
Protokoll

Miljö- och byggnämnden

17 juni 2024

Miljö- och byggnämndens protokoll

| | |
|----------------------|--|
| Plats och tid | Rådhuset, Rügen, 17 juni 2024, klockan 09.00–16.15 |
| Beslutande | Thomas Karlström (S), 1:e vice ordförande Lars Thomsson (C), 2:e vice ordförande Kjell Wahlström (S), jäv § 104 Jenny Larsson (S) Inger Werkelin Carlsson (S) Mikael Nilsson (S), tjug ersättare, ersättare för Kjell Wahlström (S), § 104 Håkan Onsjö (M) Ingemar Lundqvist (M) Niklas Carlberg (M), tjug ersättare, ersättare för Andreas Unger (M), § 97-117 och § 120-122. Jimmy Larsson (M), tjug ersättare, ersättare för Andreas Unger (M), § 118-119 och § 123. Kerstin Löfgren Dahlström (C) Karl-Johan Boberg (C) Peter Lassander (V), tjug ersättare, ersättare för Tore Tillander (V) Hanna Wijkström (MP), tjug ersättare, ersättare för Karl-Allan Nordblom (MP) Lars Engelbrektsson (SD) |
| Ersättare | Niklas Gahne (C) Stellan Sigsarve (C), § 97-110 och § 120-122. |
| Övriga | Lise Langseth, samhällsbyggnadsdirektör Sara Hultsten, nämndsekreterare Lena Larsen, ekonomichef Richard Löwenborg, avdelningschef Mattias Edsbagge, avdelningschef Carl-Magnus Jonsson, Hr-chef Setareh Abdollahi, enhetschef Carolina Sinander, enhetschef Johan Eriksson, kommunikatör Jessica Svännel, regionarkitekt Jennifer Persson, planarkitekt Maria Hansson, fysisk planerare Charlotta Nordberg, planarkitekt Kristin Bladström, bygglovhandläggare Sigrid Klingström Runbert, bygglovhandläggare Sofia Norrback, bygglovhandläggare Anna Odlinge, bygglovarkitekt Stefan Hallin, verksamhetsspecialist |

Nathalie Ahlstedt Mantel, verksamhetsutvecklare,
teknikförvaltningen
Boel Cedergren, GIS-ingenjör
Max Sundberg Wallman, planarkitekt
Erik Lind, enhetschef
Pontus Boström, bygglovhandläggare
Elliot Sundlin, bygglovarkitekt
Åsa-Rind Strand Hollmer, bygglovhandläggare
Anna Malkan Nelson, avdelningschef
Per Henell, byggnadsinspektör
Anna Hallin, byggnadsinspektör

Datum för justering

2024-06-24

Paragrafer

§ 97–123, varav § 97–98 justerades omedelbart

Ärendena hanterades i följande ordning på sammanträdet:
§ 97-101, 120-122, 102-119 och 123

Underskrifter

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför
signaturer.

Sekreterare Sara Hultsten

Ordförande Thomas Karlström

Justerare Peter Lassander

| | |
|-------------------------------------|--|
| ANSLAG/BEVIS | Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag. |
| Organ | Miljö- och byggnämnden |
| Sammanträdesdag | 2024-06-17 |
| Protokollet anslås | 2024-06-25 |
| Anslaget tas ned | 2024-07-17 |
| Protokollets förvaringsplats | Samhällsbyggnadsförvaltningen |

Register

| | | |
|-----------|--|----|
| MBN § 97 | Fullmakt att företräda miljö- och byggnämnden | 7 |
| MBN § 98 | Remiss av betänkandet En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande (SOU 2023:72) | 9 |
| MBN § 99 | VISBY STÄVEN 1 - Ansökan om planbesked | 16 |
| MBN § 100 | BRO HALNER 1:11 - Ansökan om planbesked | 19 |
| MBN § 101 | TOFTA KROKSTÄDE 1:38, östra delen, m.fl. - Beslut om granskning | 22 |
| MBN § 102 | VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:220 - Nybyggnad av bostadshus | 25 |
| MBN § 103 | BRO TORS 1:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av 4 bostadshus | 30 |
| MBN § 104 | TINGSTÄDE FURBJÄRS 1:10 - Tak- och fasadändring på bostadshus (montering av solpaneler) | 34 |
| MBN § 105 | BUNGE BISKOPS 1:128 Nybyggnad av fritidshus samt gästhus | 37 |
| MBN § 106 | VISBY EKORREN 1, VISBY SOLBERGA 1:19 - Nybyggnad av badhus och miljöbyggnad, samt rivning av befintlig miljöbyggnad | 43 |
| MBN § 107 | Information om GIS-analys av klimatförändringarnas påverkan på verksamheten | 51 |
| MBN § 108 | KRÄKLINGBO PRÄSTGÅRDEN 1:15 - Förhandsbesked för ändrad användning av förskola till bostadshus | 54 |
| MBN § 109 | HAMRA BERTELSMÄSSE 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av 1 fritidshus | 57 |
| MBN § 110 | OTHEM STENHUGGAREN 2 - Tillbyggnad och ombyggnad samt fasadändring av kontor | 60 |
| MBN § 111 | VISBY SKOGSHOLM 1:3 - Nybyggnad av 4 st garage/förrådsbyggnader | 64 |
| MBN § 112 | ÖSTERGARN BENGTS 1:19 - Tillbyggnad med takkupa på fritidshus | 69 |
| MBN § 113 | LÄRBRO PRÄSTGÅRDEN 1:35 - Tillbyggnad av kontorsbyggnad, anordnande av parkering samt rivning av del av kontorsbyggnad och marklov för utfyllnad av mark | 73 |
| MBN § 114 | Förslag till riktlinje för bygglovsplikt för fristående solenergianläggningar på marken | 76 |
| MBN § 115 | VÄSKINDE LILLA KLINTEGÅRDE 1:17 - Ifrågasatt olovlig åtgärd | 81 |
| MBN § 116 | VISBY S:T MICHAEL 25 - Ifrågasatt olovlig åtgärd | 85 |
| MBN § 117 | Information om utveckling av avdelning bygglov - nuläge | 89 |
| MBN § 118 | Uppföljning av enheter på samhällsbyggnadsförvaltningen till miljö- och byggnämnden 2024-06-17 | 90 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| MBN § 119 | Information om uppdrag gällande byggnadsordning för Visby innerstad | 91 |
| MBN § 120 | Miljö- och byggnämndens ekonomiska rapport januari - maj 2024 | 93 |
| MBN § 121 | Delegationsbeslut redovisade till miljö- och byggnämnden 2024-06-17 | 96 |
| MBN § 122 | Diverse skrivelser till miljö- och byggnämnden 2024-06-17 | 98 |
| MBN § 123 | Samhällsbyggnadsdirektörens information till miljö- och byggnämnden 2024-06-17 | 106 |

MBN § 97 Fullmakt att företräda miljö- och byggnämnden

Ärendenummer: MBN 2024/1119

Paragraf föregående instans: MBN AU § 78

Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden beslutar att från 2024-06-18 ge avdelningschef Anna Malkan Nelson, enhetschef Setareh Abdollahi, enhetschef Camilla Lilliesköld och enhetschef Rosanna Stenström på avdelning bygglov fullmakt att som ombud, inför domstol och annan myndighet, företräda miljö- och byggnämnden i ärenden om överklaganden av nämndens beslut i lov- och anmälanärenden och i tillsynsärende enligt plan- och bygglagen.
2. Miljö- och byggnämnden beslutar att tidigare fullmakt, till sakkunnig PBL Gunnar Gustafsson och bygglovshandläggare Anna Hallin på avdelning bygglov, fortsätter att gälla (MBN § 200 från 2023-10-18).

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det finns ett behov av att säkerställa att rutinerna för handläggningen av överklaganden fungerar utan avbrott även under miljö- och byggnämndens sommaruppehåll, semestrar och annan frånvaro.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag innebär att nämnden ger avdelningschef Anna Malkan Nelson, enhetschef Setareh Abdollahi, enhetschef Camilla Lilliesköld och enhetschef Rosanna Stenström på avdelning bygglov fullmakt att inför domstol och myndighet företräda och fullfölja nämndens intentioner i de beslut nämnden har fattat i lov-, anmälan- och tillsynsärenden enligt plan- och bygglagen.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det finns ett behov av att säkerställa att rutinerna för handläggningen av överklaganden fungerar utan avbrott även under miljö- och byggnämndens sommaruppehåll, semestrar och annan frånvaro.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att från 2024-06-18 ge avdelningschef Anna Malkan Nelson, enhetschef Setareh Abdollahi, enhetschef Camilla Lilliesköld och enhetschef Rosanna Stenström på avdelning bygglov fullmakt att som ombud, inför domstol och annan myndighet, företräda miljö- och byggnämnden i ärenden om överklaganden av nämndens beslut i lov- och anmälanärenden och i tillsynsärende enligt plan-

och bygglagen. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår även miljö- och byggnämnden besluta att tidigare fullmakt, till sakkunnig PBL Gunnar Gustafsson och bygglovshandläggare Anna Hallin på avdelning bygglov, fortsätter att gälla (MBN § 200 från 2023-10-18).

Arbetsutskottet har 2024-06-04 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-23
Miljö- och byggnämnden 2023-10-18, § 200

MBN § 98 **Remiss av betänkandet En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande (SOU 2023:72)**

Ärendenummer: MBN 2024/605

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att överlämna samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande, vilket framgår under avsnittet bedömning, som Region Gotlands svar på remissen.

Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Region Gotland har fått möjlighet att svara på remiss på betänkandet en enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande, SOU 2023:72.

På Gotland, som i många andra kommuner, tar dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten en allt större plats i den fysiska planeringen. Samhällsbyggnadsförvaltningen på Region Gotland välkomnar utredningens förslag och hoppas på att utredningen kommer resultera i ett tydliggörande kring vattenfrågor i planprocessen såväl som i byggprocessen. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig i huvudsak positiv till de föreslagna ändringarna, men vill även framföra synpunkter, vilka framgår under avsnittet bedömning.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen på Region Gotland ställer sig positiv till införandet av en legaldefinition av dagvatten i plan- och bygglagen och att den definitionen är samstämmig med definitionen i lagen om allmänna vattentjänster. Ändringen skapar en ökad tydlighet och ger dagvattenhanteringen en tydligare plats i planeringen och i prövningen av bygglov. Samhällsbyggnadsförvaltningen efterfrågar dock ett utvecklat resonemang kring dagvattnet när det rör sig vidare i marken. Detta för att tydliggöra vad en dagvattenutredning och dagvattenlösning kan komma att behöva hantera när det kommer till den praktiska tillämpningen av plan- och bygglagen. Det behöver vara tydligt att dagvattenutredningar och lösningar inte bara ska hantera det vatten som rinner på ytan, utan att det även tas om hand när det rinner vidare i marken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det är ett mycket bra förslag att utöka kraven i 2 kap 6 § plan- och bygglagen till att placeringen av en byggnad eller

ett byggnadsverk även ska vara lämplig med hänsyn till möjligheten att hantera dagvatten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig tveksam till de förändringar som föreslås avseende att bestämmelserna om miljö kvalitet enbart ska gälla vid planläggning. Förvaltningen anser att krav på när miljö kvalitetsnormer ska följas ska var behovsstyrt, snarare än processtyrt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen menar att påverkan på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt kan vara större vid en etablering av exempelvis fyra bostadshus genom förhandsbesked, än vid planläggning av en liknande eller en mindre omfattande etablering på en annan plats, beroende på hur de platsspecifika förutsättningarna är gällande miljö kvaliteten. I känsliga miljöer kan krav på att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids behöva ställas även vid prövning av förhandsbesked och bygglov. Risker, eller möjligheten om man så vill, är att ansökningar om förhandsbesked behöver avslås med hänvisning till detaljplanekravet enligt 4 kap. 2 plan- och bygglagen, för att bestämmelserna om miljö kvalitetsnormer inte kan tillämpas vid förhandsbesked i och med den föreslagna ändringen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen vill även framföra ett starkt önskemål om att förtydliga vad ordet miljö kvalitet inbegriper både i miljö balken och i sektorslagstiftningarna. Genom ett sådant förtydligande kan onödiga diskussioner med exploatörer undvikas kring huruvida vattenkvantiteten verkligen behöver undersökas samlat med vattenkvaliteten. Det är särskilt viktigt att diskussionen inte uteblir vid planläggning på jungfrulig mark där risken för minskad grundvattenbildning blir större.

De föreslagna möjligheterna till skyddsbestämmelser samt att dessa kan utföras även utanför planområdet ger kommunerna ökad möjlighet att hantera dagvattenfrågan ur ett större perspektiv. Samhällsbyggnadsförvaltningen välkomnar möjligheten till skyddsåtgärder. Även att skyddsåtgärderna möjliggörs utanför planområdet är ett välkommet tillägg.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på möjligheten att, i särskilt utpekade områden, som återkommande löper risk för att drabbas av vattenbrist, såsom Gotland, kunna införa skyddsbestämmelser om hushållning med vatten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar utredningens bedömning kring hur specificerade skyddsbestämmelser bör vara samt att bestämmelserna bör kunna stå sig över tid och vara teknikneutrala. Samtidigt kan en alltför vag bestämmelse leda till att åtgärden inte ger önskat resultat på kort eller lång sikt. Förvaltningen ser därför fram emot vägledning kring sådana planbestämmelser. Samhällsbyggnadsförvaltningen vill här framföra vikten av en snar vägledning från Boverket och andra myndigheter, för att bestämmelsen ska få full genomslagskraft. I vägledningen är det av vikt att man även ser till hur bestämmelserna ska kunna följas upp i bygglov och startbesked. Det läggs

mycket resurser på utredningar i detaljplaner, samtidigt som det saknas verktyg för genomförande och tillsyn i ett senare skede.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förhoppningar är att ändringen förbättrar möjligheten att säkerställa att planerade skyddsåtgärder kommer till stånd och underhålls.

Samhällsbyggnadsförvaltningen menar att konsekvenserna av att ändra lydelsen av att ett överprövande av länsstyrelsen kan ske om en miljökvalitetsnorm "inte följs" till "överträds" bör analyseras. Är uttrycket "överträds" lämpligt att använda för minskad kvantitet i förhållande till miljökvalitetsnorm för grundvatten? Innebär en ändring av lydelsen en utökning eller ett förtydligande av länsstyrelsens prövningsgrunder? En utökning av länsstyrelsens prövningsgrunder kan få negativa konsekvenser på planprocessen genom att öka dess komplexitet och oförutsägbarhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen är positiv till förslaget att det på en obebyggd tomt, eller i närheten av den, ska gå att tillgodose krav på vattenförsörjning och avlopp samt i skäligen utsträckning hantera dagvatten. Framför allt att det möjliggörs för hantering av dessa frågor i områden med befintliga, men äldre detaljplaner, som fortsatt är gällande. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser dock ett behov av tydlig vägledning kring vilka krav som kan ställas i de fall då ett ärende avser bygglov inom detaljplanelagt område, men där frågorna inte hanterats i detaljplanen. Vägledningen behöver ta ställning till vilka krav på dagvattenhantering det kan bli fråga om, i förhållande till en bindande byggrätt i en detaljplan.

Att utöka möjligheten för regeringen att förelägga en kommun att inom en viss tid anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelse om det behövs för att tillgodose intresset av att bestämmelserna om miljökvalitet inte överträds, innebär ytterligare inskränkningar i kommunernas befogenhet att anta planer och avgöra om planläggning ska ske. Tidsfristen skulle kunna påverka Region Gotlands möjlighet att prioritera planer för att nå politiskt beslutade mål på lokal nivå, om föreläggandet skulle börja användas mer frekvent. På Gotland finns cirka 365 överlappande riksintressen, vilket innebär att regionens möjlighet att påverka utvecklingen av den lokala mark- och vattenanvändningen redan är kraftigt begränsad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ifrågasätter därför om det är lämpligt att vidare utöka möjligheten för regeringen att förelägga kommuner att inom viss tid anta, ändra eller upphäva en plan. Att planlägga är en kommunal angelägenhet och bör så förbli. En decentraliserad samhällsförvaltning är väsentlig från demokratisk synpunkt och åtgärder som urholkar det kommunala planmonopolet bör därför användas ytterst sparsamt.

I utredningen föreslås även ett undantag från bestämmelsen om återinträde av strandskydd när en detaljplan eller områdesbestämmelser ersätts med en ny detaljplan. Utredningen föreslår att strandskydd inte återinträder om ändamålet

med planområdet i den nya planen är detsamma som i den äldre planen. För äldre planer som har hela planområdet undantaget från strandskyddsbestämmelserna enligt lagen om införande av miljöbalken skulle detta kunna medföra en utvidgning av exploateringsgraden i en ny detaljplan och därmed leda till ett ianspråktagande av markområden som har höga värden för strandskyddets syften så länge intentionen med den nya detaljplanen är densamma som för den äldre. Förändringen som föreslås öppnar för en tolkning huruvida det är intentionen med planområdet som helhet som ska vara styrande, eller varje specifik planbestämmelse med tillhörande markområde.

I utredningen föreslås även en skrivelse om att strandskyddet inte ska återinträda vid upphävande av fastställda generalplaner, stadsplaner, byggnadsplaner eller ersätts av en ny detaljplan, ”om inte annat har bestämts”. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det är viktigt att det förtydligas på vilka formella sätt man kan fatta beslut om strandskyddets varande eller icke-varande i denna typ av situation och hur sentida dessa ställningstaganden kan vara. Ska utgångspunkten vara redan befintliga, äldre ställningstaganden, t.ex. särskilda beslut om upphävanden av strandskyddet för en detaljplan eller andra aktiva förordnanden från Länsstyrelsen, så bör det specificeras. Strandskyddet är ett starkt allmänt intresse och en nationell angelägenhet. En ny prövning om det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet vid upprättande av en ny detaljplan kan därmed fortsatt vara rimlig i de flesta fall. Den föreslagna skrivelsen i betänkandet kan öppna för lokala ställningstaganden och en skild hantering i olika delar av landet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de förändrade reglerna kring strandskyddet väcker en farhåga om att äldre planområden, för vilka strandskyddsfrågan aldrig prövats, och som aldrig kommit att nyttjas för det avsedda ändamålet med planen, kan få stor betydelse för strandskyddets syften och att detta faktum kan komma att förbises i samband med nya exploateringsplaner i det fall strandskyddsfrågan inte behöver utredas på nytt.

I utredningen föreslås ett kompletterande av lagen om allmänna vattentjänster med en möjlighet till kravställande på fördröjande åtgärd av dagvatten på kvartersmark. Detta låter som ett väldigt efterlängtat tillägg men när det sedan beskrivs i kapitel 10 framgår det att detta enbart kan användas för mycket speciella situationer. Det framgår att det ska bidra till ”en förbättrad funktion eller ökad säkerhet hos en allmän va-anläggning” och syftar till att vid särskilda situationer kunna förelägga en enskild fastighetsägare att vidta dagvattenåtgärder som behövs för att förebygga problem vid kommande skyfall. Det står även att fastighetsägaren exempelvis kan behöva sätta upp tunnor för att samla vatten från tak, plantera ett träd eller ordna regnbäddar, ta bort delar av en asfalterad trottoar, gräva ett dike som leder dagvattnet till en bäck eller bygga ett särskilt område för dagvattenavrinning. Detta ger en mycket oklar ambition. Eftersom det även uttrycks att detta inte är ett verktyg

som får användas ”slentrianmässigt” kan det alltså inte användas på flera fastigheter och på så vis skapa en ”många bäckar små effekt” som skulle kunna vara effektiv ur ett kvalitetshänseende, med rätt åtgärder. Med rätt tilltagen dimensionering skulle sådana åtgärder även kunna avlasta det allmänna va-ledningsnätet. Att med åtgärder som vattentunnor och gröna tak på enstaka fastigheter kunna förebygga översvämningar vid skyfall är en omöjlighet. Den andra oklarheten är att detta förväntas ”bidra till en förbättrad funktion eller ökad säkerhet hos den allmänna va-anläggningen”. Om syftet enbart är att sätta in denna åtgärd där skyfallsproblematiken är stor är det väldigt oklart varför va-anläggningen, som inte hanterar den typen av flöden, ska skonas. Sammanfattningsvis bedöms att införandet av ett möjligt kravställande på lokal dagvattenhantering på kvartersmark är mycket efterlängtat men med den begränsning i användning som nu förväntas är den i det närmaste obrukbar.

Bedömningen är vidare att förslaget inte har någon nämnvärd påverkan på va-verksamheten utifrån dricksvattenperspektivet då utredningen valt att inte göra några särskilt kraftfulla förslag på förändringar, enbart mindre förslag om förtydliganden då en del förbättringar redan täcks upp i andra nya lagstiftningar.

I lagen om allmänna vattentjänster förändras definitionen för avlopp. Termerna dagvatten och dagvattenhantering tillkommer och termen avlopp föreslås omfatta bortledning av spillvatten och dränvatten. Det skulle sannolikt innebära att alla va-huvudmän som idag har områden med kombinerade avloppssystem behöver se över dels beslut om verksamhetsområde så att tjänsten dagvattenhantering framgår, dels se över taxorna så att dagvattenvavgift kan tas ut även vid avledning till ett kombinerat system.

Utöver de vägledningar som utredaren definierat efterfrågar samhällsbyggnadsförvaltningen även ett resonemang kring hur vattenbalans i förhållande till planläggning och vattenkvalitet ska kunna redovisas eller bevisas. Frågan är särskilt svår vid planläggning inom vattenskyddsområde där täta dagvattenlösningar ofta väljs för att inte riskera vattenkvaliteten, samtidigt som det är oerhört viktigt att inte möjlighet till grundvattenbildning minskas. Därför ser vi gärna ett utvecklat resonemang kring var gränsen går för vad som anses vara att överskrida gränsvärdet för grundvattenkvantiteten och hur det ska kunna utredas på ett säkrare sätt. Kunskapen om hur vattnet rör sig i marken i Gotlands sprickiga berggrund med små vattenmagasin är idag otillräcklig. Därför är det svårt att avgöra ett rimligt utredningskrav i förhållande till risk för grundvattenkvalitet och tillgång.

I utredningen konstateras att regleringen av innebörden av termen dagvatten i relation till termerna avlopp, avloppsvatten och markavvattning i gällande rätt är otydlig och att detta kan medföra både tillämpningsproblem och oönskade konsekvenser avseende hanteringen av dagvatten. Även otydligheten om vad som avses med termen skyfall i relation till normalt dagvatten är problematisk,

eftersom situationerna kräver olika typer av åtgärder av olika aktörer. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att trots de tydliggöranden som utredningen föreslår är det inte tillräckligt tydligt när dagvattenhantering övergår till markavvattning. Att tydliggöra markavvattning i förhållande till dagvatten är av särskild vikt inom de områden där förbud mot markavvattning råder. Av gällande rätt framgår att en fastighetsägare ska ta hänsyn till sin omgivning och att denne har ett generellt ansvar att skaffa sig den kunskap som behövs för att kunna hantera dagvatten i syfte att skydda människors hälsa och miljön mot skada. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser även, med hänsyn till den enskilda fastighetsägarens möjlighet att tillgodogöra sig kunskap om dagvattenhantering i förhållande till markavvattning, finns det ett behov av tydliggörande vägledning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar utredningens bedömning om att avsättning bör ske i ett större sammanhang och framför allt i kommunal regi då det bland annat är en komplicerad teknik som kräver mycket skötsel, vilket ofta är svårt att uppfylla i mindre sammanhang. Dessutom kräver tekniken mycket energi vilket i dagsläget är en bristvara, särskilt hållbart producerad sådan. Avsättning bör därför endast användas för att avhjälpa problem eller vattenbrist i redan bebyggda områden, främst inom kommunalt verksamhetsområde, och inte som den enda lösningen på vattenförsörjning vid exploatering i nya områden utan tillgång till kommunal VA.

I utredningen anges att i områden med vattenbrist, som t ex Gotland, ska kunna ställas krav på skyddsåtgärden avsättning av havsvatten i syfte att använda som spolning av toaletter eller bevattning. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser inte att det är en lämplig åtgärd, utan att det i första hand har utretts andra åtgärder som uppfyller samma syfte på ett enklare och mer hållbart sätt, t ex vattenbesparande armatur, regnvatteninsamling, bevattningsdammar, återinfiltration av tillräckligt rent dagvatten, avloppsvatten, våtmarksåtgärder och dylikt. Förvaltningen delar utredningens bedömning om att reglering av avsättningsanläggning bör ges utrymme i en framtida översyn. Denna översyn av reglering bör inriktas på avsättning av havsvatten och utgångspunkten bör vara att avsättning av grundvatten inte är lämpligt alls, då man riskerar att förvärpa eller förorena grundvattenresursen i området.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämndens arbetsutskotts besluta att ta emot information om remiss av betänkandet En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till remissvar kommer finnas tillgängligt inför utskick till miljö- och byggnämndens sammanträde den 17 juni 2024.

Arbetsutskottet har 2024-06-04 tagit emot informationen.

Till nämndens sammanträde 2024-06-17 föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen, miljö- och byggnämnden besluta att överlämna samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande, vilket framgår under avsnittet bedömning, som Region Gotlands svar på remissen.

Planarkitekt Charlotta Nordberg föredrar ärendet.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07

Remiss: betänkandet En enklare hantering av vattenfrågor vid planläggning och byggande SOU 2023:72, inkom 2024-03-07

Skickas till

li.remissvar@regeringskansliet.se

li.spn@regeringskansliet.se

Ämnesrad: Diarienummer LI2023/03629, Gotlands Kommun

Sökande

Regeringskansliet, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

MBN § 99 VISBY STÄVEN 1 - Ansökan om planbesked

Ärendenummer: MBN 2024/530
Paragraf föregående instans: MBN AU § 81

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden återremitterar ärendet och ger förvaltningen i uppdrag att tillsammans med exploatören arbeta fram ett förslag som bättre passar ihop med platsens förutsättningar.

Avgift

Avgift planbesked 22 000 kronor

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

Uppllysning

Inga särskilda förbehåll och instruktioner.

Sammanfattning

Ansökan om planbesked inkom till miljö- och byggnämnden 27 februari 2024. Ansökan syftar till att möjliggöra för förtätning av fastigheten Gotland Visby Stäven 1. Fastigheten är belägen i stadsdelen Gråbo. Från slutet av 1960-talet och fram till 1980-talet växte Gråbo fram med en bebyggelse av främst flerbostadshus. Byggnaderna inom området har olika utformning, men bebyggelsen i området är förhållandevis låg med cirka tre till fyra våningar.

Det förslag som lämnats in i samband med ansökan redovisar åtta punkthus i sex våningar och ett bostadshus i tio våningar, där kontor och gemensamma lokaler planeras i bottenvåningen. Fyra av de föreslagna punkthusen placeras helt- eller delvis på mark som i dagsläget utgörs parkmark och ägs av Region Gotland. Fem av punkthusen placeras utmed Allégatan som är en av Visbys mest trafikerade gator, eventuell bullerproblematik och luftföroreningar behöver därför utredas inom ramen för detaljplanarbetet. Förslaget innebär att grönytorna inom området minskar, samtidigt som fler boende delar på de befintliga bostadsgårdar och de grönytor som finns inom planområdet. Region Gotlands grönplan anger som riktlinje att man bör undvika att bygga på parkmark, vidare pekar grönplanen ut viktiga grönstråk, där Furulundsskogen är utpekad. Furulundsskogen, som ansluter till planområdet i norr, kommer påverkas av den föreslagna bebyggelsen. Det aktuella förslaget bedöms inte ta i beaktande grönplanens riktlinjer och utpekanden. Vidare avviker byggnadernas höjder från bebyggelsemönstret i omgivningen.

Inom stadsdelen Gråbo finns flera planuppdrag och det pågår detaljplaneläggning på flera platser. Teknikförvaltningens VA-enhet meddelar

att det därför råder osäkerhet om det finns kapacitet i verk och ledningsnät, för ytterligare exploatering inom området. VA-kapaciteten inom området behöver därför utredas.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att det är lämpligt att utveckla den aktuella fastigheten med bostäder, under förutsättning att det finns VA-kapacitet för utvecklingen.

Förvaltningen bedömer dock att det inlämnade förslaget inte i tillräcklig utsträckning tar hänsyn till platsens förutsättningar. Förvaltningen bedömer därför att förslaget inte ska utgöra grund för ett framtida detaljplanearbete utan att ett nytt förslag bör tas fram inför uppstart av detaljplanearbetet. För att den mark som ägs av Region Gotland ska kunna ingå i planförslaget är en förutsättning att Region Gotland är villig att göra en direkt markanvisning av marken till exploatören. Positivt planbesked innebär inte att Region Gotland medger att mark för allmän plats omvandlas till kvartersmark eller anvisas till exploatören.

För utförlig redogörelse av förvaltningens bedömning, se bifogad utredning i ärendet.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden bifalla begäran om planbesked om att upprätta detaljplan för berörd fastighet i enlighet med 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900), samt att

1. Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
2. Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.
3. Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till om Region Gotlands mark kan komma att medges överföras till exploatören eller dennes fastighet.
4. Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Arbetsutskottet har 2024-06-04 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Avdelningschef Richard Löwenborg och planarkitekt Charlotta Nordberg föredrar ärendet.

Thomas Karlström (S) yrkar att ärendet ska återremitteras och att förvaltningen får i uppdrag att tillsammans med exploatören arbeta fram ett förslag som bättre passar ihop med platsens förutsättningar.

Proposition

Ordföranden ställer eget yrkande under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-16

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-16

Förtättningsförslag, projektbeskrivning 2024-02-27

Ansökan om planbesked 2024-02-27

Överklagandehänvisning

Beslut om planbesked kan inte överklagas, enligt 13 kap 2 § punkten 2, plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Skickas till

Sökande

Sökande

Stävbo Fastigheter AB, [REDACTED] Hyllie Vattenparksgata 11 A, 21532
Malmö

MBN § 100 **BRO HALNER 1:11 - Ansökan om planbesked**

Ärendenummer: MBN 2024/487
Paragraf föregående instans: MBN AU § 82

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Avgift

Planbeskedsavgift 22 000 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 för fastigheten Bro Halner 1:11 i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse. Förslaget omfattar 21 tomter för villor samt 8 tomter för rad-, par- och kedjehus eller flerbostadshus. Totalt innebär förslaget 29 tomter.

Avsikten är att förse området med en enskild vatten- och avloppslösning då fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA och en anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet inte medges. Angöring till området skall ske via en befintlig infart från länsväg 651.

Aktuell fastighet är ca 6,4 hektar stor. Hela skiftet som ämnas exploateras är historiskt sett, åkermark och ligger på sandjord. Den västra delen av fastigheten utgörs av planterad tallskog. Beståndet är ca 80 år och gallrad vilket ger den ett luckert uttryck. Ett yngre skogsbestånd är planterat utmed fastighetens norra gräns samt ett ungt bestånd av företrädesvis björk finns mot fastighetens västra kant.

Den mer öppna delen av fastigheten har nyttjats som motorbana för motorkross.

Området ligger i anslutning till ett vattendrag av dikeskaraktär som utgör en inledande del av Själsoån. Vattendraget bedöms som naturligt, enligt klassning i Vatteninformationssystem Sverige, vilket innebär att fastigheten omfattas av 100 meter strandskydd.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det som olämpligt att inleda en planprocess för det förfrågade området och föreslår att miljö- och byggnämnden avslår ansökan om planbesked för fastigheten Bro Halner 1:11

Vid platsbesök den 24 april 2024 konstaterades att markvattennivåerna var mycket höga och då främst i den öppna delen som har nyttjats som motorkrossbana. Skogsstyrelsens markfuktighetsindex-karta och historiska kartor visar också på hög markfuktighet och vattenflöden över fastigheten. Mellan den före detta motorkrossbanan och höjden med den vuxna tallskogen går ett bredare fuktstråk. Bedömningen är att extraordinära insatser kommer att krävas för att kunna exploatera platsen. Platsen är inte lämplig att bebygga i det fall avvattning är en förutsättning för att kunna genomföra hela eller delar av planerad byggnation, med tillhörande infrastruktur, såsom husgrunder, infartsvägar, ledningar mm.

Området ligger också i anslutning till ett vattendrag av dikeskaraktär som utgör en inledande del av Själsoån. Vattendraget bedöms som naturligt enligt klassning i Vatteninformationssystem Sverige, vilket innebär att fastigheten omfattas av 100 meter strandskydd.

Förutsättningarna för att upphäva strandskyddet genom planbestämmelse bedöms som mycket liten då det saknas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken. Exploatering enligt ansökan kan därmed vara avhängigt på om strandskyddet kan upphävas av länsstyrelsen enligt 7 kap. 18 § punkt 1.

Den föreslagna bebyggelsestrukturen är väldigt tät och omfattande i förhållande till omgivningen. Förslaget bedöms inte vara anpassat utifrån platsens förutsättningar och med en exploateringsgrad som är alltför hög.

Med hänvisning till strandskyddet och de höga markvattennivåerna som finns inom delar av fastigheten bedöms omfattningen av den exploatering som eventuellt kan vara möjlig att pröva bli så begränsad att den inte kräver planläggning.

Utifrån ovan angivna skäl bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen det som olämpligt att inleda en planprocess för det förfrågade området.

Ärendets behandling under mötet

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

Arbetsutskottet har 2024-06-04 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Fysisk planerare Maria Hansson föredrar ärendet.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-13

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-04-10

Ansökan om planbesked, daterad 2024-02-22

Situationsplan, daterad 2024-02-22

Översiktskarta, daterad 2024-02-26

Överklagandehänvisning

Beslut om planbesked kan inte överklagas, enligt 13 kap 2 § punkten 2, plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Skickas till

Sökande

Sökande

Hammarbergs Byggservice AB, [REDACTED], Bro Halner 305, 62173
VISBY

MBN § 101 TOFTA KROKSTÄDE 1:38, östra delen, m.fl. - Beslut om granskning

Ärendenummer: MBN 2019/1719

Paragraf föregående instans: MBN AU § 83

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att samhällsbyggnadsförvaltningen ska sända ut planförslag för granskning för Tofta Krokställe 1:38, östra delen, m.fl., daterat 2024-06-04, i enlighet med 5 kap 11-13 §§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Reservation

Hanna Wijkström (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i södra Tofta på del av fastigheten Tofta Krokställe 1:38. Detaljplanen syftar till att komplettera befintligt bostadsområde österut med 20 nya fastigheter för friliggande enbostadshus, där det nya bostadsområdet förbinds med Vindilevägen.

I planområdet ingår även del av fastigheterna Tofta Rangställe 3:24 och S:46. Inom dessa två fastigheter ersätter planförslaget delar av befintlig detaljplan, ”del av Tofta Krokställe 1:38” (09-P-107). Användningen NATUR ersätts på två ställen, dels med GATA i norr för att knyta samman gatunätet och undvika tillskapandet av en ny återvändsgata. Men också söderut med en yta för teknisk anläggning för att möjliggöra etablering av en transformatorstation.

Förslaget föreslår fastigheter med varierad storlek mellan 900 m² – 1100 m² som placeras längs med en förlängning av Vindilevägen. Detaljplanen möjliggör för totalt 20 fastigheter, vilket kan bebyggas med friliggande 1-2 våningshus med en total bygnadsarea på totalt 200 m² per fastighet. Fastigheterna ges en naturnära karaktär med en vy över det öppna jordbrukslandskapet. Ambitionen är att säkerställa att de öppna ytorna bevaras genom att planlägga dem som naturmark.

Området nås via befintliga infarter från väg 140, nya infarter kommer inte att anläggas.

Dagvatten inom de föreslagna fastigheterna fördröjs i infiltrationsytor på respektive fastighet. Vattnet leds sedan vidare till en större infiltrationsyta inom naturmarken. Avledning av dagvatten efter ytan sker sedan österut.

Det kommunala vatten- och avloppsnetet är under utbyggnad och är planerat att anslutas till den nya huvudledningen mellan 2024-2025. Planområdet kommer då att ingå i det kommunala verksamhetsområdet.

Föreslagen exploatering har inte fullt stöd i översiktsplan ”Bygg Gotland 2010-2025” då detaljplanen delvis föreslår bostadsbebyggelse på jordbruksmark och i det öppna jordbrukslandskapet. Planområdet omfattas även av ”Planprogram för Västergarnsområdet”, godkänd av BN 2005-05-17, som togs fram för att styra lämpliga ytor för bostadsbebyggelse men samtidigt värna om områdets karaktär; öppenhet mot havet och mot åkermarker etc. Delar av föreslagen bebyggelseyta ligger inom område som är lämpligt för förtätning och en del är beläget inom ett område där det öppna landskapet ska bibehållas.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2023-04-19 att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle samråda med ett planförslag daterat 2023-03-28. Planförslaget har under tiden 8 maj – 11 juni 2023 varit ute på samråd enligt 5:e kapitlet, plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter och därav föranledda åtgärder redovisas i en samrådsredogörelse och ligger till grund för granskningsförslaget.

Bedömning

Aktuellt planområdet ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. Det bedöms som samhällsekonomiskt viktigt och ett väsentligt samhällsintresse att nyttja redan genomförda investeringar i infrastruktur såsom vägar, vatten- och avlopp, kollektivtrafik, gång- och cykel mm.

I och med att stora delar av Tofta är utpekade som riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB är exploateringsmöjligheterna för ytterligare bostadsbebyggelse i Tofta starkt begränsad. Detta planområde är ett av få områden som återstår att möjliggöra för bostadsändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Tofta Krokstade 1:38, östra delen, m.fl., daterat 2024-06-04, 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. Planförslaget bedöms inte vara helt förenligt med översiktsplan ”Bygg Gotland 2010-2025” då detaljplanen delvis tar i anspråk jordbruksmark och det öppna jordbrukslandskapet. Regionfullmäktige antar detaljplanen enligt reglemente för miljö- och byggnämnden.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att samhällsbyggnadsförvaltningen ska sända ut planförslag för granskning för Tofta Krokstade 1:38, östra delen, m.fl., daterat 2024-06-04, i enlighet med 5 kap 11-13 §§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Arbetsutskottet har 2024-06-04 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag. Karl-Allan Nordblom (MP) reserverar sig mot att jordbruksmark tas i anspråk i planförslaget.

Planarkitekt Jennifer Persson föredrar ärendet.

Lars Thomsson (C) ställer sig bakom förvaltningens förslag.

Hanna Wijström (MP) yrkar på avslag på grund av att jordbruksmark tas i anspråk i planförslaget.

Proposition

Ordföranden ställer förvaltningens förslag och Hanna Wijströms yrkande under proposition och finner att nämnden bifaller förvaltningens förslag.

Reservation

Hanna Wijström reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande och mot att jordbruksmark tas i anspråk i planförslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-17

Plankarta 2024-06-04

Planbeskrivning 2024-06-04

Samrådsredogörelse 2024-06-04

Dagvattenutredning, Rejlers, 2024-05-17

Detaljplanering längs del av länsväg 140, Region Gotland, 2024-03-05

Markteknisk undersökningsrapport, Rejlers, 2023-01-11

Geoteknik PM, Rejlers, 2023-01-10

Kulturvärdesutredning, Arendus, 2022:26

Naturvärdesbedömning, Croneborgworks, 2022-11-17

Skickas till

Tofta Krokstade 1:38 AB, CHBG INVEST, Adolf Fredrik Kyrkogata 15,
11137 Stockholm

Sökande

Tofta Krokstade 1:38 AB, Adolf Fredrik Kyrkogata 15, 11137 Stockholm

MBN § 102 VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:220 - Nybyggnad av bostadshus

Ärendenummer: MBN 2024/868

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Avgift

| | |
|---------------------------|---------------|
| Bygglovavgift enligt taxa | 17 872 kronor |
| Startbeskedsavgift | 15 565 kronor |
| Totalt | 33 437 kronor |

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2024 fastställd av regionfullmäktige, beslutad 2022-10-18 MBN § 233 samt 2022-12-12 RF § 231, 2023-12-14 MBN § 232, tabell A3. 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

- **Observera att arbetena inte får påbörjas innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked** enligt 10 kap. 23 § PBL. 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 - Information om verkställande av beslut" för aktuellt datum.
- Beslutet vinner laga kraft när överklagandetiden har löpt ut, under förutsättning att beslutet inte har överklagats.
- För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED]
- Tekniskt samråd ska hållas innan startbesked kan lämnas. Se kallelse.
- Beslutet upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL 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 bygglovsbeslutet upphör att gälla.
- Byggnaden får inte tas i bruk innan miljö- och byggnämnden har utfärdat ett slutbesked (10 kap. 4 § PBL).
- 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.

- 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.
- Fastighetsägaren ska anmäla anslutning av nybyggnation/ändring av VA-installation i e-tjänsten: Egenkontroll vid anslutning till kommunalt VA - Region Gotland. Se VA-avdelningens remissvar i ärendet för mer information.
- Utstakning samt lägeskontroll ska utföras för att säkerställa byggnadens läge på fastigheten. Detta ingår inte i bygglovsavgiften och utförs på din begäran av Region Gotland eller annan som har grundläggande mätningsteknisk färdighet och har blivit godkänd av Region Gotland. Blanketter för beställning av tjänsten eller godkännande finns på <https://etjanst.gotland.se/>
- Om radonmätningar ej gjorts ska byggnadens grund radonskyddas.
- Fastigheten ligger inom ett område med frekvent förekomst av karst. Vid karstpåverkad berggrund ska strålningsmätning utföras i anslutning till byggnationen.
- Dag- och dräneringsvatten bör omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av bostadshus på fastigheten Västerhejde Vibble 1:220 med adress Vibble Skärvgatan 4. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, precis som övriga bebyggda fastigheter på Skärvgatan. Av ansökan framgår att det idag finns ett äldre hus med en byggnadsarea på ca 80 kvm som sökanden vill ersätta med ett nytt större hus. Det nya bostadshuset, med en byggnadsarea på knappt 147 kvm, föreslås placeras på samma plats som det befintliga huset.

Det föreslagna bostadshuset är ett enbostadshus som byggs i ett plan. Bostadshusets fasader ska vara ljusgrå (ofärgad) puts och sadeltaket kläs med svarta tegelpannor (NCS S 9000-N). Fönster blir svarta och utförs i aluminiumklätt trä.

Fastigheten omfattas av ”Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun” samt ”Hela Visby, Fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025”. Både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen nämner Tofta skjutfält och riksintresse för totalförsvaret och kommunens uppfattning av dessa. Dessa planer antogs 2009 respektive 2010 och förutsättningarna har förändrats en del sedan dess, vilket innebär att det som översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen säger om Tofta skjutfält inte bedöms vara avgörande i den nu aktuella bygglovsprövningen. Istället är det

Försvarmaktens remissvar samt gällande praxis som utgör det primära bedömningsunderlaget.

Fastigheten är beläget inom påverkansområde för buller eller annan risk för Tofta skjutfält, vilket är ett utpekade område av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken (MB). Av 3 kap 9 § MB följer att mark- och vattenområden 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.

I princip hela fastigheten omfattas av regionens översvämningsskarta. Kartunderlaget är baserat på topografiska förhållanden, jordart med mera. Uppgifter som redovisas anger skyfall som statistiskt sett sker vart 100:e år. Vid ett sådant skyfall samlas det minst 10 cm vatten.

Av inkomna yttranden och utlåtanden är det endast Försvarmaktens yttrande som avstyrker byggnationen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens slutsats är att totalförsvarets riksintressen i området utgör hinder för att kunna bevilja ansökan om bygglov för ett nytt bostadshus på den redan bebyggda fastigheten Västerhejde Vibble 1:220.

Bedömning

Fastigheten är beläget inom påverkansområde för buller eller annan risk för Tofta skjutfält, vilket är ett utpekade område av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket MB. Av 3 kap 9 § MB följer att mark- och vattenområden 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.

Försvarmakten har hörts i ärendet. I Försvarmaktens yttrande framgår att när ett befintligt hus ersätts med ett större hus, där boendemöjligheterna blir större i det nya huset, kan det riskera att påtagligt skada riksintresse för totalförsvarets militära del. Försvarmakten bedömer utifrån vad som framgår av remissen att det nya huset inte är att betrakta som en ersättningsbyggnad enligt ovan utan möjliggör för ett utökat boende på fastigheten. Åtgärderna riskerar därmed att på sikt påtagligt skada riksintresset Tofta skjutfält då den aktuella fastigheten beräknas utsättas för buller från skjutfältet som överskrider gällande riktvärden för bostäder.

Det finns ett antal rättsfall som stärker den bedömning som samhällsbyggnadsförvaltningen gör i ärendet gällande påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del. Två av dessa är regeringsbesluten Fi2019/01272 (fastighet i Västerhejde) och Fi2020/00922 (fastighet i Tofta) som har liknande förutsättningar. I båda fallen skulle befintliga fritidshus rivras till förmån för nybyggnation av något större fritidshus. Dåvarande byggnadsnämnden beviljade bygglov i båda ärendena, men efter att

Försvarmakten överklagat slutade båda ärendena med att regeringen beslutade att upphäva byggloven och avslå ansökningarna med hänvisning till riksintresse för totalförsvarets militära del samt att det allmänna försvarsintresset väger tyngre än det enskilda intresset att uppföra ett fritidshus.

Åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanens skrivning om att en samlad bebyggelsestruktur eftersträvas, då bostadshuset föreslås placeras på en redan bebyggd och ianspråktagen fastighet i ett tätbebyggt område.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammantagna bedömning är att uppförandet av ett nytt bostadshus i enlighet med ansökan inte kan anses lämpligt med hänsyn till de bullerstörningar som den militära verksamheten vid Tofta skjutfält kan ge upphov till. Både Försvarmaktens remissvar i ärendet, där de avstyrker bygglovsansökan, och de båda regeringsbesluten stärker denna bedömning. I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen är det förvaltningens bedömning att det allmänna försvarsintresset har en sådan tyngd att det enskilda intresset av att uppföra det föreslagna bostadshuset bör stå tillbaka.

Utifrån ovanstående bedöms den föreslagna åtgärden inte uppfylla kraven i 2 kap 5 och 6 a §§ plan- och bygglagen samt att åtgärden påtagligt skulle skada riksintresset för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Ansökan om bygglov för nybyggnation av bostadshus bör därmed avslås med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Ärendets behandling under mötet

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

Bygglovhandläggare Sofia Norrback föredrar ärendet.

Karl-Johan Boberg (C) yrkar att bygglovet ska beviljas med anledning av att bygglovsansökan inte avser en nyetablering utan ersättning av ett befintligt hus och platsen ligger i norra gränsen för riksintresseområde gällande buller. Försvarmakten har tidigare yttrat sig avseende ett område längre in i påverkansområdet utan erinran vid samråd och i samband med att positivt planbesked gavs. Försvarmakten har även vid muntligt samråd i översyn av påverkansområdet gett klartecken för att dessa två planuppdrag ligger inom områden där bullernivån inte bedöms var skadlig för bostadsändamål.

Jenny Larsson (S), Håkan Onsjö (M), Ingemar Lundqvist (M) yrkar bifall till Karl- Johan Bobergs yrkande om att bevilja ansökan.

Proposition

Ordföranden ställer Karl-Johan Bobergs yrkande under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07

Nämndbilaga MBN 2024/868

Karta 1-3000 Västerhejde Vibble 1:220, ärende MBN 2024-868, daterad 2024-06-10

Karta 1-1500 Västerhejde Vibble 1:220, ärende MBN 2024-868, daterad 2024-06-10

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 och fastighetsägarna.

Sökande tillika fastighetsägare: [REDACTED]

Fastighetsägare: [REDACTED]

Beslutet samt kallelse till tekniskt samråd skickas för kännedom till kontrollansvarig; [REDACTED]

Beslutet skickas för kännedom till Försvarsmakten, ange ärendenummer FM2024-12708:3.

Kända sakägare meddelas om beslutet.

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

Sökande

[REDACTED]

MBN § 103 **BRO TORS 1:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av 4 bostadshus**

Ärendenummer: MBN 2022/3542

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Avgift

Avgift för avslag 56 432 kronor.

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Eventuell reduktion av avgiften (enligt 9 kap 27 § plan och bygglagen) framgår av bilaga ”Beräkning av eventuell reduktion”. Faktura skickas separat.

Uppllysning

Inga upplysningar.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av 4 bostadshus på fastigheten Bro Tors 1:18. Bostadshusen förläggs på en rad vinkelrätt från länsväg 148 mellan Visby och Bro. Den tänkta infartsvägen till tomterna ansluter till en befintlig väg. Utmed denna väg finns ett tiotal bebyggda fastigheter.

Regionekologen avstyrker åtgärden ur naturvärdessynpunkt. Området har höga värden kopplade till våtmark och vattendrag. En exploatering i området bedöms kunna påverka hydrologin och därmed negativt påverka naturmiljön i området. Med hänsyn till den värdefulla naturmiljön kopplade till vattenmiljöerna bedöms ansökan inte förenlig med plan- och bygglagens (PBL) andra kapitel om lämplig mark- och vattenanvändning.

Enligt regionens kartunderlag för översvämningsrisk framgår att det finns översvämningsrisk inom större delen av området för tomterna och infartsvägen. Infartsvägen dras även över en våtmark och markavvattning bedöms krävas för att genomföra byggnationen, vilket är förbjudet på Gotland. Utifrån iakttagelserna från platsbesök och kartunderlag bedöms markförhållandena göra platsen olämplig att bebygga med hänsyn till de krav som ställs i 2 kap. 5 § PBL.

Flera grannar har lämnat synpunkter. Grannarna är oroliga för att de tillkommande bostadshusen kommer att försämra vattensituationen i området men även att den aktuella platsen är vattensjuk under delar av året och att vattenförhållandena på andras tomter kan komma att påverkas.

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

Bedömning

I utlåtandet från regionekologen beskrivs att naturmiljön på platsen består av en äldre betespräglad barrskog med tall och gran på sandrik jord. I norra delen är skogen yngre och består i huvudsak av tall. I östra delen är marken blöt med vegetation som älggräs, sälj, brakved och vide. Utmed områdets östra del rinner ett större vattendrag som ingår i tre av de planerade tomtplatserna. Genom området rinner även flera mindre vattendrag som kopplar på det större. Även rörligt ytvatten rinner diffust i östlig riktning mot vattendraget. I norra delen av området finns en sänka med tuvvegetation och videbuskage som står under vatten under delar av året.

Regionekologen bedömer att de ansökta byggnationerna medför en negativ påverkan på hydrologin i form av våtmarken och vattendragen och därmed även de höga naturvärden som är kopplade till dessa miljöer. Vattendragen utgör viktiga livsmiljöer och spridningslänkar för såväl växt- och djurlivet.

Med hänsyn till den värdefulla naturmiljön kopplade till vattenmiljöerna bedöms ansökan inte förenlig med PBL:s andra kapitel om lämplig mark- och vattenanvändning och inte heller med översiktsplanens mål om att inga våtmarker ska skadas genom kommunala beslut.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena.

Regionekologens beskrivning av platsen samt foton från denna vittnar om att stora delar av området har vattenansamlingar under i varje fall delar av året. Enligt regionens kartunderlag för översvämningsrisk, vilket baseras på lågpunkter i landskapet, framgår att det finns översvämningsrisk inom större delen av området för tomterna och infartsvägen. Infartsvägen dras även över en våtmark och markavvattning bedöms krävas för att genomföra byggnationen.

Utifrån iakttagelserna från platsbesök och kartunderlag är det sannolikt att markförhållandena gör platsen olämplig att bebygga med hänsyn till de krav som ställs i 2 kap. 5 § PBL. Någon vidare utredning av de hydrogeologiska förhållandena på platsen har inte bedömts nödvändig då övriga förutsättningar begränsar möjligheten att ge positivt förhandsbesked. Eftersom sökande inte redovisat hur hydrologin kommer påverkas av byggnationen och vice versa bedöms det vara tillräckligt klarlagt att hävda att den tänkta exploateringen inte är förenlig med kraven avseende lämpliga markförhållanden och översvämningsrisk.

Den tänkta infartsvägen till tomterna ansluter till en befintlig väg som det finns bebyggda fastigheter utmed. Förslaget innebär att en ny väg med en sträckning om cirka 250 meter anläggs utmed tomternas västra sida. Bebyggelsen i

området är framförallt centrerad till antingen länsvägen eller vägen som går parallellt med länsvägen. Placeringen av tomterna på det sätt som föreslås bedöms inte följa det befintliga bebyggelsemönstret utan de bedöms istället skapa en ny struktur som inte upplevs som en naturlig komplettering av den befintliga bebyggelsen. Därmed bedöms förslaget inte vara i linje med översiktsplanens intentioner om var ny bebyggelse ska lokaliseras.

I samtliga yttranden från grannar framförs oro för att de tillkommande bostadshusen kommer att försämra vattensituationen i området vad gäller dricksvattentillgången. Eftersom VA-förhållandena inte har utretts fullt ut ännu, går det inte att ta ställning till huruvida det är möjligt att ordna vattenförsörjning för de fyra bostadshusen.

Flera grannar framför även att byggnationen riskerar påverka vattenförhållandena på andras tomter och ge upphov till översvämning. Vad gäller grannarnas farhågor kring att de blöta förhållandena kan komma att påverka deras fastigheter negativt, är dessa synpunkter relevanta. Det framgår inte av ansökan hur anläggande av väg och byggnader kommer att påverka vattendragen och våtmarken. Inte heller beskrivs hur vattnet kommer tas om hand för att göra marken tillräckligt torr för byggnation och hur dagvattenhanteringen kommer att lösas. Det finns därmed en risk att intilliggande fastigheter kommer att påverkas genom förändrade vattenflöden och att det kan innebära betydande olägenhet.

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

Ärendets behandling under mötet

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

Bygglöshandläggare Sigrid Klingström Runbert föredrar ärendet.

Hanna Wijkström (MP) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07

Nämndbilaga MBN 2022/3542

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

Sökande
Ombud
Fastighetsägare

Sökande

[Redacted]

MBN § 104 **TINGSTÄDE FURBJÄRS 1:10 - Tak- och fasadändring på bostadshus (montering av solpaneler)**

Ärendenummer: MBN 2024/786

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden meddelar som beslut att ansökan om bygglov ska avslås med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Avgift

Avgift för avslag 4 612 kronor.

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Eventuell reduktion av avgiften (enligt 9 kap 27 § plan och bygglagen) framgår av bilaga ”Beräkning av eventuell reduktion”. Faktura skickas separat.

Uppllysning

Inga upplysningar.

Sammanfattning

Ansökan avser uppförande av solpaneler på tak på ett bostadshus på fastigheten Tingstäde Furbjärs 1:10. Solpanelerna placeras på takfallet som vetter åt sydväst. Fastigheten omfattas av detaljplan och är belägen inom totalförsvarets riksintresseområde i form av påverkansområde övrigt.

Försvarmakten motsätter sig att bygglov beviljas med anledning av risk för påtaglig skada på riksintresset för totalförsvarets militära del. Med hänvisning till sekretess enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen meddelar Försvarmakten att de inte kan redogöra mer ingående för på vilket sätt utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar försvåras.

Förvaltningens bedömning är att den ansökta åtgärden medför en betydande olägenhet för totalförsvarets verksamhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (PBL) och bygglov kan därför inte ges.

Sökande har inkommit med en skrivelse om att installationen sker fackmannamässigt och följer Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Även handlingar som visar på att kraven uppfylls har inlämnats. Med hänvisning till rättspraxis bedöms Försvarmaktens yttrande om att åtgärden riskerar medföra skada på deras intresse vara avgörande även om yttrandet inte innehåller någon motivering av på vilket sätt deras anläggningar riskerar att skadas. Vad sökanden anför påverkar därför inte bedömningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är att ansökan ska avslås med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Bedömning

Försvarmakten motsätter sig att bygglov beviljas med anledning av risk för påtaglig skada på riksintresset för totalförsvarets militära del.

Med hänvisning till sekretess enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen meddelar Försvarmakten att de inte kan redogöra mer ingående för på vilket sätt utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar försvåras, då en sådan redogörelse riskerar att röja hemliga uppgifter vars röjande kan medföra betydande men för totalförsvaret eller för rikets säkerhet.

Regeringen har i tre mål bedömt att solpaneler på tak kan medföra en sådan påverkan på totalförsvarets verksamhet som innebär en betydande olägenhet för denna på det sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL. Försvarmakten hade i de aktuella fallen uppgett att solcellsanläggningen medförde risk för elektromagnetiska störningar på totalförsvarets anläggningar. Högsta förvaltningsdomstolen bedömde att regeringens beslut skulle stå fast, (HFD mål nr 1607-22, mål nr 2877-22 och mål nr 3125-22).

Med anledning av att Försvarmakten anser att solpanelerna riskerar att påtagligt skada totalförsvarets intresse är förvaltningens bedömning att den ansökta åtgärden medför en betydande olägenhet för totalförsvarets verksamhet och bygglov för solpanelerna kan därför inte ges.

Någon utförligare motivering av på vilket sätt anläggningen utgör skada på totalförsvarets verksamhet bedöms med hänvisning till domarna från Högsta förvaltningsdomstolen inte krävas för att hävda risk för betydande olägenhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är att ansökan ska avslås med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att avslå ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen.

Bygglovhandläggare Sigrid Klingström Runbert föredrar ärendet.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Kjell Wahlström (S) i handläggningen av ärendet. Mikael Nilsson (S) går in som ledamot under ärendets behandling i nämnden.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-04
Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-04
Nämndbilaga MBN 2024/786

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

Sökande/fastighetsägare
Försvarmakten

Sökande

[Redacted]

MBN § 105 BUNGE BISKOPS 1:128 Nybyggnad av fritidshus samt gästhus

Ärendenummer: MBN 2023/3087

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att bygglov ska beviljas med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§, plan- och bygglagen, PBL, (SFS 2010:900).

Arbetena får inte påbörjas innan startbesked har lämnats.
Byggnaderna får inte tas i bruk innan slutbesked har lämnats.

Avgift

Bygglovavgift enligt taxa 16 802 kronor
Reduktion 100 % -16 802 kronor
Bygglovsavgift efter reduktion 00 kronor
Startbeskedsavgift 14 634 kronor

Totalt 14 634 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2023 fastställd av regionfullmäktige, beslutad 2022-10-18, (2022-12-12), tabell A(A2). Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap. 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, redovisas i bilaga ”Information om beräkning av avgift samt eventuell reduktion” tillhörande detta beslut. Faktura skickas separat.

Upplysning

- **Observera att arbetena inte får påbörjas innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked** enligt 10 kap. 23 § PBL. 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 - Information om verkställande av beslut” för aktuellt datum.
- Beslutet vinner laga kraft när överklagandetiden har löpt ut, under förutsättning att beslutet inte har överklagats.
- För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED]
- Tekniskt samråd ska hållas innan startbesked kan lämnas. Se kallelse.
- 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.

- Miljö- och byggnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då bygglovsbeslutet upphör att gälla.
- Byggnaderna får inte tas i bruk innan miljö- och byggnämnden har utfärdat ett slutbesked (10 kap. 4 § PBL).
- Byggherren ansvarar för att åtgärden utförs enligt kraven i plan- och bygglagstiftningen.
- Beslutet upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om åtgärderna inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.
- 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.
- Ändringsanmälan ska inlämnas till teknikförvaltningen, VA-avdelningen, innan anslutning kan ske. Fastigheten Bunge Biskops 1:128 ligger utanför verksamhetsområde för det allmänna VA-ledningsnätet. Anslutning genom blivande gemensamhetsanläggning för Bunge Biskops medges med vatten och spillvatten.
- Utstakning samt lägeskontroll ska utföras för att säkerställa byggnadens läge på fastigheten. Detta ingår inte i bygglovsavgiften och utförs på din begäran av Region Gotland eller annan som har grundläggande mätningsteknisk färdighet och har blivit godkänd av Region Gotland. Blanketter för beställning av tjänsten eller godkännande finns på <https://etjanst.gotland.se/> Tillkommande digitalt underlag (dwg-format) krävs inför utstakning-se utlåtande från GI
- Om radonmätningar ej gjorts ska byggnadens grund radonskyddas eller radonsäkras beroende på risknivå.
- Dag- och dräneringsvatten bör omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

Sammanfattning

Ärendet avser nybyggnad av fritidshus och gästhus på fastigheten Bunge Biskops 1:128 med adress Östra vägen 13, Fårösund. Byggnaderna får en byggnadsarea på 80 respektive 29,88 kvm och byggnadshöjder motsvarande 3,15 respektive 3 meter. På huvudbyggnaden tillkommer en skorsten som ger en totalhöjd på 4,35 meter. Byggnaderna placeras 2,0 meter från närmsta gräns i nordväst (2,03) och nordost, samt i söder. Byggnadernas fasader bekläs med mörklaserat trä, och pulpettaken är svarta (NCS S 9000 – N).

För området gäller detaljplan för Bunge Biskops 1:23 (Bungenäs) med beteckningen 09-P-219, antagen 2012-04-23, med laga kraft 2012-06-04 samt en genomförandetid på 15 år. Ur detaljplanekartan framgår generellt, att bebyggelse ska följa gestaltungsprogram och att tomt ska utföras med hänsyn till terrängens karaktär, samt att schaktnings- och grundläggningsarbeten ska minimeras. Därtill kommer specifika områdesbestämmelser. Alla fastigheter

har användningsområde B: bostäder och har en specificerad utnyttjanderätt; i föreliggande fall motsvarande 80 kvm.

Innan ansökan om bygglov inkom till Region Gotland träffade handläggare inom samhällsbyggnadsförvaltningen sökandens dåvarande ombud och arkitekt för att bland annat diskutera hur ansökan på bästa sätt genomförs när attefallsåtgärd är en viktig del av byggnadernas gemensamma verkan på platsen. I samband med detta studerades detaljplanen ingående och otydligheter i planen framkom rörande fastigheten ifråga.

Ur detaljplanekartan framgår att den aktuella fastigheten och dess närmaste grannfastighet i söder (Bunge Biskops 1:129) ingår i den beslutade planen, samtidigt som de har en gestaltningsbestämmelse i plankartan som tillhör en del av planunderlaget som inte ingår i planen, utan som är omformat till naturreservat. När den digitala tolkningen av planunderlaget gjordes bestämdes därför internt inom samhällsbyggnadsförvaltningen i samtal med planarkitekten, att gestaltningsbestämmelser för dessa två fastigheter skulle anpassas efter ett annat område i detaljplanen, område Österklint söder om fastigheterna och som har liknande förutsättningar som dessa.

Den i ärendet aktuella fastigheten är areamässigt liten och klintkanten utgör en relativt stor del av fastigheten procentuellt sett. Samtidigt ligger fastigheten i utkanten av skogsområdet norr därom och skyddas av fler träd i öster än övriga fastigheter längs med klintkanten. Gestaltningsföreskrifterna för båda områden är relevanta att beakta men kan inte följas till fullo; om så görs har planens grundsyfte gått förlorat. Detta tas i beaktning i förvaltningens bedömning.

Förvaltningen gör därav en bedömning och avvägning i ärendet med utgångspunkt i både platsens förutsättningar och detaljplanebestämmelserna, men även i både den enskildes och det allmännas intresse.

Den enskilde som har förvärvat en fastighet inom planen, efter år 2017 och innan mars 2024, då beslut BN2017/827 togs bort ur handläggningsförfarandet rörande detaljplanen för Bungenäs, har inte haft möjlighet att förutse att planerad attefallsåtgärd inte kommer att kunna genomföras som undantagen bygglovsplikt, vilket medför en helt annan bygg rätt, än vad som presenterades i förvärvsögonblicket av fastigheten ifråga.

I enlighet med vad som kan anses vara en bygglovsbefriad åtgärd och inte, måste planerad attefallsåtgärd tas med som en del av denna bygglovsansökan i form av ett gästhus. Byggrätten om 80 kvm på fastigheten upptas i föreliggande fall av huvudbyggnad. Gästhuset har storleken av en attefallsåtgärd eller två friggebodar: knappt 30 kvm. Gästhuset uppfyller även givna volymkrav för att vara en bygglovsbefriad attefallsåtgärd, men inte placeringskrav med enbart 2 meters avstånd till fastighetsgräns.

Gestaltningssystemet för Bungenäs togs fram just i samklang med platsens förutsättningar och samhällsbyggnadsförvaltningen gör sin bedömning med detaljplanens syfte i fokus och det slutliga resultat som åtgärden bidrar med till platsen och landskapsbilden. I detta ärende bedöms helhetsgestaltning och placering i relation till klintkanten på fastigheten sammantaget som små avvikelser från detaljplanens krav, och att dessa sammantaget inte heller utgör en stor avvikelse utan kan bedömas som liten.

Åtgärden i detta ärende är placerad och utformad på ett sätt som är anpassat inte enbart efter fastighetens förutsättningar och ägarens intressen utan också efter de runt fastigheten angränsande områdena. Det gäller landskap, naturens förutsättningar och förbipasserande vägar som allmänheten nyttjar. Hela förslaget är hänsynstagande. Sökanden har förvärvat en fastighet i tron att, förutom byggrätten, kunna utföra en attefallsåtgärd på fastigheten, inplanerad i helheten på ett hänsynstagande sätt enligt liggande förslag. Detta fanns med i det initiala samtalet som ombudet/arkitekten hade med förvaltningen.

Yttranden har inkommit från teknikförvaltningen, VA-avdelningen, samt från samhällsbyggnadsförvaltningens enhet för geografisk information och båda tillstyrker med tillhörande information för åtgärdens genomförande. Det finns inga grannar i direkt anslutning till fastigheten. Närmast granne är allmän plats, specificerad som Natur.

Förvaltningen bedömer sammantaget att den planerade åtgärden inte strider mot planens syfte och att de små avvikelser som åtgärden innebär, med beaktande av samtliga omständigheter i ärendet, sammantaget kan bedömas som en liten avvikelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att ansökta åtgärder är förenliga med plan- och bygglagens bestämmelser. Förvaltningen föreslår därför att ansökan om bygglov ska beviljas.

Bedömning

Förvaltningen gör en bedömning och avvägning i ärendet med utgångspunkt i både platsens förutsättningar och detaljplanebestämmelserna. I detta ärende bedöms helhetsgestaltning och placering i relation till klintkanten på fastigheten sammantaget som små avvikelser från detaljplanens krav, och att dessa sammantaget inte heller utgör en stor avvikelse utan kan bedömas som liten.

Byggnadsnämnd får inte representera det allmänna intresse som granne i denna fråga. Det allmänna motsvaras av en oändlig mängd individuella intressen. Samtidigt så företräder nämnden det allmänna både i framtagandet av detaljplanen och i bygglovsärenden.

Sökandens intresse ska även det tillgodoses. Den enskilde som har förvärvat en fastighet inom planen efter år 2017 och innan mars 2024, då beslut

BN2017/827, som bedöms vara utan rättslig grund, togs bort ur handläggningsförfarandet rörande detaljplanen för Bungenäs, har inte haft möjlighet att förutse att planerad attefallsåtgärd inte kommer att kunna genomföras som undantagen bygglovspflicht, vilket medför en helt annan byggrätt, än vad som presenterades i förvärvsögonblicket av fastigheten ifråga.

Enligt Boverket ska ”åtgärd inom detaljplan prövas enligt krav på hänsyn och god helhetsverkan som ställs i andra kapitlet i plan- och bygglagen (2 kap. 6§ (PBL 2010;900)). Placeringen ska vara lämplig för till exempel landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen. En utgångspunkt i prövningen är att hänsynskravet tillsammans med utformningskravet på en god form-, färg- och materialverkan syftar till att åstadkomma en bebyggelsemiljö med god helhetsverkan och till att hänsyn ska tas till befintliga värden”. Vidare framgår att en sådan prövning ska bygga på en tolkning och förståelse för platsens värden och egenskaper. I föreliggande detaljplan har en noggrann utredning gjorts kring vad som karaktäriserar platsen och hur detta ska tas tillvara vid byggnation och i användningstagande. ”Frageställningen kan då vara på vilket sätt det tas hänsyn till platsen och dess värden. Svaren blir grunden för en samlad bedömning där det avgörs om hänsynstagandena är tillräckliga och i vilken utsträckning åtgärden är lämplig med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan på platsen”. Nämnden ska även ta i beaktning vad som är möjligt i varje enskilt fall.

Hänsynstagande, enligt plan- och bygglagens krav, handlar i föreliggande fall om att uppfylla detaljplanens bestämmelser och syfte, det handlar om att byggnaden ska bidra med en god färg-, form- och materialverkan, att den ska vara anpassad till landskapet och det handlar också om att det allmännas intresse, det vill säga intresset tillhörande en oändlig mängd individer, ska tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Åtgärden i detta ärende är placerad och utformad på ett sätt som är anpassat inte enbart efter fastighetens förutsättningar och ägarens intressen utan också efter de, runt fastigheten angränsande, områdena. Det gäller landskap, naturens förutsättningar och förbipasserande vägar som allmänheten nyttjar. Hela förslaget är hänsynstagande.

Fastigheten är belägen inom ett område utpekad rörande riksintressen för det rörliga friluftslivet (miljöbalken 4 kap 2 §) samt för friluftsliv enligt beslut av Naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket). Förvaltningens bedömning är att inget av riksintressena påverkas negativt då åtgärderna förhåller sig till landskapets förutsättningar och är placerat med hänsynstagande till allmänhetens fria rörlighet i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer sammantaget att den planerade åtgärden inte strider mot planens syfte. Med beaktande av samtliga omständigheter i ärendet är bedömningen dessutom att den enskildes intresse att få genomföra den ansökta åtgärden överväger det allmänna intresset. Därav

kan, i plan- och bygglagens mening, förekommande planavvikelse rörande utnyttjandegrad som överskrids med 27%-enheter, även den anses vara en liten avvikelse och att ovanstående samt denna avvikelse sammantaget kan bedömas som en liten avvikelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att ansökta åtgärder är förenliga med plan- och bygglagens bestämmelser. Förvaltningen föreslår därför att ansökan om bygglov ska beviljas.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§, plan- och bygglagen, PBL, (SFS 2010:900).

Bygglovarkitekt Anna Odlinge föredrar ärendet.

Lars Thomsson (C) bifaller förvaltningens förslag till beslut.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-10

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-10

Nämndbilaga MBN 2023/3087 daterad 2024-06-10

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.

Beslutet skickas till ägare av stamfastighet.

Beslutet samt kallelse till tekniskt samråd skickas för kännedom till kontrollansvarig.

Beslutet mejlas till arkitekt.

Kända sakägare meddelas om beslutet.

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

Sökande

[REDACTED]

MBN § 106

VISBY EKORREN 1, VISBY SOLBERGA 1:19 - Nybyggnad av badhus och miljöbyggnad, samt rivning av befintlig miljöbyggnad

Ärendenummer: MBN 2024/114

Paragraf föregående instans: MBN AU § 88

Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av badhus och miljöbyggnad med stöd av 9 kap 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Miljö- och byggnämnden beslutar att bevilja rivningslov för befintlig miljöbyggnad med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Reservation

Lars Engelbrektsson (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Avgift

Bygglovavgift enligt taxa 72 639 kronor

Startbeskedsavgift 34 590 kronor

Rivningslov 11 530 kronor

Andra tids- och kostnadskrävande åtgärder 109 535 kronor

Totalt 228 294 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2024 fastställd av regionfullmäktige, beslutad 2022-10-18 MBN §233 samt 2022-12-12 RF §231, 2023-12-14 MBN §232, tabell B (B14), E (E3 och E5), tabell F (F4) samt K (K5). Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap. 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, redovisas i bilaga ”Information om beräkning av avgift samt eventuell reduktion” tillhörande detta beslut. Faktura skickas separat.

Upplysning

- **Observera att arbetena inte får påbörjas innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked** enligt 10 kap. 23 § PBL. 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 - Information om verkställande av beslut” för aktuellt datum.

- Beslutet vinner laga kraft när överklagandetiden har löpt ut, under förutsättning att beslutet inte har överklagats.
- För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED]
- Tekniskt samråd ska hållas innan startbesked kan lämnas. Se kallelse.
- 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.
- Miljö- och byggnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då bygglovsbeslutet upphör att gälla.
- Byggnaderna får inte tas i bruk innan miljö- och byggnämnden har utfärdat ett slutbesked (10 kap. 4 § PBL).
- Byggherren ansvarar för att åtgärden utförs enligt kraven i plan- och bygglagstiftningen.
- Beslutet upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om åtgärderna inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.
- 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.
- Ändringsanmälan ska inlämnas till Teknikförvaltningen, VA-avdelningen, innan anslutning kan ske.
- Utstakning samt lägeskontroll ska utföras för att säkerställa byggnadens läge på fastigheten. Samhällsbyggnadsförvaltningens enhet för Geografisk information upplyser att: Tillkommande digitalt underlag (dwg-format) krävs för granskning och efterkontroll mot givet lov. Byggherrens mättnings-ansvarige ska kontakta matning@gotland.se.
- Platsen ligger på gränsen mellan områden där normal respektive hög radonrisk föreligger. Byggnadens grund ska utifrån väl grundad bedömning radonskyddas eller radonsäkras.
- Dag- och dräneringsvatten bör omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

Sammanfattning

Ärendet avser nybyggnad av badhus och miljöbyggnad på fastigheterna Visby Ekorren 1 med adress Kung Magnus Väg i Visby samt på Visby Solberga 1:19. I samband med dessa åtgärder rivs en existerande miljöbyggnad. Byggnaderna får en byggnadsarea på 3498 kvm och en bruttoarea på 5675 kvm. Badhuset som är inplacerat i stadslandskapet och fastighetens terräng på ett välstuderat sätt, står direkt i gräns i sydost med välanpassad volym och likaså uttryck, och får ljusa fasader i betong, puts och plåt.

För området gäller stadsplan för Österportsområdet Visby, med beteckningen 09-VIS-174, antagen 1975-05-12, med laga kraft 1975-09-03.

Genomförandetiden gick ut 1987-07-01 (enligt äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) 17:4 (1987:10) och plan- och bygglagen (PBL) övergångsbestämmelser, punkt 5 (2010:900)). Båda fastigheterna är del av Fördjupad Översiktsplan för Visbyområdet och även av Grönplan för Gotland.

Fastigheterna omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken och ligger i nära anslutning till riksintresse Visby Innerstad enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, tillika Världsarv. Området ingår i Kulturmiljökartan av samma anledning och är utpekad i Naturvärdeskartan.

Yttranden och utlåtanden har inkommit från följande remissinstanser (se även respektive yttrande); sökanden har inkommit med svarssynpunkter på alla:

- Samhällsbyggnadsförvaltningens enhet för geografisk information tillstyrker med villkor.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens enhet miljö (inspektör för miljö- och hälsoskydd) tillstyrker åtgärden med information.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens regionekolog tillstyrker åtgärden ur naturvärdessynpunkt med anmärkning.
- Teknikförvaltningens VA-avdelning har inkommit med information.
- Teknikförvaltningens avfallsavdelning meddelar att inget hinder föreligger för bygglovsansökan.
- Gotlands Elnät AB (GEAB) tillstyrker med villkor och information.
- Trafikverket har ingen erinran gällande åtgärden.
- Swedavia tillstyrker med information.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens regionarkitekt tillstyrker med krav på vidare utredning av utemiljöer.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens regionantikvarie och världsarvssamordnare avstyrker åtgärden.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens mark- och exploateringsavdelning (MEX) ställer sig negativa till åtgärden.
- Teknikförvaltningens trafikplaneringsgrupp är delvis negativa till underlaget och önskar fortsatt utredning av vissa delar.
- Teknikförvaltningens park- och trafikenheten/parkplanering avstyrker åtgärden.
- Barn- och utbildningsnämnden avstyrker åtgärden.
- Synpunkter har inkommit från boende på Visby Igelkotten 7 och Visby Igelkotten 5, som är både oroad över sämre boendemiljö och buller, samt anser att det är fel att bygga ett badhus på den existerande grönytan.

Som ovan framgår har en rad remissinstanser hörts som inte alltid behöver höras inom ramen för prövning av en åtgärd inom detaljplanelagt område. Detta på grund av att stadsplanen inte har någon byggrätt specificerad i planbestämmelserna och därför att fastigheten i nuläget är i anspråkstagen av i

första hand skolverksamhet som även använder det område som här föreslås användas för ett nytt badhus för Visby. På grund av detta ska samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning väga två olika intressen mot varandra – skolans, och därmed både skolpersonalens och skolbarnens intressen och allmänhetens intresse av en fungerande skola, samt allmänhetens intresse av ett fungerande badhus. Placeringen av ett badhus på föreslagen plats kan både stärka eller försvaga Visby stadskärna och bidra till eller rasera stadens grönstrukturer beroende av hur de nya platsbildningarna, söder och norr om det nya Solbergabadet utformas och därmed bidrar till stadens gestaltade livsmiljö och även till Världsarvet Visby.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att utformningen av alla uterum i anslutning till byggnaderna behöver göras i ett separat projekt med involverad landskapsarkitekt och regionarkitekt för att tillgodose att förlusten av grönytan inklusive alla dess funktioner för rekreation och i form av ekosystemtjänster kompenseras så långt detta är möjligt och i enlighet med plan- och bygglagen samt andra, bland annat Regionens egna, styrdokument.

I enlighet med den Fördjupade Översiktsplanen för Visbyområdet gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att det är viktigt att Visbys olika delar får utvecklas och hela, vilket också hör till världsarvsstrategins mål om en livskraftig, hållbar stadskärna. Detta bidrar den här föreslagna, väl genomtänkta och omsorgsfullt gestaltade byggnaden för det nya Solbergabadet till.

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att ansökta åtgärder är förenliga med plan- och bygglagens bestämmelser. Förvaltningen föreslår därför att ansökan om bygg- och rivningslov ska beviljas.

Bedömning

Enligt utredningen i ärendet tillåter den gällande detaljplanen användningen badhus. Även om planen i övrigt är sparsamt reglerad och åtgärden medför en betydande inverkan på omgivningen så är bedömningen att ansökan kan behandlas inom en bygglovsprövning. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer även att förutsättningarna inte utgör något planstridigt utgångsläge.

Förvaltningen bedömer att kraven som ställs enligt plan- och bygglagen rörande friytor på bebyggd tomt och därtill hörande allmänna råd uppfylls även om ett nytt badhus byggs på del av den mark som idag används av Solbergaskolan. Alla allmänna intressen både rörande skola likväl som badhus kan därför anses tillgodosedda. Utemiljön bör ses över i separat projektutredning. Åtgärden bedöms inte leda till någon påtaglig skada på något av riksintressena eller angivna kulturvärden, såsom världsarvet. Samtidigt ska skadelindringshierarki vid exploatering av grönområde följas och det är lämpligt att utföra kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att alla krav som ställs rörande människors hälsa och säkerhet, samt på trafikmiljö och –försörjning i plan- och

bygglagen är uppfyllda (2 kap. 5+6 §§ samt 8 kap. 9-10 §§ PBL (2010:900)). I sökandens svar på trafikplaneringsgruppens synpunkter framgår det att den yta som i bygglovsansökan benämns som vändyta kommer utformas med hänsyn till beskriven situation i den fortsatta detaljprojekteringen.

Därtill bedömer förvaltningen att ingen betydande olägenhet föreligger i den mening som avses i plan- och bygglagen 2 kap 9 §.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att parkeringsbehovet för det nya badhuset kommer kunna tillgodoses genom den befintliga parkeringsytan i kombination med andra närliggande parkeringsytor. Ett samutnyttjande av parkeringsanläggningarna i närheten av Östercentrum bedöms vara i linje med Region Gotlands parkeringsstrategi och innebär ett effektivt markutnyttjande.

Med de tre tillkommande parkeringsplatserna för rörelsehindrade samt cykelparkeringar i två lägen blir samhällsbyggnadsförvaltningens sammantagna bedömning att kraven på lämpligt utrymme för parkering enligt 8 kap. 9-10 §§ PBL uppfylls.

Sammantaget bedöms förslaget vara planenligt inom båda fastigheterna förutom avvikelserna som rör användning av existerande gång- och cykelväg, som fortsatt föreslås användas för transport, samt avvikelse i form av stödmur med räcke på parkmark. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att avvikelserna även tillsammans är en sådan liten avvikelse som medger att bygglov kan beviljas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer vidare att byggnaderna är utformade på ett sätt som gör dem lämpliga för sitt ändamål; de får en god form-, färg och materialverkan som byggnader och uppfyller alla krav på tillgänglighet och användbarhet (8 kap.§§ 1-2, 4 (PBL (2010:900) samt BBR kap.3.1 (BFS 2011:6)).

Dessutom bedöms byggnaderna vara placerade på lämpligt sätt i förhållande till stadsbilden och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan och de uppfyller även övriga krav enligt plan- och bygglagens 2 kap. §6 (PBL (2010:900)).

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att ansökta åtgärder är förenliga med plan- och bygglagens bestämmelser. Förvaltningen föreslår därför att ansökan om bygg- och rivningslov ska beviljas.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av badhus och miljöbyggnad med stöd av 9 kap 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt bevilja rivningslov för befintlig miljöbyggnad med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Arbetsutskottet har 2024-04-06 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Bygglovarkitekt Anna Odlinge föredrar ärendet.

Lars Engelbrektsson (SD) yrkar i första hand avslag till bygglov och i andra hand återremittering av ärendet på grund av minskning av skolans mark, att åtgärden är negativt för världsarvet, PM10-problematik, vägen i området är inte anpassad, endast fyra extra parkeringsplatser tillkommer samt med hänsyn till kringboende.

Håkan Onsjö (M) yrkar tillstyrkan på förvaltningens förslag.

Proposition

Ordföranden frågar nämnden om ärendet ska avgöras idag och finner att ärendet ska avgöras dag.

Ordföranden ställer förvaltningens förslag och Lars Engelbrektsson (SD) yrkande under proposition och finner att nämnden bifaller förvaltningens förslag.

Votering begärs och följande voteringsproposition godkänns:

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

Efter genomförd omröstning konstaterar ordförande att nämnden beslutat bifalla förvaltningens förslag med 12 ja-röster mot 1 nej-röst.

Reservation från Lars Engelbrektsson (SD)

Vi i Sverigedemokraterna vill framföra en reservation mot förslaget att bygga ett nytt badhus på den föreslagna platsen. Detta beslut grundar sig på flera allvarliga invändningar från olika kommunala och regionala enheter samt oro från närboende och kringboende.

1. **Barn- och utbildningsnämndens (BUN) invändningar:** BUN avstyrker åtgärden med motiveringen att skolan, som en lagstadgad verksamhet, bör ges företräde till området. Den begränsade fria ytan för eleverna kommer att minska drastiskt från dagens 22 kvm per elev till endast 12,5 kvm om grönytan bebyggs. Enligt Boverkets rekommendationer bör det finnas 30 kvm friyta utomhus per elev.
2. **Park- och trafikenhetens/Parkplaneringens invändningar:** Park- och trafikenheten avstyrker åtgärden då en förtätning av bebyggelsen på grönytan inte är förenlig med detaljplanens syfte. Den minskade fria ytan för barnens lek och aktiviteter strider mot Boverkets riktlinjer.
3. **Samhällsbyggnadsförvaltningens regionantikvarie/världsarvssamordnares invändningar:** Regionantikvarien framhåller att byggandet av badhuset kommer att

minska möjligheten att förstå och avläsa det historiska landskapet, särskilt i relation till ringmuren och gravarna. De kvarvarande öppna ytorna och siktlinjerna är centrala för att förstå stadens historiska utveckling.

4. **Samhällsbyggnadsförvaltningens Mark- och exploateringsavdelnings (MEX) invändningar:** MEX ställer sig negativa till åtgärden eftersom den föreslagna markanvändningen inte är förenlig med detaljplanens syfte.
5. **Teknikförvaltningens trafikplaneringsgrupps invändningar:** Trafikplaneringsgruppen påpekar att underlaget inte tar hänsyn till dagens faktiska nyttjande av platsen eller till gång- och cykeltrafikanter. Den mindre entrén i badhusets sydvästra hörn samt den handikappramp som ligger utanför kvartersmarken måste utredas ytterligare innan projektet kan gå vidare. Det är också problematiskt att det bara finns en körfil för all trafik in och ut till de bakre anslutningspunkterna på badhuset, vilket kan leda till trafikstockningar. Denna situation är särskilt oroande då minderåriga kommer att vistas i närheten.
6. **Oro från grannar och kringboende:** Det finns en omfattande oro bland grannar och kringboende gällande flera aspekter:
 - Ökad trafik på Solbergaleden med mer ljud- och bullerstörningar.
 - Teknikljud från anläggningen.
 - Risker för kemikalietillbud.
 - Skövling av parkmark med Visbys största och tätaste trädbestånd, inklusive rödlistade arter.
 - Påverkan på fastighetsvärden.
7. **PM10 och luftkvalitet:** En viktig aspekt att beakta är den ökade mängden partiklar, särskilt PM10 (partiklar mindre än 10 mikrometer), som bidrar till luftföroreningar. PM10 partiklar kommer huvudsakligen från vägtrafik, däckslitage och uppvirvlat damm. PM10 är skadligt för människors hälsa då de kan tränga djupt in i lungorna och orsaka andningsproblem, hjärt-kärlsjukdomar och andra hälsoproblem. Trots att granitsten används för halkbekämpning i hela Visby har kalkdammet i PM10-rapporterna inte minskat. Detta beror på att damm som fastnar på bilar transporteras in till centrum från inkommande trafik från landsbygden. Det är därför olämpligt att öka trafikflödet i centrum med ytterligare belastning från besökare till det nya badhuset. Detta går emot målet att minska trafik och förbättra luftkvaliteten i centrala Visby.
8. **Ytterligare överväganden:** Den föreslagna platsen för badhuset innebär att antalet verksamheter ökar från nuvarande 1+1 (gamla Solbergabadet och skolans lilla idrottsplats) till 4 stora verksamheter. Detta inkluderar det nya badhuset med tre olika bassänger, café, bastu och annan tillhörande verksamhet. Detta skapar stora utmaningar vad gäller parkeringsplatser och tillgänglighet, särskilt för landsbygdsbor som inte kan använda kollektivtrafik.

Sammanfattningsvis anser vi att förslaget om att bygga ett nytt badhus på den föreslagna platsen innebär alltför många negativa konsekvenser och risker. Vi

föreslår att alternativa platser och lösningar utreds för att bättre tillgodose behovet av ett nytt badhus utan att negativt påverka skolverksamhet, historiskt landskap, trafik och närboendes livskvalitet samt kommunens ekonomi.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen till MBN 2024-06-17, daterad 2024-06-04 Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-17

Nämndbilagor MBN 2024/114 daterade 2024-05-17:

Nämndbilaga ORIENTERINGSKARTOR innehållsöversikt,

Nämndbilaga LILJEWALLS BADHUSPRESENTATION,

Nämndbilaga RITNINGAR BADHUS,

Nämndbilaga RITNINGAR MILJÖBOD,

Nämndbilaga UTREDNINGAR,

Nämndbilaga YTTRANDEN OCH UTLÅTANDEN

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, fastighetsägarna samt kända sakägare som lämnat synpunkter/motsätter sig åtgärden.

Beslutet samt kallelse till tekniskt samråd skickas för kännedom till kontrollansvarig.

Beslutet skickas för kännedom till Trafikverket, ange Trafikverkets ärendenummer TRV 2024/25608.

Kända sakägare meddelas om beslutet.

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

Sökande

TKF Projektavdelning, [REDACTED]

MBN § 107 **Information om GIS-analys av klimatförändringarnas påverkan på verksamheten**

Ärendenummer: MBN 2024/1255

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden tar emot informationen.

Sammanfattning

Region Gotland antog under 2023 sin allra första klimatanpassningsplan. Denna togs fram som en del av översiktsplanen för att möta lagkraven i PBL, och med stöd av SMHI. I planens åtgärdslista beslutades att fler mer specifika analyser behöver tas fram för att skapa djupare förståelse av hur Region Gotlands verksamheter kommer påverkas av klimatförändringarna havsnivåhöjning, skyfall, erosion och värmebölja. Analyserna ska ligga till grund för framtida åtgärder.

Under våren 2024 har därför teknikförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans arbetat fram GIS-analyser som beskriver hur de väntade klimatförändringarna kommer påverka Region Gotlands fastigheter, Gotlands rekreationsområden, vägar, naturreservat och förorenade områden. Analyser har påbörjats för att skapa förståelse om hur VA-systemet kommer påverkas. Analyserna har tagits fram internt på samhällsbyggnadsförvaltningens GIS-enhet, med stöd av de kartunderlag som finns tillgängliga hos Region Gotland, MSB och länsstyrelsen. För klimatrisker erosion finns otillräckliga kartunderlag, därför kommer SGU under sommaren kartlägga Gotlands västra kust, och presentera resultaten under vintern 2024. Arbetet är externt finansierat.

Resultaten från GIS-analyserna visar att klimatförändringarna kommer ha stor påverkan på Region Gotlands verksamheter både på kort och på lång sikt. Alla de områden som analyserats i detta första steg (fastigheter, vägar, rekreationsområden, naturreservat, förorenade områden och VA-systemet) kommer att påverkas av klimatförändringarna om än i olika grad, och anpassningsåtgärder kommer att krävas.

Resultatet av de genomförda GIS-analyserna kommer ligga till grund för prioritering och val av vilka anpassningsåtgärder som ska genomföras först. Klimatanpassningsåtgärder är ofta kostsamma, och de åtgärder som GIS-analyserna pekat på kommer kräva både personella resurser och investeringsmedel inom Region Gotland. Förvaltningarna inom samhällsbyggnadsprocessen på Region Gotland samarbetar och söker intensivt extern finansiering för att kunna genomföra klimatanpassningsåtgärder, bland annat genom möjlig EU-finansiering. Samtidigt kommer utökad finansiering

från Region Gotland behövas under lång tid framöver för att säkerställa ett robust samhälle där infrastrukturen står stadig även i ett förändrat klimat.

Resultatet av analyserna används också för kunskapshöjande insatser för olika verksamheter inom Region Gotland, näringsliv och ideell sektor på ön. Region Gotland har en viktig roll att spela i kunskapshöjning om vilka roller olika aktörer på ön har i klimatanpassningsarbetet, att göra sig tillgängliga för samarbeten med externa aktörer och även att bidra med goda exempel. Under våren 2024 har därför teknikförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen deltagit i forum arrangerade av bland annat Tillväxt Gotland och Gotlands förenade besöksnäring för att diskutera och utforska samverkansmöjligheter för klimatanpassningen av Gotland.

Bedömning

Barn- och genusperspektiv: Klimatfrågan är en ödesfråga för barn och unga. Forskning visar att det i ett globalt perspektiv främst är kvinnor som påverkas av konsekvenserna som följer ett förändrat klimat. I GIS-analyserna har platser där barn ofta vistas analyserats.

Landsbygdsperspektiv: Analyserna har gjorts på objekt över hela Gotland, och klimatanpassning kommer krävas av infrastruktur och samhällsviktig verksamhet över hela ön.

Ekonomisk konsekvensanalys: Klimatanpassningsåtgärder är kostnadsdrivande, om än betydligt billigare än att ta konsekvenserna av ett förändrat klimat utan att ha arbetat proaktivt. För Region Gotland kommer både ytterligare personella resurser och investeringsmedel krävas för att genomföra åtgärderna i klimatanpassningsplanen.

Miljö- och klimatperspektiv: Att mycket skyndsamt minska de klimatpåverkande utsläppen är avgörande för att minska klimatförändringarna. De klimatanpassningsåtgärder som ska genomföras ska göras på ett så klimatsmart och långsiktigt hållbart sätt som möjligt. Enligt översiktsplanen föreslås naturbaserad klimatanpassning vara norm på Gotland, något som både agerar kolsänkor, men också skapar mer attraktiva och hållbara livsmiljöer.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden att ta emot informationen om hur samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen tillsammans arbetat fram GIS-analyser som beskriver hur väntade klimatförändringarna kommer påverka Region Gotlands fastigheter, Gotlands rekreationsområden, vägar, naturreservat och förorenade områden.

Verksamhetsutvecklare Nathalie Ahlstedt Mantel från teknikförvaltningen, GIS-ingenjör Boel Cedergren och planarkitekt Max Sundberg Wallman från samhällsbyggnadsförvaltningen föredrar ärendet.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse SBF - GIS-analys, daterad 2024-05-27

MBN § 108 KRÄKLINGBO PRÄSTGÅRDEN 1:15 - Förhandsbesked för ändrad användning av förskola till bostadshus

Ärendenummer: MBN 2023/2772

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Avgift

| | |
|---------------------------|---------------|
| Avgift för förhandsbesked | 14 634 kronor |
| Reduktion 60% | 8 780 kronor |
| Avgift efter reduktion | 5 854 kronor |
| Totalt | 5 854 kronor |

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2023 fastställd av regionfullmäktige, beslutad 2022-12-12, tabell I (I1). Eventuell reduktion av avgiften (enligt 9 kap 27 § plan och bygglagen) framgår av bilaga ”Beräkning av eventuell reduktion”. 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 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.
- Inför en eventuell ansökan om bygglov för ändrad användning ska en antikvarisk förundersökning tas fram som tydliggör vilka kulturvärden som behöver skyddas vid ev. förändringar av byggnad och gårdsmiljö. Eventuella ändringar ska genomföras med antikvarisk sakkunnig kontroll.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för ändrad användning av förskola till bostadshus på fastigheten Kräklingbo Prästgården 1:15, utanför detaljplanelagt område. Den aktuella fastigheten är lokaliserad precis intill, söder om Kräklingbo kyrka. Byggnaden är uppförd som prästgård och har beviljats ändrad användning från bostadshus till förskola 2002.

Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-handläggare avstyrker den föreslagna vattenlösningen med anledning av att redovisad vattenkvalitet visar en kloridhalt på 130 mg/l. Enligt Regionens ”Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering” som fastställdes 2008-04-09, får kloridhalten ej överstiga 100 mg/l. Enligt 2 kap 5 § punkt 3 plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp. Med anledning av att det inte finns någon godkänd vattenlösning i ärendet är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att den aktuella byggnaden inte är lämplig att använda som bostad och 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 § PBL.

Bedömning

Fastigheten omfattas av översiktsplan för Gotland. I översiktsplanen 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.

Enligt 2 kap 5 § punkt 3 plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp. Sökanden avser nyttja en befintlig borrhäls vattenbrunn, placerad på den egna fastigheten Kräklingbo Prästgården 1:15. Redovisad vattenkvalitet visar en kloridhalt på 130 mg/l. Enligt Regionens ”Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering” som fastställdes 2008-04-09, får kloridhalten ej överstiga 100 mg/l.

Sökande har informerats om möjliga åtgärder för att kunna åtgärda problemet och även beretts tillfälle att utföra detta, samt inkomma med ytterligare vattenprov i ärendet. Sökanden valde att inte gå vidare med detta utan ville på egen begäran få ett utlåtande utifrån inlämnat underlag. Då kloridhalten överstigs kan den redovisade vattenlösningen inte godkännas och det finns därmed ingen godkänd vattenlösning i ärendet. Den föreslagna avloppslösningen i ärendet bedöms som godtagbar.

Med anledning av att det inte finns någon godkänd vattenlösning i ärendet är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att den aktuella byggnaden inte är lämplig att använda som bostad och 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 § PBL.

Ärendets behandling under mötet

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

Bygglovhandläggare Kristin Bladström föredrar ärendet.

Håkan Onsjö (M) yrkar bifall till åtgärden och Lars Thomsson (C) ställer sig bakom yrkandet.

Proposition

Ordföranden ställer Håkan Onsjös yrkande under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Bedömning

Miljö- och byggnämnden anser att den redovisade vattenlösningen kan godkännas och det numer är mindre påverkan på vattnet än tidigare då byggnaden inhytte en förskola.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-10

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-31

Nämndbilaga daterad 2024-05-31

Bemötande på granskningsyttrande samt VA-utlåtande, daterad 2024-06-07

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. Överklagandehänvisning framgår av bilaga.

Skickas till

Beslutet delges:

Sökande/fastighetsägare: Prästbackens Förskola, [REDACTED] Kräklingbo
Prästgården, 62370 KATTHAMMARSVIK

Kända sakägare meddelas om beslutet.

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

Sökande

Prästbackens Förskola, [REDACTED] Kräklingbo Prästgården, 62370
KATTHAMMARSVIK

MBN § 109 **HAMRA BERTELSMÄSSE 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av 1 fritidshus**

Ärendenummer: MBN 2024/387

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden återremitterar ärendet och förvaltningen får i uppdrag att ytterligare utreda förutsättningar för vatten- och avloppslösning.

Avgift

Avgift för avslag 15 566 kronor.

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa I1 fastställd av regionfullmäktige. Eventuell reduktion av avgiften (enligt 9 kap 27 § plan och bygglagen) framgår av bilaga "Beräkning av eventuell reduktion". Faktura skickas separat.

Uppllysning

Inga upplysningar.

Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av ett fritidshus på fastigheten Hamra Bertelsmässe 1:10, utanför planlagt område. Sökande har beskrivit ansökt åtgärd som en fastighetsdelning inom familjen efter generationsväxling. Gården har varit i familjens ägo sedan 70-talet och bedrivs idag som vingård och fritidshus. På fastigheten idag finns en huvudbyggnad och två komplementbyggnader som nyttjas som fritidshus och gästhus. Den planerade nybyggnaden består i att det mindre gästhuset flyttas inom fastigheten för att möjliggöra en avstyckning.

Fastigheten ligger i en bebyggelsegrupp längs en mindre väg och angränsar åt öst och väst mot jordbruksmark som är i sökandes ägo. Fastigheten angränsar även i syd mot jordbruksmark.

I ansökan redovisas en ny brunn med avstånd om 43 respektive 45 meter från åkermark. Det saknas förutsättningar att ordna vatten med godkänt skyddsavstånd om minst 50 meter till åkermark på fastigheten.

Då skyddsavstånd om 50 meter till vattentäkt inte går att ordna på fastigheten har VA-frågan inte utretts fullt ut. Ifall åtgärden beviljas måste ärendet återremitteras för ytterligare VA-prövning och utredning av kultur- och naturvärden.

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms ej uppfylla kriterierna för lokalisering av ny bebyggelse som framgår i 2 kap 5 § plan- och bygglagen med hänsyn till att vatten inte går att ordna på fastigheten.

År 2016 har miljö- och byggnämnden på Gotland antagit riktlinjer som anger att skyddsavstånd mellan vattentäkt och åkermark skall vara minst 50 meter vid inrättande. Skyddsavståndet är till för att förebygga att olägenhet ska uppstå till följd av brukande av åkermark (spridning av gödsel och växtskyddsmedel). Skyddsavståndet syftar även till att förhindra att den pågående markanvändningen (brukandet av åkermarken) inte begränsas.

Aktuell fastighet angränsar åt tre håll mot jordbruksmark som bedöms som brukningsvärd. Jordbruksmarken i väst och öst är i sökandes ägo. Att marken ägs och brukas av sökande påverkar inte bedömningen om lämpligheten att ha en vattentäkt med understigande säkerhetsavstånd till åkermark, då prövning även sker mot ett framtida behov med förändrade omständigheter och eventuella ägarbyten.

Åtgärden bedöms i övrigt ha begränsad påverkan på riksintressen och kultur- och naturvärden då det avser flytt av ett befintligt hus inom en ianspråktagen fastighet. Åtgärden bedöms även förenlig med intentioner angivna i översiktsplanen och i den fördjupade översiktsplanen.

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 2 kap 5 § plan- och bygglagen.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att meddela som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas enligt 9 kap 17 § och 2 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

Bygglovhandläggare Åsa-Rind Strand Hollmer föredrar ärendet.

Lars Thomsson (C) och Jenny Larsson (S) yrkar att ärendet återremitteras för att ytterligare utreda förutsättningar för vatten- och avloppslösning.

Proposition

Ordföranden ställer Lars Thomssons och Jenny Larssons yrkande under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-31
Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-31
Nämndbilaga MBN 2024/387

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

Sökande

Kända sakägare

Fastighetsägare

Sökande

[Redacted]

MBN § 110 **OTHEM STENHUGGAREN 2 - Tillbyggnad och ombyggnad samt fasadändring av kontor**

Ärendenummer: MBN 2023/3273

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31c § plan- och bygglagen, SFS 2010:900.

Arbetena får inte påbörjas innan startbesked har lämnats.

Tillbyggnaden får inte tas i bruk innan miljö- och byggnämnden har utfärdat ett slutbesked (10 kap. 4 § PBL).

Avgift

Bygglovavgift enligt taxa 14 092 kronor

Reduktion 100% 14 092 kronor

Bygglovsavgift efter reduktion 0 kronor

Startbeskedsavgift 20 596 kronor

Totalt 20 596 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2023 fastställd av regionfullmäktige, beslutad 2022-10-18, (2022-12-12), tabell B17. 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. 23 § PBL. 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.
- För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED]
- Tekniskt samråd ska hållas innan startbesked kan lämnas. Se kallelse.
- 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.

- Beslutet upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL 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 bygglovsbeslutet upphör att gälla.
- Byggherren ansvarar för att åtgärden utförs enligt kraven i plan- och bygglagstiftningen.
- På Gotland kan fornlämningar och fornfynd påträffas även om de inte är markerade på tillgängliga kartunderlag. Arbetena ska då omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas på telefon 010-223 90 00.
- Ändringsanmälan ska inlämnas till teknikförvaltningen, VA-avdelningen, innan anslutning kan ske.
- Utstakning samt lägeskontroll ska utföras för att säkerställa byggnadens läge på fastigheten. Detta ingår inte i bygglovsavgiften och utförs på din begäran av Region Gotland eller annan som har grundläggande mätningsteknisk färdighet och har blivit godkänd av Region Gotland. Blanketter för beställning av tjänsten eller godkännande finns på <https://etjanst.gotland.se/>
- Dag- och dräneringsvatten bör omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

Sammanfattning

Ärendet avser tillbyggnad, ombyggnad och fasadändring på befintligt kontor på fastigheten Othem stenhuggaren 2. På fastigheten finns en stor byggnad för kontor till kustbevakningens verksamhet samt tillhörande komplementbyggnader i form av ett litet garage och servicehall. Byggnaden får en total byggnadsarea om 665m² varav tillbyggnaden är 199m². Tillbyggnaden får en byggnadshöjd om 4,7 meter och placeras 5 meter från närmsta gräns i nord. Befintliga byggnaden har röd träfasad men detta avses ändras för hela byggnaden till rockpanel i tre kulörer NCS S 1002-Y50R, S 2002-Y50R och S 3502-Y. Taket bekläs med svart takpapp.

Fastigheten omfattas av detaljplan 09-OTH-633 Del av LANTHAMNEN antagen 1990-10-10. Detaljplanen har bland annat för fastigheten bestämmelserna hamnändamål, att största byggnadsarea är 900m², endast källarlösa hus med max 7 meters högsta byggnadshöjd.

Förhandsbesked med beteckning MBN 2022/1675 finns för åtgärden och behandlar de avvikelser mot detaljplanen som åtgärden utgör. Avvikelseerna är därmed redan tagna och bedöms inte i detta lov och bemöts inte annat än som historik. Åtgärden har i förhandsbeskedet bedömts tillgodose ett allmänt intresse och vara förenlig med detaljplanens bestämmelse om hamn.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kulturvärdeshandläggare ställer sig negativa till åtgärden. Enligt utlåtandet är byggnaden i sin befintliga utformning modern men samspelar samtidigt med den äldre bebyggelsen i närområdet genom sin röda fasad av liggande och stående träpanel. Det som binder samman det historiska kulturvärdet i hamnen är att de följer dragen från det fåtal bevarade varvsbyggnader i form av röd träbebyggelse. Kulturvärdeshandläggare ställer sig negativa till bytet av fasadmateriäl från rött trä till gråa stenplattor.

Sökanden har bemött utlåtanden avseende byggnadens samspel med platsens kulturvärden och skriver att byggnaden har en mycket genomtänkt och god utformning som både anspelar och tar hänsyn till platsens värden samt medger för enklare underhåll och användning av byggnaden.

Förvaltningens bedömning är att åtgärden uppfyller de krav som ställs i plan och bygglagen i fråga om stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Bygglovets bör därmed beviljas med 9 kap 31 c § plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Bedömning

Utöver det beviljade förhandsbeskedet som beslutat om att tillbyggnaden får ha önskad storlek och användning finns bestämmelser om högsta byggnadshöjd på 7 meter samt förbud mot källare. Då åtgärden enbart har en byggnadshöjd på 5,5 meter samt inte har källare är åtgärden planenlig med hänseende till dessa planbestämmelser.

Förslaget går, utöver tillbyggnaden, också ut på att byta fasadmateriäl på hela byggnaden. Den aktuella byggnaden har en sådan röd träfasad som utmärker Slite hamn, vilken i aktuellt förslag avses bytas till stenplattor i tre varma nyanser av kalkstensgrått. Byggnadens och områdets estetiska värden bedöms tas till vara och byggnaden har en tydlig funktion som aktiv arbetsplats i hamnen och visar på en pågående användning av området.

Bytet av fasadmaterialet från röd träfasad till grå stenplattor bedöms utifrån ett estetiskt perspektiv lämpligt, dock utgör kulturvärdet på platsen mer ett historiskt och socialt perspektiv. Det sociala perspektivet bedöms inte påverkas av byggnadens utformning. Användningen som hamn påverkas positivt av tillbyggnaden då denna kommer bidra till utökad verksamhet och rörelse i området.

Det omedelbara området som fastigheten avser kommer att omhägnas med stängsel för att säkerställa kustbevakningens verksamhet. Detta kommer att både skymma och begränsa gemene mans upplevelse av området samt dennes möjlighet att komma nära byggnaden. Byggnaden kommer med avskärmningen av stängsel upplevas som en annan och aktiv del av hamnen än de övriga kulturhistoriskt viktiga byggnaderna närmare hamnens och hotellparkens mittpunkt. Byggnaden kommer att få en avskärmd gräns mot resterande kulturhistoriska bebyggelse. Denna distinktion och årsring visar på hamnens

fortsatta verksamhet och gör att det väsentligt viktiga historiska kulturvärdet på plats inte kommer att skadas av åtgärden. Kustbevakningens samhällsviktiga användning som bidrar till ökad användning av hamnen gör att byggnaden avgränsas och inte omfattas av det särskilt viktiga kulturhistoriska bebyggelseområdet och därmed inte innebär förvanskning.

Den nya tillbyggnaden samt ändringen av fasadmaterialet bedöms ha god utformning och är anpassad till det större området och visar på tydliga anspelningar till Slite som samhälle. Den gråa fasaden kommer att ändra den befintliga byggnadens karaktär men att ta bort den röda träpanelen bedöms inte förvanska de kulturvärden som angränsar till platsen. Detta då denna byggnad är avgränsad från de kulturhistoriskt viktiga områdena både fysiskt, då den kommer inramas med stängsel, samt med dess aktiva användning i det levande hamnområdet.

Åtgärden anses därmed uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap. 31c § plan- och bygglagen, SFS 2010:900 . Åtgärden ska därmed beviljas.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden att besluta att bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31c § plan- och bygglagen, SFS 2010:900.

Bygglovhandläggare Pontus Boström föredrar ärendet.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07
Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07
Nämndbilaga MBN 2023/3273

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 sökande.
Kända sakägare meddelas om beslutet.
Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar (poit.bolagsverket.se)

Sökande

Kåpan Fastigheter Adjunkten 1 AB, [REDACTED] Barnhusgatan 3,
11123 STOCKHOLM

MBN § 111 VISBY SKOGSHOLM 1:3 - Nybyggnad av 4 st garage/förrådsbyggnader

Ärendenummer: MBN 2024/703

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Avgift

Bygglovavgift enligt taxa 36 314 kronor
Startbeskedsavgift 23 848 kronor

Totalt 60 162 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2024 fastställd av regionfullmäktige, indexuppräknad av miljö- och byggnämnden (MBN) 2023-12-14, tabell B12. Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap. 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, redovisas i bilaga "Information om beräkning av avgift samt eventuell reduktion" tillhörande detta beslut. Faktura skickas separat.

Uppllysning

- **Observera att arbetena inte får påbörjas innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked** enligt 10 kap. 23 § PBL. 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 - Information om verkställande av beslut" för aktuellt datum.
- Beslutet vinner laga kraft när överklagandetiden har löpt ut, under förutsättning att beslutet inte har överklagats.
- För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED]
- Tekniskt samråd ska hållas innan startbesked kan lämnas. Se kallelse.
- Beslutet upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL 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 bygglovsbeslutet upphör att gälla.
- Byggnaderna får inte tas i bruk innan miljö- och byggnämnden har utfärdat ett slutbesked (10 kap. 4 § PBL).
- 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.

- 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.
- Det kan vara långa väntetider hos GEAB för att få ansluta till elnätet. Vi rekommenderar att ni kontaktar GEAB så tidigt som möjligt för att undersöka hur tidsaspekterna ser ut för just er fastighet. Se även information i det remissvar som tillhör detta ärende. Kontaktuppgifter till GEAB hittar ni på www.geab.se.
- Utstakning krävs inte i ärendet.
- Normal radonrisk föreligger och byggnadens grund ska radonskyddas.
- Fastigheten ligger inom ett område med frekvent förekomst av karst. Vid karstpåverkad berggrund ska strålningsmätning utföras i anslutning till byggnationen.
- Dag- och dräneringsvatten bör omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av fyra stycken garage/förrådsbyggnader på fastigheten Visby Skogsholm 1:3. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område. Den befintliga bebyggelsen består av gles bostadsbebyggelse, i övrigt består området av skogsmark. Den aktuella fastigheten är den enda fastigheten i området där det pågår verksamhet/industri. På fastigheten bedriver byggföretaget Arriba verksamhet, den består i huvudsak av lagring av byggbodas, byggmateriel och liknande utrustning. De förråd/garage som inte används av Arriba hyrs ut till allmänheten, de befintliga byggnaderna har en sammanlagd byggnadsarea av 5694 kvm. De flesta av förråden/byggnaderna på fastigheten har vad man kan utläsa av miljö-och byggnämndens diarium och ortofoton tillkommit efter 2014.

De 4 nya förrådsbyggnaderna/garagen får en byggnadsarea av sammanlagt 4530 kvm. Fasaderna kläs med plåt i vit kulör och taken med plåt i svart kulör.

Fastigheten ligger inom primär/sekundär skyddszon för vattenskyddsområde.

Berörda grannar har underrättats om åtgärden. Synpunkter har inkommit från ägare till fastigheten Visby Österby 1:25. Grannen har sitt semesterboende på fastigheten intill, de köpte fastigheten mycket beroende på det lugna läget mitt i skogen. Det senaste året har det varit en ökad aktivitet från området där garagen/förråden byggts, vilket bland annat inneburit störande ljud på vissa kvällar och eftermiddagar då motorer har provstartats och bilstereor har provspelats. Området lämpar sig inte för denna verksamhet och påverkar närliggande fastigheter negativt, det finns en oro över att de befintliga

olägenheterna förvärras. Grannen har även synpunkter på att tillfartsvägen utsätts för ökande slitage, den är redan i stort behov av renovering.

Synpunkter har även inkommit från ägaren till fastigheten Visby Skogsholm 1:4. Verksamheten är belägen vid vägen mellan länsväg 137 och länsväg 148. Vägen utgör enda tillfart till fastigheterna belägna i området, den utgör enskild väg och saknar underhåll, därför är asfaltsbeläggningen hålig och sprucken. Vägen är öppen för allmänheten och utgör en populär genväg, att bygga ytterligare förråd innebär troligen ökad trafikmängd. Om ansvarsfrågan för underhåll inte klargörs och belastningen på vägen inte minskas bör bygglov inte medges.

Bedömning

Utanför planlagt område finns det inte någon, i lagstiftningen, given byggrätt. Vid bygglov och förhandsbesked utanför detaljplan och områdesbestämmelser ska byggnadsnämnden därför göra en lokaliseringsprövning. Syftet med lokaliseringsprövningen är att avgöra om marken är lämplig för den åtgärd som ansökan gäller. 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 påverka.

Fastigheten har sedan tidigare ianspråktagits för verksamhet med förråd och bygglager vilket kan jämföras med industriändamål i detaljplan. Bygglov har vid flera olika tillfällen meddelats för tillkommande förrådsbyggnader.

Synpunkter angående den nuvarande verksamheten på fastigheten som ska bebyggas och farhågor om kommande verksamhet vid utökningen av förråd har inkommit från fastighetsägare till Visby Österby 1:25

Synpunkter har även inkommit från ägaren till fastigheten Visby Skogsholm 1:4 som har synpunkter angående belastningen av den enskilda väg som leder till området.

Grannarnas yttranden har kommunicerats med sökanden som inkommit med svar att de avstår från att bemöta grannarnas synpunkter. Sökanden har inte heller kommenterat det förslag som grannen har till lösning eller gjort någon mer ingående beskrivning av vad de befintliga och nya byggnaderna används/kommer att användas till.

För att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan krävs enligt 9 kap. 31 § PBL bl.a. att åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 5 och 9 §§ PBL. Detta innebär att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och att byggnadsverk ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Av praxis framgår att det ska vara fråga om en olägenhet som är väsentlig för att det ska vara en betydande olägenhet. Vid bedömningen av vad som i det

enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen, måste områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. Det innebär att toleransnivån kan variera mellan olika platser. Även byggnadens tilltänkta användning ska beaktas för att förhindra olägenheter bestående av luftföroreningar, buller, skakningar, ljus eller andra liknande störningar som inte är helt tillfälliga. Av praxis framgår att domstolarna är tämligen restriktiva med vad som utgör betydande olägenheter.

Bedömningen är att de synpunkter som grannen på fastigheten Visby Österby 1:25 ska beaktas, de har köpt sin fastighet i en tid när verksamheten på Visby Skogsholm 1:3 bedrevs i väldigt liten skala eller inte fanns. Fastigheterna är belägna i ett skogsområde i utkanten av staden, utanför detaljplanelagt område, det finns inga skäl att grannarna skulle kunna förutse utvecklingen med de störningar de upplever från fastigheten Visby Skogsholm 1:3 när de köpte sin fastighet. Området ingår inte någon samlad bebyggelse eller stadsplanerat område där man i viss mån får tåla störande ljud och verksamhet. De bygglov som tidigare godkänts på fastigheten har inneburit en utveckling där lagerbyggnaderna/förråden kommit närmare och närmare deras fritidshus på fastigheten Visby Österby 1:25. Många av garagen/förråden används enligt grannen som samlingsplats alternativt mek-plats för motorintresserade som förvarar sina fordon där, störande buller uppstår i och med att man provstartar sina fordon och provspelar sina bilstereoanläggningar. Trafikmängden har också ökat betydligt på senare tid, att bygga ytterligare förråd innebär ökad trafikmängd med störningar för boende och ökad belastning på den redan slitna vägen.

Utvecklingen av fastigheten bedöms inte påverka vattenskyddsområdet negativt förutsatt att verksamheten beaktar samhällsbyggnadsförvaltningens enhet miljösynpunkter.

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att byggandet av 4 nya förråd på fastigheten Visby Skogsholm 1:3 utgör en sådan betydande olägenhet för grannarna på fastigheten Visby Österby 1:25 som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att den föreslagna platsen är olämplig att bebygga med 4 st förrådsbyggnader och att ansökan ska avslås.

Ärendets behandling under mötet

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

Bygglovarkitekt Elliot Sundlin föredrar ärendet.

Jenny Larsson (S) yrkar att bygglovet ska bifallas.

Proposition

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

Bedömning

Miljö- och byggnämnden bedömer att den föreslagna platsen är lämplig att bebygga med fyra stycken förrådsbyggnader och att ansökan ska därmed beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07
Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07
Nämndbilaga MBN 2024/703

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/fastighetsägaren, Arriba Byggnads AB

Kända sakägare som lämnat synpunkter, [REDACTED]

Beslutet samt kallelse till tekniskt samråd skickas för kännedom till kontrollansvarig, [REDACTED]

Kända sakägare meddelas om beslutet.

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

Sökande

Arriba Byggnads AB, Arriba Byggnads AB , Box 1443, 62125 Visby

MBN § 112 ÖSTERGARN BENGTS 1:19 - Tillbyggnad med takkupa på fritidshus

Ärendenummer: MBN 2023/2631

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Avgift

Bygglovavgift enligt taxa 5 420 kronor
Reduktion 100% 5 420 kronor
Bygglovsavgift efter reduktion 0 kronor

Startbeskedsavgift 1 626 kronor

Totalt 1 626 kronor

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

Uppllysning

- **Observera att beslutet får verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar.** Se ”Bilaga - 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 tillbyggnaden 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.

- 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.
- Dag- och dräneringsvatten bör omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad av ett fritidshus med en ny takkupa på fastigheten Östergarn Bengts 1:19 utanför detaljplanelagt område.

Fritidshuset som tidigare hade en byggnadsarea om 52 kvm fick 2021 bygglov för en tillbyggnad. Byggnaden förlängdes åt nordväst med ytterligare ca fem meter, vilket motsvarar 44,3 kvm. Fritidshusets totala byggnadsarea blev då 96,7 kvm. Enligt kulturvärdehandläggaren är den aktuella byggnaden, enligt fastighetsregistret, uppförd 1921 och utgör ett fint exempel på tydlig klassicistisk arkitektur med smäckra detaljer, glasveranda och parstugeplan. Den är väl avvägd när det gäller proportioner och har en symmetrisk fasad och fönsterplacering. Byggnaden är välbevarad och tillmäts särskilt höga kulturhistoriska värden.

Fastigheten är belägen inom fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik, antagen av regionfullmäktige 2017-06-19, § 96. I den fördjupade översiktsplanen är den sökta platsen utpekad som kärnområde för upplevelse, skydd och pågående markanvändning.

Byggnaden 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 kulturvärdehandläggare har i yttrande angivit att ”Bebyggelsen invid vägen från Falhammars mot Sysneudd finns särskilt omnämnd i riksintressebeskrivningen för Östergarn. Här ligger flera värdefulla gårdsmiljöer med vanligtvis små parstugor. Motivet till riksintresseanspråket är bland annat det kustnära, öppna och överblickbara odlingslandskapet och välbevarade gårdsmiljöer med i många fall förhistorisk bruks- och bosättningskontinuitet sedan bronsålder”..... ”Det har tidigare getts bygglov för tillbyggnad av fritidshus och uppförande av två takkupor på denna fastighet. Sökande avser nu att uppföra ytterligare en takkupa på det sydvästra takfallet. Denna tillbyggnad, precis som den tidigare sökta åtgärden, innebär att byggnadens ursprungliga proportioner helt förändras och den klassiska utformningen förvanskas. Den tredje takkupan kommer även att hamna på den äldre delen av byggnaden vilket ytterligare kommer försvåra läsbarheten av byggnaden. Förslaget innebär en otillåten förvanskning och avstyrks ur kulturhistorisk synpunkt.”

Kulturvärdeshandläggarens yttrande har kommunicerats med sökanden i ett granskningsyttrande, sökanden har inkommit med svarsyttrande: ”Då flera sakfel finns i kulturvärdeshandläggarens utlåtande vill jag att förvaltningen tar upp en ny diskussion varpå jag önskar att ansökan kan bifallas. I det andra stycket står att byggnaden har en symmetrisk fasad och fönsterplacering. Vidare står att den är välbevarad. Genom tidigare ombyggnader, bl a genom den tillbyggnad som regionen godkänt nyligen, kan inte annat sägas än att den nuvarande byggnaden är helt asymmetrisk både vad gäller byggnadsvolym och fönsterplacering. Ut mot vägen är den ursprungliga delen mer välbevarad men mot söder är bygganden allt annat än välbevarad. I det tredje stycket står att den aktuella ansökan rörande ytterligare en takkupa innebär att byggnadens ursprungliga proportioner helt förändras. Vid en bedömning av takkupans påverkan måste man ju utgå från husets nuvarande proportioner och inte de ursprungliga från 1921. Genom bilder vill jag förtydliga att den nya kupans påverkan är marginell. Vidare står i utlåtandets tredje stycke att den nya takkupan hamnar på det äldre takfallet vilket försvårar läsbarheten. Enligt nyligen erhållet bygglov från regionen har en takkupa på det äldre takfallet redan godkänts.”

Berörda grannar har tillfrågats om åtgärden och inga synpunkter har inkommit.

Bedömning

Bedömningen är att detta är en sådan kompletteringsåtgärd som avses i plan- och bygglagen 9:31a §.

Med anledning av de kulturvärden som förekommer på platsen har samhällsbyggnadsförvaltningens kulturvärdeshandläggare remitterats. Kulturvärdeshandläggaren avstyrker ändringen med hänvisning till byggnadens kulturhistoriska värde.

Sökanden anser att byggnaden förändrats så påtagligt genom tidigare ombyggnader, bl a genom den tillbyggnad som regionen godkänt nyligen, att de kulturhistoriska värdena inte längre är så betydande som kulturvärdeshandläggaren anger.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer, med stöd av kulturvärdeshandläggarens yttrande, att åtgärden innebär en sådan otillåten förvanskning som avses i 8 kap 13 § PBL eftersom aktuell byggnad bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt. Förvaltningen ansluter sig till kulturvärdeshandläggarens bedömning och föreslår att ansökan avslås med hänvisning till vad som framförts ovan. Sökandens kompletterande yttrande där han anför att byggnaden redan har förvanskats genom tidigare tillbyggnad, som regionen godkänt, och att byggnaden är asymmetrisk beträffande byggnadsvolym och fönsterplacering föranleder ingen ändring av samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning. Bedömningen kvarstår att åtgärden innebär en otillåten förvanskning av byggnaden. En tidigare förvanskning öppnar inte upp för ytterligare förvanskningar.

Åtgärden uppfyller inte kraven i plan- och bygglagen 8 kap 13 § och 2 kap 6§.

Ansökan ska därför avslås med hänvisning till plan- och bygglagen 9 kap 31a § punkt 3.

Ärendets behandling under mötet

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

Bygglovarkitekt Elliot Sundlin föredrar ärendet.

Håkan Onsjö (M) och Lars Thomsson (C) yrkar bifall till ansökan.

Proposition

Ordföranden ställer Håkan Onsjö och Lars Thomssons yrkande under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Bedömning

Miljö- och byggnämnder anser inte att åtgärden är en förvanskning av byggnaden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07

Nämndbilaga MBN 2023/2631

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, Arkivolt arkitekter AB

Fastighetsägaren, [REDACTED]

Fastighetsägare, [REDACTED]

Kända sakägare meddelas om beslutet.

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

Sökande

Arkivolt arkitekter AB, Arkivolt arkitekter AB , Stigbergsliden 5, 7tr, 41463 Göteborg

MBN § 113

LÄRBRO PRÄSTGÅRDEN 1:35 - Tillbyggnad av kontorsbyggnad, anordnande av parkering samt rivning av del av kontorsbyggnad och marklov för utfyllnad av mark

Ärendenummer: MBN 2024/190

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden återremitterar ärendet för vidare handläggning.

Avgift

Avgift för avslag 8071 kronor.

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige, tabell L1. Eventuell reduktion av avgiften (enligt 9 kap 27 § plan och bygglagen) framgår av bilaga ”Beräkning av eventuell reduktion”. Faktura skickas separat.

Uppllysning

Inga upplysningar.

Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad av kontorsbyggnad, anordnande av parkering samt rivning av del av kontorsbyggnad och marklov för utfyllnad av mark på fastigheten Lärbro Prästgården 1:35. Fastigheten är belägen inom planlagt område.

Tillbyggnaden ersätter en befintlig lastkaj som idag finns på byggnadens norra fasad. Den befintliga lastkajen rivs. Förslaget innebär en ny tillgänglig entré till både församlingshemmets publika samlingslokaler och en ny besöksentré till pastorsexpeditionen tillika personalentré för pastoratets anställda i byggnaden. Tillbyggnaden har en byggnadsarea av 36,5 kvm och avses uppföras med fasader i trä målad med rödtjära och tak av plåt i röd kulör.

För området gäller detaljplan 09-LÄR-543 med tilläggsbestämmelser 09-P-144 antagna 2007-05-30 och 1972-12-20.

Den befintliga byggnaden är delvis uppförd på prickad mark och delvis på vägmark. Förslaget innebär att även den planerade tillbyggnaden placeras på mark som ska användas för väg.

Berörda grannar och remissinstanser har inte hörts.

Sökanden har inkommit med svarsyttrande beträffande samhällsbyggnadsförvaltningens kommunikering om avvikelse från detaljplan och anför: ”Vi menar att, då både befintlig byggnad och lastkaj redan inkräktar med 47,4

kvadratmeter på detta område och att befintlig väg till kyrkan redan anlagts på ett annat ställe, precis norr om fastigheten – är det ytterst osannolikt, och med tanke på den nu byggda miljön, inte önskvärt att detaljplanen någonsin skulle genomföras som den var tänkt. Föreslagen tillbyggnad skulle medföra att ytterligare 24,9 kvadratmeter av detta område bebyggs. Samtidigt bevaras inlåttningsfunktionen och tillgängliga parkeringsplatser tillförs vilket bör kunna sägas angränsa lika mycket till funktionen VÄG som nuvarande vändplan. Vi vill därför argumentera för att det i funktion inte blir en stor avvikelse, utan de 24,9 kvadratmeter som behöver tillföras bidrar till en klar förbättring för publikt användande av byggnaden med minimal påverkan på grannfastigheter.”

Bedömning

Enligt 9:31b plan- och bygglagen (PBL) får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Den sökta tillbyggnaden, som ska innehålla en ny tillgänglig entré till fastigheten, uppförs i byggnadens norra fasad och får en byggnadsarea om 36,5 kvm. Tillbyggnaden placeras i sin helhet på mark som i detaljplanen är avsedd för väg och därför inte får bebyggas och innebär därmed en avvikelse från gällande detaljplan. Även om det redan finns bebyggelse på vägmarken kvarstår omständigheten att marken är planlagd för vägmark och inte får bebyggas. Enligt praxis kan en avvikelse med en annan användning än vad detaljplanen föreskriver ej anses som en liten avvikelse.

Enligt 9 kap 31 b § punkt 2 PBL anges att en åtgärd kan tillåtas om den är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen är att föreslagen åtgärd visserligen kan anses vara nödvändig för att byggnaden ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt men att den inte är av begränsad omfattning eftersom tillbyggnaden placeras i sin helhet på vägmarken.

Bedömningen är att det inte föreligger något planstridigt utgångsläge då det i ärende BN 2011/1142 beslutades om bygglov för ändrad användning av byggnaden från äldreboende till kontor och att de befintliga avvikelserna då blev godkända. Det är osäkert när den befintliga lastkajen kom till, men den finns med på ritningar från ett bygglov från 1982 och har troligen tillkommit i samband med detta bygglov.

Det sökanden anger i sin skrivelse föranleder ingen ändring av samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Med anledning av att den föreslagna åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser och syfte och inte kan ses som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b § PBL, 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. 30 och 31b §§ samt 35 § PBL (2010:900).

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att avslå ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 30 och 31b §§ samt 35 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Verksamhetsspecialist Stefan Hallin föredrar ärendet.

Ingemar Lundqvist (M) yrkar att ärendet ska återremitteras för vidare handläggning.

Proposition

Ordföranden ställer Ingemar Lundqvists yrkande under proposition och finner att nämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07
Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-07
Nämndbilaga MBN ärendenr 2024/190

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

Sökande
Ombud

Sökande

[REDACTED]

MBN § 114 **Förslag till riktlinje för bygglovsplikt för fristående solenergianläggningar på marken**

Ärendenummer: MBN 2024/656
Paragraf föregående instans: MBN AU § 91

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att fastställa riktlinje för bygglovsplikt för fristående solenergianläggningar på marken.

Sammanfattning

Ett antal domstolsavgöranden på olika nivåer har skapat oklarhet kring vilken rättspraxis som ska tillämpas på frågan när bygglovsplikt för solenergianläggningar på marken träder in.

En solenergianläggning på marken är i sin egenskap av anläggning inte bygglovspliktig. En sådan solenergianläggning kan dock, beroende på hur den är utformad, träffa plan- och bygglagens (PBLs) definition av en byggnad, och av den anledningen ändå vara bygglovspliktig. Om solenergianläggningens solpaneler placeras på marken på så sätt att anläggningens funktion även kan anses uppfylla funktionen av ett plank så kan även avsikten med anläggningen bedömas vara ett plank, vilket innebär att anläggningen blir bygglovspliktig som plank.

Med utgångspunkt från dessa frågeställningar har förvaltningen tagit fram ett förslag till riktlinje för när en solenergianläggning på marken även ska anses utgöra en byggnad eller ett plank.

Byggnader och plank är med några undantag bygglovspliktiga. Det innebär att en solenergianläggning på marken är bygglovspliktig om den även kan anses avsedd att vara en bygglovspliktig byggnad eller plank. Exempel på byggnader undantagna från bygglovsplikten är om den planerade solenergianläggningen kan anses vara en friggebod, ett s.k. attefallshus eller en ekonomibygnad för de areella näringarna. Exempel på plank som är undantagna från bygglovsplikten är plank vid uteplats, enligt 9 kap 4 § PBL och plank utanför sammanhållen bebyggelse, enligt 9 kap 6 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till riktlinje för när bygglovsplikt inträder för en fristående solenergianläggning på marken. Förvaltningen anser att det behöver finnas en samsyn kring hanteringen av denna typ av ärenden, vilket underlättar handläggningen och ger en samstämd bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att framtagna riktlinje kan fastställas.

Bedömning

Riktlinje för bygglovsplikt för fristående solenergianläggningar på marken ska skapa samstämmighet och fungera som ett stöd i hanteringen av dessa ärenden.

Området har tidigare varit otydligt och för att skapa tydliga ramar anser samhällsbyggnadsförvaltningen att det behöver finnas en riktlinje.

En eller flera solpaneler som placeras fristående, direkt på marken, eller på någon form av ställning, är i PBLs mening en anläggning. Vissa anläggningar, som inte är byggnader, är enligt PBL bygglovspliktiga.

Av 6 kap 1§ plan- och byggförordningen (PBF) framgår, uttömmande, vilka andra anläggningar än byggnader, som är bygglovspliktiga. En solpanelsanläggning på marken är i sin egenskap av anläggning inte bygglovspliktig. En sådan solenergianläggning på marken kan dock, beroende på hur den är utformad, träffa PBLs definition av en byggnad eller bedömas vara ett plank, och av den anledningen ändå vara bygglovspliktig.

Av 1 kap 4 § PBL framgår att en byggnad är:

- ”(1) en varaktig konstruktion (2) som består av tak eller av tak och väggar och (3) som är varaktigt placerad (4) på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt (5) är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.”
1. Av det första ledet framgår att en byggnad är ”en varaktig konstruktion..”. Med varaktig konstruktion avses en konstruktion som inte är uppenbart tillfällig.
 2. Av det andra ledet framgår att en byggnad ”...består av tak eller av tak och väggar...”. Det innebär att om en konstruktion ska anses vara en byggnad så ska den ha ett tak, men behöver inte ha väggar. Ett vanligt exempel på en sådan byggnad är en s.k. ”carport”.
 3. Av det tredje ledet framgår att om en konstruktion ska anses vara en byggnad ska den vara ”..varaktigt placerad...”. Det innebär att konstruktionen är avsedd att stå uppställd en längre tid än någon månad.
 4. Vidare framgår av det fjärde ledet att konstruktionen ”...är placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten”.
 5. Slutligen framgår av det femte ledet att konstruktionen, för att den ska anses vara en byggnad, ”... är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.”

Den vanligaste tolkningen, enligt rättspraxis, av vad som menas med att en konstruktion, ”...är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.”, är att om en anläggning är konstruerad på ett sådant sätt att människor ”kan”, d.v.s. har möjlighet att, uppehålla sig i den så är detta

också avsikten. I rättspraxis har i detta sammanhang orden ”kan uppehålla sig i...”, i det närmaste, fått betydelsen ”avsedd att uppehålla sig i”.

Den rättspraxis som finns, när det gäller tillämpning av PBLs definition av vad som är en byggnad, kommer i första hand från ärenden som handlar om altaner och terrasser, tillhörande en- och tvåbostadshus. Det gäller fristående altaner/terrasser och altaner/terrasser i form av tillbyggnader eller fasadändringar.

Det är i dessa ärenden mark- och miljööverdomstolen gång på gång återkommer till att utrymmet ”...är tillgängligt för människor att vistas i och får därför anses vara avsett att vara konstruerat så att människor kan uppehålla sig där.”. Exempelvis framgår av mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 8356-14, från 2015-05-21, ”...att konstruktionen ska vara avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den, förutsätter inte att utrymmet är mätvärt enligt Svensk Standards definition av bruttoarea. Det står dock klart... att ett betydande utrymme där människor kan uppehålla sig har skapats under det tak som altangolvet utgör för underliggande mark. Mark- och miljööverdomstolen finner att genom höjden under altanen är konstruktionen sådan att människor kan uppehålla sig där och att den därmed får anses vara avsedd för detta.” Vilken avsikt sökanden har haft, ”vad gäller användningen av det aktuella utrymmet har ingen betydelse vid denna bedömning.”

Det enda mål som har prövats av MÖD när den avsedda konstruktionen är en solenergianläggning, som består av solpaneler monterade på en ställning placerad på marken, där motsvarande fråga om konstruktions avsedda syfte har ställts är i MÖDs mål P 9976-20, från 2021-02-12.

Åtgärden bedömdes bestå 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 redovisade avsikt gällande användningen av utrymmet hade ingen betydelse vid domstolens bedömning. Domstolen konstaterade därför att konstruktionen var en byggnad som krävde bygglov.

Andra domar och beslut från mark- och miljödomstolen (MMD) respektive Länsstyrelsen i Gotlands län (LST) har i något mål och beslut gjort en motsatt bedömning av tolkningen av det sista ledet i definitionen av vad som kan anses vara en byggnad, enligt PBL. I dessa avgöranden gör MMD respektive LST bedömningen att, bara det faktum att en konstruktion är möjlig för människor att uppehålla sig i, inte självklart innebär att konstruktionen också är ”avsedd” för detta.

Dessa avgöranden, som inte har prövats av MÖD, kan peka på att även andra omständigheter i det enskilda ärendet kan ha betydelse för bedömningen att "avsikten" med en solenergianläggning på marken inte är en byggnad, även om övriga kriterier för definitionen av vad som är en byggnad, enligt PBL, är uppfyllda.

Vad är ett plank?

Varken för staket eller plank finns någon definition i PBL. Båda kan dock sägas vara fristående konstruktioner med gränsmarkerande och avgränsande funktioner, som kan vara av skyddande, markerande, klargörande, hindrande eller av förbjudande karaktär. Ett staket eller ett plank är alltid i någon mening mer eller mindre åtskiljande och är i olika grad och på olika sätt även rumsskapande element, som inte sällan förekommer i gränsen mellan det privata och det offentliga. Problemet är vad som skiljer ett staket från ett plank. Staket är inte bygglovspliktiga medan plank i huvudsak är det. Av 6 kap. 1 § 7 plan- och byggförordningen (PBF), framgår att det krävs bygglov för att bl.a. uppföra ett plank. Det finns dock några undantag. Exempel på plank som är undantagna från bygglovsplikten är plank vid uteplats, enligt 9 kap 4 § PBL och plank utanför sammanhållen bebyggelse, enligt 9 kap 6 § PBL.

Ett staket tillåter att man kan stå utanför men ändå titta in, vilket gör staketet till sin karaktär mer visuellt inkluderande och inbjudande än planket, som inte ger den möjligheten, och som därmed är mer avvisande till sin karaktär. En naturlig gräns mellan vad som är ett staket och ett plank är således när upplevelsen av den visuella avgränsningen övergår från att vara inbjudande till att vara avvisande.

Ett plank är en fristående avgränsande konstruktion som kan vara allt från helt tät till att ha en genomsiktighet som understiger en viss grad av genomsiktighet och som överstiger en viss höjd. I annat fall är det ett staket.

Bedömningen i det enskilda fallet när ett staket övergår till att vara ett plank får göras med hjälp av rättspraxis.

MÖD kastade i ett avgörande, från 2014-11-19, ett uppdaterat och vägledande ljus över frågan om var gränsen mellan staket och plank går. Domstolens slutsatser kan sammanfattas på följande sätt.

För staket och grindar av sedvanlig beskaffenhet finns inte något krav på bygglov (se prop. 1985/86:1 s. 690).

MÖD skriver att ett sedvanligt staket är en avgränsning som inte är en mur och understiger en viss höjd. Ett staket kan även överstiga höjden för ett sedvanligt staket om det samtidigt uppfyller ett antal andra krav, i annat fall är det ett plank.

Ett staket av sedvanlig beskaffenhet är inte högre än 1,1 meter, räknat från marken på den lägsta sidan. Stolpar mellan staketsektionen får överstiga 1,1 meter. Ett staket som är högre än 1,1 meter ska ha en viss genomsiktighet.

När det gäller staketets längd, menar domstolen, finns ingen måttangiven praxis att luta sig mot. Här måste en bedömning göras av vilken omgivningspåverkan konstruktionen har.

Avslutningsvis skriver domstolen att i slutändan är det en sammantagen bedömning i det enskilda fallet som avgör om en avgränsande konstruktion är ett staket eller ett plank och därmed är bygglovspliktig enligt 6 kap. 1 § 7 PBF.

Utifrån ovanstående resonemang har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram ett förslag till riktlinje för bygglovsplikt för fristående solenergianläggningar på marken.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att fastställa riktlinje för bygglovsplikt för fristående solenergianläggning på marken.

Arbetsutskottet har 2024-06-04 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Verksamhetsspecialist Stefan Hallin föredrar ärendet.

Håkan Onsjö (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen, daterad 2024-05-24
Förslag till Riktlinje för när bygglovsplikt inträder för en solenergianläggning på marken, daterad 2024-05-24

MBN § 115 VÄSKINDE LILLA KLINTEGÅRDE 1:17 - Ifrågasatt olovlig åtgärd

Ärendenummer: MBN 2023/2954

Paragraf föregående instans: MBN AU § 89

Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden påför [REDACTED] (fastighetsägaren) en byggsanktionsavgift om 95 118 kronor och avslutar därmed ärendet.
2. Miljö- och byggnämnden beslutar att byggsanktionsavgiften ska betalas inom 60 dagar från att beslutet vunnit laga kraft.

Avgift

Byggsanktionsavgift 95 118 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med 9 kap. plan- och byggförordningen, PBF. Faktura skickas separat.

Upplysning

I och med detta beslut är ärendet avslutat och miljö- och byggnämndens skyldighet att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, är uppfyllt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fastställt att [REDACTED] ägde fastigheten när åtgärden utfördes och är därmed ansvarig för att betala byggsanktionsavgiften.

Sammanfattning

Den 7 november 2023 upprättades aktuellt tillsynsärende MBN 2023/2954 gällande olovligt uppförd byggnad på rubricerad fastighet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har konstaterat, efter tillsynsbesök den 20 november 2023, att en byggnad uppfördes olovligt på fastigheten Väskinde Lilla Klintegårde 1:17 utan beviljat bygglov och erforderligt startbesked. Efter att regionekolog besökt platsen, under pågående lovprövning i bygglovsärende MBN 2023/753, uppdagades att byggnaden var uppförd på fastigheten den 29 augusti 2023. Utifrån flygfoto från år 2022 finns den aktuella byggnaden ännu inte placerad på den nuvarande platsen. Därmed har förvaltningen fastställt att byggnaden uppfördes mellan år 2022 och den 29 augusti 2023.

I aktuellt ärende ligger fastigheten utanför detaljplanelagt område. Enligt 9 kap 2 §, PBL, krävs det bygglov för nybyggnad. Lovansökan inkom den 13 mars 2023 (MBN 2023/753) och ansökan avsåg till en början en gäststuga. Under ärendets gång landade bedömningen i att den föreslagna byggnaden inte kunde

anses vara en gäststuga utan behövde prövas som ett fritidshus. Denna bedömning gjordes på grund av att byggnaden dels inte skulle placeras i omedelbar närhet till huvudbyggnaden på fastigheten, dels för att alla faciliteter var tilltänkta (badrum och kök).

Fritidshuset har bedömts vara lämpligt för sitt ändamål samt inte vara en betydande olägenhet för angränsande fastigheter eller för området i stort. Miljö- och byggnämnden har beviljat bygglov med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, PBL. Beslut om bygglov utfärdades den 2 februari 2024 och startbesked utfärdades den 14 mars 2024.

Bedömning

Fastighetsägaren har i det här fallet påbörjat bygglovspliktiga åtgärder innan startbesked lämnats och därmed ska miljö- och byggnämnden ta ut en byggsanktionsavgift enligt 1 kap. 51 §, PBL. Även om startbesked har utfärdats i efterhand tas avgiften ut. Avgiftens storlek framgår av 9 kap. plan- och byggförordningen, PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Sanktionsarean har bestämts med stöd av protokoll från tillsynsbesök (se handling protokoll tillsynsbesök upprättad 2023-11-27), och avgiften grundas på 2024 års prisbasbelopp, dvs 57 300 kr. Beräkning har bestämts till ett belopp om 95 118 kronor.

Enligt 11 kap. 53 a §, PBL, får byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Fastighetsägarna har inkommit med yttrande till Region Gotland, den 11 april 2024, efter att ha tagit del av samhällsbyggnadsförvaltningens utredning samt förslag till beslut i detta ärende (se handling synpunkt på bygglovssanktionsavgiften upprättad 2024-04-11). Fastighetsägaren motsätter sig byggsanktionsavgiften och storleken på avgiften. På grund av den långa handlingstiden i bygglovsprövningen anser fastighetsägaren att avgiften ska reduceras kraftigt eftersom byggnaden endast förvarats på platsen i väntan på bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit del av fastighetsägarens synpunkter gällande byggsanktionsavgift, och bemöter härmed skrivelsen. Förvaltningen har kunnat konstatera att bygglovsprocessen drog ut på tiden till största del på grund av att den ursprungliga bygglovsansökan inte var tillräcklig för att kunna fatta beslut i ärendet. I och med detta har det krävts en mer omfattande lovprövning där den föreslagna byggnaden till slut bedömdes vara ett nybyggt fritidshus med samtliga faciliteter samt att huset inte placerades i nära anslutning till bostadshuset. Fastighetsägaren har placerat byggnaden på den aktuella platsen under tiden då lovprövning ännu pågick, vilket uppdagades när

regionekolog från samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland, besökte fastigheten i augusti 2023. Bygglovsprocessens handläggningstider kan inte anses ha varit den bidragande orsaken till att byggnaden placerades på fastigheten innan startbesked utfärdats. Den huvudsakliga anledningen till att överträdelse skett, enligt fastighetsägarens beskrivning, är att byggnaden behövs flytta från sin nuvarande plats tidigare än beräknat och därför placerats på den aktuella platsen i väntan på beviljat bygglov och startbesked. Förvaltningen har därmed fastställt att bygglovspliktiga åtgärder har påbörjats innan erforderligt startbesked lämnats. Utifrån ovan beskrivning bedömer förvaltningen att byggsanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsen och sätts därför inte ned.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att miljö- och byggnämnden ska besluta om att byggsanktionsavgift ska tas ut avseende påbörjad lovpliktig åtgärd utan erforderligt startbesked med ett belopp om 95 118 kronor.

Om rättelse sker innan miljö- och byggnämndens prövning kommer ingen avgift att tas ut och ärendet avskrivs. I det här ärendet kan rättelse ske genom att aktuell byggnad tas bort i sin helhet från fastigheten Väskinde Lilla Klintegårde 1:17 senast den 16 juni 2024 då besiktning kommer utföras före sammanträdet. Miljö- och byggnämnden kommer fatta beslut i rubricerat ärende vid nämndsammanträdet den 17 juni 2024.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att påföra [REDACTED] (fastighetsägaren) en byggsanktionsavgift om 95 118 kronor och därmed avsluta ärendet. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår även besluta att byggsanktionsavgiften ska betalas inom 60 dagar från att beslutet vunnit laga kraft.

Arbetsutskottet har 2024-06-04 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Anmälan daterad 2023-11-07
Protokoll tillsynsbesök 2023-11-20 upprättad 2023-11-27
Beslut bygglov upprättad 2024-03-19
Startbesked bygglov upprättad 2024-03-19
Beräkning byggsanktionsavgift upprättad 2024-03-25
Fastighetsinformation upprättad 2024-03-25
Information om förenklad delgivning daterad 2024-03-26
SBF utredning daterad 2024-03-26

Synpunkt på byggsanktionsavgiften upprättad 2024-04-11
Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-23

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

Motpart (förenklad delgivning)



MBN § 116 **VISBY S:T MICHAEL 25 - Ifrågasatt olovlig åtgärd**

Ärendenummer: MBN 2019/9546
Paragraf föregående instans: MBN AU § 90

Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden påför Bostadsrättsföreningen S:t Michael 25 i Visby orgnr. 769603-7527 (fastighetsägaren) en byggsanktionsavgift om 24 318 kr och avslutar därmed ärendet.
2. Miljö- och byggnämnden beslutar att byggsanktionsavgiften ska betalas inom 60 dagar från att beslutet vunnit laga kraft.

Avgift

Byggsanktionsavgift 24 318 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med 9 kap. plan- och byggförordningen (2013:308), PBF. Faktura skickas separat.

Upplysning

I och med detta beslut är ärendet avslutat och miljö- och byggnämndens skyldighet att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är uppfyllt.

Detta beslut delges med förenklad delgivning enligt sändlista. För mer information se bilaga.

Sammanfattning

Ärendet avser omläggning av tak innan dess att bygglov beviljats och startbesked utfärdats.

För området gäller detaljplan 09-P-186, Visby Innerstad, antagen 2010-02-22. Enligt detaljplanen gäller utökad bygglovsplikt för underhåll av byggnads exteriör.

Fastighetsägaren ansökte om bygglov för underhåll av fasad och fönster, underhåll av mur samt omläggning av tak på huvudbyggnad i juni 2019. I ansökan angavs att taket skulle läggas med bandtäckning samt slutmålas på plats. Då bandtäckning inte är förenligt med gällande detaljplan ändrade föreningen i sin ansökan till skivtäckning. Vid den fortsatta handläggningen av lovärendet (se MBN 2019/7879) framkom att omläggning av taket påbörjats i september 2019, det vill säga innan beslut fattats i lovärendet, samt att taket belagts med en fabriksmålad plåt. Att använda fabriksmålade plåtar är ett avsteg från gällande detaljplan och miljö- och byggnämnden avslog ansökan avseende omläggning av taket då avvikelser ansågs för stora för att de skulle vara

acceptabel på kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Beslutet överklagades och avgjordes slutligen i mark- och miljööverdomstolen i november 2021 där överklagan avslogs och miljö- och byggnämndens beslut om avslag fastslogs.

Då lov saknades för omläggning av taket gavs fastighetsägaren i ett lovföreläggande möjlighet att ansöka om lov för omläggning och målning av tak, ansökan inkom i februari 2023 och bygglov beviljades 2024-02-15.

Då fastighetsägaren påbörjat lovpliktiga åtgärder innan dess att bygglov beviljats och startbesked utfärdats ska en byggsanktionsavgift tas ut. Förvaltningen föreslår att en byggsanktionsavgift om 24 318 kronor ska tas ut och att ärendet därefter avslutas.

Bedömning

Enligt gällande detaljplan krävs bygglov för ändring av byggnads exteriör såsom byte och målning av tak. Fastighetsägaren har sökt bygglov men påbörjat omläggning av tak innan dess att lov beviljats och startbesked utfärdats. Förvaltningen har utifrån kommunikation med fastighetsägaren kunnat konstatera att omläggningen varit planerad för och påbörjats i september 2019 (se handling Skrivelse från fastighetsägaren).

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Avgiftens storlek framgår av 9 kap. plan- och byggförordningen (2013:308), PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan miljö- och byggnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov.

Då fastighetsägaren påbörjat lovpliktiga åtgärder innan dess att miljö- och byggnämnden gett startbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut. Avgiften har beräknats utifrån en sanktionsarea på 87,2 kvm. Sanktionsarean har bestämts med stöd av ritningar på det aktuella takfallet (se handling Ritningsunderlag för sanktionsarea) och avgiften grundas på 2024 års prisbasbelopp, dvs 57 300 kronor.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Det är av stor vikt att de underhållsåtgärder som utförs i Visby innerstad, som är ett världsarv, följer gällande detaljplan och byggnadsordning. I det här fallet användes en fabriksmålad plåt som inte var förenlig med detaljplanen och byggnadsordningen. Förvaltningen bedömer att det saknas förutsättningar för nedsatt avgift då åtgärden inte kan anses vara av mindre allvarlig art. Förvaltningen bedömer att en byggsanktionsavgift om 24 318 kronor ska tas ut av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren har tagit del av samhällsbyggnadsförvaltningens utredning samt förslag till beslut och beretts tillfälle att yttra sig. Yttrande inkom 2024-05-14 där fastighetsägaren bland annat påpekar att byggsanktionsavgiften beräknats på felaktig sanktionsarea samt att de anser att sanktionsavgiften ska sättas ned (se handling Yttrande inför beslut om sanktionsavgift).

Förvaltningen har ändrat i sin uträkning av byggsanktionsavgift utifrån de uppgifter som lämnats i yttrandet. Förvaltningen anser dock att det inte finns skäl för nedsatt byggsanktionsavgift då okunskap om lagen inte utgör skäl för nedsättning. Förvaltningen gör fortsatt bedömningen att överträdelsen inte kan anses vara av mindre allvarligt art, även om överträdelsen inte skett uppsåtligt.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att påföra bostadsrättsföreningen S:t Michael 25 i Visby orgnr. 769603-7527 (fastighetsägaren) en byggsanktionsavgift om 24 318 kr och därmed avsluta ärendet. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår även besluta att byggsanktionsavgiften ska betalas inom 60 dagar från att beslutet vunnit laga kraft.

Arbetsutskottet har 2024-06-04 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Bygglöshandläggare Anna Hallin föredrar ärendet.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-17
SBF utredning daterad 2024-04-16
Yttrande inför beslut om sanktionsavgift inkommen 2024-05-14
Beräkningsunderlag BSA upprättad 2024-05-15
Ritningsunderlag för sanktionsarea upprättad 2024-05-15
Fastighetsrapport upprättad 2024-04-16
Lovföreläggande på delegation upprättat 2022-12-16
Protokoll tillsynsbesök 2019-11-13 upprättat 2019-11-19
Skrivelse från fastighetsägaren inkommen 2019-11-12
Anmälan upprättad 2019-10-25

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

Motpart (förenklad delgivning)

BRF S:t Michael 25 i Visby, c/o [REDACTED]
[REDACTED]

MBN § 117 **Information om utveckling av avdelning bygglov - nuläge**

Ärendenummer: MBN 2024/1176

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att ta emot informationen av avdelning bygglovs redovisning av verksamheten.

Sammanfattning

Avdelningschef bygglov informerar om bygglovsavdelningens verksamhet och status.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att ta emot informationen av avdelning bygglovs redovisning av verksamheten.

Avdelningschef Anna Malkan Nelson föredrar ärendet. Avdelningschefen ger en tillbakablick på vad som har hänt mellan november 2022 till juni 2024. Berättar därefter om hur avdelningen bygglov är organiserad efter samhällsbyggnadsförvaltningens omorganisation och att man i avdelningen har arbetat med personalöversyn och rekryteringar samt sett över verksamheten. Avdelningschefen avslutar med att berätta vad som är fokus just nu på avdelningen.

Avdelningschefen informerar nämnden om aktuella överklagade beslut.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2024-05-21

MBN § 118 Uppföljning av enheter på samhällsbyggnadsförvaltningen till miljö- och byggnämnden 2024-06-17

Ärendenummer: MBN 2024/283

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Enhetschef Setareh Abdollahi föredrar redovisningen avseende avdelning bygglov.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2024-06-11

Uppföljning bygglov maj 2024

Uppföljning av livsmedelskontroller maj 2024

Uppföljning enhet miljö maj 2024

Uppföljning enhet vatten maj 2024

MBN § 119 **Information om uppdrag gällande byggnadsordning för Visby innerstad**

Ärendenummer: MBN 2023/2920

Paragraf föregående instans: MBN AU § 93

Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden tar emot informationen gällande uppdatering för uppdraget för byggnadsordning Visby innerstad.
2. Miljö- och byggnämnden godkänner att uppdraget återrapporteras till miljö- och byggnämnden på sammanträdet i oktober. Vid återrapporteringen ska en tidplan för slutförande redovisas.

Sammanfattning

Miljö- och byggnämnden gav den 21 november 2023 samhällsbyggnadsdirektören i uppdrag att se över byggnadsordningen för Visby innerstad. Syftet med uppdraget var att klargöra för hur styrdokumentet nyttjats idag, hur det påverkar näringslivet, boende och byggande samt vilka eventuella förbättringar och förtydliganden som behövs för att säkerställa en levande innerstad och samtidigt bevara världsarvet.

Uppdraget skulle redovisas senast på miljö- och byggnämndens sammanträde i juni 2024.

Arbetet med uppdraget har inte kunnat prioriteras i konkurrens med andra uppdrag. Arbetet har även påverkats av att nödvändig kompetens inte funnits tillgänglig i den omfattning som krävts.

Ny tidplan behöver därav tas fram och därför planeras en återrapportering att ske på miljö- och byggnämndens sammanträde i oktober 2024 i form av en delrapportering och tidplan för slutförande.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att ta emot informationen gällande uppdatering för uppdraget för byggnadsordning Visby innerstad.

Arbetsutskottet har 2024-06-04 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag om att ta emot informationen.

I tjänsteskrivelsen till nämnden föreslår förvaltningen miljö- och byggnämnden även besluta att godkänna att uppdraget återrapporteras till miljö- och byggnämnden på sammanträdet i oktober och att vid återrapporteringen ska en tidplan för slutförande redovisas.

Avdelningschef Richard Löwenborg föredrar ärendet.

Proposition

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

Beslutsunderlag

SBF Tjänsteskrivelse till MBN 2024-06-17 - Information om uppdrag gällande byggnadsordning för Visby innerstad daterad 2024-06-10

MBN § 120 Miljö- och byggnämndens ekonomiska rapport januari - maj 2024

Ärendenummer: MBN 2024/712
Paragraf föregående instans: MBN AU § 79

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämndens tar emot informationen gällande den ekonomiska rapporten för perioden januari-maj 2024.

Sammanfattning

I samband med att regionstyrelsen hade bokslutskommuniké den 5 mars fattades beslut om att regiondirektören får i uppdrag att till varje regionstyrelsesammanträde i särskild ordning återkomma med ekonomisk rapport för hälso- och sjukvårdsnämnden, barn- och utbildningsnämnden och miljö-och byggnämnden utifrån de stora ekonomiska utmaningarna.

Den ekonomiska rapporten för januari-maj ska skickas till regionstyrelseförvaltningen den 4 juni, samma dag som samhällsbyggnadsförvaltningens arbetsutskott. Resultatet för januari-maj presenteras på arbetsutskottet där handlingar skickats ut en dag före mötet.

Förvaltningen har valt att inte förändra den årsprognos som presenterades i aprilrapporten då två prognoser har genomförts i förvaltningen under våren 2024. Däremot kommenteras det ekonomiska utfallet för perioden jan-maj i denna skrivelse. Underlaget för utfallet kommer från rapport 05 i ekonomisystemet.

Ekonomitabell 05 jan – maj 2024

| Organisation: 21 Miljö o byggnämnd | | Verksamhet: Verksamhetsstruktur | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|------------|--------------|-------------|----------------------|-----------|
| Kontostruktur | Budget jan-maj 2024 | Utfall jan-maj 2024 | Avvikelse jan-maj 2024 | Utfall jan-maj 2023 | Förändring | Förändring % | Budget 2024 | Senaste prognos 2024 | Avvikelse |
| Resultat | -27 222 | -32 740 | -5 517 | -26 549 | -6 191 | 23% | -66 841 | -73 830 | -6 989 |
| INTÄKTER | 35 929 | 26 434 | -9 495 | 30 247 | -3 813 | -13% | 85 412 | 76 051 | -9 361 |
| Taxor och Avgifter | 23 872 | 15 531 | -8 341 | 16 078 | -547 | -3% | 54 371 | 44 947 | -9 424 |
| Bidrag | 1 359 | 436 | -923 | 930 | -493 | -53% | 3 262 | 3 112 | -150 |
| Försäljning vara/tjänst | 168 | 139 | -28 | 203 | -63 | -31% | 2 503 | 2 645 | 142 |
| Intern resursfördelning | 7 195 | 7 167 | -28 | 8 403 | -1 236 | -15% | 17 270 | 17 341 | 71 |
| Övriga intäkter | 3 335 | 3 160 | -175 | 4 634 | -1 474 | -32% | 8 006 | 8 006 | 0 |
| KOSTNADER | -63 151 | -59 173 | 3 978 | -56 796 | -2 377 | 4% | -152 253 | -149 881 | 2 372 |
| Personal | -43 289 | -39 104 | 4 185 | -36 958 | -2 146 | 6% | -105 616 | -102 012 | 3 604 |
| Köp av tjänst | -7 196 | -7 034 | 163 | -5 287 | -1 747 | 33% | -16 234 | -17 254 | -1 020 |
| Förbrukn. mtrl | -119 | -91 | 27 | -200 | 109 | -54% | -285 | -295 | -10 |
| Lokaler | -4 288 | -4 677 | -389 | -3 455 | -1 222 | 35% | -10 293 | -10 378 | -85 |
| Avskrivn. internränta | -1 154 | -1 173 | -19 | -778 | -395 | 51% | -2 769 | -2 812 | -42 |
| Intern resursfördelning | -5 922 | -5 958 | -37 | -7 311 | 1 353 | -19% | -14 214 | -14 302 | -88 |
| Övriga kostnader | -1 184 | -1 136 | 48 | -2 807 | 1 671 | -60% | -2 841 | -2 828 | 13 |

Resultatet jan-maj visar ett underskott med 5 517 tkr vilket är en försämring mot april 2024 med 1 379 tkr.

Intäkterna är 9 495 tkr (april: -7 978 tkr) under budgeterad nivå för perioden. Det är en inbromsning av intäktsbortfallet under maj månad. Förändrad periodisering för arrenden gör att 175 tkr saknas i bokföringen jan-maj. Vidare avdelning bygglov ett par större pågående bygglovsärenden som ännu inte har fakturerats, till och med maj uppgår intäkterna för detta till 290 tkr.

Kostnaderna är under budgeterad nivå med 3 978 tkr (april: 3 068 tkr) vilket påverkar resultatet positivt.

Lägre kostnader beror framför allt på lägre personalkostnader samt lägre kostnader för konsulttjänster.

Förvaltningens fokus är att öka intäkterna på alla avdelningar. Arbetsuppgifter som genererar intäkter är högst prioriterade, efterforskningar genomförs gällande ansökan om externa medel för exempelvis förorenad mark, medel till världsarvsarbete och medel för reskostnader från Organization of World Heritage Cities (OWHC). Resekostnader och boendekostnader till Canada blivit beviljade. Vidare söker förvaltningen externa medel från Viable Cities för projekt Slite.

Kostnader för lokaler överstiger budgeterad nivå. Posten innehåller bland annat lokal- och markhyror samt fastighetskostnader såsom interna arbeten och projektledning. Dessa kostnader är framförallt kopplade till exploateringsprojekt.

Underskotten till och med maj månad finns på avdelning bygglov, planering och geografisk information samt miljö och livsmedel. Underskotten beror på lägre intäkter än vad som budgeterats.

Vidare har den analys av taxorna som genomförts visat att kostnaderna inte täcks av intäkterna från taxan i enlighet med självkostnadsprincipen vilket leder till sämre självfinansieringsgrad. Nytt förslag till taxor ska till beslut i regionfullmäktige i juni och vid godkännande av taxeförslaget kommer nya taxan att gälla från och med 1 juli 2024.

Vid en överslagsberäkning med hypotesen att bygglov har samma antal inkomna ärenden och samma typ av ärenden som 2023 beräknas den nya föreslagna taxan ge en högre intäkt med cirka 8 mnkr. 2023 inkom ungefär samma antal ansökningar gällande bygglovsärenden under 1:a halvåret som under 2:a halvåret.

Efter tio veckor reduceras bygglovsavgiften med 20 procent per vecka om inga kompletterande handlingar behövs i ärendet. Positivt att notera är att reducerade bygglovsavgifter är lägre än samma period förra året och uppgår till

744 tkr till och med maj 2024. Under 2023 uppgick reduktionen till 1 131 tkr och 2022 till 2 254 tkr för samma period.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämndens arbetsutskott besluta att ta emot informationen gällande den ekonomiska rapporten för perioden januari-maj 2024.

Arbetsutskottet har 2024-06-04 tagit emot informationen och godkänt redovisade justeringar i tjänsteskrivelsen. Tjänsteskrivelsen expedierades därefter genast till regionstyrelsen 2024-06-04.

Till nämndens sammanträde 2024-06-17 har den justerade tjänsteskrivelsen skickats ut till nämnden för information.

Ekonomichef Lena Larsen meddelar nämnden att den ekonomiska rapporten för januari-maj kommer att behandlas i regionstyrelsen i september.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till MBN 2024-06-17 - MBN ekonomisk rapport januari-maj daterad 2024-06-07

Skickas till

Regionstyrelsen
ekonomistyrning@gotland.se

MBN § 121 Delegationsbeslut redovisade till miljö- och byggnämnden 2024-06-17

Ärendenummer: MBN 2024/279

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 2021/2693 LAU GANNOR 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av 2 bostadshus

MBN 2023/1349 VAMLINGBO SIMUNDE 1:12 - Nybyggnad av fritidshus

MBN 2023/2971 NÄS DRAKARVE 1:128 - Tillbyggnad av restaurang samt nybyggnad av avfallsstation

Tjänstepersoners beslut

Belägenhetsadresser och lägenhetsnummer 202405-03 – 2024-06-04, belägenhetsadresser 6 st

Delegationsbeslut miljö- och livsmedel maj 2024 179 st, varav livsmedel 125 st, miljö 12 st), vatten 43 st

Delegationsbeslut bygglov maj 2024 259 st

Delegationsbeslut förvaltningsstöd maj 2024 1 st

Delegationsbeslut anställningar samhällsbyggnadsförvaltningen april 2024 2 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

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2024-06-10

Delegationsbeslut w3d3 maj 2024

Delegationsbeslut miljö och livsmedel maj 2024

Delegationsbeslut anställningar SBF 2024-04-04 – 2024-04-30

MBN § 122 Diverse skrivelser till miljö- och byggnämnden 2024-06-17

Ärendenummer: MBN 2024/275

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Sammanfattning

Följande skrivelser redovisas till miljö- och byggnämnden 2024-06-17:

| Registreringsdatum | Handling | Avsändare |
|--------------------|---|-------------------------------|
| 2024-06-07 | Länsstyrelsen beslutar att en arkeologisk utredning ska utföras inom KRÄKLINGBO KRÄKLINGS 1:39 & NYGÅRDS 1:17, 374-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-06-04 | Länsstyrelsen lämnar tillstånd till ändring av byggnadsminne, Visby Muren 3, 1075-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-06-03 | Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp i del av fornlämning L1976:5591, L2020:5862, L1977:881-883, L1976:5590, Stenkumla Östergårde 1:6 och Östergårde 1:12, 164-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-31 | Länsstyrelsen ger tillstånd till ändring av byggnadsminne för underhåll av plank och gårdsport, VISBY HELGEANDSHUSET 6, 2463-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-31 | Länsstyrelsen ger tillstånd för ändring av | Länsstyrelsen Gotlands län |

| | | |
|------------|---|----------------------------|
| | byggnadsminne för ommålning av tak, VISBY BERGET 23, 2276-2024 | |
| 2024-05-31 | Länsstyrelsen lämnar tillstånd till placering av bulhus inom byggnadsminnets skyddsområde, FLERINGE HAU 1:33, 2382-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-30 | Länsstyrelsen vidtar ingen åtgärd för förläggning av markkabel, Eksta Suderskogen 1:1, 2030-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-27 | Länsstyrelsen ger tillstånd till att undersöka fornlämning och fornlämningsområde, KRÄKLINGBO KÄRRMANS 1:1, 5353-2023 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-27 | Länsstyrelsen ger tillstånd till ändring av byggnadsminne för installation av nytt värmesystem, FOLE PRÄSTGÅRDEN 1:9, 2177-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-27 | Länsstyrelsen ger tillstånd till avverkning av ett träd, VALL PRÄSTGÅRDEN 1:5, 2344-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-27 | Länsstyrelsen ger tillstånd att använda och medföra metallsökare inom Visby, Slite, Hemse och Klintehamns samhälle, 398-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |

| | | |
|------------|---|-------------------------------|
| 2024-05-24 | Länsstyrelsens beslut om tillstånd med villkor till ingrepp inom fornlämningsområde gällande markberedning/plantering, Träkumla Annex 1:1, 32-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-24 | Länsstyrelsens beslut om tillägg till beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning L1975:8614, 4003-2023 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-23 | Länsstyrelsen förelägger om att vidta rättelse, återställande av fyra fönsterpartier på flygelbyggnad byggnadsminnet, VALL PRÄSTGÅRDEN 1:5, 2289-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-22 | Länsstyrelsen beslutar om tillstånd till ingrepp i fornlämningsområdet L1976:1292, Rone S:30, 682-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-20 | Länsstyrelsen beslutar att ge tillstånd till att sätta upp en tillfällig scen för ett evenemang i Drottens (fornlämning L1976:5130) kyrkoruin, Visby S:t Drotten 1, 2198-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-17 | Länsstyrelsen: Underrättelse gällande anmälan om vattenverksamhet, Tingstäde Furubjärs 1:29 > 1, 1757-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-17 | Länsstyrelsen ger tillstånd till ändring av | Länsstyrelsen Gotlands län |

| | | |
|------------|---|-------------------------------|
| | byggnadsminnet, Visby Bommen 2, 2162-2024 | |
| 2024-05-17 | Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp i del av fornlämning L2024:538, L2024:1058, TOFTA BJÄRS 1:7, 773-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-16 | Meddelande om genomfört samråd om lovbefriade åtgärder för totalförsvaret enligt 9 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 2238-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-16 | Länsstyrelsen förbjuder uppförande av solcellspark, Fröjel Puser 1:30, skifte 6, 1739-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-15 | Länsstyrelsen beslutar tillstånd till ingrepp i fornlämning L2024:1893, Hägnad/stensträng, Hejde Prästgården 1:1, 522-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-15 | Länsstyrelsen förbjuder uppförande av solcellspark, ESSELHEM ALVENA 1:21>7, 1789-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-13 | Länsstyrelsen beslutar om tillstånd till ingrepp i fornlämningsområde tillhörande fornlämning L2021:5005 och L2021:5006, boplatzlämningar VISBY VISBORG 1:9, 498-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-15 | Länsstyrelsen tillåter med villkor ändring av byggnadsminne för tillbyggnad, VISBY S:T OLOF 8, 1520-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |

| | | |
|------------|--|-------------------------------|
| 2024-05-14 | Länsstyrelsen ger dispens för rivning och återuppbyggnad av fältstation på EKSTA STORA KARLSÖ 1:3 521-3432-2023 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-14 | Länsstyrelsen tillåter med villkor ingrepp inom fornlämningsområde för avverkning och trädplantering, BURS HÄFFINDS 1:13, 115-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-10 | Länsstyrelsen beslutar att ge tillstånd till att sätta upp evenemangstält, lösa trägolv, banderoll m.m. i S:t Hans (fornlämning L1976:5257) och S:t Pers (fornlämning L1976:5258) kyrkoruiner, Visby S:t Hans 1, 1953-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-10 | Länsstyrelsen beslutar att ge tillstånd till att sätta upp evenemangstält i S:t Lars ruin, fornlämning L1976:5256, Visby S:t Lars 2, 1952-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-10 | Länsstyrelsen beslutar att ge tillstånd till att sätta upp evenemangstält med löst trägolv och ramp i Drottens (L1976:5130) kyrkoruin, Visby S:t Drotten 1 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-10 | Länsstyrelsen beslutar att ge tillstånd till att sätta upp evenemangstält och segelduk m.m. i S:ta Katarina (fornlämning L1976:5129) kyrkoruin, Visby S:ta Katarina 1 | Länsstyrelsen Gotlands län |

| | | |
|------------|---|---------------------------------|
| 2024-05-08 | Länsstyrelsen beslutar om tillstånd med villkor till ingrepp inom fornlämningsområde gällande markberedning/plantering på fastigheten Halla Dalbo 1:5, 3597-2023 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-08 | Länsstyrelsen beslutar att en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte ska utföras vid fornlämning L1975:8614, L1976:7522-23, inom L1976:7524, Väskinde Ringvide 1:19, 4003-2023 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-07 | Länsstyrelsen beslutar om tillstånd till ingrepp i fornlämning, VISBY PORTEN 2, (338-2024) | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-07 | Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp i fornlämning för dränering av grund och källare, INNERSTADEN 1:2, 321-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-06 | Länsstyrelsen förbjuder schaktning och ledningsförläggning för 8 fastigheter i ALVA för nedläggning av markkablar, 1422-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-07 | Länsstyrelsen avvisar ansökan om terrängkörningsdispens för Trafikverket, CYPRESSEN 8, 1049-2024 | Länsstyrelsen Gotlands län |
| 2024-05-13 | Länsstyrelsen Gotland får dispens för schakt och utfyllnadsåtgärder mm för återskapandet av | Länsstyrelsen Stockholms län |

| | | |
|------------|---|-----------------------|
| | vattenståndsfluktuationer, Hambar naturreservat, i ALA, 13738-2024 | |
| 2024-05-13 | RF § 65. Policy för Gotlands vatten- och avloppsförsörjning 2040 | Regionfullmäktige |
| 2024-05-13 | RF § 60. Region Gotlands årsredovisning 2023 | Regionfullmäktige |
| 2024-05-29 | Riksantikvarieämbetets beslut/yttrande ändring av statligt byggnadsminne (SBM), Stora Karlsö, Dnr RAÄ-2024-1682 | Riksantikvarieämbetet |
| 2024-05-16 | Riksantikvarieämbetets beslut avseende ansökan om tillstånd till ändring av statligt byggnadsminne, RAÄ-2024-1294 | Riksantikvarieämbetet |
| 2024-05-07 | Aktualitets- och omprövning av kulturmiljövårdens riksintresse av Tjelvars grav BOGE, RAÄ-2024-1453 | Riksantikvarieämbetet |
| 2024-05-27 | Skogsstyrelsen beslutar om biotopskyddsområde, BRO KVIE 1:9, SK 114-2023 | Skogsstyrelsen |
| 2024-05-15 | Skogsstyrelsen justerar gränsen för biotopskyddat område HABLINGBO MEDEBYS 1:2, SKÄ 10-2024 | Skogsstyrelsen |

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 2024-06-10

MBN § 123 **Samhällsbyggnadsdirektörens information till miljö- och byggnämnden 2024-06-17**

Ärendenummer: MBN 2024/287

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsdirektören informerar om aktuella frågor inom samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ärendets behandling under mötet

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

Samhällsbyggnadsdirektör Lise Langseth föredrar ärendet och berättar att samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar med att implementera en ny organisation och en ekonomi i balans samt om miljö- och byggnämndens mål att möjliggöra 500 bostäder per år. Samhällsbyggnadsdirektören avslutar med att önska nämnden en trevlig sommar.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2024-05-23