
Protokoll

Miljö- och byggnämnden

21 november 2025

Rättelse av § 210

§ 210 rättas i enlighet med förvaltningslagen § 36.

Rättelsen utförd av Sara Hultsten, nämndsekreterare

Datum för omjustering	2025-12-03
Paragrafer	§ 210
Underskrifter	Denna paragraf har justerats digitalt och saknar därför signaturer. Sekreterare Sara Hultsten Ordförande Andreas Unger Justerare Kerstin Löfgren Dahlström
Protokollet anslås	2025-12-04
Anslaget tas ned	2025-12-26

MBN § 210

VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:214 - Anordnande av fotbollsplan (ändring av idrottsplats) samt ljusanordning, tidsbegränsat lov i 10 år

Ärendenummer: MBN 2025/281

Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden beslutar att bevilja ansökan om tidsbegränsat bygglov, med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Bygglovet gäller i 10 år från det datum då beslutet vinner laga kraft.
3. Innan giltighetstiden för det tidsbegränsade bygglovet har löpt ut ska åtgärden tas bort och platsen återställas i ursprungligt skick. Miljö- och byggnämnden kommer att åka ut på plats för att kontrollera detta när bygglovet löpt ut. Om åtgärden inte har tagits bort och platsen inte återställts inom utsatt tid kommer en byggsanktionsavgift att tas ut.
4. Arbetena får inte påbörjas innan startbesked har lämnats.
5. Åtgärderna får inte tas i bruk innan slutbesked har lämnats.

Reservation

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

(Rättad i enlighet med förvaltningslagen § 36.)

Avgift

Bygglovavgift, timdebitering, 31 922 kronor (22 h).

Startbeskedsavgift, timdebitering, 4 353 kronor (3 h).

Totalt 36 275 kronor.

Avgiften är beräknad i enlighet med bygglovstaxa för 2025, tabell E1 (fastställd av regionfullmäktige den 2024-06-19, indexuppräknad av miljö- och byggnämnden 2024-12-17). Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap. 27 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900, redovisas i bilaga "Information om beräkning av avgift samt eventuell reduktion" tillhörande detta beslut. Faktura skickas separat.

Upplysning

- 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.
- Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
- 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.
- **Kontakta byggnadsinspektör på avdelning bygglov för begäran om utfärdande av startbesked.**
- Miljö- och byggnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då bygglovsbeslutet upphör att gälla.
- Åtgärderna får inte tas i bruk innan miljö- och byggnämnden har utfärdat ett slutbesked (10 kap. 4 § PBL).
- 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.
- Byggherren ansvarar för att åtgärden utförs enligt kraven i plan- och bygglagstiftningen.
- All markavvattning kräver tillstånd enligt 11 kap 13 § miljöbalken. Detta gäller oavsett om det är utanför eller inom detaljplanerat område. På Gotland råder dessutom markavvattningsförbud enligt 4 § förordning (1998:1388) om vattenverksamhet. Det innebär att arbeten som påverkar blöt mark inte får utföras utan dispens och tillstånd.
- 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.
- Utstakning krävs inte i ärendet.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens enhet miljö har ett pågående ärende om tillsyn enligt miljöbalken på grund av klagomål från granne om störningar från befintliga fotbollsplaner, ärende MBNV-2024-3075.
- Dag- och dräneringsvatten bör omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

Sammanfattning

IFK Visby ("föreningen") har ansökt om tidsbegränsat bygglov i 10 år för anläggande av en konstgräsplan för fotboll på fastigheten Västerhejde Vibble 1:214. Ansökan omfattar även uppförande av belysningsmaster, uppförande av stängsel, anläggande av konstgräsyta för snö samt anläggande av gångväg till konstgräsplanen.

Fastigheten omfattas av en avstyckningsplan från 1940 som gäller som detaljplan. Användningen är kvartersmark med ändamålet bostäder. Förvaltningen har bedömt att ansökan inte är förenlig med detaljplanen och inte kan godtas enligt någon av grunderna för planavvikelse. Konstgräsplanen ska förläggas över ett dike och skogsmark som tidvis översvämmas (sumpskog). Åtgärden bedöms kräva avvattning åtgärder och medför skador på naturvärden i den blöta skogsmarken. Det är inte förenligt med klara uttalanden i översiktsplanen och bedöms strida mot kravet att anpassa bebyggelse till platsens naturvärden.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges om åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid, om sökanden har ansökt om ett tidsbegränsat bygglov samt om åtgärden uppfyller någon eller några, men inte alla, förutsättningar för bygglov enligt plan- och bygglagen. Sökanden anser att föreningen har en konkret och långsiktig plan för projektet och att behovet är tillfälligt i avvaktan på en permanent lösning på annan plats.

Förvaltningens bedömning är att den föreslagna konstgräsplanen inte tillgodoser ett tillfälligt behov på den aktuella platsen, då det saknas en tillräckligt konkret, alternativ framtida lösning. Detta leder till att åtgärden inte bedöms vara tillfällig. Det bedöms även vara svårt att återställa platsen till dess nuvarande form efter att konstgräsplanen tagits bort, då platsen idag har höga ekologiska värden. Det bedöms saknas förutsättningar att bevilja tidsbegränsat lov.

Förvaltningen bedömer, med hänsyn till omfattningen av befintlig och tillkommande idrottsverksamhet och gällande planförhållanden, att de grannar som yttrat sig negativt inte haft att räkna med den aktuella åtgärden och de störningar som uppstår. Ansökan bedöms medföra en betydande olägenhet för dem.

Sammantaget föreslås att ansökan ska avslås.

Bedömning

Ansökan är inte förenlig med detaljplanen

Marken som åtgärden avses placeras på omfattas av en avstyckningsplan. Åtgärden hamnar inom planområdet på kvartersmark. I planbeskrivningen anges att planen tagits fram för bostadsändamål. Användningen konstgräsplan med tillhörande åtgärder är inte förenligt med detaljplanens användningsbestämmelse. Avvikelsen kan inte anses vara liten eller förenlig med detaljplanens syfte. Konstgräsplanen ger upphov till en helt annan omgivningspåverkan än det som är bestämt i planen. Det gäller både i fråga om störningar för omgivningen och miljörisker kopplade till användningen av miljöfarliga granulat. Försäljningen av granulat med mikropulver för konstgräsplaner är sedan 2023 förbjudet i EU med en övergångsperiod till och med 2031. Ansökan kan heller inte godtas enligt grunderna i 9 kap. 31 c § plan-

och bygglagen, PBL, eftersom ansökan inte är förenlig med detaljplanens syfte och är för omfattande för att kunna utgöra ett komplement till den huvudsakliga användningen i planen. Sammantaget är ansökan inte förenlig med gällande detaljplan och kan inte godtas enligt någon av grunderna för planavvikelser i PBL. En tidsbegränsad åtgärd får dock strida mot detaljplanen då en förutsättning för att bevilja tidsbegränsat bygglov är att permanent bygglov inte kan ges.

Tidsbegränsat bygglov

Ett tidsbegränsat bygglov får ges om åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid, om sökanden har ansökt om ett tidsbegränsat bygglov samt om åtgärden uppfyller någon eller några, men inte alla, förutsättningar för bygglov enligt plan- och bygglagen. Att den sökta åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid har i rättspraxis tolkats som att åtgärden behöver vara av tillfällig karaktär. Det betyder dels att åtgärden i sig ska vara tillfällig; det ska vara rimligt och realistiskt, med hänsyn till de tekniska och ekonomiska möjligheterna, att avveckla åtgärden och återställa platsen. Det betyder även att åtgärden ska tillgodose ett tillfälligt behov.

För att kunna betrakta behovet av den sökta åtgärden som tillfälligt måste den alternativa lösningen vara så konkret att man kan bedöma att behovet av den sökta åtgärden kommer att upphöra. Sökanden anser att föreningen har en konkret och långsiktig plan för projektet och att behovet är tillfälligt i avvaktan på en permanent lösning på annan plats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är väldigt osäkert om bygglov skulle kunna beviljas på de fastigheter som nämns som möjliga framtida platser för en permanent lösning då de ligger i direkt närhet till bostäder, utanför detaljplanlagt område samt inom sekundärt vattenskyddsområde.

Förvaltningens bedömning är därmed att den föreslagna konstgräsplanen inte tillgodoser ett tillfälligt behov på den aktuella platsen, då det saknas en tillräckligt konkret, alternativ framtida lösning. Detta leder till att åtgärden inte bedöms vara tillfällig. Det bedöms även vara svårt att återställa platsen till dess nuvarande form efter att konstgräsplanen tagits bort, då platsen idag har höga ekologiska värden.

Samtantaget bedöms det saknas förutsättningar att bevilja tidsbegränsat lov.

Markavvattnande åtgärd som inte är anpassad till platsens naturvärden och medför skador på vattenhydrologi

Åtgärden förutsätter ianspråktagande av blöt lövskog (sumpskog) och ett vattenförande dike. Platsen har höga naturvärden. Den befintliga vattenhydrologin ska enligt konkreta riktlinjer i översiktsplanen inte skadas, bland annat på grund av behovet av att infiltrera så mycket grundvatten som möjligt. Inriktningen i översiktsplanen bedöms vara högaktuellt i rådande vattensituation på Gotland. Platsen ligger i direkt anslutning till sekundär

skyddszon för Visbys vattenskyddsområde. Åtgärden bedöms förutom skador på naturvärden kopplade till blöt mark även förutsätta markavvattning på åtgärder som kräver dispens och tillstånd. Det tillåts mycket restriktivt på Gotland i de fall där åtgärden har negativa effekter på naturmiljön. Sammantaget bedöms ansökan, med stöd av översiktsplanens riktlinjer, inte vara förenlig med kravet på anpassning till platsens naturvärden enligt 2 kap. 6 § första stycket p. 1 PBL och ska därför avslås.

Åtgärden medför betydande olägenhet

Både befintlig naturgräsplan och tillkommande konstgräsyta ligger i nära anslutning till bostadsfastigheter. Nämndens miljöenhet har ett pågående tillsynsärende om bullerstörningar från befintliga planer. Flera av de närmast belägna grannarna har invänt mot ansökan med hänsyn till de olägenheter som befintliga planer ger upphov till i form av bland annat buller, ljusföroreningar, bollar på egen fastighet med mera. Dessa olägenheter förväntas öka genom nuvarande ansökan, och därtill förvärras genom att konstgräsplanen möjliggör verksamhet under större del av året. Genom Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från idrottsplatser står det klart att vissa olägenheter för människors hälsa kan förväntas genom åtgärden. Eftersom ansökan tydligt avviker från gällande detaljplan har närboende inte haft att räkna med de aktuella störningarna. Förvaltningen bedömer därför att åtgärden når upp till nivån att de får anses vara betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Att ansökan avser ett tidsbegränsat bygglov för 10 år förändrar inte bedömningen.

Åtgärden är i övrigt förenlig med PBL

I övrigt bedöms kraven i PBL vara uppfyllda. Genom att ansökan görs inom plan anses frågor gällande till exempel parkering, trafiksituation, dagvatten och miljörisker vara prövade inom ramen för detaljplanen. Frågor om dagvatten och spridning av föroreningar hanteras normalt inom ramen för byggprocessen och de tekniska egenskapskraven. Förvaltningen har samtidigt vägt in bland annat frågan om miljörisker med spridningen av granulat i bedömningen av om avvikelser från detaljplan kan godtas. Förvaltningen har då bedömt att konstgräsplanen ger upphov till en helt annan omgivningspåverkan än bostäder i form av risken för spridning av mikroplaster till mark och vatten. Det har bedömts vara ett skäl att ansökan inte kan godtas som avvikelse mot användningsbestämmelsen i planen.

Sammantagen bedömning och proportionalitet

Sammantaget föreslås att ansökan om tidsbegränsat bygglov ska avslås med avseende på att åtgärden inte är av tillfällig karaktär och att den därmed inte är avsedd att pågå under en begränsad tid, bristande anpassning till platsens naturvärden samt betydande olägenhet för grannar. En avvägning mellan sökandens enskilda intresse och de allmänna intressen som uppbär förslaget leder inte till någon annan bedömning (2 kap. 1 § PBL).

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att avslå ansökan om tidsbegränsat bygglov, med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avdelningschef Mattias Edsbagge anmäler jäv och lämnar sammanträdesrummet.

Bygglovhandläggare Sofia Norrback föredrar ärendet.

Jenny Larsson (S) yrkar att ansökan ska beviljas med motiveringen att det uppfyller ett tillfälligt lov och att sökanden har uppvisat ett antal alternativ för framtiden. En kostgräsplan kan tas bort utan att marken tar någon skada. Planen kommer att placeras längre bort så ljud borde höras mindre. Stolparna med belysning kommer inte att riktas mot bostäderna utan riktas mot fotbollsplanen och ger inte samma ljusföroreningar.

Karl-Johan Boberg (C) yrkar bifall till Jenny Larssons yrkande.

Karl-Allan Nordblom (MP) yrkar att förvaltningens förslag till avslag ska följas med motiveringen att det saknas en seriös utvecklingsplan och att det blir problematiskt med mer byggande.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på Jenny Larssons yrkande och förvaltningens förslag och finner att miljö- och byggnämnden bifaller Jenny Larssons yrkande.

Reservation

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-11-11

Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2025-11-11

Nämndbilaga del 1 - ansökningshandlingar MBN 2025-281

Nämndbilaga del 2 – granskningsyttrande, avvecklingsplan m.m. MBN 2025-281

Nämndbilaga del 3 - övriga handlingar MBN 2025-281

Nämndbilaga del 4 - remissvar MBN 2025-281

Nämndbilaga del 5 – granneyttranden av permanent fotbollsplan MBN 2025-281

Nämndbilaga del 6 – granneyttranden av tidsbegränsat bygglov MBN 2025-281

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:

IFK Visby, Västerhejde Toftavägen 162, 622 61 Visby

Ombud:

[Redacted]

Fastighetsägare:

Region Gotland, Att. Tekniska nämndens nämndsekreterare, Visborgsallén 19,
621 81 Visby

Kända sakägare som inkommit med synpunkter:

[Redacted]

Beslutet skickas för kännedom till Trafikverket, ange ärendenummer TRV
2025/71812.

Kända sakägare meddelas om beslutet.

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

Sökande

IFK Visby, Västerhejde Toftavägen 162, 622 61 Visby