

MBN § 106

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

Ärendenummer: MBN 2024/114

Paragraf föregående instans: MBN AU § 88

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Reservation

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

Avgift

Bygglovavgift enligt taxa 72 639 kronor

Startbeskedsavgift 34 590 kronor

Rivningslov 11 530 kronor

Andra tids- och kostnadskrävande åtgärder 109 535 kronor

Totalt 228 294 kronor

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

Upplysning

- **Observera att arbetena inte får påbörjas innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked** enligt 10 kap. 23 § PBL. Om någon bryter mot bestämmelsen ska miljö- och byggnämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Sanktionsavgifternas storlek framgår av 9 kap. plan- och byggförordningen, PBF (2011:33).
- **Observera att beslutet får verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar.** Se ”Bilaga - Information om verkställande av beslut” för aktuellt datum.

- Beslutet vinner laga kraft när överklagandetiden har löpt ut, under förutsättning att beslutet inte har överklagats.
- För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Ingemar Britts
- Tekniskt samråd ska hållas innan startbesked kan lämnas. Se kallelse.
- Ändringar i förhållande till fastställda ritningar i givet lov fordrar normalt sett en ny prövning (debiteras enligt gällande taxa). Alla avvikelser från givet lov måste vara godkända innan slutbesked kan ges. Observera att gällande rättspraxis ger begränsat utrymme för ändringar i givet lov. Ta alltid kontakt med miljö- och byggnämnden så tidigt som möjligt när behov av att avvika från givet lov uppstår.
- Miljö- och byggnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då bygglovsbeslutet upphör att gälla.
- Byggnaderna får inte tas i bruk innan miljö- och byggnämnden har utfärdat ett slutbesked (10 kap. 4 § PBL).
- Byggherren ansvarar för att åtgärden utförs enligt kraven i plan- och bygglagstiftningen.
- Beslutet upphör att gälla enligt 9 kap. 43 § PBL om åtgärderna inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.
- På Gotland kan fornlämningar och fornyfynd påträffas även om de inte är markerade på tillgängliga kartunderlag. Arbetena ska då omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen Gotland underrättas på telefon 010-223 90 00.
- Ändringsanmälan ska inlämnas till Teknikförvaltningen, VA-avdelningen, innan anslutning kan ske.
- Utstakning samt lägeskontroll ska utföras för att säkerställa byggnadens läge på fastigheten. Samhällsbyggnadsförvaltningens enhet för Geografisk information upplyser att: Tillkommande digitalt underlag (dwg-format) krävs för granskning och efterkontroll mot givet lov. Byggherrens mättnings-ansvarige ska kontakta matning@gotland.se.
- Platsen ligger på gränsen mellan områden där normal respektive hög radonrisk föreligger. Byggnadens grund ska utifrån väl grundad bedömning radonskyddas eller radonsäkras.
- Dag- och dräneringsvatten bör omhändertas lokalt (LOD) inom fastigheten, genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

Sammanfattning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bedömning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ärendets behandling under mötet

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

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

Bygglovarkitekt Anna Odlinge föredrar ärendet.

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

Håkan Onsjö (M) yrkar tillstyrkan på förvaltningens förslag.

Proposition

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

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

Votering begärs och följande voteringsproposition godkänns:

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

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

Reservation från Lars Engelbrektsson (SD)

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

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

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

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

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen till MBN 2024-06-17, daterad 2024-06-04 Utredning samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-05-17
Nämndbilagor MBN 2024/114 daterade 2024-05-17:
Nämndbilaga ORIENTERINGSKARTOR innehållsöversikt,
Nämndbilaga LILJEWALLS BADHUSPRESENTATION,
Nämndbilaga RITNINGAR BADHUS,
Nämndbilaga RITNINGAR MILJÖBOD,
Nämndbilaga UTREDNINGAR,
Nämndbilaga YTTRANDE OCH UTLÅTANDE

Överklagandehänvisning

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

Skickas till

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

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

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

Kända sakägare meddelas om beslutet.

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

Sökande

TKF Projektavdelning, Peter Eklöf