

---

# Protokoll

Miljö- och byggnämnden

---

12 februari 2025

## Miljö- och byggnämndens protokoll

<b>Plats och tid</b>	Rådhuset, mötesrum Ljuskärrgården, 12 februari 2025, klockan 09.00–15.20
<b>Beslutande</b>	Andreas Unger (M), ordförande, §§ 1-17, jäv § 18, §§ 19-25 Thomas Karlström (S), 1:e vice ordförande, §§ 1-17, tjänstgörande ordförande § 18, §§ 19-24 Lars Thomsson (C), 2:e vice ordförande, jäv § 18 Jenny Larsson (S) Inger Werkelin Carlsson (S) Mikael Nilsson (S), tjänstgörande ersättare för Kjell Wahlström (S) Kent Lind (S), tjänstgörande ersättare för Lars Engelbrektsson (SD), jäv § 12 Cecilia Andrén (S), tjänstgörande ersättare för Kent Lind (S) § 12 och för Thomas Karlström (S) § 25 Ingemar Lundqvist (M) Lassä Bröms (M) Niklas Carlberg (M), tjänstgörande ersättare för Andreas Unger (M) § 18 Kerstin Löfgren Dahlström (C) Niklas Gahne (C), tjänstgörande ersättare för Karl-Johan Boberg (C) Stellan Sigsarve (C), tjänstgörande ersättare för Lars Thomsson (C) § 18 Tore Tillander (V) Karl-Allan Nordblom (MP)
<b>Ersättare</b>	Torsten Andersson (S) Jimmy Larsson (M) Leif Nellmer (KD), § 1-24 Peter Lassander (V), §§ 1-4, lämnade sammanträde vid bordläggning § 5, §§ 6-9, § 18, §§ 20-24
<b>Övriga</b>	Lise Langseth, samhällsbyggnadsdirektör Sara Hultsten, nämndsekreterare Lena Larsen, ekonomichef Elena Stepanova, ekonomichef Anna Malkan Nelson, avdelningschef Richard Löwenborg, avdelningschef Mattias Edsbagge, avdelningschef Carl-Magnus Jonsson, Hr-chef Frida Brunner, enhetschef Carolina Sinander, enhetschef, jäv § 15 Rosanna Stenström, enhetschef

Johan Eriksson, kommunikatör  
Jessica Svännel, regionarkitekt  
Christian Hegardt, projektledare  
Ruben Evensen, sakkunnig handläggare  
Charlotta Nordberg, planarkitekt  
Jennifer Persson, planarkitekt  
Anna Odlinge, bygglovarkitekt  
Åsa-Rind Strand Hollmer, bygglovhandläggare  
Elliot Sundlin, bygglovarkitekt  
Linda Schönström, bygglovhandläggare  
Anna Hallin, byggnadsinspektör  
Sara Swartling, verksamhetsutvecklare  
[REDACTED] student, avdelning bygglov  
Christina Højland Nielsen, verksamhetsutvecklare

**Datum för justering**

2025-02-20

**Paragrafer**

§ 1–25, varav § 1–4 justerades omedelbart

Ärendena hanterades i följande ordning på sammanträdet:  
§§ 1-4, § 5 (bordlägges), §§ 6-9, §§ 20-24, § 18, § 5, §§ 10-17,  
§ 19 och § 25

**Underskrifter**

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför  
signaturer.

Sekreterare Sara Hultsten

Ordförande Andreas Unger, §§ 1-17 och §§ 19-25

Ordförande Thomas Karlström, § 18

Justerare Lassä Bröms

<b>ANSLAG/BEVIS</b>	Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
<b>Organ</b>	Miljö- och byggnämnden
<b>Sammanträdesdag</b>	2025-02-12
<b>Protokollet anslås</b>	2025-02-21
<b>Anslaget tas ned</b>	2025-03-15
<b>Protokollets förvaringsplats</b>	Samhällsbyggnadsförvaltningen

## Register

MBN § 1	Verksamhetsberättelse 2024	7
MBN § 2	Uppföljning av internkontroll 2024	10
MBN § 3	Beslutsattestant 2025 för samhällsbyggnadsförvaltningen, revidering	12
MBN § 4	Remiss. Regional Cykelplan Gotland 2025–2035	13
MBN § 5	Remiss. Förslag till revidering av planeringsunderlag: 4 riksintresseområden för kulturmiljövård, 436-4358-2022	16
MBN § 6	Remiss. Tillväxtverkets utpekande av riksintresse för industriell produktion för område i Slite, Region Gotland gällande område för anläggningar för framställan av cement	24
MBN § 7	VISBY ANNELUND 1:39 (del av) m.fl. - Avbrytande av detaljplan	26
MBN § 8	TOFTA RANGSTÅDE 3:24 och TOFTA KROKSTÅDE 1:56 - Upprättande av detaljplan GRANSKNING	28
MBN § 9	OTHEM ÖSTERBY 1:198 - Beslut om antagande	31
MBN § 10	NÄR SIGLAVS 1:5 - Uppförande av anläggning (telemast 60 meter) samt nybyggnad av teknikbod	34
MBN § 11	SANDA STORA VARBOS 1:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett fritidshus	39
MBN § 12	VISBY RIGGEN 1 - Nybyggnad av 9 flerbostadshus samt 1 återbrukshus och 4 miljöhus/soprum	44
MBN § 13	NÄS GANS 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett flerbostadshus med fem lägenheter	50
MBN § 14	VISBY ATTERDAG 6 - Underhållsarbeten, ändring av balkonger på och ändrad planlösning i huvudbyggnad i samband med tillbyggnad på bakbygge, tillbyggnad av kiosk, ändrade fasader på bulhus och café, samt ändrad användning av bulhus	55
MBN § 15	VÄSKINDE LILLA MICKELGÅRDS 1:33 - Ifrågasatt olovlig åtgärd	69
MBN § 16	VISBY TOPPMURKLAN 6 - Ifrågasatt olovlig åtgärd	74
MBN § 17	Tillsynsplan 2025-2026 enligt plan- och bygglagen	78
MBN § 18	Remiss. Reviderat yttrande gällande ny 145 kV kraftledning i Gotlands kommun och län	80
MBN § 19	Uppföljning av detaljplaneuppdrag och uppdatering av prioriteringsmodell för detaljplaneuppdrag	84
MBN § 20	Uppföljning av enheter på samhällsbyggnadsförvaltningen till miljö- och byggnämnden 2025-02-12	90
MBN § 21	Delegationsbeslut redovisade till miljö- och byggnämnden 2025-02-12	91

MBN § 22	Diverse skrivelser redovisade till miljö- och byggnämnden 2025-02-12	93
MBN § 23	Rapportering av bisysslor 2024	98
MBN § 24	Årlig uppföljning systematiskt arbetsmiljöarbete 2024	99
MBN § 25	Samhällsbyggnadsdirektörens information till miljö- och byggnämnden 2025-02-12	101

## MBN § 1 Verksamhetsberättelse 2024

Ärendenummer: MBN 2024/1294

Paragraf föregående instans: MBN AU § 1

### Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att fastställa verksamhetsberättelsen för 2024.

Paragrafen justeras omedelbart.

---

### Sammanfattning

Under 2023 genomfördes en utredning av samhällsbyggnadsförvaltningens organisation som resulterade att förvaltningen organiserades om från och med januari 2024. Syftet med den nya organisationen är att utveckla förvaltningen och dess processer för att säkerställa ett nära ledarskap, god arbetsmiljö och god kvalitet i uppdragen. Samtliga chefstjänster har tillsatts och det har genomförts en ledarutvecklingsinsats med alla chefer. Förvaltningens chefer upplever att den nya organisationen fungerar väl och kan redan se positiva effekter. Resultatet från den årliga medarbetarundersökningen visar också att förvaltningen har gjort flera positiva förflyttningar. Initialt är implementeringen av den nya organisationen ett krävande arbete, men på sikt kommer den nya organisationen stärka förvaltningen i utförandet av sitt uppdrag.

Efter en genomlysning av miljö- och byggnämndens taxor tog regionfullmäktige i juni 2024 beslut om att godkänna höjning av taxor för bygglov, geografisk information, miljö- och hälsoskydd samt livsmedelskontroll. De nya taxorna infördes 1 juli och förväntas ge näst intill full årseffekt från 2025. Plantaxan som antogs av regionfullmäktige i oktober 2023 har en längre fördröjning i ekonomisk effekt.

Våren 2024 var Översiktsplan 2040 ute på granskning. Under granskningsperioden inkom cirka 200 yttranden. Enligt tidplanen skulle översiktsplanen antas av regionfullmäktige i december 2024 men nu är förväntningen att antagandet ska ske i februari 2025. Fram till dess kommer arbetet med översiktsplanen att fortsätta att uppta arbetstid från flera av förvaltningens medarbetare. Översiktsplanen kommer att ligga till grund för arbetet med framtagandet av en markstrategi. Detta arbete kommer att påbörjas när översiktsplanen är beslutad.

Inom avdelning bygglov har det under 2024 skett ett omfattande utvecklingsarbete. Detta har lett till bättre arbetsmiljö, lägre personalomsättning, förbättrade och effektivare processer inom bygglov och tillsyn enligt PBL samt förkortade handläggningstider. De flesta bygglovsärendena hanteras nu inom de lagstadgade tio veckorna. Från och med

den 1 januari 2025 tar avdelning bygglov över ansvaret för bygglovskundtjänsten, som tidigare sköttes av teknikförvaltningens kundtjänst. Syftet med denna förändring är att förbättra kundnöjdheten genom att det blir enklare för kunden att komma i kontakt med bygglovsavdelningen och att det ska gå snabbt för kunden att få svar på sina bygglovsfrågor. Under 2025 planeras det även att starta upp en bokningsbar personlig kundrådgivning inför bygglovsansökningar, något som har varit efterfrågad av verksamhetens kunder.

Under våren 2024 upprättades "Bidragsbyrån", en grupp tjänstepersoner från regionstyrelseförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen som arbetar med att söka extern finansiering för projektverksamhet samt statsbidrag. Bidragsbyrån har under 2024 sökt 8,9 mnkr och fått beviljat 7,4 mnkr.

Inströmningen av bygglovsansökningar och planansökningar samt beställning av nybyggnadskartor och utstakning är låg och beror sannolikt på ett osäkert omvärldsläge och rådande lågkonjunktur. Den lägre ärendeströmningen påverkar verksamheternas intäkter negativt, men borde även medföra minskande ärendeköer samt skapa utrymme för verksamhetsutveckling. När konjunkturen vänder förväntas inströmningen av ärenden öka igen.

Införande av det nya verksamhetssystemet som ska användas inom avdelning bygglov och avdelning miljö och livsmedel startades upp under hösten 2024. Systemet kommer att implementeras i verksamheterna under 2025. Bakgrunden till systembytet är att kopplingen mellan ekonomisystemet och det nuvarande verksamhetssystemet kommer att upphöra samt att bygglov under en längre tid har handlagts i ett föråldrat system som inte är anpassat till bygglovsärenden.

Målet om att möjliggöra för 500 bostäder per år har uppfyllts för 2024 och bedömningen är att det ska vara möjligt att nå målet till och med 2027.

2024 års resultat visar ett underskott med 13 071 tkr (2023:-5 554 tkr, 2022: -5 044 tkr). Framför allt beror det på att låga intäkter. Taxan inte har täckt kostnaderna enligt självkostnadsprincipen under hela 2024 då den nya taxan började gälla först vid halvårsskiftet och att antal inkommande ärenden har sjunkit.

Intäkter för året slutade under budget med -18 591 tkr (2023: -17 566 tkr). Totala kostnader blev 5 520 tkr (2023: 12 012 tkr) under budget. Lägre kostnader påverkade resultatet positivt dock inte till den grad att ekonomin är i balans.

Det ekonomiska resultatet gynnas av att en röd tråd finns mellan översiktsplan, detaljplan och bygglov. En ny uppdaterad översiktsplan med tydliga ställningstaganden ger vägledning och underlättar detaljplanering,



bygglovsprövning utanför detaljplanelagt område och andra tillståndsprövningar. Samhällsbyggnadsförvaltningens nya organisation är redo för en ökad inströmning av ärenden som kommande högkonjunktur och den nya översiktsplanen ger möjlighet till.

#### **Bedömning**

Bedömningen är att verksamhetsberättelsen redovisar hur verksamheten bedrivits samt att det ekonomiska resultatet är rättvisande. Ärendet är en redovisning av hur förvaltningen har utfört sina uppdrag under året.

#### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämndens arbetsutskott besluta att ta emot informationen. Arbetsutskottet har 2025-01-27 tagit emot information om verksamhetsberättelse för 2024.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till verksamhetsberättelse 2024 fanns tillgängligt inför utskick till miljö- och byggnämndens sammanträde den 12 februari 2025. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att fastställa verksamhetsberättelsen för 2024.

Ekonomichef Lena Larsen, hr-chef Carl-Magnus Jonsson och förvaltningschef Lise Langseth föredrar ärendet.

#### **Proposition**

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

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-01-20  
Verksamhetsberättelse 2024 MBN  
Uppföljning internationell strategi verksamhetsåret 2024 SBF  
Bokslut – Resultatrapport SBF/BN WBL3 2024  
Bokslut – Investeringsrapport per projekt BN WBL2 SBF 2024  
Bokslut – Investeringsrapport per projekt BN WBL4 SBF 2024  
Uppföljning internationell strategi verksamhetsåret 2024 SBF

#### **Skickas till**

ekonomiostyrning@gotland.se  
registrator-rs@gotland.se

## MBN § 2 Uppföljning av internkontroll 2024

Ärendenummer: MBN 2024/2761

Paragraf föregående instans: MBN AU § 2

### Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden beslutar att godkänna uppföljningen av internkontroll 2024.
2. Samhällsbyggnadsdirektören får i uppdrag att vidta lämpliga åtgärder för att rätta till identifierade brister.

Paragrafen justeras omedelbart.

---

### Sammanfattning

Enligt riktlinjerna för internkontroll har respektive nämnd/styrelse det yttersta ansvaret för att en god internkontroll skapas och att uppföljning sker inom respektive verksamhetsområde. Internkontrollen är en viktig del i verksamhetsplaneringen och uppföljningen. Syftet är att bidra till en ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten, efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, regler, riktlinjer och rutiner. Syftet är även att pröva den interna kontrollen samt att säkra att rutiner och processer fungerar på ett ändamålsenligt sätt.

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

### Ärendets behandling under mötet

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

Arbetsutskottet har 2025-01-27 beslutat att överlämna ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Ekonomichef Lena Larsen och sakkunnig handläggare Ruben Evensen föredrar ärendet.

### Proposition

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

**Beslutsunderlag**

SBF Tjänsteskrivelse – Uppföljning av 2024, 2025-01-15

Internkontroller 2024, 2025-01-03

Bilaga Metod för internkontroll avdelning bygglov 2024, daterad 2024-12-09

## **MBN § 3**                      **Beslutsattestant 2025 för samhällsbyggnadsförvaltningen, revidering**

Ärendenummer: MBN 2025/256

### **Miljö- och byggnämndens beslut**

Miljö- och byggnämnden beslutar att godkänna nya beslutsattestanter för samhällsbyggnadsförvaltningen.

Paragrafen justeras omedelbart.

---

### **Sammanfattning**

Miljö- och byggnämnden ansvarar för att det finns en förteckning över behöriga beslutsattestanter inom samhällsbyggnadsförvaltningen samt ersättare för dessa.

I december godkändes beslutsattestanter för 2025.

Ekonomichef/avdelningschef för förvaltningsstöd, Lena Larsen, slutar sin anställning i förvaltningen den 16 februari och ersätts av Elena Stepanova som tillträder som ny ekonomichef den 17 februari. Ekonomichef attesterar alla ansvar i förvaltningen.

Carolina Sinander tillträder som avdelningschef för förvaltningsstöd den 17 februari och utses som beslutsattestant för ansvar 1502.

### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att godkänna nya beslutsattestanter för förvaltningen.

### **Proposition**

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-01-31

## MBN § 4                      Remiss. Regional Cykelplan Gotland 2025–2035

Ärendenummer: MBN 2024/2337

Paragraf föregående instans: MBN AU § 3

### Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att inge förvaltningens yttrande som sitt eget.

Paragrafen justeras omedelbart.

---

### Sammanfattning

Miljö- och byggnämnden har beretts möjlighet att yttra sig över remissversionen för Regional Cykelplan Gotland.

Den regionala cykelplanen för Gotland 2025–2035 syftar till att främja ökad och säker cykling som en viktig del av ett hållbart transportsystem. Planen bygger på målen att skapa ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet och bidrar samtidigt till att uppnå nationella och internationella klimatmål. Den fungerar som ett kunskaps- och planeringsunderlag för att identifiera åtgärder inom regional cykelinfrastruktur och strategiska insatser utifrån de transportpolitiska målen och Gotlands regionala utvecklingsstrategi Vårt Gotland 2040. Översiktsplanen anger ramarna. Länsplanen för regional transportinfrastruktur är en del av den statliga transportinfrastrukturplaneringen och innehåller medel till infrastrukturens utveckling i den regionala statliga infrastrukturen och till statlig medfinansiering till åtgärder på kommunalt och enskilt vägnät. Det kan exempelvis handla om investeringar i regional statlig cykelinfrastruktur eller medfinansiering till cykelåtgärder inom kommunalt vägnät. Det kommer att behöva göras kompletteringar och fördjupade åtgärder innan föreslagna åtgärder kan planeras in i Gotlands länsplan för regional transportinfrastruktur. Förslaget har tagits fram i samverkan med Trafikverket Östra regionen.

Planens huvudmål är att cykelresor ska utgöra 20 procent av alla resor på Gotland år 2035, en ökning från dagens 12 procent. För att nå detta krävs både infrastrukturåtgärder och beteendepåverkande insatser. Fyra fokusområden har identifierats:

- att skapa ett säkert och sammanhängande cykelnätverk med fokus på vardagscykling, skolvägar och pendling.
- Gotland utvecklas som en cykeldestination för turism och rekreation genom nya cykelleder och förbättrad infrastruktur.
- att öka vardagscykling genom kampanjer och åtgärder som uppmuntrar till hållbara transportval, särskilt för barn och unga.

- att genom kombinationsresor integrera cykel och kollektivtrafik genom bättre parkering och bytespunkter.

Gotlands befolkningsstruktur, med högt bilberoende på landsbygden, ställer krav på utveckling av cykelvägar. Bristen på sammanhängande cykelnätverk utanför Visby och otillräcklig trafiksäkerhet på många vägar är stora utmaningar. Därför kommer prioriterade åtgärder att fokusera på utbyggnad av cykelvägar längs viktiga stråk. Fyrstegsprincipen används för att säkerställa kostnadseffektiva lösningar genom att först påverka resebeteenden, optimera befintlig infrastruktur och vid behov genomföra nybyggnation.

Planens genomförande bygger på samarbete mellan Region Gotland, Trafikverket, lokala föreningar och turistorganisationer. Uppföljning av planens framgång sker genom regelbundna resvaneundersökningar. Genom dessa samordnade insatser strävar Region Gotland efter att skapa en hållbar, hälsosam och attraktiv transportmiljö som gynnar både invånare och besökare.

#### **Bedömning**

Förvaltningen anser att förslag till Regional Cykelplan för Gotland 2025-2035 är väl utformad och välskriven. Planens ambitioner överensstämmer väl med Översiktsplan Vårt Gotland 2040 och bidrar till uppfyllelse av flera av regionens övergripande mål. Att stråk för pendling särskilt prioriteras är bra, och där bör utgångspunkten vara att förenkla gotlänningarnas mobilitet utifrån ett vardagsperspektiv. Då innefattas även andra målpunkter än arbetsplatsfokus och kan innefatta att kunna ta sig till skolor, fritidsintressen och andra rekreativmöjligheter. Förvaltningen vill informera om att det i översiktsplanen efter beslut i RS har gjorts ett tillägg rörande cykelplanering inför beslut i RF: ”Dagens nybyggnadsstandard på gång- och cykelvägar gör att de blir väldigt dyrt att bygga och därmed blir utbyggnadstakten långsam. En utredning bör genomföras för att anpassa standardkraven till Gotlands förutsättningar med mål att sänka byggkostnaden genom att bland annat att sänka kraven på bärighet.” Detta bör tas i beaktning i framtida arbete. De rådande bristerna i befintlig cykelinfrastruktur behöver tydligt adresseras i relation till Trafikverket och möjlighet till statlig finansiering utifrån Trafikverkets fyrstegsprincip.

Förvaltningen önskar fortsatt vara en del vid genomförandet av planen och kan bidra i den detaljerade planeringen kring sträckornas dragningar, utformning och relation till annan pågående fysisk planering. En nära samverkan behövs mellan regionstyrelseförvaltning (RSF), teknikförvaltningen (TKF) och samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) för att nå önskvärt resultat. Hur genomförandet av planen ska säkerställas kan med fördel tydliggöras närmare i planen, särskilt med fokus på den interna processen och ansvarsfördelning inom regionen.

Barnperspektivet är fortsatt viktigt att synliggöra och ta hänsyn till vid genomförandet av planen.

### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att inge förvaltningens yttrande som sitt eget.

Arbetsutskottet har 2025-01-27 beslutat att överlämna ärendet till nämnden utan förslag till beslut. Förvaltningen tog med sig arbetsutskottets inspel på remissen i den fortsatta handläggningen av ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens uppdaterade förslag till remissvar fanns tillgängligt inför utskick till miljö- och byggnämndens sammanträde den 12 februari 2025.

Regionarkitekt Jessica Svännel och enhetschef Frida Brunner föredrar ärendet.

Lars Thomsson (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Karl-Allan Nordblom (MP) yrkar på ett tillägg i yttranden med att det ska tas fram en karta, exempelvis i form av en applikation till mobilen, som visar cykelvägarnas sträckning.

### **Proposition**

Ordföranden ställer Karl-Allan Nordbloms yrkande om tillägg i yttrandet under proposition och finner att miljö- och byggnämnden avslår yrkandet.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Samhällsbyggnadsförvaltningen Remiss Regional Cykelplan Gotland 2025-2035 daterad 2025-01-31

Remissversion Regional Cykelplan Gotland 2025-2035

### **Skickas till**

Regionstyrelseförvaltningen, RS 2023/1422

**MBN § 5**                      **Remiss. Förslag till revidering av  
planeringsunderlag: 4  
riksintresseområden för  
kulturmiljövård, 436-4358-2022**

Ärendenummer: MBN 2024/2322

Paragraf föregående instans: MBN AU § 4

**Miljö- och byggnämndens beslut**

1. Miljö- och byggnämnden beslutar att anta förvaltningens svar som sitt eget.
2. Miljö- och byggnämnden beslutar att överlämna yttrandet till regionstyrelsen.

---

**Sammanfattning**

Länsstyrelsen inledde i augusti 2015 ett projekt för en översyn av 58 av länets 61 riksintressen för kulturmiljövården i Gotlands län. Hittills har 49 riksintressen reviderats och beslutats av Riksantikvarieämbetet. Länsstyrelsens översyn och revidering av länets samtliga riksintresseanspråk för kulturmiljövård är nu inne i sin slutfas för denna gång.

Länsstyrelsen vill med denna remiss få synpunkter från Region Gotland på förslag till revidering av riksintresseanspråk för kulturmiljövården innan det slutgiltiga förslaget skickas till Boverket och Riksantikvarieämbetet.

I denna remiss återfinns förslag till revidering av 4 områden (riksintresseanspråk) och två tematiska anspråk. Det gäller:

- I 20 Visby
- I 30 Östergarn
- I 53 Buttle
- I 55 Fardhem-Linde

Länsstyrelsen önskar i sin remiss svar på följande frågor:

- Bör något mer nämnas eller uteslutas i riksintressebeskrivningen eller kunskapsunderlaget?
- Den geografiska avgränsningen ska omfatta de egenskaper och uttryck som nämns i riksintressebeskrivningen. Är den föreslagna geografiska avgränsningen rimlig i relation till riksintressebeskrivningen?
- Är riksintresseanspråket fortfarande relevant?
- Saknas eller förekommer andra riksintressen som bättre återspeglar samma kulturhistoriska utvecklingsskede?
- Länsstyrelsen välkomnar Region Gotlands övriga synpunkter och förslag.

Översynen har gjorts med utgångspunkt av de av Riksantikvarieämbetets nya beslutade kriterier för riksintressena (2022).



Riksantikvarieämbetet har även aviserat införande av en aktualitetsprövning var 8 år, för att hålla planeringsunderlaget aktuellt, relevant och kvalitetssäkrat.

### **Bedömning**

Sammanfattande bedömning. Förvaltningens utförligare beskrivning och bedömning av ärendet finns att läsa i bifogad handling: Utredning. Remiss. Förslag till revidering av 4 riksintresseområden för kulturmiljövård, som bifogas detta ärende.

### **Generella synpunkter:**

I remissen anges att Riksantikvarieämbetet kontinuerligt ämnar aktualitetspröva riksintresseanspråken under en åttaårsperiod. Förvaltningen vill understryka vikten av att en aktualitetsprövning av riksintressen bör ske under samma åttaårsperiod för samtliga riksintressemyndigheter. Detta för att underlätta länsstyrelsernas arbete med att ge en uppdaterad sammanfattande redogörelse av bland annat förekommande riksintresseanspråk till kommunerna inom ramen för den lagstadgade kontinuerliga översiktsplaneprocessen (3 kap §26 PBL). Under 2024 har ett flertal nya riksintresseanspråk tillkommit på Gotland samt revideringar av befintliga riksintresseanspråk skett mitt i en pågående översiktsplaneprocess. Det har inneburit svårigheter att hantera riksintressena korrekt i den nya översiktsplanen och leder till en ökad grad av osäkerhet för den kommande fysiska planeringen.

I förarbetena till lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser, som alljämt är gällande för miljöbalkens hushållningsbestämmelser, klargörs att statens riksintresseanspråk ska klaras ut på ett tidigt stadium. Lagstiftaren betonar att *översiktsplanen* är den arena där nationella och kommunala intressen ska samordnas (prop 1985/86:3 s 59). Tidpunkten för länsstyrelsens nu aktuella remiss är inte förenlig med den formella ordning som lagstiftaren avsett med riksintressebestämmelserna. Remissen har översänts efter det att länsstyrelsen lämnat granskningsyttrande över kommande översiktsplan. Granskningsyttrandet som inkom 12 juni 2024 har givetvis därför bara kunnat avse planförslagets förenlighet med nu gällande riksintresseanspråk. Förslaget till revidering av riksintresseanspråket avseende Visby kommer inte att genomgå den formella process av behandling inom ramen för framtagande av översiktsplaner som är avsedd i lagstiftningen. Förslaget, oavsett hur Riksantikvarieämbetets eventuella anspråk slutligen avfattas, kommer därför sakna betydelse under den kommande översiktsplanens giltighetstid. Regionen kommer därför att utgå från att kommande översiktsplan 2040, med den markanvändning och utvecklingsinriktning som anges i planen, i enlighet med länsstyrelsens granskningsyttrande tillgodoser riksintresset för kulturmiljövården gällande Visby.

Samtliga riksintresseanspråk för kulturmiljövården är med denna remiss aktualitetsprövade. Förvaltningen anser att det är mycket bra att detta arbete har genomförts, men anser att det är olyckligt att ordningen av revideringen

inneburit att anspråken för Visby och Östergarnslandet kommer så sent. Visby bör ha prioriterats högst av länsstyrelsen då förändringen som föreslås kan få stor betydelse för den kommande fysiska planeringen och det kommunala planmonopolet. De föreslagna nya riksintresseanspråken är inte möjliga att hantera för regionen i den nya översiktsplanen.

Förhållandet mellan riksintressebeskrivning, kunskapsunderlag och mål för att tillgodose riksintresset behöver tydliggöras. De beskrivna målen utgör, även om de inte ingår i själva riksintressebeskrivningen, en viktig tolkning av möjligheter och risker i relation till riksintressets olika uttryck. Ordet "ska" återkommer under de flesta målen. Det upplevs som alltför styrande och kan med fördel ersättas av "bör" under målformuleringarna. Att använda "ska" skapar endast förutsättningar för en ja/nej-fråga medan ett "bör" öppnar upp för en "hur-diskussion." "Bör" minskar på så vis eventuell konflikt med andra samhällsintressen så som bostadsförsörjning, mobilitet, stadsstruktur, buller och luftföroreningar och gör utveckling till en fråga om hur. Det avgör hur regionen kan förhålla sig till och tillgodose riksintresset i avvägningar mot andra viktiga samhällsintressen.

Enligt Miljöbalken (1998:808) 3 kap. 6 § ska områden av riksintresse för kulturmiljövården skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada de kulturhistoriska värdena. För att detta skydd ska vara rättssäkert och tillämpligt krävs en tydlig geografisk avgränsning och en klar definition av de uttryck som motiverar riksintresset. Miljöbalkens krav på skydd kan inte tillämpas på områden som ligger utanför riksintresseavgränsningen, samtidigt som formuleringen av uttryck för riksintresset utanför detta område skapar en oklar situation där skyddsnivån blir diffus och svår att tillämpa i praktiken.

Exempelvis anges i den föreslagna riksintressebeskrivningen för Visby att "de övriga vyerna där närvaron av stadsmuren och staden innanför uppfattas från olika avstånd i ytterstaden" ska beaktas som riksintresseuttryck. Detta innebär en omfattande tolkningsproblematik eftersom det inte finns en tydlig geografisk avgränsning för vilka vyer som avses, vilket kan påverka planering och bygglovsprövning på ett oförutsebart sätt. Det är av stor vikt att riksintressets uttryck har en direkt koppling till den avgränsning som riksintresset faktiskt omfattar. För att säkerställa en juridiskt hållbar riksintressebeskrivning bör de riksintressanta uttrycken i möjligaste mån begränsas till det formellt avgränsade området.

Förvaltningen fokuserar i sitt yttrande främst över föreslagna ändringar rörande Visby [I29] men lämnar även kommentarer över de övriga riksintresseområdena.

## Visby [I 29]

### Föreslagna uttryck

Det är positivt att de föreslagna uttrycken för riksintresset har blivit fylligare, har fördjupats och tydliggjorts avseende tidsperioder, uttryck och sammanhang. Det ger en större tydlighet i vilka värden som syftas på och därmed en större klarhet i hur utveckling kan ske i enlighet med riksintresset. Däremot ställer sig samhällsbyggnadsförvaltningen frågande till ett antal av de föreslagna uttrycken.

Begreppet ”den obebyggda zonen som framhäver den historiska staden” kan med fördel förtydligas ytterligare. Här avses med säkerhet de obebyggda vallgravarna inom riksintressets avgränsning, men eftersom begreppet och flera liknande begrepp återkommer i kunskapsunderlaget vore det bra att i klartext beskriva vilket specifikt geografiskt område som avses. Otydligheten skapar risk för tolkningar och tvetydigheter.

Angående ytterstadens glesare bebyggelse så kan det också behöva förklaras närmare. Hur långt sträcker sig detta karaktärsdrag? Vad är gleshet och när blir det för kompakt? Även här riskerar man att hamna i en situation där texten ger tvetydigt tolkningsutrymme.

Det bör också förtydligas varför ”den fria sikten utmed kusten till Högklint i sydväst” är ett självklart uttryck för riksintresset, då detta inte beskrivs vidare i kunskapsunderlaget.

Den föreslagna riksintressebeskrivningen anger delvis odefinierade visuella samband utanför riksintresseområdets avgränsning som uttryck för riksintresset vilket riskerar skapa otydlighet kring riksintressets faktiska omfattning och rättsliga status. Särskilt formuleringen om ”de övriga vyerna där närvaron av stadsmuren och staden innanför uppfattas från olika avstånd i ytterstaden” beskriver visuella samband som saknar en tydlig avgränsning. Det är en vag beskrivning som öppnar för tolkning, då dessa vyer är av högst varierande karaktär och vissa mer har karaktären av glimtar mellan bebyggelse. Formuleringen bör utgå ur riksintressebeskrivningen i den formulering som lyfts här då den också gör den anspråk på värden som inte ligger inom riksintresset avgränsning. Underlaget är också motsägelsefullt i fråga om vilka siktlinjer mot stadsmuren som ska skyddas. Det är osäkert hur långtgående anspråk länsstyrelsen egentligen har avsett.

Begreppet ”monumentalitet” används i relation till stadsmuren men saknar en tydlig definition, vilket kan skapa tolkningssvårigheter. Avsaknaden av en precis beskrivning kan leda till osäkerhet i planerings- och bygglovsprocesser. Genom tydliggörande av uttrycket minskar risken för tvetydighet vid eventuella överprövningar.

Under ”föreslagna uttryck” klargörs att riksintresset avses omfatta och medföra begränsningar för mark- och bebyggelseområden långt utanför innerstaden. Dessa områden i ytterstaden ingår inte i den nuvarande eller föreslagna riksintresse**motiveringen**, dvs. den kulturmiljötyp som överhuvudtaget motiverar ett riksintresseanspråk. Riksintressets utbredning ska enligt Riksantikvarieämbetets egen vägledning inte innefatta någon skydds- eller buffertzona. Det är därför olyckligt att länsstyrelsens förslag uttryckligen gör anspråk på tydliga begränsningar avseende hur bebyggelse utmed Söderväg, Österväg, Norderväg, Kung Magnus väg och Follingboväg utanför områdets avgränsning får ske. Förslaget gör därtill gör anspråk på begränsningar avseende vilken stadsbyggnadsprincip som ska gälla i området utanför den obebyggda zonen.

Sammantaget skapar otydligheten i ovan beskriva uttryck ovissa planeringsförutsättningar som påverkar både processer och kommunikation till fastighetsägare och allmänhet.

#### Kunskapsunderlag, Mål för att tillgodose riksintresset:

De beskrivna målen utgör, även om de inte ingår i själva riksintressebeskrivningen, en viktig tolkning av möjligheter och risker i relation till riksintressets olika uttryck. Ordet ”ska” återkommer under de flesta målen. Det upplevs som alltför styrande och kan med fördel ersättas av ”bör” under målformuleringarna.

Begreppet ”obebyggd zon” återkommer i målformuleringarna och bör även här bli tydligare, se ovan.

Vad avses med att de öppna och glest bebyggda ytorna som omger innerstaden ”ska behållas som en skiljezon”? Detta öppnar för vid tolkning av möjligheterna till utveckling inom ett odefinierat område. Denna tänkta skiljezons geografiska avgränsning bör anges. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig också högst frågande till att hänsyn till riksintresset, som vi tolkar målformuleringen, kräver stark restriktivitet inom ett större område utanför själva riksintresseavgränsningen.

Förvaltningen ställer sig också frågande till om det är rimligt att samtliga visuella samband och vyer in mot innerstaden ska behållas intakta, med avseende på deras högst varierande karaktär och visuella betydelse.

#### Fysisk avgränsning:

Länsstyrelsen har haft som ett övergripande syfte att harmonisera riksintresseanspråket med världsarvsbeskrivningen. Generellt instämmer förvaltningen att den nya riksintressetexten tydliggör vilka tidsperioder och miljöer anspråket vill uttrycka. Den nya texten harmoniserar också på ett mer fullständigt sätt med Världsarvet Hansestaden Visbys *Outstanding Universal Value* (OUV). Samtidigt innebär det nya förslaget till fysisk avgränsning en

ännu större förändring gentemot världsarvets avgränsning än tidigare, vilket inte konsekvensbeskrivits.

Den föreslagna geografiska revideringen är i grunden logisk utifrån den föreslagna nya riksintressebeskrivningen men tolkningen av möjligheterna inom den ovan beskrivna ”skiljezonen” väcker flera frågor om potentiella risker för pågående utveckling inom angränsande områden. Riksintressets utbredning ska enligt Riksantikvarieämbetets egen vägledning inte innefatta någon skydds- eller buffertzona. Det är därför olyckligt att länsstyrelsens förslag uttryckligen gör anspråk på tydliga begränsningar avseende hur bebyggelse utmed Söderväg, Österväg, Norderväg, Kung Magnus väg och Follingboväg utanför områdets avgränsning får ske. Förslaget gör därtill anspråk på begränsningar avseende vilken stadsbyggnadsprincip som ska gälla i området utanför den obebyggda zonen.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att länsstyrelsens förslag brister i tydlighet i fråga om den föreslagna riksintressebeskrivningen för Visby [I 20].

Oaktat vagheten eller tydlighetsbristerna kan förslaget i nuvarande form läsas som att det kommer medföra en ökad konflikt med Regionens planeringsinriktning jämfört med tidigare riksintresseanspråk. Det nu gällande anspråket (1987) kan enligt ordalydelsen bara tolkas som att riksintresset sträcker sig till den omedelbara och idag obebyggda zonen direkt utanför stadsmuren.

”(...) ringmuren med vallgravar och en obebyggd zon där utanför.”

Det nu aktuella förslaget innehåller betydligt mer långtgående skrivningar. Under ”föreslagna uttryck”, sista två styckena, klargörs att riksintresset avses omfatta och medföra begränsningar för mark- och bebyggelseområden långt utanför innerstaden. Dessa områden i ytterstaden ingår inte i den nuvarande eller föreslagna riksintresse**motiveringen**, dvs. den kulturmiljötyp som överhuvudtaget motiverar ett riksintresseanspråk.

### **Östergarn [ I 30]**

Förvaltningen har ingen erinran rörande föreslagen fysisk ändring av riksintresseanspråket. Dock anser förvaltningen att det är olyckligt att föreslagna ändring kommer så sent så att den inte är möjlig att hantera i den nya översiktsplanen, särskilt med anledning av att länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande den 12 juni 2024 anser att det finns risk för påtaglig skada inom riksintresseområdet Östergarn I 30, dock utan närmare beskrivning av varför risken finns. Med de föreslagna nya avgränsningarna anser förvaltningen att den risken är påtagligt mindre. Förhållandet mellan riksintressebeskrivning, kunskapsunderlag och mål för att tillgodose riksintresset behöver tydliggöras. Ordet ”ska” återkommer under de flesta målen. Det upplevs som alltför styrande och kan med fördel ersättas av ”bör” under målformuleringarna.

### **Buttle [I 53]**

Förvaltningen har ingen erinran rörande föreslagen fysisk ändring av riksintresseanspråket. Förhållandet mellan riksintressebeskrivning, kunskapsunderlag och mål för att tillgodose riksintresset behöver tydliggöras. Ordet ”ska” återkommer under de flesta målen. Det upplevs som alltför styrande och kan med fördel ersättas av ”bör” under målformuleringarna.

### **Fardhem-Linde [I 55]**

Förvaltningen har ingen erinran rörande föreslagen fysisk ändring av riksintresseanspråket. Förhållandet mellan riksintressebeskrivning, kunskapsunderlag och mål för att tillgodose riksintresset behöver tydliggöras. Ordet ”ska” återkommer under de flesta målen. Det upplevs som alltför styrande och kan med fördel ersättas av ”bör” under målformuleringarna.

### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att anta förvaltningens svar som sitt eget och att överlämna yttrandet till regionstyrelsen.

Arbetsutskottet har 2025-01-27 beslutat att överlämna ärendet till nämnden utan förslag till beslut. Förvaltningen tog med sig arbetsutskottets inspel på remissen i den fortsatta handläggningen av ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens uppdaterade förslag till remissvar fanns tillgängligt inför utskick till miljö- och byggnämndens sammanträde den 12 februari 2025.

Regionarkitekt Jessica Svännel och enhetschef Frida Brunner föredrar ärendet.

Ärendet bordläggs kl. 11:25 och återupptas kl. 13:00.

### **Proposition**

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

Miljö- och byggnämnden ställer sig bakom Lars Thomssons (C) förslag till protokollsanteckning.

### **Protokollsanteckning från miljö- och byggnämnden**

Miljö- och byggnämnden anser att det nya förslaget till Riksintresse kulturmiljövård för Visby måste övergripande balanseras så att utvecklingsmöjligheterna för Östercentrum, Visby ytterstad och Visby inre hamnen inte begränsas.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-02-03  
SBF Utredning. Remiss. Förslag till revidering av 4 riksintresseområden för

kulturmiljövård daterad 2025-02-03

Remiss angående förslag till revidering av planeringsunderlag inom  
samhällsplanering: 4 riksintresseanspråk för kulturmiljövård i Gotlands län,  
Ärendebeteckning 436-4358-2022, inkommit 2024-10-24  
Områdena (30221597), inkommit 2024-10-24

**Skickas till**

Regionstyrelsen

**Sökande**

Länsstyrelsen, Samhälle Kulturmiljö, [REDACTED]

## **MBN § 6**                      **Remiss. Tillväxtverkets utpekande av riksintresse för industriell produktion för område i Slite, Region Gotland gällande område för anläggningar för framställan av cement**

Ärendenummer: MBN 2024/2736

Paragraf föregående instans: MBN AU § 5

### **Miljö- och byggnämndens beslut**

Miljö- och byggnämnden beslutar att ge delegation till miljö- och byggnämndens arbetsutskott att fatta beslut i yttrande till rubricerad remiss.

---

### **Sammanfattning**

Länsstyrelsen i Gotlands län har fått remiss från Tillväxtverket att lämna synpunkter inför Tillväxtverkets beslut om utpekande av riksintresse för industriell produktion för område i Slite, Region Gotland gällande område för anläggningar för cementindustrin i enlighet med 2 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden. Region Gotland bereds härmed tillfälle att lämna synpunkter angående detta.

Området med anläggningar för cementindustrin i Slite på Gotland är sedan tidigare utpekad som riksintresseanspråk för ämnen och mineraler enligt 3 kap 7 § miljöbalken av SGU, Sveriges Geologiska Undersökning. Kopplat till riksintresse industriell produktion finns möjlighet att peka ut område för anläggningar för cementindustrin utifrån 3 kap 8 § miljöbalken och Tillväxtverkets framtagna kriterier för riksintresse industriell produktion. I överenskommelse med SGU har riksintressemyndigheterna samsyn om att den industriella produktionen bör särskiljas från riksintresseutpekandet för fyndigheterna avseende ämnen och mineraler.

Syftet med beslutet är att förtydliga, förenkla och förbättra tydligheten och skillnaderna i de olika anspråken. Inte att utöka eller förstärka riksintresseanspråken i området. Beslutet och tillfälle att yttra sig inför beslut ingår som en del av Tillväxtverkets pågående översyn av utpekade områden och dess aktualitet.

Tillväxtverket välkomnar synpunkter på utbredning, tydlighet, konkurrerande intressen och väsentlig information med betydelse vid tillämpning av 3 kap miljöbalken och plan och bygglagen i första hand. Omfattande information om verksamheter, företagsinformation och annat som inte kan härledas till mark- och vattenanvändning och tillämpning av 3 kap miljöbalken undanbedes.

Region Gotland har begärt och erhållit förlängd svarstid till och med den 23 april 2025. Ärendet ska passera både miljö- och byggnämnden och tekniska



nämnden innan den når regionstyrelsen som avger ett slutgiltigt remissvar. Trots den förlängda remisstiden behöver ärendet hanteras senast den 6 mars av miljö- och byggnämnden för att beslutet ska hinna utgöra underlag för regionstyrelsen den 22 april.

#### **Bedömning**

Förvaltningen konstaterar att trots den förlängda svarstiden att ett yttrande från miljö- och byggnämnden behöver beslutas och protokollföras innan den 12 mars. Därför föreslår förvaltningen att miljö- och byggnämnden ger delegation till arbetsutskottet 2025-03-06 att fatta beslut i ärendet. Övriga berörda nämnder svarar för sig.

#### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att ge delegation till miljö- och byggnämndens arbetsutskott att fatta beslut om yttrande till rubricerad remiss.

Arbetsutskottet har 2025-01-27 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Projektledare Christian Hegardt och enhetschef Frida Brunner föredrar ärendet.

#### **Proposition**

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

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-01-14  
Remiss. Tillväxtverkets utpekande av riksintresse för industriell produktion för området i Slite, region Gotland gällande område för anläggningar för framställande av cement, inkom 2024-12-16

## **MBN § 7                      VISBY ANNELUND 1:39 (del av) m.fl. - Avbrytande av detaljplan**

Ärendenummer: MBN 2020/254

Paragraf föregående instans: MBN AU § 6

### **Miljö- och byggnämndens beslut**

Miljö- och byggnämnden avbryter detaljplanearbetet för del av Visby Annelund 1:39 m.fl.

---

### **Upplysning**

Beslut om avbrytande av ett planarbete får inte överklagas enligt plan- och bygglagen 2020:900 13 kap. 2 §.

### **Sammanfattning**

Regionstyrelsen beslutade 2019-06-12 (RS § 209) om planuppdrag, med syfte att möjliggöra för industriverksamhet och kontor inom fastigheten Visby Annelund 1:39 med flera. Syftet med planen är att skapa en nytt industri- och verksamhetsområde norr om centrala Visby med karaktären av ett så kallat ”symbiosis center”. Detaljplanen är tänkt att möjliggöra för en blandning av verksamheter, tekniska anläggningar, kontor, tillfällig vistelse och industri med småindustrikaraktär.

Ärendet behandlades i miljö- och byggnämnden 2023-04-19 § 66, med beslut om samråd. Samråd genomfördes med planförslaget daterat 2023-03-28. Under samrådstiden har 17 yttranden inkommit. Flera statliga myndigheter motsätter sig förslaget med hänvisning till flygplatsen riksintresseområde. Länsstyrelsen lyfter att detaljplanen kommer att överprövas på flertalet punkter i sin nuvarande utformning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en planläggning av del av Visby Annelund 1:39 m.fl. inte är genomförbar i det nuvarande uppdraget med hänvisning till inkomna yttranden från statliga myndigheter.

### **Bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en planläggning av del av Visby Annelund 1:39 m.fl. inte är genomförbar i det nuvarande uppdraget med hänvisning till inkomna yttranden från statliga myndigheter. Ett ”symbiosis center” bedöms inte vara möjligt att etablera inom planområdet, i och med detta försvinner även grunden till planuppdraget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen förordar att miljö- och byggnämnden avbryter detaljplanearbetet för del av Visby Annelund 1:39 m.fl. med anledning av inkomna samrådsyttranden. Utförlig redogörelse av samrådsyttranden framgår av bifogad utredning i ärendet.

**Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att avbryta detaljplanarbetet för del av Visby Annelund 1:39 med flera.

Arbetsutskottet har 2025-01-27 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

**Proposition**

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

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-12-16

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-12-16

**Skickas till**

Region Gotland, [REDACTED] samhällsbyggnadsförvaltningen, 621 81 Visby

## **MBN § 8 TOFTA RANGSTÄDE 3:24 och TOFTA KROKSTÄDE 1:56 - Upprättande av detaljplan GRANSKNING**

Ärendenummer: MBN 2019/9171

Paragraf föregående instans: MBN AU § 7

### **Miljö- och byggnämndens beslut**

Miljö- och byggnämnden beslutar att samhällsbyggnadsförvaltningen ska sända ut planförslag för Tofta Rangställe 3:24 och Krokställe 1:56 daterat 2025-01-27, rev. 2025-02-12 för granskning, i enlighet med 5 kap 11-13 §§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

---

### **Sammanfattning**

Planens syfte är att etablera ny bostadsbebyggelse på del av Tofta Rangställe 3:24 och del av Tofta Krokställe 1:56. Förslaget möjliggör för 21 nya fastigheter för parhus, radhus/kedjehus och flerbostadshus i 2-3 våningar. Området är planerat utifrån förutsättningarna att möjliggöra för ca 51 bostadsenheter. Fastighetsstorleken varierar mellan 480-1200 m<sup>2</sup> och med en byggrikt mellan 180-250 m<sup>2</sup>.

Ambitionen med området är forma ett naturnära boende där bostadsfastigheterna tillåts vara mindre till förmån för större gemensamma naturområden och sammanbundna naturstråk. Den övergripande planiden är att samla tätare bebyggelse längs en gatusträckning och öppna upp den östra delen som en samfällighet med naturmark för att säkerställa naturvärden både biologiskt och upplevelsemässigt.

Uppvuxen tall och blandskog täcker största delen av stamfastigheten. I sydöst finns en våtmark med höga naturvärden, bebyggelsen placeras med hänsyn till våtmarksmiljön.

En mindre del av planområdet i väster omfattas av gällande byggnadsplan, antagen 1959-07-04 (09-PLS-95). Delar av byggnadsplanens parkmark inlemmas i den nya planen i form av kvartersmark och naturmark med avsikten att knyta samman området med den befintliga bebyggelsen.

Planområdet omfattas till största del av "Planprogram för Toftaområdet" från 2006, godkänd av BN 2006-12-06. Planprogrammet föreslår bebyggelse på naturtomter i skog där tomterna är stora med tydlig naturkaraktär. Förhållandet mellan bebyggd yta och bevarad naturtomt är betydelsefullt för att bevara karaktären.

Planområdet omfattas i sydost av ”Planprogram för Västergarnsområdet” från 2004, godkänd av BN 2005-15-17, §130. Planprogrammet anger att ny bebyggelse kan tillåtas enligt förtätningsstrategier.

”Översiktsplan Bygg Gotland 2010-2025” antagen av KF 2010-06-14 § 79 (aktualitetsförklarad av RF 2014-06-16 §97), anger planområdet som område med planutredning.

Området nås via befintliga infarter från väg 140, nya infarter kommer inte att anläggas. Befintliga återvändsgator på Pasadvägen, Mistralvägen och Vindilevägen kommer att tas bort och knyts samman till ett genomgående vägnät.

Dagvatten inom de föreslagna fastigheterna fördröjs i infiltrationsytor på respektive fastighet. Vattnet leds sedan vidare till en våtmark inom naturmarken och till befintligt dike längs med östra plangränsen. Avledning av dagvatten efter ytan sker sedan vidare österut för att sedan vidare söderut till Paviken och Idån, innan det når den slutliga recipienten Klintehamnsviken.

Det kommunala vatten- och avloppsnetet är under utbyggnad och planområdet ska anslutas till den nya huvudledningen under 2025-2026. Kapacitet har reserverats för den tänkta bebyggelsen.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2022-11-22 att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle samråda med ett planförslag daterat 2022-11-09. Planförslaget har under tiden 5 december 2022 – 8 januari 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**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Tofta Rangstäde 3:24 och Krokstäde 1:56, daterat 2025-01-27 rev. 2025-02-12, och förordar miljö- och byggnämnden att besluta om att förslaget kan sändas ut för granskning.

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 utpekad 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.

Planen hanteras enligt PBL 2010:900. Detaljplanen är av en sådan art att den ska hanteras med standardförfarande då förslaget

- är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse,
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

#### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att förvaltningen ska sända ut planförslag för Tofta Rangstade 3:24 och Krokstade 1:56 daterat 2025-01-27 för granskning, i enlighet med 5 kap 11-13 §§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Arbetsutskottet har 2025-01-27 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Planarkitekt Jennifer Persson föredrar ärendet.

#### **Proposition**

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

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen 2025-02-03  
Plankarta 2025-01-27, rev. 2025-02-12  
Planbeskrivning 2025-01-27, rev. 2025-02-12  
Samrådsredogörelse 2025-01-27, rev. 2025-02-12

#### **Skickas till**

Sökande

#### **Sökande**

Gotlands Oasen AB, [REDACTED] Box 1149, 60041 Norrköping

## **MBN § 9 Othem Österby 1:198 - Beslut om antagande**

Ärendenummer: MBN 2019/8077

Paragraf föregående instans: MBN AU § 8

### **Miljö- och byggnämndens beslut**

Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen, daterad 2024-09-04, enligt 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt enligt reglemente för miljö- och byggnämnden (2018-12-17, § 70. Reviderat 2019-11-18, § 284).

---

### **Sammanfattning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till upphävande av del av detaljplaner för del av fastigheten Othem Österby 1:198, skifte 1, daterat 2024-09-04, och förordar miljö- och byggnämnden att besluta att anta förslaget.

Förslaget syftar till att skapa förutsättningar för en framtida fastighetsreglering mellan fastigheterna Gotland Othem Österby 1:198 och Gotland Othem Österby 1:121.

Planområdet är beläget i norra Slite på nordöstra Gotland. Området är innan upphävandet upplåtet med nyttjanderätt – arrende för Slite båtklubb. Efter upphävandet av delar av detaljplanerna för området samt fastighetsreglering avses området upplåtas med tomträttsavtal till Slite båtklubb. Enligt tomträttsavtalet får tomträtten endast nyttjas för småbåtshamn med tillhörande verksamhet så som uppställningsplats för båtar, strandbodar och eventuell klubbstuga i enlighet med tomträttshavarens föreningsverksamhet. Nyttjandet av marken kommer sålunda vara detsamma före som efter upphävandet.

Innan upphävandet omfattas det nu aktuella området av två olika detaljplaner. Användningsbestämmelserna i de båda detaljplanerna för det aktuella området är Allmän platsmark – parkmark samt Specialområde – friluftsbad. Bägge bestämmelserna syftar till att möjliggöra för allmänhetens nyttjande av området.

Efter upphävandet kommer området i sin helhet omfattas av strandskydd. Strandskyddsbestämmelserna syftar, bland annat, till att säkra den allemansrättsliga tillgången till det strandskyddade området. Vidare utgörs ingen del av området av tomtmark utan skyddas även av allemansrätten.

Miljö- och byggnämnden gav 2023-10-18 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att samråda med upprättat förslag daterat 2023-10-04. Förslaget har under perioden 17 november – 12 december 2023 varit ute på samråd, i

enlighet med femte kapitlet, plan- och bygglagen. Inkomna synpunkter och därav föranledda åtgärder redovisas i samrådsredogörelsen.

Miljö- och byggnämnden gav 2024-09-18 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget på granskning. Förslaget har varit utställt för offentlig granskning under perioden 2024-10-01 t.o.m. 2024-10-25. Synpunkter som inkommit under granskningen redovisas i granskningsutlåtandet.

Inkomna yttranden under granskningen föranleder inga ändringar av förslaget. Synpunkter som inkommit under samrådet föranledde vissa redaktionella ändringar.

### **Bedömning**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till upphävande av delar av detaljplaner för Othem Österby 1:198 skifte 1, daterat 2024-09-04, och förordar miljö- och byggnämnden att besluta om antagande av förslaget.

Planen hanteras enligt PBL 2010:900. Detaljplanen hanteras med utökad förfarande. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen är av sådan art att miljö- och byggnämnden kan besluta om antagande i enlighet med reglemente för miljö- och byggnämnden (2018-12-17, § 70. Reviderat 2019-11-18, § 284).

### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att anta detaljplanen, daterad 2024-09-04, enligt 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt enligt reglemente för miljö- och byggnämnden (2018-12-17, § 70. Reviderat 2019-11-18, § 284).

Arbetsutskottet har 2025-01-27 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Planarkitekt Charlotta Nordberg föredrar ärendet.

### **Proposition**

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-02-05  
Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-12-16  
Plankarta, Othem Österby 1:198 - Antagandehandling 2024-09-04  
Planbeskrivning Othem Österby 1:198 - Antagandehandling 2024-09-04  
Granskningsutlåtande 2024-12-13  
Grundkarta 2024-08-19  
Samrådsredogörelse 2024-09-04



**Överklagandehänvisning**

Beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplaner eller områdesbestämmelser kan överklagas av sakägare som har lämnat synpunkter under planprocessen och inte fått sina synpunkter tillgodosedda, enligt 13 kap 1 och 11 §§, plan- och bygglagen (2010:900). Separat överklagandehänvisning skickas till berörda sakägare.

**Skickas till**

Sökande

**Sökande**

Region Gotland, RFS Samhällsplanering, 62181 VISBY

## **MBN § 10**                      **NÄR SIGLAVS 1:5 - Uppförande av anläggning (telemast 60 meter) samt nybyggnad av teknikbod**

Ärendenummer: MBN 2024/1234

### **Miljö- och byggnämndens beslut**

Miljö- och byggnämnden beslutar att bygglov beviljas för uppförande av anläggning (telemast 60 meter) samt nybyggnad av teknikbod med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

---

### **Avgift**

Bygglovavgift enligt taxa 16 644 kronor  
Startbeskedsavgift 19 412 kronor

Totalt 36 056 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med bygglovstaxa för 2024, tabell E1 och B3 (fastställd av regionfullmäktige den 2024-06-19). 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.
- 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.
- Mast samt teknikbod 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](http://www.geab.se).
- Dag- och dräneringsvatten bör omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.
- Länsstyrelsen kulturmiljö gör bedömningen att åtgärden kan komma att kräva hänsyn till närliggande kulturmiljöobjekt. Om tillhörande 50 m<sup>2</sup> serviceområde eller teknikbyggnad hamnar inom fornlämningen behöver ni samråda med Länsstyrelsens kulturmiljöhandläggare innan åtgärden får påbörjas. Vid samråd kan Länsstyrelsens e-tjänst för förfrågan användas.

### Sammanfattning

Ansökan avser uppförande av en telemast (60 meter) samt nybyggnad av teknikbod på fastigheten När Siglajvs 1:5, skifte 3, utanför planlagt område. Anläggningen är för elektronisk kommunikation för allmänt ändamål och siteområdet har en area om ca 50 kvm. Masten föreslås få en placering ca 32 meter från länsväg 537, utanför tätbebyggt område. Landskapet präglas av stora åkermarker och skog.

Fastigheten omfattas av Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun, planprogram När samt riksintressen för det rörliga friluftslivet, naturvärden samt försvaret. Platsen ligger även inom ett område som omfattas av Kulturvärdeskartan, ett förordnande från Länsstyrelsen samt inom buffertområde för fornlämningar.

En första ansökan om aktuell mast och teknikbod på aktuell plats inkom i juni 2023, MBN 2023/1640. Ansökan avslogs i januari 2024 med motivering att mastens avstånd till allmän väg innebär en trafikrisk och kan därför anses medföra fara för människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor. Sökande överklagade beslutet, men överklagan inkom för sent och avvisades.

Samma ansökan inkom på nytt i maj 2024 och avslogs i juli 2024 med motivering att masten likt tidigare var placerad för nära allmän väg. Även detta beslut överklagades, denna gång inkom överklagan inom rätt tid och länsstyrelsen beslutade i november 2024 om att upphäva nämndens beslut och

återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt utredning av om förutsättningar för utfärdande av bygglov är uppfyllda. I Länsstyrelsens beslut framgår att en telemasts placering närmare väg än dess höjd inte är ett tillräckligt skäl att avslå en ansökan om bygglov.

Ett nytt yttrande från Trafikverket har inkommit där de fortsatt avstyrker åtgärden. De nämner i sitt yttrande att mastens placering strider mot Trafikverkets rekommendationer och riktlinjer för master, avseende dess placering nära väg. Det framkommer även från yttrandet att åtgärden inte uppfyller kriterierna för undantag som i speciella fall kan godkännas.

Med anledning av vad som framkommer i Länsstyrelsens beslut om återförvisning, gör samhällsbyggnadsförvaltningen nu en annan bedömning än vid tidigare handläggning av ärendet. Förvaltningens bedömning är att det inte finns anledning att anta att masten skulle innebära någon fara för människors hälsa eller säkerhet, eller att dess placering skulle vara olämplig på något annat sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag är att ansökan om bygglov ska beviljas.

#### **Bedömning**

Bedömningen är att den ansökta åtgärden inte utlöser något krav på detaljplan samt att ärendet kan avgöras i en prövning om bygglov. Med stöd av kulturvärdeshandläggarens och naturvärdeshandläggarens utlåtanden gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att masten och teknikbyggnaden inte kommer medföra någon påtaglig skada på natur- och kulturvärdena i området.

Platsen ligger inom riksintresse för naturvården, rörligt friluftsliv samt Försvarmaktens riksintresse ”Påverkansområde väderradar”. Med stöd av inkomna remissvar från naturvärdeshandläggare och Försvarmakten samt utifrån mastens placering i landskapet, bedöms masten inte medföra någon påtaglig skada på de aktuella riksintressena.

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig och en granne har inkommit med synpunkter gällande buller/oljud, negativ påverkan på naturmiljön och besöksnäringen samt att mastens placering inte är i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om människors hälsa och säkerhet med hänvisning till närheten till bostäder och väg.

Av vad som framkommit i ärendet bedöms varken mastens placering nära länsvägen, mastens påverkan på landskapsbilden och natur- och kulturvärdena eller mastens eventuella medförda oljud/buller innebära någon sådan betydande olägenhet för grannen eller allmänheten enligt 2 kap. 1 § PBL.

Vid prövningen av en bygglovsansökan ska en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen beaktas i enlighet med 2 kap 1§ plan- och bygglagen. Allmänna intressen är bland annat natur- och kulturaspekter, utformningen av

bebyggelse samt vissa bestämmelser i miljöbalken. I plan- och bygglagen anges elektronisk kommunikation som ett allmänt intresse. Den oro grannen framfört gällande buller eller ljud som masten kan medföra kan anses vara ett enskilt intresse.

Förvaltningens bedömning är att det allmänna intresset att uppföra den föreslagna masten på den aktuella platsen väger tyngre än det enskilda intresset att närboende eventuellt påverkas av ljud från masten.

I Länsstyrelsens beslut efter att bygglovets överklagats, framgår att en telemasts placering närmare väg än dess höjd som regel inte är ett tillräckligt skäl att avslå en ansökan om bygglov. Länsstyrelsen hänvisar till praxis från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) samt Mark- och miljödomstolen (MMD), jmf. MÖD mål nr P 3525–15 och MMD mål nr. P 2128–20. Utifrån nämnda domar gör samhällsbyggnadsförvaltningen nu en annan bedömning än vid tidigare handläggning av ärendet.

Av det som framkommit i ärendet, är det samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att det inte finns anledning att anta att masten skulle innebära någon fara för människors hälsa eller säkerhet, eller att dess placering skulle vara olämplig på något annat sätt. Den sammantagna bedömningen är att de föreslagna åtgärderna uppfyller gällande lagkrav och är lämpliga på platsen i förhållande till natur- och kulturvärden, riksintressen och att den föreslagna byggnationen inte kommer innebära en betydande olägenhet för närboende, angränsande fastigheter eller för området i stort. Det allmänna intresset att uppföra masten med tillhörande teknikbod bedöms väga tyngre än det enskilda intresset att närboende eventuellt påverkas av ljud från masten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut att ansökan ska beviljas.

#### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att bygglov beviljas för uppförande av anläggning (telemast 60 meter) samt nybyggnad av teknikbod med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen.

Bygglovhandläggare Linda Schönström föredrar ärendet.

#### **Proposition**

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

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-01-28

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-01-28

Nämndbilaga MBN 2024/1234

### **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 känd sakägare som lämnat synpunkter.

Kända sakägare meddelas om beslutet.

Beslutet skickas för kännedom till Trafikverket, deras ärendenummer TRV 2024/133154.

Beslutet skickas Länsstyrelsen, med anledning av Förordnande från Länsstyrelsen – Burgen i Burs-När.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar ([poit.bolagsverket.se](http://poit.bolagsverket.se)).

### **Sökande**

Net4Mobility HB, [REDACTED] C/o Netel AB , 791 40 FALUN

## **MBN § 11                    SANDA STORA VARBOS 1:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett fritidshus**

Ärendenummer: MBN 2022/103

### **Miljö- och byggnämndens beslut**

Miljö- och byggnämnden beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL).

### Reservation

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

---

### **Avgift**

Avgift för förhandsbesked 14 108 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med bygglovstaxa för 2022, tabell I (I1), fastställd av regionfullmäktige och indexuppräknad av miljö- och byggnämnden 2021-12-14. 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**

- 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.
- 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](http://www.geab.se).
- Fastighetsägaren ska vid bygglov anmäla anslutning till teknikförvaltningen i e-tjänsten: Egenkontroll vid anslutning till kommunalt VA - Region Gotland.

- Fastigheten ligger inom strandskyddat område för insjöar och vattendrag enligt 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken och strandskyddsdispens krävs. Observera att inga markförberedande åtgärder får påbörjas utan beviljad strandskyddsdispens, inklusive avverkning av träd. Dispens söks separat hos miljö- och byggnämnden, Region Gotland. Ansökan sker via e-tjänsten (etjanst.gotland.se) under ”Strandskyddsdispens – ansökan om.”

### Sammanfattning

Ärendet avser förhandsbesked för ett fritidshus på fastighet Sanda Stora Varbos 1:20 som ligger utom detaljplanerat område. Delar av fastigheten ligger inom strandskyddat område.

Historik: År 2017 inkom ansökan om planbesked på den aktuella fastigheten. Ansökan fick negativt planbesked då man bedömde ytan för liten för att planlägga och att det fanns områden med blöt mark inom fastigheten. År 2019 inkom ansökan om förhandsbesked för ett fritidshus med placering längre in nordväst på fastigheten som beviljades på delegation. Förhandsbeskedet har inte nyttjats inom giltighetstiden.

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av naturvärden som är utpekade i naturvärdeskartan. I tidigare ansökningar om planbesked och förhandsbesked remitterades inte regionekologen. I aktuellt ärende har regionekologen lämnat tre utlåtanden, två utlåtande på ett tidigare förslag på placering och ett utlåtande på den placering som nu prövas. Samtliga utlåtande avstyrker åtgärden ur naturvärdessynpunkt.

### Bedömning

Det som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Vid lämplighetsbedömningen ska bland annat prövas om åtgärden uppfyller kraven på lämplig markanvändning i 2 kap. PBL. Det innebär att bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken (MB) ska tillämpas.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för friluftsliv enligt beslut av Naturvårdsverket 1987-12-21 3 kap. 6 § MB. I 3 kap. MB, finns de grundläggande hushållningsbestämmelserna. Av dessa framgår att det finns allmänna intressen, både bevarande- och exploateringsintressen, som anses särskilt viktiga. Dessa intressen ska generellt sett prioriteras framför andra intressen i den fysiska planeringen. De så kallade prioriterade intressena ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar dem. Allmänna intressen ska ges företräde framför enskilda intressen.

Den aktuella platsen är utpekad i naturvärdeskartan och ligger delvis inom utpekad odlingslandskap och innehar höga naturvärden. Platsen ligger även inom värdestrakt för barrskog och är en del av ett större sammanhängande skogsområde. Värdestrakter är landskapsavsnitt med särskilt höga ekologiska



bevarandevärden och är viktiga i ett framtidsperspektiv. Olika insatser för biologisk mångfald ska prioriteras till dessa områden. I tidigare ansökningar om planebesked och förhandsbesked har inte regionekologen remitterats, varför prövning mot naturvärden sker först i aktuellt ärende.

Samhällsbyggnadsförvaltningens regionekolog har lämnat tre utlåtanden i ärendet och samtliga avstyrker åtgärden ur naturvärdessynpunkt. Av utlåtandena framgår att åtgärden bedöms medföra en fragmentering av det större sammanhängande skogsområdet vilket också bedöms påverka den skogliga värdetrakten negativt. Byggnationen bedöms ej förenlig med 1-2 kap PBL, ej heller med 3 kap 6 § MB om långsiktigt hållbar och god hushållning av markområden. På det senaste förslaget (som nu prövas) är byggnad och parkeringsplats inom strandskyddsområde.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit utlåtandet i beaktning. Den aktuella fastigheten är skogbevuxen i anslutning till bebyggelse och utgör början på ett större skogsområde. Fastigheten angränsar till detaljplanerad mark i sydöst och till spridd bebyggelse utanför detaljplan åt sydväst. Fastigheten utgör en del av en grön kil mellan bebyggda områden. Vid platsbesök syns tydliga stigar i skogen och den bedöms därför vara välbesökt av närboende. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det allmänna intresset att behålla ett sammanhängande skogsområde av riksintresse enligt 3 kap 6§ MB och som även är allmänrättsligt tillgängligt, väger tyngre än det enskilda intresset att bebygga platsen. Åtgärden skulle medföra påtaglig skada på riksintresset för friluftslivet. I detta fall omfattas delar av fastigheten av strandskydd och även om detta inte är en prövning av dispensfrågan så överlappar de olika intressena varandra.

I 2 kap. 4 § PBL anges att i ärenden om förhandsbesked får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Det senaste förslaget på placering som nu prövas ligger inom strandskydd för vattendrag där det inte är troligt att strandskyddsdispens kan ges. Frågan om strandskyddsdispens är en separat prövning vars syfte är bland annat att skydda djur och växter som lever på och i närheten av stränderna samt i vattnet. På aktuell fastighet är strandskyddet och naturvärdena starkt kopplade till varandra. I ett avgörande i Mark- och miljööverdomstolen P 11305-12 framförs att innebörden av ett områdesskydd enligt MB kan vara ett viktigt underlag för ställningstagandet till frågan om för vilket ändamål som marken är mest lämpad. Det allmänna intresset att behålla fastigheten obebyggd med anledning av områdets friluftsliv- och naturvärden förstärks av syftet med strandskyddsbestämmelserna.

Vidare omfattas fastigheten av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2 § MB. Enligt riksintresset för det rörliga friluftslivet ska på Gotland turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra

ingrepp i miljön. Med tanke på att platsen är belägen inom ett större sammanhängande skogsområde med tydliga stigar bedöms platsen ha ett visst värde för turism och det rörliga friluftslivet.

Sökande har inkommit med flera skrivelser i det aktuella ärendet. Vad sökanden anför i sin skrivelse bedöms inte ändra förvaltningens bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att åtgärden riskerar att medföra skada på naturvärdena på platsen och bedöms därför inte vara förenligt med 2 kap. 4 och 6 §§ om kraven på nylokalisering för ny bebyggelse. På grund av skada på naturvärdena så bedöms åtgärden även strida mot gällande översiktsplan. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ansökan om förhandsbesked bör avslås med hänvisning till 2 kap 4 och 6 §§ och 9 kap 17 § PBL.

#### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att avslå ansökan om förhandsbesked med hänvisning till 2 kap 4 och 6 §§ och 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Bygglöshandläggare Åsa-Rind Strand Hollmer föredrar ärendet.

Thomas Karlström (S) yrkar att ansökan ska beviljas med motiveringen att det enkildas intresse är större än det allmännas.

Moderaterna, socialdemokraterna och centerpartiet stödjer yrkandet.

Karl-Allan Nordblom (MP) stödjer förvaltningens förslag till beslut.

#### **Proposition**

Ordföranden ställer Thomas Karlströms yrkande och förvaltningens förslag under proposition och finner att miljö- och byggnämnden bifaller Thomas Karlströms yrkande.

#### **Reservation**

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

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-01-28  
Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-01-28  
Nämndbilaga MBN 2022/103

#### **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 fastighetsägare.

Kända sakägare meddelas om beslutet.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar ([poit.bolagsverket.se](http://poit.bolagsverket.se)).

**Sökande**



## **MBN § 12**                      **VISBY RIGGEN 1 - Nybyggnad av 9 flerbostadshus samt 1 återbrukshus och 4 miljöhus/soprum**

Ärendenummer: MBN 2023/1882

### **Miljö- och byggnämndens beslut**

Miljö- och byggnämnden beslutar att bygglov beviljas enligt plan- och bygglagen (9 Kap. §§ 30 och 31b (PBL 2010:900)).

### **Jäv**

På grund av jäv deltar inte Kent Lind (S) i ärendets handläggning.

---

### **Avgift**

Timdebitering för nytt beslut 1 387 kr x 19 timmar = 26 353 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med bygglovstaxa för 2024, tabell K5 (fastställd av regionfullmäktige den 2024-06-18). Faktura skickas separat.

### **Upplysning**

- För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED]
- 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.
- Tekniskt samråd ska hållas innan startbesked kan lämnas. Se kallelse.
- Arbetena får enligt 10 kap 9 § PBL inte påbörjas innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked. Om någon bryter mot bestämmelsen ska miljö- och byggnämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Sanktionsavgifternas storlek framgår av 9 kap plan- och byggförordning (2011:33).
- 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 fordrar ny prövning.
- På Gotland kan fornlämningar och fornyfynd påträffas även om de inte är markerade på tillgängliga kartunderlag. Arbetena ska då omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas på telefon 010-223 90 00.
- I förekommande fall åligger det sökanden att även inhämta andra tillstånd för att utföra den planerade åtgärden. Det kan t.ex. vara dispens från strandskyddet eller tillstånd från Trafikverket eller Länsstyrelsen vid byggande inom skyddsavstånd från en väg m.m.
- Ändringsanmälan ska göras till Teknikförvaltningen, Vatten- och avfallsenhet.

- 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 eller radonsäkras beroende på risknivå.

### Sammanfattning Nytt beslut i ärende

Detta beslut avser i grunden samma bygglovsansökan som inkom 2023-07-12 och som beviljades bygglov 2023-10-18 vid miljö- och byggnämndens nämndsammanträde MBN § 176. Detta nya beslut fattas i samma bygglovsärende som tidigare, MBN 2023/1882 då de föreslagna ändringarna bedöms kunna hanteras i samma ärende. Inga nya remisser behövs men däremot grannhörande eftersom samma små avvikelser består som vid tidigare lovgivning.

I december 2024 respektive januari 2025 har nya ritningar inkommit med önskade förändringar. Ritningarna som visar de aktuella förändringarna finns registrerade i ärendet som handlingar ## 579-581, 584-587, 589 -597, respektive ##606, 609- 612. De föreslagna ändringarna inkluderar både interiöra och exteriöra ändringar. De ändringar som framkallar behovet av ett nytt lov är ändrade planlösningar i radhusen (byggnader 5, 8 och 9 enligt projekteringsunderlaget) som istället för att omfatta 4 rum och kök (RoK) nu omfattar 5 RoK. Samtidigt anpassas interiöra rumshöjder till högre höjder på grund av valt byggsystem. Fasaderna ändras i och med detta.

På flerbostadshuset med loftgångar ändras fasaderna i första hand på grund av brandskydds krav. Dessa innebär att bröstningar höjs från 500 mm till 600 mm på byggnaderna 3, 4, 6,7, 11 och 12. Vidare ändras dragning av loftgångarna för framtida funktionsoptimerat anordnande av hissplan. Interiört ger omplacering av förråd bättre tillgänglighet i dessa, samt kan teknikutrymmen få mer kvadratmeteryta, vilket framkom som nödvändigt under projekteringsfasen av projektet. Även i dessa flerfamiljshus ökas rumshöjden interiört och boytan ökas på, dels som en följd av val av bjälklag, dels som en följd av valda väggelement.

För närvarande pågår en detaljplaneändring inom området, men detaljplanehandläggare har meddelat att bygglovsansökan kan behandlas trots detta.

### Ärendebeskrivning enligt tidigare beslut 2023-10-18 MBN § 176

Ärendet gäller nybyggnad av ett helt bostadskvarter fördelat över tre områden och som i sin helhet består av 9 bostadshus, ett gemensamt återbrukshus, fyra miljöhus samt parkeringsytor inom fastigheten Visby Rikken 1, som enligt förslaget i sin helhet hålls samman av väl genomarbetade uterum. Projektet ersätter det kvarter som byggdes i slutet av 1970-talet och som nu rivs bland annat på grund av fuktskador. Det nya området erbjuder en god livsmiljö för potentiella innevånare i sammantaget 105 lägenheter.

Området består av 6 loftgångshus med totalt 23 lägenheter med 1 rum och kök, 46 lägenheter av 3 olika typer med 2 rum och kök, samt 24 lägenheter med 3 rum och kök. Förutom loftgångshusen finns 3 radhus som totalt innehåller 12 lägenheter med 5 rum och kök. De senare är med dagens mått mätt relativt stora, vilket kan ses som eftersträvansvärt och kan fylla ett behov som inte kan anses mättat i Visby.

Den sammanlagda byggnadsarean motsvarar 4735 kvm, fördelat över de tre områdena, inklusive återbrukshus och miljöhus.

Enligt underlag för dagvattenshantering ska allt regnvatten återbrukas. Där står även att:

”Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka efter ombyggnation, men dagvattenflödet till regionens ledningsnät och recipient kommer minska (med 50%) jämfört mot befintlig situation då det kommer anordnas fördröjning av dagvattnet.”

Slutligen framgår det ur de två typsektionerna, samt ur markplaneringsritning, att områdets uterum får en varierad och kvalitativt väl genomarbetad gestaltning. Loftgångarna bidrar enligt norm till byggnadsarean (BYA) för projektet som utan dessa skulle bli betydligt mindre. Samtidigt bidrar loftgångarna till att byggnaderna upplevs som lägre än vad de är, vilket är positivt och påverkar upplevelsen av hela kvarteret positivt.

De parkeringsytor som ligger i anslutning till in- och utfarter från fastigheten tillhandahåller sammantaget 102 parkeringsplatser och därutöver parkering för rörelsehindrade, 5 PRH-platser spridda över området för att tillgodose tillgänglighet. Totalt tillhandahålls 392 cykelparkeringsplatser enligt handlingsunderlaget.

För området gäller detaljplan 09-VIS-170, Förslag till ändring och utvidgning av kv Rikken m fl i Gråboområdet, antagen: 1975-08-11, med laga kraft datum 1975-09-24.

Detaljplanebestämmelserna innehåller bland annat följande punkter:

- B: Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

- Bp: Med Bp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- Inom med siffra i rektangel betecknat område får byggnader uppföras med högst den byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger.

Det finns tre specificerade områden i detaljplanen med respektive BYA:

1250 kvm; 2100 kvm; 1550 kvm

- Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. Där så prövas lämpligt må byggnadsnämnden medge högre höjd för mindre byggnadsdel.

I de fyra med B resp. Bp specificerade områdena i detaljplanen gäller följande:

H 5,5 m; 3,3 m; 5,5 m; samt 2,2 m

- På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

I de fyra med B resp. Bp specificerade områdena i detaljplanen gäller följande:

Takvinkel 30°; 45°; 30°; samt 10°

Utanför dessa områden finns ingen byggrätt:

- Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- u: På med u betecknad mark får icke vidtas anordning som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Allmän plats innehåller definitionerna gata respektive park; det senare området omfattar alla övriga områden förutom vid de på fastigheten specificerade utfarterna.

Fastigheten befinner sig inom område som omfattas av Försvarmaktens riksintressen för Påverkansområde luftrum och väderradar, samt stoppområde för höga objekt.

Området berörs även av riksintresset för det rörliga friluftslivet (miljöbalken 4 kap 2 §).

I ärendet har remissinstanser hörts i tidigare beslut 2023-10-18, MBN § 176. och har inkommit med yttranden respektive utlåtanden. Ett nytt grannhörande har genomförts. För mer information hänvisas till beslutsunderlag.

- **Samhällsbyggnadsförvaltningens enhet geografisk information** har inkommit med information.

- **Samhällsbyggnadsförvaltningens Räddningstjänst** har inkommit med villkor; se bilaga för fullständig information.
- **Teknikförvaltningens VA-avdelning** har inkommit med villkor och information.
- **Teknikförvaltningens avfallsavdelning** tillstyrker samt inkommer med rekommendation och information.
- **Teknikförvaltningen, Trafikplaneringsgrupp** tillstyrker och inkommer med synpunkter.
- **Park- och trafikenheten/Parkplanering** tillstyrker och har inkommit med villkor och synpunkter.
- **Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet miljö** tillstyrker och inkommer med villkor.
- **Gotlands Elnät AB (GEAB)** tillstyrker och har inkommit med information och villkor.
- Nytt grannhörande
- Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens enhet för mark och exploatering, MEX, har meddelat att de inte har någon erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör sammantaget bedömningen att åtgärden, inte minst avseende dess höga kvaliteter avseende en väl gestaltad livsmiljö, kan beviljas bygglov enligt 9 Kap. §§ 30 och 31b (PBL 2010:900).

#### **Bedömning**

Den sammantagna bedömningen som gjordes i beslut om bygglov 2023-10-18 vid miljö- och byggnämndens nämnsammanträde MBN § 17, kvarstår i sin helhet och upprepas inte i detta beslut.

De föreslagna ändringarna som föranleder nytt beslut får framför allt konsekvenser på alla flerbostadshus fasader men ändrar även lägenhetsbeståndet. Det senare påverkar inte bedömningen.

Miljö- och byggnämnden bedömer att upplevelsen av den föreslagna bebyggelsen inte förändras på ett negativt sätt utan snarare har tillförts ytterligare karaktär till framför allt gångstråk/cykelväg mellan byggnaderna.

Alla interiöra ändringar bidrar till höjd kvalitet både i lägenheter och kringutrymmen. Projektet i sin helhet bedöms fortsatt vara väl anpassad till platsen och platsens förutsättningar. Inga nya avvikelser tillkommer.

Sammantaget bedöms åtgärden, med stöd i handlingsunderlag i form av tillgänglighetsutlåtande, uppfylla utformningskrav och krav rörande utformningen av tomter enligt 8 kap §§ 1,2,4, 9-10 plan och bygglagen (PBL 2010:900). Dessa krav uppfylls även av bostäderna och övriga åtgärder på fastigheterna.



Samhällsbyggnadsförvaltningen gör enligt ovan resonemang rörande detaljplanens syfte och de förekommande avvikelserna och deras storlekar, sammantaget bedömningen att åtgärden, inte minst avseende dess höga kvaliteter avseende en väl gestaltad livsmiljö, kan beviljas bygglov enligt 9 Kap. §§ 30 och 31b (PBL 2010:900).

#### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att bygglov beviljas enligt plan- och bygglagen (9 Kap. §§ 30 och 31b (PBL 2010:900)).

Kent Lind (S) anmäler jäv och lämnar sammanträdesrummet. Cecilia Andrén (S) går in som ledamot under ärendets behandling i nämnden.

Bygglovarkitekt Anna Odlinge föredrar ärendet.

#### **Proposition**

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

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-01-31

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-01-31

Nämndbilagor – underlag för beslut Del 1-5 (gammalt beslut) MBN 2023/1882

Nämndbilaga – underlag för nytt beslut MBN 2023/1882

#### **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 i nytt lov

Kända sakägare

#### **Sökande**

AB Gotlandshem, AB Gotlandshem , Visborgsallén 29, 62150 Visby

## MBN § 13

## NÄS GANS 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett flerbostadshus med fem lägenheter

Ärendenummer: MBN 2024/716

### Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar om positivt förhandsbesked enligt plan- och bygglagens 9 kap. 17§.

---

### Avgift

Avgift för förhandsbesked 15 566 kronor

Reduktion 100 % 15 566 kronor

Avgift efter reduktion 0 kronor

Totalt 0 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2024, fastställd av regionfullmäktige och beslutad av miljö- och byggnämnden (MBN) 2023-12-14, tabell I(I 1). 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

Inga upplysningar

### Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av flerfamiljshus utanför planlagt område, på fastigheten Näs Gans 1:2, skifte 1.

I ärendet har felaktigt föreläggande gått ut rörande vatten och avlopp som har påverkat handläggningstiden.

Fastigheten ligger på Näsudden lite sydväst om Lingsarve och Näs kyrka och i närheten av Gans och Båtels. Platsen är gammal betesmark som långsamt växer igen. Fastigheten där åtgärden föreslås har en total area på dryga 53,2 ha och området som föreslås avstyckas motsvarar ungefär 3750 kvm. På denna yta planeras ett flerbostadshus med en ungefärlig byggnadsarea på 150 kvm. Flerbostadshuset ska innehålla fem bostadslägenheter. Angöring till fastigheten ska ske från existerande väg som nås via väg 512. Parkeringsytor för det planerade bostadshuset placeras enligt förslaget i den tänkta fastighetens nordöstra hörn och i närheten av dessa planeras en plats för avfallshämtning.

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

översiktsplan för Gotlands kommun 2010-2025, framgår en strävan efter samlad bebyggelse och öppna kulturlandskap.

Fastigheten omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Det gäller påverkansområde väderradar.

Fastigheten är belägen inom ett område utpekad som riksintresse för det rörliga friluftslivet (miljöbalken 4 kap. 2 §).

Fastigheten 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 §. I kartan är området utpekad som odlingslandskap Näs, som värdefullt kulturlandskap enligt kulturminnesvårdsprogram för Gotlands län, samt som område med värdefull landskapsbild.

Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av naturvärden som är utpekade i naturvärdeskartan. I denna är området utpekad som odlingslandskap Näs, samt är det markerat som restaurerbar ängs- och betesmark enligt TUVA inventering.

Remissinstanser har tillfrågats och yttranden har inkommit:

- Samhällsbyggnadsförvaltningens regionekolog har ingen erinran.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens kulturvärdeshandläggare avstyrker åtgärden med hänvisning till odlingslandskapet och avsaknad av övrig bebyggelse i åtgärdens omedelbara närhet.
- Teknikförvaltningen, VA-avdelningen, tillstyrker med villkor.
- Teknikförvaltningen, avfallsenheten, tillstyrker med information.
- Trafikverket har ingen erinran.

Berörda grannar har underrättats. Synpunkter har inkommit från grannar på fastigheten När Skåls 1:36, som anser att det är olämpligt med ett flerfamiljshus i två våningar på platsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammantagna bedömning iakttagande översiktsplan och inkomna yttranden och utlåtanden, blir att det är olämpligt att använda den föreslagna platsen, i detta öppna landskap, för en exploatering med ett flerbostadshus. Marken bedöms inte som ändamålsenlig enligt plan- och bygglagen 2 kap. 4 § (PBLA 202:900) och får inte tas i anspråk för förslaget ändamål. Därmed blir förslag till beslut att negativ förhandsbesked utfärdas enligt plan- och bygglagens 9 kap. 17 §.

#### **Bedömning**

I plan- och bygglagens 9 kap. §§17 och 18 framgår att om den som avser vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är bindande vid den

kommande bygglovsprövningen om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

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. I prövningen för ett förhandsbesked ingår en rad provningspunkter provningspunkter och med hjälp av dessa kan det 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.

Ur "Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun", antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79 framgår en strävan efter samlad bebyggelse och öppna kulturlandskap. Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse. Vidare anger översiktsplanen att all ny bebyggelse förutsätter att det finns långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning och att natur- och kulturvärdena på platsen tål en ökad belastning. Den föreslagna exploateringen strider även mot översiktsplanens riktlinjer för att bevara öns kulturvärden.

I föreliggande ärende har en rad instanser hörts. Under handläggningen har det visat sig att det är möjligt att ordna väg, vatten och avlopp. Ur naturvärdesutlåtandet framgår att det är ett öppet landskap men att de specifika naturvärdena inte är höga nog för att gå mot ett avslag. Av utlåtande framgår samtidigt att landskapet ifråga tidigare har betats och enligt översiktsplan och Miljöbalken 3 kap. 4§ så bör bebyggelse undvikas i områden utpekade som värdefulla ängs- och betesmarker samt i det öppna kultur och jordbrukslandskapet. "... Även marker som inte brukas eller betas idag kan ändå vara restaurerbara och därmed skyddsvärda."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kulturvärdesinstans gör bedömningen att den sökta åtgärden innebär en exploatering mitt i ett öppet odlings- och kulturlandskap med stora skönhetsvärden och pedagogiska sådana, och därför är olämplig. Värdena riskerar skadas påtagligt.

I ett ärende om bygglov eller förhandsbesked utanför planlagt område ska ett så kallat grannhörande göras. Inkomna yttranden utgör en viktig del av prövningen eftersom grannar har lokalkännedom och miljö- och byggnämnden kan ha nytta av denna kunskap i sin bedömning. I detta ärende har granne inkommit med synpunkter om att ett flerbostadshus på föreslagen plats allvarligt skulle skada landskapsbilden. Även om det ur underlaget inte framgår hur byggnaden ska utformas så är grannens spekulation kring att det kommer att utformas som ett tvåvåningshus inte ogrundad utifrån det som framgår av underlag i form av situationsplan. Vi vet dock inget om utformningen mer än angiven byggnadsyta och inte heller vilken sorts lägenheter som planeras för, avseende till exempel antal rum eller kvadratmeter per lägenhet. Det ingår inte i bedömningen om förhandsbesked utan prövas i ansökan om bygglov.

Åtgärden har även diskuterats internt inom förvaltningens arkitektgrupp. Gruppens bedömning är generellt att det är en udda plats för ett flerbostadshus utifrån etablerade bebyggelsemönster.

Vidare ska riksintressen tas hänsyn till och bedömas om den föreslagna åtgärden kan skada aktuella riksintressen vid en prövning av en marks lämplighet. Försvarmaktens riksintresse bedöms inte påtagligt skadas av aktuell ansökan eftersom åtgärden inte avser något högt objekt. Däremot bedöms riksintresset för det rörliga friluftslivet kunna påverkas negativt.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammantagna bedömning iakttagande översiktsplan och inkomna yttranden och utlåtanden, blir därför att det är olämpligt att använda den föreslagna platsen, i detta öppna landskap, för en exploatering med ett flerbostadshus. Marken bedöms inte som ändamålsenlig enligt plan- och bygglagen 2 kap 4 § (PBL, 2010: 900) och får inte tas i anspråk för föreslaget ändamål. Därmed blir förslag till beslut om negativt förhandsbesked enligt plan- och bygglagens 9 kap. 17§.

#### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta om negativt förhandsbesked enligt plan- och bygglagens 9 kap. 17§.

Bygglovarkitekt Elliot Sundlin föredrar ärendet.

Lars Thomsson (C) yrkar att förhandsbeskedet ska bifallas eftersom det inte finns en samlad bebyggelse i Näs och bebyggelsemönstret ser ut som förslaget samt att det föreslagna området är igenväxt.

Ingemar Lundqvist (M) instämmer i Lars Thomssons yrkande.

Thomas Karlström (S) tillägger att det enskildas intresse är större än det allmännas.

#### **Proposition**

Ordföranden ställer Lars Thomssons yrkande under proposition och finner att miljö- och byggnämnden bifaller yrkandet.

#### **Protokollsanteckning från Karl-Allan Nordblom (MP)**

Ansökan om förhandsbesked borde varit en ansökan om bygglov, då det nu inte går att bedöma hur den här stora byggnaden, ett flerfamiljshus om fem bostäder, skall kunna anpassas till det öppna landskapet och utan anknytning till övrig bebyggelse.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-01-31  
Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-01-31  
Nämndbilaga MBN 2024/716

### **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:

Ombud

Sökanden

Kända sakägare som motsätter sig åtgärden

Fastighetsägare

Kända sakägare meddelas om beslutet

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar ([poit.bolagsverket.se](http://poit.bolagsverket.se))

### **Sökande**

Näs Sockenstämma, Näs Stora Däppsvägen 10 , 62337 Havdhem

## MBN § 14

### VISBY ATTERDAG 6 - Underhållsarbeten, ändring av balkonger på och ändrad planlösning i huvudbyggnad i samband med tillbyggnad på bakbygge, tillbyggnad av kiosk, ändrade fasader på bulhus och café, samt ändrad användning av bulhus

Ärendenummer: MBN 2024/1335

#### Miljö- och byggnämndens beslut

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

#### Avgift

Bygglovavgift enligt taxa 91 293 kronor

Startbeskedsavgift 25 367 kronor

Timdebetering för externa och interna möten 1 153 kronor x 18 h

Totalt 116 660 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa för 2024, fastställd av regionfullmäktige och indexuppräknad av miljö- och byggnämnden (MBN) 2023-12-14, tabeller B(B16,19,24,25), K(K5), R(R9). 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]
- För att genomföra åtgärden krävs sakkunnig kontroll av kulturvården. Senast inför tekniskt samråd ska en kontrollplan med för åtgärden relevanta antikvariska kontrollpunkter lämnas in. De antikvariska

kontrollpunkterna i kontrollplanen ska verifieras av en fristående certifierad sakkunnig antikvarisk kontrollant.

- 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.
- 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.
- 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.
- Hela Visby innerstad är fornlämning och byggnation inom fornlämningen och dess fornlämningsområde kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Ett förhandsbesked eller bygglov innebär inte att ni har tillstånd enligt 2 kap. Kulturmiljölagen (1988:950). Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada fornlämning. Det är Länsstyrelsen Gotland som är tillståndsprövande myndighet för fornlämningen och dit ansökan om tillstånd enligt 2 kap. Kulturmiljölagen (1988:950) ska skickas.
- 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](http://www.geab.se).
- Fastighetsägaren ska anmäla anslutning till teknikförvaltningen i e-tjänsten "Egenkontroll vid anslutning till kommunalt VA" - Region Gotland, 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. Inför utstakning krävs tillkommande digitalt underlag (dwg-format) Blanketter för beställning av tjänsten eller godkännande finns på <https://etjanst.gotland.se/>



- 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 gäller fastigheten Visby Atterdag 6 och omfattar underhållsarbeten på huvudbyggnad samt ändring av planlösning och balkonger, underhållsarbete och tillbyggnad på bakbygge, underhållsarbete på café, kiosk och bulhus, tillbyggnad av kiosk, ändrade fasader på bulhus, café och kiosk, samt ändrad användning av bulhus.

På fastigheten finns historik med försök till att utveckla den på olika sätt. Med nuvarande ansökan både i initial och även i ändrad form föreslås exploatering med ytterligare ett våningsplan på bakbygge till huvudbyggnaden. Sökanden inkom initialt med ansökan om att riva existerande bakbygge och uppföra ett nytt för att skapa ett nytt bakbygge, men har justerat sin ansökan avseende detta och avseende vissa av de föreslagna fasadändringarna.

Förutom underhåll får fastighetens huvudbyggnad en ny lägenhetsindelning på vindsvåningsplanet, ett trapphus tas bort och bakbygget byggs på. Tidigare affärs-/kontorsbyggnad som nu innehåller ett café, samt bulhus får ändrade fasader, liksom kiosken mellan dessa två. Kiosken kan i dagsläget definieras mer som ett mellanrum mellan föregående två än en egen byggnad, även om den har en fram- och baksida och en tydlig kioskfunktion. Kioskutrymmet föreslås förlängas bakåt in mot gården. För bulhuset föreslås en ny användning.

Ur kulturvärdesyttrandena som är två till antalet, framgår bland annat: ”Fastigheten är, med flertalet av de äldre ekonomibygnaderna bevarade, en av de sista kvarvarande köpmansgårdarna i Visby. Byggnaderna såväl i gaturummet som på innergården utgör viktiga element i områdets centrala roll som mötesplats samt handels- och affärscentra från medeltiden, fram till 1900-talet.”

Handel och möten sker på fastigheten än idag, på 2000-talet. Framför allt ut mot Södertorg och Adelsgatan men även inne på gården. Delvis är aktiviteten av säsongskaraktär. Fastighetsägaren vill att det fortsatt ska vara så, till vissa delar året runt istället för enbart av säsongskaraktär, och att det också fortsatt ska gå att bo i fastighetens huvudbyggnad, parallellt med de mer offentliga verksamheterna.

Det nya förslaget är en påbyggnad av bakbygget, som över den norra delen får en vindsvåning och justerat tak på den södra delen. I övrigt breddas den ena dörren på entrénivå för att tillgodose tillgänglighet.

I huvudbyggnaden monteras en trapphustrappa ner i det nordvästra hörnet och trapphuset ersätts med extra ytor för butik och lägenheter.

Underhållsarbetet på huvudbyggnaden inkluderar ett byte av ett blindfönster till ett äkta fönster.

Förutom de ändringar som sker på huvudbyggnaden och dess bakbygge, ingår som ovan nämns, också fasadförändringar på övriga byggnader som ingår i ansökan. Ändringarna är i form av byte av fasta fönster till öppningsbara fönster, respektive byte av en fast kiosklucka till en öppningsbar. Fönsterbyte från fasta till öppningsbara fönster bedöms vara en avvikelse från detaljplanebestämmelsen k och byggnadsordningen, men förenligt med detaljplanens syfte.

Kiosken förändras också så till vida att den förlängs bakåt för att stärka funktionaliteten i denna funktionsoptimerade sammansättning av en följd av rum. Förlängningen innehåller personalutrymme och diskstation. Konstruktionen som läggs till följer samma strukturella och formmässiga logik, både avseende form och volym, som övriga tillägg till gården som har skett under ett par hundra års tid i form av uthus, garage och förråd, och som har skapats under gårdsrummets historiska utveckling. Fasändringen inkluderar även en förflyttning av en dörr i kioskfronten från den norra kanten till den södra. Ändringarna föreslås för att funktionsanpassa interiörens klimat och användning.

Bulhuset nya användning föreslås bli en bar. I fasaden byts fasta fönster mot öppningsbara sådana. Fönsterbyte från fasta till öppningsbara fönster bedöms vara en avvikelse från detaljplanebestämmelsen k och byggnadsordningen, men förenligt med detaljplanens syfte.

Sammantaget bedöms åtgärderna som rör fönsterbyten i cafébyggnad och bulhus avvika från detaljplanens bestämmelse k och byggnadsordningens riktlinjer, men uppfylla planens syfte och kan därmed bedömas som en liten avvikelse sammantaget. Bakbyggets påbyggnad följer och vidareutvecklar bakbyggets karaktärsdrag av enkelhet och rationalitet i både form och materialitet med ett uttryck från 2020-talet. Kioskens tillbyggnad inordnar sig i gårdsmiljön i enlighet med dess kulturhistoriska utveckling. Föreslagna underhållsarbeten ska genomföras på ett varsamt sätt som följer riktlinjerna i byggnadsordningen. Den ändring av bulhusets användning som föreslås blir ett året-runt fungerande bidrag till stadslivet vid Södertorg. Åtgärderna är lämpliga för sitt ändamål, bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för angränsande fastigheter eller området i sig och byggnaderna i sin helhet kommer få en god form-, färg- och materialverkan. Åtgärderna medför inte förvanskning och bedöms som varsamma.

### Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan för Visby Innerstad antagen 2010-02-22, lagakraft 2010-03-26, samt därtill hörande byggnadsordning med riktlinjer för ändringar inom riksintresset och delvis med hänvisning till världsarvet Visby.

Hela planområdet utgör särskild värdefull bebyggelsemiljö enligt 3 kap. 12§, 17§, 2a stycket och 18§ i äldre plan- och bygglagen (ÄPBL). Enligt detaljplanens varsamhetsbestämmelser sker bygglovsprövningen när det gäller ändring av befintlig bebyggelse dels med utgångspunkt i en antikvarisk förundersökning och dels i samråd med regionantikvarie.

Q, q1, q2, k och f gäller för hela planområdet. I detta fall är q1, k samt f av specifik betydelse:

- q1: de byggnadsdelar och byggnadsmaterial som anges i byggnadsordningens riktlinjer skall bevaras. Underhåll ska utföras i enlighet med byggnadsordningens riktlinjer.
- k: Åtgärder som skadar kulturvärdena får inte genomföras. Tillbyggnader och andra ändringar ska utföras i enlighet med de riktlinjer som anges i byggnadsordningen. Projekteringen ska bygga på en antikvarisk förundersökning om inte byggnadsnämnden anser att den inte behövs.
- f: Nya byggnader ska placeras och utformas med i enlighet med de riktlinjer som anges i Byggnadsordningen.

Ny byggnad eller byggnadsdel får inte placeras närmare gräns mot annan tomt än 4,5 meter. Mindre avstånd kan medges vid ett brandsäkert utförande av byggnadsdelar mot angränsande tomt. Byggnadsdelarna ska avskiljas i lägst EI-30 och svårantändligt material. Byggnad inrymmande bostadsutrymme ska dock avskiljas i lägst klass EI-60.

Alla detaljbestämmelser som åtgärden prövas mot finns i byggnadsordningen som går att finna på sidan som nås via denna länk: <https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/bygglov-i-visby-innerstad>

Den aktuella fastigheten ligger inom område med riksintresse kulturmiljövård: Visby innerstad.

Fastigheten berörs av Försvarsmaktens riksintressen för påverkansområde väderradar och luftrum, samt stoppområde för höga objekt.

Samt är området utpekad som riksintresse för det rörliga friluftslivet (miljöbalken 4 kap 2 §).

Under handläggningens gång har externa och interna remissinstanser hörts. Yttranden och utlåtanden har inkommit från följande instanser samt som svar på grannhörande. Se Bilaga – underlag i ärende MBN 2024/1335 för mer information:

- **Samhällsbyggandsförvaltningen enhet geografisk information** har inkommit med villkor.
- **Samhällsbyggandsförvaltningen Räddningstjänsten** tillstyrker åtgärden och har inkommit med villkor.

- **Samhällsbyggnadsförvaltningens kulturvärdehandläggare** i samråd med regionantikvarie avstyrker delvis åtgärden och har inkommit med information och villkor. Utlåtandet är skrivet i två delar eftersom ändring inkom i ärendet efter det första utlåtandet. Sökanden har justerat ansökan ytterligare en gång efter utlåtande 2.
- **Gotlands Elnät AB (GEAB)** har inkommit med information och villkor.
- **Teknikförvaltningens VA-enhet** har inkommit med upplysningar.

Granhörande har genomförts. Yttrande har inkommit utan erinran.

#### Bedömning

Det framgår ur plan- och bygglagen 2 kap. 1§ (PBL 2010:900) att ” vid en prövning av denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen”. Detta gäller för all planläggning av mark, vatten och byggande.

I föreliggande fall prövas åtgärden mot aktuell detaljplan.

I detaljplanebestämmelserna för Visby innerstad står:

”Hela planområdet utgör särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt 3 kap. 12, 17, 2st samt 18§§ plan- och bygglagen (PBL) Åtgärder som skadar kulturvärdena får inte genomföras. För att tydliggöra förutsättningarna för bevarande och utveckling av området har en Byggnadsordning för Visby innerstad upprättats. Byggnadsordningen utgör en del av detaljplanen. All lovprövning inom området görs med utgångspunkt i de riktlinjer som anges i Byggnadsordningen. (...)”

Vidare står i planbeskrivningen:

” Till planen hör Byggnadsordningen. Där anges de förhållningssätt och karaktärsdrag som beskriver hur planbestämmelserna ska tillämpas. Byggnadsordningen ska därför på ett pedagogiskt sätt ge en bild av stadens byggnadshistoria och ange vad som är karaktäristiskt för de enskilda byggnaderna. Den ska alltså göra det lättare för fastighetsägarna att fatta väl grundade vård- och förvaltningsbeslut.

Byggnadsordningen antas tillsammans med detaljplanen, och anger vidare hur plan- och bygglagen ska tillämpas. Det kan gälla bestämmelser om hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden, byggnaders egenart och helhetsverkan samt inte minst miljömässiga värden. Exempelvis gäller det hur den tekniska utvecklingen ska kunna anpassas till stadens särart. Kort sagt, Byggnadsordningen är det instrument med vilket man uttolkar detaljplanens bestämmelser. ”

Bedömningar av åtgärder görs alltid, och så även inom riksintresset Visby innerstaden och Visby världsarv, utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. Den för området aktuella byggnadsordningen strävar efter att i möjligaste mån förhindra oåterkalleliga felsteg vid ändringsarbete och tillägg i Visby innerstad.

När delar av en helhet plockas isär för att vi vid bedömningar ska kunna förstå varje dels specifika värde så riskerar helheten att gå förlorade. Att dela upp och analysera är en viktig del av den komplexa processen för att inget ska missas som är viktigt, men delarna behöver sättas samman för bedömningen av helheten. När sådan bedömning av helheten och detaljen är gjord finns bäst möjlighet att säkra att detaljplanens syfte uppnås.

I byggnadsordningen förklaras bland annat vad kulturvärden är och kan omfatta:

”Kulturvärden kan delas upp i två kategorier: dokumentvärde och upplevelsevärde. Dokumentvärdet är den historia som byggnaden eller byggnadsdelen berättar genom sin faktiska existens med byggnadstekniska, arkitektur-, byggnads-, samhälls-, social- och teknikhistoriska värden som olika underkategorier. Till upplevelsevärdet hör byggnadens estetiska egenskaper – dess konstnärliga, traditions- och symbolvärden.

Till de båda huvudkategorierna hör så kallade förstärkande och övergripande motiv för bevarande: autenticitet, äkthet, kvalitet, pedagogiskt värde, tydlighet, sällsynthet och representativitet (lokalt, regionalt och nationellt). Den fysiska byggnaden och dess beståndsdelar blir så kallade värdebärare.”

Beskrivningen ovan, av vad kulturvärden är och kan omfatta, visar på en mångfald av faktorer och prövningskriterier som i det enskilda fallet kan samverka eller motverka varandra.

Byggnadsordningen för Visby innerstad snuddar vid att utveckling ska vara möjlig:

”Byggnadsordningen ska inte förhindra en utveckling som innebär att en viss anpassning sker till modern boendestandard. Även den tekniska utvecklingen beträffande t.ex. värmesystem och kommunikation bör kunna anpassas till ett bevarande av Visby innerstads särart. Vår tid skall också kunna få genomslag i bebyggelsen men inte på bekostnad av, utan i samklang, med stadens kulturvärden.(...)”

Samt i följande stycken:

”Det är en svår uppgift att passa in en ny byggnad eller göra tillägg till den befintliga miljön i Visby innerstad. Det måste ske med respekt för omgivande bebyggelse och tillföra platsen positiva egenskaper. Det handlar också om att föra vidare en tradition av hög kvalitet, vad gäller såväl arkitektonisk utformning som materialval. Detta är speciellt viktigt i omsorgen om detaljerna och genomförandet.(...)”

Visby innerstad är även ett riksintresse. Värdet beskrivs med bland annat:

”Unik tidigmedeltida muromgärdad stad, Östersjöhandelns ledande metropol till och med 1200-talets slut ... som i planmönster och bebyggelse ännu väl speglar handel, hantverk och sjöfart samt stadens förvaltningsfunktioner och sociala förhållanden från medeltid fram till modern tid. ... ..”

Världsarvet Hansestaden Visby beskrivs å sin sida:

”Ett synnerligen framstående exempel på en nordeuropeisk muromgärdad handelsstad som på ett unikt sätt bevarat sin stadsbild och sin synnerligen värdefulla bebyggelse, som till sin form och funktion klart uttrycker denna betydande mänskliga bosättning.”

Miljöbalkens mål och bestämmelser rörande riksintressen ska tillmötesgå i bedömningen av detta ärende. I dess första kapitel och första paragraf, punkt 2 och 5, framgår att värdefulla natur- och kulturmiljöer ska vårdas och skyddas och att hushållning med material och energi främjas. Enligt 3 kap. 6§ (MB:1998:808) framgår att riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden och friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa värden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör sammantaget följande bedömning av fastighetens förutsättningar och hur åtgärder på huvudbyggnad och bakbygge relaterar till dessa:

Fastighetens och gårdens utveckling över tid är grundad i behov och förutsättningar och, som en del av detta sammanhang, så även bakbygget. Bedömningen av förslaget är att det är en påbyggnad som följer och vidareutvecklar bakbyggets karaktärsdrag av enkelhet och rationalitet i både form och materialitet men gör det på vår tids, 2020-talets, sätt i material och formspråk. Påbyggnaden följer och vidareutvecklar även bakbygget i relation till funktion och sociala värden och den tidsresa som just denna byggnad har gjort. Den använder sig av takmaterial för hela påbyggnaden istället för att fortsätta uppåt med en putsad fasad och därpå lägga ett pulpettak. Greppet rimmar väl med huvudbyggnadens vindsvåning. Denna tillagda ”vindsvåning” har sitt eget uttryck. Påbyggnaden dominerar varken över huvudbyggnaden eller över gårdsrummet utan blir en ny, varsamt utformad del av kulturmiljön. Vi får en byggnad som är tillgänglighetsanpassad. En annan vinst kommer ur justeringen av det södra taket på bakbygget. Gesten frilägger lite mer av huvudbyggnaden som därmed blir tydligare läsbar, men greppet möjliggör också smidigare, framtida underhållsarbeten så att huvudbyggnad och bakbygge kan bevaras för lång tid framöver. Vyn av baksidan av huvudbyggnaden förändras - ett förtydligande av hierarkin mellan huvudbyggnad och bakbygge uppstår.

Gårdsrummet förblir detsamma i gatunivå rent ytmässigt i bakbyggets närhet. Det förblir som det är i dagsläget avseende dess funktion och helhetsintryck. Bakbygget bedöms som ett arkitektoniskt tillägg som har ”tagit hänsyn till och visar stor respekt för nuvarande omgivning” både som struktur (stadsbyggnad) och som delar av denna struktur (enskilda byggnader och byggnadselement).

Samtidigt så breddas en dörr/port på nuvarande bakbygge för att tillgängliggöra trapphuset. Intern kulturvärdesinstans har inte lyft denna detalj som avvikelse. Med stöd i det bedöms även denna ändring inte vara en förvanskning. Därtill kan läggas en bedömning att det allmänna intresset av att få ett tillgängliggjort flerbostadshus i innerstaden är värdefullt. Sammantaget bedöms hela bakbygget som planenligt utifrån byggnadsordningens riktlinjer rörande tillbygge, underhåll samt uthus och gårdsbebyggelse och att det har en varsam utformning.

I huvudbyggnaden föreslås existerande trappa nedmonteras i nuvarande trapphus. När trapphuset flyttas får butik respektive lägenhet mer yta. Hela entréplanet blir butiksyta ut mot Adelsgatan, vilket förtydligar huvudbyggnadens ursprungliga grundstruktur, som inte blir exakt som ursprunget men ursprungssyftet återställs. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömning, med stöd i antikvarisk konsekvensbedömning, utförd av antikvarie vid Gotlands museum, rörande trappan att de vinster som uppnås i och med att trapphuset flyttas är värdefulla. Värden uppstår dels i form av genomgående butiksytor på entréplanet, dels i form av ett tillägg i form av en hiss i annan del av flerbostadshuset som tillgängliggör lägenheterna på de övre planen, och den förbättrade levnadsstandarden som därmed uppnås. Ändringen bedöms följa detaljplanens syfte och byggnadsordningens riktlinjer. På huvudbyggnaden görs i övrigt ett tillägg med ett funktionellt fönster, där det idag endast finns ett blindfönster. Fönstret utformas på samma sätt som det nu är representerat på fasaden ifråga, vilket kan bedömas som korrekt enligt riktlinje rörande fönster.

Förvaltningens sammantagna bedömning är att åtgärderna som föreslås genomföras på huvudbyggnaden och som tillägg på bakbygget följer detaljplanebestämmelserna, inklusive förtydliganden i byggnadsordningen avseende ombyggnad, underhåll, tillbyggnad, tak, gårdsbebyggelse, fasader, fönster, portar och färgsättning. Åtgärderna utgör inte någon förvanskning och kommer att genomföras på ett varsamt sätt.

Nästa byggnad söder om huvudbyggnaden är nuvarande café. Här föreslås i första hand underhållsarbeten samt byte av ett skyltfönster till ett öppningsbart fönster. Det handlar om det nordligaste fönstret i fasaden. Det föreslagna fönstret följer inte riktlinjen och avviker därmed från detaljplanebestämmelsen k. Det öppningsbara fönstret bidrar till funktionen i byggnaden och förslag på nytt fönster är utformat på ett varsamt sett. Byggnaden behåller trots fönsterbyte en god färg-, form- och materialverkan både som byggnad och som del av stadsbilden. Utformningen följer övriga riktlinjer för fönster och är förenlig med detaljplanens syfte. Sammantaget bedöms därför ändringen som en liten avvikelse. Allt övrigt underhållsarbete som görs på byggnaden ifråga bedöms följa byggnadsordningens riktlinjer avseende sådant arbete och är därmed planenligt avseende den delen av åtgärden.

Kiosken, som är den nästa i raden av fronter mot Södertorg, får på baksidan mot gården, en funktionsoptimerad tillbyggnad som bidrar till dess fortsatta

användning som kiosk, vilket gör att dess huvudsakliga kulturhistoriska värde kan bevaras. Enligt kulturvärdesutlåtandet förvanskas gårdsmiljön och även bulhuset av den föreslagna tillbyggnaden. I den antikvariska förundersökningen konstateras att stora åtgärder krävs för att kiosken ska kunna fortleva. Förvaltningens bygglovarkitekter inklusive regionarkitekt, gör bedömningen att utbyggnaden anpassar sig efter gårdsmiljöns kulturhistoriska värden i det att tillägget underordnar sig på ett byggnadstekniskt sätt, likväl som i form och volym. Om kioskens/byggnadens funktion ska kunna fortleva behöver den funktionen som läggs till och tillbyggnaden kan inte göras mindre. Utbyggnaden är areamässigt liten och låg mot gårdsmiljön och tillägget bedöms sammantaget göras på motsvarande sätt som uthus har lagts till under historiens gång. Det passas varsamt in i gårdsmiljön. Det underordnar sig både i relation till bebyggelsemiljön och till de individuella byggnaderna som kan bibehålla sin integritet och autencitet enligt respektive byggnads kulturhistoria. Förvaltningens sammantagna bedömning av utbyggnaden blir härav att den följer detaljplanen och dess riktlinjer avseende tillbyggnad och gårdsbebyggelse.

Kioskfronten restaureras och får samtidigt en andra öppningsbar serveringslucka i ett parti som för nuvarande är fast. Därutöver flyttas en mycket smal dörr från ena sidan av fronten till den andra och den breddas. Båda dessa åtgärder kan eventuellt bedömas avvika något från riktlinjen på grund av att fronten förändras. Förvaltningens interna kulturvärdesinstans motsätter sig inte ändringen av luckan, eller flytt av dörröppning och därav blir den sammantagna bedömningen att åtgärden inte utgör en förvanskning. Hela utformningen är gjord så att fronten bevarar sin karaktär samt får en god färg- form- och materialverkan. Förvaltningen gör därför även bedömningen att den inte utgör en avvikelse från detaljplanens bestämmelser.

Den sammantagna bedömningen är att de åtgärder som görs på kioskbyggnaden som helhet är planenliga.

Bulhuset, söder om kiosken, föreslås få en ny användning. De ändringar som görs utifrån nuvarande förutsättningar berör endast ett toaletterum, samt fönster och dörr. Vid underhållsarbete på byggnaden föreslås nuvarande fönster bytas ut från skyltfönster till öppningsbara fönster. Ett sådant byte följer inte riktlinjen för fönster i byggnadsordningen fullt ut och kan därför utgöra en förvanskning. Bytet är en avvikelse och en förvanskning enligt detaljplanen.

Enligt den antikvariska förundersökningen bidrar inte dessa skyltfönster till bulhusets övriga karaktärsdrag. Därutöver kan kulturvärden för just detta bulhus bedömas vara dess fortsatta existens på denna plats samt en kontinuitet i att byggnaden har använts på en rad olika sätt under dess dryga 150-åriga historia. Varje ny användning har medfört en ändring av byggnaden ifråga. Detta gör att den föreslagna ändringen av användning och därtill hörande ändringar av fönster bedöms följa detaljplanens syfte. Fönstret föreslås även utformas på ett varsamt sätt avseende material och hantverk. Samtidigt har byggnadsordningen bestämmelser som specifikt rör fönster och dörrar och



enligt ovan resonemang så bedöms byte av fönster även här som en avvikelse och förvanskning.

Eftersom fönsterbytet medför funktionella fördelar för användningen och ger djup till gatubilden i det att den interiöra användningen bidrar till livet i staden, och detta väl motsvarar tidigare ändringar som har gjorts på byggnaden under över 150 år, och eftersom ändringen genomförs på ett varsamt sätt som inte påverkar byggnadens nuvarande form- färg och materialverkan på ett negativt sätt, bedömer förvaltningen ändringen till ett öppningsbart fönster som en liten avvikelse från byggnadsordningens detaljplanebestämmelser avseende fönster.

I övrigt bedömer förvaltningen föreslagna underhållsarbeten och den interiöra ändring som görs på bulhuset och som kommer att kontrolleras av certifierad antikvarisk kontrollperson under ändringsarbetena som planenliga.

Ovannämnda små avvikelser, på cafébyggnad och bulhus bedöms inte ha prejudicerande verkan om de beviljas och förändringarna är gjorda så att varje enskild byggnad samt hela raden av byggnader längs med gatan och som upplevs i första hand som just en gatuvy i stadsbilden, och som ändringarna gäller får en god form-, färg- och materialverkan. Ändringarna är till sin karaktär varsamma och ska utföras med högsta kvalitet avseende hantverk och material.

I detta ärende bedöms sammantaget byte av enstaka fönster från fasta till öppningsbara, som små avvikelser från detaljplanebestämmelsen k och byggnadsordningen. Samtidigt bidrar de till bättre funktionalitet i byggnaderna. Byggnadsordningen anger enbart att viss standardanpassning kan göras för bostäder, men i och med att alla övriga riktlinjer i byggnadsordningen följs förutom avseende ändring av öppningsbarhet och att dessa ändringar i respektive fasad ändå ger en god form-, färg- och materialverkan, så blir den sammantagna bedömningen att dessa avvikelser tillsammans kan bedömas som en liten avvikelse, förenlig med detaljplanens syfte. Bedömningen är gjord med hjälp av en djupgående studie av detaljplanens syfte och därtill hörande specifika krav såsom de preciseras i byggnadsordningen för Visby innerstad i relation till det inlämnade förslaget och tidigare resonemang om detalj och helhet.

Sammantaget görs bedömningen att de i ansökan föreslagna åtgärderna enligt ovan och nedan resonemang uppfyller de aktuella detaljplanekraven gällande placering, omgivningspåverkan och övergripande utformning, och specifikt avseende lämplighet, god form-, färg- och materialverkan, tillgänglighet och användbarhet.

Alla åtgärder har, enligt byggnadsordningens föreskrift, föregåtts av antikvariska förundersökningar som har fördjupats under handläggningens gång. Analysen visar på hur kulturvärden bevaras genom föreslagna åtgärder. ”Högsta kvalitet präglar arkitektonisk utformning, material och hantverk” och

dessa värden kontrolleras och följs upp av certifierad antikvarisk kontrollperson under byggperioden samt säkerställs av därtill hörande antikvarisk kontrollplan och tillhörande kontrollunderlag; även detta enligt detaljplanekraven.

Skyddsavstånd till byggnadsminnen och mur hålls samt bedöms fastigheten inte överexploateras.

Bedömningen är att åtgärden tar sin ”utgångspunkt i innerstadens kulturvärden” och att ”kulturvärdena säkerställs på sikt”, enligt byggnadsordningens målbeskrivning. Vidare bedöms förslaget bidra till detta i sitt angreppssätt för utvecklingen på fastigheten avseende ”värdenas dokument och upplevelsevärde”. Dels genom att underhålla fasader, tak, fönster och dörrar men också genom att utnyttja byggnadsbeståndet på fastigheten och fortsätta använda detta genom små förändringar som utformas på ett varsamt sätt med hänsyn tagen till förutsättningarna. Byggnadsordningen bedöms följas avseende de åtgärder som kan bedömas utifrån de krav som preciseras i byggnadsordningens riktlinjer för ombyggnad, renovering och underhåll, för ändrad användning och för tillbyggnader. Byggnadernas och interiörernas karaktärer bedöms bevaras på ett hållbart sätt och utifrån en bedömning av exteriöra och interiöra kulturvärden avseende, om än i olika grad på olika delar av byggnadsbeståndet, ”autenticitet, äkthet, kvalitet, pedagogiskt värde, tydlighet, sällsynthet och representavitet”.

Alla föreslagna underhållsarbeten följer byggnadsordningens riktlinjer avseende fasader, fönster och dörrar, samt avseende tak och färgsättning. Undantaget utgörs av att det i några lägen byts fönster, från fasta till öppningsbara, vilket bedöms vara små avvikelser förenliga med detaljplanens syfte samt att dessa sammantaget kan bedömas som en liten avvikelse. Slutligen så bör framhållas att den enskildes intresse i detta ärende enligt proportionalitetsprincipen är väl balanserat mot det allmännas. Åtgärderna ger mer till innerstaden av Visby än de tar.

Avseende tillgänglighetskrav enligt 8 kap 1+2 §§ PBL, så ska byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, samt gäller detta respektive ny- och ombyggnad likväl som ändrad användning. Vidare gäller att vid en ändring som inte är en ombyggnad får man anpassa och göra avsteg från tillgänglighetskraven med hänsyn till varsamhetskravet och förvanskningförbudet. Ur byggnadsordningen för Visby innerstad framgår att bland annat gaturummet bör skyddas och det står även: ” De krav som samhället ställer vid ändring, bland annat rörande ... tillgänglighet, ska i Visby innerstad tillämpas med hänsyn till bebyggelsens kulturvärden. Det innebär att kraven i vissa fall måste sänkas till förmån för kulturvärdena.”

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör sammantaget att tillgänglighetsgörande av de lokaler som berörs av åtgärder är gjorda utifrån vad som är möjligt inom

innerstaden. Med stöd i de undantag som kan åberopas enligt plan- och bygglagen, gör därför förvaltningen den sammantagna bedömningen att lokalerna i sin helhet kan undantas från gängse tillgänglighetsbestämmelser och att de är anpassade efter förutsättningarna.

De värden som riksintresset för kulturmiljö Visby innerstaden beskriver ”Unik tidigmedeltida muromgärdad stad, Östersjöhandels ledande metropol till och med 1200-talets slut ... som i planmönster och bebyggelse ännu väl speglar handel, hantverk och sjöfart samt stadens ... och sociala förhållanden från medeltid fram till modern tid. ... ..” bedöms inte skadas påtagligt då åtgärden inte bedöms få en bestående negativ inverkan på intresset.

Försvarets riksintresse och riksintresset för det rörliga friluftslivet bedöms inte skadas på grund av att åtgärden inte innefattar något högt objekt, respektive av att det rörliga friluftslivet bedöms vara omhändertaget i rådande detaljplan.

Därmed bedöms inget av de aktuella riksintressena skadas påtagligt. Skydd uppnås enligt 3 kap. 6§ miljöbalken (MB (1998:800)).

Den sammantagna bedömningen är att åtgärden är lämplig för sitt ändamål och att byggnaderna i sin helhet kommer få en god form-, färg- och materialverkan. Åtgärden bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för angränsande fastigheter eller området i sig. Åtgärden medför inte förvanskning och bedöms som varsamma. Förslaget bedöms följa detaljplanekraven med undantag av ovan nämnda mindre avvikelser.

Bygglov ska därför beviljas med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen, (2010:900).

#### **Ärendets behandling under mötet**

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

Bygglovarkitekt Anna Odling föredrar ärendet.

#### **Proposition**

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

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-02-04  
Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-02-04  
Nämndbilaga MBN 2024/1335

#### **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

Kända sakägare

**Sökande**

Visby lgh AB, Visby lgh AB, Box 1296, 62123 VISBY

## MBN § 15 VÄSKINDE LILLA MICKELGÅRDS 1:33 - Ifrågasatt olovlig åtgärd

Ärendenummer: MBN 2023/2290

Paragraf föregående instans: MBN AU § 14

### Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden påför [REDACTED] och [REDACTED] (fastighetsägarna), en byggsanktionsavgift om 15 141 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 15 141 kronor

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

### Uppllysning

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.

### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har på miljö- och byggnämndens uppdrag utrett aktuellt ärende som avser ändrad användning av lada/gästhus till restaurang/café samt tillbyggnad och anordnande av parkering på fastigheten Väskinde Lilla Mickelgårds 1:33 utan erforderligt startbesked.

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen krävs bygglov för en åtgärd som innebär att en byggnad tas i anspråk för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för. Den ändrade användningen har bedöms vara en sådan bygglovspliktig åtgärd. Fastighetsägaren inkom till Region Gotland med bygglovsansökan 2021-07-16, ärende MBN 2021/2816 - "Ändrad användning av annan lada till café/restaurang", vilken återkallades av fastighetsägaren 2021-08-31. Ny bygglovsansökan inkom 2023-06-23, ärende MBN 2023/1698 - "Ändrad användning av lada/gästhus till restaurang/café samt tillbyggnad och anordnande av parkering". Tillsynsämälan inkom till Region Gotland 2023-08-31, gällande påbörjandet av lovpliktiga åtgärder utan startbesked. Beslut om bygglov beviljades 2023-11-14 i ärende MBN 2023/1698. Under bygglovsprövningen i ovan nämnda ärende har förvaltningen kunnat konstatera att lovpliktiga åtgärder har påbörjats innan startbesked utfärdats.

### Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fastställt att överträdelsen utfördes innan 2023-08-14 vilket innebär att arbetet påbörjats innan bygglov beviljats och startbesked lämnats. Förvaltningen har även kunnat konstatera att arbetet har pågått mellan åren 2022 och 2024. Flygfoto från åren 2022 och 2024 visar på att aktuell byggnad genomgått byggnation (se handlingar: flygfoto 2022 och flygfoto 2024, upprättade 2024-11-01). Under pågående bygglovsprövning i ärende MBN 2023/1698 framgick det, utifrån inskickade foton 2023-08-14, att åtgärden påbörjats både invändigt och utvändigt (se handling: Foton från lovansökan 2023, upprättad 2023-10-09). Förvaltning har konstaterat utifrån bilder i första bygglovsansökan, ärende MBN 2021/2816, att byggnaden hade ett annat utseende vid detta tillfälle (se handling: Konceptbeskrivning från lovansökan 2021, upprättad 2023-10-09). Fastighetsägaren har även meddelat förvaltningen via e-post 2023-09-05 att åtgärderna har påbörjats (se handling: Mail från fastighetsägaren 2023-09-05.) Utifrån ovan beskrivning har förvaltningen således konstaterat att bygglovspliktig åtgärd påbörjats innan beviljat bygglov och startbesked utfärdats.

För ovanstående åtgärd krävs bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL/plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Enligt 10 kap. 3 § PBL, får en lovpliktig åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Beslut om beviljat bygglov utfärdades 2023-11-14 (se handling: Beslut bygglov, upprättad 2024-11-13). Startbesked har utfärdats 2024-12-17 (se handling: Startbesked bygglov, 2025-01-09).

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska miljö- och byggnämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §, om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§. Regeringen har med stöd av 16 kap. 12 § PBL meddelat föreskrifter om byggsanktionsavgifter i 9 kap. PBF (2011:338).

Enligt PBF ska byggsanktionsavgift åläggas den som trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § PBL påbörjar en åtgärd som kräver lov innan miljö- och byggnämnden har lämnat startbesked eller innan den tidpunkt som miljö- och byggnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 PBL i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas.

Fastighetsägarna har påbörjat lovpliktig åtgärd innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked och därmed ska byggsanktionsavgift tas ut.

Enligt 11 kap. 53, 55—56 §§ PBL behöver en byggsanktionsavgift inte tas ut trots att en överträdelse skett i vissa situationer. Att överträdelsen inte skett uppsåtligt saknar betydelse vid denna bedömning. Förvaltningen bedömer att

det inte råder några omständigheter i ärendet som medför att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut.

Enligt 9 kap. 1 § PBF ska byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med det belopp som anges i 9 kap. PBF. Förvaltningen föreslår att miljö- och byggnämnden beslutar om att byggsanktionsavgift ska tas ut avseende påbörjad lovpliktig åtgärd utan erforderligt startbesked med ett belopp om 56 301 kr. Avgiften har beräknats utifrån en bruttoarea på 80 kvm samt en parkeringsyta på 135 kvm varav 11 parkeringsplatser är inräknade, (se handling: Beräkningsunderlag lada BSA, upprättad 2024-12-27), (se handling: Beräkningsunderlag parkering BSA, upprättad 2024-12-27). Sanktionsarean har bestämts med stöd av bygglovsansökan avseende den aktuella åtgärden, (se handling: Underlag uträkning av sanktionsarea, upprättad 2024-11-01), och avgiften grundas på 2025 års prisbasbelopp, dvs 58 800 kronor. Beräknad sanktionsavgift för ladan är ett belopp om 15 141 kr, och sanktionsavgift för anordnande av parkering är ett belopp om 41 160 kr.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utifrån fastighetsrapporten konstaterat att [REDACTED] och [REDACTED] ägde fastigheten då åtgärderna genomfördes. Förvaltningen har även konstaterat att [REDACTED] och [REDACTED] begick överträdelsen och de är därmed solidariskt ansvariga för att betala byggsanktionsavgiften.

Fastighetsägaren har tagit del av samhällsbyggnadsförvaltningens utredning samt förslag till beslut och beretts tillfälle att yttra sig enligt 11 kap 58 § PBL. Yttrande inkom 2025-01-08 där fastighetsägarna förklarar att de inte visste att det krävdes bygglov för aktuell åtgärd (se handling: Yttrande till ärende, 2025-01-08). Vidare informerar fastighetsägarna att parkeringsytan inte förändrats sedan innan den ändrade användningen utan denna yta har endast ritats in i situationsplanen i bygglovsansökan då det krävdes som komplettering. Innan beslut fattas kommer tillsynsbesök utföras 2025-02-11 då kontroll av rättelse sker. Är parkeringsytan återställd som tidigare utförande anses denna olovliga åtgärd vara rättad och byggsanktionsavgift om 41 160 kr kommer då att utgå.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har kunnat konstatera att lovpliktig åtgärd utförts på fastigheten innan startbesked meddelats och finner ingen grund för att nämnden inte ska ta ut en byggsanktionsavgift. 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. Förvaltningen bedömer att det saknas förutsättningar för nedsatt avgift i aktuellt ärende och föreslår att miljö- och byggnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om 56 301 kronor.

### Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att påföra [REDACTED] och [REDACTED] (fastighetsägarna), en byggsanktionsavgift om 56 301 kronor och därmed avsluta ärendet. Förvaltningen föreslår även nämnden besluta att byggsanktionsavgiften ska betalas inom 60 dagar från att beslutet vunnit laga kraft.

Arbetsutskottet har 2025-01-27 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Nya uppgifter har inkommit i ärendet och nämnden informeras på miljö- och byggnämndens sammanträde. Förvaltningen har bedömt att rättelse vidtagits avseende parkeringsytan. Det innebär att byggsanktionsavgift avseende parkering om 41 160 kronor utgår. Förvaltningen föreslår att byggsanktionsavgift för komplementbyggnad ska tas ut om 15 141 kronor.

### Proposition

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen, daterad 2024-12-19  
Startbesked bygglov, upprättad 2025-01-09  
Yttrande till ärende, upprättad 2025-01-08  
Beräkningsunderlag lada BSA, upprättad 2024-12-27  
Beräkningsunderlag parkering BSA, upprättad 2024-12-27  
Översiktskarta, upprättad 2024-12-19  
Utredning SBF, upprättad 2024-11-13  
Fastighetsrapport, upprättad 2024-11-01  
Beslut bygglov, upprättad 2024-11-13  
Underlag för beräkning av sanktionsarea, upprättad 2024-11-01  
Flygfoto 2024, upprättad 2024-11-01  
Flygfoto 2022, upprättad 2024-11-01  
Ritningar från lovansökan 2023, upprättad 2024-11-01  
Foton från lovansökan 2023, upprättad 2023-10-09  
Konceptbeskrivning från lovansökan 2021, upprättad 2023-10-09  
Mail från fastighetsägaren, upprättad 2023-09-05  
Anmälan, upprättad 2023-08-31

### 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 § 16 VISBY TOPPMURKLAN 6 - Ifrågasatt olovlig åtgärd

Ärendenummer: MBN 2024/976  
Paragraf föregående instans: MBN AU § 15

### Miljö- och byggnämndens beslut

- Miljö- och byggnämnden påför [REDACTED] och [REDACTED] (fastighetsägarna), en byggsanktionsavgift om 8 452 kronor och avslutar därmed ärendet.
- Miljö- och byggnämnden beslutar att byggsanktionsavgiften ska betalas inom 60 dagar från att beslutet vunnit laga kraft.

---

### Avgift

Byggsanktionsavgift 8 452 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.

### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har på miljö- och byggnämndens uppdrag utrett aktuellt ärende som avser fasadändring i form av anordnande av solcellspaneler på fastigheten Visby Toppmurklan 6 utan beviljat bygglov och erforderligt startbesked. Bygglovsansökan inkom till Region Gotland 2024-01-30, ärende MBN 2024/238 – Tak- och fasadändring på bostadshus (montering av solpaneler). Under pågående bygglovsprocess i ärende MBN 2024/238 inkom information om att solcellspaneler hade monterats utan erforderligt startbesked. Tillsynsanhälsan upprättades 2024-04-24, gällande solcellspaneler som har monterats utan bygglov, (se handling: Anmälan, 2024-04-24).

### Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har kunnat konstatera, utifrån information inkommen av fastighetsägaren i bygglovsärende MBN 2024/238, att solcellspaneler har monterats innan startbesked givits (se handling: Information MBN 2024/976 och MBN 2024/238, upprättad 2024-04-30).

I bygglovsärende MBN 2024/238 har det krävts en bygglovsprövning gällande anordnande av solceller, som inte alltid är bygglovspliktigt. Solceller kan vara bygglovspliktiga inom detaljplanerat område. Lovplikt gäller om anläggningen

innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial. Lovplikt gäller också om byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. På aktuell plats har anordnandet av solceller prövats eftersom fastigheten ligger inom detaljplan och utseendet påverkas avsevärt.

För ovanstående åtgärd krävs bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL./plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Enligt 10 kap. 3 § PBL, får en lovpliktig åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Bygglov med startbesked beviljades för åtgärden 2024-07-25 (se ärende MBN 2024/238). Byggnation har därmed påbörjats innan startbesked utfärdats då förvaltningen konstaterat att åtgärden redan var påbörjad 2024-04-30. Slutbesked för åtgärden har utfärdats 2024-10-23.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska miljö- och byggnämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §, om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§. Regeringen har med stöd av 16 kap. 12 § PBL meddelat föreskrifter om byggsanktionsavgifter i 9 kap. PBF (2011:338).

Enligt PBF ska byggsanktionsavgift åläggas den som trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § PBL påbörjar en åtgärd som kräver lov innan miljö- och byggnämnden har lämnat startbesked eller innan den tidpunkt som miljö- och byggnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 PBL i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas.

Fastighetsägarna har påbörjat lovpliktig åtgärd innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked och därmed ska byggsanktionsavgift tas ut.

Enligt 11 kap. 53, 55—56 §§ PBL behöver en byggsanktionsavgift inte tas ut trots att en överträdelse skett i vissa situationer. Att överträdelsen inte skett uppsåtligt saknar betydelse vid denna bedömning. Förvaltningen bedömer att det inte råder några omständigheter i ärendet som medför att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut.

Enligt 9 kap. 1 § PBF ska byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med det belopp som anges i 9 kap. PBF. Förvaltningen föreslår att miljö- och byggnämnden beslutar om att byggsanktionsavgift ska tas ut avseende påbörjad lovpliktig åtgärd utan erforderligt startbesked med ett belopp om 8 452 kr. Avgiften har beräknats utifrån en bruttoarea på 37,5 kvm (se handling: Beräkningsunderlag BSA, 2024-12-27). Sanktionsarean har bestämts med stöd av ritningar avseende den aktuella åtgärden (se handling: Underlag beräkning av sanktionsarea, upprättad 2024-10-14) och avgiften grundas på 2025 års prisbasbelopp, dvs 58 800 kronor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har utifrån fastighetsrapporten konstaterat att [REDACTED] och [REDACTED] ägde fastigheten då åtgärderna genomfördes. Förvaltningen har även konstaterat att [REDACTED] och [REDACTED] begick överträdelsen, och därmed är de solidariskt ansvariga för att betala byggsanktionsavgiften.

Fastighetsägaren har tagit del av samhällsbyggnadsförvaltningens utredning samt förslag till beslut och beretts tillfälle att yttra sig enligt 11 kap 58 § PBL. Något yttrande har dock inte inkommit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har kunnat konstatera att lovpliktig åtgärd utförts på fastigheten innan startbesked meddelats och finner ingen grund för att nämnden inte ska ta ut en byggsanktionsavgift. 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. Förvaltningen bedömer att det saknas förutsättningar för nedsatt avgift i aktuellt ärende och föreslår att miljö- och byggnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om 8 452 kronor.

#### Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att påföra [REDACTED] och [REDACTED] (fastighetsägarna), en byggsanktionsavgift om 8 452 kronor och avslutar därmed ärendet. Förvaltningen förslår även nämnden besluta att byggsanktionsavgiften ska betalas inom 60 dagar från att beslutet vunnit laga kraft.

Arbetsutskottet har 2025-01-27 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

#### Proposition

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

#### Beslutsunderlag

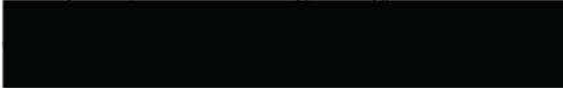
Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen, daterad 2024-12-27  
Beräkningsunderlag BSA, upprättad 2024-12-27  
Översiktskarta, upprättad 2024-12-19  
Utredning SBF, upprättad 2024-10-25  
Fastighetsrapport, upprättad 2024-10-24  
Slutbesked bygglov, upprättad 2024-10-24  
Beslut bygglov med startbesked, upprättad 2024-10-24  
Underlag beräkning av sanktionsarea, upprättad 2024-10-14  
Information MBN 2024/976 och MBN 2024/238, upprättad 2024-04-30  
Anmälan, upprättad 2024-04-24

**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 § 17**                      **Tillsynsplan 2025-2026 enligt plan- och bygglagen**

Ärendenummer: MBN 2024/2477

Paragraf föregående instans: MBN AU § 16

### **Miljö- och byggnämndens beslut**

Miljö- och byggnämnden beslutar att anta Tillsynsplan för 2025-2026 enligt plan- och bygglagen.

---

### **Sammanfattning**

Miljö- och byggnämnden är ansvarig tillsynsmyndighet enligt 11 kap 3 § Plan- och bygglagen (PBL). Nämnden ska ha tillsyn över att bygglov är förenliga med gällande lag och praxis, ge råd och upplysningar och utöva tillsyn över byggandet.

Tillsyn inom PBLs tillämpningsområde ska medverka till att demokratiskt beslutade lagar och bestämmelser följs och tillämpas i enlighet med lagstiftarens intentioner och på liknande sätt i hela landet.

Syftet med miljö- och byggnämndens tillsynsplan för 2025-2026, är att tydliggöra fokus och prioriteringar inom tillsynsarbetet, samt att bidra till att tillsynsarbetet kan planeras, följas upp och utvärderas på ett ändamålsenligt sätt.

Tillsynsplanen innehåller en redogörelse av tillsynsområden, behovsutredning, konsekvensanalys och prioriteringar för den aktuella perioden.

### **Bedömning**

Förvaltningens bedömning är att Tillsynsplan för 2025-2026 enligt plan- och bygglagen, ska antas i sin helhet.

### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att anta Tillsynsplan för 2025-2026 enligt plan- och bygglagen.

Arbetsutskottet har 2025-01-27 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Enhetschef Rosanna Stenström föredrar ärendet.

### **Proposition**

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

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Tillsynsplan för 2025-2026 enligt plan- och bygglagen, daterad 2025-01-09

Tillsynsplan 2025-2026, tillsyn enligt plan- och bygglagen

**Skickas till**

Anna Malkan Nelson avdelningschef Bygglov

## **MBN § 18**                      **Remiss. Reviderat yttrande gällande ny 145 kV kraftledning i Gotlands kommun och län**

Ärendenummer: MBN 2024/2311

### **Miljö- och byggnämndens beslut**

Miljö- och byggnämnden beslutar att överlämna förvaltningens reviderade yttrande som framgår under ”Bedömning” till Gotlands Elnät AB. Yttrandet ersätter det tidigare yttrandet från 2024-11-20.

### **Jäv**

På grund av jäv deltar inte Andreas Unger (M) och Lars Thomsson (C) i ärendets handläggning.

---

### **Sammanfattning**

Gotlands Elnät AB (GEAB) har inbjudit till avgränsningssamråd för en ny planerad luftburen högspänningsledning från kommande ny elnätsstation i Stenkumla ut till regionnätet.

I samrådshandlingarna redogörs för olika stråkalternativ benämnda som A-D samt A2. Region Gotland har således att ta ställning till och ge synpunkter på dessa stråkalternativ.

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

Miljö- och byggnämnden beslutade 2024-11-20 att överlämna samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande till GEAB. Sedan förvaltningens yttrande lämnats har mer information framkommit i ett dialogmöte med GEAB som medfört att förvaltningen nu vill ändra del av yttrandet. Delen i bedömningen som nu ändras gäller för stråkalternativ A.

### **Ärendebeskrivning**

GEAB har den 21 oktober 2024 skickat en inbjudan till samråd för utbyggnad av planerad högspänningsledning. De bjöd även in Region Gotland till en myndighetsdialog som hölls som ett digitalt möte den 22 augusti 2024. Region Gotland deltog på informationsmötet med representanter från regionstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen.



På mötet framförde Region Gotland synpunkter om val av stråkalternativ framförallt gällande alternativet D.

Tillståndsprocessen är nu i fasen avgränsningssamråd. Kommande steg i processen innehåller att sträckningsval sker och att en tillståndsansökan lämnas in som sedan kommer att slutföras genom att Energimarknadsinspektionen fattar beslut om tillstånd (nätkoncession). Det finns ingen tydlig tidplan för kommande processteg.

### **Bedömning**

#### **Val av stråk A-D samt A2**

GEAB redogör i samrådshandlingarna för huvudsakligen fyra olika stråk, alternativ A-D, för en ny ledningsdragning motsvarande 1,4 - 3,6 km.

Det finns även framtaget ett förbindelsestråk A2 som gör det möjligt att kombinera stråken A och B.

#### Stråkalternativ A:

Detta alternativ redovisar en längd på ca 1,4 km. Alternativet ligger längst västerut av alternativen och innehåller en hel del värden framförallt gällande kulturmiljö som en ny ledningsdragning behöver ta hänsyn till. Enligt information ska avståndet mellan väg 140 och stråkalternativ A vara ungefär 800 m till uppemot 1,6 km. Ledningen kommer förmodligen bara synas från ytterst få platser från vägen mot stråket eftersom det förekommer bebyggelse samt vegetations- och skogsgränser i området mellan väg och stråk. Inom området finns idag tre befintliga 70 kV luftledningar vilka samtliga korsar väg 140 för anslutning till Ygne. När anslutning sker av en ny 145 kV luftledning kommer samtidigt en av de befintliga luftledningarna från Ygne att tas bort. Ny planerad 145 kV luftledning ersätter således en befintlig ledning i området och en luftledning i direkt anslutning till väg 140 kommer att försvinna. Detta sammantaget kommer sannolikt inte medföra ett påtagligt visuellt intryck i landskapet.

#### Stråkalternativ B:

Detta alternativ redovisar en längd på ca 2 km. Inom detta alternativ finns en kombination av värden inom natur och kulturmiljö att ta hänsyn till. Föreslagen ny ledningsdragning passerar även inventerade områden för våtmark och äng- och betesmark.

#### Stråkalternativ C:

Detta alternativ redovisar en längd på ca 2,3 km. Inom detta alternativ finns en kombination av värden inom natur och kulturmiljö att ta hänsyn till. Föreslagen ny ledningsdragning passerar även inventerade områden för våtmark och äng- och betesmark.

#### Stråkalternativ D:

Detta alternativ redovisar en längd på ca 3,6 km. Alternativet ligger längst österut av alternativen. Inom detta alternativ finns en kombination av värden inom natur och kulturmiljö att ta hänsyn till. Detta stråkalternativ ligger till stor del utanför påverkansområdet för Tofta skjutfält och kan således eventuellt bli aktuellt för kommande bostadsbebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen vill inte riskera att ytterligare påverka framtida bebyggelseutveckling och avfärdar därför detta stråkalternativ.

#### Stråkalternativ A2:

Detta alternativ har framtagits för att möjliggöra en kombination av alternativen A och B. Alternativ redovisar en längd på ca 530 m och skulle ge en total längd på ca 1,5 km från elnätsstationen ut till regionnätet. Påtagligt få värden att ta hänsyn till finns inom alternativet.

Alla föreslagna stråkalternativ ligger helt eller delvis inom vattenskyddsområde samt påverkansområdet för Tofta skjutfält. Det blir störst intrång på vattenskyddsområdet om något av alternativen C eller D väljs.

#### **Val av stråk**

Samhällsbyggnadsförvaltningen avfärdar alternativ D enligt beskrivning ovan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser att en kombination av stråken B, A2 och A skulle medföra en intressant ny ledningsdragnings som kanske kan vara något att undersöka vidare. Miljö- och byggnämnden väljer att lämna det öppet för GEAB att göra bedömning om vilket av alternativen A, B, C eller föreslagen kombination B-A2-A som lämpar sig bäst att gå vidare med.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningen vill utöver detta framföra:**

##### Befintliga ledningsgator:

Det är viktigt att så långt som möjligt använda sig av befintliga ledningsgator för att minimera risken för ny påverkan och för att få till en bättre process för markåtkomst och därmed minska riskerna för en större påverkan även på tidplanen.

##### Stolpval:

Synintrycket i det gotländska landskapet är viktigt för upplevelsen av Gotland som attraktionskraft. Så låga stolpar som möjligt är därför att föredra. Det blir väldigt viktigt att anpassa val av stolpar efter platsen så att rätt hänsynstagande sker för att minimera påverkan.

I övrigt vill samhällsbyggnadsförvaltningen göra följande medskick:

- Det råder stor konkurrens om markanvändningen på Gotland och det är därför väldigt vanligt att planprocesser, bygglovsprövningar eller andra tillståndsprövningar överklagas och fördröjs vilket medför en stor risk för tidplanen.
- Vid anläggning av ledning som berör ett vattenskyddsområde ska vattenföreskrifter följas. Anmälningsskyldighet gäller vid större schaktningsarbeten och tillståndsskyldighet vid miljöfarlig verksamhet.
- Där möjlighet finns för samexistens mellan luftburen ledning och markkabel bör en sådan lösning vägas in då det kan påverka det totala markanspråket och intrånget för fastighetsägare.
- Hänsynstagande behöver ske kring att det inom området finns höga värden för friluftsliv och rekreation.

#### Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att överlämna förvaltningens reviderade yttrande som framgår under ”Bedömning” till Gotlands Elnät AB samt att yttrandet ersätter det tidigare yttrandet från 2024-11-20.

Ordförande Andreas Unger (M) och Lars Thomsson (C) anmäler jäv och lämnar sammanträdesrummet. 1:e vice ordförande Thomas Karlström (S) går in som ordförande under ärendets behandling i nämnden. Niklas Carlberg (M) går in som ledamot i Andreas Ungers ställe och Stellan Sigsarve (C) går in som ledamot i Lars Thomssons ställe.

Avdelningschef Richard Löwenborg föredrar ärendet.

#### Proposition

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

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-12-20  
Samrådshandling (underlag för avgränsningssamråd, samrådsrets för avgränsningssamråd och följbrev), 2024-10-23

#### Skickas till

Gotlands Elnät AB, samrad@afry.com

#### Sökande

ÅF-Industry AB, [REDACTED] Box 585, 20125 Malmö

## MBN § 19 Uppföljning av detaljplaneuppdrag och uppdatering av prioriteringsmodell för detaljplaneuppdrag

Ärendenummer: MBN 2024/2475

Paragraf föregående instans: MBN AU § 17

### Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden tar emot informationen om uppföljning av detaljplaneuppdrag
2. Miljö- och byggnämnden beslutar att anta uppdaterat förslag till prioriteringsmodell för detaljplaneuppdrag.

### Reservation

Centerpartiet reserverar sig mot beslutet till förmån för egna yrkanden.  
Karl-Allan Nordblom (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

---

### Sammanfattning

Miljö- och byggnämnden beslutade 2022-10-18 i ärende MBN 2022/2426 att anta ett förslag till prioriteringsmodell för detaljplaneuppdrag. I beslutet framkommer att miljö- och byggnämnden i december varje år ska kunna besluta om ändring av prioriteringsmodellen utifrån de förutsättningar och behov som då råder.

Ett uppdaterat förslag av prioriteringsmodell antogs av miljö- och byggnämnden den 2023-12-14 i ärende MBN 2023/3035.

Det råder fortsatt ett stort behov av att få fram planlagd mark på Gotland vilket inte minst märks för behovet av att få igång byggandet av bostäder. Tillgång till bostäder är en avgörande faktor för att främja befolkningsökning och utveckling av näringslivet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fortsatt många detaljplaneuppdrag i relation till tillgängliga resurser och därmed kvarstår behovet att arbeta med prioriteringar för detaljplaneuppdragen.

Under 2024 har prioriteringar inom detaljplaneuppdragen fått bra effekt vilket har varit starkt bidragande till att miljö- och byggnämndens mål om att möjliggöra för minst 500 bostäder per år uppnåddes.

Samhällsbyggnadsförvaltningen skrev fram ärendet till miljö- och byggnämnden till december 2024 enligt beslut. Ärendet flyttades dock fram till februari 2025 då det var väldigt många ärenden anmälda till decembernämnden.

Ärendet har kompletterats med en uppföljning av detaljplaner för utfallet för 2024, vilket är en bra information till MBN inför nytt beslut om prioriteringsmodell.

### **Gällande prioriteringsmodell:**

Detaljplaneuppdragen ska prioriteras enligt följande ordning:

1. Planansökningar.
2. Detaljplaneuppdrag MBN 2023/1771, utveckling av cementindustri.
3. Region Gotlands beslutade och prioriterade exploateringsprojekt.  
Detaljplaneuppdrag som möjliggör minst 50 st bostadsenheter samt detaljplaneuppdrag inom 3 km från aktiv skolverksamhet som möjliggör minst 10 st bostadsenheter utanför Visby.
4. Detaljplaneuppdrag som möjliggör utveckling av offentlig service för vård, omsorg och idrottsändamål.
5. Detaljplaneuppdrag som har påbörjad handläggning vid beslutsdatum för prioriteringsmodell.
6. Detaljplaneuppdrag som är äldre än 5 år beräknat från det datum när Samhällsbyggnadsförvaltningen fick uppdraget d.v.s. beslutsdatum när positivt planbesked gavs.
7. Övriga detaljplaneuppdrag fördelas efter tidpunkt när positivt planbesked gavs. Detaljplaneuppdrag med längst väntetid fördelas först.

### **Följande kriterier måste vara uppfyllda för att prioritering ska kunna bli aktuellt:**

- Önskad åtgärd är utpekad i översiktsplanen eller i fördjupad översiktsplan eller följer syftet i dessa strategiska planer.
- Aktuellt område ligger inom verksamhetsområde för VA, eller kan ordna godtagbar enskild VA-lösning, eller är utpekad och prioriterat för utbyggnad av kommunalt VA.

Beslut om prioriteringsmodell för detaljplaneuppdrag ska tas av miljö- och byggnämnden i december varje år. Detta medför att omprioriteringar kan ske på årsbasis utifrån de förutsättningar och behov som då råder. Detta skapar stor möjlighet att kunna prioritera på helheten utifrån effekten av tidigare års prioritering. Exempelvis om bostadsbyggandet fått en effekt och kommit igång bra kanske områden för verksamheter eller samhällsviktiga funktioner behöver prioriteras upp nästkommande år.

Processen för prioritering:

Prioriteringsordningen används fullt ut i handläggningen och kan då medföra att ett nytt detaljplaneuppdrag med många bostadsenheter kan prioriteras upp och direkt få påbörjad handläggning om planuppdraget uppfyller kriterierna gällande strategisk planering och VA-förutsättningar.

När ledig kapacitet uppstår hos detaljplaneenheten startas detaljplaneuppdrag utifrån prioriteringsordningen.

Om ett prioriterat uppdrag inte har någon aktiv handläggning beroende av orsaker som detaljplaneenheten inte råder över ska de detaljplaneuppdragen bli vilande tills nya förutsättningar råder.

Vid beslut om positivt planbesked ska det kommuniceras till sökande om detaljplaneuppdraget kommer att bli prioriterat eller inte. Det ska även kommuniceras ett preliminärt startår. Väntetiden kan senare komma att ändras då beslut om prioriteringar omprövas varje år i relation till tillgängliga resurser och miljö- och byggnämndens mål för kommande år.

### Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att gällande prioriteringsmodell för detaljplaner daterat 2023-12-14 fortsatt är aktuell och föreslår endast några få justeringar för att tydliggöra ambition och möjligheter med prioriteringsmodellen. De föreslagna justeringarna är fetmarkerade nedan.

Detaljplaneuppdragen ska prioriteras enligt följande ordning:

1. Planansökningar.
2. Detaljplaneuppdrag MBN 2023/1771, utveckling av cementindustri.
3. Region Gotlands beslutade och prioriterade exploateringsprojekt, **vilket även ger möjlighet till annan utveckling än bara för bostäder på Region Gotlands mark.** Detaljplaneuppdrag som möjliggör minst 50 st bostadsenheter samt detaljplaneuppdrag inom 3 km från aktiv skolverksamhet som möjliggör minst 10 st bostadsenheter utanför Visby. **Detaljplanprojekten ska ha en tydlig ambition om att möjliggöra för permanentboende.**
4. Detaljplaneuppdrag som möjliggör utveckling av offentlig service för vård, omsorg och idrottsändamål. **Utveckling kan ske även på mark som inte ägs av Region Gotland.**
5. Detaljplaneuppdrag som har påbörjad handläggning vid beslutsdatum för **gällande** prioriteringsmodell.
6. Detaljplaneuppdrag som är äldre än **7 år** beräknat från det datum när Samhällsbyggnadsförvaltningen fick uppdraget d.v.s. beslutsdatum när positivt planbesked gavs.
7. Övriga detaljplaneuppdrag fördelas efter tidpunkt när positivt planbesked gavs. Detaljplaneuppdrag med längst väntetid fördelas först.

För punkt nummer 6 föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen att äldre ärenden ska bli prioriterade efter 7 år istället för gällande 5 år då det uppenbart inte går att prioritera flertalet av detaljplaneuppdragen efter 5 år utifrån att det t.ex. inkommit nya uppdrag med högre prioritering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen förordar miljö- och byggnämnden att anta föreslagen uppdaterad prioriteringsmodell att gälla för 2025.

#### Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att ta emot informationen om uppföljning av detaljplaneuppdrag och att anta uppdaterat förslag till prioriteringsmodell för detaljplaneuppdrag.

Arbetsutskottet har 2025-01-27 beslutat att överlämna ärendet till nämnden utan förslag till beslut.

Avdelningschef Richard Löwenborg föredrar ärendet.

Karl-Allan Nordblom (MP) yrkar att punkt nr 2, "Detaljplaneuppdrag MBN 2023/1771, utveckling av cementindustrin" i förslag till prioriteringsmodell stryks till förmån för bostäder. Cementindustri är de facto ett särintresse som inte är miljö- och byggnämndens eller Region Gotlands ansvar.

Lars Thomsson (C) yrkar att det ska läggas till en övergripande punkt innan rubriken "Detaljplaneuppdragen ska prioriteras enligt följande ordning:" med följande formulering "Huvudfokus i planläggningen är att höja effektiviteten i planprocessen, vilket leder till kortare handläggningstider och ökad genomströmning av detaljplaner."

Lars Thomsson yrkar även att formuleringen "..inom 3 km från aktiv skolverksamhet.." tas bort i punkt nr 3, "Region Gotlands beslutade och prioriterade exploateringsprojekt, vilket även ger möjlighet till annan utveckling än bara för bostäder på Region Gotlands mark. Detaljplaneuppdrag som möjliggör minst 50 st bostadsenheter samt detaljplaneuppdrag inom 3 km från aktiv skolverksamhet som möjliggör minst 10 st bostadsenheter utanför Visby. Detaljplaneprojekten ska ha en tydlig ambition om att möjliggöra för permanentboende."

Thomas Karlström (S) yrkar att Lars Thomssons yrkanden ska avslås.

#### Proposition 1

Ordföranden ställer Lars Thomssons yrkande om tillägg av en övergripande punkt under proposition och finner att miljö- och byggnämnden avslår yrkandet.

Votering begärs och följande voteringsproposition godkänns:

- den som röstar ja, avslår Lars Thomssons yrkande
- den som röstar nej, bifaller Lars Thomssons yrkande

Ja-röster: Thomas Karlström (S), Jenny Larsson (S), Inger Werkelin Carlsson (S), Ingemar Lundqvist (M), Lassä Bröms (M), Tore Tillander (V), Karl-Allan Nordblom (MP), Mikael Nilsson (S), Kent Lind (S) och Andreas Unger (M).

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

Efter genomförd omröstning, konstaterar ordföranden att 10 ja-röster och 3 nej-röster har avgivits. Miljö- och byggnämnden beslutar därmed avslå Lars Thomssons yrkande.

### **Proposition 2**

Ordföranden ställer Karl-Allan Nordbloms yrkande om stryka punkt nr 2 "Detaljplaneuppdrag MBN 2023/1771, utveckling av cementindustrin" under proposition och finner att miljö- och byggnämnden avslår yrkandet.

### **Proposition 3**

Ordföranden ställer Lars Thomssons yrkande om ta bort formuleringen "...inom 3 km från aktiv skolverksamhet..." från punkt nr 3 under proposition och finner att miljö- och byggnämnden avslår yrkandet.

Votering begärs och följande voteringsproposition godkänns:

- den som röstar ja, avslår Lars Thomssons yrkande
- den som röstar nej, bifaller Lars Thomssons yrkande

Ja-röster: Thomas Karlström (S), Jenny Larsson (S), Inger Werkelin Carlsson (S), Ingemar Lundqvist (M), Lassä Bröms (M), Tore Tillander (V), Karl-Allan Nordblom (MP), Mikael Nilsson (S), Kent Lind (S) och Andreas Unger (M).  
Nej-röster: Lars Thomsson (C), Kerstin Löfgren-Dahlström (C) och Niklas Gahne (C).

Efter genomförd omröstning, konstaterar ordföranden att 10 ja-röster och 3 nej-röster har avgivits. Miljö- och byggnämnden beslutar därmed avslå Lars Thomssons yrkande.

### **Proposition 4**

Ordföranden ställer förvaltningens förslag att ta emot informationen om uppföljning av detaljplaneuppdrag och att anta uppdaterat förslag till prioriteringsmodell för detaljplaneuppdrag under proposition och finner att miljö- och byggnämnden bifaller förslaget.

### **Reservation från centerpartiet**

Centerpartiet reserverar sig mot beslutet till förmån för egna yrkanden.

### **Reservation Karl-Allan Nordblom (MP)**

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

Ett av en kommuns viktigaste styrande redskap som lagstiftarna inrättat för att utveckla kommuner är planmonopolet, dvs makten att besluta vad och var det får byggas i kommunen. Här har kommunen/regionen möjlighet att styra hur och var Gotland skall utvecklas, dels genom översiktsplaner men mer specifikt



genom de detaljplaner (DP) som initieras av regionen eller enskilda företag och andra aktörer. Finns det stort intresse att ta fram DP så behöver dessa prioriteras eftersom regionens resurser att arbeta fram DP är begränsad.

Nu beslutade majoriteten av nämnden att i praktiken ett multinationellt privat företag, Heidelberg materials, får företräde och prioriteras i regionens detaljplanearbete före exempelvis bostäder, trots att företaget har en befintlig DP samt ett pågående ärende för cementindustrins utveckling och DP.

Tidigare stod bostäder högst upp i prioriteringslistan, vilket även pekas ut som väsentligt i Fullmäktiges prioriteringar och mål och RUS men petas nu ner till en tredje plats. Miljöpartiet menar att detta är orimligt och kanske även olagligt med hänvisning till likabehandlingsprincipen.

Arbetet kan bli mycket omfattande och kommer att ta stora resurser i anspråk från regionen vilket kan resultera i att andra projekt, både privata företags och regionens, riskerar att försenas rejält.

Tillväxt, förbrukning av naturresurser och mineral i en helt globaliserad värld gör att (Region) Gotland och därmed MBN dras in i ett ekonomiskt styrt kretslopp som slukar enskilda medborgare och delar av samhället. Cementa, där tidigare staten hade ett ägande och styrde priserna, såldes ut till Heidelberg av regeringen Bildt i marknadsliberalismens namn, vilket innebar att staten tappade all rådighet över denna samhällsviktiga industris resurser, vilket nu Tillväxtverket försöker återta genom begäran att utpeka som riksintresse. Heidelbergkoncernen ägs i huvudsak av en tysk privatperson (majoritetsägare) och tre amerikanska investmentbolag.

Miljöpartiet yrkade att stryka ”cementindustri” i prioriteringsmodellen för planuppdrag till förmån för bostäder. Cementindustri är de facto ett särintresse som inte är Miljö-och byggnämndens eller Region Gotlands ansvar.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-12-27

Bilaga: Uppföljning detaljplaner

## MBN § 20

## Uppföljning av enheter på samhällsbyggnadsförvaltningen till miljö- och byggnämnden 2025-02-12

Ärendenummer: MBN 2024/2608

### Miljö- och byggnämndens beslut

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

### Proposition

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

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2025-02-05

Uppföljning bygglov december 2024

Uppföljning av livsmedelskontroller december 2024

Uppföljning enhet miljö december 2024

Uppföljning enhet vatten december 2024

Statistik bygglov december 2024

## **MBN § 21**                      **Delegationsbeslut redovisade till miljö- och byggnämnden 2025-02-12**

Ärendenummer: MBN 2024/2607

### **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 2025-01-27**

FÅRÖ SIMUNDS 1:33 - Förhandsbesked för anordnande av ställplatser för husbilar (5 st)

KLINTE ODVALDS 1:28 - Ändra fasad och tak på flerbostadshus - inglasning av uteplats

VÄSKINDE KAUNGS 6:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av 1 bostadshus

### **Tjänstepersoners beslut**

Belägenhetsadresser och lägenhetsnummer 2024-12-05 – 2025-01-31, belägenhetsadresser 36 st och 45 st lägenhetsnummer

Delegationsbeslut miljö och livsmedel december 2024, 114 st, varav livsmedel 60 st, miljö 14 st, vatten 40 st

Delegationsbeslut miljö och livsmedel januari 2025, 119 st, varav livsmedel 54 st, miljö 14 st, vatten 41 st, alkohol och tobak 10 st

Delegationsbeslut bygglov december 2024, 263 st

Delegationsbeslut bygglov januari 2025, 249 st

Delegationsbeslut förvaltningsstöd och ledning december 2024, 5 st

Delegationsbeslut planering och geografisk information januari 2025, 1 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 miljö- och byggnämnden bifaller förslaget.

### **Beslutsunderlag**

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2025-02-05

Delegationsbeslut - Belägenhetsadresser och lägenhetsnumrering 2024-12-05 - 2025-01-31

Delegationsbeslut w3d3 december 2024

Delegationsbeslut w3d3 januari 2025

Delegationsbeslut miljö, vatten och livsmedel december 2024

Delegationsbeslut miljö, vatten och livsmedel januari 2025

Delegationsbeslut alkohol och tobak januari 2025

## MBN § 22 Diverse skrivelser redovisade till miljö- och byggnämnden 2025-02-12

Ärendenummer: MBN 2024/2606

### Miljö- och byggnämndens beslut

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

### Sammanfattning

Följande skrivelser redovisas till miljö- och byggnämnden 2025-02-12:

Reg.datum	Handling	Avsändare
2024-12-12	Länsstyrelsens information om 5 marina biotopskyddsområden längs med Gotlands östra kust	Länsstyrelsen Gotlands län
2024-12-12	Länsstyrelsen ger tillstånd till tillbyggnad och utbyte av entrédörr mm., VISBY REMMAREN 13, 4934-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-09	Länsstyrelsens ger tillstånd till ingrepp i fornlämning Visby stadslager för kabelgrävning, REMMAREN 13, 5042-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-10	Länsstyrelsen ger tillstånd till fasad- och putsarbeten på byggnadsminnet, VISBY SPECKSRUM 11, 2355-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-13	Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp i fornlämning för ledningsdragning, 4318-2024, LAU GANNOR 1:8	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-13	Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp i fornlämning för avloppsanläggning, 5001-2024, HALLA TULE 1:11	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-15	Länsstyrelsen medger ändring av byggnadsminne för luftledningsrör, takfönster avslås,	Länsstyrelsen Gotlands län

	HALL GANNARVE 2:16, 4944-2024	
2025-01-20	Länsstyrelsen medger ingrepp i fornlämning för dragning av vattenledning med villkor, VISBY INNERSTADEN 1:4 OCH 1:47, 4478-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-22	Länsstyrelsen ger tillstånd till fällning av träd i Botaniska trädgården, 239-2025	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-22	Länsstyrelsens tilläggsbeslut ger tillstånd till ingrepp i fornlämning för utbyte av trälucka, S:T LARS 2, 4557-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-24	Länsstyrelsen medger ingrepp i fornlämning för borttagning av växtlighet på ringmuren, VISBY BURMEISTER 5, 4610-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-27	Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp i fornlämning för nedgrävning kabel, TOFTA LICKSARVE 2:1, 4764-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-28	Länsstyrelsen medger ändring av byggnadsminne för utbyte av balkongräcken mm, VISBY LABORATORN 3, 5382-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-28	Länsstyrelsen förbjuder delvis schaktning för ledningsförläggning, BURS VANGES 1:3 och BURS KÄRNE 1:74, 5341-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-29	Meddelande om samråd, lovbefriade åtgärder för totalförsvaret enligt 9 kap. 15 § PBL, 387-2025	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-30	Länsstyrelsens tilläggsbeslut ger tillstånd till ingrepp i fornlämning	Länsstyrelsen Gotlands län

	för renovering trälucka och stålgaller, S:T LARS 2, 4557-2024	
2025-01-30	Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp inom fornlämningsområde för markberedning/plantering, BURS HÄFFINDS 1:13, 5100-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-30	Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp inom fornlämningsområde för markberedning/plantering, BURS HÄFFINDS 1:13, 4296-2024, 4297-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2024-12-09	Länsstyrelsen ger tillstånd till restaurering av fasadputs och snickeri på byggnadsminnet VISBY ATTERDAG 6, 4564-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2024-12-10	Länsstyrelsen förelägger om försiktighetsåtgärder vid nyanläggning och byte av markkabel, DALHEM BUSARVE 1:18 till DALHEM SLITEGÅRDS 1:13, 4295-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2024-12-10	Länsstyrelsen förelägger försiktighetsåtgärder för nyanläggning och byte av elkabel från RONE AUTSARVE 1:38 till BURS VANGES 1:4, 4791-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2024-12-13	Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp i fornlämning för uppförandet av mur, HAMRA HULEHÄLLAR 1:11, 4033-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2024-12-16	Länsstyrelsen förelägger om försiktighet för nyanläggning/byte av el-kabel, HANGVAR SNÄCKERS 1:125, 4963-2024	Länsstyrelsen Gotlands län

2025-01-10	Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp inom fornlämning för markberedning/plantering, ALSKOG SMISS 1:6, 3376-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-10	Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp i fornlämning, VISBY INNERSTADEN 1:22, 4630-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-10	Länsstyrelsen ger tillstånd till ingrepp inom fornlämning för markberedning/plantering, LÄRBRO HÅNGERS 1:5, 3399-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-16	Länsstyrelsens tilläggsbeslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning, VISBY INNERSTADEN 1:2, 1403-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-28	Länsstyrelsen beslutar om jämkning av byggnadsminnets skyddsområde samt om avslag på borttagande av stentun, LÄRBRO STORA TAKSTENS 2:2, 4954-2024	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-28	Länsstyrelsen utökar byggnadsminnets skyddsområde, LAU BJÄRGES 1:39, 415-2025	Länsstyrelsen Gotlands län
2025-01-30	Länsstyrelsen lämnar tillstånd till omläggning av tak samt tillbyggnad på Lillfridehuset, Stånga Liffride 2:1, 316-2025	Länsstyrelsen Gotlands län
2024-12-20	RF § 214 Uppföljning 2023 av Vårt Gotland 2040, Rapport. Uppföljning av den regionala utvecklingsstrategin	Regionfullmäktige
2025-01-08	RF § 216 Ansvar för regionens uppgifter enligt alkohollagen och tobakslagen flyttas till Miljö- och byggnämnden	Regionfullmäktige



2024-12-19	RS § 444 Kvartalsrapportering- Jämställdhetsintegrering	Regionstyrelsen
------------	--	-----------------

**Ärendets behandling under mötet**

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

**Proposition**

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

**Beslutsunderlag**

SBF Tjänsteskrivelse - Diverse skrivelser till miljö- och byggnämnden 2025-02-12, daterad 2025-01-31

## MBN § 23 Rapportering av bisysslor 2024

Ärendenummer: MBN 2024/141

Paragraf föregående instans: MBN AU § 18

### Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att godkänna informationen.

---

### Sammanfattning

Under 2024 har sex anmälningar inkommit om bisyssla och sex beslut har fattats.

Medarbetare i offentlig sektor är skyldiga att anmäla alla bisysslor utöver sin huvudanställning. Efter anmälan gör närmaste chef en bedömning av om bisysslan kan anses arbetshindrande, förtroendeskadlig eller konkurrerande samt en samlad bedömning av bisysslans inverkan på medarbetarens huvudanställning. Beslutet om att avslå eller bifalla en bisyssla fattas därefter av överordnad chef. Ett avslag ska motiveras mot bakgrund av någon av nämnda orsaker (arbetshindrande, förtroendeskadlig, konkurrerande). Frågan om bisyssla lyfts både vid nyanställning och vid det årliga medarbetarsamtalet. Endast om en förändring i bisysslan eller dess påverkan på huvudanställningen har skett behövs en ny anmälan och ett nytt beslut. När bisysslan avvecklas ska medarbetaren göra en avanmälan. Under 2024 har bisysslor även varit en del av internkontrollen inom förvaltningen.

### Bedömning

Miljö- och byggnämnden föreslås godkänna informationen mot bakgrund av att besluten fattats i enlighet med gällande delegationsordning och bedömningen av bisysslorna har gjorts i enlighet med gällande rutin.

### Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att godkänna informationen.

Arbetsutskottet har 2025-01-27 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

### Proposition

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse rapportering av bisysslor 2024 daterad 2 januari 2025

## MBN § 24

## Årlig uppföljning systematiskt arbetsmiljöarbete 2024

Ärendenummer: MBN 2024/143

### Miljö- och byggnämndens beslut

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

---

### Sammanfattning

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

Resultatet av 2024 års uppföljning visar generellt att förvaltningens arbetsmiljöarbete är systematiskt och lever upp till de ställda kraven i föreskrifterna. Föreskriften kräver att en handlingsplan tas fram för de utvecklingsområden som identifierats i uppföljningen.

### Bedömning

Uppföljningen går ut på att bedöma hur följande områden fungerar:

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

I enkäten framgår att det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar väl. Inom alla ovan områden gör den stora huvuddelen av chefer och skyddsombud bedömningen att arbetet fungerar bra. Det kan noteras att som ett komplement i uppföljningen av arbetsmiljöarbetet används den årliga medarbetarenkäten, som ett verktyg för att bland annat mäta den sociala och organisatoriska delen av arbetsmiljön.

### Fokus under 2025

Utifrån svaren på enkäten behöver förvaltningen framförallt arbeta vidare med att göra Region Gotlands arbetsmiljöpolicy mer känd för medarbetarna på arbetsplatserna.

Förvaltningen har en väl fungerande samverkan mellan arbetsgivare, fackligt förtroendevalda och skyddsombud och målet i samverkansavtalet är att få en kontinuerlig utveckling av arbetsmiljön, arbetsplatsen, verksamheten och ge förutsättningar för medarbetare att utvecklas.

Förvaltningen behöver arbeta systematiskt med chefernas förutsättningar då gruppen chefer i medarbetarundersökningen uttrycker att det finns en belastning i arbetet som kan förbättras ytterligare utifrån förväntningar i arbetet, prioriteringar och avgränsningar.

**Barn- och genusperspektiv** – inga konsekvenser.

**Landsbygdsperspektiv** – inga konsekvenser.

**Ekonomisk konsekvensanalys** – inga konsekvenser utöver budget.

#### **Ärendets behandling under mötet**

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

#### **Proposition**

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

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse årlig uppföljning systematiskt arbetsmiljöarbete 2024 daterad 23 januari 2025  
SBF enkätsvar uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete 2024

## MBN § 25 Samhällsbyggnadsdirektörens information till miljö- och byggnämnden 2025-02-12

Ärendenummer: MBN 2024/2609  
Paragraf föregående instans: MBN AU § 19

### 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.

Arbetsutskottet har 2025-01-27 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Samhällsbyggnadsdirektör Lise Langseth informerar nämnden om att räddningstjänsten den 1 januari 2025 flyttades från samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) till regionstyrelseförvaltningen (RSF). På RSF har en ny avdelning bildas, avdelningen för säkerhet och beredskap, där räddningstjänsten ingår. Förvaltningschefen fortsätter att berätta om den nya organisationen på SBF. Hr-chef Carl-Magnus Jonsson kommer att arbeta 50% för SBF och 50% för räddningstjänsten på RSF. Lena Larsen slutar som ekonomichef och avdelningschef för förvaltningsstöd. Elena Stepanova blir ny ekonomichef och Carolina Sinander bli ny avdelningschef för förvaltningsstöd. Hr-chef Carl-Magnus Jonsson kommer att arbeta 50% för SBF och 50% för räddningstjänsten på RSF.

I förvaltningen pågår arbete med en ekonomi i balans, nya taxor, nytt verksamhetssystem, översiktsplanen, bidragsbyrån tillsammans med regionstyrelseförvaltningen och teknikförvaltningen, ständiga förbättringar, konjunktursvängningen och månatliga uppföljningar.

### Proposition

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-01-13