organ	Miljö- och byggnämnden
Sammanträdesdag	2024-02-08
Protokollet anslås	2024-02-15
Anslaget tas ned	2024-03-08
Protokollets förvaringsplats	Samhällsbyggnadsförvaltningen

Register

MBN § 1	Myndighetsdialog - Gotlandsförbindelsen, Svenska Kraftnät	7
MBN § 2	Detaljplan för Visby Asken 3 (Scandic Hotel) - Antagande	10
MBN § 3	Yttrande över anmälan till justitieombudsmannen angående olovlig åtgärd	12
MBN § 4	Verksamhetsberättelse 2023	14
MBN § 5	Uppföljning av internkontroll 2023	16
MBN § 6	Aktivitetsplan 2024	18
MBN § 7	Internkontrollplan 2024	20
MBN § 8	Årlig uppföljning systematiskt arbetsmiljöarbete 2023	22
MBN § 9	Revidering av miljö- och byggnämndens delegationsordning	24
MBN § 10	Strategi- och handlingsplan GDPR på SBF 2024	26
MBN § 11	Medborgarförslag - Ge stöd åt byggnadsnämnden på Gotland	27
MBN § 12	Medborgarförslag. Ändring till olika kösystem för bygglovsansökningar	29
MBN § 13	Uppdatering av stadgarna för arkitekturpriset inför 2024	31
MBN § 14	Anmälan om miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken - avfallsanläggning	33
MBN § 15	ROMA KLOSTER 1:37 - Ansökan om värmepump	37
MBN § 16	VISBY STENHUGGAREN 12 - Ansökan om värmepump	39
MBN § 17	FÅRÖ SIMUNDS 1:37- Ansökan om planbesked	41
MBN § 18	VISBY TRAFIKEN 21 och 23 - Ansökan om planbesked	43
MBN § 19	VISBY HANTVERKET 1 - Ansökan om planbesked	47
MBN § 20	KÄLLUNGE BURS 1:16 (skifte 5 och 6) - Ansökan om planbesked	50
MBN § 21	VISBY FÄNRIKEN 1 m fl. - Upprättande av detaljplan GRANSKNING	54
MBN § 22	ÖSTERGARN SIGDES 1:5 Uppförande av solcellsanläggning på mark	57
MBN § 23	GOTHEM HINSER 1:14 GOTHEM HINSER 1:36 Förhandsbesked för nybyggnad av 3 st fritidshus	62
MBN § 24	LAU GANNOR 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus	68
MBN § 25	TOFTA KROKS 1:207 - Nybyggnad av komplementbyggnad (garage)	73
MBN § 26	VÄSTERGARN LAURITSE 1:9 - Nybyggnad av bostadshus och komplementbyggnad (förråd)	77
MBN § 27	VISBY HAREN 4 tillbyggnad av tak med takkupor på bostadshus samt montering av solceller	84

MBN § 28	LUMMELUNDA ÖVERSTEKVARN 1:5 - Ändrad användning från bostadshus till korttidsuthyrning (nio rum), om- och tillbyggnad samt anordnande av parkering - nu avseende ändring av tidigare beslut om avslag.	90
MBN § 29	VISBY STENHUGGAREN 14 - Nybyggnad av kundvagnsgarage samt uppförande av murar	94
MBN § 30	Remiss: Promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort	98
MBN § 31	Fyllnadsväl av ny ersättare i miljö- och byggnämndens arbetsutskott (S)	103
MBN § 32	Uppföljning av enheter på samhällsbyggnadsförvaltningen till miljö- och byggnämnden 2024-02-08	104
MBN § 33	Redovisning av delegationsbeslut till miljö- och byggnämnden 2024-02-08	105
MBN § 34	Diverse skrivelser till miljö- och byggnämnden 2024-02-08	106
MBN § 35	Samhällsbyggnadsdirektörens information till miljö- och byggnämnden 2024-02-08	110

MBN § 1 Myndighetsdialog - Gotlandsförbindelsen, Svenska Kraftnät

Ärendenummer: MBN 2023/3295

Paragraf föregående instans: MBN AU § 1

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden lämnar synpunkter under avsnittet ”Bedömning”. Synpunkterna lämnas vidare till regionstyrelsen för beslut om Region Gotlands samlade yttrande.

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Svenska Kraftnät har begärt Region Gotlands yttrande genom en myndighetsdialog inför samråd och ansökan om nätconcession för linje, tillstånd för vattenverksamhet m.m. för den nya Gotlandsförbindelsen (elkabel). Svenska Kraftnät har tagit fram ett underlag som visar hur de tänkt bygga anläggningen. Förslaget redogör för nedgrävda mark- och sjökablar samt visar vilka områden, s.k. korridorer, de utreder på fastlandet, i Östersjön och på Gotland.

Miljö- och byggnämnden lämnar synpunkter som berör planeringsförutsättningar på Gotland och tar hänsyn till pågående och kommande planering utifrån bl.a. detaljplaner och översiktsplanen. Nämnden bevakar den kommande ledningens påverkan på bebyggelse och boendemiljö. Nämnden ser även på andra markförhållanden som berör nämndens verksamhet, det gäller t.ex. naturvärden, kulturvärden, skydd mot buller eller markföroreningar, påverkan på vattenskyddsområden etc.

Bedömning

Miljö- och byggnämnden har följande synpunkter:

Val av stationslokalisering på Gotland

Under dialogmötet redogjorde Svenska Kraftnät för ett alternativ av lokalisering för elnätsstation utifrån att det från fastighetsägare inkommit intresse av att anlägga solcellsanläggning inom eller i närheten av befintlig detaljplan för utbyggnad av elnätsstation.

Miljö- och byggnämnden anser att detaljplanens syfte fortfarande är aktuellt och finner inte någon anledning att lägga tid på att återigen undersöka alternativa stationslokaliseringar när markanvändningen på platsen är lagligen bestämd till att användas för aktuellt ändamål. Svenska Kraftnät har även tidigare konstaterat att om stationen skulle anläggas i ett annat läge skulle det innebära en större utbyggnad av det gotländska elnätet.

Det råder stor konkurrens om markanvändningen på Gotland och det är därför väldigt vanligt att planprocesser, bygglovsprövningar eller andra tillståndsprövningar överklagas och fördröjs vilket medför en stor risk för tidplanen.

Val av korridor för markkabel på Gotland

Svenska Kraftnät redogör i myndighetsdialogen för tre olika korridorer, i redogörelsen nedan benämns de som norra alternativet, mellersta alternativet och södra alternativet.

Norra alternativet:

Föreslagen korridor krockar med en hel del prioriterade intressen för utveckling inom området. Den utgår ifrån ett kommunalt naturreservat med höga naturvärden och som även är ett viktigt rekreationsområde.

Miljö- och byggnämnden ser att föreslaget alternativ riskerar att hindra utveckling av ett stadsutvecklingsprojekt, som kan möjliggöra för många nya bostäder. Det krockar dessutom med i översiktsplanen föreslaget utvecklingsområde. Miljö- och byggnämnden anser därför att föreslaget alternativ är olämpligt och kan inte ställa sig bakom det.

Mellersta alternativet:

Området är idag redan påverkat av nuvarande landtag/anläggning där bebyggelsen i området redan är influerad av befintlig elförbindelse.

Det är den kortaste föreslagna ledningssträckan och berör minst antal fastigheter, max 80 st, där de flesta berörda fastigheter redan idag inskränks av ledningsrätt. Markåtkomst borde därav bli relativt lätt att hantera.

Det ligger inom påverkansområdet för Försvarsmaktens riksintresse för buller eller annan risk. Delar av sträckan ligger inom skyddszon för sekundärt vattenskyddsområde. Vattenskyddsföreskrifterna ska följas och finnas med som underlag i den fortsatta processen.

Miljö- och byggnämndens bedömning är att detta alternativ är klart framkomligt.

Södra alternativet:

Det är den längsta föreslagna ledningssträckan och berör också flest antal fastigheter, mellan 180-270 st. Det finns ingen befintlig ledningsrätt inom området. Det i kombination med att det berör så pass många fastigheter bör göra processen med markåtkomst besvärlig och tidskrävande.

Det finns inom området höga värden för friluftsliv och rekreation samt värdefulla naturtyper bl.a. kustnära permanenta sanddyner med örtvegetation som har ett högt prioriterat skydd inom EU. Det finns också mycket

bebyggelse inom området där hänsynstagande behöver ske och påverkan kan bli stor genom inskränkningar.

Det ligger inom påverkansområdet för Försvarsmaktens riksintresse för buller eller annan risk. Delar av sträckan kan hamna inom skyddszon för sekundärt vattenskyddsområde. Blir det aktuellt ska vattenskyddsföreskrifterna följas och finnas med som underlag i den fortsatta processen.

Miljö- och byggnämnden anser att detta alternativ behöver utredas vidare innan en klar bedömning kan göras.

Miljö- och byggnämndens samlade bedömning

- Elnätsstationens lokalisering ska ske i det redan detaljplanelagda området.
- Det föreslagna norra alternativet är ytterst olämpligt och ska avfärdas.
- Det föreslagna mellersta alternativet är framkomligt och bör utredas vidare.
- Det föreslagna södra alternativet kräver mer specificering och utredningar innan ett ställningstagande kan ske.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden att lämna synpunkter som framgår under avsnittet ”Bedömning”. Synpunkterna lämnas vidare till regionstyrelsen för beslut om Region Gotlands samlade yttrande.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Lars Thomsson (C) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet. Stellan Sigsarve (C) tjänstgör i Thomssons ställe.

Avdelningschef Richard Löwenborg föredrar ärendet.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att miljö- och byggnämnden bifaller förslaget samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-01-31
Bilaga 1 redogörelse	2024-01-04
Underlag till myndighetsdialog	2023-11-17

Skickas till

Regionstyrelsen, RS AU 13 februari 2024

MBN § 2 **Detaljplan för Visby Asken 3 (Scandic Hotel) - Antagande**

Ärendenummer: MBN 2019/1740

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen, daterad 2023-12-05, enligt plan- och bygglagen 5 kap 27 §.

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Begäran om planbesked inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen 2017-11-02 med önskan om att ändra gällande detaljplan, 09-P-147, antagen 2007-10-15, för att göra det möjligt att utveckla hotellverksamheten i området. Byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked 2018-03-14 § 52.

Förslaget innebär att det blir möjligt att uppföra en större hotellbyggnad med reception samt en mindre byggnad för övernattningsrum i södra delen av planområdet. Områdets synlighet i hamnen motiverar en hög arkitektonisk nivå på både byggnader och landskap.

Bedömning

Mark- och miljööverdomstolen har i sitt domslutsbeslut upphävt miljö- och byggnämndens beslut om antagande 2022-11-22 p g a att granskningen med detaljplan inte kungjorts i ortspressen, och därmed har ett formaliafel begåtts.

Mark- och miljööverdomstolen berör i sitt beslut inte några av dom enskilda sakfrågor som framfördes vid överklagandet, vilket innebär att några förändringar i detaljplanens sakinhåll inte behöver göras. Innehållet i planhandlingarna vid denna granskning är därför identiska med planhandlingarna som antogs av miljö- och byggnämnden 2022-11-22 eftersom alla sakfrågor redan är utredda i tidigare planprocess.

Enligt miljö- och byggnämndens reglemente, tabell 2, kan miljö- och byggnämnden anta en detaljplan med utökat förfarande när kriterierna i punkt 1-4 inte är aktuella för planen, vilket i detta fall innebär att miljö- och byggnämnden kan anta detaljplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att miljö- och byggnämnden antar planförslaget, daterat 2023-12-05.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att anta detaljplanen, daterad 2023-12-05, enligt plan- och bygglagen 5 kap 27 §.

Karl-Allan Nordblom (MP) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet. Hanna Wijkström (MP) träder in som tjänstgörande ersättare.

Avdelningschef Richard Löwenborg föredrar ärendet.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-01-24

Plankarta, daterad 2023-12-05

Planbeskrivning, daterad 2023-12-05

Granskningsutlåtande, daterad 2024-01-24

Skickas till

Gotland Hotels & Properties AB, Färjeleden 3, 621 58 VISBY

Sökande

Gotland Hotels Properties, [REDACTED] Färjeleden 3, 62158 VISBY

MBN § 3 **Yttrande över anmälan till justitieombudsmannen angående olovlig åtgärd**

Ärendenummer: MBN 2022/3087

Paragraf föregående instans: MBN AU § 2

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar avge yttrande till Justitieombudsmannen enligt vad som framgår under rubriken Bedömning.

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Begäran om yttrande från Justitieombudsmannen (JO) avseende klagomål som inkommit till dem via anmälan. Anmälaren har i oktober 2022 gjort en tillsynanmälan till miljö- och byggnämnden gällande olovligt byggande. Anmälaren har i maj 2023 med stöd av dröjsmålstalan § 12 Förvaltningslagen (FL) begärt att ärendet skulle avgöras, en begäran som nämnden inte besvarat. Dröjsmålstalan i § 12 Förvaltningslagen (FL) innebär att nämnden inom 4 veckor ska avgöra ärendet eller avslå begäran. JO begär också att veta varför vi inte registrerat mejlväxling mellan anmälaren och berörd befattningshavare i maj 2023.

Vårt yttrande till Justitieombudsmannen (JO) ger att vi inte har svarat på begäran om § 12 FL då vi under denna period har haft avsaknad av resurser, enheten har bland annat befunnit sig mitt i en omorganisation. Miljö- och byggnämnden förstår nu att vi handlagt ärendet på ett felaktigt sätt och vi avser att förbättra oss på området.

Gällande de epostmeddelanden som inkommit 2023-05-05 samt sänts 2023-05-15 är dessa nu diarieförda. Resursbrist anges vara skälet till att de inte tidigare diarieförts. Rutiner behöver ses över även här, för att säkerställa att det blir rätt framåt.

Sista datum för svar till JO är 2024-02-09 efter begärt anstånd varför ärendet kräver omedelbar justering.

Bedömning

Dröjsmålstalan i § 12 Förvaltningslagen (FL) innebär att vi inom 4 veckor ska avgöra ärendet eller avslå begäran. Miljö- och byggnämnden har inte hanterat ärendet enligt begäran om § 12 FL. Berörd befattningshavare har getts möjlighet att lämna synpunkter och har då framfört att vi inte har svarat på begäran om § 12 FL då vi under denna period har haft avsaknad av resurser, enheten har bland annat befunnit sig mitt i en omorganisation. Berörd

befattningshavare har även tolkat begäran om beslut - som begäran om ett svar och uppfattningen har då varit att begäran *har* hanterats genom att vi svarat på den e-post som inkom 2023-05-05.

Miljö- och byggnämnden förstår nu att vi handlagt ärendet på ett felaktigt sätt och vi avser att förbättra oss på området. Vi kommer självklart att hantera berörd begäran nu när vi bättre förstår hur handläggningen ska utföras. Det är på gång med upprättande av rutin för att framöver säkra kompetensen om vad FL § 12 innebär och hur det ska hanteras framåt.

Gällande de epostmeddelanden som inkommit 2023-05-05 samt sänts 2023-05-15 är dessa nu diarieförda. Resursbrist anges vara skälet till att de inte tidigare diarieförts. Dessutom har mejlväxlingen skett utanför det verksamhetssystem som vi arbetar i, varför mejlet inte automatiskt diarieförts vilket annars sker. Rutiner behöver ses över även här, för att säkerställa att det blir rätt framåt.

Berörd befattningshavare har fått ta del av nämndens remissvar.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden avge yttrande till Justitieombudsmannen enligt vad som framgår under rubriken Bedömning samt att omedelbart justera paragrafen.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Enhetschef Setare Abdollahi föredrar ärendet.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse med förslag till beslut, daterad 2024-01-03

Begäran om yttrande från JO, inkommen 2023-12-11

Yttrande i ärendet MBN2022-3087, inkommen 2023-12-11

Anmälan, inkommen 2022-10-27

Epost: Fwd Svar på fråga i ärende MBN 2022 3087. Inkommen 2023-05-05.

Diarieförd 2024-01-04.

Epost: Svar på fråga i ärende – MBN 2022 3087. Sämt 2023-05-15. Diarieförd 2024-01-04.

Skickas till

Justitieombudsmannen, Dnr 7258-2023, Box 16327, 103 26 Stockholm

Sökande

MBN § 4 Verksamhetsberättelse 2023

Ärendenummer: MBN 2024/12

Paragraf föregående instans: MBN AU § 7

Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden godkänner verksamhetsberättelsen för 2023.
2. Miljö- och byggnämnden beslutar att hemställa hos regionstyrelsen om att inte överföra 2023 års underskott på 5 554 tkr till 2024 och lämnar det för vidare hantering tillsammans med övriga nämnders förslag.

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Verksamhetsberättelsen för 2023 har upprättats i enlighet med regionstyrelsens anvisningar. God redovisningssed har tillämpats vid upprättandet av resultat och balansräkning.

Miljö- och byggnämnden hanterar frågor inom bygglov, översikts- och detaljplaner, geografisk information, miljö- och hälsoskydd, livsmedelsinspektion, alkoholtillstånd, mark- och exploatering. Verksamhetsberättelsen för miljö- och byggnämnden inkluderar inte räddningstjänst, alkoholtillstånd och mark- och exploaterings investeringsbeslut då dessa verksamheter utförs på uppdrag av och återrapporteras till regionstyrelsen, även om den dagliga driften för nämnda verksamheter ingår i samhällsbyggnadsförvaltningens organisation.

2023 års resultat visar ett underskott med 5 554 tkr (2022: -5 044 tkr). Intäkterna för året slutade på -17 566 tkr under budgeterad nivå vilket påverkar resultatet negativt. Kostnaderna understeg budget med 12 012 tkr vilket påverkat resultatet positivt dock inte till en ekonomi i balans.

Bedömning

Bedömningen är att verksamhetsberättelsen redovisar hur verksamheten bedrivits samt att det ekonomiska resultatet är rättvisande. Ärendet är en redovisning av hur förvaltningen har utfört sina uppdrag under året, där barn- och genusperspektivet, landsbygdsperspektivet och ekonomisk redovisning samt konsekvenser beskrivs.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår 2024-01-31 miljö- och byggnämnden besluta följande:

1. Miljö- och byggnämnden godkänner verksamhetsberättelsen för 2023.

2. Miljö- och byggnämnden beslutar att hemställa hos regionstyrelsen om att inte överföra 2023 års underskott på 5 554 tkr till 2024 och lämnar det för vidare hantering tillsammans med övriga nämnders förslag.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 beslutat att godkänna redovisning av informationen gällande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Avdelningschef/ekonomichef Lena Larsen och samhällsbyggnadsdirektör Lise Langseth med flera föredrar ärendet.

Lars Thomsson (C) föreslår bifalla förvaltningens förslag till beslut.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse om verksamhetsberättelse 2023

Verksamhetsberättelse 2023

Överföring av ekonomiskt resultat 2023, daterad 2023-02-02

Sammanfattande text samt verksamhetsmåt

Överklagade ärenden 2022 SBF

Synpunkter (MBN)

Medborgarförslag (MBN)

Uppföljning internationell strategi verksamhetsåret 2023 SBF

Bokslutsrapporter WBL2-WBL4 2023

Skickas till

registrator-rs@gotland.se

ekonomiostyrning@gotland.se

MBN § 5 Uppföljning av internkontroll 2023

Ärendenummer: MBN 2024/6
Paragraf föregående instans: MBN AU § 8

Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden beslutar godkänna uppföljningen av internkontroll 2023.
2. Samhällsbyggnadsdirektören får i uppdrag att vidta lämpliga åtgärder för att rätta till identifierade brister.

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Redovisningen av uppföljningen kommer i samband med verksamhetsberättelsen 2023.

Bedömning

Resultatet av granskningen visar att det finns brister som ska rättas till vilket bland annat kan ske genom utbildning och förändrade rutiner. Bedömningen av granskningen är att det är en god internkontroll inom samhällsbyggnadsförvaltningen men att vissa områden kan förbättras och fortsätta att kontrolleras.

Internkontroll har genomförts löpande under året och resultatet för hela 2023 redovisas i bifogad rapport i ärendet. Syftet med internkontrollen är att pröva den interna kontrollen samt att säkra att rutiner och processer fungerar på ett ändamålsenligt sätt.

Ärendets behandling under mötet

Arbetsutskottet har 2024-01-26 beslutat att godkänna redovisningen av informationen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår 2024-02-01 miljö- och byggnämnden besluta att godkänna uppföljningen av internkontroll 2023 och att samhällsbyggnadsdirektören får i uppdrag att vidta lämpliga åtgärder för att rätta till identifierade brister.

Avdelningschef/ekonomichef Lena Larsen föredrar ärendet.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att miljö- och byggnämnden bifaller förslaget. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Uppföljning av internkontroll, 2023-01-22
Uppföljning av Internkontrollplan 2023

Skickas till

Regionstyrelsen

MBN § 6 Aktivitetsplan 2024

Ärendenummer: MBN 2023/14
Paragraf föregående instans: MBN AU § 9

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden godkänner samhällsbyggnadsförvaltningens aktivitetsplan 2024.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningens verksamhetsplan tas fram utifrån Region Gotlands mål och budget som innehåller regionfullmäktiges prioriteringar, koncerngemensamma mål, ekonomiska förutsättningar och nämndspecifika mål.

Miljö- och byggnämnden har fastställt samhällsbyggnadsförvaltningens verksamhetsplan 2023-11-21. Dock ska en återrapportering av aktivitetsplanen genomföras till sammanträdet i början på 2024.

Utifrån verksamhetsplanen för 2024 har det arbetats fram aktiviteter för samhällsbyggnadsförvaltningen med syfte att målsättningarna ska uppfyllas.

Aktivitetsplanen för verksamhetsåret 2024 kan komma att förändras under verksamhetsåret. Aktiviteter kan tillkomma eller omprioriteras beroende på samhällsförändringar.

Bedömning

Miljö- och byggnämndens bedömning är att aktivitetsplanen gällande samhällsbyggnadsförvaltningen är ändamålsenlig. De aktiviteter som valts är kopplade till de koncerngemensamma målen och nämndmålen och anses ge möjlighet att påverka verksamheten i rätt riktning.

Landsbygdsperspektiv – Beslutet påverkar inte landsbygdsperspektivet.

Barnperspektiv – Beslutet påverkar inte barn- och genusperspektivet.

Ekonomiskt perspektiv – Beslutet påverkar inte det ekonomiska perspektivet.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden godkänna förvaltningens aktivitetsplan 2024.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 beslutat överlämna ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att miljö- och byggnämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Aktivitetsplan 2024 daterad 2024-01-17

Bilaga Aktiviteter till mål 2024 inkl. indikatorer daterad 2024-02-01

Verksamhetsplan 2024-2028 samhällsbyggnadsförvaltningen

Skickas till

Chefer inom samhällsbyggnadsförvaltningen

MBN § 7 Internkontrollplan 2024

Ärendenummer: MBN 2023/13
Paragraf föregående instans: MBN AU § 10

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden godkänner internkontrollplanen för 2024.

Sammanfattning

Kommunallagens 6 kap 6 § reglerar nämndernas ansvar för internkontrollen.

Nämnderna har det yttersta ansvaret för att en god internkontroll skapas och att uppföljning sker inom respektive verksamhetsområde. Internkontrollen ska vara en naturlig del i alla processer och rutiner. Nämnden ska se till att övergripande policys och riktlinjer iakttas och att vid behov ytterligare tillämpningsanvisningar utformas. Enligt regionens riktlinjer för internkontroll ska nämnderna varje år anta en särskild plan för uppföljning av internkontrollen. Planen för uppföljningen av internkontrollen ska beslutas årligen av respektive nämnd.

Miljö- och byggnämndens internkontrollplan tar utgångspunkt i de processer som förekommer i verksamheten. Vilka processer som ska kontrolleras och vilka kontrollmoment som ska genomföras har valts ut utifrån en risk- och konsekvensanalys som har genomförts tillsammans med förvaltningens chefer.

Internkontrollen kommer att genomföras och redovisas i samband med årsredovisningen för 2024. De ärenden som eventuellt överprövas under 2024 kommer vid årets slut 2024 vara under handläggning och därmed finns inga beslut. Detta innebär att internkontrollen innefattar överprövade beslut 2023.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna internkontrollplanen på ett tillfredsställande sätt säkerställer att målen för verksamheten uppnås samtidigt som lagar och andra regleringar följs.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden godkänna internkontrollplanen för 2024.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse internkontrollplan MBN 2024, 24-01-09

Miljö- och byggnämndens riskanalys och internkontrollplan 2024

MBN § 8 Årlig uppföljning systematiskt arbetsmiljöarbete 2023

Ärendenummer: MBN 2024/131

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar godkänna informationen om årlig uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete.

Sammanfattning

Som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet genomförs varje år en regionövergripande uppföljning. En enkät skickas ut till alla chefer och skyddsombud. Syftet med uppföljningen är att granska det egna arbetsmiljöarbetet för att säkerställa att det motsvarar de krav som ställs i föreskrifterna. Syftet är också att identifiera och planera åtgärder för att förbättra det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Resultatet av 2023 års uppföljning visar att förvaltningens arbetsmiljöarbete är systematiskt och lever upp till de ställda kraven i föreskrifterna.

Utifrån de åtgärder som identifierades i samband med enkäten som genomfördes 2022 är bedömningen att dessa har genomförts på förvaltnings- och/eller enhetsnivå.

Bedömning

Uppföljningen går ut på att bedöma hur följande områden fungerar:

- Systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) som en naturlig del i verksamheten.
- Skyddsombudets delaktighet.
- Kännedom om arbetsmiljöpolicy, mål och rutiner.
- Uppgiftsfördelning av arbetsmiljöuppgifter.
- Kompetens om arbetsmiljöarbetet (chefer och skyddsombud).
- Rutiner för avvikelser, riskbedömning och handlingsplan.
- Uppföljning av arbetsmiljöarbetet.

Utifrån 2022 års undersökning av det systematiska arbetsmiljöarbetet identifierades följande utvecklingsområden:

- Göra arbetsmiljöpolicyn känd på alla arbetsplatser/enheter.
- Konkretisera målen för den organisatoriska och sociala arbetsmiljön och göra dem kända på alla arbetsplatser/enheter.

Säkerställa att alla nya chefer och skyddsombud genomgår Region Gotlands arbetsmiljöutbildning.

Resultatet från 2023 års årliga uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet visar att arbetsmiljöarbetet bedöms vara integrerat i verksamheten och att arbetsmiljöarbetet sker i samverkan med skyddsombud och arbetstagare. Inom i stort sett alla områden gör chefer och skyddsombud bedömningen att arbetet fungerar väl och att kompetens finns utifrån de krav som ställs. De identifierade utvecklingsområdena från 2022 har således även utvecklats positivt till 2023 års uppföljning.

Utvecklingsområden inför 2024

Det finns ett behov av fler skyddsombud inom förvaltningen och att dessa ges tillräcklig arbetsmiljöutbildning för sitt uppdrag.

I och med den nya organisationen för förvaltningen som trädde i kraft fullt ut från den första januari 2024 blir det viktigt att tillhandahålla en bra introduktion inom arbetsmiljö för nya chefer och medarbetare.

Det digitala system som införts inom Region Gotland för uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet ska till kommande år underlätta fördelningen av arbetsmiljöuppgifter och skapa bättre tydlighet kring det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Barn- och genusperspektiv – inga konsekvenser.

Landsbygdsperspektiv – inga konsekvenser.

Ekonomisk konsekvensanalys – inga konsekvenser utöver budget.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att godkänna informationen om årlig uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Enkät svar uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete 2023
Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-18

Skickas till

Chefer och skyddsombud inom samhällsbyggnadsförvaltningen

MBN § 9 Revidering av miljö- och byggnämndens delegationsordning

Ärendenummer: MBN 2024/46

Paragraf föregående instans: MBN AU § 6

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att avslå förvaltningens förslag om ändring av punkt 20:23 i avsnitt Plan- och bygglagen, rörande avslag i lovärenden där Försvarmakten ställer sig negativ till sökt åtgärd samt att i övrigt fastställa delegationsordningen enligt förvaltningens förslag.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har en ny organisation enligt beslut 2023-06-14. Organisationen är i full drift från och med 2024. Syftet med omorganisationen är bland annat att säkerställa en bra arbetsmiljö, ett nära ledarskap samt att effektivisera och säkerställa förvaltningens leverans. Med anledning av att organisationen förändrats har en översyn av delegationsordningen genomförts.

Delegationsordningen bör ses som ett levande dokument som revideras löpande. Förvaltningens bedömning är att det finns behov av en mer genomgripande översyn framöver. Gränsen mellan delegationsbeslut och verkställighet är ofta svår att dra. Med flertalet efter varandra följande revideringar riskerar dokumentets struktur att delvis gå förlorad.

Respektive avdelningschef har med nuvarande delegationsordning (fastställd 2023-06-21) som utgångspunkt, föreslagit en del ändringar. Avsnittet om plan- och bygglagen (nr 20-29 i nu gällande dokument) är till viss del nytt eftersom det har strukturerats om. Avsnittet om personalärenden innehåller flertalet punkter som betraktas som verkställighet och därför inte återrapporteras till nämnd. Nuvarande delegationsordning framgår i sin helhet av dokumentet "Gällande delegationsordning MBN fastställd 2023-06-21".

Förslaget till förändringar framgår av "Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade förslag till delegationsordning med kommentarer". En genomgående princip är att delegater anges på lägsta nivå, vilket innebär att överordnad har samma delegation. Redaktionella ändringar är inte kommenterade.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att reviderat förslag till delegationsordning tillgodoser behovet som föranletts av ny organisation 2024.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår nämnden fastställa delegationsordningen enligt förvaltningens förslag.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit miljö- och byggnämnden besluta att avslå förvaltningens förslag om ändring av punkt 20:23 i avsnitt Plan- och bygglagen, rörande avslag i lovärenden där Försvarmakten ställer sig negativ till sökt åtgärd samt att i övrigt fastställa delegationsordningen enligt förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-08

Gällande delegationsordning MBN fastställd 2023-06-21

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade förslag till delegationsordning med kommentarer 2024-01-18

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade förslag till delegationsordning utan kommentarer 2024-01-18

Underlag från avdelning bygglov till revidering av delegationsordning 2024-01-08

Skickas till

Samtliga delegater inom samhällsbyggnadsförvaltningen

MBN § 10 Strategi- och handlingsplan GDPR på SBF 2024

Ärendenummer: MBN 2023/3146

Paragraf föregående instans: MBN AU § 11

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden antar strategi- och handlingsplan för GDPR 2024.

Sammanfattning

Strategi- och handlingsplanen för GDPR på SBF 2024 tas upp för beslut på miljö- och byggnämndens sammanträde. Dokumentet grundar sig på tidigare års arbete med GDPR och innehåller en plan för förbättringar.

Bedömning

Bedömningen är att strategi- och handlingsplanen för GDPR på SBF 2024 kan antas.

Dokumentet grundar sig på tidigare års arbete med GDPR på förvaltningen och innehåller en plan för att förbättra identifierade delar inom området, bland annat med stöd av dataskyddsombudets rapporter.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden anta strategi- och handlingsplan GDPR 2024.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2023-12-29

Strategi- och handlingsplan GDPR 2024 daterad 2023-12-28

MBN § 11 **Medborgarförslag - Ge stöd åt byggnadsnämnden på Gotland**

Ärendenummer: MBN 2022/2794

Paragraf föregående instans: MBN AU § 4

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att avslå medborgarförslaget då redan vidtagna åtgärder under 2023 har gett god effekt.

Sammanfattning

██████████ har inkommit med ett medborgarförslag om att ge stöd åt byggnadsnämnden. Regionfullmäktige har överlämnat förslaget till miljö- och byggnämnden för vidare hantering.

Efter att medborgarförslaget inkom har förvaltningen varit i kontakt med förslagsställaren.

Arbetet med att utveckla samhällsbyggnadsförvaltningens organisation pågick under hela 2023, med syfte att utveckla förvaltningen och dess processer för att säkerställa nära ledarskap, god arbetsmiljö och god kvalitet i uppdragen.

Resultatet av utvecklingsarbetet har bland annat gett effekt i form av att hanteringen av bygglovsärenden inom den stipulerade 10-veckorsgränsen har ökat successivt och ligger vid utgången av 2023 på nära 100 procent.

Bedömning

Mot bakgrund av ovanstående föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen miljö- och byggnämnden att avslå medborgarförslaget då redan vidtagna åtgärder under 2023 har gett god effekt.

Ärendets behandling under mötet

Arbetsutskottet har 2024-01-26 beslutat att överlämna ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår 2024-02-01 miljö- och byggnämnden besluta att avslå medborgarförslaget då redan vidtagna åtgärder under 2023 har gett god effekt.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-02-01
Medborgarförslag 2022-09-30

Skickas till
Regionstyrelsen,
Förslagsställaren

MBN § 12 Medborgarförslag. Ändring till olika kösystem för bygglovsansökningar

Ärendenummer: MBN 2022/3239

Paragraf föregående instans: MBN AU § 5

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att bifalla medborgarförslaget, i så motto att förvaltningen får i uppdrag att se över kösystemet med beaktande av likabehandlingsprincipen och att utveckla hanteringen av bygglovsansökningar.

Sammanfattning

[REDACTED] har inkommit med ett medborgarförslag till Region Gotland gällande olika kösystem för bygglovsansökningar.

Förslaget handlar om att skapa kortare vägar till beslut om bygglov för enklare och/eller repetitiva åtgärder, genom att skapa olika köer för olika ärendetyper. Som systemet ser ut idag så hamnar alla ärenden i en kö och behandlas i turordning. Enklare ärenden blir, enligt förslagsställaren, liggande onödigt länge.

Efter att medborgarförslaget inkom har förvaltningen varit i kontakt med förslagsställaren.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden ge förvaltningen i uppdrag att se över kösystemet med beaktande av likabehandlingsprincipen och att utveckla hanteringen av bygglovsansökningar.

Ärendets behandling under mötet

Arbetsutskottet har 2024-01-26 beslutat överlämna ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår 2024-02-01 miljö- och byggnämnden besluta att bifalla medborgarförslaget, i så motto att förvaltningen får i uppdrag att se över kösystemet med beaktande av likabehandlingsprincipen och att utveckla hanteringen av bygglovsansökningar.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen, 2024-02-01
Medborgarförslag, 2022-11-11

Skickas till
Regionstyrelsen
Förslagsställaren

Sökande



MBN § 13 Uppdatering av stadgarna för arkitekturpriset inför 2024

Ärendenummer: MBN 2023/3288

Paragraf föregående instans: MBN AU § 12

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden fastställer de nya stadgarna för Region Gotlands arkitekturpris.

Sammanfattning

2017 instiftades ett årligt lokalt arkitekturpris för Gotland med syftet att engagera och uppmuntra till det offentliga samtalet om samhällsbyggnad på Gotland genom att prisa goda exempel på arkitektur på Gotland. Priset består av äran, en plakett och diplom till exploatör, entreprenör och arkitekt.

Med avsikten att öka intresset för att nominera projekt till Region Gotlands arkitekturpris har förvaltningen sett över de antagna stadgarna från 2022 och tagit fram ett uppdaterat förslag på stadgarna. Målet med översynen har varit att förtydliga stadgarna för att tydliggöra vilka projekt som kan nomineras till arkitekturpriset och bredda vilka typer av projekt som kan tilldelas ett hedersomnämmande. En viktig aspekt med översynen har även varit att skapa en bättre process för inblandade inom Region Gotland i arbetet med arkitekturpriset.

Bedömning

Arkitekturpriset ses som viktigt av flera anledningar och bidrar till att uppmärksamma projekt som förstärker eller utvecklar Gotlands gestaltade livsmiljö. Priset skapar också förutsättningar för en debatt kring hur vi gestaltar våra livsmiljöer, som för många gotlänningar är deras vardagsmiljöer. Förvaltningen önskar dock se ett större intresse för att nominera olika projekt till priset. En viktig del i det arbetet är att ha tydliga stadgar och förutsättningar för en arbetsprocess som är förutseende och anpassad utifrån arbetsgruppens och jurymedlemmarnas behov och förutsättningar i arbetet med arkitekturpriset. Översyn av stadgarna ska göras regelbundet för att hålla de aktuella och anpassas för att skapa goda förutsättningar för arkitekturpriset att fortsatt bidra till det offentliga samtalet om vår gestaltade livsmiljö på Gotland.

De nya stadgarna bedöms positivt stärka det gotländska samhället genom att uppmuntra till en utveckling av Gotland som är av hög kvalitet. Livsmiljöer av hög kvalitet är oftast mer hållbara genom att de blir beständiga vilket är viktigt ur både ett ekologiskt och ekonomisk perspektiv men även ur ett socialt perspektiv då de skapar attraktivitet och en känsla av stolthet och identitet. Genom priset kan Region Gotland uppmuntra till ett offensivt och innovativt bostadsbyggande utan att tumma på arkitektonisk kvalitet och en god gestaltad

livsmiljö. Genom att uppmärksamma sådana projekt uppmuntrar arkitekturpriset till en samhällsutveckling som är mer hållbar.

Förvaltningens förslag till beslut är att nämnden fastställer de nya stadgarna för Region Gotlands Arkitekturpris.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår nämnden fastställa de nya stadgarna för Region Gotlands arkitekturpris.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Regionarkitekt Jessica Svännel föredrar ärendet.

Lars Thomsson (C) föreslår bifalla arbetsutskottets förslag.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-05

Region Gotlands antagna stadgar för arkitekturpriset, 2022-02-09

Region Gotlands arkitekturpris stadgar förslag 2024-02-08

MBN § 14 Anmälan om miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken - avfallsanläggning

Ärendenummer: MBN 2024/62
Paragraf föregående instans: MBN AU § 24

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att förbjuda Ragn-Sells Recycling AB (5560573452) att bedriva anmäld avfallsverksamhet, då den inte anses vara förenlig med miljöbalken på den angivna platsen.

Avgift

Avgift för handläggning av ärendet är 16 260 kronor.

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Ragn-Sells Recycling AB (bolaget) har lämnat in en anmälan gällande etablering av en ny avfallsanläggning på fastigheten Hejdeby Norrbys 1:14. Det planerade verksamhetsområdet omfattar cirka 41 000 m², varav 20 000 m² avses hårdgöras. Direkt norr om den planerade avfallsanläggningen finns idag en skjutbana och en motorsportbana. Närmsta bostad ligger cirka 450 meter söder om anläggningen. Verksamheten planeras omfatta sortering, bearbetning och mellanlagring av icke farlig avfall; lagring av farligt avfall samt sortering och demontering av elektriskt och elektroniskt avfall. Det planeras för tre tälthallar i vilka avfallet kommer att hanteras (sorteras, krossas och lagras). Det planeras för en damm för uppsamling av dagvatten, takvatten och renat DBT-vatten från kontorsbyggnader. Vattnet som samlas upp kommer att renas i ett biofilter, innan det avleds via lednings- eller dikessystem till Sjålsöån cirka 300-400 meter norr om verksamheten.

Platsen för etableringen bedöms som olämplig, primärt ur naturvärdessynpunkt, då nästan hela området utgörs av alvarmark; en naturtyp som är prioriterad för bevarande inom EU. Bevarandestatusen, inom boreal zon som Gotland tillhör, är dålig med avseende på förekomstareal, kvalitet och framtidsutsikt. Exploatering och ändrad markanvändning anges som en av orsakerna till den negativa trenden för naturtypen.

Bolaget anger i sin anmälan att de har för avsikt att kompensera för de förlorade naturvärdena som den planerade verksamheten innebär. Bland annat vill bolaget röja och öppna upp delar av alvarmarken som ligger inom fastigheten, men utanför verksamhetsområdet. Miljö- och byggnämnden har dock inga möjligheter att inom ramen för en anmälan enligt 9 kap miljöbalken

ta hänsyn till kompensationsåtgärder; för detta krävs i sådant fall en tillståndsprövning enligt samma kapitel som nämns ovan.

Bedömningen är att ett beslut med försiktighetsmått inte är tillräckligt för att förhindra verksamhetens negativa påverkan på framför allt naturvärdena inom det planerade verksamhetsområdet. Med anledning av detta förbjuds den anmälda verksamheten.

Bedömning

Platsen för etableringen bedöms som olämplig, primärt ur naturvärdessynpunkt, då området hyser höga naturvärden. Nästan hela området utgörs av alvarmark, en naturtyp som är prioriterad för bevarande inom EU. Bevarandestatusen, inom boreal zon som Gotland tillhör, är dålig med avseende på förekomstareal, kvalitet och framtidsutsikt. Exploatering och ändrad markanvändning anges som en av orsakerna till den negativa trenden för naturtypen.

Placeringen av avfallsanläggningen är vald utefter att avfallsströmmarna som uppstår på Gotland ska tas omhand på Gotland och att den då ligger strategiskt nära Visby där merparten av avfallet på ön uppstår. Då området redan är påverkat av intilliggande skjutbana och motorsportbana, att det inte finns några bostäder i närområdet samt att det i övrigt inte finns några specifika skyddsföreskrifter för natur- eller kulturmiljön gör att bolaget anser att platsen är lämplig för ändamålet. Bolaget har utöver den nu föreslagna platsen inte presenterat några alternativa placeringar för verksamheten.

Bolaget anger i sin anmälan att de har för avsikt att kompensera för det intrång och förlust av naturvärden som den planerade verksamheten innebär. Bland annat vill bolaget röja och öppna upp delar av alvarmarken som ligger inom fastigheten, men utanför verksamhetsområdet. Det är även dessa kompensationsåtgärder som bolaget hänvisar till när de i lokaliseringsutredningen bedömer platsen som lämplig för verksamheten. Miljö- och byggnämnden har dock ingen möjlighet att inom ramen för en anmälan enligt 9 kap miljöbalken ta hänsyn till kompensationsåtgärder; för detta krävs en tillståndsprövning hos miljöprövningsdelegationen vid Länsstyrelsen i Stockholm

Av anmälan framgår att det generellt vid avfallsanläggningar finns risk för att lätta avfallsslag såsom papper och plast sprids till omgivningarna i blåsig väder. För att förhindra att så sker avser bolaget att hantera allt avfall inomhus i tälthallar. Tillsynsmyndighetens erfarenhet från andra avfallsanläggningar som hanterar papper och plast är att avfall tenderar att spridas till omgivningarna, detta trots att avfallshanteringen av lätta material sker inomhus i tälthallar. Med tanke på att verksamheten planeras i ett område med höga naturvärden är risken för påverkan på omgivningarna påtaglig.

Då området har tunna jordlager eller berg i dagen innebär det risk för transport av ytliga föroreningar till grundvatten. Med en ökad aktivitet av transporter i området ökar även risken för oavsiktliga utsläpp och med det den potentiella påverkan på grundvattnet.

Miljö- och byggnämndens bedömning är att ett beslut med försiktighetsmått inte är tillräckligt för att förhindra verksamhetens negativa påverkan på framför allt naturvärdena inom det planerade verksamhetsområdet. Utöver finns det även risk för påverkan på omgivande mark och vatten till följd av markens sårbarhet samt att lätta avfallsslag har en tendens att spridas utanför verksamhetsområden. Med anledning av detta förbjuder miljö- och byggnämnden den anmälda verksamheten.

Detta beslut förhindrar inte bolaget att gå vidare med en frivillig tillståndsprocess. I en sådan process skulle den prövande myndigheten ha möjlighet att ta ställning till de föreslagna kompensationsåtgärderna.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår nämnden besluta att förbjuda Ragn-Sells Recycling AB (5560573452) att bedriva anmäld avfallsverksamhet, då den inte anses vara förenlig med miljöbalken på den angivna platsen.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 förslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Miljöskyddsinspektör Per Lindgren föredrar ärendet.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-09

Utlåtande naturvärden	2023-12-01
Komplettering av anmälan	2023-09-22
Naturvärdesinventering	2023-09-22
Anmälan	2023-03-16
VA-personalbehov	2023-03-16
Dagvattenutredning	2023-03-16
Släckvattenutredning	2023-03-16
Översiktlig miljöteknisk undersökning	2023-03-12

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. För mer information, se bilaga.

Skickas till

Sökande: Ragn-Sells Recycling AB, via kontaktperson [REDACTED]
[REDACTED]

MBN § 15 **ROMA KLOSTER 1:37 - Ansökan om värmepump**

Ärendenummer: MBN 2023/3199
Paragraf föregående instans: MBN AU § 22

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö och byggnämnden avslår ansökan om bergvärme på fastigheten Roma Kloster 1:37 med stöd av 2 kap. 3 och 4 §§ miljöbalken, samt med hänvisning till 4 § lokala hälsoskyddsföreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön.

Avgift

Avgift för handläggning av ärendet 6 504 kronor.

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.
Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Sökanden har presenterat ett förslag till bergvärmeanläggning inom fastigheten Roma Kloster 1:27. Fastigheten används som äldreboende. Den föreslagna anläggningen omfattas av 10 borrhål till vardera 200 meters djup. 2000 liter Bioetanol uppges ingå i systemet.

Fastigheten Roma Kloster 1:37 ligger inom ett föreslaget vattenskyddsområde i Roma samhälle. Regionen har en befintlig vattentäkt här som teknikförvaltningen för närvarande ej har i drift. Remiss har skickats och svaret från teknikförvaltningen lyder att ansökan att få borrhåll bör avslås.

Ansökan om borrhåll avslås med hänvisning till att ett föreslaget vattenskyddsområde finns framtaget, som tyder på att Regionens vattentäkt har skyddsvärde. Som grund för avslag ligger även teknikförvaltningens remissvar som anger att grundvattnet i området är värdefullt för eventuellt framtida användande.

Bedömning

Området där borrhåll föreslås har inga gällande skyddsföreskrifter för olika verksamheter som kan komma att utföras, tex bergvärme, upplag av olika slag mm. Att det finns ett föreslaget skyddsområde ändå en tydlig signal för extra uppmärksamhet.

Energiborrning kan medföra att borrhåll dricksvattentäkter i närområdet påverkas på olika sätt. Den vattentäkt teknikförvaltningen ansvarar för kan i framtiden behöva tas i drift. Det bedöms därmed olämpligt att äventyra kvaliteten av det grundvattnet som finns inom det föreslagna skyddsområdet.

Teknikförvaltningen angav i sitt remissvar att ansökan om borttillstånd avslås för att inte kvalitet och tillgängliga kvantiteter av vatten förändras.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö och byggnämnden avslå ansökan om bergvärme på fastigheten Roma Kloster 1:37 med stöd av 2 kap. 3 och 4 §§ miljöbalken, samt med hänvisning till 4 § lokala hälsoskyddsföreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-11-30
Ansökan 2023-08-23
Remissvar TKF 2023-11-21

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Hemsö Gotland Fastigheter AB, Linnégatan, 114 47 Stockholm
Teknikförvaltningen, Region Gotland

MBN § 16 **VISBY STENHUGGAREN 12 - Ansökan om värmepump**

Ärendenummer: MBN 2023/3200
Paragraf föregående instans: MBN AU § 23

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden avslår ansökan om bergvärme på fastigheten Visby Stenhuggaren 12 med stöd av 2 kap. 3 och 4 §§ miljöbalken, samt med hänvisning till 4 § lokala hälsoskyddsföreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön.

Avgift

Avgift för handläggning av ärendet 6 504 kronor.

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Sökanden har presenterat ett förslag för bergvärmeanläggning inom fastigheten Visby Stenhuggaren 12, Bilttemabutiken. Totalt utgörs den föreslagna energianläggningen av 20 borrhål med ett borrhål om 250 meter vardera. 15.500 liter bioetanol uppges ingå i systemet. Den totala effekten av anläggningen uppgår till 176 kW.

Fastigheten är lokaliserad inom sekundärt skyddsområde för Visby grundvattentäkter. Förbud råder inom sådant område att utföra borring för energiutvinning. Sökanden är medveten om detta, men har ändå efter dialog uttryckt önskemål att få ärendet prövat som det är inlämnat.

I december 2013 lämnades en mycket snarlik ansökan in att borra för bergvärme på samma plats. Fastigheten hade då beteckningen Visby Stenhuggaren 6. Ärendet avslogs i nämnd 2014-02-14, MBN § 8, men överklagades ej.

Bedömningen i detta ärende är densamma som tidigare. Anläggande av värmepump med borring ned i berget kan ej medges pga de gällande föreskrifterna för Visby vattenskyddsområde.

Bedömning

Fastigheten Visby Stenhuggaren 12 ligger inom sekundärt skyddsområde för Visby vattentäkter. Beslut för detta med tillhörande skyddsföreskrifterna antogs i mars 2015. I skyddsföreskrifterna anges i 13 § att det är förbjudet att inom sekundär skyddszon anlägga bergborrad energianläggning.

Att anlägga bergvärme innebär alltid en risk för omgivningens befintliga eller nytillkommande vattentäkter. Relikt saltvatten finns på nivåer 40-60 meter från markytan, och borrning för bergvärme sker oftast till nivåer av 200 meter eller mer. Saltvatten riskerar att spridas via nya borrhål och befintligt spricksystem i berget. Även andra ämnen som i energianläggningen ingående kemikalier, samt föroreningar från markytan kan innebära fara för grundvattnet.

Fastigheten ligger inom Visby vattenskyddsområde och de vattentäkter som är i drift försörjer ett stort antal hushåll och är en del av Region Gotlands allmänna VA-försörjning. Inrättande av energibrunn bedöms därför inom vattenskyddsområdets inte vara en lämplig uppvärmningsmetod för byggnader/bostäder.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden avslå ansökan om bergvärme på fastigheten Visby Stenhuggaren 12 med stöd av 2 kap. 3 och 4 §§ miljöbalken, samt med hänvisning till 4 § lokala hälsoskyddsföreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-11-27
Ansökan 2023-07-03

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. För mer information, se bilaga.

Skickas till

Biltema Real Estate Sweden AB, Att: [REDACTED]
[REDACTED]

MBN § 17 FÅRÖ SIMUNDS 1:37- Ansökan om planbesked

Ärendenummer: MBN 2023/2853
Paragraf föregående instans: MBN AU § 16

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden avslår ansökan om att upprätta detaljplan för berörd fastighet i enlighet med 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift

Planbeskedsavgift	9720 kronor
Totalt	9720 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.
Faktura skickas separat.

Upplysning

Inga särskilda förbehåll och instruktioner.

Sammanfattning

Ansökan avser upprättande av detaljplan i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av sex nya tomter för enbostadshus/fritidshus samt att göra den befintliga bostadsbebyggelsen inom fastigheten planerlig.

Fastigheten Fårö Simunds 1:37 ingår idag i det kommunala verksamhetsområdet men vid avstyckning kommer de nya tilltänkta fastigheterna kommer att hamna utanför. I dagsläget finns inte tillräcklig kapacitet för att de nya fastigheterna ska kunna anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Det är inte heller lämpligt med enskilt VA inom fastigheten.

Förvaltningen bedömer att fastigheten till viss del är lämplig att förtäta med bostäder men att det skulle behövas ett tydligare hänsynstagande till platsens karaktär. Fastigheten utgör idag ett avbrott från rådande mönster i området och bildar med sin parkkaraktär en kulturhistoriskt intressant gårdsmiljö. En exploatering av fastigheten med önskat antal nyetableringar riskerar att ta bort en stor del av de gröna rummen som bidrar till läsbarheten av det historiska landskapet.

Med anledning av kulturmiljön samt att förslaget inte har en godtagbar lösning för vatten och avlopp föreslår förvaltningen att Miljö- och byggnämnden beslutar om negativt planbesked.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det inte är lämpligt att upprätta ny detaljplan för fastigheten Fårö Simunds 1:37.

Fastigheten ingår idag i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp men vid avstyckning kommer de tilltänkta nya fastigheterna hamna utanför verksamhetsområdet. Det finns i dagsläget inte tillräckligt med vattenkapacitet för att ansluta nya fastigheter.

Fastigheten utgör idag ett avbrott från rådande mönster i området och bildar med sin parkkaraktär en kulturhistoriskt intressant gårdsmiljö. Exploatering av fastigheten med önskat antal nyetableringar riskerar att ta bort en stor del av de gröna rummen som bidrar till läsbarheten av det historiska landskapet. Om en utveckling av fastigheten ska ske behövs ett tydligare hänsynstagande till platsens karaktär.

Med anledning av vattenkapaciteten och kulturmiljön föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen att ansökan bör ges ett negativt planbesked.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden avslå ansökan om att upprätta detaljplan för berörd fastighet i enlighet med 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Lars Thomsson (C) stödjer förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-08
Ansökan, 2023-10-26 m.fl.

Skickas till

[Redacted]

Sökande

[Redacted]

MBN § 18 VISBY TRAFIKEN 21 och 23 - Ansökan om planbesked

Ärendenummer: MBN 2023/2803
Paragraf föregående instans: MBN AU § 15

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden avslår ansökan att upprätta detaljplan för berörd fastighet i enlighet med 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift

Planbeskedsavgift	9 720 kronor
Totalt	9 720 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Faktura skickas separat.

Uppllysning

Inga särskilda förbehåll och instruktioner.

Sammanfattning

Aktuell ansökan avser upprättande av en detaljplan för att möjliggöra en utveckling av aktuella fastigheter med hotellverksamhet. Utifrån den idag gällande detaljplanen kräver det en ändring av användningsbestämmelsen samt en möjlighet att utöka byggrätten för att kunna tillskapa en eller flera tillkommande volymer på platsen. Aktuella fastigheter utgör en mindre yta, med en gällande detaljplan, idag planlagd för handelsändamål.

Aktuella fastigheter, med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utgör även en del av upplevelsen av Visby världsarv. Av en tillkommande volym kommer det därför krävas anpassning för att inte medföra negativ påverkan på de omgivande kulturvärdena. I anslutning till aktuella fastigheter finns träd med höga skyddsvärden, vilka påverkar omfattningen av tillkommande bebyggelse.

Trots att förvaltningen ser att en mindre kompletterande volym kanske skulle kunna anses vara möjlig på platsen bedöms det vara olämpligt att genomföra en detaljplan för denna mindre del, som aktuella fastigheter utgör, utan att planeringen för inre hamnen har slutförts. Det finns frågor som är svåra att hantera inom detta begränsade planområde som behöver hanteras i ett större sammanhang. Exempelvis är parkeringslösningar, placering av tekniska anläggningar såsom transformatorstationer samt klimatanpassningsåtgärder sådana frågor som behöver hanteras i ett större sammanhang. Möjligheterna att hitta lösningar på dessa frågor inom det nu aktuella området ses som mycket begränsade.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att negativt planbesked ska lämnas.

Bedömning

Aktuella fastigheter är lokaliserade i utkanten av Visby innerstad som är utpekad både som riksintresse samt världsarv för sina höga kulturvärden. Befintliga samt kommande byggnaders siluett utgör fonden för Visby världsarv. Aktuell ansökan avser ändring av befintliga detaljplaner för att möjliggöra tillkommande volymer samt för att aktuella fastigheter ska kunna utvecklas med hotellverksamhet.

Ansökan avser fastigheterna Visby Trafiken 21 och 23 som tillsammans har en yta om ca 700 kvadratmeter. På fastigheten finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader som avses kompletteras med en eller flera tillkommande volymer, som ska anpassas till den befintliga bebyggelsen på fastigheterna. Tidigare ansökningar har redovisat allt för stora volymer för att kunna anses vara anpassade till omgivningen och dess kulturvärden. Aktuella fastigheter har en historisk läsbarhet som är viktig att ta till vara på vid en kommande exploatering.

I direkt anslutning till aktuella fastigheter finns rödlistade träd med högt skydds- och bevarandevärde. Det som kan påverka trädens bevarande är bland annat byggnader som skuggar träden, hård beskärning eller påverkan på rötterna vid byggnation eller schaktning för nära träden. För alla åtgärder på träden krävs ett samråd med länsstyrelsen, s.k. 12:6-samråd. Träden i anslutning till fastigheterna kan därmed påverka möjligheten för tillkommande volymer på aktuella fastigheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utveckling av fastigheterna samt en mindre tillkommande exploatering eventuellt skulle kunna vara möjlig på platsen, under förutsättning att omgivande natur- och kulturvärden utreds och utvecklingen förhåller sig och anpassas till dessa.

På grund av fastigheternas ringa storlek är möjligheten att kunna lösa parkeringsbehovet inom det aktuella planområdet begränsat. I ansökan hänvisas till ett parkeringshus som funnits med i den tidiga visionen för den inre hamnen. Det finns i dagsläget inget beslut om att ett parkeringshus ska komma till stånd utan parkeringsfrågan kommer utredas mer i det fortsatta utvecklingsarbetet för den inre hamnen.

I den nu gällande översiktsplan anges att bebyggelse inte får tillkomma under 2 meter över nollnivån (RH2000). Ett förslag till en ny översiktsplan har varit på samråd och kommer snart gå ut på granskning. Mellan samrådet och granskningen har en klimatanpassningsplan tagits fram för Gotland för att hantera de klimatförändringar som kan komma att påverka oss. Klimatanpassningsplanen och kommande översiktsplan ska ge förutsättningar för en långsiktig planering där klimatförändringarnas effekter tas hänsyn till vid lokalisering. I det förslag som inom kort ska gå ut på granskning anges områden som ligger mellan 2 och 3 meter över nollnivån som riskområden, som behöver föregås av utredning samt vid behov anpassas efter framtida

havsnivåer. I stort sett hela inre hamnen, inklusive aktuella fastigheter, ligger under 3 meter över havet, vilket innebär att aktuell förfrågan skulle kräva utredningar och anpassningar för att kunna anses ta hänsyn till framtida klimatförändringar.

Av remissyttrandet framgår att det finns en transformatorstation i gräns mot fastigheten Visby Trafiken 23, vilken kan inskränka på utformningen av den tillkommande bebyggelsen. I yttrandet anges att Geab kan tänka sig att flytta på transformatorstationen om en ny plats för en sådan pekas ut, helst genom att platsen blir markerat som teknisk anläggning i detaljplan. Om en ny plats för en transformatorstation inte pekas ut avstyrks föreslagen utveckling av Geab. Det utrymme som behöver avsättas för en transformatorstation är 10x10 m, men ytterligare 4 m runt om området behöver vara fritt från byggnader, avståndet är för att elsäkerheten ska kunna upprätthållas. Utöver detta finns övriga krav på placeringen av en transformatorstation.

Aktuell förfrågan rör ett område som angränsar till det utpekade utvecklingsområdet för inre hamnen i Visby. I den framtida utvecklingen av inre hamnen kommer större frågor utredas såsom vilken typ av verksamhet som är lämplig i området, hur parkeringar och andra tekniska lösningar ska lösas samt hur hamnen ska klimatanpassas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock inte det är möjligt att planlägga aktuellt område utan att planeringen för inre hamnen slutförts.

Parkeringsbehov, parkeringsplatsers lokalisering, klimatanpassningsåtgärder samt lämplig placering av transformatorstationer etc. behöver utredas i ett större sammanhang innan utvecklingen av aktuella fastigheter kan bedömas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att negativt planbesked ska lämnas.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden att avslå ansökan om att upprätta detaljplan för berörd fastighet i enlighet med 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Planarkitekt Charlotta Nordberg föredrar ärendet.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-08
Ansökan 2023-10-23

Följebrev till ansökan 2023-10-23
Översiktskarta och foton 2023-10-23

Skickas till

PoS Service HB, [REDACTED]
Kopia av beslutet skickas till försvarsmakten för kännedom

Sökande

PoS Service HB, [REDACTED]

MBN § 19 VISBY HANTVERKET 1 - Ansökan om planbesked

Ärendenummer: MBN 2023/2548
Paragraf föregående instans: MBN AU § 14

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att avslå begäran om planbesked i enlighet med 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift

Planbeskedsavgift	9 720 kronor
Totalt	9 720 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Faktura skickas separat.

Upplysning

Inga särskilda förbehåll och instruktioner.

Sammanfattning

Aktuell ansökan avser upprättande av detaljplan för att möjliggöra att Visby dansskola samt Visby Träningscenter kan få ett permanent bygglov för anläggningen på platsen, vilken idag har tidsbegränsat bygglov.

Den verksamhet som bedrivs på platsen kan på lång sikt inskränka på möjligheten att utveckla industriverksamheten inom området, med hänvisning till den påverkan en besöksanläggning kan ha på ett område anpassat för industriverksamhet. I nu gällande översiktsplan samt fördjupade översiktsplan har angetts att lämplig industrimark bör värnas. Aktuell industrimark är belägen i Visby, men utanför Visby vattenskyddsområde och har därmed ansetts vara sådan lämplig industrimark.

De senare årens utveckling, då flera bygglov beviljats i strid med gällande detaljplanens användningsbestämmelse, tillsammans med kommande översiktsplans utpekande att aktuell mark ska användas för mångfunktionell bebyggelse, skulle kunna indikera att det inte finns hög efterfrågan på industrimark i den här delen av Visby.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser därför positivt på aktuell förfrågan, men anser att frågan om var och vilken typ av industrimark som behövs i Visbynära läge måste utredas innan en sådan detaljplan kan komma till stånd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att positivt planbesked ska lämnas, men föregås av utredning av industrimark i Visby. Skulle en sådan utredning

leda fram till slutsatsen att aktuell industrimark bör bevaras ska aktuellt planuppdrag avbrytas.

Bedömning

Ansökan avser detaljplaneläggning för att möjliggöra att den besöksanläggning, idrottshall, som finns på platsen kan beviljas ett permanent bygglov. Den nu gällande översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen anger att lämplig planlagd industrimark ska bevaras och hushållas med, då Visbynära industrimark är svår att få tag på med hänvisning till vattenskyddsområde för Visby vattentäkt som täcker stora delar av Visby ytterområde. Aktuell industrimark ligger utanför vattenskyddsområde och har därmed ansetts vara lämplig industrimark, vilket har lett till att tidigare prövningar av planbesked har prövats negativt för all verksamhet som kan inverka negativt på en framtida industriutveckling inom området. Aktuell ansökan avser att möjliggöra för en besöksverksamhet, vilket innebär ett högre besökstryck än industrin och kan ställa krav på att förbättra kommunikationer och tillgänglighet för besökande till verksamheten, vilket i sin tur kan innebära inskränkningar på transporter till övriga industrimarken.

Trots den gällande översiktsplanens, tillika den fördjupade översiktsplanens, hållning om att lämplig industrimark ska värnas har inom området, som omger aktuell fastighet, både genom permanenta, som tidsbegränsade bygglov beviljats bygglov för användningar som strider mot användningen industri. Bland dessa bygglov finns bygglov beviljat för byggvaruhandel, utbildningsverksamhet med hunddagis samt förskola, som beviljats inom planlagd industrimark utanför Visby vattenskyddsområde. De, genom bygglov beviljade, planstridiga användningar inom området tyder på att behovet och efterfrågan av industrimarken inte är så stor som tidigare ansetts. I kommande översiktsplan för Gotland, vilken varit på samråd och inom kort går ut på granskning, är även den västra delen av aktuellt industriområde utpekad för mångfunktionell bebyggelse.

Mark- och exploateringsenheten kommer av regionförvaltningen begära ett uppdrag till tekniska nämnden om att ta fram en markstrategi för att beskriva hur Region Gotlands mark för bostadsbyggande, näringsliv och regionens egna behov av mark för lokaler och verksamheter ska hanteras och utvecklas. Uppdraget skulle behandla Region Gotlands mark, men borde även inkludera en analys kring behovet av industrimark, på Gotland samt i Visby.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till aktuell planförfrågan, men ser att behovet finns att innan planarbetet startas, utföra en analys av vilket behov av industrimark som finns i Visbynära läge samt var denna mark behöver finnas och vilka övriga krav som ställs på sådan industrimark. Skulle en sådan analys leda till resultatet att den nu aktuella industrimarken bör värnas bör aktuellt planuppdrag avbrytas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen är av en sådan art att den ska hanteras med utökat förfarande. Miljö- och byggnämnden eller regionfullmäktige antar detaljplanen enligt reglemente för miljö- och byggnämnden.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår följande:

1. Miljö- och byggnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastighet för att komplettera användningen industri med användningen besöksanläggning i enlighet med 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
3. Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploateringsens omfattning.
4. Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 beslutat överlämna ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Planarkitekt Charlotta Nordberg föredrar ärendet.

Thomas Karlström (S), Lars Thomsson (C) och Karl-Allan Nordblom (MP) föreslår avslå begäran om planbesked.

Proposition

Ordföranden ställer Thomas Karlströms förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-08

Ansökan 2023-09-27

Följebrev 2023-09-27

Skickas till

Videung Fastighets AB, Box 1053, 621 21 Visby

AB Cia byggkonsult, Vikingagatan 11, 621 55 Visby

Sökande

Videung Fastighets AB, Box 1053, 62121 VISBY

MBN § 20 KÄLLUNGE BURS 1:16 (skifte 5 och 6) - Ansökan om planbesked

Ärendenummer: MBN 2023/2673

Paragraf föregående instans: MBN AU § 13

Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Källunge Burs 1:16 (skifte 5 och 6) för att möjliggöra bostadsbebyggelse i enlighet med 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
3. Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploateringens omfattning.
4. Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Avgift

Planbeskedsavgift 16 200 kronor

Totalt 16 200 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.
Faktura skickas separat.

Uppllysning

Inga särskilda förbehåll och instruktioner.

Sammanfattning

Aktuell ansökan avser upprättande av detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Källunge Burs 1:16 (skifte 5 och 6).

Planansökan är uppdelad på två skiften, skifte 5 i väster och skifte 6 i öster.
Tillsammans är området ca 8,5 hektar stort.

Planförslaget omfattar 22 st tomter om ca 2000-2400 kvm, 12 st på skifte 5 och 10 st på skifte 6. Förslaget följer i stort områdets befintliga bebyggelsemönster och den delvis nya strukturen har en relativt låg påverkan på landskapsbilden.

Platsen ligger mindre än en kilometer från ett större stomlinjenät för kollektivtrafiken med rimligt pendlingsavstånd till både Visby och Slite.

I socknen finns förskola och skola upp till årskurs 6. Planområdet ligger ca 1,5 km från Fole skola och skolskjuts går förbi området. Inflyttning till skolorter är positivt. Det bidrar också till ett större underlag för befintlig service.

En redovisning av provpumpning och vattenkvalitet samt ett förslag på enskild avloppsanläggning skall presenteras tidigt i planprocessen. Samråd skall ske med Länsstyrelsen om behov av tillstånd enligt kap 11 i miljöbalken för vattenuttag.

Planområdet gränsar till områden med fornlämningar och en arkeologisk utredning skall därför göras för att säkerställa att dessa inte utgör ett hinder för en bostadsetablering.

Inom skifte 5 löper Folebäcken. Vattendraget omfattas av strandskydd om 100 meter på vardera sida. Merparten av bebyggelsen hamnar inom strandskyddsområdet för Folebäcken och exploateringen förutsätter därmed att strandskyddet kan upphävas enligt 7 kap. 18 § punkt 2, miljöbalken.

Vid platsbesök i december var det svårt att bedöma eventuella naturvärden då marken var snötäckt. Enligt de inventeringar som är gjorda för området bedöms det finnas två områden, ett inom vardera skifte som kan besitta högre naturvärden. En naturvärdesinventering skall därför göras för hela området tidigt i planprocessen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett positivt planbesked ges för att undersöka möjligheten att tillskapa byggrätter för bostadsbebyggelse.

Bedömning

Förslaget följer i stort områdets befintliga bebyggelsemönster och är i linje med översiktsplan bygg Gotlands Vision 2025 vad gäller en samlad bebyggelsestruktur som kompletterar till befintlig bebyggelse. Den delvis nya strukturen bedöms ha en relativt låg påverkan på landskapsbilden.

Platsen ligger mindre än en kilometer från ett större stomlinjenät för kollektivtrafiken med rimligt pendlingsavstånd till både Visby och Slite.

I socknen finns förskola och skola upp till årskurs 6. Planområdet ligger ca 1,5 km från Fole skola och skolskjuts går förbi området. Inflyttning till skolorter är positivt. Det bidrar också till ett större underlag för befintlig service.

Föreslagen bebyggelse kan inte ansluta till kommunalt VA utan enskild VA lösning får utredas. En redovisning av provpumpning och vattenkvalitet samt ett förslag på enskild avloppsanläggning skall presenteras tidigt i planprocessen. Avloppsanläggningen ska vara fackmannamässigt utarbetad och anpassad till platsens förutsättningar. För enskild vattenförsörjning av föreslagen storlek krävs normalt tillstånd för vattenuttag (enligt kap 11 i miljöbalken), samråd skall därför ske med Länsstyrelsen.

Dagvatten ska hanteras lokalt och renas samt fördröjas i enlighet med Region Gotlands dagvattenhandbok. Inom ramen för det fortsatta detaljplanarbetet bör en dagvattenutredning tas fram. Med utgångspunkt i nuvarande förhållanden bör exploateringens påverkan på dagvattenflöden inom och från

planområdet utredas. Att hårdgöra ytor kommer att öka mängden dagvatten från fastigheterna. Dagvattentrummorna och diken tillhörande väg 638 är endast dimensionerade för att omhänderta dagvatten från vägen, inte tillkommande dagvatten från närliggande fastigheter.

Angöring till planområdena skall ske via befintliga tillfarter från väg 638. Med tillkommande bostäder kan anslutningarna till väg 638 behöva förändras (t ex med breddning) och då krävs det tillstånd enligt 39§ väglagen, vilket beslutas av Trafikverket som väghållningsmyndighet. De vägar som ska byggas inom detaljplaneområdet ska byggas enligt den standard som Region Gotland föreskriver med anledning av de krav som renhållningsverksamheten och räddningstjänsten har avseende bärighet och tillgänglighet.

Vid platsbesök i december var det svårt att bedöma eventuella naturvärden då marken var snötäckt. Enligt de inventeringar som är gjorda för området bedöms det finnas två områden, ett inom vardera skifte som kan besitta högre naturvärden. En naturvärdesinventering skall därför göras för hela området tidigt i planprocessen.

Planområdet gränsar till områden med fornlämningar och en arkeologisk utredning skall därför göras för att säkerställa att dessa inte utgör ett hinder för en bostadsetablering.

Inom skifte 5 löper Folebäcken. Vattendraget omfattas av strandskydd om 100 meter på vardera sida. Merparten av bebyggelsen hamnar inom strandskyddsområdet för Folebäcken och exploateringen förutsätter därmed att strandskyddet kan upphävas enligt 7 kap. 18 § punkt 2, miljöbalken.

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det som lämpligt att upprätta detaljplan på fastigheten Källunge Burs 1:16 (skifte 5 och 6) och föreslår att ett positivt planbesked ges för att undersöka möjligheten att tillskapa byggrätter för bostadsbebyggelse.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår följande:

1. Miljö- och byggnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Källunge Burs 1:16 (skifte 5 och 6) för att möjliggöra bostadsbebyggelse i enlighet med 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
3. Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploateringsens omfattning.

4. Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden att bifalla förvaltningens förslag.

Fysisk planerare Maria Hansson föredrar ärendet.

Lars Thomsson (C) och Karl-Allan Nordblom (MP) föreslår bifalla arbetsutskottets förslag.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-12-29

Ansökan, 2023-10-11

Bilaga, beskrivning och illustration, 2023-10-11

Bilaga, Lst godkännande av strandskyddsdispens för intilliggande fastighet, 2023-10-11

Bilaga, arkeologisk utredning, 2023-10-11

Bilaga, beslut om bygglov för intilliggande fastighet, 2023-10-11

Skickas till

██████████ Arvesund Living AB, Klädesvägen 13, 168 76 Bromma

Ombud: ██████████

MBN § 21 VISBY FÄNRIKEN 1 m fl. - Upprättande av detaljplan GRANSKNING

Ärendenummer: MBN 2020/360

Paragraf föregående instans: MBN AU § 17

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att sända ut upprättat planförslag till detaljplan för Visby Fänriken 1 m fl. daterat 2024-01-26 för granskning, i enlighet med 5 kap 11-13 §§ Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900).

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Visby Fänriken 1 m fl. daterat 2024-01-26 och förordar miljö- och byggnämnden att besluta om att förslaget kan sändas ut på granskning.

Planförslaget daterat 2022-12-06 har enligt 5 kapitlet 23 § plan- och bygglagen varit på samråd med berörda fastighetsägare, statliga, regionala och kommunala myndigheter. Planförslaget har efter samråd tidens slut reviderats. Framförda synpunkter och därav föranledda åtgärder har redovisats i separat samrådsredogörelse.

Planen syftar primärt till att möjliggöra ett boende/vårdboende på fastigheten Visby Fänriken 1. För att förtydliga angöring och parkering i anslutning till Visby Fänriken 3 och inom Visby S:33, liksom för att reglera byggrätten inom fastigheten Visby Fänriken 2 ingår även dessa i detaljplanen. Förslaget att förlägga vårdboende/boende i området ger underlag för en hållbar planering där omgivningspåverkan i förhållande till omkringliggande villabebyggelse minskar i relation till den verksamhet, som regleras i gällande detaljplan – handel och kontor. Planen möjliggör för totalt 80 vårdboendeenheter. Om en framtida exploatering av ett vårdboende inte kommer till stånd kan alternativt ett trygghets- eller lägenhetsboende uppföras. Med hänsyn taget till gällande krav på utemiljö, cykel- och bilparkering samt avfallshantering i ett lägenhetsprojekt reduceras antalet möjliga bostäder då till drygt 40 lägenheter.

All angöring och parkering ska ske från befintlig angöringspunkt till området från Västra Törnekviör i öster. Angöringsvägen ska justeras inom kvartersmark och parkeringsplatser koncentreras till befintliga ytor inom Visby S:33 och tillkommande parkeringsplatser i södra delen av Visby Fänriken 1.

Fastigheten Visby Fänriken 2 föreslås fastighetsregleras så att ytterligare mark och byggrätt tillförs fastigheten mot söder. Här planeras för garage och lager till den pågående verksamheten inom Visby Fänriken 2.

Fastigheten Visby Fänriken 3 ska fortsatt användas för drivmedelshandel. För att möjliggöra justering av angöringen mot Västra Törnekvior bör del av fastigheten regleras och inlemmas i Visby S:33.

Bebyggelsen föreslås placeras indragen från Remontvägen respektive Follingboväg så att befintlig vegetation kan bevaras och normer för trafikbuller och luftföroreningar uppfyllas. Mot de båda vägarna bibehålls utfartsförbud från fastigheten Visby Fänriken 1, tillika från Visby S:33 och från Visby Fänriken 3. Området ligger inom Region Gotlands verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna Visby Fänriken 1 och Visby Fänriken 2 är anslutna till det kommunala VA-nätet. Den nya bostadsbebyggelsen kan anslutas till detta. Ledningsnätets och reningsverkets kapacitet att ta emot avloppsvatten är goda. Den allmänna dricksvattenförsörjningen har kapacitet att försörja området.

Inget dagvattensystem finns idag på fastigheten. En fördröjningsdamm för dagvatten ska anordnas inom fastigheten Visby Fänriken 1. Inom den sydöstra delen av Visby Fänriken 2 ska ett underjordiskt dagvattenmagasin etableras.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Visby Fänriken 1 m fl. daterat 2024-01-26, och förordar miljö- och byggnämnden att besluta om att förslaget kan sändas ut för granskning.

Planen hanteras enligt PBL 2010:900. Detaljplanen är av en sådan art att den ska hanteras med utökat förfarande. Regionfullmäktige antar detaljplanen enligt reglemente för miljö- och byggnämnden.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att miljö- och byggnämnden ger förvaltningen i uppdrag att sända ut upprättat planförslag till detaljplan för Visby Fänriken 1 m fl. daterat 2024-01-26 för granskning, i enlighet med 5 kap 11-13 §§ Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900).

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Planarkitekt Jennifer Persson föredrar ärendet.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, samhällsbyggnadsförvaltningen, daterad 2024-01-08
Plan- och genomförandebeskrivning, Visby Fänriken 1 m fl. - granskning, daterad 2024-01-26
Plankarta, Visby Fänriken 1 m fl. - granskning, daterad 2024-01-26

Illustrationskarta, Visby Fänriken 1 m fl. - granskning, daterad 2024-01-26
Samrådsredogörelse Visby Fänriken 1 m fl. – granskning, daterad 2024-01-26
Översiktlig geoteknisk utredning, AB PentaCon, daterad 2006-06-09
Dagvattenutredning PM, AB PentaCon, daterad 2022-11-21, rev 2024-01-05
Luftutredning, Sweco, daterad 2022-09-30
Trafikbulerutredning, Sweco, daterad 2022-03-17
Arkeologisk förundersökning, Läns museet på Gotland, daterad 2005, Lst dnr
431-5524-04
Särskild arkeologisk undersökning, Gotlands Museum, daterad 2009, Lst dnr
431-4748-05

Skickas till

Fjaugen Fastighetsbolag AB, [REDACTED]

Sökande

Fjaugen Fastighetsbolag AB, [REDACTED]

MBN § 22

ÖSTERGARN SIGDES 1:5 Uppförande av solcellsanläggning på mark

Ärendenummer: MBN 2023/1906

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att återremittera ärendet för att utreda teknikval och bygglovsplikt.

Karl-Allan Nordblom (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Avgift

Avgift för avslag 8 672 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2023 fastställd av regionfullmäktige, beslutad 2022-12-12, tabell L (L1). Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, meddelas i "Beräkning samt beslut av eventuell reduktion" tillhörande detta beslut. Av fakturan, som skickas separat, framgår den totala avgiften inklusive eventuell reduktion av avgiften.

Upplysning

Inga upplysningar.

Sammanfattning

Ärendet avser uppförande av en solcellsanläggning på mark på fastigheten Östergarn Sigdes 1:15. Anläggningen får en area av 50 kvm med två vinkelplacerade enheter med längd om vardera 9,75 m och bredd 2,62 m. Solpanelerna får en lutning av 35 grader.

Miljö- och byggnämnden bedömer att den nu aktuella solcellsanläggningen är att betrakta som en byggnad och omfattas av bygglovsplikt då höjden på anläggningen har en lägsta höjd om cirka 0,5 meter och en högsta höjd om ca 2,4 meter och att konstruktionen går att vistas under. Placeringen och konstruktionen bedöms bli varaktig på platsen.

Försvarsmakten motsätter sig att bygglov beviljas för rubricerad åtgärd. Detta med anledning av risk för påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Försvarsmakten bedömer att en solenergianläggning på aktuell fastighet påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen genom att elektromagnetiska störningar från solenergianläggningen, inom eller i anslutning till områden av riksintresse för totalförsvaret, påtagligt kan försvåra utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar. Att mer ingående redogöra för hur utnyttjandet påtagligt försvåras är inte möjligt eftersom en sådan redogörelse

riskerar att röja hemliga uppgifter vars röjande kan medföra betydande men för totalförsvaret eller i annat fall för rikets säkerhet.

Sökanden har i yttrande meddelat att han anser att Region Gotlands tolkning av att en solpanel som den planerade är att betrakta som bygglovspliktig byggnad är felaktig. Dessutom tolkar sökanden det som att eftersom det uppförs nya solcellsanläggningar i hans närhet hela tiden utan att Region Gotland ingriper, är den elektromagnetiska störningen inte så allvarlig att den förhindrar fortsatt utbyggnad i området.

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen ska det i ärenden om förhandsbesked och bygglov prövas om marken är lämplig för den föreslagna åtgärden. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Att tillåta en solcellsanläggning på mark inom den aktuella fastigheten bedöms riskera att påtagligt skada försvarets riksintresseområde enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken. Åtgärden bedöms inte vara förenlig med 2 kap plan- och bygglagen.

I ett ärende om bygglov och förhandsbesked ska en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen beaktas. Bedömningen är att det allmänna intresset, att mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen, väger tyngre än det enskilda intresset att få uppföra en solcellsanläggning.

Den sammantagna bedömningen är att ansökan ska avslås.

Bedömning

Utanför detaljplanlagt område krävs normalt inte bygglov för fristående solcellspaneler. Det gäller även inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och inom riksintresseområden. Fristående solenergianläggningar kan dock kräva bygglov om de är att betrakta som en byggnad.

Definitionen av en byggnad i PBL 1 kap 4§ är att en byggnad är en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

I en dom ansåg MÖD (Mark- och miljööverdomstolen) att en konstruktion med solcellspaneler var en byggnad som krävde bygglov. Åtgärden bestod av en varaktig konstruktion i form av en ställning med solcellspaneler ovanpå. Konstruktionen var 7,5 meter lång och 3,5 meter bred, med en lägsta höjd på cirka 3 meter och en högsta höjd på cirka 8 meter. Domstolen ansåg att solcellspanelerna utgjorde ett tak för det utrymme som skapades under

panelerna. MÖD ansåg att utrymmet under solcellspanelerna var tillgängligt för människor att vistas i och var avsett att vara konstruerat så att människor kunde uppehålla sig där. Sökandens avsikt gällande användningen av utrymmet hade ingen betydelse vid domstolens bedömning. Domstolen konstaterade därför att konstruktionen var en byggnad som krävde bygglov. (MÖD 2021-02-12 mål nr P 9976-20).

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den nu aktuella föreslagna solcellsanläggningen är att betrakta som en byggnad då höjden på anläggningen har en lägsta höjd om cirka 0,5 meter och en högsta höjd om ca 2,4 meter och att konstruktionen går att vistas under. Placeringen och konstruktionen bedöms bli varaktig på platsen.

Av 3 kap 9 § miljöbalken följer att mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen. Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Elektromagnetiska störningar från solenergianläggningar inom eller i anslutning till områden av riksintresse för totalförsvaret kan påtagligt försvåra eller förhindra verksamhet för totalförsvaret.

Försvarsmakten motsätter sig att bygglov beviljas med anledning av risk för påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Försvarsmakten bedömer att en solenergianläggning på fastigheten påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen genom att elektromagnetiska störningar från solenergianläggningen, inom eller i anslutning till områden av riksintresse för totalförsvaret, påtagligt kan försvåra utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar. Försvarsmakten har inte möjlighet att mer ingående redogöra för hur utnyttjandet påtagligt försvåras eftersom man då riskerar att röja hemliga uppgifter.

När det gäller bygglovsplikten hänvisar Försvarsmakten till att I prop. 2017/18:197 s. 17 fann regeringen skäl att begränsa ett undantag från krav på bygglov för solenergianläggningar "... för att inte riskera att den elektromagnetiska störning som Försvarsmakten och Försvarets radioanstalt beskrivit ska påverka viktiga försvarsintressen. Enligt regeringens bedömning bör därför undantaget från bygglovskravet för solenergianläggningar inte gälla inom områden som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § andra stycket miljöbalken. [...] För att bli ändamålsenlig bör dock begränsningen av undantaget inte bara omfatta de områden som är av riksintresse för totalförsvaret, utan ett större område runt dessa. Syftet med detta är att undvika elektromagnetiska störningar på verksamhet inom totalförsvaret. Begränsningen bör därför även omfatta områden i anslutning till de aktuella riksintresseområdena, motsvarande de s.k. influensområden som framgår av Försvarsmaktens redovisning till länsstyrelsen av riksintressen för

totalförsvarets anläggningar. Begränsningen innebär att nya solenergianläggningar inom dessa områden måste föregås av en bygglovsprövning, där bl.a. åtgärdens omgivningspåverkan ingår (jfr 2 kap. 9 § PBL).”

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen ska det i ärenden om förhandsbesked och bygglov prövas om marken är lämplig för den föreslagna åtgärden. Företrädere ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Att tillåta en solcellsanläggning på mark inom den aktuella fastigheten bedöms riskera att påtagligt skada försvarets riksintresseområde enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken. Åtgärden bedöms inte vara förenlig med 2 kap plan- och bygglagen.

I ett ärende om bygglov och förhandsbesked ska en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen beaktas. Bedömningen är att det allmänna intresset, att mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen, väger tyngre än det enskilda intresset att få uppföra en solcellsanläggning.

Åtgärden bedöms inte utgöra någon skada beträffande riksintresse för det rörliga friluftslivet, friluftsliv eller naturvärden av riksintresse då anläggningen uppförs på redan ianspråktagen tomtplats.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Den sammantagna bedömningen är att ansökan ska avslås.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden avslå ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ordföranden Andreas Unger (M) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet. Jimmy Larsson (M) träder in som tjänstgörande ersättare och Thomas Karlström (S) övertar ordförandeskapet.

Karl-Allan Nordblom (MP) föreslår bifalla ansökan om bygglov.

Ingemar Lundqvist (M) föreslår återremittera ärendet för att utreda teknikval och bygglovsplikt.

Lars Thomsson (C) och Niklas Carlberg (M) stödjer Ingemar Lundqvists förslag om återremiss.

Proposition

Ordföranden ställer Ingemar Lundqvist med fleras förslag om återremiss under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Karl-Allan Nordblom reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Protokollsanteckning Leif Nellmer (KD):

"Försvarmaktens negativa yttrande är svårt att argumentera emot. Dock att bedöma ställningen som en byggnad uppfattas som väldigt konstruerat. Med en höjd mellan 0,5-2,4 m görs bedömning att "det går att vistas under". Det går att vistas under betydligt lägre höjder!

I domen från MÖD som man hänvisar till är lägsta höjd tre meter och högsta höjd 8 m. Dessa skillnader på höjder ger enl min bedömning att hänvisningen faller platt.

Jag föreslår att delen där ställningen klassas som byggnad stryks i sin helhet. Dock kan försvarmaktens synpunkter inte negligeras."

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-01-29

Översiktskarta upprättad 2024-01-30

Orienteringskarta upprättad 2023-08-04

Ansökan inkom 2023-07-16

Meddelande inkom 2023-07-16

Skrivelse från sökanden inkom 2023-09-04

Yttrande från Försvarmakten inkom 2023-10-20

Skrivelse från sökanden inkom 2023-10-25

Skrivelse från sökanden inkom 2023-11-15

Remissvar GEAB inkom 2023-12-07

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Delges sökande: [REDACTED]

Beslutet skickas för kännedom till Försvarmakten

Sökande

[REDACTED]

MBN § 23 **GOTHEM HINSER 1:14 GOTHEM HINSER
1:36 Förhandsbesked för nybyggnad av
3 st fritidshus**

Ärendenummer: MBN 2022/3604

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden meddelar som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas enligt 9 kap 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Lars Thomsson (C) anmäler centergruppens reservation mot beslutet till förmån för eget förslag.

Avgift

Avgift förhandsbesked 42 324 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2022 fastställd av regionfullmäktige, beslutad 2021-12-14 MBN §286, tabell I (I1). Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, meddelas i ”Beräkning samt beslut av eventuell reduktion” tillhörande detta beslut.

Upplysning

Inga upplysningar.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av 3 st fritidshus på fastigheterna Gothem Hinser 1:14 och 1:36. Ett av fritidshusen avses placeras på fastigheten Gothem Hinser 1:36 och de andra två söder om, på fastigheten Gothem Hinser 1:14.

Den aktuella platsen är lokaliserad cirka 860 meter sydväst om Botvaldeviks fiskeläge. Naturmiljön på platsen utgörs av oexploaterad skog utan intilliggande bebyggelse. Närmsta enstaka bebyggelse är lokaliserad cirka 160 meter norrut. I övrigt är bebyggelsen i området samlad utmed länsväg 626 som leder ned till Botvaldevik. Åtgärden bedöms inte vara förenlig med de riktlinjer som anges i översiktsplanen om lokalisering av ny bebyggelse, då åtgärden skulle medföra att ett av bebyggelse tidigare oexploaterat skogsområde tas i anspråk för bebyggelse. Åtgärden innebär även att ett nytt bebyggelsemönster skapas söderut. Samhällsbyggnadsförvaltningens regionantikvarie har lämnat ett negativt utlåtande där dessa aspekter lyfts fram. Regionantikvarien avstyrker åtgärden med anledning av att oexploaterad skog med strövområden som ger möjlighet till upplevelse av kustområdets natur- och kulturupplevelser tas i anspråk.

Ansökan avstyrks ur VA-synpunkt med anledning av att det inte finns någon godkänd avloppslösning i ärendet. Det förslag på tillkommande efterpoleringssteg som inkommit i form av pumpbrunn med UV-lampa och zeolitfilter bedöms som ej godtagbar lösning för extra efterbehandling av avloppsvatten då ingen godkänd recipient för det renade avloppsvattnet redovisas.

Med anledning av att det inte finns förutsättningar att lösa avloppsfrågan samt att åtgärden inte bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner om lokalisering av ny bebyggelse är bedömningen att platsen inte är lämplig att bebygga med 3 fritidshus. Ansökan bör därför avslås med hänvisning till 9 kap. 17 § och 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Bedömning

Det som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga det sker en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Vid lämplighetsbedömningen ska det bland annat prövas om åtgärden uppfyller kraven på lämplig markanvändning i 2 kap plan- och bygglagen (2010:900) vilket innebär att bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

I gällande översiktsplan Bygg Gotland anges att vid lokalisering av ny bebyggelse ska en mer samlad bebyggelsestruktur eftersträvas. Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse. Bebyggelse bör undvikas i det öppna kultur- och jordbrukslandskapet. All ny bebyggelse förutsätter att det finns långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning och att natur- och kulturvärdena i området tål en ökad belastning.

Den aktuella platsen är lokaliserad cirka 860 meter sydväst om Botvaldeviks fiskeläge. Naturmiljön på platsen utgörs av skog som ingår i ett stort sammanhängande skogslandskap som i princip är obebyggt. Närmsta enstaka bebyggelse är lokaliserad cirka 160 meter norrut. I övrigt är bebyggelsen i området samlad utmed länsväg 626 som leder ned till Botvaldevik. Åtgärden bedöms inte vara förenlig med de riktlinjer som anges i översiktsplanen om lokalisering av ny bebyggelse då åtgärden skulle medföra att ett av bebyggelse tidigare oexploaterat skogsområde tas i anspråk för bebyggelse. Åtgärden innebär även att ett nytt bebyggelsemönster skapas söderut.

Den aktuella platsen utgörs av kulturlandskap enligt Kulturmiljöprogrammet för Gotland. Samhällsbyggnadsförvaltningens regionantikvarie har lämnat ett negativt utlåtande i ärendet. I yttrandet framgår att det aktuella området historiskt sett varit obebyggt. Bebyggelselägena är till stora delar densamma än idag som under 1600- och 1700-talet. Under 1900-talet har bebyggelsen främst tillkommit längs länsväg 626 ner till Botvaldevik. Skogsområdena har i stort lämnats obebyggda. Åtgärden avstyrks med anledning av att oexploaterad skog

med strövområden som ger möjlighet till upplevelse av kustområdets natur- och kulturupplevelser tas i anspråk.

Platsen har utpekade naturvärden i form av odlingslandskap i regionens naturvärdeskarta samt utgörs av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I området finns även våtmarker. En fullständig bedömning avseende platsens naturvärden har inte gjorts då avloppsfrågan är begränsande.

Enligt 2 kap. 5 § punkt 3 plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp. Två negativa utlåtanden har inkommit i ärendet från samhällsbyggnadsförvaltningens VA-handläggare, då sökande valt att pröva två olika lösningar. Den aktuella avloppslösningen avser en anslutning av de 3 fritidshusen till ett avloppsreningsverk med pumpbrunn med UV-lampa och zeolitfilter samt efterpolering i form av en markbädd med utsläpp till våtmark.

I VA-utlåtandet framgår att den redovisade utsläppsplatsen bedöms vara olämplig för avloppsutsläpp, både för utsläpp av WC och BDT-vatten (bad-, disk- och tvättvatten). Ingen provgrop finns redovisad för den redovisade utsläppsplatsen men utifrån de tidigare besiktade groparna tillsammans med geologiska kartunderlag och platsbesök bedöms även den nya platsen vara likvärdig och därmed olämplig för avloppsutsläpp. Både med avseende till de naturliga förutsättningarna för att infiltrera avloppsvatten, på grund av för tät material och närheten till berg och vatten, samt med avseende till den recipient som redovisats för att ta emot det renade avloppsvattnet. Vid besiktningstillfället var även våtmarken torr.

Avloppsvatten som genomgått rening i ett reningsverk med, eller utan markbädd, blir aldrig helt rent. Därför behövs en recipient som utgör tillräckligt skydd. Särskilt vid skötselbrist/driftsproblem kommer orenat avloppsvatten riskera komma ut i våtmarken och påverka dess ekosystem. När reningen fungerar kommer våtmarken även kunna påverkas av de ämnen som fortfarande finns kvar, såsom mikroplaster, bakterier och andra smittämnen vilka normalt renas bort genom retentionen runt en markbaserad rening, vilket inte bedöms gå att anlägga på platsen. Under torrare perioder kommer våtmarken i princip enbart att fyllas med renat eller orenat avloppsvatten vid skötselbrist/driftsproblem vilket kan ge särskilt stor påverkan på våtmarken. Dessutom kan våtmarken komma att utgöra en sanitär olägenhet på grund av framförallt smittämnen, särskilt under dessa torrperioder.

Det förslag på tillkommande efterpoleringssteg som inkommit i form av pumpbrunn med UV-lampa och zeolitfilter bedöms som ej godtagbar lösning för extra efterbehandling av avloppsvatten då ingen godkänd recipient för det renade avloppsvattnet redovisas.

För att en infiltrationsplats ska bedömas som lämplig för avloppsutsläpp från nybyggnation krävs minst 1 meter infiltrerbart material, och även minst 1 meter till högsta grundvattenyta eller berg, för att vattnet ska kunna infiltrera till mark i enlighet med krav om att naturliga förutsättningar ska finnas, och extraordinära åtgärder ej vidtas.

Enligt förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, är utgångspunkten för tillämpningen av bestämmelsen (nuvarande 2 kap. 5 § PBL) att den mark som avses användas för bebyggelse ska ha naturliga förutsättningar för att de angivna kraven ska kunna uppfyllas. Extraordinära åtgärder ska inte behöva vidtas (se prop. 1985/86:1 s. 472). Det är framförallt markens lämplighet för bebyggelse som ska prövas i ärenden om bygglov och förhandsbesked. Att det är möjligt att bygga på en viss plats är således inte tillräckligt för att marken ska anses vara lämplig för bebyggelse. Med anledning av att det inte finns förutsättningar att lösa avloppsfrågan är bedömningen att platsen inte är lämplig att bebygga med 3 fritidshus.

Sökande har inkommit med flera skrivelser både angående avlopp och angående placering. I den första skrivelsen anförs att den föreslagna placeringen av de tre fritidshusen passar in bra i omgivningen och blir en del av Botvaldevik. Sökande har även via ombud lämnat in en skrivelse med frågeställning avseende avloppslösningen. Frågorna har besvarats av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten Region Gotland. I en sista skrivelse bemöter sökande regionantikvariens yttrande. I skrivelsen anförs att avstyckningar godkänts för de planerade tomterna. Sökande anför vidare att den föreslagna åtgärden inte skulle innebära någon inskränkning av människors möjlighet att ströva i naturen.

Att avstyckningar godkänts innebär inte att en lokaliseringsprövning har gjorts. Det är något som görs först vid en ansökan om förhandsbesked eller bygglov. En avstyckning är ingen garanti för att platsen går att bebygga. Det är två separata prövningar. Vad sökande anför ändrar inte förvaltningens bedömning.

Då avlopp ej går att ordna på fastigheten har grannar inte underrättats om ansökan och åtgärdens eventuella påverkan på bland annat fornlämningar och naturvärden har inte utretts. Någon vattenredovisning har inte heller begärts i ärendet. Om nämnden ställer sig positiv till ansökan måste ärendet återremitteras till förvaltningen för grannhörande och ytterligare utredning av platsens förutsättningar.

Med anledning av att det saknas en godkänd VA-lösning i ärendet samt att åtgärden strider mot översiktsplanens intentioner om lokalisering av ny bebyggelse, är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att åtgärden inte kan tillåtas enligt de krav som ställs i plan- och bygglagen. Ansökan bör avslås med hänvisning till 9 kap. 17 § och 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden meddela som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas enligt 9 kap 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Bygglovhandläggare Kristin Bladström föredrar ärendet.

Karl-Allan Nordblom (MP) stödjer förvaltningens förslag.

Lars Thomsson (C) föreslår bifalla ansökan.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag och Lars Thomssons förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förvaltningens förslag.

Votering begärs och följande voteringsproposition föredras:

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

Efter genomförd omröstning konstaterar ordförande att nämnden beslutat bifalla förvaltningens förslag med 10 ja-röster mot 3 nej-röster.

Lars Thomsson (S) anmäler centergruppens reservation mot beslutet till förmån för eget förslag.

Protokollsanteckning Leif Nellmer (KD):
Jag reserverar mig mot nämndens beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-01-30

Nämndbilaga

Översiktskarta upprättad 2024-01-30

Orienteringskarta upprättad 2024-01-30

#45 Situationsplan VA (#44) inkom 2023-09-07

#10 Svar (#9) inkom 2023-02-28

#11 Bilaga 1 Flygfoto (#9) inkom 2023-02-28

#12 Bilaga 2 Principskiss (#9) inkom 2023-02-28

#13 Bilaga 3 -avstyckning (#9) inkom 2023-02-28

#14 Bilaga 4 VA (#9) inkom 2023-02-28

47 VA-utlåtande upprättat 2023-09-27

#50 Skrivelse - Frågeställning om hinder för avloppsanläggning inkom 2023-10-05

#58 Svar på frågor om markbädd och våtmark mm utgående 2023-12-18

#59 Regionantikvariens yttrande upprättat 2023-12-22

#62 Synpunkter på yttrande från regionantikvarie inkom 2024-01-19

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Sökande: [REDACTED]

Sökande

[REDACTED]

MBN § 24 LAU GANNOR 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus

Ärendenummer: MBN 2021/2698

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att meddela positivt förhandsbesked enligt 9 kap 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Miljö- och byggnämnden bedömer att inget av de argument mot förhandsbesked som förvaltningen lyfter är avslagsgrundande i sig, och nämndens samlade bedömning är att förhandsbesked för två bostadshus kan lämnas. Nämnden bedömer inte marken som brukningsvärd jordbruksmark i den meningen att brukningsvärdet är anmärkningsvärt lågt och att marken i praktiken endast brukats för att inhämta det så kallade "gårdsstödet". Därtill medför de mervärden som åtgärden indirekt möjliggör att natur- och kulturlandskapet fortsatt kan hållas öppet och att arbetsplatser som boendemöjligheter på landsbygden kan bevaras och utvecklas

Den enskildes intresse av att få förfoga över sin egen egendom väger i det här fallet tyngre än det allmännas intressen. Miljö- och byggnämnden lämnar positivt förhandsbesked för de två bostadshusen med villkoret att bostäder placeras enligt det redovisade förslaget.

Karl-Allan Nordblom (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Avgift

Avgift förhandsbesked 27 540 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, meddelas i "Beräkning samt beslut av eventuell reduktion" tillhörande detta beslut. Av fakturan, som skickas separat, framgår den totala avgiften inklusive eventuell reduktion av avgiften.

Upplysning

- Förhandsbeskedet gäller enligt 9 kap. 39 § PBL, endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.
- Förhandsbeskedet innebär enligt 9 kap. 39 § PBL inte att åtgärden får påbörjas.
- Ändringar i förhållande till fastställda handlingar fordrar ny prövning.

- På Gotland kan fornlämningar och fornfynd påträffas även om de inte är markerade på tillgängliga kartunderlag. Arbetena ska då omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen Gotland underrättas på telefon 010-223 90 00.
- Avloppsanläggningen är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillstånd söks via e-tjänsten (etjanst.gotland.se) under ”Enskild avloppsanläggning”. Om WC avses installeras kan det bli aktuellt att huset förses med separata ledningar för BDT respektive WC-vatten. Vad som kan godtas i slutändan bedöms i avloppstillståndsprövningen i varje enskilt fall
- Från och med den 1 april 2022 gäller anmälningsplikt vid anläggning av en ny vattenbrunn. Tillstånd kan krävas för att borra en brunn inom vissa vattenskyddsområden. Anmälan/ansökan sker via e-tjänsten (etjanst.gotland.se) under ”Inrättande av enskild vattentäkt - Anmälan/ansökan om”.
- Där finner du även mer information om anläggning av ny vattenbrunn.
- För frågor angående vatten- och avlopp, kontakta Klart Vattens kundtjänst tel: 0498-26 95 90 eller via mail: klartvatten@gotland.se.
- I området finns det registrerade fornlämningar och platsen omfattas av buffertzonen för fornlämning. Tillstånd för ingrepp i fornlämning kan komma att krävas och söks separat hos Länsstyrelsen Gotland.
- Området är till vissa delar biotopskyddat. Exploatering kan kräva dispens eller samråd med Skogsstyrelsen.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för 2 st bostadshus på fastigheten Lau Gannor 1:8, skifte 3. Fastigheten ligger utanför planlagt område ca 1,5 km sydväst om Lau kyrka i ett öppet jordbrukslandskap.

Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-handläggare bedömer att den föreslagna byggnationen är godtagbar ur VA-synpunkt.

Bedömning

Översiktsplan för Gotland

Åtgärden är inte förenlig med översiktsplanen. Förslaget bedöms utgöra en ensam etablering i ett öppet jordbrukslandskap, byggnadernas placering följer inte det traditionella bebyggelsemönstret och åtgärden bedöms inte heller förenliga med kulturvärdena i området.

Jordbruksmark

Platsen är belägen inom ett jordbruksblock avsett för bete/åkermark

Miljöbalken 3 kap 4 § anger att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I bedömningen om huruvida jordbruksmarken anses brukningsvärd tas hänsyn till många aspekter. Det ska då utredas t ex om marken har brukats i relativ närtid, hur den används idag, hur den är lokaliserad till eventuell intilliggande jordbruksmark och på så sätt blir en del utav ett sammanhängande jordbrukslandskap, om det utgår jordbruksstöd för marken, hur marken är taxerad etc. I domar från MÖD framgår att vikt för bedömningen av markens beskaffenhet bland annat anses vara hur marken används och tidigare har använts, markytans storlek och möjligheten att sambruka marken med annan jordbruksmark i området. Att det exempelvis inte ses som ekonomiskt rationellt att bruka marken i nutid utesluter inte att den bedöms som brukningsvärd i ett mer långsiktigt perspektiv (se tex mål nr P 5889-21).

En mark som tagits ur produktion ska även senare betraktas som brukningsvärd oavsett om den formellt är jordbruksmark, används som jordbruksmark eller om dess klassning gör den kommersiellt ointressant som jordbruksmark. Även lågt klassad jordbruksmark, som är en del av ett större sammanhängande område av jordbruksmark kan genom sitt läge och sin beskaffenhet anses vara väl lämpad för jordbruksproduktion och därmed anses som brukningsvärd. Att värna om brukningsvärd jordbruksmark är inte endast ett enskilt intresse utan ett nationellt intresse. Om behovet uppstår behövs all mark som kan brukas även om marken ger en låg avkastning.

Den aktuella platsen tillhör ett jordbrukslandskap där åkermark varvas med betesmark. Enligt historiska ortofoton framgår det att aktuellt skifte brukats i närtid. Den södra tänkta tomtplatsen utgörs främst av åkermark och den norra tomtplatsen utgörs främst av betesmark men även delvis åkermark. Förvaltningen anser inte att aktuell plats för bebyggelse utgör en begränsad yta utan att den följs direkt av jordbruksmark i väst och norr.

Bedömningen är att åtgärden inte är förenlig med bestämmelserna i miljöbalken 3 kap 4§.

Rörligt friluftsliv och naturvärden

Bedömningen är att riksintresset för det rörliga friluftslivet inte påverkas negativt av åtgärden.

Kulturvärden

Platsen ligger inom ett område som omfattas av Kulturvärdeskartan, som är en del av Kulturmiljöprogram för Gotland antaget av miljö- och byggnämnden 2014-10-01, 231 §. Samhällsbyggnadsförvaltningens regionantikvarie har i yttrande avstyrkt åtgärden. Området beskrivs av regionantikvarien som ett mosaikartat landskap, ett väl sammanhållet och lättillgängligt område med stora pedagogiska värden. Den föreslagna bebyggelsen förläggs i det öppna jordbrukslandskapet på ett sätt som bryter mot det traditionella bebyggelsemönstret. Bedömningen är att åtgärden är olämplig ur kulturhistorisk synpunkt.

Sökandens synpunkter

Sökanden har genom ombud inkommit med skrivelse: I den arkeologiska utredningen framgår det att området i ett historiskt perspektiv varken tjänat som jordbruksmark eller bete. Marken har förr ansetts som oduglig och obrukbar. De föreslagna tomterna medför inte att läsbarheten över jordbrukslandskapet påverkas, inte heller påverkas fornlämningar eller betesmarker. Den aktuella delen av åkermarken brukas inte som åkermark. Brukningsvärdet på den åkerareal som tas i anspråk är mycket lågt, området har under senare år endast odlats för att inhämta gårdsstöd. Jordlagret på platsen uppgår till endast ca 10-20 cm vilket också begränsar odlingsmöjligheterna.

Det sökande har anfört ändrar inte förvaltningens bedömning.

Grannar

Synpunkter har inkommit från ägarna till en grannfastighet, fastigheten Lau Gannor 1:17. Grannarna har en oro för vad som kommer att hända med vattentillgången i området och har även farhågor för att den föreslagna byggnationen kommer att öka trafikflödet med störande ljud och även påverka utblickarna över det öppna landskapet.

Bedömningen är att åtgärden inte kommer att medföra någon betydande olägenhet för angränsande fastigheter.

Avvägning mellan olika intressen

Vid en avvägning mellan det enskilda intresset av att bebygga platsen med två bostadshus och det allmänna, att bevara jordbruksmarken och kulturlandskapet, är bedömningen att det allmänna intresset väger tyngre.

Sammantagen bedömning

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att den föreslagna platsen är olämplig att bebygga med två bostadshus.

Utifrån ovan nämnda förutsättningar är det samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att åtgärden inte är förenlig med plan- och bygglagen 2 kap 4 § som anger att mark från allmän synpunkt ska vara lämplig för ändamålet.

Åtgärden kan inte tillåtas enligt de krav som ställs i plan- och bygglagen och ansökan ska avslås med hänvisning till 9 kap 17 § samt 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden meddela som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas, enligt 9 kap 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Verksamhetsspecialist Stefan Hallin föredrar ärendet.

Ingemar Lundqvist (M) och Lars Thomsson (C) föreslår bifalla ansökan.

Karl-Allan Nordblom (MP) föreslår bifalla förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag och Ingemar Lundqvists med fleras förslag under proposition och finner att nämnden bifaller Ingemar Lundqvists förslag.

Karl-Allan Nordblom (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen 2024-01-29
Ansökan inkom 2021-07-05
Situationsplan inkom 2022-12-06
Remissvar GEAB inkom 2022-12-27
Yttrande från Länsstyrelsen 2023-01-03
Remissvar miljö 2023-01-05
Remissvar TKF avfall 2023-01-09
Synpunkter från granne 2023-01-09
Svarsyttrande från sökanden 2023-01-19
Utlåtande angående naturvärden 2023-03-06
Utlåtande angående kulturvärden 2023-03-13
Länsstyrelsens beslut ang jordbruksmark 2023-03-31
Svarsyttrande från sökanden 2023-04-05
VA-utlåtande 2023-11-02

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Delges Sökande: [REDACTED]

Delges Ombud: [REDACTED]
[REDACTED]

För kännedom till personer som lämnat synpunkter: [REDACTED]
[REDACTED]

Kända sakägare meddelas om beslutet.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar (poit.bolagsverket.se)

Sökande

[REDACTED]

MBN § 25 TOFTA KROKS 1:207 - Nybyggnad av komplementbyggnad (garage)

Ärendenummer: MBN 2022/2396

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Avgift för avslag 8 360 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2022 fastställd av regionfullmäktige, beslutad 2021-12-14 MBN §286, tabell L (11). Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, meddelas i ”Beräkning samt beslut av eventuell reduktion” tillhörande detta beslut. Av fakturan, som skickas separat, framgår den totala avgiften inklusive eventuell reduktion av avgiften.

Upplysning

En planavgift tas ut i samband med bygglovsavgiften vid beviljande.

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av en komplementbyggnad (garage) på fastigheten Tofta Kroks 1:207.

För området gäller detaljplan för Tofta Kroks 1:36, antagen: 1979-12-20 samt tilläggbestämmelser för detaljplanen Tofta Kroks 1:36, antagen: 2008-09-24. I tilläggbestämmelserna regleras utökad byggrätt till att 10% av fastigheten får bebyggas samt byggnadshöjden får max vara 3,5 meter. Angående placering av bebyggelsen gäller Byggnadsstadgan 39§. I 39 § framgår bland annat att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot granntomt.

Den planerade komplementbyggnaden har 36,5 kvm byggnadsarea och byggnadshöjden uppgår till cirka 3 meter samt placeras 1,5 meter från fastighetsgräns. Den önskade åtgärden strider således mot detaljplanens bestämmelser avseende största tillåtna byggnadsarea, byggnadshöjd samt avstånd till fastighetsgräns.

Enligt 9 kap 31b§ plan- och bygglagen framgår att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Bedömningen är att föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande byggnadsarea, byggnadshöjd samt avstånd till fastighetsgräns och att avvikelsen inte är en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b § plan- och bygglagen. Ansökan ska därför avslås.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ansökan ska avslås då åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelser.

I 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL) anges att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen samt om den föreslagna åtgärden inte strider mot detaljplanen. Trots detta får enligt 9 kap. 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte samt om:

1. avvikelsen är liten, eller om
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Den aktuella åtgärden innebär tre avvikelser mot detaljplanens bestämmelser, avseende: tillåten byggnadsarea, byggnadshöjd samt avstånd till gräns.

Största tillåtna byggnadsarea på fastigheten är 142,2 kvm. Fastigheten är redan bebyggd med en huvudbyggnad om ca 132,8 kvm enligt befintligt bygglov. Föreslagen komplementbyggnad får en byggnadsarea om ca 36,5 kvm, vilket innebär att den totala byggnadsarean på fastigheten uppgår till ca 169,3 kvm. Tillåten byggnadsarea överskrids därmed med ca 26,5 kvm, motsvarande 18,6%.

Av rättsfall som behandlar överskridande av den enligt detaljplanen tillåtna byggnadsarean eller byggnadshöjden framgår att omständigheterna i det enskilda ärendet är av stor vikt och att det alltid ska göras en bedömning i det enskilda fallet. Enligt rättspraxis går det inte att slå fast att en viss procents överskridande av arean alltid är en liten avvikelse. Exempel på omständigheter som även kan ha betydelse för bedömningen är bland annat om avvikelsen bedöms nödvändig för att ge byggnaden en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl.

I ett avgörande från mark- och miljööverdomstolen (MÖD) vilket avsåg nybyggnad av ett flerbostadshus som överskred tillåten byggnadsarea med 10 procent, bedömde domstolen att överskridandet inte var en avvikelse av obetydlig omfattning. Att det rörde sig om en nybyggnation spelade också in i bedömningen, då möjligheterna till att anpassa byggnaden efter detaljplanen därmed är stora. Domstolen konstaterade även att det inte var förenligt med gällande praxis att schablonmässigt bedöma överskridande av byggnadsarea

med 10 procent som en liten avvikelse. MÖD ansåg därför att bygglov inte kunde ges. (MÖD 2018-04-20 mål nr P 11778-17/MÖD 2018:4)

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte förekommer några omständigheter som kan motivera den aktuella avvikelsen beträffande byggnadsarea. Förvaltningens bedömning är att avvikelsen om 18,6 % inte är en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Den föreslagna åtgärden bedöms inte heller vara nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Det finns således inte heller skäl att tillåta avvikelserna med stöd av 9 kap. 31 b § andra punkten PBL.

Den beräkningsgrundande fasaden ska enligt överprövande instanser vara den fasad som har störst allmänpåverkan, vilket i regel är den som riktar sig mot närmaste allmänna plats, väg eller liknande. I förevarande fall bedöms den beräkningsgrundande fasaden vara fasaden mot vägen i öst.

Komplementbyggnaden är placerad med gavel mot öst vilket innebär att byggnadshöjden ska beräknas upp tillnock. Komplementbyggnaden överstiger detaljplanens bestämmelse avseende största tillåtna byggnadshöjd på 3,5 meter, då byggnaden får en byggnadshöjd om cirka 3,9 meter då den ska mätas ända upp tillnockhöjden. Den största tillåtna byggnadshöjden överskrids därmed med cirka 0,4 meter.

Åtgärden avviker även angående avstånd till gräns. Enligt detaljplanen ska byggnaden placeras i enlighet med bestämmelserna i Byggnadsstadgan 39§. I 39 § framgår bland annat att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot granntomt. Byggnaden placeras ca 1,5 meter mot grannfastigheten Tofta Kroks 1:206, skifte 1.

Sökande har inkommit med en skrivelse där det framförs att det finns byggnader i området där gavel är vänd mot gatan samt att taklutningen är 27 grader. I tilläggsbestämmelserna som antogs 2008 regleras byggrätten, byggnadshöjden samt taklutningen vilket innebär att viss bebyggelse uppkommit innan tilläggsbestämmelserna tillkom och har därmed en annan utformning och placering. I planbeskrivningen för tilläggsbestämmelserna beskrivs bland annat byggrätten utökats på grund av ökat bebyggelsetryck i Toftaområdet då fler önskat att bosätta sig permanent i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande byggnadsarea, byggnadshöjd och avstånd till gräns. Bedömningen är att avvikelserna varken var för sig eller tillsammans kan vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Ansökan avseende nybyggnad av komplementbyggnad (garage) bör därmed avslås med hänvisning till 9 kap 30 § och 31b § plan- och bygglagen.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden att avslå ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Verksamhetsspecialist Stefan Hallin föredrar ärendet.

Lars Thomsson (C) föreslår bifalla förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-01-30

Nämndbilaga

Situationsplan inkom 2023-11-01

Fasadritning inkom 2023-11-01

Plan/ sektionritning inkom 2023-11-01

Svarsskrivelse inkom 2023-11-01

Kartor upprättad 2024-01-30

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Delges:

Sökande: [REDACTED]

Kända sakägare: [REDACTED]

Sökande

[REDACTED]

MBN § 26

VÄSTERGARN LAURITSE 1:9 - Nybyggnad av bostadshus och komplementbyggnad (förråd)

Ärendenummer: MBN 2022/2044

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Avgift för avslag 33 964 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, meddelas i ”Beräkning samt beslut av eventuell reduktion” tillhörande detta beslut. Av fakturan, som skickas separat, framgår den totala avgiften inklusive eventuell reduktion av avgiften.

Sammanfattning

Ärendet gäller nybyggnad av bostadshus och komplementbyggnad (förråd) på fastigheten Västergarn Lauritse 1:9. Fastigheten består av ett större skifte öppet jordbrukslandskap och ligger utmed väg 140 med närhet till Bibosviken och havet.

Fastigheten är belägen inom ett område utpekade som riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2 § och friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Bedömningen är att området har stora värden för turism och friluftsliv och att åtgärden om ett nytt bostadshus i det öppna landskapet skulle påverka området negativt samt att den föreslagna placeringen skulle öppna upp för vidare exploatering av området. Att bebygga området med ytterligare ett bostadshus för privat bruk är inte förenligt med allmänhetens intressen och förvaltningen bedömer att åtgärden inte är förenlig med riksintresset.

Platsen för byggnation är utpekade som riksintresse gällande Paviken-Västergarn samt i Kulturmiljöprogram för Gotland som värdefullt odlingslandskap och landskapsbild. Riksintresset beskriver området som en kustnära handelsplats med fornlämningar som visar spår från påbörjad stadsstruktur i Västergarn. Området består av försvarsanläggningar vilket speglar en viktig anläggning för kustförsvarssystemet på Gotland från 1300- till 1700-talet. I anslutning till platsen för nybyggnad ligger en av Västergarns ursprungliga gårdar – Bibos och marken runtomkring har från 1700-talet brukats som åker eller bete. Förslaget innebär att bebyggelse skulle förläggas i ett helt öppet landskap, vilket påverkar upplevelsen av det historiska

landskapet som ligger till grund för riksintresseanspråket. Åtgärden innebär påtaglig skada på riksintresset och avstyrks ur kulturhistorisk synpunkt.

Den aktuella fastigheten är obebyggd och består av odlingsmark som klassas som jordbruksblock, åkermark. Området ligger inom utpekad odlingslandskap i naturvärdeskartan vilket beskriver att exploatering endast får ske med hänsyn till områdets natur-, kultur- och skönhetsvärden. Naturvärdeshanläggarens bedömning är att den ansökta byggnationen strider mot riktlinjerna kring exploatering av jordbruksmark samt att åtgärden medför en negativ påverkan på det öppna hävdade landskapet.

Fastigheten Västergarn Lauritse 1:9 tillhör ett sammanhängande område av jordbruksmark. Enligt miljöbalken 3 Kap 4 § är jordbruksmark av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Förvaltningen bedömer att uppförandet av ett nytt bostadshus inte kan ses som en åtgärd som tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse. Marken bedöms med hänsyn till dess läge och beskaffenhet utgöras av sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap 4§ miljöbalken, åtgärden strider därmed mot bestämmelserna i miljöbalken.

Samhällsbyggnadsförvaltningens miljöskyddsinspektör har inkommit med ett utlåtande där åtgärden bedöms olämplig.

Av gällande ringlinjer mellan djurhållning och bebyggelse, antagna av Miljö- och hälsoskyddsnämnden (2016-06-07, MHN § 62) samt Byggnadsnämnden (2017-03-08, BN § 37), framgår att bostadshus inte bör placeras i direkt anslutning till åkermark (minst 10 meter) samt att nya vattentäkter bör ha ett skyddsavstånd om minst 50 meter mot åkermark. Att placera ett bostadshus på jordbruksmark gör att åtgärden helt saknar förutsättningar för att uppnå skyddsavstånden, mellan bostadshus och åker samt vattentäkt och åker.

Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-handläggare avstyrker VA-lösningen i brist på underlag. Avloppsfrågan bedöms i sig som godtagbar men det underlag som krävs för en komplett bedömning av vattenfrågan har inte redovisats.

Fastigheten ligger inom Planprogram för Västergarnsområdet. Enligt planprogrammet ska öppna landskap behållas, dvs ingen ny bebyggelse tillåtas.

Vidare gäller översiktsplanen för Gotland som beskriver att ny bebyggelse i det öppna kultur- och jordbrukslandskapet bör undvikas och att jordbruket och turismnäringens intressen särskilt ska beaktas. Förvaltningen bedömer att placeringen av det nya bostadshuset strider mot planprogrammet och syftet i översiktsplanen.

Bedömning

Utanför planlagt område finns det inte någon given byggrätt enligt lagstiftningen och vid ansökan om bygglov och förhandsbesked ska byggnadsnämnden göra en lokaliseringsprövning.

Syftet med lokaliseringsprövningen är att avgöra om marken är lämplig för den åtgärd som ansökan avser. Det ska utredas om marken ur allmän synvinkel är lämplig att bebygga. Prövningen ska inte enbart omfatta den aktuella platsen, utan hela det område som åtgärden kan komma att påverka.

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2 § och riksintresse friluftsliv 3 kap 6 § miljöbalken. Turism och friluftsliv ska särskilt beaktas i området vid eventuell exploatering eller andra ingrepp i miljön. Sammanhållna orörda naturområden bör bevaras. Dels för allmänhetens rekreation med betoning på det rörliga friluftslivet samt dels för att det inte är god hushållning att ianspråkta nya oexploaterade områden för bebyggelse utom i undantagsfall när det är nödvändigt för det allmännas bästa.

Det förslagna bostadshuset placeras i ett skört öppet landskap nära havet. Kustnära områden innehar stora värden för turism och friluftsliv och bedömningen är att ett nytt bostadshus skulle påverka området negativt samt att den föreslagna placeringen skulle öppna upp för vidare exploatering av området. En fortsatt exploatering i områden nära kusten är inte en åtgärd av sådan karaktär att det ska kunna ses som nödvändigt för allmänhetens bästa.

Åtgärden bedöms därmed ej överensstämma med riksintresset för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2 § miljöbalken samt riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Fastigheten är utpekad som odlingslandskap i naturvärdeskartan, kartunderlaget används vid Region Gotlands bedömning av åtgärder som prövas enligt plan- och bygglagen (2010:900). Odlingslandskap får endast exploateras med hänsyn till områdets natur-, kultur- och skönhetsvärden.

Den aktuella fastigheten är obebyggd och består av odlingsmark som klassas som jordbruksblock, åkermark. Naturvärdeshanläggarens bedömning är att den ansökta byggnationen strider mot riktlinjerna kring exploatering av jordbruksmark samt att åtgärden medför en negativ påverkan på det öppna hävdade landskapet. I anslutning till platsen för den föreslagna byggnationen finns naturelement som omfattas av det generella biotopskyddet och platsens höga naturvärden beskrivs även av Gotlands Botaniska Förening som dokumenterat förekomst av den fridlysta arten gotländsk nunneört i området.

Brukningsvärd jordbruksmark definieras i förarbetena till miljöbalken som mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Jordbruksverkets uppfattning är att den mark

en lantbrukare väljer att bruka är brukningsvärd. Om marken har brukats i närtid är alltså en faktor som kan vara avgörande vid bedömningen av brukningsvärdet.

Den aktuella platsen består av ett sammanhängande område av jordbruksmark då fastigheten norrut och västerut gränsar till jordbruksmark, vidare redovisar regionens kartunderlag att marken brukats med maskiner under det senaste decenniet. Förvaltningen bedömer att marken som avses exploateras är brukningsvärd jordbruksmark vilken ska ses som en naturresurs, som om den hanteras på rätt sätt, har potential att leverera livsmedel och andra produkter under lång tid. Jordbruksmark är därmed inte enbart av intresse ur ett nutida produktionsperspektiv utan även ur ett långsiktigt perspektiv så att brukningsbar mark med bibehållen bördighet finns tillgänglig även för kommande generationer.

Enligt miljöbalken 3 Kap 4 § är jordbruksmark av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Förvaltningen bedömer att uppförandet av ett nytt bostadshus inte kan ses som en åtgärd som tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse. Marken bedöms med hänsyn till dess läge och beskaffenhet utgöras av sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap 4§ miljöbalken, åtgärden strider därmed mot bestämmelserna i miljöbalken. Vidare består hela fastigheten av jordbruksblock vilket i sig gör att bostadshuset helt saknar förutsättningar för att uppnå skyddsavstånden om minst 10 meter till åker.

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen ska, vid förhandsbesked och bygglov, mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Sökande har i ett första skede undersökt förutsättningarna att anordna med egen brunn och infiltration. Avloppsinfiltrationen bedöms som godtagbar men när det gäller vattenfrågan finns inte underlag för en komplett bedömning då provpumpningsprotokoll, biologisk analys, samt brunnens läge inte redovisats. Den föreslagna VA-lösningen avstyrks därmed i brist på underlag.

Sökande har inkommit med svar att VA-påkoppling på det kommunala VA nätet kan godkännas. Det nya VA förslaget ska utredas vidare för att kunna godkännas. Förvaltningen bedömer att VA frågan ej är utredd och avstyrker därmed åtgärden ut VA synpunkt.

För hela Gotland gäller Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79.

Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men är ett betydelsefullt underlag för bygglovsprövningen och ska ge vägledning för att besluta om hur mark- och vattenområden ska nyttjas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. På sidan 56 i översiktsplanen anges följande:

För att uppnå en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling på den gotländska landsbygden föreslås en övergripande strategi för en mer samlad bebyggelseutveckling, vilket innebär att ny exploatering i första hand ska tillkomma som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse. Denna kompletteringsmodell ska gälla för hela Gotland, såväl tätortsnära kompletteringar som ny bebyggelse på landsbygden i övrigt.

Ny bebyggelse i det öppna kultur- och jordbrukslandskapet bör undvikas och jordbruket och turismnäringens intressen ska särskilt beaktas.

Genom att följa riktlinjerna och syftet med översiktsplanen kan Gotlands kommun bidra till att nå olika miljö kvalitetsmål och utsläppsmålen, balansera stad och land, ge utrymme för utveckling på landsbygden och samtidigt säkerställa de natur- och kulturområden som vi på Gotland behöver vara rädda om.

Att placera ett nytt bostadshus i ett öppet kultur- och jordbrukslandskap följer inte riktlinjerna med vad som kan anses vara en komplettering till befintlig bebyggelse. Den föreslagna placeringen bedöms inte ta hänsyn till områdets närhet till kusten och kravet på att turism och friluftsliv särskilt ska beaktas vid eventuell exploatering. Åtgärden som redovisats skapar med sin glesa placering istället möjlighet att fortsätta exploatera området vilket inte bedöms vara ett hållbart sätt att vidare bebygga Gotlands kustnära områden. Bedömningen är att åtgärden inte är förenlig med översiktsplanens syfte.

Den aktuella fastigheten ligger inom ett område som är utpekad som planprogram för Västergarnsområdet. Området som fastigheten ligger inom beskriver att öppna landskap ska behållas, dvs ingen ny bebyggelse tillåts.

Det har tidigare ansökts om förhandsbesked och bygglov på fastigheten, bland annat strax nordost om den nu tänkta placeringen. Den förra ansökan avslogs med motiveringen att förslaget stred mot planprogrammet, vilket skulle innebära att den öppna vyn mot havet byggdes igen samt att förslaget utgjorde påtaglig skada på riksintresset friluftsliv, då landskapet bör hållas öppet för att tillgängliggöra utblicken till strandlinjen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammantagna bedömning är att den föreslagna platsen är olämplig att bebygga utifrån de natur- och kulturvärden som finns på platsen samt att sökande ej kunnat redovisa någon godkänd VA-lösning. Den föreslagna exploateringen är inte förenlig med översiktsplanen och planprogrammet för Västergarnsområdet samt de riksintressen som finns i området.

Ansökan om bygglov bör därmed avslås med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden avslå ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Bygglovarkitekt Anna Sahlström föredrar ärendet.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Nämndbilaga:

Översigtskarta skapad 2024-01-30

Områdeskarta skapad 2024-01-30

Jordbrukskarta skapad 2024-01-30

Situationsplan inkom 2022-11-28

Ritningar: Fasad, plan, sektion inkom 2022-09-23

Utlåtande från Regionantikvarien, upprättad 2022-11-01

Utlåtande från Naturvårdeshandläggare, upprättad 2022-11-29

Utlåtande från Miljöinspektör, upprättad 2022-11-02

Utlåtande från VA-handläggare, upprättad 2023-12-01

Yttrande från Trafikverket inkom 2022-11-02

Yttrande från Gotlands Botaniska Förening inkom 2023-01-09

Bemötande på trafikverkets yttrande inkom 2022-12-14

Vattenförbrukning inkom 2023-10-09

Vattenanalys inkom 2023-10-09

Underlag i ärendet:

Ansökan inkom 2022-07-08

Ritningar: Fasad, plan, sektion inkom 2022-09-23

Situationsplan inkom 2022-11-28

Yttrande från TKF, avfall inkom 2022-10-21

Yttrande från GEAB inkom 2022-10-28

Yttrande från Trafikverket inkom 2022-11-02

Yttrande från Gotlands Botaniska Förening inkom 2023-01-09

Utlåtande från Miljöinspektör, upprättad 2022-11-02

Utlåtande från Naturvårdeshandläggare, upprättad 2022-11-29

Utlåtande från VA-handläggare, upprättad 2023-12-01

Bemötande på trafikverkets yttrande inkom 2022-12-14

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Sökande: Utvecklingsbolag Gotland AB, Artillerigatan 2B, 621 45 Visby

Ombud: [REDACTED]

Sökande

Utvecklingsbolag Gotland AB, Artillerigatan 2 B, 621 45 VISBY

MBN § 27 VISBY HAREN 4 tillbyggnad av tak med takkupor på bostadshus samt montering av solceller

Ärendenummer: MBN 2023/1409

Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden beslutar bevilja ansökan om bygglov avseende montering av solceller på enbostadshus med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

2. Miljö- och byggnämnden beslutar bevilja ansökan om bygglov avseende tillbyggnad av takkupor samt solceller på garagebyggnad med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift

Bygglovavgift enligt taxa	9756 kronor
Reduktion 60%	-5854 kronor
Bygglovsavgift efter reduktion	3902 kronor
Startbeskedsavgift	3794 kronor
Totalt	7696 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2023 fastställd av regionfullmäktige, beslutad 2022-10-18, (2022-12-12), tabell A (A14 och A25). Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, redovisas i bilaga 4 "Information om beräkning av avgift samt eventuell reduktion" tillhörande detta beslut. Faktura skickas separat.

Uppllysning

- **Observera att arbetena inte får påbörjas innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked enligt 10 kap 9 § PBL.** För att erhålla **startbesked** behöver **uppdaterade tekniska beskrivningar och brandskyddsbeskrivning lämnas in.**
- Om någon bryter mot bestämmelsen ska miljö- och byggnämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Sanktionsavgifternas storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordningen, PBF (2011:33).
- Observera att beslutet får verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar. Se "Bilaga 3 - Information om verkställande av beslut" för aktuellt datum.
- Beslutet vinner laga kraft när överklagandetiden har löpt ut, under förutsättning att beslutet inte har överklagats.
- Observera att åtgärden inte får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet förrän miljö- och byggnämnden har gett ett slutbesked.

- Följande handlingar ska lämnas in till bygglovsenheten som underlag för slutbesked: Verifierad kontrollplan, signerad och påskriven.
- Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
- Beslutet upphör att gälla enligt 9 kap 43 § plan- och bygglagen om åtgärderna inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.
- Miljö- och byggnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet upphör att gälla.
- Ändringar i förhållande till fastställda ritningar i givet lov fordrar normalt sett en ny prövning (debiteras enligt gällande taxa). Alla avvikelser från givet lov måste vara godkända innan slutbesked kan ges. Observera att gällande rättspraxis ger begränsat utrymme för ändringar i givet lov. Ta alltid kontakt med miljö- och byggnämnden så tidigt som möjligt när behov av att avvika från givet lov uppstår.
- Utstakning krävs inte i ärendet.

Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad av två takkupor och tak- och fasadändring av bostadshus i form av montering av solpaneler på tak på fastighet Visby Haren 4. De önskade takkuporna avses uppföras där två befintliga takfönster finns på varsitt takfall mot väster och öster. De önskade solpanelerna placeras på båda takfall, in mot väster och öster. Vid granskning av ärendet framkom även att montering av solpaneler på garagebyggnad redan hade utförts på fastigheten. Sökande har valt att ta med dessa redan monterade solpaneler i ansökan.

Den aktuella byggnaden är ursprungligen uppförd 1916 men fick sitt nuvarande utseende efter en omfattande om- och tillbyggnad 1955. Byggnaden har efter ombyggnad och tillbyggnad mer typiska drag från 50-talets arkitektur. Fastigheten omfattas av detaljplan och ligger inom villakvarteren i Solberga och är belägen inom ett bebyggelseområde utpekad i kulturvärdeskartan, som är en del av kulturmiljöprogrammet för Gotland. Byggnaden bedöms således vara belägen inom ett sådant område som avses i 8 kap. 13 § PBL. Det beskrivs i FÖP:ens bilaga en värdebeskrivning för området med generella förhållningssätt för områdets bevarande. Exempel på förhållningssätt som anges är att ursprungliga byggnadsdelar, material och kulör som är viktiga att bevara.

Att placera solpaneler på takfallet mot gatan i öster innebär att de blir tydligt exponerade från gaturummet vilket påverkar upplevelsen av byggnadens karaktär negativt och även förändrar upplevelsen av bebyggelseområdet på ett negativt sätt. Bedömningen är att uppförande av solpaneler på det östra takfallet innebär att de karaktärsdrag som utmärker byggnaden går förlorade i sådan grad att åtgärden utgör en förvanskning av byggnaden, men även av bebyggelseområdet i stort. Placering av solceller på det östra takfallet strider således mot 8 kap. 13 § PBL. Åtgärden bedöms vidare inte ta hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden, eller vara utförd på ett sådant sätt som avses varsamt i 8 kap. 17 § PBL.

Med anledning av att byggnaden i sig bedöms förvanskas och bebyggelseområdet i stort bedöms skadas är samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning att den del av ansökan som avser montering av solpaneler på bostadshus bör avslås.

Den del av ansökan som berör montering av solpaneler på garagebyggnad bedöms kunna beviljas då den inte har ett lika exponerat läge i gaturummet.

Den del av ansökan som avser tillbyggnad av takkuporna kan utföras enligt förhållningssätt för områdets bevarande. Det finns takkupor på flertalet byggnader i området. Takkuporna i önskad omfattning kan uppföras utan att byggnadens typiska 50-talsstil går förlorad.

Den del av ansökan som omfattar takkupor på bostadshus och tak- och fasadändring av garagebyggnad i form av montering av solpaneler på tak kan därför beviljas med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Bedömning

Avseende tillbyggnad av takkupor

För området gäller detaljplan Utanför stadsmuren, Visby med beteckning 0980K-A1 antagen 1934. Av detaljplanen framgår bestämmelser gällande våningsantal och byggnadshöjd. De önskade takkuporna bedöms inte påverka våningsantal eller beräkning av byggnadshöjd varpå åtgärden kan ses som planenlig.

Fastigheten ligger i Solberga som är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö. I värdebeskrivning för området finns generella förhållningssätt för områdets bevarande. Exempel på förhållningssätt som anges är att takkupor inte får dominera takplanet.

En byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Byggnaden har sedan nybyggnadsåret 1916 genomgått omfattande ombyggnation och tillbyggnad varpå den ursprungliga utformningen gått förlorad. Byggnaden har idag typiska drag efter ombyggnad och tillbyggnad mer typiska drag från 50-talets arkitektur. Kringliggande huvudbyggnader har liknande utformning och takkupor finns på flertalet av dem. De önskade takkuporna bedöms inte dominera takplanet.

Förvaltningens bedömning är att föreslagen åtgärd avseende tillbyggnad av takkupor kan beviljas. Åtgärden är planenlig och uppfyller gällande lagkrav. Bygglov ska därmed beviljas i enlighet med 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avseende montering av solceller på huvudbyggnad och garage

Att montera solcellspaneler på tak är normalt inte bygglovspliktigt om de följer byggnadens form enligt PBL 9:3c. Undantag från denna bygglovsfrihet gäller bl.a. i områden som har utpekats som höga kulturhistoriska värden. Miljö- och byggnämnden har konstaterat att detta är ett sådant område varför åtgärden bedöms bygglovspliktig.

Den aktuella byggnaden är ursprungligen uppförts 1916 och har 1955 genomgått omfattande om- och tillbyggnad. Det är från 1950-talets som byggnaden har tidstypiska karaktärsdrag i sin volym, fönstersättning och material.

Byggnaden hör till villakvarteren i Solberga och är belägen inom ett bebyggelseområde utpekats som kulturvärdeskartan, som är en del av kulturmiljöprogrammet för Gotland. Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Visby med bilagan Bebyggelsens och utemiljöns karaktärsdrag i Visby ytterstad 1900-2000, betraktas villakvarteren i Solberga som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Byggnaden bedöms således vara belägen inom ett sådant område som avses i 8 kap. 13 § PBL. Det beskrivs i FÖP:ens bilaga en värdebeskrivning för området med generella förhållningssätt för områdets bevarande. Exempel på förhållningssätt som anges är att ursprungliga byggnadsdelar, material och kulör som är viktiga att bevara.

En byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Enligt 8 kap. 17 § PBL ska ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Förvaltningen har ett samlat förhållningssätt angående montering av solceller i kulturmiljö att det ska monteras mot det minst publika sidan och placeras mot gården eller på gårdsbyggnader. Aktuell fastighet har ett exponerat läge i området med fasad och takfall ut mot parkmark. Det tillsammans med att det befintliga huset har ett rött tegeltak gör att solceller blir väldigt framträdande. Att placera solpaneler på takfallet mot gatan i öster innebär att de blir tydligt exponerade från gaturummet vilket påverkar upplevelsen av byggnadens karaktär negativt och även förändrar upplevelsen av bebyggelseområdet på ett negativt sätt.

Ansökan omfattar även montering av solpaneler på garagebyggnad. Garagebyggnaden har ett flackt tak och de befintliga solpanelerna har en begränsad synlighet i gaturummet.

Bedömningen är att uppförande av solpaneler på huvudbyggnaden innebär att de karaktärsdrag som utmärker byggnaden går förlorade i sådan grad att åtgärden utgör en förvanskning av byggnaden, men även av bebyggelseområdet

i stort. Placering av solceller på det östra takfallet strider således mot 8 kap. 13 § PBL. Åtgärden bedöms vidare inte ta hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden, eller vara utförd på ett sådant sätt som avses varsamt i 8 kap. 17 § PBL.

Det ska enligt 2 kap. 1 § PBL vid prövning av bygglov göras en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Bedömningen är att det allmänna intresset att bevara bebyggelseområdets kulturhistoriska värden överväger det enskilda intresset att uppföra solpaneler på enbostadshus på det sätt som föreslås. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att förlägga solpaneler på byggnadens mindre publika sida mot gården. Sökande har informerats om möjligheten att anpassa förslaget i enlighet med de synpunkter som framförts men valt att få ansökan prövad i befintligt skick.

Med anledning av att byggnaden i sig bedöms förvanskas och bebyggelseområdets värden i stort bedöms skadas är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att solpanelerna på huvudbyggnad inte kan tillåtas enligt de krav som ställs i PBL. Den del av ansökan som avser solpaneler på huvudbyggnad bör därför avslås med hänvisning till 9 kap. 30 § PBL.

Uppförande av solpaneler på garagebyggnad bedöms inte skada byggnaden eller bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden på grund av att de inte är tydligt exponerade i gaturummet. Den del av ansökan som avser solpaneler på garagebyggnad kan därför beviljas med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta avslå ansökan om bygglov avseende montering av solceller med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900). Vidare föreslår förvaltningen nämnden bevilja ansökan om bygglov avseende tillbyggnad av takkupor och solceller på garagebyggnad med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Bygglovhandläggare Åsa-Rind Strand Hollmer föredrar ärendet.

Jenny Larsson (S) förslår bevilja ansökan om bygglov avseende montering av solceller på enbostadshus och bygglov avseende tillbyggnad av takkupor samt solceller på garagebyggnad.

Karl-Allan Nordblom (MP) och Karl-Johan Boberg (C) stödjer Jenny Larssons förslag.

Proposition

Ordföranden ställer Jenny Larssons förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Nämndbilaga:

Översiktskarta, upprättad 2023-09-20

Situationsplan, inkom 2023-08-30

fasadritning innan, inkom 2023-08-30
fasadritning med måttsättning, inkom 2023-11-16
plan och sektion efter, inkom 2023-08-30
fasad, plan- och sektion garagebyggnad, inkom 2023-08-30
Utlåtande från Regionantikvarien, upprättad 2023-10-03

Underlag i ärendet:

Ansökan, inkommen 2023-05-23
Ansökan garagebyggnad, inkom 2023-08-30
Situationsplan, inkom 2023-08-30
Fasadritning innan, inkom 2023-08-30
Fasadritning efter, inkom 2023-08-30
Plan och sektion innan, inkom 2023-08-30
Plan och sektion efter, inkom 2023-08-30
Fasad, plan- och sektion garagebyggnad, inkom 2023-08-30
Utlåtande från Regionantikvarien, upprättad 2023-10-03
Fasadritning med måttsättning, inkom 2023-11-16

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Beslutet delges ombud, sökanden och fastighetsägaren.
Kända sakägare meddelas om beslutet.
Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar (poit.bolagsverket.se)
Bilaga 1 Överklagande av beslut
Förenklad delgivning
Bilaga 2 Handlingar som ligger till grund för beslutet
Bilaga 3 Information om verkställande av beslut
Bilaga 4 Information om beräkning av avgift samt eventuell reduktion

Sökande

[REDACTED]

MBN § 28

LUMMELUNDA ÖVERSTEKVARN 1:5 - Ändrad användning från bostadshus till korttidsuthyrning (nio rum), om- och tillbyggnad samt anordnande av parkering - nu avseende ändring av tidigare beslut om avslag.

Ärendenummer: MBN 2023/118

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att inte ändra beslut om avslag från 2023-11-21, MBN § 211 i ärende MBN 2023/118, med stöd av 38 § Förvaltningslagen.

Avgift

Har debiterats vid tidigare prövning.

Upplysning

Inga upplysningar.

Sammanfattning

Miljö- och byggnämnden har i beslut 2023-11-21 bedömt att den föreslagna åtgärden, ändrad användning från bostadshus till korttidsuthyrning (nio rum), är olämplig på platsen med hänsyn till de begränsade avloppsförutsättningarna.

På grund av ett formaliafel i handläggningen av ärendet har frågan om nämndens möjlighet att ändra sitt beslut väckts. Formaliafelet bestod av att sökande utlovats möjlighet att inkomma med en svarsskrivelse på förvaltningens granskningsyttrande, vilket missades innan ärendet avgjordes i nämnd.

Sökande har i efterhand inkommit med en svarsskrivelse där det framgår att sökande har för avsikt att göra en ytterligare utredning avseende minireningsverk och anhåller om mer tid att göra en ny utredning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att sökandens skrivelse inte tillför några nya omständigheter som förändrar förvaltningens bedömning i ärendet. Miljö- och byggnämnden har i det gällande beslutet redan tagit ställning till att avloppsfrågan var tillräckligt utredd för att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning från bostadshus till korttidsuthyrning (nio rum), om- och tillbyggnad samt anordnande av parkering.

Med hänvisning till det ovan anförda anser förvaltningen att nämndens beslut att avslå den aktuella ansökan inte är uppenbart felaktigt i något väsentligt hänseende, och att beslutet om avslag inte ska ändras, med stöd av 38 § Förvaltningslagen.

Om nämnden trots ovanstående anser att beslutet är uppenbart felaktigt ska ärendet återförvisas till samhällsbyggnadsförvaltningen för att utreda både vatten- och avloppsfrågan vidare.

Bedömning

Miljö- och byggnämnden har i beslut 2023-11-21 bedömt att den föreslagna åtgärden, ändrad användning från bostadshus till korttidsuthyrning (nio rum), är olämplig på platsen med hänsyn till de begränsade avloppsförutsättningarna.

Den föreslagna åtgärden bedöms strida mot 2 kap. 5 § PBL. Vidare bedöms åtgärden inte följa intentionen i gällande översiktsplan då all ny bebyggelse förutsätter en långsiktigt hållbar avloppsförsörjning. Vattenfrågan är inte utredd i ärendet.

Efter fattat beslut uppmärksammade sökanden samhällsbyggnadsförvaltningen om att denne inte fått inkomma med en svarsskrivelse på förvaltningens granskningsyttrande som skickats 2023-09-11, innan beslut fattades. Förvaltningen svarade att sökande har rätt i att denne borde ha fått inkomma med ett svar enligt överenskommelse. Förvaltningen meddelade samtidigt att trots detta var förvaltningens uppfattning att beslutet som fattats inte var uppenbart felaktigt.

Förvaltningen rekommenderade sökanden att i första hand överklaga beslutet. Sökande har trots detta valt att inte överklaga och ville istället lyfta ärendet till nämnd för eventuell ändring av beslutet, trots att detta innebar att överklagandetiden för det fattade beslutet hann gå ut.

Sökande inkom, 2024-01-03, med en skrivelse som förvaltningen bedömde kunde vara den svarsskrivelse som sökande ville inkomma med inför nämndens beslut 2023-11-21. I skrivelsen anges att sökande har för avsikt att göra en ytterligare utredning avseende minireningsverk och anhåller om mer tid att göra en ny utredning. Förvaltningen har frågat sökanden om den inkomna skrivelsen motsvarar den svarsskrivelse som inte fanns med i beslutsunderlaget vid nämndens behandling av ärendet 2023-11-21. Sökande har inte inkommit med något ytterligare svar på våra frågor kring skrivelsen.

Av förvaltningslagens 38 § framgår att en myndighet ska ändra ett beslut som den har meddelat som första instans om

1. den anser att beslutet är uppenbart felaktigt i något väsentligt hänseende på grund av att det har tillkommit nya omständigheter eller av någon annan anledning, och
2. beslutet kan ändras snabbt och enkelt och utan att det blir till nackdel för någon enskild part.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att sökandens skrivelse inte tillför några nya omständigheter som förändrar förvaltningens bedömning i ärendet. Miljö- och byggnämnden har i det gällande beslutet redan tagit ställning till att

avloppsfrågan var tillräckligt utredd för att avslå ansökan om bygglov ändrad användning från bostadshus till korttidsuthyrning (nio rum), om- och tillbyggnad samt anordnande av parkering.

Med hänvisning till det ovan anförda anser förvaltningen att nämndens beslut att avslå den aktuella ansökan inte är uppenbart felaktigt i något väsentligt hänseende, och att beslutet om avslag inte ska ändras, med stöd av 38 § Förvaltningslagen.

Om nämnden trots ovanstående anser att beslutet är uppenbart felaktigt ska ärendet återförvisas till samhällsbyggnadsförvaltningen för att utreda både vatten- och avloppsfrågan vidare.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att inte ändra beslut om avslag från 2023-11-21, MBN § 211 i ärende MBN 2023/118, med stöd av 38 § Förvaltningslagen.

Bygglovhandläggare Ellen Tilesjö föredrar ärendet.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-01-24
Sökandens svarsskrivelse inkommen 2024-01-03
Orienteringskarta upprättad 2023-02-02
Ortofoto upprättat 2023-11-13
Ansökningsblankett inkommen 2023-01-13
Situationsplan inkommen 2023-05-16
Planritning (källar- och bottenplan, befintlig) inkommen 2023-01-13
Planritning (källar- och bottenplan, blivande) inkommen 2023-05-16
Planritning (våning 1 trappa och takplan, befintlig) inkommen 2023-01-13
Planritning (våning 1 trappa och takplan, blivande) inkommen 2023-05-16
Fasadritning (befintlig) inkommen 2023-01-13
Fasadritning (blivande) inkommen 2023-05-16
Sektion A-A, (blivande) inkommen 2023-05-16
Antikvarisk förundersökning inkommen 2023-01-13
Detaljritning fönster inkommen 2023-04-10
Remissvar – Räddningstjänsten inkommet 2023-02-13
Remissvar - TKF Avfall inkommet 2023-02-13
Remissvar – GEAB inkommet 2023-02-14
Remissvar - Länsstyrelsen inkommet 2023-02-15
Remissvar - Miljöskyddsinspektör inkommet 2023-02-17
Bemötande yttrandet miljöbedömning inkommet 2023-03-06
Remissvar - SBF Mark inkommet 2023-02-24

Remissvar - Regionantikvarie inkommet 2023-03-03
VA-utlåtande upprättat 2023-03-27
Kommentar från Alnarp Cleanwater inkommen 2023-07-13
Dokument (Prestandadeklaration avloppsrening fosfor) inkommet 2023-07-13
Dokument (Bakteriereduktion avloppsrening) inkommet 2023-07-13
VA-utlåtande upprättat 2023-09-08

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Sökande/fastighetsägaren delges beslutet

Sökande

AB Öfverstekvarn, AB Öfverstekvarn, [REDACTED]
[REDACTED]

MBN § 29 VISBY STENHUGGAREN 14 - Nybyggnad av kundvagnsgarage samt uppförande av murar

Ärendenummer: MBN 2022/1336

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Avgift

Avgift enligt taxa	21 945 kronor
Reduktion 100 %	
Avgift efter reduktion	0 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Reduktion av avgiften, enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, meddelas i ”Beräkning samt beslut av eventuell reduktion” tillhörande detta beslut. Av fakturan, som skickas separat, framgår den totala avgiften inklusive reduktion av avgiften.

Upplýsning

Inga upplýsningar

Sammanfattning

Ansökan avser uppförande av murar och kundvagnsgarage på fastigheten Visby Stenhuggaren 14. Bygglov har sökts efter att åtgärderna utförts.

Av den aktuella detaljplanen framgår att syftet med planen är att ge möjlighet till en legal planenlig livsmedelsförsörjning och att området ska kunna angöras av såväl bilar som fotgängare och cyklister.

Murarna avviker mot tre bestämmelser i detaljplanen. De är placerade på prickad mark- mark som inte får bebyggas, mark som också är angivet x- och u-område-område som ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik samt för allmänna underjordiska ledningar. Murarna är även placerade på ett servitut för en gång- och cykelbana.

Bedömningen är att murarna strider mot detaljplanens syfte då marken ska vara tillgänglig för gång och cykeltrafik. Murarnas placering och utformning försvårar möjligheten att ta sig genom området med framförallt cykel. Vidare bedöms det inte vara en liten avvikelse att i sin helhet placera murar på prickad mark som dessutom ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik samt för allmänna underjordiska ledningar. Murarna hindrar även nyttjandet av servitutet för gång- och cykelbanan och på ett betydande sätt.

Även om utformningen av murarna har ändrats något sedan tidigare bygglovsprövning, har placeringen av murar på prickad mark och utpekad x- och u-område prövats i nämnd och av överprövande instanser i föregående ärende. Den aktuella ansökan föranleder ingen annan bedömning än den som gjorts i tidigare ärenden. Oavsett om åtgärder har vidtagits för att förbättra trafiksituationen och avtal tecknats med GEAB kvarstår det faktum att murarnas placering strider mot detaljplanen och att avvikelserna inte kan godtas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är att ansökan ska avslås.

Bedömning

I 9 kap. 30 plan- och bygglagen (PBL) anges att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen. Trots detta får, enligt 9 kap. 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte samt om avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Om genomförandetiden för detaljplanen har gått ut kan, enligt 9 kap. 31 c § PBL, bygglov även ges trots att åtgärden avviker från detaljplanen. För att det ska vara möjligt krävs dock att den är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse, eller om åtgärden innebär en sådan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen.

Av den aktuella detaljplanen framgår att syftet med planen är att ge möjlighet till en legal planenlig livsmedelsförsörjning och att området ska kunna angöras av såväl bilar som fotgängare och cyklister.

Murarna avviker mot tre bestämmelser i detaljplanen. De är placerade på prickad mark- ”mark som inte får bebyggas”, mark som också är angivet x- och u-område-”område som ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik samt för allmänna underjordiska ledningar”.

Bedömningen är att murarnas strider mot detaljplanens syfte då marken ska vara tillgänglig för gång och cykeltrafik. Murarnas placering och utformning försvårar möjligheten att ta sig genom området med framförallt cykel. Vidare bedöms det inte vara en liten avvikelse att i sin helhet placera en mur på prickad mark som dessutom ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik samt för allmänna underjordiska ledningar. Murarna är även placerade på Region Gotlands servitut för gc-trafik (gång och cykel). Den del av servitutet som avser gc-trafik är 3 meter brett. Murarna hindrar ungefär halva servitutets bredd och inskränker därför på servitutet på ett betydande sätt.

Även om utformningen av murarna har ändrats något sedan tidigare bygglovsprövning, har placeringen av murar på mark som är prickad och

utpekad x- och u-område prövats i nämnd och av överprövande instanser i föregående ärende. Den aktuella ansökan föranleder ingen annan bedömning än den som gjorts i tidigare ärenden. Oavsett om åtgärder har vidtagits för att förbättra trafiksituationen och avtal tecknats med GEAB kvarstår det faktum att murarnas placering strider mot detaljplanen och att avvikelserna inte kan godtas.

Kundvagnsgaraget placeras på en parkeringsruta, liksom befintliga kundvagnsgarage som idag står på parkeringen. Garaget placeras cirka 1,7 meter från fastighetsgräns och avviker därmed mot bestämmelsen om att byggnad ska placeras minst 6 meter från gräns. Det bedöms sammantaget inte möjligt att bevilja lov för kundvagnsgaraget i denna ansökan. En separat bygglovsansökan för kundvagnsgaraget har inlämnats men ännu inte behandlats.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är att bygglov för nybyggnad av kundvagnsgarage samt uppförande av murar ska avslås.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår nämnden avslå ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30, 31 b och c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Sakkunnig Gunnar Gustafsson föredrar ärendet.

Lars Thomsson (C) föreslår bifalla förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Nämndbilaga

- #3 Situationsplan kundvagnsgarage
- #5 Ritning kundvagnsgarage
- #13 Situationsplan gång- och cykelbanor
- #14 Bild från söder
- #15 Bild från norr
- #20 Situationsplan, fasad, principsektion
- #27 Komplettering till remissvar från GEAB
- #34 Remissvar VA
- #39 Granneyttrande Vattenfall Eldistribution
- #40 Granneyttande Stenhuggaren 3
- #42 Skrivelse från enhet mark- och stadsmiljö
- #45 Sökandens svar på yttranden
- #65 Remissvar GEAB
- #77 Komplettering av skrivelse från enhet mark- och exploatering

Handlingar i ärendet:

- #2 Ansökan
- #3 Situationsplan kundvagnsgarage
- #5 Ritning kundvagnsgarage
- #13 Situationsplan gång- och cykelbanor
- #14 Bild från söder
- #15 Bild från norr
- #20 Situationsplan, fasad, principsektion
- #27 Komplettering till remissvar från GEAB
- #34 Remissvar VA
- #39 Granneyttrande Vattenfall Eldistribution
- #40 Granneyttande Stenhuggaren 3
- #42 Skrivelse från enhet mark- och stadsmiljö
- #45 Sökandens svar på yttranden
- #65 Remissvar GEAB
- #77 Komplettering av skrivelse från enhet mark- och exploatering

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Delges:

Sökande: Fastina Fastigheter Hus 5 AB, [REDACTED]
[REDACTED]

Ombud: [REDACTED]

Fastighetsägare: Propulus Real Estate III c/o Prisma Properties AB, Mäster
Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm

Skickas för kännedom till:

Annan part: Region Gotland, mark- och exploateringsavdelningen,
mark@gotland.se

Sökande

Fastina Fastigheter Hus 5 AB, [REDACTED]

MBN § 30

Remiss: Promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort

Ärendenummer: MBN 2023/3107

Paragraf föregående instans: MBN AU § 3

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att anta förvaltningens svar på remissen som sitt eget.

Sammanfattning

Regeringen beslutade 2020-01-23 att ge den s.k. Bygglövsutredningen i uppdrag att göra en systematisk översyn av regelverket för bl.a. bygglov i syfte att skapa ett enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk som samtidigt säkerställer allmänna och enskilda intressen och ett långsiktigt hållbart byggande av bl.a. bostäder.

I Bygglövsutredningen betänkande - Ett nytt regelverk för bygglov (SOU 2021:47), från 2021 föreslås att bygglovsplikt införs för uppförande och tillbyggnad av ett komplementbostadshus, ändring av en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus och att inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus. Dessa åtgärder kräver i dagsläget endast en särskild anmälan till byggnadsnämnden. I den nu aktuella promemorian föreslår Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet en ändring av plan- och byggförordningen (2011:338) som i stället innebär att dessa åtgärder inte ska kräva varken bygglov eller en särskild anmälan till byggnadsnämnden innan åtgärderna vidtas.

Förvaltningens bedömning är att det finns flera goda skäl till Bygglövsutredningens förslag. För det första bör, enligt Bygglövsutredningens grundläggande utgångspunkt, bostäder generellt förprövas av det allmänna.

För det andra bör nybyggnad av komplementbostadshus omfattas av krav på bygglov eftersom Mark- och miljööverdomstolen i praxis i vissa fall har underkänt regleringen i 13 kap. 15 § PBL om att ett beslut om startbesked får överklagas endast av sökanden eller anmälaren i ärendet. Bestämmelsen innebär nämligen i praktiken att den som är berörd inte har någon författningsreglerad rätt att överklaga beslut om startbesked för ett anmält komplementbostadshus. Berörda är i stället hänvisade till möjligheten att anmäla åtgärder till byggnadsnämnden, vilken i sin tur kan initiera ett tillsynsärende och vid behov även fatta beslut om ingripande. Enligt Mark- och miljööverdomstolen medför detta att den europarättsliga rätten till domstolsprövning i vissa fall träds för när.

För att bemöta Bygglövsutredningens argument om brister i rättssäkerheten med den nuvarande regleringen av komplementbostadshus så lägger Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet nu ett förslag som svårigen kan tolkas som ett försök att i första hand laga den bristen, utan snarare som ett sätt att i första hand runda den rådande bristen på rättssäkerhet.

Bedömningen är att komplementbostadshuset är en otydlig mellanform, ett både och eller ett varken eller, som inte passar in i PBL-systemet och därför bör tas bort i den form det har idag och inte ändras till den form som nu föreslås i promemorian.

Med hänvisning till Bygglövsutredningens grundläggande utgångspunkt att bostäder generellt ska förprövas av det allmänna, är bedömningen att inte heller förslaget att ta bort anmälanplikten för att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus genomförs. Även i det fallet bör Bygglövsutredningens förslag att införa bygglovsplikt för en sådan åtgärd genomföras.

Sammanfattningsvis är bedömningen att de nu föreslagna förändringarna av plan- och byggförordningen inte bör genomföras. Förslaget avstyrks i sin helhet, till förmån för Bygglövsutredningens förslag, att lovplikt införs för dessa åtgärder.

Bedömning

Ett komplementbostadshus är ett sådant bostadshus som populärt brukar kallas för "attefallsbostadshus". Det kan vara viktigt att notera att en komplementbyggnad som regleras i 9 kap 4a§ plan- och bygglagen, som populärt brukar kallas för "attefallsbyggnad, attefallshus eller attefallskomplementbyggnad", inte omfattas av den nu föreslagna ändringen av plan- och byggförordningen.

Förslagen i promemorian är tänkta att genomföras samtidigt med Bygglövsutredningens förslag till förändringar av plan- och bygglagen. De ska alltså träda ikraft samtidigt som Bygglövsutredningens förslag till en ny plan- och bygglag träder ikraft. En del av argumenten för promemorians förslag bygger således på att Bygglövsutredningens förslag verkligen kommer att genomföras, vilket i dagsläget är långtifrån säkert.

Av promemorian framgår bl.a. att ett skäl till att ta bort anmälningsplikten för komplementbostadshus är att komplementbyggnader ska behandlas lika. Bygglövsutredningen föreslår just att andra komplementbyggnader, komplementbostadshus undantagna, inte ska omfattas av kravet på särskild anmälan till byggnadsnämnden och föreslår därför att de ska göras bygglovspliktiga. Argumentet om likabehandling av komplementbyggnader inklusive komplementbostadshus faller alltså om Bygglövsutredningens förslag inte genomförs.

Att ta bort anmälanplikten för komplementbostadshus, men inte för övriga komplementbyggnader förefaller än mer inkonsekvent än att bara ta bort anmälanplikten för övriga komplementbyggnader, men inte för komplementbostadshus. Av detta skäl bör, om promemorians förslag genomförs, införas en reservation i det nu aktuella förslaget, en reservation som säger att promemorians förslag endast ska genomföras under förutsättning att Bygglövsutredningens förslag att ta bort anmälanplikten för övriga komplementbyggnader genomförs.

För att bemöta Bygglövsutredningens argument om brister i rättssäkerheten med den nuvarande regleringen av komplementbostadshus så lägger Landsbygds- och infrastrukturdepartementet nu ett förslag som svårigen kan tolkas som ett försök att i första hand laga den bristen, utan snarare som ett sätt att i första hand runda den rådande bristen på rättssäkerhet. Bedömningen är att detta görs även på bekostnad av övriga argument för att införa bygglovsplikt för komplementbostadshus, som också framfördes i Bygglövsutredningens betänkande.

Medan Bygglövsutredningen ser en principiell skillnad mellan normala komplementbyggnader och komplementbostadshus så lägger Landsbygds- och infrastrukturdepartementet ingen vikt vid den skillnaden.

Bedömningen är att komplementbostadshuset är en otydlig mellanform, ett både och eller ett varken eller, som inte passar in i PBL-systemet och därför bör tas bort i den form det har idag och inte ändras till den form som nu föreslås i promemorian.

Att en ”attefallskomplementbyggnad” ska kunna övergå till att vara ett komplementbostadshus utan att detta inte i någon form formellt ska behöva registreras försvårar upprätthållandet av samhällets ansvar för att plan- och bygglagen efterlevs, d.v.s. att byggnadsnämndernas tillsynsansvar ges möjlighet att genomföra på ett rimligt sätt. Förslaget andas en alltför stor tilltro till att byggnadsnämndernas tillsyn enligt plan- och bygglagen i dagsläget fungerar på ett tillfredställande sätt. PBL-systemet bygger alltmer på att kommunerna bedriver en mer bevakande och efterkontrollerande tillsyn, en tillsyn som många gånger kan upplevas som både mer kränkande och anklagande, än vad en förprovning av en åtgärd upplevs. Det är således inte oviktigt att det från samhällets sida finns någon form av dokumentation av om en byggnad är en komplementbyggnad eller om det är en bostad.

Att utöva en verkningsfull tillsyn i dessa ärenden kräver ofta integritetspåverkande bevakningsinsatser av enskildas beteenden, vilket inte sällan upplevs, av den som utsätts för en sådan uppmärksamhet, som mer eller mindre kränkande. Enskilda behöver även tvingas till att redogöra och beskriva hur och i vilken omfattning dessa byggnader används. Med förslaget måste berörda granna aktivt anmäla sina grannar för att få sina rättigheter prövade i stället för att bli hörda i ett bygglovsförfarande. Detta ska ställas mot det som i

promemorian beskrivs som en snårig och aktivitetshämmande byråkrati. Med förslaget ställer systemet orimligt höga krav på den enskilde att behärska ett redan idag svårtolkat lagrum, där nuvarande rättspraxis inte kan anses vara klar, tydlig och självklar att efterleva.

I motsats till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet är bedömningen att det är mer logiskt att den bygglovsbefriade komplementbyggnaden och komplementbostadshuset skiljs åt i prövningshänseende än att de behandlas lika. Detta på grund av att det faktiskt är en väsentlig skillnad mellan vad dessa byggnader får och är avsedda att användas till. Ett problem i sammanhanget är den hårfina skillnaden mellan de i praktiken tillåtna användningarna av dessa olika typer av byggnader. Rättspraxis har med tiden blivit alltmer otydlig i synen på vad som kan anses vara en gäststuga. En gäststuga kan i dagsläget i stort sett utformas och utrustas för att kunna användas som en självständig bostad, men ska ändå i många fall anses vara en gäststuga, d.v.s. inte en bostad. Ett skäl till att ”attefallsbyggnaden” är så populär och att ”attefallsbostadshuset” inte har blivit någon succé är förmodligen att det för många är svårt att se någon skillnad mellan hur dessa tillåts utformas, utrustas och användas parat med svårigheten för byggnadsnämnderna att bedriva tillsyn mot hur dessa byggnader faktiskt används, som bostad eller som gäststuga. På det sätt lagen idag är utformad och tillämpas i denna del inbjuder inte självklart till att följa den. Landsbygds- och infrastrukturdepartementets förslag att gå emot Bygglovsutredningens förslag avseende bygglovsprövning av komplementbostadshus och att inrymma ytterligare en bostad i ett enbostadshus förbättrar inte den situationen.

Med hänvisning till Bygglovsutredningens grundläggande utgångspunkt att bostäder generellt ska förprövas av det allmänna, är bedömningen att inte heller förslaget, enligt promemorian, att ta bort anmälanplikten för att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus genomförs. Även i det fallet bör Bygglovsutredningens förslag att införa bygglovsplikt för en sådan åtgärd genomföras.

Med hänvisning till det ovan anförda avstyrks de i promemorian föreslagna förändringarna av plan- och byggförordningen, i sin helhet, till förmån för Bygglovsutredningens förslag.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att anta förvaltningens svar på remissen som sitt eget.

Arbetsutskottet har 2024-01-26 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Karl-Allan Nordblom (MP) stödjer förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Landsbygds- och infrastrukturdepartementets promemoria LI2023/0000 – Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare enbostadshus ska tas bort.

Skickas till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Sökande

Regeringskansliet, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

MBN § 31 Fyllnadsval av ny ersättare i miljö- och byggnämndens arbetsutskott (S)

Ärendenummer: MBN 2024/43

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att utse Ylva Bendelin (S) till ny ersättare i arbetsutskottet.

Sammanfattning

Anita Cavallin (S) har av sagt sig sitt uppdrag i miljö- och byggnämnden.

Regionfullmäktige har 2023-12-11 beslutat utse Ylva Bendelin till ny ersättare i miljö- och byggnämnden.

Miljö- och byggnämnden har att utse ny ersättare i arbetsutskottet med anledning av Anita Cavallins avsägelse.

Ärendets behandling under mötet

Ordföranden ställer förslag om att utse Ylva Bendelin (S) till ny ersättare i miljö- och byggnämndens arbetsutskott under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-01-03
Regionfullmäktiges beslut RF § 232 2023-12-11

Skickas till

Ylva Bendelin, ny ersättare i arbetsutskottet.

MBN § 32 Uppföljning av enheter på samhällsbyggnadsförvaltningen till miljö- och byggnämnden 2024-02-08

Ärendenummer: MBN 2024/65

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att godkänna redovisningen om uppföljning av enheter per 31 januari 2024.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har sammanställt statistik inom ett antal områden som redovisas för nämnden.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att godkänna redovisningen om uppföljning av enheter per 31 januari 2024.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2024-01-09

Statistik bygglov 2024-01-08

Uppföljning av livsmedelskontroller januari – december 2023

Uppföljning enhet miljö, januari – december 2023

Uppföljning enhet vatten januari – december 2023

MBN § 33 **Redovisning av delegationsbeslut till miljö- och byggnämnden 2024-02-08**

Ärendenummer: MBN 2024/45

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att godkänna redovisning av delegationsbeslut.

Sammanfattning

Miljö- och byggnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till utskott, ordförande och tjänstemän i enlighet med nämndens delegeringsordning. Dessa beslut ska redovisas till nämnden. Redovisningen innebär inte att nämnden omprövar eller fastställer delegeringsbesluten. Däremot får nämnden återta lämnad delegering eller föregripa ett beslut i ett enskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själva ta över ärendet och fatta beslut. Följande delegationsbeslut och anmälningsärenden redovisas.

Arbetsutskottets beslut

MBN 2023/830 Hejde Häglaivs 2:1
MBN 2023/1640 När Sivlaivs 1:5
MBN 2022/1776 Öja Stockvike 1:9
MBN 2023/1952 Visby Störtskuren 3
MBN 2022/3500 Hejdeby Norrbys 1:14 skifte 2
MBN 2023/2540 Västerhejde Skjufältet 1:2 logistikbyggnad
MBN 2023/2608 Västerhejde Skjufältet 1:2 militärrestaurang

Handläggare beslut

Belägenhetsadresser 2024-01-01 – 2024-01-30 (16 st)
Delegationsbeslut miljö- och livsmedel december 2023 (78 st)
Delegationsbeslut bygg december 2023 (84 st)

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att godkänna redovisning av delegationsbeslut.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-01-31

MBN § 34 Diverse skrivelser till miljö- och byggnämnden 2024-02-08

Ärendenummer: MBN 2023/3181

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att godkänna redovisningen av diverse skrivelser till nämnden.

Sammanfattning

Följande skrivelser redovisas till miljö- och byggnämnden 2024-02-08:

Organisation	Ämne
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 4070-2023, 2023-12-12	Samråd enligt miljöbalken och kulturmiljölagen för att avverka två träd på fastigheten Visby Kölen 1
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 4695-2023, 2023-12-12	Föreläggande enligt miljöbalken att inkomma med en miljökonsekvensbeskrivning för de planerade åtgärderna på fastigheten Hejdeby Bolarve 3:2, med flera
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3271-2023, 2023-12-13	Dispens från biotopskyddsbestämmelserna för breddning av väg till åker på fastigheten Västerhejde Sigrajvs 1:1
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 4946-2023, 2023-12-13	Tillstånd till att avverka två träd, byggnadsminnet Vall Prästgården 1:5
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 432-3056-2021, 2023-12-14	Beslut om förtydligande och fastställande av byggnadsminnets skyddsbestämmelser, fastigheten Gotland Visby Museet 1 och 2
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 432-3056-2021, 2023-12-14	Beslut om förtydligande och fastställande av byggnadsminnets skyddsbestämmelser, fastigheten Gotland Visby Museet 1 och 2
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3659-2023, 2023-12-18	Tillstånd med villkor till ingrepp inom fornlämningsområde gällande markberedning/plantering på fastigheten Fardhem Gerete 1:25,
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 4748-2023, 2023-12-18	Tillstånd till ingrepp i fornlämningsområde för L1977:8527 (borg/kastal) och L1975:7123 (fornborg) på fastigheten Kräklingbo Kyrkogården 1:1 och Prästgården 1:15,
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 521-722-2023, 2023-12-19	Beviljad biotopskyddsdispens för att rationalisera jordbruksdriften på fastigheten Gotland Stenkumla Kube 1:7
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 5128-2023, 2023-12-19	Tillstånd till underhåll och ingrepp i Kruttornet och ringmuren, del av fornlämning L1976:5392, stadsmur på fastigheten Visby Innerstaden 1:1.
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3328-2023, 2023-12-19	Föreläggande enligt miljöbalken och kulturmiljölagen för anläggande av solcellspark vid Kräklinge backe, Kräklingbo

Organisation	Ämne
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 5079-2023, 2023-12-21	Föreläggande enligt miljöbalken för beskärning av skyddsvärt träd på fastigheten Alskog Bofride 1:28
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3518-2023, 2023-12-21	Dispens att framföra motorfordon på barmark i terräng i samband med anläggande av äventyrsbana
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3487-2023, 2023-12-21	Tillstånd till ingrepp i del av RAÄ L1976:5295 och L1976:5392, stadslager och stadsmur, i enlighet med ansökan inom VISBY INNERSTADEN 1:1
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3941-2023, 2024-01-02	Tillstånd till ingrepp i fornlämningsområde för L1977:1274, stensättning
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3895-2023, 2024-01-02	Tillstånd till ingrepp i fornlämning L1976:5295 (stadslager) och L1976:5239 (slott/herresäte) på fastigheten Visby Skepparen 4
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3894-2023, 2024-01-08	Tillstånd till ingrepp i fornlämning L1976:5295, medeltida stadslager, och L1976:5239, slott/herresäte, på fastigheten Visby Palissaden 12
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3247-2023, 2024-01-10	Beslut om att en särskild åtgärd i form av en arkeologisk kontroll i fornlämning L1976:5295 samt vid L1976:5128 ska utföras inom VISBY S:T KLEMENS 8
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 79-2024, 2024-01-10	Beslut om att en särskild åtgärd i form av en arkeologisk kontroll ska utföras inom fornlämning L1976:7803, ett gravfält på fastigheten VÄSTERHEJDE NYGÅRDS 1:144 skifte 2
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3857-2023, 2024-01-12	Föreläggande enligt miljöbalken och kulturmiljölagen för nyanläggning av markkabel samt rasering av luftledning från Tofta Bjärs till Eskelhem
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 2444-2023, 2024-01-15	Beslut om att arkeologisk utredning ska utföras inom fastigheterna BRO ANNEX 1:1 skifte 1, BRO ERIKS 1:6 skifte 1, BRO S:11 skifte 4.
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 2007-2023, 2024-01-15	Beslut om att en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte ska utföras inom fornlämning L1975:3400, L1977:110 och L1976:3734, grav- och boplatssområde, medeltida gårdsportal och boplatssområde på fastigheterna BRO S:11 skifte 4, BRO ÖVERRAJSE 1:2 skifte 1, BRO ANNEX 1:1 skifte 2, BRO ANNEX 1:26 skifte 1 och LOKRUME STORA MÖRBY 1:69 skifte 1
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 4995-2023, 2024-01-18	Beslut om att en anläggning en våtmark på fastigheten Vänge Norrbys 1:12 kan genomföras
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3359-2023, 2024-01-18	Beslut att avvisa ansökan om dispens enligt fridlysningsbestämmelserna

Organisation	Ämne
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3954-2023, 2024-01-22	Tillstånd till ingrepp i fornlämningsområdet för L1976:8881, medeltida kyrktomt, på fastigheten Vall kyrkogården 1:1
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 4238-2023, 2024-01-23	Tillstånd till ingrepp i fornlämningsområdet tillhörande fornlämning L1977:696, grav- och boplotsområde på fastigheten FRÖJEL NYMANS 1:11 skifte 1
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 2326-2023, 2024-01-23	Tillstånd med villkor till ingrepp inom fornlämningsområde gällande markberedning/plantering på fastigheten Hogrän Vallbys 1:24
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 4220-202, 2024-01-23	Tillstånd till ingrepp i fornlämning L1976:5295, medeltida stadslager, på fastigheten Visby Bägaren 1
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 4813-2023, 2024-01-23	Tillstånd till avverkning av ett träd samt återplantering av ett träd, byggnadsminnet Garde Prästgården 1:5
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 4464-2023, 2024-01-25	Tillstånd till att förlägga kabel i fornlämningsområdet tillhörande fornlämning L1977:6393, L1977:6394 och L1977:747, stensättningar och hög på fastigheten ESKELHEM LEVIDE 1:38 skifte 4
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 4127-2023, 2024-01-25	Tillstånd med villkor till ingrepp inom fornlämningsområde gällande markberedning/plantering på fastigheten Buttle Österby 4:1
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 3537-2023, 2024-01-25	Beslut att medge strandskyddsdispens för om- och tillbyggnad av fritidshus och förråd/gästhus på fastigheten Näs Stora Siglajvs 1:8
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 357-2024, 2024-01-29	Tillstånd till exteriör restaurering av mangårdsbyggnad, byggnadsminnet Grötlingbo Kattlunds 1:26
Länsstyrelsen Gotlands län Ärende 4814-2023, 2024-01-30	Beslut om att medge dispens från biotopskyddsbestämmelserna för avverkning av konstaterat almsjuka almar inom allé på fastigheten Garde Prästgården 1:5
Skogsstyrelsen Ärende SK 53-2023, 2023-12-22	Biotopskyddsområde på fastigheten Gotland GOTHEM SUDERBYS 1:11
Riksantikvarieämbetet Ärende RAÄ-2024-111, 2024-01-18	Tillstånd till renovering/återställning av delvis raserad mur runt fyrplatsen Fårö fyrplats, Fårö Butleks 1:22
Riksantikvarieämbetet Ärende RAÄ 2023-2812, 2024-01-19	Tillstånd till avverkning av tre träd samt plantering av tre träd av samma art
Riksantikvarieämbetet Ärende r RAÄ-2024-43, 2024-01-23	Omprövning av område av riksintresse för kulturmiljövården, Anga (I52)
Regionstyrelsen, Region Gotland RF § 208, 2023-12-08	Nya medborgarförslag överlämnas till regionens nämnder för vidare hantering

Organisation	Ämne
Regionstyrelsen, Region Gotland RS § 414, 2023-12-13	Intern kontrollplan 2024
Regionstyrelsen, Region Gotland RS § 434, 2023-12-13	Förlängning av markanvisningsavtal, Storsuders Fastighetsutveckling AB
Regionstyrelsen, Region Gotland RS § 435, 2023-12-13	God ordning på stan 2023
Regionstyrelsen, Region Gotland RF § 221, 2023-12-13	Revidering av styrdokument informationssäkerhet
Regionstyrelsen, Region Gotland RF § 224, 2023-12-13	Omprövning av start-PM (upphävt beslut)
Regionstyrelsen, Region Gotland RF § 225, 2023-12-11	Handlingsplan för jämställdhet mellan kvinnor och män, CEMR
Tekniska nämnden Ärende TN 2023/3964, 2024-01-24	Riktlinjer för laddinfrastruktur, TN § 5

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att godkänna redovisningen av diverse skrivelse till nämnden.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammanställning över diverse skrivelser till miljö- och byggnämnden daterad 2023-12-08

MBN § 35 **Samhällsbyggnadsdirektörens information till miljö- och byggnämnden 2024-02-08**

Ärendenummer: MBN 2024/85

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att godkänna redovisningen av aktuella frågor inom samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsdirektören informerar om aktuella frågor inom samhällsbyggnadsförvaltningen.

Under 2024 kommer förvaltningens ledningsgrupp, med hjälp av extern resurs, att utveckla ledningsfunktionen i förvaltningens nya organisation. Förslag på nya taxor ska presenteras och beslutas av regionfullmäktige, nytt ärendehanteringssystem för avdelning bygg och avdelning miljö och livsmedel upphandlas. Fokus kommer fortsatt att vara dialog, utveckling och tillsammans.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att godkänna redovisningen av aktuella frågor inom förvaltningen.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2024-01-12