
Protokoll

Miljö- och byggnämnden

16 april 2024

Rättelse av § 74

§ 74 rättas i enlighet med förvaltningslagen § 36

Rättelsen utförd av Sara Hultsten, nämndsekreterare

Datum för omjustering	2024-05-07
Paragrafer	§ 74
Underskrifter	Denna paragraf har justerats digitalt och saknar därför signatur. Sekreterare Sara Hultsten Ordförande Andreas Unger Justerare Karl-Allan Nordblom
Protokollet anslås	2024-05-09
Anslaget tas ned	2024-05-30

MBN § 74

SANDA LEKARVE 1:53 1:51 - Förhandsbesked för nybyggnad av 1 bostadshus (rättad i enlighet med förvaltningslagen § 36)

Ärendenummer: MBN 2023/2479

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Reservation

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

Avgift

Avgift för förhandsbesked	14 634 kronor
Reduktion 80%	11 707 kronor
Avgift efter reduktion	2 927 kronor
Totalt	2 927 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2023 fastställd av regionfullmäktige, beslutad 2022-10-18, (2022-12-12), tabell I1. 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.

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.
- Beslutet vinner laga kraft när överklagandetiden har löpt ut, under förutsättning att beslutet inte har överklagats.
- Ändringar i förhållande till fastställda handlingar fordrar ny prövning.
- På Gotland kan fornlämningar och fornyfynd 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.
- Fastighetsägaren ska sända in ansökan om vatten- och avloppsanslutning. Blanketterna finns att fylla i digitalt på hemsidan: www.gotland.se under flik självservice. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar grävning, servitut och övriga tillstånd fram till förbindelsepunkt. Vattenmätarplats ska färdigställas i omedelbar närhet till förbindelsepunkt. Vattenmätare ska placeras på godkänd plats i uppvärmd byggnad eller mätarbrunn.

- Om radonmätningar ej gjorts ska byggnadens grund radonskyddas eller radonsäkras beroende på risknivå.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus på fastigheten Sanda Lekarve 1:51, utanför planlagt område. Fastigheten omfattas av skogsmark och har en areal om cirka 7,6 hektar. Fastigheten är belägen i Västergarn, cirka 1 km sydost om Kronholmens golfbana. I väster gränsar fastigheten till ett bostadsområde, i norr och öster till skogsmark och i söder till åkermark följt av ytterligare ett bostadsområde. Den tänkta platsen för bebyggelse är inom fastighetens södra del och gränsar inte till någon av den befintliga bebyggelsen i området. Mellan planerad tomtplats och bebyggelsegruppen väster om fastigheten ligger en våtmark. Föreslagen avstyckad fastighet får en areal om cirka 1,6 ha och sträcker sig hela vägen fram till våtmarkens markering.

För fastigheten gäller översiktsplan för Gotland, ”Bygg Gotland”. Delar av fastigheten omfattas av regionens översvämningskarta. Kartunderlaget är baserat på topografiska förhållanden, jordart med mera.

Sökanden har inkommit med en skrivelse och anför i huvudsak att planerad plats för bostadshuset inte är blöt samt att placeringen av byggnaden är genomtänkt för att följa bebyggelsemönstret i området och för att knyta an till bebyggelsen söder om och bebyggelsen väster om.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte förenlig med översiktsplanens intention om var tillkommande bebyggelse ska lokaliseras. Föreslagen bebyggelse bedöms vidare riskera att stå i strid med 2 kap 5 § plan- och bygglagen, då det inte går att säkerställa att platsen för bebyggelse, inom en framtid, inte riskerar att översvämmas. Åtgärden bedöms vidare utlösa detaljplanekravet enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning är att åtgärden inte kan tillåtas. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus bör därmed avslås med hänvisning till 9 kap 17 och 31 §§ plan- och bygglagen.

Bedömning

Aktuellt område är väl exploaterat, bebyggelsen utgörs av främst bostadshus och fritidshus. Bebyggelsen är huvudsakligen centrerad kring länsvägen med en del bebyggelsegrupper som sträcker sig längre in i landet öster om länsvägen. I närområdet finns ett flertal nyantagna detaljplaner. I direkt närhet till aktuell fastighet finns också befintlig bebyggelse, vilken inte är reglerad i en detaljplan.

Den föreslagna platsen för bebyggelse gränsar inte till någon av den befintliga bebyggelsen i området utan planeras inom ett orört skogsområde, med ett avstånd om cirka 80 meter från närmsta bebyggelse. Aktuell byggnad bedöms inte utgöra en komplettering eller förtätning utan bedöms snarare vara en tydlig

utökning av bebyggelseområdet. Platsen som ämnas bebyggas saknar sammanhang till befintlig bebyggelse i närområdet och bedöms strida mot det bebyggelsemönster som genomsyrar området där bebyggelsen hålls samlad, antingen kring länsvägen eller i mindre grupper öster om länsvägen. Bedömningen är, utifrån ovan nämnda motivering, att föreslagen åtgärd inte är förenlig med översiktsplanens intention om var tillkommande bebyggelse ska lokaliseras.

Inom fastighetens västra del finns en befintlig våtmark. Enligt regionens kartunderlag för översvämningssytor redovisas ett större blött område som sträcker sig ytterligare cirka 80 meter österut från våtmarken. Efter syn på platsen konstaterades att stora delar av fastighetens västra del är blöt. I dialog med naturvårdshandläggaren konstaterades att tänkt placering av bostadshuset inte är beläget inom den blötaste delen av fastigheten. Vidare konstaterades att naturmiljön tydligt skiljde sig längre västerut från aktuell plats för placering av bostadshuset, då vegetation som förekom längre västerut trivs i blöta marker. Föreslagen avstyckning får en areal om cirka 1,6 ha och sträcker sig hela vägen fram till våtmarkens markering, där stora delar av styckningslotten omfattas av översvämningsskartan.

Översvämningsskrisen har aktualiserats i och med de förändringar som skett i klimatet under senare år. Även om tänkt bostadshus inte planeras inom det blötaste området ska en tomtplats kunna utformas på ett lämpligt sätt. Detta innebär att det ska tas höjd för om tomten har en lämplig utformning och för att framtida komplementbyggnader och dylikt ska kunna rymmas inom tomtplatsen. Bedömningen är att det inte går att säkerställa att platsen, inom en framtid med hänseende till de aktuella klimatförändringarna, inte kommer att riskera att översvämmas. Åtgärden bedöms därför riskera att stå i strid med 2 kap 5 §, punkt 5 plan- och bygglagen. För att få till en lämplig tomtplats föreligger stor risk att det kommer krävas markavvattning, vilket är förbjudet på Gotland.

Av 9 kap 31 § plan- och bygglagen framgår att en bygglovspliktig åtgärd utanför ett område med detaljplan kan tillåtas endast om den inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen. En situation där det råder krav på detaljplan är vid uppförande av bygglovspliktiga byggnadsverk i områden där det är stor efterfrågan på mark för bebyggande.

Trots detta krävs, enligt bestämmelsens andra stycke, ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

Aktuell fastighet ingår inte i något särskilt utpekade område i översiktsplanen. Fastigheten är dock belägen inom ett attraktivt område med högt bebyggelsestryck, vilket framgår dels utifrån inkomna bygglovsansökningar samt dels utifrån antalet gällande detaljplaner i området. Planerat bostadshus placeras utan sammanhang i ett idag orört skogsområde och den tillänkta

styckningslotten blir stor och får en opraktisk form för att kunna nå ett avstånd om högst 100 meter till anslutningspunkten till det kommunala VA-ledningsnätet. Detta inger en viss oreda i bebyggelsemönstret.

Förvaltningen bedömer att det bör rymmas minst 10 tomtplatser inom ett område där det inte föreligger risk för översvämning, dvs. öster om ledningen som går över fastigheten. Med anledning av att aktuellt område omfattas av högt bebyggelsetryck, att det i närområdet finns ett flertal detaljplaner upprättade på senare tid, att fastigheten bedöms ha en större byggbar yta utanför översvämningssområdet med möjlighet att anordna ett flertal tomtplatser, att det föreligger risk för översvämning på den nu föreslagna platsen för bebyggelse samt att redovisad avstyckning skiljer sig från fastigheterna i området, är bedömningen att ansökan bör föregås av detaljplan enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen.

Utifrån ovan nämnda förutsättningar är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att åtgärden inte kan tillåtas enligt de krav som ställs i plan- och bygglagen. Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus bör därmed avslås med hänvisning till 9 kap 17 och 31 §§ plan- och bygglagen.

Ärendets behandling under mötet

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

Bygglöshandläggare Liza Lyppert Thomsson föredrar ärendet.

Håkan Onsjö (M) och Lars Thomsson (C) föreslår meddela som förhandsbesked att tillåta åtgärden.

Karl-Allan Nordbom (MP) och Tore Tillander (V) föreslår följa förvaltningens förslag till beslut.

Proposition

Ordföranden ställer Håkan Onsjö (M) och Lars Thomssons (C) förslag om att bifalla ansökan och förvaltningens förslag om att avslå ansökan under proposition och finner att nämnden bifaller Håkan Onsjös (M) och Lars Thomssons (C) förslag.

Bedömning:

Med hänsyn till att GEAB, Länsstyrelsen, tekniska förvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningens naturvårdshandläggare och regionantikvarien tillstyrker ansökan, och att inga grannar har något att erinra, gör att nämnden vid en samlad bedömning kan tillstyrka åtgärden.

Reservation:

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

Protokollsanteckning Leif Nellmer (KD):

"Jag anser att nämnden skall bifalla ansökan."

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-04-05

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-04-05

Nämndbilaga MBN 2024/2479

Överklagandehänvisning

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

Skickas till

Beslutet delges

Sökanden:

[Redacted]

Fastighetsägaren/kontaktperson:

[Redacted]

Fastighetsägare:

[Redacted]

Beslutet skickas för kännedom

Berörda sakägare som inkommit med synpunkter:

[Redacted]

Kända sakägare meddelas om beslutet.

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

Sökande

[Redacted]