
Protokoll

Miljö- och byggnämnden

22 maj 2019

Plats och tid Dagö, 22 maj 2019, klockan 09.00–16.00

Närvarande

Beslutande

Eva Ahlin (C), Ordförande
Kerstin Löfgren Dahlström (C) §§114-128
Anders Thomasson (C)
Ola Hallvede (C) §§119-145, ej §130
Ingemar Lundqvist (M), 1: Vice ordförande
Ingela Gardelin (M)
Thord Ingesson (S)
Ylva Bendelin (S)
Tony Ekman (S) §§114-119
Tore Tillander (V)
Daniel Heilborn (MP) ej §129
Håkan Lilja (SD)

Ersättare

Tjelvar Andersson (C) tj. Ers
§§114-118, §§129-145
Börje Bendelin (C) tj. Ers §130
Gunnel Lindby (C)
Lena Grund (L)
Niklas Carlberg (M)
Johan Asplund (KD)
Kjell-Åke Wahlström (S) tj. Ers
§§114-145
Lilian Stenman (S) tj. Ers §§
120-145
Gubb Marit Stigson (FI) ej §132
Karin Stephansson (MP) ej §117,
tj. Ers §129

Övriga

Agnes Ekbohm Aldrin, bygglovarkitekt, §128, Amanda Andersson, kommunikatör, §§114-127, §§129-141, Andreas Larsson, enhetschef, §114-119, Anna Hallin, byggnadsinspektör, §§137-142, Annie Lovén, planarkitekt, §120, Charlott Stjernholm, bygglovshandläggare, §§129-130, Charlotta Karlsson, bygglovhandläggare, §§130-138, Christian Björkman, fysisk planerare, §§122-127, Christian Hegardt, enhetschef, Claudia Maretic Castillo, miljöskyddsinspektör, §120, Gunnar Gustafsson, bitr. stadsarkitekt, Johan Åberg, samhällsbyggnadsdirektör, Lisa Ewen, enhetschef, Marie Engström, nämndsekreterare, Martin Ekepil Ringelid, ekonomichef, §§114-119, Sara Lindh, planarkitekt, §121, Sofia Norrback, bygglovhandläggare, §129, Stina Wester, planhandläggare, §§121-122 Mattias Edsbagge, enhetschef, Mattias Gerdin, miljöskyddsinspektör, §§118-119, Jenny Sandberg, samhällsplanerare, §120, Max Fröderberg §§129

Utsedd att justera Anders Thomasson

Justeringens plats och tid Nämndsekreteraresrum måndag den 25 maj klockan 09:00

Paragrafer § 114-145

Omedelbart justerade § 129

Underskrifter

.....
Sekreterare Marie Engström

.....
Ordförande Eva Ahlin

.....
Justerande Anders Thomasson

Register

MBN § 114	Förvaltningschefens Information	5
MBN § 115	Månadsrapporter 2019	6
MBN § 116	Statistik till Miljö- och byggnämnden 2019	7
MBN § 117	Arkitekturpriset Region Gotland 2019 - Nomineringar och arbetsgrupps urval	8
MBN § 118	RS Remiss. Räddningstjänstens framtida förvaltnings- och nämndstillhörighet	11
MBN § 119	Antagande av åtgärdsprogram för PM10	12
MBN § 120	Ansökan om tillstånd till täktverksamhet och vattenverksamhet vid Klintebys och Snögrinde stenbrott, Klintehamn	15
MBN § 121	Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Färje- och Visbyleden - Remiss	25
MBN § 122	VÄSTERGARN AMMOR 1:42 m fl - Samråd om detaljplan	28
MBN § 123	NÄR BOMUNDS I BURGEN 1:16, del av & BURS BONDARVE 1:16, del av - Begäran om planbesked	30
MBN § 124	TOFTA KROKSTÄDE 1:56 - Begäran om planbesked	33
MBN § 125	HEMSE MULLVALDS 1:9, del av - Begäran om planbesked	36
MBN § 126	VÄSTERHEJDE LUNDS 2:1 & 2:9, del av - Begäran om planbesked	39
MBN § 127	VISBY TELEFONEN 4 och 9 - Ändring av detaljplan	43
MBN § 128	VISBY ATTERDAG 6 - Rivning av 3 byggnader (garage/förråd, butik och kiosk)	45
MBN § 129	RUTE FURILDEN 1:29 - Nybyggnad av stall och maskinhall/garage	48
MBN § 130	VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:192, 1:197 - Förhandsbesked för nybyggnad av bostäder	55
MBN § 131	VISBY MALAJEN 7,8,9 - Nybyggnad av radhus och teknikrum/förråd samt anordnande av parkering	58
MBN § 132	VISBY LABORATORN 4 - Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus	64
MBN § 133	VISBY STENSOPPEN 15 - Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st bostadshus	67
MBN § 134	VÄSKINDE LILLA KLINTEGÅRDE 1:9-Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st bostadshus	70
MBN § 135	ÖSTERGARN RODARVE 1:53-Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st bostadshus	74
MBN § 136	ÖSTERGARN RODARVE 1:54-Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st bostadshus	79
MBN § 137	ÖSTERGARN RODARVE 1:55-Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st bostadshus	84
MBN § 138	ÖSTERGARN RODARVE 1:56-Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st bostadshus	89
MBN § 139	FÅRÖ SIMUNDS 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av parhus	94
MBN § 140	VISBY S:T NIKOLAUS - Nybyggnad av bostadshus och ändring av plank	99
MBN § 141	SANDA STORA VARBOS 1:7 - Uppförande av ett 20 meter högt ostagat torn och teknikbodar	103
MBN § 142	FIDE ANDERSE 1:10 - Ifrågasatt olovlig åtgärd, uppförande av uthyrningsstugor utan startbesked	107
MBN § 143	Redovisning delegationsbeslut 2019	112
MBN § 144	Diverse skrivelser - april 2019	113
MBN § 145	Övriga frågor	114

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Miljö- och byggnämnden
Sammanträdesdag	2019-05-22
Datum då anslaget sätts upp	2019-05-27
Anslaget får tas ned tidigast	2019-06-16
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadsförvaltningen

Underskrift

.....
Marie Engström

MBN § 114 Förvaltningschefens Information

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämndens tar emot informationen.

Ärendets behandling under mötet

Förvaltningschef Johan Åberg presenterar enhetschef Lisa Ewen som nu är på plats. Arbetet med att rekrytera en enhetschef för GI fortgår och förvaltningen har god förhoppning att det arbetet nu är i sitt slutskede och kan avslutas i närtid.

Vidare informerar förvaltningschefen att P4 Radio Gotland har begärt ut samtliga mejlloggar under en viss tid för bygglovhandläggarna.

Slutligen informerar förvaltningschef att förvaltningen kommer kalla till ytterligare utbildningar för nämnden under hösten eftersom återkoppling på den utbildning som nu varit hade mer fokus på Miljöbalken. Ytterligare fördjupningar i Plan- och bygglagen efterfrågas.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 115 Månadsrapporter 2019

MBN 2019/5

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden godkänner månadsrapport april

Sammanfattning

Månadsrapporten ska fokusera på analys av periodens justerade ekonomiska resultat jämfört med periodiserad budget, personaluppföljning samt ekonomiskt helårsresultat.

Periodens utfall är negativt med 2 656 tkr jämfört med budget. Det har under perioden från delårsrapport 1 och till april inte hänt något speciellt gällande förändringar avseende tillsvidareanställda, visstidsanställda samt antalet årsarbetare.

Budget och utfall för periodens kostnader och intäkter åskådliggörs i nedanstående tabell.

Bedömning

Miljö och byggnämndens prognos för helåret är ett underskott på 2 513 tkr. Det prognostiserade underskottet beror på att delar av nämndens verksamheter inte når upp till de budgeterade intäkterna för perioden och det intäktstappet kommer inte att hämtas upp under de återstående månaderna av året.

Förvaltningen får därför arbeta med att försöka minska framför allt de rörliga kostnaderna. När det gäller de fasta kostnaderna ser vi att under perioden januari till april har haft en del vakanser, som beroende på när och om de tillsätts kommer påverka den ekonomiska prognosen på ett positivt sätt.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Martin Ekepil Ringelid, ekonomichef. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden godkänner månadsrapport april

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Skickas till

Regionstyrelsen

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 116 Statistik till Miljö- och byggnämnden 2019

MBN 2019/15

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden godkänner redovisningen av statistik för perioden 2019-04-01 - 2019-04-30.

Ärendets behandling under mötet

Statistik för perioden 2019-04-01 - 2019-04-30 har sänts ut i kallelsen.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden godkänner redovisningen av statistik för perioden 2019-04-01 - 2019-04-30.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 117 Arkitekturpriset Region Gotland 2019 - Nomineringar och arbetsgrupps urval

MBN 2019/137

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden godkänner informationen.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Karin Stephansson (MP) i handläggningen i detta ärende.

Bedömning

Möjlighet att inkomma med nomineringar till arkitekturpriset annonserades på Region Gotlands hemsida och i lokalpress under mars månad. Sammantaget inkom 4 nomineringar. Utöver dessa har arbetsgrupp på Samhällsbyggnadsförvaltningen tagit ställning till ytterligare fyra projekt. Av de nominerade projekten nedan har arbetsgruppen i enlighet med stadgarna sedan valt ut ett antal projekt för juryn att bedöma. Arbetsgruppens urval till juryns bedömning presenteras på nämndsmötet.

Inkomna nomineringar efter annonsering:

Restaurerat uthus, Fårö Friggars 1:9

Byggherre: Catarina Gotby

Arkitekt: Henrik Larsson (byggkantverkare, antikvarie)

Entreprenör: -

Toyotahuset, Skarphällsgatan, Visby

Byggherre: Häusar AB

Arkitekt: Arkivolt AB, Magnus Knutsson

Entreprenör: Nybergs Entreprenad AB

Kalkpatronsgården Borgvik, Katthammarsvik

Byggherre: Björn Håkansson

Arkitekt: Björn Håkansson

Entreprenör: Kattvix Fix AB

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Trygghetsboende, Adjutanten 2, Visby

Byggherre: Svenska vårdfastigheter AB/ Magnolia Bostad AB

Arkitekt: Visbyark

Entreprenör: PEAB

Arbetsgruppens nomineringar

Arbetsgruppen har letts av stadsarkitekten. Utöver inkomna nomineringar har arbetsgruppen i en första nomineringsomgång tagit ställning till följande förslag:

Flerbostadshus och radhus i massivträ, Kv Sergeanten 1, Visby

Byggherre: Arriba Byggnads AB / Kuststaden Fastigheter AB

Arkitekt: Murman Arkitekter AB, Ulla Alberts

Entreprenör: Arriba Byggnads AB

Kedjehus, Västerhejde Hallbros 1:31-1:37

Byggherre: Atmosphere Home Development

Arkitekt: HFK Bygg, Pelle Backman och Ebba Hallin

Entreprenör: Fastighet & Takrening Bengt Bergqvist

Askgravlund mm vid Norra kyrkogården, Visby

Byggherre: Visby Domkyrkoförsamling

Arkitekt: Landskapsgruppen, Monika Sandberg

Entreprenör: OSAB

Ombyggnad av psykiatriska kliniken, Korpen 5, Visby

Byggherre: Region Gotland, Teknikförvaltningen

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Arkitekt: Projektengagemang AB, Katarina Ringstedt / Landskap: UTE Arkitektur,

Karin Stephansson

Entreprenör: Alvar Hallgren Bygg AB

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av stadsarkitekt Christian Hegardt.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden godkänner informationen.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 118 **RS Remiss. Räddningstjänstens framtida
förvaltnings- och nämndstillhörighet**

MBN 2019/1186

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden antar förvaltningens förslag till yttrande som sitt eget.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig bakom remissförslaget om att räddningstjänstens verksamhet i sin helhet flyttar till regionstyrelsen från 1 januari 2020. Räddningstjänstens verksamhet har under ett antal år varit fördelad mellan 4 nämnder. Detta har lett till att den politiska styrningen har varit splittrad. Regiondirektören har beställt en utredning om en ny styrning av räddningstjänstens verksamhet. Utredningens förslag är att räddningstjänsten samlas med hela sin verksamhet i regionstyrelsen.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig bakom remissförslaget om att räddningstjänstens verksamhet i sin helhet flyttar till regionstyrelsen från 1 januari 2020.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av förvaltningschef Johan Åberg. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden antar förvaltningens förslag till yttrande som sitt eget.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Rapport, Framtida styrning av Räddningstjänsten

Skickas till

Regionstyrelsen

Sökande

Regionstyrelsen

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 119 Antagande av åtgärdsprogram för PM10

MBN 2019/5434

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden, Region Gotland, föreslår regionfullmäktige att besluta följande:

fastslå förslag till åtgärdsprogram för PM10

avsätta de medel i budgeten som krävs för att genomföra åtgärdsprogrammet
ge regionstyrelseförvaltningen i uppdrag att vara samordnande i uppföljning av
åtgärdsprogrammet

Sammanfattning

Mätningar av luftföroreningar i Visby har visat att miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) överskrids i stort sett årligen. Till följd av detta överlämnades ett krav år 2015 om att upprätta ett åtgärdsprogram av Naturvårdsverket via länsstyrelsen i Gotlands län, för uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10).

Region Gotland har ansvarat för att ta fram åtgärdsprogrammet. Åtgärdsprogrammet redovisar vilka åtgärder som avses att genomföras för att sänka halterna av partikelhalterna (PM10) samt vilka aktörer som berörs. I Visby har väghållning och vägtrafik identifierats som de främsta källorna till de höga halterna, och ansvaret för åtgärderna faller således i första hand på Region Gotland, som innehar det största ansvaret för väghållningen.

Åtgärdsförslagen kan grupperas in i två olika nivåer. Första nivån anger åtgärder (åtgärder för att bygga upp kunskapsunderlaget samt operativa åtgärder) som enligt åtgärdsprogrammet bedöms vara nödvändiga och tillräckliga för att klara miljö kvalitetsnormen för PM10. Andra nivån anger åtgärder som kan bli aktuella att genomföra om tidigare åtgärder inte får avsedd effekt.

Resuspensionen, uppvirvlingen av partiklar från Visbys gator är den troliga orsaken till överskridande av miljö kvalitetsnormen för luft. För att reducera resuspensionen kan utgångspunkten för åtgärder vara en eller en kombination av de vanliga åtgärderna: hastighet, dubbdäcksandel, städning och/eller dammbindning. Utöver det kan också vägbeläggningen vara en bidragande orsak, med porösa stenmaterial, samt användning av porösa stenmaterial för halkbekämpning, som ökar den resuspenderbara fraktionen.

En behovsbedömning utfördes för att utreda om förslaget till åtgärdsprogram innebär en betydande miljöpåverkan. Utifrån framtagna åtgärder gör Region Gotland bedömningen att åtgärdsprogrammet inte medför en betydande miljöpåverkan och därför krävs inte någon miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Som uppföljning kommer Region Gotland, efter upprättande av åtgärdsprogrammet, att följa upp luftkvalitetssituationen med kontinuerliga mätningar. Uppföljningen syftar bland annat till att analysera genomförda åtgärders effekt. Region Gotland kommer att övergå till en mätmetod med finare tidsupplösning och mätning i realtid. Uppföljningen kommer också att kompletteras med indikativa mätningar genom en typ av instrument som också ger realtidsdata, med syftet att erhålla större kunskap om hur mycket den regionala bakgrunden och det lokala bidraget bidrar till överskridanden av miljökvalitetsnormerna.

Bedömning

Miljö- och byggnämnden bedömer att åtgärder enligt åtgärdsprogrammet är nödvändiga för att klara miljökvalitetsnormen för PM10. Med största sannolikhet kommer föreslagna åtgärder enligt första nivån att reducera halterna av PM10 till en nivå så att miljökvalitetsnormen underskrids. Det är av största vikt att miljökvalitetsnormen klaras i Visby. Det finns bevisade samband mellan höga halter av PM10 och negativa hälsorelaterade effekter. Dessutom med tanke på att Sverige riskerar att dras inför EU-rätten med anledning av bl.a. överskridanden i Visby, är det högst angeläget att sänka partikelnivåerna.

Gotland har speciella förhållanden jämfört med andra svenska städer med samma problem. Det som skiljer sig mest är att Gotland har en kalkberggrund och använder kalkbaserade material till väghållning och vägkonstruktion. I dessa sammanhang finns det inte så mycket referensdata på kalkmaterial, vilket försvårar beräkningar och antaganden. Men det finns goda skäl att anta att kalkmaterialet finfördelas till små skadliga partiklarna som ingår i miljökvalitetsnormen. Analyser som har gjorts av partiklarna visar att kalk är den dominerande beståndsdel. Detta kan jämföras med analyser av skadliga partiklarna i t.ex. Stockholm som visar på en obetydlig andel kalk.

Miljö- och byggnämnden föreslår åtgärder för att sänka partikelhalterna i Visby. Problemet med att det i sammanhanget inte finns jämförbar referensdata gällande kalkmaterial, gör att det är svårt att med säkerhet kvantifiera effekterna av föreslagna åtgärder. Men bedömningen görs att det med föreslagna åtgärder går att klara miljökvalitetsnormen. Ytterligare åtgärder kan sättas in om inledande åtgärder inte ger önskad effekt. Uppföljning kommer att visa hur effektiva åtgärderna är. Uppföljningen kommer även att visa vilka åtgärder som bör sättas in för att sänka nivåerna av PM10 under den nedre utvärderingströskeln, för att på sikt kunna upphöra med mätningarna. Att sänka halterna ner till nedre utvärderingströskeln bör vara ett prioriterat mål även utifrån att hälsoeffekterna är påtagliga även under gränsen för miljökvalitetsnormen.

Uppfyllandet av åtgärdsprogrammet bedöms som relevant för framtida utbyggnadsplaner i Visby. Vid detaljplaneläggning är det viktigt att Regionen kan visa att miljökvalitetsnorm för luft uppfylls eller med ett åtgärdsprogram kommer att uppfyllas.

Det är viktigt att föreslagna åtgärder kan finansieras, och att detta prioriteras. Vissa åtgärder är mer kostsamma än andra, men medel måste avsättas till de förvaltningar

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

och enheter som står för åtgärderna. Kostnaderna måste jämföras med vad det kostar samhället med den ohälsa som är effekten av höga halter av PM10. Det ska också vägas mot risken för vite vid en fällande dom i EU-domstolen.

Åtgärdsprogrammet har tagits fram och finansierats av miljö- och byggnämnden, i enlighet med nämndens reglemente. Men då åtgärder utifrån åtgärdsprogrammet berör flera olika nämnder och uppföljningen av åtgärdsprogrammet inte är med i miljö- och byggnämndens reglemente, bedömer nämnden att uppföljningen ska ske av regionstyrelseförvaltningen. Uppföljningen ska syfta till att säkerställa att åtgärder vidtas i enlighet med åtgärdsprogrammet. Berörda nämnder bör rapportera till Regionstyrelseförvaltningen. Avrapporteringen bör innehålla historiska haltdata och föreliggande års haltdata, bakgrundshalter, genomförda åtgärdsförsök enligt åtgärdsprogrammet samt om möjligt, effekter av dessa åtgärder. Avrapporteringen bör användas som underlag till beslut för att permanenta åtgärderna. Regionstyrelseförvaltningen bör även säkerställa att eventuella utbildningsinsatser genomförs för att ge bästa förutsättningar till att miljö kvalitetsnormen för PM10 kan hållas.

Kostnader och finansiering

Kostnader för att genomföra de åtgärder som föreslås i åtgärdsprogrammet har bedömts uppgå till 779 tusen kronor i engångskostnader samt drygt 2 miljoner kronor per år i driftskostnader. Detta gäller de åtgärder som bedöms som nödvändiga för att klara miljö kvalitetsnormen. Övriga åtgärder som kan sättas in om tidigare åtgärder inte räcker, beräknas kosta 3,5-4 miljoner kronor i engångskostnad samt 650 tusen kronor per år. Den största delen av de kostsamma åtgärderna ligger under Tekniska nämndens ansvarsområde.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Mattias Gerdin, miljöskyddsinspektör. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden, Region Gotland, föreslår regionfullmäktige att besluta följande:

fastslå förslag till åtgärdsprogram för PM10

avsätta de medel i budgeten som krävs för att genomföra åtgärdsprogrammet

ge regionstyrelseförvaltningen i uppdrag att vara samordnande i uppföljning av åtgärdsprogrammet

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 120 Ansökan om tillstånd till täktverksamhet och vattenverksamhet vid Klintebys och Snögrinde stenbrott, Klintehamn

MBN 2019/5545

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och Byggnämnden har följande synpunkter på SMA Mineral:s tillståndsansökan gällande fortsatt och utökad täktverksamhet samt vattenverksamhet vid Klintebys och Snögrinde stenbrott, Klintehamn Gotland.

Ansökan om täktverksamhet och vattenverksamhet är inte förenlig med syftet för Program Klintehamn 2030 och de synpunkter som Klintehamnsborna lämnat i dialogen vid samrådet vid programmets framtagande.

Påtaglig risk föreligger för omfattande störning i form av damning och trafikbuller från kalkstenstransporter på allmän väg mellan plats för täktsverksamhet och Klintehamns hamn som angetts som utskeppningshamn. Transporterna är en följdverksamhet till sökt täktverksamhet som därför inte bör tillåtas om inte en annan lösning för transporterna presenteras.

I det fall mark- och miljödomstolen överväger att besluta om tillstånd lämnar Miljö- och byggnämnden följande övriga synpunkter på ansökan:

Villkor för damning bör kompletteras med krav på täckta transporter vid risk för damning.

Ett villkor bör läggas till som omfattar kontroll av partiklar i luft för att följa upp att miljö kvalitetsnorm innehålls. Kontroll bör ske nära bostäder där risk för påverkan finns både från brytningsverksamheten och från transporter på väg.

Uppsamlat länsvatten ska i första hand användas för dricksvattenändamål om det är möjligt att omhänderta för regionen. Vatten som kan tas in till vattenreningsverket ska i så fall vara så rent att ytterligare reningssteg inte krävs.

Tillstånd bör förenas med villkor som reglerar krav på skyddsåtgärder eller ersättningsåtgärder vid oförutsedda effekter på de intilliggande kommunala vattentäkterna eller på enskilda dricksvattentäkter. Egenkontrollprogram bör vara av sådan omfattning att det går att bedöma om påverkan av vattentäkter kan hänföras till brytningsverksamheten.

Bolaget bör åläggas att erbjuda möjlighet till trafikbullerreduktion för de värst utsatta bostäderna längs med vald transportväg till Klintehamns hamn. Bullerreduktion bör ske både inomhus och vid uteplats.

Miljö- och byggnämnden yrkar på ersättning för hittills nedlagd tid för remisshandläggning av ansökan om tillstånd till vattenverksamhet med 21700 kr (3 tim år 2017 samt 20 tim år 2019, angett inkl moms). Handläggningstid med avseende på ansökan om tillstånd till täktverksamhet resp. planfrågor har inte medtagits.

Se vidare i avsnitt Bedömning.

Reservation

Daniel Heilborn (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån till eget yrkande.

15 (114)

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Sammanfattning

SMA Mineral AB ansöker om tillstånd till täkt- och vattenverksamhet. Ansökan omfattar bl. a. fortsatt bergtäktverksamhet med en maximal årlig volym om 900 000 ton och en total mängd om 30 miljoner ton utlastad produkt samt bortledning av länsvatten. Brytområdet omfattar ca 109 hektar av fastigheten. Den planerade täktens slutliga bottennivå kommer att variera mellan +30 m och +45 m över havet. Efterbehandling utförs successivt.

Via landsvägstransporter avser bolaget skeppa ut den brutna kalkstenen från Klintehamns godshamn. Transporterna planeras gå via länsväg 141, förbi bebyggelsen i Bönders backe, Klinte kyrka och vidare förbi befintlig och planerad bebyggelse i Klintehamn samhälle innan infart till Klintehamns hamn via korsningen väg 140/Lamellvägen. Några bullerdämpande åtgärder längs allmän väg bedöms enligt SMA Mineral inte behövas.

Beräknat på sökt uttag uppskattas antalet transportpassager till och från täkten till ett genomsnitt om 204 per dag (102 in resp ut). Enligt SMA Minerals föreslagna villkor begränsas transporterna till vardagar mellan 06-22. Under sommarperioden, den 15 juni-15 aug, begränsas transporterna till mellan 07-18. Den ökade trafikmängden motsvarar ca 1100/1900 fordon i årsdygnstrafik där ca 13-26 % kommer utgöras av tung trafik.

Avseende Program Klintehamn 2030 är det samhällsbyggnadsförvaltningens (SBF) bedömning att SMA Mineral AB:s ansökan bör avstyrkas. Den utökade brytningen bedöms påverka förutsättningarna för programmet och programmets syften.

I det fall mark- och miljödomstolen överväger att meddela tillstånd anser SBF att kompletterande villkor behövs för: damning, kontroll av partiklar i luft för att följa upp miljö kvalitetsnorm, krav på skyddsåtgärder eller ersättningsåtgärder vid oförutsedda effekter på de intilliggande kommunala och enskilda vattentäkter samt åläggande att erbjuda möjlighet till trafikbullerreduktion för de värst utsatta bostäderna längs med vald transportväg till Klintehamns hamn.

Uppsamlat länsvatten bör i första hand användas för dricksvattenändamål om det är möjligt att omhänderta för regionen. Vatten som kan tas in till vattenreningsverket ska i så fall vara så rent att ytterligare reningssteg inte krävs.

Bedömning

Med stöd av Program Klintehamn 2030

Som regionalt styrdokument, utifrån det kommunala planmonopolet är det SBF:s uppfattning att Program Klintehamn 2030 ska betraktas som den gällande långsiktiga strategiska viljeinriktningen för Klintehamns utveckling, och att de mål och tillhörande riktlinjer som formulerats däri därför också ska anses förankrade i de kvaliteter och ambitioner som Klintehamnsborna själva identifierar som själva andemeningen av att bo och verka i Klintehamn. Programmet har ambitionen att för

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

en mindre tätort, särskilt utsatt för de utmaningar globala trender som avbefolkning med mera medför, definiera vad en hållbar samhällsutveckling som utgår från de av regeringen antagna miljö- och generationsmålen kan innebära i praktiken.

I program för Klintehamn 2030 framgår också att i samband med framtagande av en ny översiktsplan för Gotland, för vilket arbetet avses inledas under hösten 2019, ska programmets ställningstaganden och riktlinjer införlivas i sagda dokument för starkare juridisk grund.

Avseende Program Klintehamn 2030 är det SBF:s bedömning att SMA Mineral AB:s ansökan bör avstyrkas på grund av följande:

De trafikmängder som en brytning i angiven skala medför skulle allvarligt påverka programmets syfte men också investeringsviljan i Klintehamn, en viktig del i parameter för Klintehamns utveckling i enlighet med programmet. Bedömningen gäller också för hela samhället då programmets överordnade inriktning rör en utvecklad besöksnäring utifrån de höga naturvärden tillika höga servicetäthet som finns i samhället. Klintehamns kännetecken som en ort i nära samspel med hav och natur skulle sannolikt förskjutas till att bli en industriort. Jämförelse kan göras med identiteten av Slite som i grunden har, om inte högre likväl likvärdiga naturupplevelsetillgångar som Klintehamn, men som främst uppfattas som en industriort utifrån den storskaliga kalkbrytningen. Det stenbrott som föreslås i Klinte skulle motsvara det södra brottet i Slite med sina 109 ha brottsyta. Bedömningen är därför att den utökade brytningen påverkar identiteten för bygden som en storskalig stenindustri och därför inte kan anses förenligt med program för Klintehamn 2030:s intentioner.

De tunga kalkstenstransporter som kommer alstras, med ett genomsnitt om 204 transporter varje dag mellan 06-22 vilket motsvarar en lastbil var fjärde minut, bedöms påtaglig skada intentionerna i Program Klintehamn 2030 och de utpekade värden i Klintehamn som programmet bygger på. Under sommartid, mellan 15 juni och 15 augusti föreslås en lastbil passera var tredje minut mellan tiderna 07-18. Det framgår dessutom av SMA Mineral AB:s ansökan att de anser att inga åtgärder avseende trafikbuller är nödvändiga. Den tunga trafiken bedöms direkt påverka:

Utvecklingsområde 1, Sicklings som föreslås för upp till ca 100 bostäder i olika typologier och höjder, både radhus och flerfamiljshus. Området ska utvecklas genom planläggning och riktlinjerna anger en ekologisk profil; området ska utformas för att stödja befintliga ekosystem, genom gröna spridningsvägar via gröna gårdar, stråk, tak och väggar som bidrar till att stärka biologisk mångfald. Öppna dagvattenlösningar avses för att stärka samhällets klimatanpassningsförmåga. Angränsande skogsområden i sydost bör tillgängliggöras och integreras som en kvalitet i de nya bebyggelseområdena där de höga naturvärdena bibehålls och främjas. Transporterna kommer att gå på vägen söder om området och riskerar att påverka både förutsättningarna för livsmiljön men också investeringsviljan att bebygga området av exploitörer. Delar av området är idag i privat ägo, med en markägare som har angett intresse att bygga bostäder på platsen.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Trafikåtgärderna som programmet föreslår för att förbättra förutsättningarna för oskyddade trafikanter längs väg 141 mellan Klinte och Klintehamn. I dialogen har det framkommit som ett angeläget behov på grund av att vägen är kurvig och smal men också särskilt på grund av den tunga trafik till och från industrin i området som kör längs vägen, vilket medför att gående och cyklister upplever ett starkt obehag längs sträckan. Stentransporterna har lyfts särskilt eftersom de också dammar. Förutsättningarna för att förbättra för oskyddade trafikanter är begränsade eftersom vägområdet är smalt på och många fastigheter och hus ligger mycket nära vägen. Förslaget är därför inte en fullvärdig gång- och cykelbana, utan endast att vägrenen breddas för att ge något bättre med utrymme för oskyddade trafikanterna. En utökad brytning och med den genererade trafik det medför med 1 bil var 4:e och periodvis var 3:e minut bedöms som kontraproduktivt syftet med det åtgärdsförslaget.

Utöver detta kan det inte heller anses rymmas inom de värden och den identitet, som Klintehamnsborna själva har betonat under programarbetet och som arbetats in i programmet som mål och riktlinjer. I själva verket har medborgarna tydligt signalerat det motsatta. Förutom den påverkan på tilltro till myndigheter och politiska institutioner ett eventuellt tillstånd skulle medföra skulle det allvarligt skada den identitet programmet avser stärka och som till viss del ligger till grund för de utvecklingsförslag som presenteras i programmet.

Förvaltningen vill också understryka och förtydliga att identitet och kvaliteter som programmet syftar till att utveckla, också utgör en mycket viktig grund för den externa investeringsviljan på en plats. Investering som i sin tur kan medföra ytterligare ”spin off-effekter”. Ett exempel av sådan art är re-vitaliseringen av turistverksamheten på Varvsholm, vilken bidragit både till att attrahera nya besökare och verksamheter till samhället samt att till att återföra känslan bland medborgare både i Klintehamn och på hela Gotland att Klintehamns samhälle är på väg att vända den negativa utvecklingstrend som härskat under senare år. Den typen av gynnsamma synergier avseende Klintehamns identitet som bostads- och besöksort är precis vad programmet syftar till att understödja, genom dess mål och riktlinjer.

Syftet med samråd, är som står i Plan- och bygglagen oavsett om det gäller översiktsplan (3 kap. 8 §), program eller detaljplaner (5 kap 12§) är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. SBF vill därför också poängtera att det täta dialogarbete som utförts, vilket också måste anses vara lagstiftarens avsikt med själva samrådsprocessen, medfört en förväntan och en angelägenhet hos medborgarna att se programmet omsatt till praktik. I samband med godkännandet av programmet presenteras även de åtgärdsförslag som avses i översiktsplanens inriktning för Klintehamn.

Angående att den brutna stenen avses skeppas ut via Klintehamns hamn vill SBF påminna om att hamnen med nuvarande tillstånd inte kan skeppa ut de mängder som den utökade tåkten kommer att alstra. I arbetet med programmet har det framgått att det finns ett behov att utreda en ytterligare utveckling av hamnen. Detta då verksamhetsområdet har växt utanför gällande detaljplan men också på grund av en allt mer komplex omgivning med närliggande bostadsbebyggelse och en växande turism i området. I översiktsplanen Bygg Gotland 2010-2025 pekas också

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Klintehamn hamn ut som särskilt strategiskt viktig för Gotland, tillsammans med Slite och Visby. Klintehamn och Slite pekas ut för att överta allt större kvantiteter av godstrafiken till och från Gotland, medan avsikten är att Visby hamn får en mer renodlad turisminriktning. Programmet föreslår därför hamnen som ett utvecklingsområde som bör utredas genom detaljplan för att säkerställa hamnen framtid men också för att hitta en balans med andra intressen och värden. I kommande detaljplaneprocess för hamnen utreds i vilken omfattning hamnverksamheten kan utökas i förhållande till den omgivningspåverkan hamnverksamhet utgör. Klintehamns hamn är en strategiskt viktig hamn för hela regionen då den skeppar gods från större delen av ön och utgör en resurs för flera stora näringar på ön.

Med stöd av miljö- och hälsoskyddsaspekter

Utsläpp till luft

Emulsionssprängmedel i bulk används för att minska spridning av kväveföreningar till luft. För att bekämpa damning kommer bevattning att ske av vägar m m samt av stenmaterial innan krossning. Täckta transporter används om material är torrt och dammar. Även en skogsridå kommer att lämnas åt öster resp. söder som skydd mot dammspridning. Miljökvalitetsnormer för partiklar och kväveoxider kommer att innehållas vid närmaste bostäder (300, resp 350 m avstånd).

Miljö- och byggnämnden anser att de omfattande transporter på allmän väg riskerar att medföra störande damning trots föreslagna åtgärder.

SBF noterar att ett villkor (nr 8) föreslagits för att minimera damning. Villkoret bör kompletteras med krav på täckta transporter vid risk för damning. Vidare bör ett villkor omfatta kontroll av partiklar i luft för att följa upp att miljökvalitetsnorm innehålls. Kontroll bör ske nära bostäder där risk för påverkan finns både från brytningsverksamheten och från transporter på väg.

Länsvattenhantering

En bassäng planeras att anläggas i norra delen av fastigheten där länsvatten (tillrinnande grundvatten och nederbördsvatten) kan lagras. Vattnet kan användas för t ex bevattning (avsiktsförklaring finns med lantbrukare) eller infiltration för vattenförsörjning. Vattnet har förhöjda halter av nitrat från sprängämnesrester samt sulfat från vittring av sulfider i kalksten. Då vattnet i bassängen i första hand avses användas för bevattningsändamål på jordbruksmarker anges att det inte behöver renas eftersom växtligheten har behov av både kväve och svavel. Det blir dock överskott av svavel vid bevattning av mindre jordbruksmarker som kommer att avrinna till närmaste ytvattendrag.

SBF anser att uppsamlat länsvatten i första hand ska användas för dricksvattenändamål om det är möjligt att omhänderta för regionen. Vatten som kan tas in till vattenreningsverket ska i så fall vara så rent att ytterligare reningssteg inte

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

krävs (t ex med avseende på nitrat och sulfat). Någon rening av länsvattnet har inte föreslagits av bolaget i den händelse länsvattnet skulle infiltreras på lämplig plats.

Grundvatten i omgivningen

Grundvattennivån runt brottet kommer att avsänkas. Brytning sker som lägst till +30 m. Beräkningar visar att avsänkning bedöms uppgå till maximalt 100 m. Mot nordväst, sydväst och söder sker troligen ingen eller en marginell avsänkning. Generellt påverkas inte grundvattennivån i omgivningen genom en avsänkning p g a inflöde av grundvatten till brottet. Den påverkas inte heller av minskad infiltration p g a länshållning eftersom grundvattenbildningen till den ”täta” mägerstenen under kalkstenen är marginell. Vid bevattning av jordbruksmark bedöms grundvattenkvaliteten inte komma att påverkas så att miljö kvalitetsnorm för grundvattenförekomsten inte uppfylls.

SBF anser att det är positivt att beräknad påverkan genom avsänkning blir liten. Kontroll av faktisk avsänkning bör ingå i egenkontrollprogrammet i relevant omfattning. Det har inte utretts om miljö kvalitetsnormen kan komma att påverkas vid annan användning av uppsamlat länsvatten.

Kommunala vattentäkter

Ingen avsänkning av grundvattennivån bedöms ske inom det yttre skyddsområdet för Loggarve och Mølner vattentäkter. En utökad brytning av kalk inom fastigheten Klinte Klinteby 1:5 kommer inte att påverka möjlighet till nuvarande eller utökat vattenuttag ur brunnar vid Loggarve och Mølner vattentäkter.

SBF vill understryka att grundvattnet i området är en viktig resurs som i möjligaste mån bör skyddas. Tillståndet bör därför förenas med villkor som reglerar krav på skyddsåtgärder eller ersättningsåtgärder vid oförutsedda effekter på de kommunala vattentäkterna. Egenkontrollprogram bör vara av sådan omfattning att det går att bedöma om påverkan av kommunal vattentäkt kan hänföras till brytningsverksamheten.

Enskilda dricksvattenbrunnar

Den begränsade avsänkning av grundvattennivån i kalkstenen runt planerat täktområde och den låga grundvattenbildningen till den underliggande mägerstenen innebär att ingen brunn i omgivningen bedöms komma att påverkas av kalkbrytningen. Inte heller kommer brytningen att medföra någon förhöjning av kloridhalten i de privata brunnarna.

SBF menar även här att tillståndet bör förenas med villkor som reglerar krav på skyddsåtgärder eller ersättningsåtgärder vid oförutsedda effekter på de enskilda

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

dricksvattentäkterna. Egenkontrollprogram bör vara av sådan omfattning att det går att bedöma om påverkan av enskild vattentäkt kan hänföras till brytningsverksamheten.

Buller från verksamheten

Buller från verksamheten har beräknats för olika aktiviteter inkl. interna transporter. Resultat visar att riktvärden kan överstigas vid bostäder vid Lilla Snögrinde för några beräkningsfall. För att minska bullret så att riktvärden kan innehållas åtar sig bolaget att använda bullerdämpad bergborr samt upprätta en bullervall vid inledande krossplats.

SBF noterar att standardvillkor har föreslagits för högsta ljudnivåer vid bostäder samt att även viss tidsreglering sker. Vidare har bolaget åtagit sig att utföra åtgärder för att klara begränsningsvärden.

Trafikbuller

204 transporter/dygn planeras ske vid maximal utlastning. Trafikutredning har gjorts. Transporter sker i huvudsak till Klintehamns hamn. Transporter planeras ske utmed väg 141 (huvudalternativ). Trafikbuller har beräknats för olika trafikfall vid totalt 76 bostadsfastigheter nära vägarna (väg 141 och väg 562). Vid en jämförelse av resultat mellan dagens trafikmängder och befintliga trafikmängder plus 204 takttransporter via väg 141 så erhåller ytterligare 3 bostadsfastigheter ekvivalenta dygnsnivåer över 55 dBA (från 22 till 25 fastigheter). Ljudökningen är som högst 2-3 dBA. SMA menar att eftersom befintliga bostäder uteslutande är byggda före 1997 ska riktvärdet 65 dBA tillämpas (enligt Naturvårdsverkets riktvärden och vägledning från 2017). Inga fastigheter beräknas få ljudnivåer som överstiger 65 dBA. Inga åtgärder föreslås alltså för att minska trafikbullernivåer. Möjliga åtgärder anges dock vara hastighetssänkningar, bullerskyddande plank samt tilläggsisolering av fönster.

Miljö- och byggnämnden anser att den ökande trafikbullerstörningen av den tunga lastbilstrafiken på allmän väg från planerad verksamhet inte är acceptabel. Andel tung trafik på aktuella vägar ökar från 8-12% till 13-21% enligt bolagets redovisning, vilket skulle bli en mycket hög andel tung trafik på bitvis smala vägar. Även om ekvivalent ljudnivå inte ökar särskilt mycket enligt bolagets redovisning så kommer höga ljudnivåtoppar att inträffa vid varje lastbilspassage för ett stort antal bostäder. Transporterna på allmän väg är en direkt följdverksamhet till sökt brytningsverksamhet. Vidare har bolaget även själva konstaterat att aktuella vägar har låg trafiksäkerhet eftersom oskyddade trafikanter inte har tillgång till separat gång- och cykelväg.

SBF noterar vid granskning av ÅF:s rapport för beräkning av externt industri- och vägtrafikbuller att det vid ca 10 fastigheter (huvudalternativet) är bostäder som beräknas få mellan 58-63 dBA ekvivalent och samtidigt en maximal ljudnivå utomhus

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

på 78-83 dBA. Detta är ljudnivåer som normalt upplevs som mycket störande. Maximalnivåerna kommer att inträffa mer än 200 gånger per dag. Oavsett hänvisning till riktvärdet 65 dBA i befintlig miljö bör bolaget, som kommer att bidra med en stor andel av den tunga trafiken på aktuell väg under hela året, åläggas att erbjuda möjlighet till trafikbullerreduktion för de värst utsatta bostäderna som säkerligen redan med dagens nivåer upplever en hög trafikbullernivå. Bullerreduktion bör ske både inomhus och vid uteplats. Bullerreduktion genom hastighetsbegränsningar bör likaså utredas men åtgärder kan inte styras av bolaget.

Vibrationer och luftstötter

Sprängningar kommer att öka till ca en sprängning per vecka från tidigare ca ett tiotal gånger per år. SMS kommer att skickas till närboende innan sprängning. Alla byggnader inom 500 m från planerad verksamhet har inventerats. Vibrationsmätningar från sprängningar i befintligt brott har gjorts vid några bostäder. Registrerade vibrationer ligger under riktvärden (högsta uppmätta nivån 1,25 mm/s PEAK). Vibrationer har även mäts från vägtrafik vid två bostäder intill väg. Enbart låga vibrationsnivåer, under nivåer för måttlig störning, uppmättes.

SBF noterar att normalvillkor har föreslagits för vibrationer och luftstötter.

Kemikalier

Kemikalier förvaras i IBC-tankar och inlåsta container. Förvaring av petroleumprodukter kommer att ske i godkända tankar med överfyllnadsskydd och invallning. Uppställning av cisterner samt tankning kommer att ske på hårdgjordyta av väl packat lager av stenmjöl. Vid tankning i tåkten kommer skyddsplåtar att användas. Absorbenter finns tillgängliga.

Bolaget åtar sig att ha beredskap för snabb sanering vid händelse av trafikolycka i närheten av Mølner vattentäkt.

SBF noterar att relevanta åtgärder för att hantera spill och olyckor föreslås samt regleras i villkor. Det är viktigt att kunskap finns hos personalen för att snabbt och effektivt kunna åtgärda eventuella utsläpp.

Övrigt

Granskning har inte omfattat naturvårdsfrågor eller efterbehandling.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Claudia Castillo, miljöskyddsinspektör samt Annie Lovén, planarkitekt.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Miljö- och byggnämnden bordlägger ärendet tills efter lunch.

Miljö- och byggnämnden återupptar handläggningen av ärendet efter lunch klockan 13:00

Miljö- och byggnämnden ansluter sig inte till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Daniel Heilborn (MP) yrkar med medhåll från Marit Stigsson (Fi) att:

Miljö- och byggnämnden ska bifall förvaltningens förslag i dess befintliga form.

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och Byggnämnden har följande synpunkter på SMA Mineral:s tillståndsansökan gällande fortsatt och utökad täktverksamhet samt vattenverksamhet vid Klintebys och Snögrinde stenbrott, Klintehamn Gotland.

Ansökan om täktverksamhet och vattenverksamhet är inte förenlig med syftet för Program Klintehamn 2030 och de synpunkter som Klintehamnsborna lämnat i dialogen vid samrådet vid programmets framtagande.

Påtaglig risk föreligger för omfattande störning i form av damning och trafikbuller från kalkstenstransporter på allmän väg mellan plats för täktverksamhet och Klintehamns hamn som angetts som utskeppningshamn. Transporterna är en följdverksamhet till sökt täktverksamhet som därför inte bör tillåtas om inte en annan lösning för transporterna presenteras.

I det fall mark- och miljödomstolen överväger att besluta om tillstånd lämnar Miljö- och byggnämnden följande övriga synpunkter på ansökan:

Villkor för damning bör kompletteras med krav på täckta transporter vid risk för damning.

Ett villkor bör läggas till som omfattar kontroll av partiklar i luft för att följa upp att miljö kvalitetsnorm innehålls. Kontroll bör ske nära bostäder där risk för påverkan finns både från brytningsverksamheten och från transporter på väg.

Uppsamlat länsvatten ska i första hand användas för dricksvattenändamål om det är möjligt att omhänderta för regionen. Vatten som kan tas in till vattenreningsverket ska i så fall vara så rent att ytterligare reningssteg inte krävs.

Tillstånd bör förenas med villkor som reglerar krav på skyddsåtgärder eller ersättningsåtgärder vid oförutsedda effekter på de intilliggande kommunala vattentäkterna eller på enskilda dricksvattentäkter. Egenkontrollprogram bör vara av sådan omfattning att det går att bedöma om påverkan av vattentäkter kan hänföras till brytningsverksamheten.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Bolaget bör åläggas att erbjuda möjlighet till trafikbullerreduktion för de värst utsatta bostäderna längs med vald transportväg till Klintehamns hamn. Bullerreduktion bör ske både inomhus och vid uteplats.

Miljö- och byggnämnden yrkar på ersättning för hittills nedlagd tid för remisshandläggning av ansökan om tillstånd till vattenverksamhet med 21700 kr (3 tim år 2017 samt 20 tim år 2019, angett inkl moms). Handläggningstid med avseende på ansökan om tillstånd till täktverksamhet resp. planfrågor har inte medtagits.

Ordförande ställer proposition på de båda yrkandena och finner att eget yrkande vinner bifall.

Beslutsunderlag

Handling	Inkom
Tjänsteskrivelse	2019-05-08
Ansökan om tillstånd till täkt- och vattenverksamhet	2018-12-20
Komplettering av ansökan	2019-04-24
Dialog Klintehamn 2030	2017-09-26

Skickas till

Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, mmd.nacka.avdelning3@dom.se

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 121 **Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Färje- och Visbyleden - Remiss**

MBN 2019/5428

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden godkänner åtgärdsförslagen och antar förvaltningens förslag till yttrande som sitt eget

Sammanfattning

Inom Trafikverket pågår arbetet med en åtgärdsvalsstudie för Färje- och Visbyleden i samarbete med Region Gotland.

Syftet med åtgärdsstudien är att få fram en helhetsbild av behov, brister och tänkbara lösningar och åtgärder i dialog med olika aktörer och intressenter samt att enas om ledens framtida funktion.

Region Gotland har nu möjlighet att lämna synpunkter på åtgärder och förslag på prioriteringar av åtgärder som tagits fram inom åtgärdsvalsstudien, som kommer att slutföras i slutet av juni i år.

De förslag på åtgärder som presenteras är på både kort och lång sikt. Sammanfattningsvis handlar åtgärderna till stor del om att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter. En ny gång- och cykelväg läng Färjeledsbacken och förbättrade korsningar över leden för oskyddade trafikanter är åtgärder som föreslås. Åtgärderna handlar också om rätta till framkomlighets- och trafiksäkerhetsbrister i korsningarna vid Visborg, Terra Novavägen och Bro väg. Åtgärderna behövs också för att bibehålla leden som ett transportrum med god framkomlighet för genomfartstrafik.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de föreslagna åtgärderna är i linje med den översiktliga planeringen, medverkar till en god bebyggd miljö och underlättar för hållbara färdvägar. Åtgärdsförslagen bör godkännas.

Bedömning

Åtgärdsförslagen bedöms vara väl underbyggda, grundade i dialoger och analyser. Bedömningen nedan utgår från miljö- och byggnämndens områden.

Alternativ med fler korsningspunkter mot leden för att minska ledens barriäreffekt har lyfts fram och studerats. Några av de alternativ som har studerats och förkastats är ytterligare en cirkulation mellan Coop-Rondellen och Terranovarondellen, samt en planskild överfart över Färjeleden, som förbinder Visborg och Stenkumlaväg. Trafiksimuleringen har visat på att ytterligare cirkulationer skulle medföra att ledens framkomlighet minskar signifikant, vilket medför ökade trafikmängder inne i staden. Den ökade trafiken skulle i sin tur påverka luft- och bullersituationen i Visby negativt. Alternativ med planskild korsning över Färjeleden har lyfts fram i arbetet med strukturplanen och avfärdats eftersom den skapar barriäreffekter inne i Visborg

25 (114)

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

och bedöms inte vara nödvändig ur ett trafikalt perspektiv då befintlig korsning har tillräcklig kapacitet för att hantera prognosticerad trafik till år 2040. Det är i sammanhanget mycket viktigt att de föreslagna förbättrade korsningarna för fotgängare och cyklister blir genomförda för att minska ledens barriäreffekt då fler korsningar inte är lämpligt ur framkomlighetsperspektiv..

Det är viktigt att den föreslagna gång- och cykelförbindelsen över Färjeleden mellan Visborg och Stenkumlaväg blir verklighet för att främja gång- och cykeltrafik i den nya stadsdelen som är tänkt att ha hög hållbarhetsprofil. Åtgärden bör lyftas i ÅVS.

Anslutningen mot Visborg bedöms vara rimlig. Det är positivt att se utbyggnaden på kort och lång sikt, vikt innebär att börja med enkla metoder genom att förbättra trafiksignalsystemet för att, när behovet börjar uppstå, bygga ut en cirkulationsplats. Sandhedsvägen bedöms bli aktuell att bygga ut i ungefär samma tidsepok som cirkulationsplatsen. Vidare analyser kring hur trafiken inom Visborg påverkas bedöms vara nödvändigt att utföra inom ramen för Visborgsprojektet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det är värdefullt att det underlag som har tagits fram i samband med åtgärdsvalsstudien kan samutnyttjas med regionens stadsplanering.

Vid Terra Nova är det viktigt att möjligheten att ta sig in och ut på leden från Terra Novavägen behålls för att inte belasta lokalgatorna. I nuläget råder osäkerhet kring om den nya "Sotaregatan" kan byggas ut, ett scenario utan "Sotaregatan" bör finnas med i beaktning.

Åtgärderna vid hamnen bedöms vara positiva för utvecklingen i inre hamnen. En gång- och cykelväg längs Färjeledsbacken och Gutebacken knyter bättre ihop hamnen med de södra stadsdelarna och orterna. Förslaget att anpassa Färjeleden vid Hamnterminalen till en "torgyta" som gestaltas via materialval och utformning bedöms få positiva estetiska effekter på stadsbilden. Det bedöms också få positiva pedagogiska effekter eftersom det markerar att inre delen av Visby tar sin början.

Sammantaget bedöms åtgärderna vara i linje med den översiktliga planeringen, medverka till en god bebyggd miljö, och underlätta för hållbara färdssätt.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Sara Lindh, planarkitekt. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden godkänner åtgärdsförslagen och antar förvaltningens förslag till yttrande som sitt eget.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse, 2019-05-22

Bilaga 1 - Brister översiktskarta

Bilaga 2 - Åtgärder översiktskarta

Skickas till

Lena Johansson, Regionstyrelseförvaltningen

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 122

VÄSTERGARN AMMOR 1:42 m fl - Samråd om detaljplan

MBN 2019/1233

Miljö- och byggnämndens beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslag, daterat 2019-05-02, enligt 5 kap Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900)

Miljö- och byggnämnden gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte krävs.

Sammanfattning

Planprogram för Västergarn Ammor 1:42 m fl godkändes av byggnadsnämnden 2013-10-09 BN § 205. I samma beslut gav byggnadsnämnden samhällsbyggnadsförvaltningen uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Västergarn Ammor 1:42 för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan, daterat 2019-05-02 .

Området är beläget cirka 250 m öster om väg 142 och cirka 400 m söder Sandavägen och utgörs till stor del av skogsmark.

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, ca 20 tomter, inom östra delen av fastigheten Västergarn Ammor 1:42. Detaljplanen skall ge möjligheter att uppföra både fristående villor liksom parhus för permanent boende. Husen skall ligga i skogsmiljö där byggnadernas högsta nockhöjd styr byggnadernas höjd vilka hålls lägre mot västergarnsvallen och tillåts vara högre i östra delen av fastigheten. Föreslagen bebyggelse bygger vidare på bebyggelsestrukturen vid närliggande bostadsområden, söderut mot Klintehamn. Området angörs norrifrån och byggnaderna placeras kring en ny vägslinga i skogen. Gröna kilar sparas för möjligheten att ta sig ut i omgivande natur i öster och ut mot Västergarnsvallen i väster. Fastighetsstorlekarna är reglerade till minsta tomtstorlek 1500 kvm respektive 1800 kvm. Området kring Västergarnsvallen regleras som allmän plats; Natur.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden att besluta om att samråda med planförslaget daterat 2019-05-02.

Bedömning

Detaljplanen hanteras enligt Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900). Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen är av sådan art att den ska hanteras med Normalt förfarande på grund av att beslut om att upprätta detaljplan skedde innan 1 januari 2015. Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen den bedöms ej ha stor vikt eller vara av principiell betydelse. Planförslaget står ej i strid

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

med översiktsplanen, eller länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen, är ej av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Stina Wester, fysisk planerare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslag, daterat 2019-05-02, enligt 5 kap Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900)

Miljö- och byggnämnden gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte krävs.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse, 2019-05-02

Planbeskrivning, 2019-05-02

Plankarta, 2019-05-02

Markundersökning, 2019-01-25

Inventering Gotländsk Nunneört, 2019-04-29

Sökande

██

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 123

**NÄR BOMUNDS I BURGEN 1:16, del av &
BURS BONDARVE 1:16, del av - Begäran om
planbesked**

MBN 2019/119

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden är inte beredd att upprätta detaljplan för berörda fastigheter När Bomunds i Burgen 1:16 & del av Burs Bondarve 1:16, i enlighet med 5 kap 2 § Plan och Bygglagen (SFS 2010:900).

Avgift

Planbeskedsavgift 9000 kronor

Totalt 9000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Begäran om planbesked inkom 2019-01-11 till Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Plan, i syfte att upprätta detaljplan för fastigheterna del av När Bomunds i Burgen 1:16 & del av Burs Bondarve 1:16 strax nordväst om Hörte fiskeläge på sydöstra Gotland.

Förfrågan rör planläggning av ett område om ca 6,5 ha i syfte att möjliggöra för uppförande av fritidshus. Ansökan avser komplettera befintlig planlagd bebyggelse österut (09-BUR-325, 1984-02-28 – 12 fastigheter) med ett antal tomter där fastighetsstorleken föreslås till ca 1500 kvm. Efter att befintligt lantbruk på Bomunds i Burgen avvecklat sin djurhållning om ca 100 djur är tillgång och kvalitet på vatten enligt uppgift god. För området finns tillstånd för anläggande av ett reningsverk. Området beskrivs som kringgärdat av befintliga vägnät.

Planområdet är lokaliserat på Burgen i Burs-Närs socknar. Burgen är en långsmal höjdsträckning om ca 3-5 km där de geologiska förutsättningarna är unika för Gotland samt även ur ett nationellt perspektiv. På Burgen har Gotlands olika sedimentära lager genom olika geologiska processer vänt sig ”uppåt” och området är därmed unikt som en plats där kalkstensöns geologiska historia ligger blottad för allmänt beskådande. Burgen är utpekad som ett nationellt riksintresse för naturvård.

Fastigheten När Bomunds i Burgen 1:16 är ca 61,5 ha stor och utgörs främst av jordbruksmark söder om de delar som ligger på själva burgen. Burs Bomunds 1:16 är ca 10 ha stor och ligger till fullo uppe på burgen. Befintliga fastigheter inom redan befintligt detaljplanelagt område ligger insprängda i Burs Bomunds 1:16. I närhet till

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

det tänkta planområdets östra del bedrivs täktverksamhet (ca 60 meter öster om) och i den norra delen finns en befintlig skjutbana för pistolskytte (angränsande).

Bedömning

I samband med antagande av bebyggelseriktlinjer för När socken 2010-05-16 och ett antal beviljade lov/förhandsbesked i det nu förfrågade planområdets närhet fick dåvarande Byggnadsnämnden kritik för att inte ha bevakat den unika geologiska bургbildning som Burgen utgör, och som skyddas genom riksintresse för naturvård, enligt 3 kap 6 § Miljöbalken. Länsstyrelsen valde då att besluta om att riksintresseområdet skulle omfattas av 11 kapitlet 12 § Plan- och bygglagen (2010:900) vilket i praktiken medför att det som gäller enligt 11 kap 10-11 §§ PBL, dvs Länsstyrelsens rätt att överpröva Miljö- och byggnämndens beslut i fråga om antagna detaljplaner, även gäller i fråga om lov och förhandsbesked enligt 9 kap PBL, i syfte att förhindra olämplig exploatering på Burgen.

Länsstyrelsen har därmed rätt att överpröva givna lov och förhandsbesked likväl som de enligt 11 kap 10-11 §§ äger rätten att överpröva en i framtiden antagen detaljplan.

Även om det inte för närvarande pågår någon djurhållning på lantgården söder om planområdet finns det inget som framöver hindrar ny stallning av djur i de befintliga stallbyggnader som angränsar planområdet. En planläggning av området innebär också att det skulle försvåra för en eventuell djurhållande verksamhet att bedrivs på fastigheten, med tanke på störningsrisken som uppkommer till följd av djurhållning (buller, lukt, allergener, flugor m.m.). Gällande riktlinjer [riktlinjer mellan djurhållning och bebyggelse, antagna av Miljö- och hälsoskyddsnämnden (2016-06-07, MHN § 62) samt Byggnadsnämnden (2017-03-08, BN § 37)] medför att planerade fritidshus med största sannolikhet kommer att ligga inom gällande skyddsavstånd till denna djurhållning.

Likaså kan en förtätning av bostäder i anslutning till befintlig täktverksamhet ca 60 meter öster om planområdet komma att försvåra för täktverksamheten att klara sina förskrivna villkor. Detsamma gäller befintlig skjutbana angränsande norr om området. Skytteverksamheten kan komma att ge upphov till störning i form av buller och ny byggnation kan således försvåra för skjutbanan att bedriva sin verksamhet.

Utifrån ovan angivna skäl bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen det som olämpligt att inleda en planprocess för det förfrågade området. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför för Miljö- och byggnämnden att lämna negativt planbesked för fastigheten När Bomunds i Burgen 1:16, del av & Burs Bondarve 1:16, del av.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Christian Björkman, fysisk planerare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 124 TOFTA KROKSTÄDE 1:56 - Begäran om planbesked

MBN 2019/1764

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra befintlig detaljplan 09-P-168 Tofta Krokstade 1:52 & 1:56 samt upprätta en ny detaljplan för angränsande delar av fastigheten Tofta Krokstade 1:56 för att möjliggöra för bostadsbebyggelse, enligt 5 kap 2 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Avgift

Planbeskedsavgift 15 000 kronor

Totalt 15 000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Begäran om planbesked inkom till Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Plan 2018-11-14 i syfte att genom ändring av gällande detaljplan (09-P-168 – Tofta Krokstade 1:52 och 1:56) omvandla tre stycken släpp till omkringliggande marker, idag planlagda som natur till förmån för gata – lokalgata. Enligt ansökan skulle åtgärden möjliggöra för en utökning av det befintliga planområdet med 4-6 nya bostadsfastigheter varav fyra tomter i öster samt två tomter i söder. De nya fastigheterna avses då trafikförsörjas via de nya lokalgatorna. Åtgärden är i enlighet med vad som anges i den befintliga detaljplanens syfte och genomförandebeskrivning som anger att man i planläggningen tagit hänsyn till eventuella framtida planer genom att öppningar, som i föreliggande plan används för att nå kringliggande natur, kan ombildas till gatumark. Gatumarken inom befintlig plan utgör en vägsamfällighet, Tofta S:61 där samtliga fastigheter inom planområdet är delägare.

Fastigheten Tofta Krokstade 1:56 ligger inom Tofta fritids- och permanentusområde ca 3,5 km söder om Tofta Södra, strax öster om länsväg 142 mot Klinte. Fastigheten är ca 4 ha stor varav ca 2 ha föreslås för bostäder. Den

33 (114)

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

befintliga planen och det förfrågade planområdet ingår i ett utpekat kompletteringsområde i planprogram för Toftaområdet. Inom dessa områden kan kompletterande bebyggelse ske genom planläggning. Inom området anges att lämplig karaktär bör vara stora naturtomter där övergången till omgivande naturmark ska vara relativt sömlös för att bevara den skogliga karaktären.

Den befintliga planen 09-P-168 är genomförd och samtliga 22 fastigheter är bebyggda. I det befintliga planområdets norra del pågår ett planärende (MBN 2019/1217 – Tofta Krokstade 1:51) som för närvarande är på väg att sändas ut för samråd (MBN §84 2019-04-10). På angränsande fastighet öster om planområdet, Tofta Krokstade 1:52 har tidigare planansökan (BN 2016/5556 - BN § 181 2016-10-05) avslagits med orsak att skyddsavstånd till befintlig avloppspumpstation inte uppnås. Sökande har tidigare prövat åtgärden om fyra fastigheter öster om befintlig plan genom förhandsbesked (BN 2018/466) men 2018-10-01 återkallat sin ansökan efter utskickat granskningsyttrande där bedömningen gjorts att ändrad markanvändning från natur till gata kräver planändring. Utifrån ett bebyggelsesperspektiv var dock BNs bedömning att ytterligare fastigheter torde vara möjligt.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en ändring av befintlig plan i syfte att ändra natursläpp till lokalgata är i enlighet med planens syfte och att tillkommande ca 3-4 fastigheter i öster ryms inom det kompletteringsområde som anges i planprogrammet för Tofta. Förfrågade fastigheter i söder bedöms vara inom den grönkil som pekas ut i programmet och som avser bevara delar av det historiska kulturlandskapet i området. Dessa fastigheter bör ej ingå i planläggningen.

Det utökade planområdet bör utgå från liknande planbestämmelser rörande bebyggelsevolym som i befintlig plan men skärpas utifrån programmets ambition att bevara den skogliga karaktären som inte kunnat genomföras i praktiken. De delar av fastigheten 1:56 som inte bedöms lämpliga för bostäder föreslås prövas som naturmark för att säkra grönsläpp och ekologiska länkar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen konstaterar samtidigt att försvarets erinran utifrån beviljat miljötillstånd på Tofta skjutfält sannolikt medför konsekvenser för förslaget genomförande. Om planansökan beviljas och en detaljplan tas fram, som sedan antas av Miljö- och byggnämnden riskerar den att överprövas av Länsstyrelsen utifrån risken för betydande påverkan på försvarets riksintresse enligt 3 kap 9 § Miljöbalken.

Innan någon annan inriktning finns att tillgå rörande synen på hur gällande bebyggelsestrategier i antagna styrdokument som planprogram m.m. ska tolkas i förhållande till eventuella konflikter med försvarets riksintresse föreslår dock Samhällsbyggnadsförvaltningen för Miljö- och byggnämnden att bevilja positivt planbesked för fastigheten Tofta Krokstade 1:56 för att möjliggöra för bostäder och att för vägsamfälligheten Tofta S:61 ändra markanvändningen från natur till gata – lokalgata förutsatt att vägsamfälligheten ställer sig bakom åtgärden.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan hanteras med standardförfarande då den är förenlig med kommunens översiktsplan och saknar betydande intresse för allmänheten. Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen enligt delegationsordning.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Christian Björkman, fysisk planerare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra befintlig detaljplan 09-P-168 Tofta Krokstade 1:52 & 1:56 samt upprätta en ny detaljplan för angränsande delar av fastigheten Tofta Krokstade 1:56 för att möjliggöra för bostadsbebyggelse, enligt 5 kap 2 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) .

Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet
Tjänsteskrivelse, 2019-05-02
Ansökan, 2018-11-14

Skickas till

Vindudd AB, Nils Jakobsson, Visborgsgatan 11, 62157 VISBY

Sökande

Vindudd AB, Nils Jakobsson, Visborgsgatan 11, 62157 VISBY

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 125 HEMSE MULLVALDS 1:9, del av - Begäran om planbesked

MBN 2019/621

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att precisera Regionstyrelsens planuppdrag §238 2018-09-20 för del av fastigheten Hemse Mullvalds 1:9 och därmed pröva utveckling av besöksanläggningar för idrotts- och rekreationsändamål, möjliggöra för uppförande av stugor för tillfällig vistelse samt kompletterande bostäder längs med Storgatan, i enlighet med 5 kap § Plan och bygglagen (SFS 2010:900).

Miljö- och byggnämndens kostnader bör regleras mot exploateringsbudgeten.

Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploateringens omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Avgift

Planbeskedsavgift 15 000 kronor

Totalt 15 000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Begäran om planbesked inkom 2019-02-24 till Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Plan. Uppdraget om att upprätta detaljplan för del av fastigheten Hemse Mullvalds 1:9, Region Gotland har beslutats av Regionstyrelsen §238 2018-09-20. Syftet är att möjliggöra för uppförande av uthyrningsstugor om ca 100 bäddar i anslutning till befintliga anläggningar för idrottsändamål i Hemse, i enlighet med insatsplanen för det regionala utvecklingsinitiativet Landsbygdsutveckling 2.0, som i sin tur syftar till att stärka tätorten Hems attraktionskraft och tillväxtpotentialer.

Området kring bad, ishall och idrottshall i Hemse har i arbetet med en lokal utvecklingsplan (LUP) identifierats av lokala utvecklingsaktörer som en mycket viktig faktor för utvecklingen av hela lokalsamhället. Målsättningen är att området på sikt kan omfatta utomhuspool, utomhussbana, servicebyggnader med kök, cafeteria och samlingslokaler samt utegym och utomhusscen.

Fastigheten Hemse Mullvalds 1:9 omfattar ca 41,5 ha och markanvändningen är i huvudsak barr- och blandskog. Det förfrågade planområdet utgörs dock av öppna gräsytor. Området uppgår enligt ansökan till ca 1-1,5 ha och ligger i direkt anslutning till befintliga idrottsanläggningar (ishall, bad och gymnastiksal/skola). Gräsytorerna utgör som helhet ca 3,5 ha varav ca 1/3 av detta utgörs av en fullstor fotbollsplan.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Området arrenderas ut av Region Gotland till lokala idrottsföreningar och nyttjas som den öppna yta det är, främst för skol- och idrottsändamål. Det angränsande skogsområdet utgör en välbesökt skolskog men är också viktigt för allmänhetens rekreation och rymmer en motions slinga. Planområdet angörs främst från Storgatan via Norrgatan men nås också via det lokala gatunätet i Hemse.

Bedömning

I ansökan framgår att Regionstyrelseförvaltningen avsätter medel ur Regionstyrelseförvaltningens anslag om ca 70 000 kr för ett begränsat standardutförande. Ett begränsat standardutförande kan bara användas när planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse, och där samrådskretsen är liten och det är tydligt vilka som berörs. Det begränsade standardutförandet innebär att granskningskedet mellan samråd och antagande utgår. Ett begränsat standardutförande kan enbart fullföljas om samtliga sakägare godkänner förslaget under samrådet. Då planläggningen berör ett område som används av allmänheten för rekreation och friluftsliv är samrådskretsen därmed är svår att avgränsa varför samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är möjligt att använda sig av ett begränsat förfarande (jfm Prop. 2013/14:126 sid 74-75).

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte heller att det inkomna förslaget över områdets disponering medför en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL, utan föreslår istället att pröva bebyggelsen i eller i anslutning till skogsmarken och samtidigt utveckla de förfrågade ytorna i enlighet med de målsättningar som identifierats av lokala utvecklingsaktörer i Hemse. Utifrån den ökade kostnaden för planläggning föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen att i samband med planläggning även pröva tillskapande av kompletterande bostadsbebyggelse längs Storgatan och Norrgatan.

Utifrån givet planuppdrag föreslår Samhällsbyggnadsförvaltningen därför att Miljö- och byggnadsnämnden preciserar planuppdraget med att även:

Pröva möjligheten att helt eller delvis förlägga stugbebyggelsen i skogsmarken för att på så vis eventuellt kunna tillskapa ytterligare byggrätter för framtida idrotts-/rekreationsändamål (t.ex. utomhusbad, racketsport eller ytterligare bollplaner m.m.) inom de nu öppna gräsytorna.

Pröva om bebyggelse i skogsmarken i relation till dess eventuella påverkan på närliggande bostäder samt förskoleverksamhet samt områdets behov av parkeringsytor kan medföra en mer ändamålsenlig disponering av markytorna.

Pröva att eventuell bebyggelse i skogsmarken samtidigt säkrar natur- och kulturvärden i relation till befintliga och nya rekreativstråk och motions slingor.

Pröva tillskapande av kompletterande bostadsfastigheter i blandskogsområdet längs med Storgatan, Norrgatan och befintlig förskoleverksamhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen är av en sådan art att den ska hanteras med utökat förfarande då planområdet rör ett tydligt allmänt intresse. Regionfullmäktige antar detaljplanen enligt reglemente för miljö- och byggnämnden.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Christian Björkman, fysisk planerare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att precisera Regionstyrelsens planuppdrag §238 2018-09-20 för del av fastigheten Hemse Mullvalds 1:9 och därmed pröva utveckling av besöksanläggningar för idrotts- och rekreatiönsändamål, möjliggöra för uppförande av stugor för tillfällig vistelse samt kompletterande bostäder längs med Storgatan, i enlighet med 5 kap § Plan och bygglagen (SFS 2010:900).

Miljö- och byggnämndens kostnader bör regleras mot exploateringsbudgeten.

Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet
Tjänsteskrivelse, 2019-05-02
Ansökan, 2019-02-24

Skickas till

Regionstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnad, 62181 VISBY

Sökande

Regionstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnad, 62181 VISBY

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 126 VÄSTERHEJDE LUNDS 2:1 & 2:9, del av - Begäran om planbesked

MBN 2019/253

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna del av Västerhejde Lunds 2:1 och Västerhejde Lunds 2:9 för att möjliggöra för bostadsbebyggelse, i enlighet med 5 kap 2 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploateringens omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Avgift

Planbeskedsavgift 15 000 kronor

Totalt 15 000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Upplysning

Inom föreslagna bebyggelseområden finns nyckelbiotopskyddade ädellövträd där exploateringsmöjligheterna är ytterst begränsade. Samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken ska hållas med Länsstyrelsen.

Åtgärder som rör markavvattning eller ingrepp i biotopskyddad allé kräver dispens från Länsstyrelsen.

Sammanfattning

Begäran om planbesked inkom 2019-01-23 till Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Plan, med önskan om upprättande av detaljplan för fastigheterna Västerhejde Lunds 2:1 och 2:9, Region Gotland.

Avsikten enligt förslaget är att planlägga de förfrågade markytorna enligt ny användning som anges i den fördjupade översiktsplanen Hela Visby 2025. I FÖP Hela Visby 2025 betecknas ytor inom fastigheten som ett möjligt kompletterings-/utbyggnadsområde där bebyggelse inklusive grönområden kan inrymmas.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Förfrågan avser enligt ansökan en komplettering till befintlig bebyggelse söder om Länsväg 142, Toftavägen, i skogs- och odlingslandskapet där det idag bedrivs jordbruk med inriktning på djurhållning – häst. Förslagets lokalisering och utformning är enligt exploitören vald med omsorg till den natursköna omgivningen, avståndet till Visby och övriga målpunkter söderut, samt att skapa en långsiktig utveckling för exploateringsbolaget i fråga. Förslaget omfattar ca 30 friliggande villor och ca 40 rad- eller kedjehus i ett plan, samt en större gårdsstruktur beskriven som en möjlig hästgård samt ett äldreboende inklusive vissa grönytor. Möjligheten att ha sin häst på hästgården är enligt förslaget en del av områdets helhetsidé. Föreslagna hustyper ska främst vara enplanshus med hög takresning där den övergripande bebyggelsestrukturen följer det idémässiga ”egna hemsidalet” från tidigt 1900-tal (t.ex. i Enskede, Tallkrogen m.fl.) med små utvecklingsbara bostadsenheter där området ges en enhetlighet i bebyggelsen men där stor frihet ges till de enskilda variationerna. Särskilt över tid. För rad- eller kedjehus i ett plan föreslås vinkelbyggnader med egna muromgärdade gårdar i kvadrat med gemensamt centralt parkstråk enligt dansk förlaga.

Fastigheterna Lunds 2:1 och 2:9 omfattar sammanlagt ca 25 ha varav ca 15,5 ha utgör stödberättigad jordbruksmark i form av åkrar och beteshagar. Den föreslagna exploateringsytan omfattar ca 11,5 ha av fastigheten varav ca 3,5 ha är avsett att prövas på jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Inom föreslagna bebyggelseområden finns nyckelbiotopskyddade ädellövträd där exploateringsmöjligheterna är ytterst begränsade samt skyddade vattendrag (dikesföretag).

Exploatering på fastigheten med har tidigare prövats på åkermarken i den norra delen nära länsväg 142 genom förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus. Ansökan återkallades på sökandes begäran. Området är inte tidigare planlagt.

Bedömning

Det förfrågade planområdet är tänkt att rymmas inom ytor som idag utgörs av skogsmark, betesmark, jordbruksmark, viss befintlig bebyggelse samt dess gårdsplan.

Inom områdets norra delar, vilka angränsar till befintlig villabebyggelse (delvis planlagt genom 09-P-68, 2000-12-13) är användningen idag skog. I den del av skogen som ligger närmast den befintliga gårdsplanen och bebyggelsen på Lunds 2:1 bedrivs hästbete inom mindre delar. Inom skogen anger förslaget ca 20-22 villafastigheter inklusive rundgata och en ny anslutning till väg 142. Där befintlig lada/stall samt gårdsplan idag finns ska enligt förslaget ett äldreboende kunna uppföras. Längs Lunds allé och kring mangårdsbyggnaden på Lunds 2:1 anger förslaget 10 stycken villafastigheter varav Lunds 2:9 idag utgör en. Befintlig gårdsplan anges som grönyta/lekpark. Inom det förfrågade planområdets södra delar, vilka idag utgörs av stödberättigad jordbruksmark i form av hästhagar inklusive nyckelbiotopskyddade träd samt åker och långliggande åkermark anges ett parkstråk och ca 40 rad-/kedjehus. Strax sydväst därom, inom ett skogsparti och stödberättigad betesmark anges att en hästgård inklusive betesmarker ska kunna uppföras.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget i stort följer den bebyggelseinriktning som antagits i FÖP Visby 2010 men att en etablering på brukningsvärd jordbruksmark inte kan anses utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap 4 § Miljöbalken (1998:808). Jordbruksmarken är inte heller utpekad som lämplig förtätningsyta i den fördjupade översiktsplanen. Det är enligt förslaget uteslutande villabebyggelsen som förläggs inom utpekade ytor för ”bebyggelse inklusive grönområden”. Rad-/kedjehus samt hästgård föreslås på jordbruksmark. Dessa delar bör därför inte ingå vid ett positivt planbesked.

Eftersom FÖP anger ”bebyggelse inklusive grönområden” bedöms den exploateringsgrad som föreslås inom utpekade ytor också som hög. Hur hög en exploateringsgrad som tillgodoser naturvärden och även medger allmänna grönytor kan vara föreslås studeras närmare i planprocessen efter en naturvärdesinventering. Likaså krävs erforderliga skyddsavstånd till djurhållning enligt antagna riktlinjer mellan djurhållning och bebyggelse. Exploatering nära den befintliga trädallén längs Lunds allé omfattas också av biotopskydd och kräver skyddsavstånd alternativt dispens från Länsstyrelsen.

Utifrån ovan angivna argument ställer sig Samhällsbyggnadsförvaltningen positiv till delar av den föreslagna exploateringen men konstaterar samtidigt att försvarets erinran utifrån beviljat miljö tillstånd på Tofta skjutfält sannolikt medför konsekvenser för förslaget genomförande. Om planansökan beviljas och en detaljplan tas fram, som sedan antas av Miljö- och byggnämnden riskerar den att överprövas av Länsstyrelsen utifrån risken för betydande påverkan på försvarets riksintresse enligt 3 kap 9 § Miljöbalken.

Innan någon annan inriktning finns att tillgå rörande synen på hur gällande bebyggelsestrategier i antagna styrdokument som FÖP Visby m.m. ska tolkas i förhållande till eventuella konflikter med försvarets riksintresse föreslår dock Samhällsbyggnadsförvaltningen för Miljö- och byggnämnden att bevilja positivt planbesked för fastigheterna del av Västerhejde Lunds 2:1 och Lunds 2:9. Planläggning förordas endast inom de ytor som pekats ut i FÖP Visby 2010.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan hanteras med standardförfarande då den är förenlig med kommunens översiktsplan och saknar betydande intresse för allmänheten. Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen enligt delegationsordning.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Christian Björkman. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna del av Västerhejde Lunds 2:1 och Västerhejde Lunds 2:9

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

för att möjliggöra för bostadsbebyggelse, i enlighet med 5 kap 2 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploateringens omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse, 2019-05-02

Ansökan, 2019-01-23

Sökande

Hemsehem AB, Karsten Inde, Fardhemsvägen 1, 62351 HEMSE

Justerande			Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 127 VISBY TELEFONEN 4 och 9 - Ändring av detaljplan

MBN 2019/1730

Miljö- och byggnämndens beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska sända ut planförslaget för granskning, enligt 5 kapitlet 11§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Ändringen av detaljplan är arronderingsmässigt identiskt med gällande detaljplan.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden beslutade 2018-11-14 § 246 om att samråda med ett planförslag där markanvändningen var Centrum. Denna markanvändning valdes för att anpassas till Boverkets nationella standard för planbestämmelser. För att undvika en formell felhantering, dvs om markanvändningen Centrum vid en eventuell överprövning inte skulle bedömas vara förenligt med översiktsplanens tilltänkta markanvändning ”verksamheter-kontor, externhandel” preciseras nu den föreslagna markanvändningen till markanvändningen H=detaljhandel, K=kontor och O=tillfällig vistelse (hotell och konferens o dyl. Syftet med planändringen, i förhållande till tidigare detaljplan och tilläggbestämmelser antagna 2006 respektive 2013, är att nu tillåta dagligvaru- och livsmedelshandel och att industriändamålet tas bort.

För fastigheten Visby Telefonen 4 (befintliga Flexhuset) innebär det att markanvändning J1 – industriändamål och storskalig handel- livsmedel får ej etableras, K - kontor, hotell, konferenslokaler samt S - service typ café och lunchrestaurang ersätts med markanvändningen H-detaljhandel, K-kontor och O=tillfällig vistelse (hotell och konferens o dyl). Den enda förändringen i förhållande till gällande detaljplan är att nu tillåts dagligvaru-/livsmedelshandel och att industriändamålet tas bort.

Bedömning

Syftet med ändring av gällande detaljplan är att inom befintlig byggnad på fastigheten Telefonen 4 tillåta markanvändningen dagligvaruhandel/livsmedelshandel. För att undvika eventuella framtida konflikter tas markanvändningen industriändamål bort för fastigheten Telefonen 4. Detta är en anpassning till Boverkets definition av handelsändamålet. Denna ändring är sålunda förenligt med gällande detaljplans syfte vars markanvändningsbestämmelse tillåter storskalig handel.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Christian Björkman, fysisk planerare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska sända ut planförslaget för granskning, enligt 5 kapitlet 11§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Ändringen av detaljplan är arronderingsmässigt identiskt med gällande detaljplan.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2019-04-18

Plankarta, daterad 2019-05-02

Planbeskrivning inkl bilaga, daterad 2019-05-02

Samrådsredogörelse, daterad 2019-05-02

Sökande

Gotland Investment AB, Jonathan Carlzon, Stenkumlaväg 4, 62146 VISBY

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 128 **VISBY ATTERDAG 6 - Rivning av 3 byggnader (garage/förråd, butik och kiosk)**

MBN 2019/5475

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beviljar rivningslov för samtliga tre byggnader: affären, garaget/förrådet och kiosken med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Reservation

Daniel Heilborn (MP) reserverar sig mot beslutet i förmån till eget yrkande.

Avgift

Bygglovsavgift: 7 560 kronor

Startbeskedsavgift: 5 198 kronor

Totalt: 12 758 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Upplysning

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.

Kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Följande handlingar ska lämnas in till bygglovsenheten som underlag för slutbesked: Verifierad kontrollplan, signerad och påskriven.

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 bygglovbeslutet upphör att gälla.

Ändringar i förhållande till fastställda ritningar 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 underrättas på telefon 010-223 90 00.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

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.

Utstakning krävs inte i ärendet.

Innan rivning ska dokumentation av byggnaden lämnas in till byggnadsnämnden.

Innan startbesked kan lämnas ska tydligare rivningsdokumentation tas fram med hänvisning till Miljö- och hälsoskyddens yttrande gällande farligt avfall.

Sammanfattning

Åtgärden avser rivning av affärsbyggnad, kiosk och garage i Visby innerstad. Byggnaderna ligger på fastigheten Visby Atterdag 6, precis innanför Söderport.

Regionantikvariern avstyrker rivningslov för samtliga byggnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att kiosken och garagebyggnaden inte bör rivras då de båda utgör ett högt kulturhistoriskt värde.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att rivningslov kan ges för affärsbyggnaden då den inte utgör ett så högt egenvärde att det anses vara försvarbart att tillåta rivning för byggnaden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är därför att avslå ansökan om rivningslov för kiosken och garaget/förrådet men att bevilja rivningslovet för affärsbyggnaden med stöd av regionantikvarierns yttrande och 9 kap 34§ plan- och bygglagen.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen tar stöd av regionantikvarierns yttrande för att göra en bedömning om de rubricerade byggnadernas kulturhistoriska värden och huruvida lov för rivning kan ges för dessa eller inte.

Ett rivningslov ska nekast om den ansökta åtgärden avser en byggnad som omfattas av ett rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömer, med stöd av regionantikvarierns yttrande och med hänvisning till punkt 2 (9 kap 34§ PBL), att rivningslov inte ska lämnas för kiosken och garaget.

Däremot gör samhällsbyggnadsförvaltningen en annan bedömning än regionantikvariern gällande affärsbyggnaden. Bedömningen är att rivningslov kan ges för affärsbyggnaden då den inte anses utgöra ett så stort kulturhistoriskt egenvärde eller några arkitektoniska kvalitéer.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Sammanfattningsvis går beslut upp i Miljö- och byggnämnden med förslag om att avslå rivningslov för garaget och kiosken men bevilja rivningslov för affären.

Miljö- och byggnämndens bedömning

Miljö- och byggnämnden gör, i motsats till förvaltningen, bedömningen att kiosken och garagebyggnaden inte har ett sådant högt kulturhistoriskt värde att rivningslov bör nekas för någon av byggnaderna. Som grund för bedömning ligger den förundersökning som sökande tagit fram med stöd av antikvarisk sakkompetens i vilken garaget beskrivs ha visst kulturhistoriskt värde, dock ej omistligt. Kiosken förutsätts enligt förundersökningen kräva stora förändringar om den ska fungera på sikt. Nämnden delar förvaltningens bedömning gällande affärsbyggnaden. Nämndens samlade bedömning är att rivningslov ska beviljas för samtliga tre byggnader.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Agnes Ekblom Aldrin, bygglovarkitekt. Miljö- och byggnämnden ansluter sig inte till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Daniel Heilborn (MP) yrkar med medhåll från Marit Stigson (Fi) att:

Miljö- och byggnämnden avslår ansökan om rivningslov för samtliga tre byggnader: affären, garaget/förrådet och kiosken med hänvisning till regionarkivariens yttrande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar med medhåll från Socialdemokraterna samt Tore Tillander (V) att:

Miljö- och byggnämnden beviljar rivningslov för samtliga tre byggnader: affären, garaget/förrådet och kiosken med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ordförande ställer proposition på de båda yrkandena och finner att eget yrkande vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Sökande
Kända sakägare enligt sändlista
Länsstyrelsen

Sökande

Visby Igh AB, Peter Nilsson, Box 2196, 62123 VISBY

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 129 RUTE FURILDEN 1:29 - Nybyggnad av stall och maskinhall/garage

MBN 2019/532

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beviljar ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

Arbetena får inte påbörjas innan startbesked har lämnats.

Byggnaden får inte tas i bruk innan slutbesked har lämnats.

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Daniel Heilborn (MP) i handläggningen i detta ärendet.

Avgift

Bygglovavgift	17 945 kronor
Startbeskedsavgift	12 125 kronor
Totalt	30 070 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Eventuell reduktion av avgiften, enligt 9 kap 27 § plan- och bygglagen,

SFS 2010:900, meddelas i - Beräkning samt beslut av eventuell reduktion - tillhörande detta beslut. Av fakturan, som skickas separat, framgår den totala avgiften inklusive eventuell reduktion av avgiften.

Upplysning

Observera att arbetena inte får påbörjas innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked enligt 10 kap 9 § 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).

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: **Daniel Heilborn, Heilborn Ark & Bjerkeform AB, Södra Murgatan 24, 62157 Visby**

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.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

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.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det är publicerat i Post- och Inrikes Tidningar.

Innan du får påbörja dina åtgärder ska beslutet verkställas, PBL 9 kap. 42 a §. Beslutet verkställs fyra veckor efter att beslutet kungjorts.

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.

Avloppsanläggningen är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillstånd söks hos Miljö- och hälsoskyddsnämnden (tel 0498-26 90 00). Byggnaden måste förses med separata ledningar för WC respektive bad-, disk- och tvättvatten om WC avses installeras.

Utstakning krävs inte i ärendet.

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av stall och maskinhall/garage på fastigheten Rute Furilden 1:29. Byggnaden föreslås placeras intill en befintlig ridbana på fastighetens norra del, ca 320 meter norr om bostadshuset på samma fastighet. Syftet med byggnationen är att bedriva viss näringsverksamhet med hästar, dels genom enstaka kurser och liknande, dels inom det fält där sökanden själv är verksam; som överläkare i psykiatri och behandlande terapeut.

Platsen omfattas av planprogram för Furillen, riksintresse för friluftsliv samt rörligt friluftsliv, Försvarmaktens riksintresse Influensområde luftrum samt naturvärden inom odlingslandskapet.

En av hörnstenarna i programmet är att öka tillgängligheten för allmänheten. Utifrån planprogrammets utpekande av utvecklingsområden är det samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att den föreslagna åtgärden saknar stöd i planprogrammet och att den aktuella platsen inte är lämplig att bebygga. Den föreslagna byggnaden kan inte anses vara en sådan byggnad för allmänhetens behov som enligt planprogrammet kan komma ifråga utanför de utpekade utvecklingsområdena.

Den föreslagna byggnaden placeras långt ifrån omkringliggande bebyggelse och de vägar och ledningar som byggnationen medför bedöms innebära en stor påverkan på platsens naturvärden. Sammanhållna orörda naturområden bör bevaras, dels för allmänhetens rekreation med betoning på friluftsliv, dels för att det inte är god hushållning att ianspråkta nya oexploaterade områden för bebyggelse. Förvaltningens bedömning är att byggnationen innebär stora ingrepp i platsens turism- och friluftsvärden och att åtgärden påtagligt skulle skada riksintresset för friluftsliv.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammantagna bedömning är att den föreslagna byggnationen inte har något stöd i planprogrammet, att åtgärden påtagligt skulle skada riksintresset för friluftsliv samt att föreslagen placering inte är lämplig med hänsyn till landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är att avslå ansökan.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna åtgärden är förenlig med översiktsplanen för Gotland.

Planprogrammet

Planprogrammet för Furillen, Program för Rute Furilden 1:1 m.fl., gäller för hela Furillen och är vägledande för kommande detaljplaner och bygglov i området. En av hörnstenarna i planprogrammet för Furillen är att öka tillgängligheten för allmänheten.

Det är viktigt att poängtera att planprogrammet inte säkerställer några byggrätter, utan är ett underlag för kommande detaljplanering. Planprogrammet pekar ut ett antal utvecklingsområden där byggnationer ska regleras med detaljplan. I områdena Kohagen, Brottet – Norrsluttan och Herrvik är Boende det planerade ändamålet och i områdena Brottet – Ön och Leviken är Publika verksamheter det planerade ändamålet. Den föreslagna byggnationen ligger inte inom något av de utpekade utvecklings-områdena. Vidare framgår att utvecklingen av byn på Furillen, industriområdet, andra strukturer och befintliga tomter som följer det redan godkända planprogrammet kommer att hanteras med bygglov enligt plan- och bygglagen. I planprogrammet framgår även att ”prövningar av bygglov utanför de områden som redovisats som lämpliga för utveckling och förtätning i programmet bedöms restriktivt och bör helt undvikas”.

Utifrån planprogrammets utpekande av utvecklingsområden samt planprogrammets upplysning om att prövningar av bygglov utanför utvecklingsområdena ska bedömas restriktivt och helt bör undvikas, är det samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att den föreslagna åtgärden saknar stöd i planprogrammet och att den aktuella platsen inte är lämplig att bebygga. Den föreslagna byggnaden kan inte anses vara en sådan byggnad för allmänhetens behov som enligt planprogrammet kan komma ifråga utanför de utpekade utvecklingsområdena.

Riksintressen

Inom riksintresset för det rörliga friluftslivet ska turismens och friluftslivets intressen, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Områden med riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Den föreslagna byggnaden placeras långt ifrån omkringliggande bebyggelse och de vägar och ledningar som byggnationen medför bedöms innebära en stor påverkan på platsens naturvärden. Sammanhållna orörda naturområden bör bevaras, dels för allmänhetens rekreation med betoning på friluftsliv, dels för att det inte är god hushållning att ianspråkta nya oexploaterade områden för bebyggelse (utom i enskilda fall när det är nödvändigt för det allmännas bästa). Förvaltningens bedömning är att byggnationen innebär stora ingrepp i platsens turism- och friluftsvärden. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att åtgärden påtagligt skulle skada riksintresset för friluftsliv (3 kap 6 § miljöbalken).

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att åtgärden inte påtagligt skadar Försvarmaktens riksintresse i området, då byggnaden inte utgör något högt objekt.

Naturvärden

På platsen finns naturvärden enligt Naturvärdeskartan; odlingslandskap natur. Det gotländska odlingslandskapets natur- och kulturvärden är ofta mycket höga. Flera hotade djur- och växtarter är starkt knutna till odlingslandskapet. Odlingslandskapet har även stora skönhetsvärden.

Naturvårdeshandläggare vid enhet Miljö- och hälsoskydd avstyrker den föreslagna byggnationen utifrån dess påverkan på odlingslandskapets natur- och kulturvärden, riksintresset för rörligt friluftsliv samt att stöd för byggnationen saknas i planprogrammet.

Sökandens ombud har inkommit med svar på naturvärdesyttrandet. Ombudet instämmer i att det gotländska odlingslandskapets natur- och kulturvärden är höga och att allmänhetens tillgång till rörligt friluftsliv ska värnas. Däremot anser ombudet att den planerade byggnaden placeras så att den döljs både från öst och från väst samt att byggnadens föreslagna placering omsorgsfullt har valts för att inte exponeras från vägar som allmänheten nyttjar. Ombudet framför även att den aktuella platsen är ett nedlagt kalkbrott och att området därmed inte tillhör odlingslandskapet. Vidare framför ombudet att hästarnas bete har en positiv inverkan på både det öppna odlingslandskapet och på kulturlandskapet som tidigare varit helt igenvuxet av vass och sly.

Med stöd av naturvårdeshandläggarens bedömning i yttrandet samt efterföljande diskussion är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att odlingslandskapet trots allt gäller på platsen och att den föreslagna åtgärden kan påverka odlingslandskapet negativt. Förvaltningen instämmer dock i att betande frigående djur har en positiv inverkan på det öppna landskapet.

Övriga förutsättningar

Den föreslagna byggnaden är ingen fritidsbebyggelse och berörs därmed inte av bestämmelserna i 4 kap 4 § miljöbalken.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Yttranden och bemötanden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen).

Synpunkter har inkommit ifrån ägare av grannfastigheten Rute Furilden 1:40. Grannen ifrågasätter den tänka placeringen, som ligger närmare grannens bostadshus jämfört med sökandens bostadshus. Vidare ifrågasätter grannen hur den föreslagna byggnaden kommer att påverka landskapsbilden och morgonsolen ner mot fastigheten Rute Furilden 1:40. Grannen framför också oro för att den föreslagna byggnaden kommer innebära ökad trafik och transporter samt att omgivningen kommer påverkas av djurhållningen i form av lukt, flugor med mera.

Grannen har dock, ungefär en vecka efter att yttrandet inkommit, framfört sin önskan om att återkalla sitt yttrande. Samhällsbyggnadsförvaltningen har meddelat att det inte finns någon möjlighet att återkalla ett yttrande, men att önskan om att återkalla yttrandet registrerats i ärendet.

Sökanden har inkommit med svar på grannens synpunkter. Sökanden redogör i sitt svar att den tänkta placeringen motiveras av en intilliggande ridbana. Vidare anger sökanden att varken morgonsol till Rute Furilden 1:40 eller landskapsbilden kommer att påverkas på något störande vis. Sökanden anger att den nya byggnaden inte kommer innebära någon ökning vad gäller trafik, buller, oljud och avgaser. När det gäller djurhållningen informerar sökanden om att antalet hästar inte kommer överstiga det nuvarande antalet och det planeras inte för några andra typer av djur. De uppemot hundra kor och får som går på bete varje sommar i närområdet innebär att det redan förekommer både djurspillning och flugor, så att den ringa andel som sökandens hästar kan förväntas bidra med kan betraktas som försumbar.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökande.

Granskningsyttrande har skickats till sökanden där samhällsbyggnadsförvaltningen framför sin bedömning av ärendet.

Sökande har inkommit med svarsskrivelse. Sökanden är mycket ledsen över förvaltningens synpunkter och framför att det är märkligt att de har fått utvidga till en jordbruksfastighet och sedan kanske inte får lov att uppföra en byggnad som närmast är en förutsättning för en sådan fastighet.

Sökanden har senare inkommit med ytterligare kommentarer och synpunkter. Sökanden framför att de två fastboende familjerna på Furillen har en gemensam vision av hur ön ska utvecklas, där grundtanken är varsamhet och behållandet av naturvärden. Vidare framförs att sökanden vill att alla ska känna sig välkomna till Furillen. Som svar på förvaltningens granskningsyttrande samt naturvärdesyttrandet framför sökanden ett antal synpunkter. Dels anser sökanden att planprogrammet inte är bindande och saknar juridisk status, dels anser sökanden att planprogrammet tagits fram och godkänts utan att dåvarande byggnadsnämnd tagit till sig av de argument som lämnats av ”berörda”.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Vidare ställer sig sökanden frågande till att platsen skulle kunna ha något med odlingslandskap att göra. Sökanden instämmer inte i bedömning av att byggnationen skulle innebära stora ingrepp i turism- och friluftsvärden, då platsen är en karg plåtå där inga människor, vad sökanden vet, brukar röra sig. Dessutom framför sökanden att platsen för byggnationen är osynlig från i stort sett alla håll, förutom ovanifrån.

Samhällsbyggnadsförvaltningen instämmer i att planprogrammet inte är bindande, dock ska det användas vägledande vid prövning av plan- och bygglovsärenden. När det gäller odlingslandskap samt platsens natur- och kulturvärden tar förvaltningen stöd i naturvårdeshandläggarens yttrande och efterföljande dialog, där platsen ändå bedöms omfattas av odlingslandskapets värden samt inneha höga natur- och kulturvärden.

Sammantagen bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammantagna bedömning är att den föreslagna byggnationen inte har något stöd i planprogrammet, att åtgärden påtagligt skulle skada riksintresset för friluftsliv (3 kap 6 § miljöbalken) samt att föreslagen placering inte är lämplig med hänsyn till landskapsbilden (2 kap 6 § plan- och bygglagen) och natur- och kulturvärden på platsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är att avslå ansökan.

Miljö- och byggnämndens bedömning

Miljö- och byggnämnden anser i motsats till Samhällsbyggnadsförvaltningen att ansökan om bygglov kan beviljas eftersom det anses vara i linje med planprogrammet.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Sofia Norrback, bygglovhandläggare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig inte till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ola Hallvede (C) yrkar på att:

Miljö- och byggnämnden beviljar ansökan om bygglov eftersom det anses vara i linje med planprogrammet.

Thord Ingesson (S) yrkar i enlighet med förvaltningens förslag att:

Miljö- och byggnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 2 kap 6 § och 9 kap 31 § plan- och bygglagen (2010:900) samt 3 kap 6 § miljöbalken (1998:808)

Ordförande Eva Ahlin (C) ställer förslagen mot varandra och finner att Ola Hallvede (C) förslag vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Beslutet skickas till sökanden och fastighetsägaren (om annan än sökanden) samt berörda sakägare som inkommit med synpunkter. Kopia av beslutet skickas till kontrollansvarig. Kända sakägare meddelas om beslutet enligt lista. Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar (www.poit.se)

Sökande

██

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

**MBN § 130 VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:192, 1:197 -
Förhandsbesked för nybyggnad av bostäder**

MBN 2019/5474

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden meddelar som förhandsbesked enligt 9 kap 17 och 30 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen inom ramen för vad som framkommer i bedömningen.

Villkor: Vad som framkommer i bedömningen ska beaktas.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Ola Hallvede (C) i handläggningen av ärendet.

Avgift

Bygglövsavgift 17 020 kronor

Totalt 17 020 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Uppllysning

Förhandsbeskedet innebär enligt 9 kap. 39 § PBL inte att åtgärden får påbörjas.

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.

Sammanfattning

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av bostäder i Västerhejde. Platsen ligger inom detaljplanelagt område och ansökan bedöms som planenlig.

Tre grannar har haft synpunkter där de oroar sig för bland annat buller, tillgången till en väg in till sin mark och att parkeringar tillhörande idrottsplatsen och bygdegården i Västerhejde ska nyttjas av boende.

Förvaltningens bedömning är att det inte föreligger några hinder eller betydande olägenheter som föranleder ett avslag. Förslag till beslut är därför att ge ett positivt förhandsbesked.

Bedömning

Den samlade bedömningen är att det med vissa begränsningar är det möjligt att exploatera den aktuella fastigheten med bostäder trots den verksamhet som i strid med detaljplanen finns inom samma detaljplan. I förhandsbeskedet tas dock ingen preciserad ställning till i vilken form, utformning och omfattning som en sådan

55 (114)

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

exploatering av fastigheten kan komma till stånd. Hänsyn måste tas till detaljplanens och platsens förutsättningar.

Av planen framgår att: Avsikten är att möjliggöra områdets uppdelning i lägenheter för bostadsändamål med en minsta areal av i genomsnitt 0,25 hektar. Detta tolkas dels som att avsikten eller syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av som mest ca 10 - 12 bostadshus inom planområdet, dels att det rör sig om småhus, det vill säga en- eller tvåbostadshus. Det innebär att planen skulle tillåta ca 20-24 bostäder. Bedömningen är att dessa även kan uppföras som parhus eller radhus. Den planerade bebyggelsen ska även ta hänsyn till buller från den inom detaljplanen liggande verkstaden.

Det omkringliggande områdets bostadsbebyggelse karaktäriseras idag främst av villafastigheter insprängda i ett halvöppet skogslandskap, där vissa ligger i gränslandet till åkerlandskap. Naturens närvaro bland bebyggelsen är således ett tydligt karaktäristiskt inslag och en viktig utgångspunkt i planeringen för ny bebyggelse. Den i ärendet bifogade situationsplanen visar i huvudsak på just på en struktur där det gröna släpps in och bryter in mellan volymerna och anknyter på så vis till landskapsbilden i området. I förhandsbeskedet tas dock ingen bindande ställning till den slutliga utformningen och exploateringsgraden av området. Den slutliga omfattningen och utformningen av området ska med hänsyn till omständigheterna uppfylla plan- och bygglagens krav på en hälsosam och god bostadsmiljö med avseende på både inne- och utemiljön.

Två grannar har yttrat sig och anger oro angående buller, bland annat att bostäderna skulle störas av buller från verkstadsverksamheten. Angående buller från den verksamheten framgår av yttrande i samband med annat bygglov, se BN 2017/717 att den verksamheten måste hålla gällande riktvärden för buller då den redan idag ligger nära bostäder. Enligt den ansökan ska också ett plank uppföras mot området för flerbostadshuset som kommer att minska bullerpåverkan på den aktuella fastigheten.

Förvaltningens bedömning av om denna bullervall kommer att räcka för att minska bullret från den befintliga industrin hanteras i den kommande bygglovsansökan för bostäderna.

Grannar på fastigheten Västerhejde Vibble 1:3 anger att flertalet olägenheter kommer att uppstå till följd av flerbostadshuset. De anger att den enda vägen in till sin skogsfastighet riskerar att blockeras. Förvaltningens bedömning är att med nuvarande utformning så är den risken liten och inte skäl nog för avslag. Inga byggnader är placerade så att vägen blockeras. Vägen omfattas av ett servitut som skyddar tillgången till den aktuella marken. Grannarna oroas över att buller och utsläpp av lösningsmedel kommer påverka barnens hälsa i deras utemiljö.

Vidare anger grannar en oro för att de parkeringar som finns i anslutning till idrottsplatsen och bygdegården kommer att användas av de som kommer att bo i flerbostadshuset.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Förvaltningens bedömning är det finns förutsättningar att anlägga tillräckligt med parkeringar på den aktuella fastigheten, vilket kommer att säkerställas i prövningen av bygglovet där sökande måste redovisa tillräcklig parkering enligt gällande parkeringsnorm.

Försvarmakten avstyrker att positivt förhandsbesked lämnas för den ansökta åtgärden. Bedömningen är att den ansökta åtgärden ryms inom den gällande detaljplanen och att det därför finns en gällande byggrätt att utnyttja. Bedömningen är att den exploatering som kan komma att tillåtas inom den gällande detaljplanen inte ska innebära en avvikelse från detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens sammantagna bedömning är att den föreslagna platsen, inom ramen för de enligt de ovan anförda begränsningarna, är lämplig att bebygga med bostäder.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Charlott Stjernholm, bygglovhandläggare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden meddelar som förhandsbesked enligt 9 kap 17 och 30 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen inom ramen för vad som framkommer i bedömningen.

Villkor: Vad som framkommer i bedömningen ska beaktas.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Sökande
Sändlista delges beslut, 2019-04-25
Sändlista kända sakägare, 2019-04-25

Sökande

Hemsehem AB, Karsten Inde, Långängsvägen 5, 18275 STOCKSUND

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 131

VISBY MALAJEN 7,8,9 - Nybyggnad av radhus och teknikrum/förråd samt anordnande av parkering

MBN 2019/5478

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden avslår bygglov.

Avgift

Bygglovsavgift 31 658 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Uppllysning

Inga upplysningar

Sammanfattning

Ärendet avser nybyggnad av radhus fördelat i två huskroppar på Visby Malajen 7, 8 och 9 på A7-området i Visby. Förslaget har bedömts utgöra en mindre planavvikelse på grund av huvudbyggnadens placering på plusprickad mark som haft sitt ursprung i bullerkurvor från Luftfartsverket (och som flyttats sedan planens tillkomst).

Ärendet togs först upp i Miljö- och byggnämnden på begäran efter att information givits under arbetsutskottet 27 februari 2019. Från arbetsutskottet blev ärendet sedan återremitterad för fortsatt utredning varpå sökanden har inkommit med ett ändrat förslag som ligger till grund för detta beslut. I nuvarande förslag har sökanden valt att minska den totala byggnadsarean genom att ta bort två gavellägenheter och dela huskroppen i två delar. Detta ger ett förslag som sammantaget bättre svarar mot detaljplanens bestämmelser avseende maximal tillåten byggnadsarea (30% av fastighetsytan) då även mittenfastigheten, Visby Malajen 8, får en planenlig byggnadsarea. En parkeringsplats har som en konsekvens av detta även utgått så att det totala antalet nu uppgår till 16 stycken. Förvaltningen har inte funnit det nödvändigt att höra några remissinstanser på nytt, utan bedömer att det nya förslaget inte bör stå i konflikt med de synpunkter som framkommit i tidigare skede på något avgörande sätt. Förvaltningen har heller inte funnit några skäl till att höra grannar på nytt då samma mindre avvikelse som tidigare fortsatt är gällande i ärendet. I grannskapet kring de aktuella fastigheterna förelåg det vid tidigare hörande en entydigt negativ opinion mot förslaget så som det var utformat då. De synpunkter som framkom pekade sammantaget på att man uppfattade dåvarande förslag som planstridigt och att den borde betraktas som en överexploatering i relation till kvarterets småskaliga karaktär. Man menade även på att man upplevde sig ha fått

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

missvisande information rörande områdets fortsatta utbyggnad då det varit sagt att det skulle tillkomma fristående villor på aktuella fastigheter.

Förvaltningen gör bedömningen att det nya förslaget är planenligt, utöver placeringen på plusprickad mark, och har en utformning som är godtagbar i sammanhanget (tudelningen av byggnadskroppen har även medfört flera positiva effekter såsom en mer nedbruten skala, en aning lägre exploateringsgrad samt färre parkeringsplatser). I och med detta bedöms byggrätten sammantaget väga tyngre än de invändningar som lyfts fram.

På grundval av ovanstående föreslår förvaltningen därmed att lov kan ges för redovisat förslag.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den avvikelse som föreligger i ärendet avser huvudbyggnad placerad på plusprickad mark, mark på vilken huvudbyggnad inte får uppföras. Den enda avsikten med bestämmelsen är att hindra att huvudbyggnad placeras innanför luftfartsverkets bullerkurvor som plankartan baserats på. Den aktuella bullerkurvan har dock flyttats sedan detaljplanens tillblivelse. Eftersom inget annat syfte finns med bestämmelsen och inte heller något annat intresse eller betydande olägenhet bedöms motsäga att den aktuella marken tas i anspråk för del av den planerade byggnaden är bedömningen att den punktprickade marken inte längre heller utgör något hinder för en sådan användning. Avvikelsen ska därför i PBL:s mening bedömas som en liten avvikelse.

Tidigare förslag med en enda byggnadskropp prövades mot detaljplanens bestämmelse avseende maximal byggnadsarea (30% av fastighetsarean) genom att bruka ett medelvärde för alla tre fastigheter. Detta medförde att man översåg ett faktiskt överslag på 18% på mittenfastigheten, vilket föranledde att ärendet återremitterades från arbetsutskottet 27 mars 2019. Detta resonemang byggde till hög grad på att fastigheterna förväntades slås samman i en nära framtid, då ett sådant perspektiv skulle bli det rimliga att utgå ifrån. I det nya förslag som sökanden presenterat som respons till detta har man reducerat den totala byggnadsarean med cirka 30 kvm och delat byggnadskroppen i två, vilket sammantaget ger att ingen areamässig överbyggnad föreligger på någon av de tre fastigheterna.

Avseende byggnadens volym och gestaltning anser förvaltningen fortsatt att friliggande villor hade varit att föredra ur ett stadsbildsperspektiv, även om det nya förslaget bättre svarar mot förutsättningarna än det tidigare. I detaljplanens beskrivning går det även att utläsa att avsikten har varit just friliggande hus i dessa lägen. Bedömningen är dock att det inte finns ett tillräckligt lagstöd för att motivera ett avslag på grundval av detta då plankartans bestämmelser i regel rör över detaljplanens beskrivning, och plankartan medger i detta fall en byggnad av den typ som föreslagits.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Parkeringsplatserna är förlagda på prickad mark med bestämmelsen ”byggnad får ej uppföras”, och bedöms därmed vara planerliga. Angående antalet platser framstår det som att Regionens nya parkeringsnorm inte tycks ha tagit höjd för den byggnadstyp som redovisas i ärendet (radhus med mindre lägenheter i två plan) då den föreslår ett minimikrav på hela 32 parkeringsplatser (2 per boendeenhet för radhus). Hade man som jämförelse haft en likartad byggnad (samma bruttoarea och samma antal lägenheter) som istället klassats som ett flerbostadshus hade endast 8 parkeringsplatser (och 33 cykelställplatser) uppfyllt normen. På grund av denna diskrepans har förvaltningen gjort en egen avvägning och godkänt förslaget på 16 parkeringsplatser. Antalet cykelställplatser regleras inte för radhus men uppgår i detta fall till 20 stycken gemensamma platser.

På den prickade marken återfinns även två mindre sopsorteringsstationer avgränsade med skärmar (plank). I likhet med parkeringsplatserna är placeringen av dessa på prickad mark planerlig då plank inte utgör byggnader i Plan- och bygglagens mening.

Avseende teknikförvaltningen, trafikenhetens, synpunkter på trafik- och parkeringssituationen är det förvaltningens bedömning att detta i sig fortsatt inte är skäl nog till att motivera ett förslag till avslag i nämnden. Den förväntade trafikmängden har även minskat en aning i och med färre föreslagna lägenheter och trafiksituationen kan antas ha förbättrats i motsvarande grad. Förvaltningen vill slutligen även nyansera uppgifterna om att tillgängligt utrymme för backrörelser skulle uppgå till endast 6 meter (körbanans bredd). Mätning i nybyggnadskartan ger att frimåttet mellan baksida parkeringsplats och motsatt sida av körbanan (närmast Visby Malajen 10) varierar mellan 8,8 till 9,1 meter, vilket sammantaget utgör en klart bättre situation än den utmålade.

Tillgängligheten bedöms vidare vara tillfredställande löst för parkering likväl som för planlösningar. Trapphiss bedöms vara möjligt att lägga till i efterhand för de lägenheter som är belägna på andra våningen.

På grund av att åtgärden klassas som en mindre avvikelser har berörda grannar tidigare underrättats i ärendet och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Ägare av fastigheterna Visby Malajen 6 och 10, samt till Visby Korpralen 1 och Visby Artilleriet 1:33 och har bedömts vara berörda i egenskap av rågrannar.

Synpunkter har inkommit från ägare av fastigheterna Visby Malajen 6 samt från fem enskilda ägare av radhus på Visby Malajen 10 tillsammans med en gemensam skrivelse från själva bostadsrättsföreningen. Utöver dessa har det även inkommit synpunkter från ägare till fastigheterna Visby Malajen 2, 3 och 4 samt ett försenat yttrande från teknikförvaltningen, enheten för mark- och stadsmiljö.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden som valt att avstå från att bemöta dem.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

På grund av antalet inkomna yttranden har synpunkterna sammanfattats och bemötts enligt nedan, med den bästa avsikten att inga kritiska punkter ska upplevas ha utelämnats:

Planstridig utformning

Samtliga yttranden menar på att förslaget är att betrakta som planstridigt eftersom man menar på att planen förordar småhus i form av friliggande villor på de aktuella fastigheterna.

Plankartan anger endast ändamålet ”Bostäder” och planbeskrivningen anger att detaljplanens syfte och huvuddrag är att ”[...] möjliggöra byggande av förskola och bostäder i form av småhus”. Man kan även utläsa att ”Bebyggelse i form av småhus (villor, rad- eller kedjehus) lokaliseras mot naturområdet”. Begreppet småhus inkluderar även möjligheten att uppföra radhus. Aktuellt förslag redovisar en lösning som förvaltningen har bedömt uppfylla kriterierna för ett radhus (vilket kan sägas vara ”funktionell och estetisk separation av de sammanbyggda bostadsenheterna i sidled”), vilket ger att förslaget betraktas som planenlig i denna fråga.

Överexploatering

Sammantaget påtalas att förslaget bör ses som en överexploatering med hänseende till en rad faktorer såsom storlek, försämrad ljudmiljö, minskat dagsljusinfall i befintliga bostäder, skymd utsikt mot grönområde, minskad grönska, ökat slitage och underhåll, sopsortering nära fastighetsgräns (Visby Malajen 6) samt ökad trafik.

Förvaltningen har under granskningen säkerställt att byggnaden har en planenlig byggnadsarea på samtliga fastigheter. Aspekter såsom skymd utsikt, försämrad ljudmiljö och dagsljusinfall med mera bedöms i detta fall inte vara tillräckliga för att kunna utgöra betydande olägenheter – byggrätten i detaljplanen väger i dessa fall tyngre. Sopstationen närmast Visby Malajen 6 har även flyttats bort från fastighetsgränsen till mittenfastigheten Visby Malajen 8 istället. För trafikfrågan, se nedan.

Trafiksituation

Som en konsekvens av att man ville uppföra 18 nya bostadsenheter tillkom även från början 17 nya parkeringsplatser med tillhörande boende- och besöks trafik (OBS! Numera 16 bostadsenheter och 16 parkeringsplatser), vilket är klart fler än om fastigheterna skulle ha bebyggts med friliggande villor. Detta påtalas ge en ohållbar situation med avseende på trafiksäkerheten för främst barnen i området, ökad belastning på den redan ansträngda parkeringssituationen på A7 samt ett oskäligt högt trafikflöde i förhållande till lokalgatans utformning (ej bred nog och trottoarer saknas).

TN Trafik yttrar sig mycket riktigt om att parkeringssituationen är att betrakta som undermålig (för smal gata) med risk för osäkra backrörelser och potentiella konflikter i grannskapet. Situationen har dock förbättrats marginellt i det nya förslag som presenterats vilket ger att en sammantagen bedömning fortsatt är att den samlade trafiksituationen enskilt inte väger tungt nog för att ge underlag till ett förslag till avslag.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Olämpligt tillägg i stadsbilden

Åtgärden påtalas rubba balansen i fördelningen av radhus och friliggande villor i kvarteret genom att lägga till ytterligare en radhusvolym mitt emot den redan uppförda på Visby Malajen 10.

Förvaltningen gör en liknande bedömning i denna fråga men måste ändå konstatera att byggrätten och detaljplanens bestämmelser väger tyngre än den upplevda avvikelser från området karaktär i detta fall. Avseende denna aspekt har även en tydlig förbättring åstadkommit i det att den tidigare byggnadskroppen delats upp i två delar med ett släpp emellan, vilket ger en mer nedbruten skala med fler siktlinjer genom kvarteret.

Vilsledande information/ej infriade förväntningar

Slutligen kan man sammantaget säga att många synpunkter härrör från en upplevelse av att ha fått en felaktig eller vilsledande information rörande kvarterets tänkta utveckling från främst Regionen och ansvarig mäklare. Man menar på att värdet på ens fastigheter kommer att sjunka (och borde från början ha satts lägre, om man känt till dessa planer från början) och boendesammansättningen förändras bort från övervägande barnfamiljer, vilket man föreställde sig när man flyttade dit. Man ställer sig även frågande till varför Regionen gynnar en exploatör med tydliga vinstmotiv över familjer med behov av centralt belägna tomter att bygga på.

Synpunkter av denna art kan tyvärr inte tas hänsyn till inom ramen för ett bygglov, men bedöms ändå vara viktiga att lyfta fram i ett ärende av denna karaktär.

Baserat på ovanstående resonemang är det sammantaget förvaltningens uppfattning att ett bygglov för redovisat förslag kan beviljas.

Miljö- och byggnämndens bedömning

Miljö- och byggnämnden bedömer i motsats till förvaltningen att på fastigheterna Visby Malajen 2, 3, 4, 5 och 6 har sedan tidigare beviljats bygglov för fristående småhus i form av villor. De nu ansökta radhusen bryter därmed mot den hittills framväxta karaktären av villabebyggelse inom den aktuella detaljplanen.

Bedömningen är att de planerade radhusen tillsammans med radhusen tvärs över gatan kommer att bli den dominerande karaktären på platsen. Detta skapar en både visuell och faktisk obalans mellan villabebyggelsen och radhusbebyggelsen i området. Bedömningen är att detta påverkar stadsbilden negativt. För att uppnå en bättre helhetsverkan och en mer balanserad stadsbild bör den tillkommande bebyggelsen på Visby Malajen 7, 8 och 9 till sin karaktär i större utsträckning anpassas till den befintliga villabebyggelsen än till radhusbebyggelsen på andra sidan gatan.

Bedömningen är att de ansökta radhusen strider mot anpassningskravet i förhållandet till den befintliga villabebyggelsen, vilket påverkar stadsbilden negativt genom att den föreslagna bebyggelsen leder till obalans i stadsbilden. Bedömningen är att de planerade radhusen inte är lämpliga med hänsyn till stadsbilden på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 9 kap 6 § PBL. Vidare är bedömningen att den planerade bebyggelsen har lett till en parkeringslöning med backzon på gatan som är för smal för att detta ska kunna ske på ett helt trafiksäkert sätt. En synpunkt

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

som även Teknikförvaltningen (TN Trafik) ger uttryckför i sitt yttrande. Nämnden anser därför även att förslaget inte heller är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och trafikolyckor och behovet av en god trafikmiljö, enligt 9 kap 6 § PBL.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Max Fröderberg, bygglovarkitekt. Miljö- och byggnämnden ansluter sig inte till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden avslår bygglov.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Sökanden
Personer som lämnat synpunkter

Sökande

Gotlands Kronan H4 AB, Peter Strähle, Box 61, 18205 DJURSHOLM

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 132

**VISBY LABORATORN 4 - Förhandsbesked för
nybyggnad av bostadshus**

MBN 2019/5477

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden meddelar som förhandsbesked enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med nedan givna villkor.

Villkor:

Krav på mindre justeringar som ger en förändrad volym än den redovisade kan under lovskedet komma att ställas, baserat en samlad bedömning av byggnadens relation till sin omgivning

Byggnadens gestaltning ska förhålla sig varsamt till omgivande kulturminnesvärda bebyggelsemiljö ifråga om dess yttre gestaltning. Detta inkluderar bland annat dess färg-, form- och materialverkan samt utformning av byggnadens detaljer

Förvaltningen välkomnar en fördjupad dialog kring byggnadens gestaltning i lovskedet

Jäv

På grund av jäv deltar inte Marit Stigson (Fi) i handläggningen av ärendet

Avgift

Bygglovsavgift 12 758 kronor

Totalt 12 758 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Upplysning

Förhandsbeskedet innebär enligt 9 kap. 39 § PBL inte att åtgärden får påbörjas.

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.

Befintlig byggnad på fastigheten (Agrellska huset) utgör ett byggnadsminne. Tillstånd från länsstyrelsen kan krävas för redovisad åtgärd.

En utredning av parkeringsbehovet hanteras i kommande bygglovskedede enligt gällande norm.

Sammanfattning

Ärendet avser ett förhandsbesked för ett bostadshus på fastigheten Visby Laboratorn 4 i Visby innerstad, rygg i rygg med nuvarande restaurang Amarillo intill. På

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

fastigheten återfinns ett för Visby innerstad framträdande och omtyckt byggnadsminne, Agrellska huset, vilket kommer att stå i nära relation till föreslagen åtgärd.

Negativa yttranden har inkommit från ägare och boende på Visby Laboratorn 3. Ingen betydande olägenhet har dock kunnat påvisas.

Förvaltningens bedömning är att ett bostadshus med en ungefärlig volym som den föreslagna är möjlig att uppföra på platsen, förutsatt att en fördjupad dialog kring dess utformning i relation till omgivande bebyggelsemiljö företas under bygglovskedet.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna platsen är möjlig att bebygga med ett bostadshus med en ungefärlig storlek och form enligt vad som redovisats i ärendet.

Tillgång till det allmänna VA-ledningsnätet finns och parkering bedöms kunna rymmas på den egna kvartersmarken (denna fråga ska dock utredas närmre under lovskedet). Nuvarande restaurang Amarillos baksida, som man avser att bygga emot, är i dåligt skick på grund av sättningar och sitter i sig inte på några större värden att ta tillvara på.

En nybyggnation på platsen förutsätter dock en finkänslig och välavvägd gestaltning som förmår att varsamt infoga den nya byggnaden i den omkringliggande bebyggelsemiljön med dess mycket höga kultur- och skönhetsvärden. Agrellska huset är i egenskap av karaktäristiskt och omtyckt byggnadsminne i Visby en förutsättning som manar till eftertanke och noggrannhet för alla typer av nytillskott. En fördjupad dialog som syftar till att nå samsyn i dessa gestaltungsfrågor välkomnas därmed från förvaltningens sida.

Förvaltningen vill vara tydlig med att denna dialog i förlängningen kan mynna ut i krav på mindre justeringar av redovisad volym i detta förhandsbesked. Till exempel kommer sannolikt takterrassens lämplighet, placering och utformning att vara föremål för diskussion, tillsammans med övriga frågor rörande byggnadens exteriör.

Avseende de negativa synpunkter som framkommit i yttranden från berörda grannar på Visby Laboratorn 3 är förvaltningens bedömning att betydande olägenhet inte kan anses föreligga. Att bygga inom 4,5 meter från fastighetsgräns är tillåtet enligt detaljplanen så länge man uppfyller gällande krav på brandsäkerhet och inte påtagligt inskränker grannars byggrätt. Eventuell insyn och skuggbildning till följd av nybyggnation i en tät stadsstruktur såsom Visby innerstad är även något som man, inom vissa ramar, får lov att tolerera när staden fortsätter att utvecklas.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Max Fröderberg, bygglovarkitekt. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Mötet ajourneras 14:23

Mötet återupptas 14:28

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden meddelar som förhandsbesked enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen med nedan givna villkor.

Villkor:

Krav på mindre justeringar som ger en förändrad volym än den redovisade kan under lovskedet komma att ställas, baserat en samlad bedömning av byggnadens relation till sin omgivning

Byggnadens gestaltning ska förhålla sig varsamt till omgivande kulturminnesvärda bebyggelsemiljö ifråga om dess yttre gestaltning. Detta inkluderar bland annat dess färg-, form- och materialverkan samt utformning av byggnadens detaljer

Förvaltningen välkomnar en fördjupad dialog kring byggnadens gestaltning i lovskedet

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Sökande
Annan part
Personer som lämnat synpunkter
Kända sakägare enligt sändlista

Sökande

Agrellska Huset Fastighets AB, SEBASTIAN STEIN, Castergatan 8, 216 16 Limhamn

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 133

**VISBY STENSOPPEN 15 - Förhandsbesked
för nybyggnad av 1 st bostadshus**

MBN 2019/1177

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden meddelar som förhandsbesked enligt 9 kap 17 och 30 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att åtgärden inte kan tillåtas.

Avgift

Avgift för avslag 13 095 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Upplysning

Inga upplysningar.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för ett bostadshus på fastigheten Visby Stensoppen 15. På fastigheten finns idag ett bostadshus.

Sökanden har i sitt förslag angivit att man avser stycka aktuell fastighet till två fastigheter.

Enligt gällande detaljplan får endast ett bostadshus per fastighet uppföras.

Enligt gällande detaljplan finns inte möjlighet att stycka av aktuell fastighet till fler tomter. Att dela tomten enligt inlämnat förslag skulle inte vara möjligt varför ytterligare en byggnad inte kan tillåtas då maximalt antal huvudbyggnader för aktuell fastighet redan är uppnått.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan. Positivt förhandsbesked kan ej ges.

Bedömning

Ansökan om förhandsbesked, inom detaljplan, för uppförande av ytterligare ett bostadshus på fastigheten Visby Stensoppen 15 inkom 2019-04-01. I det ursprungliga förslaget delades tomten i stort sett mitt itu i nord-sydlig riktning. Tänkt placering av ny huvudbyggnad skulle då hamna till stor del på korsprickad mark, mark avsedd endast för uthus och dylikt. Efter att ett granskningsyttrande, som presenterade planstridigheterna, kommunicerats med sökanden, svarar sökanden med att uppmärksamma att några av de närmsta grannarna har väsentligt mindre tomter än aktuell fastighet, varför aktuell fastighet med fördel skulle kunna styckas av och bebyggas med ett litet bostadshus. ”jag ser detta som en gyllende chans för regionen att förtäta Visby genom etablering av en ny fastighet i ett mycket attraktivt cityläge.”

67 (114)

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

sökanden skriver även i sitt svar att han kan anpassa tomten efter önskemål och att ”det korsprickade området upplever jag som en något förlegad företeelse i dagens cityläge”.

2 grannar har lämnat synpunkter i ärendet. Efter att grannar yttrat sig, har sökanden valt att ändra sin ansökan 2019-05-06. I det nya förslaget är den tänkta placeringen av huvudbyggnaden flyttad söderut så att den kommer utanför den korsprickade marken. Infarten till den nya huvudbyggnaden har även flyttats efter grannes yttrande.

För området gäller detaljplan Östra Vi, Visby, 09-VIS-506, antagen 1987-11-05.

Enligt planhandlingarna framgår att planförslagets huvudmålsättning är att trädgårdsstaden Gamla Östra Vi skall fortleva med de miljökvaliteter området idag äger. Till målsättningen hör de stora trädgårdstomterna, bebyggelsens rikt varierade utformning, det oregelbundna gatunätet och den karaktäristiska avgränsningen mellan tomt och gata med häckar, murar eller staket skall behållas. Generellt gäller vid byggnads utformning och placering att en anpassning skall eftersträvas till den befintliga vegetationen och den angränsande bebyggelsen.

Enligt gällande detaljplan får endast en huvudbyggnad samt ett garage per tomt uppföras. Dessutom får gårdsbyggnader utöver garage uppföras men endast på med korsprickning betecknad mark.

På aktuell fastighet finns redan en huvudbyggnad.

Sökanden har i förslaget angivit ett förslag på avstyckning av en del av tomten där aktuell byggnad skulle få en egen tomt. En avstyckning hanteras inte i bygglov. I det här fallet finns dock en reglering i detaljplanen som anger hur många tomter avsedda för bebyggelse som ett område får indelas i. Angivet antal för aktuell fastighets område är redan uppnått.

Att dela tomten som förslaget anger skulle inte vara möjligt varför ytterligare en byggnad inte kan tillåtas då maximalt antal huvudbyggnader för aktuell fastighet redan är uppnått.

Synpunkt har inkommit från grannen på fastigheten Visby Stensoppen 14. I sitt yttrande menar de att detaljplanens bestämmelser borde gälla. De motsätter sig att uppföra en huvudbyggnad till och motsätter sig avstyckningen. Man motsätter sig även förslaget att ny infart med servitut anläggs. Den tänkta infarten kommer passera nära grannens köksfönster och längs med dennes tomtgräns, deras uteplats är även i dagsläget förlagt i närheten av den tänkta infarten, vilket grannen menar kommer bli en betydande olägenhet. Grannen avslutar med ”generellt sett anser vi det högst olämpligt att förändra detta område som är ett erkänt gammalt område, men vi är öppna för dialog.”

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Sökanden svarar med att ändra placeringen av infarten till den västra tomtgränsen (mot Stensoppen 16) i stället.

Synpunkt har även inkommit från granne, fastigheten Visby Stensoppen 1. I sitt yttrande skriver fastighetsägaren att denne i princip inte har något att invända mot föreslagen åtgärd, med förbehåll att denne i framtiden också får bygga ytterligare ett bostadshus på sin tomt, antingen genom att avstycka tomten till två, eller inreda befintlig lada till bostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan då endast ett bostadshus per tomt tillåts.

Positivt förhandsbesked kan ej ges.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Charlotta Karlsson, bygglovhandläggare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden meddelar som förhandsbesked enligt 9 kap 17 och 30 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att åtgärden inte kan tillåtas.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Sökande
Personer som lämnat synpunkter

Sökande

██

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

**MBN § 134 VÄSKINDE LILLA KLINTEGÅRDE 1:9-
Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st
bostadshus**

MBN 2019/1118

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Villkor:

Byggnaden ska placeras minst 12 meter från vägområde.

Reservation

Daniel Heilborn (MP) reserverar sig i förmån för eget yrkande.

Avgift

Avgift förhandsbesked 13 095 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

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.

Ändringar i förhållande till fastställda handlingar fordrar ny prövning.

Enligt 39 § väglagen erfordras väghållningsmyndighetens tillstånd för ny anslutning eller förändring av befintlig anslutning till allmän väg. Ansökan om anslutning till allmän väg sänds in till Trafikverket.

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.

Avloppsanläggningen är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillstånd söks hos Miljö- och hälsoskyddsnämnden (tel 0498-26 90 00). Byggnaden måste förses med separata ledningar för WC respektive bad-, disk- och tvättvatten om WC avses installeras.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus på fastigheten Väskinde Lilla Klintegårde 1:9.

För hela Gotland gäller Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79. I gällande översiktsplan anges att bebyggelse på god åkermark bör undvikas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att åtgärden ska prövas mot 3 kap 4 § Miljöbalken eftersom aktuell fastighet är taxerad som Lantbruksenhet. Marken har tidigare brukats som jordbruksmark så sent som 2017, då den togs ur produktion för jordbruk och övergick till skogsmark genom anmälan till Länsstyrelsen.

Bedömningen på brukningsvärdet av jordbruksmarken gjordes dock i februari av Miljö- och byggnämnden när ett förhandsbesked på samma fastighet beviljades. I motiveringen angavs att den aktuella marken inte kan anses vara ”brukningsvärd jordbruksmark” vilket innebär att 3 kap 4 § MB inte utgör något hinder för bostadsbebyggelse på aktuell fastighet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna platsen är lämplig att bebygga med bostadshus.

Bedömning

För hela Gotland gäller Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79. I gällande översiktsplan anges att vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse, både bostäder och verksamheter, ska jordbrukets, vindkraftens och turismnäringens intressen särskilt beaktas. Bebyggelse på god åkermark bör undvikas.

3 kap 4 § miljöbalken anger att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning i både tidigare samt aktuellt förhandsbesked är att åtgärden ska prövas mot 3 kap 4 § Miljöbalken eftersom aktuell fastighet är taxerad som Lantbruksenhet. Marken har tidigare använts som jordbruksmark och utgjort jordbruksblock fram till 2017-10-18. Marken brukades så sent som 2017, då den togs ur produktion för jordbruk och övergick till skogsmark genom anmälan till Länsstyrelsen.

Åkermarken består av sandjord, vilken har en låg klassning, lägre än annan jordbruksmark i området, men kan ändå inte anses helt sakna brukningsvärde. Fastigheten omgärdas av ett område som till största delen utgör bostadsbebyggelse.

Ordförande i Väskinde-Visby LRF avdelning, Olof Larsson, har i ett yttrande beskrivit marken som sandjord som är torkkänslig, svårbrukad med dagens maskinpark och svår att odla med god ekonomi.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

I februari 2019 beviljades ett förhandsbesked mot förvaltningens förslag på aktuell fastighet. Förvaltningen angav i motiveringen att om ett enstaka bostadshus tillåts på den aktuella fastigheten tas bruksningsvärdet på den återstående jordbruksmarken på fastigheten bort i sin helhet. I dagsläget finns det ett beviljat förhandsbesked på platsen. Det finns inget bygglov beviljat och det står inget hus där idag vilket gör att platsen fortfarande är jordbruksmark, trots sökandes plantering av skog.

Bedömningen på bruksningsvärdet av jordbruksmarken gjordes i februari av Miljö- och byggnämnden när det tidigare förhandsbeskedet på samma fastighet beviljades. Nämnden beslutade om positivt förhandsbesked med motiveringen: ”Med hänvisning till de redovisade förutsättningarna på platsen är det nämndens bedömning att den aktuella markens beskaffenhet i sig inte har en tillräckligt hög klassning för att ensamt kunna anses utgöra ”bruksningsvärd jordbruksmark”. Även den nära liggande bebyggelsen bedöms till en del inskränka jordbruksmarkens användbarhet och drar därför ytterligare ner omdömet avseende jordbruksmarkens beskaffenhet. Vidare är bedömningen att den aktuella markens läge inte reservationslöst kan anses vara en del av ett större sammanhängande område omgivet av jordbruksmark (jämför MÖD P4848-16 från 2017-02-03). Den sammantagna bedömningen är att den aktuella marken inte kan anses vara ”bruksningsvärd jordbruksmark”, vilket innebär att 3 kap 4§ MB inte heller utgör något hinder för utveckling av bostadsbebyggelse på den aktuella fastigheten.”

Den redovisade infiltrationsplatsen bedöms vara lämplig för utsläpp av minst bad-, disk- och tvättvatten (BDT). Provgroparna visade goda markförutsättningar för att en avloppsinfiltation kan anrättas utan risk för påverkan av grundvattnet. Redovisade uppgifter uppfyller kraven i regionens Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering.

Fastigheten omfattas av Riksintresse rörligt friluftsliv 4 kap 2 § miljöbalken. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna åtgärden inte bedöms påtagligt skada de värden som riksintresset omfattar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna platsen är lämplig att bebygga med bostadshus, då den aktuella fastighetens mark tidigare bedömts inte kunna anses utgöra ”bruksningsvärd jordbruksmark”.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Charlotta Karlsson, bygglovhandläggare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Daniel Heilborn yrkar att:

Miljö- och byggnämnden avslår förhandsbesked med hänvisning till bruksningsvärd jordbruksmark.

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

**MBN § 135 ÖSTERGARN RODARVE 1:53-
Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st
bostadshus**

MBN 2019/1116

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Avgift

Avgift för avslag 13095 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

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.

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 underrättas på telefon 010-223 90 00. Ändringsanmälan ska inlämnas till teknikförvaltningen, va-avdelningen, innan anslutning kan ske.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av 1 st bostadshus.

Enligt gällande Översiktsplan för Gotlands kommun, Bygg Gotland 2010-2025, samt Fördjupad Översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik 2025, ska lägsta plushöjd för aktuell marknivå, vid nylokalisering, vara +2.0 meter.

Aktuell fastighet omgärdas av mark under lägsta tillåtna plushöjd. Halva den aktuella fastighetens befintliga marknivå är under den lägsta tillåtna plushöjd som region Gotland beslutat om i Fördjupade Översiktsplanen samt Översiktsplanen. Tänkt placering av bostadshus ligger över +2.0 meter över havsnivån. Aktuell fastighet kommer angöras från en väg som ligger under den lägsta tillåtna plushöjd beslutad av region Gotland.

I gällande fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet beskrivs riskerna för erosion i kustnära områden. I framtiden kommer stigande havsnivåer göra så att strandlinjen förskjuts allt längre in mot land. Detta innebär att erosionsförlopp som idag är

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

ganska måttliga kan bli omfattande i framtiden. Stranden vid Sandviken är klassad som en strand med potentiellt hög eroderbarhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna platsen är olämplig att bebygga. Platsen följer varken gällande Översiktsplan eller Fördjupad översiktsplan. Ett område där risken för att påverkan från klimatförändringarna kan ge upphov till både materiella skador samt risk för människors hälsa är inte en lämplig plats att bebygga med bostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten ligger under.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus. Aktuell fastighet ligger tillsammans med tre andra fastigheter i utkanten av en skog. Även för de övriga tre fastigheterna har förhandsbesked lämnats in, i samband med aktuellt förhandsbesked. Öster och norr om fastigheterna angränsar åkermark, väster och söder om fastigheterna angränsar skog.

För hela Gotland gäller Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79. I översiktsplanen anges att lägsta plushöjd för befintlig marknivå vid nyetablering i kustzonen ska vara +2.0 meter (RH2000).

För aktuell fastighet gäller Fördjupad Översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik, 2025, antagen av regionfullmäktige 19 juni 2017 § 96. Enligt gällande fördjupade översiktsplan för Östergarnslandet ligger aktuell fastighet inom kärnområde för upplevelse, skydd och pågående användning. Ett område med höga och känsliga natur-, kultur och landskapsbildsvärden. Inom dessa områden är också upplevelsen av Östergarnslandet särskilt påtaglig.

På fastigheten har det tidigare funnits positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus. Ansökan om tidigare förhandsbesked inkom i juni 2015. Detta förhandsbesked beviljades 2016-04-13. Ett förhandsbesked är giltigt 2 år från beslutsdatum. Anledningen till att förhandsbesked är tidsbegränsade till två år är att förutsättningarna kan förändras. När ett förhandsbesked förfallit ska en ny bedömning göras av platsen utifrån aktuella förutsättningar. Aktuell ansökan inkom närmare ett år efter att tidigare förhandsbesked förfallit, nästan 4 år efter tidigare ansökan om förhandsbesked inkom. Sedan tidigare förhandsbesked handlades, bedömdes och beviljades har Fördjupad Översiktsplanen för Östergarnslandet och Katthammarsvik, 2025 antagits. I den fördjupade översiktsplanen, som antogs 2017-06-19, förtydligas klimatfrågorna, med risken för stigande havsnivåer och erosionsrisk, samt riktlinjerna för att minska de negativa konsekvenserna av klimatförändringarna för området Östergarnslandet, mot tidigare Fördjupade

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

översiktsplan, som inte berörde frågan alls. Idag prövas alla bygglov och förhandsbesked i berört område mot den fördjupade översiktsplanen.

I gällande FÖP och ÖP anger man att risken för stigande havsyttnivåer och dess konsekvenser ska beaktas vid all lokalisering och infrastrukturplanering i kustzonen. I gällande fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet belyser man i kapitlet ”risk och sårbarhet” specifikt fram klimatförändringar och att man behöver klimatanpassa ny bebyggelse. Det enklaste sättet att undvika de problem som kan uppstå i den byggda miljön är att beakta risken för stigande havsyttnivåer redan vid lokalisering av ny bebyggelse och infrastruktur. Beräkningar kring havsnivåhöjningar, höga vattenstånd och översvämningrisker gör att riktlinjer för byggande i kustzonen har tagits fram för att begränsa de negativa effekterna av klimatförändringen och för att bygga ett robust samhälle som klarar sådana påfrestningar.

Längs kusterna kan erosion få stora konsekvenser för befintlig bebyggelse. Kusterosion är den process som leder till förlust av material, till exempel sand och grus, från stranden och från havsbotten i kustområden. Kusterosion är ofta en långsam process, men omfattande erosion kan också ske på kort tid, som under en storm. Kusterosion kan leda till ökad risk för ras och skred i kustområden. I den fördjupade översiktsplanen för Östergarnslandet anges att regionen i dagsläget enbart har ett översiktligt underlag för att bedöma risk för ras, skred och erosion. Stranden vid Sandviken är enligt kartan Strändernas eroderbarhet längs kusten och inlandsvatten i den fördjupade översiktsplanen markerad som en strand med potentiellt hög eroderbarhet. I framtiden kommer stigande havsnivåer göra så att strandlinjen förskjuts allt längre in mot land. Detta innebär att erosionsförlopp som idag är ganska måttliga kan bli omfattande i framtiden.

Samtliga fyra fastigheter omgärdas av mark under lägsta tillåtna plushöjd. Halva den aktuella fastighetens befintliga marknivå är under den lägsta tillåtna plushöjd som region Gotland beslutat om i Fördjupade Översiktsplanen samt Översiktsplanen. Tänkta placering av bostadshus ligger över +2 meter över havsnivån. Aktuell fastighet kommer angöras från en väg som ligger under den lägsta tillåtna plushöjd beslutad av region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten hamnar under.

Området är utpekad som värdefullt odlingslandskap på naturvärdes- samt kulturvärdeskartan.

Fastigheten ligger i ett område, som enligt naturvärdeskartan har en utpekad naturtyp, västlig taiga, som kräver särskild uppmärksamhet i den fysiska planeringen. Naturtypen är prioriterad i Natura 2000, vilket betyder att bevarandet av naturtypen har hög prioritet inom EU.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Planerad byggnation ligger på mark med aktivt skogsbruk. På flygfoton från 1958 var aktuellt tomtområde åker och marken planterades något år därefter med tall. Skogen har alltså en ålder av ca 60 år utan lång kontinuitet och naturvärdena bedöms av naturvårdeshandläggare därför som ringa, varför ärendet tillstyrks ur naturvårdessynpunkt.

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av Riksantikvarieämbetet 1987-11-05 och 1997-08-18. Platsen 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 §. Kulturmiljöprogrammet och kartan med byggnader, bebyggelsemiljöer och landskap ska gälla som underlag vid regionens bedömning av åtgärder som prövas enligt plan- och bygglagen (2010:900). Värdet består bland annat av ett välbevarat vägnät, gamla gårdsmiljöer, småskalig markarrondering och betesmarker. Regionantikvarien har i sitt yttrande skrivit att det här finns goda möjligheter att bygga utan att påverka de uttryckta kulturhistoriska värdena negativt, varför ärendet tillstyrks ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för friluftsliv enligt beslut av Naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Fastigheten omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Försvarsmakten har hörts i ärendet, utan erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte skulle ha någon negativ påverkan av natur- och kulturvärdena på platsen eller påtagligt skada gällande riksintressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna platsen är olämplig att bebygga. Platsen följer varken gällande Översiktsplan eller Fördjupad översiktsplan. Ett område där risken för att påverkan från klimatförändringarna kan ge upphov till både materiella skador samt risk för människors hälsa är inte en lämplig plats att bebygga med bostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten ligger under.

Miljö- och byggnämndens bedömning

Miljö- och byggnämnden bedömer i motsats till samhällsbyggnadsförvaltningen att förhandsbeskedet ska beviljas eftersom det tidigare har givits positivt

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

förhandsbesked. Miljö- och byggnämnden vill dock fortsatt ha respekt för 2-meters kurvan när det gäller infrastruktur.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Charlotta Karlsson, bygglovhandläggare. Miljö- och byggnämnden ansluter inte till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Eva Ahlin (C) yrkar att:

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

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Beslutet skickas till sökanden.

Kända sakägare meddelas om beslutet enligt lista.

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

Sökande

J.Gustafssons Grävmaskiner AB, JOHN GUSTAVSSON, Kräklingbo Vidfälle 910, 623 70 Katthammarsvik

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 136

**ÖSTERGARN RODARVE 1:54-
Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st
bostadshus**

MBN 2019/1117

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Avgift

Avgift för avslag 13 095 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

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.

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 underrättas på telefon 010-223 90 00. Ändringsanmälan ska inlämnas till teknikförvaltningen, va-avdelningen, innan anslutning kan ske.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av 1 st bostadshus.

Enligt gällande Översiktsplan för Gotlands kommun, Bygg Gotland 2010-2025, samt Fördjupad Översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik 2025, ska lägsta plushöjd för aktuell marknivå, vid nylokalisering, vara +2.0 meter.

Aktuell fastighet omgärdas av mark under lägsta tillåtna plushöjd. Halva den aktuella fastighetens befintliga marknivå är under den lägsta tillåtna plushöjd som region Gotland beslutat om i Fördjupade Översiktsplanen samt Översiktsplanen. Tänkt placering av bostadshus ligger över +2.0 meter över havsnivån. Aktuell fastighet kommer angöras från en väg som ligger under den lägsta tillåtna plushöjd beslutad av region Gotland.

I gällande fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet beskrivs riskerna för erosion i kustnära områden. I framtiden kommer stigande havsnivåer göra så att strandlinjen förskjuts allt längre in mot land. Detta innebär att erosionsförlopp som idag är

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

ganska måttliga kan bli omfattande i framtiden. Stranden vid Sandviken är klassad som en strand med potentiellt hög eroderbarhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna platsen är olämplig att bebygga. Platsen följer varken gällande Översiktsplan eller Fördjupad översiktsplan. Ett område där risken för att påverkan från klimatförändringarna kan ge upphov till både materiella skador samt risk för människors hälsa är inte en lämplig plats att bebygga med bostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten ligger under.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus. Aktuell fastighet ligger tillsammans med tre andra fastigheter i utkanten av en skog. Även för de övriga tre fastigheterna har förhandsbesked lämnats in, i samband med aktuellt förhandsbesked. Öster och norr om fastigheterna angränsar åkermark, väster och söder om fastigheterna angränsar skog.

För hela Gotland gäller Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79. I översiktsplanen anges att lägsta plushöjd för befintlig marknivå vid nyetablering i kustzonen ska vara +2.0 meter (RH2000).

För aktuell fastighet gäller Fördjupad Översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik, 2025, antagen av regionfullmäktige 19 juni 2017 § 96. Enligt gällande fördjupade översiktsplan för Östergarnslandet ligger aktuell fastighet inom kärnområde för upplevelse, skydd och pågående användning. Ett område med höga och känsliga natur-, kultur och landskapsbildsvärden. Inom dessa områden är också upplevelsen av Östergarnslandet särskilt påtaglig.

På fastigheten har det tidigare funnits positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus. Ansökan om tidigare förhandsbesked inkom i juni 2015. Detta förhandsbesked beviljades 2016-04-13. Ett förhandsbesked är giltigt 2 år från beslutsdatum. Anledningen till att förhandsbesked är tidsbegränsade till två år är att förutsättningarna kan förändras. När ett förhandsbesked förfallit ska en ny bedömning göras av platsen utifrån aktuella förutsättningar. Aktuell ansökan inkom närmare ett år efter att tidigare förhandsbesked förfallit, nästan 4 år efter tidigare ansökan om förhandsbesked inkom. Sedan tidigare förhandsbesked handlades, bedömdes och beviljades har Fördjupad Översiktsplanen för Östergarnslandet och Katthammarsvik, 2025 antagits. I den fördjupade översiktsplanen, som antogs 2017-06-19, förtydligas klimatfrågorna, med risken för stigande havsnivåer och erosionsrisk, samt riktlinjerna för att minska de negativa konsekvenserna av klimatförändringarna för området Östergarnslandet, mot tidigare Fördjupade

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

översiktsplan, som inte berörde frågan alls. Idag prövas alla bygglov och förhandsbesked i berört område mot den fördjupade översiktsplanen.

I gällande FÖP och ÖP anger man att risken för stigande havsyttnivåer och dess konsekvenser ska beaktas vid all lokalisering och infrastrukturplanering i kustzonen. I gällande fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet belyser man i kapitlet ”risk och sårbarhet” specifikt fram klimatförändringar och att man behöver klimatanpassa ny bebyggelse. Det enklaste sättet att undvika de problem som kan uppstå i den byggda miljön är att beakta risken för stigande havsyttnivåer redan vid lokalisering av ny bebyggelse och infrastruktur. Beräkningar kring havsnivåhöjningar, höga vattenstånd och översvämningrisker gör att riktlinjer för byggande i kustzonen har tagits fram för att begränsa de negativa effekterna av klimatförändringen och för att bygga ett robust samhälle som klarar sådana påfrestningar.

Längs kusterna kan erosion få stora konsekvenser för befintlig bebyggelse. Kusterosion är den process som leder till förlust av material, till exempel sand och grus, från stranden och från havsbotten i kustområden. Kusterosion är ofta en långsam process, men omfattande erosion kan också ske på kort tid, som under en storm. Kusterosion kan leda till ökad risk för ras och skred i kustområden. I den fördjupade översiktsplanen för Östergarnslandet anges att regionen i dagsläget enbart har ett översiktligt underlag för att bedöma risk för ras, skred och erosion. Stranden vid Sandviken är enligt kartan Strändernas eroderbarhet längs kusten och inlandsvatten i den fördjupade översiktsplanen markerad som en strand med potentiellt hög eroderbarhet. I framtiden kommer stigande havsnivåer göra så att strandlinjen förskjuts allt längre in mot land. Detta innebär att erosionsförlopp som idag är ganska måttliga kan bli omfattande i framtiden.

Samtliga fyra fastigheter omgärdas av mark under lägsta tillåtna plushöjd. Halva den aktuella fastighetens befintliga marknivå är under den lägsta tillåtna plushöjd som region Gotland beslutat om i Fördjupade Översiktsplanen samt Översiktsplanen. Tänkta placering av bostadshus ligger över +2 meter över havsnivån. Aktuell fastighet kommer angöras från en väg som ligger under den lägsta tillåtna plushöjd beslutad av region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten hamnar under.

Området är utpekad som värdefullt odlingslandskap på naturvärdes- samt kulturvärdeskartan.

Fastigheten ligger i ett område, som enligt naturvärdeskartan har en utpekad naturtyp, västlig taiga, som kräver särskild uppmärksamhet i den fysiska planeringen. Naturtypen är prioriterad i Natura 2000, vilket betyder att bevarandet av naturtypen har hög prioritet inom EU.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Planerad byggnation ligger på mark med aktivt skogsbruk. På flygfoton från 1958 var aktuellt tomtområde åker och marken planterades något år därefter med tall. Skogen har alltså en ålder av ca 60 år utan lång kontinuitet och naturvärdena bedöms av naturvårdshandläggare därför som ringa, varför ärendet tillstyrks ur naturvårdessynpunkt.

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av Riksantikvarieämbetet 1987-11-05 och 1997-08-18. Platsen 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 §. Kulturmiljöprogrammet och kartan med byggnader, bebyggelsemiljöer och landskap ska gälla som underlag vid regionens bedömning av åtgärder som prövas enligt plan- och bygglagen (2010:900). Värdet består bland annat av ett välbevarat vägnät, gamla gårdsmiljöer, småskalig markarrondering och betesmarker. Regionantikvarien har i sitt yttrande skrivit att det här finns goda möjligheter att bygga utan att påverka de uttryckta kulturhistoriska värdena negativt, varför ärendet tillstyrks ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för friluftsliv enligt beslut av Naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Fastigheten omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Försvarsmakten har hörts i ärendet, utan erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte skulle ha någon negativ påverkan av natur- och kulturvärdena på platsen eller påtagligt skada gällande riksintressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna platsen är olämplig att bebygga. Platsen följer varken gällande Översiktsplan eller Fördjupad översiktsplan. Ett område där risken för att påverkan från klimatförändringarna kan ge upphov till både materiella skador samt risk för människors hälsa är inte en lämplig plats att bebygga med bostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten ligger under.

Miljö- och byggnämndens bedömning

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Miljö- och byggnämnden bedömer i motsats till samhällsbyggnadsförvaltningen att förhandsbeskedet ska beviljas eftersom det tidigare har givits positivt förhandsbesked. Miljö- och byggnämnden vill dock fortsatt ha respekt för 2-meters kurvan när det gäller infrastruktur.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Charlotta Karlsson, bygglovhandläggare. Miljö- och byggnämnden ansluter inte till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Eva Ahlin (C) yrkar att:

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

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Beslutet skickas till sökanden.
Kända sakägare meddelas om beslutet enligt lista.
Beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar (www.poit.se).

Sökande

J.Gustafssons Grävmaskiner AB, JOHN GUSTAVSSON, Kräklingbo Vidfälla 910, 623 70
Katthammarsvik

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

**MBN § 137 ÖSTERGARN RODARVE 1:55-
Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st
bostadshus**

MBN 2019/1119

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Avgift

Avgift för avslag 13 095 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

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.

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 underrättas på telefon 010-223 90 00. Ändringsanmälan ska inlämnas till teknikförvaltningen, va-avdelningen, innan anslutning kan ske.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av 1 st bostadshus.

Enligt gällande Översiktsplan för Gotlands kommun, Bygg Gotland 2010-2025, samt Fördjupad Översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik 2025, ska lägsta plushöjd för aktuell marknivå, vid nylokalisering, vara +2.0 meter.

Aktuell fastighet omgärdas av mark under lägsta tillåtna plushöjd. Halva den aktuella fastighetens befintliga marknivå är under den lägsta tillåtna plushöjd som region Gotland beslutat om i Fördjupade Översiktsplanen samt Översiktsplanen. Tänkt placering av bostadshus ligger över +2.0 meter över havsnivån. Aktuell fastighet kommer angöras från en väg som ligger under den lägsta tillåtna plushöjd beslutad av region Gotland.

I gällande fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet beskrivs riskerna för erosion i kustnära områden. I framtiden kommer stigande havsnivåer göra så att strandlinjen förskjuts allt längre in mot land. Detta innebär att erosionsförlopp som idag är

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

ganska måttliga kan bli omfattande i framtiden. Stranden vid Sandviken är klassad som en strand med potentiellt hög eroderbarhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna platsen är olämplig att bebygga. Platsen följer varken gällande Översiktsplan eller Fördjupad översiktsplan. Ett område där risken för att påverkan från klimatförändringarna kan ge upphov till både materiella skador samt risk för människors hälsa är inte en lämplig plats att bebygga med bostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten ligger under.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus. Aktuell fastighet ligger tillsammans med tre andra fastigheter i utkanten av en skog. Även för de övriga tre fastigheterna har förhandsbesked lämnats in, i samband med aktuellt förhandsbesked. Öster och norr om fastigheterna angränsar åkermark, väster och söder om fastigheterna angränsar skog.

För hela Gotland gäller Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79. I översiktsplanen anges att lägsta plushöjd för befintlig marknivå vid nyetablering i kustzonen ska vara +2.0 meter (RH2000).

För aktuell fastighet gäller Fördjupad Översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik, 2025, antagen av regionfullmäktige 19 juni 2017 § 96. Enligt gällande fördjupade översiktsplan för Östergarnslandet ligger aktuell fastighet inom kärnområde för upplevelse, skydd och pågående användning. Ett område med höga och känsliga natur-, kultur och landskapsbildsvärden. Inom dessa områden är också upplevelsen av Östergarnslandet särskilt påtaglig.

På fastigheten har det tidigare funnits positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus. Ansökan om tidigare förhandsbesked inkom i juni 2015. Detta förhandsbesked beviljades 2016-04-13. Ett förhandsbesked är giltigt 2 år från beslutsdatum. Anledningen till att förhandsbesked är tidsbegränsade till två år är att förutsättningarna kan förändras. När ett förhandsbesked förfallit ska en ny bedömning göras av platsen utifrån aktuella förutsättningar. Aktuell ansökan inkom närmare ett år efter att tidigare förhandsbesked förfallit, nästan 4 år efter tidigare ansökan om förhandsbesked inkom. Sedan tidigare förhandsbesked handlades, bedömdes och beviljades har Fördjupad Översiktsplanen för Östergarnslandet och Katthammarsvik, 2025 antagits. I den fördjupade översiktsplanen, som antogs 2017-06-19, förtydligas klimatfrågorna, med risken för stigande havsnivåer och erosionsrisk, samt riktlinjerna för att minska de negativa konsekvenserna av klimatförändringarna för området Östergarnslandet, mot tidigare Fördjupade

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

översiktsplan, som inte berörde frågan alls. Idag prövas alla bygglov och förhandsbesked i berört område mot den fördjupade översiktsplanen.

I gällande FÖP och ÖP anger man att risken för stigande havsyttnivåer och dess konsekvenser ska beaktas vid all lokalisering och infrastrukturplanering i kustzonen. I gällande fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet belyser man i kapitlet ”risk och sårbarhet” specifikt fram klimatförändringar och att man behöver klimatanpassa ny bebyggelse. Det enklaste sättet att undvika de problem som kan uppstå i den byggda miljön är att beakta risken för stigande havsyttnivåer redan vid lokalisering av ny bebyggelse och infrastruktur. Beräkningar kring havsnivåhöjningar, höga vattenstånd och översvämningrisker gör att riktlinjer för byggande i kustzonen har tagits fram för att begränsa de negativa effekterna av klimatförändringen och för att bygga ett robust samhälle som klarar sådana påfrestningar.

Längs kusterna kan erosion få stora konsekvenser för befintlig bebyggelse. Kusterosion är den process som leder till förlust av material, till exempel sand och grus, från stranden och från havsbotten i kustområden. Kusterosion är ofta en långsam process, men omfattande erosion kan också ske på kort tid, som under en storm. Kusterosion kan leda till ökad risk för ras och skred i kustområden. I den fördjupade översiktsplanen för Östergarnslandet anges att regionen i dagsläget enbart har ett översiktligt underlag för att bedöma risk för ras, skred och erosion. Stranden vid Sandviken är enligt kartan Strändernas eroderbarhet längs kusten och inlandsvatten i den fördjupade översiktsplanen markerad som en strand med potentiellt hög eroderbarhet. I framtiden kommer stigande havsnivåer göra så att strandlinjen förskjuts allt längre in mot land. Detta innebär att erosionsförlopp som idag är ganska måttliga kan bli omfattande i framtiden.

Samtliga fyra fastigheter omgärdas av mark under lägsta tillåtna plushöjd. Halva den aktuella fastighetens befintliga marknivå är under den lägsta tillåtna plushöjd som region Gotland beslutat om i Fördjupade Översiktsplanen samt Översiktsplanen. Tänkt placering av bostadshus ligger över +2 meter över havsnivån. Aktuell fastighet kommer angöras från en väg som ligger under den lägsta tillåtna plushöjd beslutad av region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten hamnar under.

Området är utpekad som värdefullt odlingslandskap på naturvärdes- samt kulturvärdeskartan.

Fastigheten ligger i ett område, som enligt naturvärdeskartan har en utpekad naturtyp, västlig taiga, som kräver särskild uppmärksamhet i den fysiska planeringen. Naturtypen är prioriterad i Natura 2000, vilket betyder att bevarandet av naturtypen har hög prioritet inom EU.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Planerad byggnation ligger på mark med aktivt skogsbruk. På flygfoton från 1958 var aktuellt tomtområde åker och marken planterades något år därefter med tall. Skogen har alltså en ålder av ca 60 år utan lång kontinuitet och naturvärdena bedöms av naturvårdeshandläggare därför som ringa, varför ärendet tillstyrks ur naturvårdessynpunkt.

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av Riksantikvarieämbetet 1987-11-05 och 1997-08-18. Platsen 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 §. Kulturmiljöprogrammet och kartan med byggnader, bebyggelsemiljöer och landskap ska gälla som underlag vid regionens bedömning av åtgärder som prövas enligt plan- och bygglagen (2010:900). Värdet består bland annat av ett välbevarat vägnät, gamla gårdsmiljöer, småskalig markarrondering och betesmarker. Regionantikvarien har i sitt yttrande skrivit att det här finns goda möjligheter att bygga utan att påverka de uttryckta kulturhistoriska värdena negativt, varför ärendet tillstyrks ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för friluftsliv enligt beslut av Naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Fastigheten omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Försvarmakten har hörts i ärendet, utan erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte skulle ha någon negativ påverkan av natur- och kulturvärdena på platsen eller påtagligt skada gällande riksintressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna platsen är olämplig att bebygga. Platsen följer varken gällande Översiktsplan eller Fördjupad översiktsplan. Ett område där risken för att påverkan från klimatförändringarna kan ge upphov till både materiella skador samt risk för människors hälsa är inte en lämplig plats att bebygga med bostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten ligger under.

Miljö- och byggnämndens bedömning

Miljö- och byggnämnden bedömer i motsats till samhällsbyggnadsförvaltningen att förhandsbeskedet ska beviljas eftersom det tidigare har givits positivt

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

förhandsbesked. Miljö- och byggnämnden vill dock fortsatt ha respekt för 2-meters kurvan när det gäller infrastruktur.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Charlotta Karlsson, bygglovhandläggare. Miljö- och byggnämnden ansluter inte till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Eva Ahlin (C) yrkar att:

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

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Beslutet skickas till sökanden.

Kända sakägare meddelas om beslutet enligt lista.

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

Sökande

J.Gustafssons Grävmaskiner AB, JOHN GUSTAVSSON, Kräklingbo Vidfälle 910, 623 70 Katthammarsvik

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

**MBN § 138 ÖSTERGARN RODARVE 1:56-
Förhandsbesked för nybyggnad av 1 st
bostadshus**

MBN 2019/1120

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Avgift

Avgift för avslag 13 095 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

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.

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 underrättas på telefon 010-223 90 00. Ändringsanmälan ska inlämnas till teknikförvaltningen, va-avdelningen, innan anslutning kan ske.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av 1 st bostadshus.

Enligt gällande Översiktsplan för Gotlands kommun, Bygg Gotland 2010-2025, samt Fördjupad Översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik 2025, ska lägsta plushöjd för aktuell marknivå, vid nylokalisering, vara +2.0 meter.

Aktuell fastighet omgärdas av mark under lägsta tillåtna plushöjd. Halva den aktuella fastighetens befintliga marknivå är under den lägsta tillåtna plushöjd som region Gotland beslutat om i Fördjupade Översiktsplanen samt Översiktsplanen. Tänkt placering av bostadshus ligger över +2.0 meter över havsnivån. Aktuell fastighet kommer angöras från en väg som ligger under den lägsta tillåtna plushöjd beslutad av region Gotland.

I gällande fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet beskrivs riskerna för erosion i kustnära områden. I framtiden kommer stigande havsnivåer göra så att strandlinjen förskjuts allt längre in mot land. Detta innebär att erosionsförlopp som idag är

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

ganska måttliga kan bli omfattande i framtiden. Stranden vid Sandviken är klassad som en strand med potentiellt hög eroderbarhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna platsen är olämplig att bebygga. Platsen följer varken gällande Översiktsplan eller Fördjupad översiktsplan. Ett område där risken för att påverkan från klimatförändringarna kan ge upphov till både materiella skador samt risk för människors hälsa är inte en lämplig plats att bebygga med bostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten ligger under.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus. Aktuell fastighet ligger tillsammans med tre andra fastigheter i utkanten av en skog. Även för de övriga tre fastigheterna har förhandsbesked lämnats in, i samband med aktuellt förhandsbesked. Öster och norr om fastigheterna angränsar åkermark, väster och söder om fastigheterna angränsar skog.

För hela Gotland gäller Bygg Gotland – översiktsplan för Gotlands kommun, antagen av regionfullmäktige den 14 juni 2010, § 79. I översiktsplanen anges att lägsta plushöjd för befintlig marknivå vid nyetablering i kustzonen ska vara +2.0 meter (RH2000).

För aktuell fastighet gäller Fördjupad Översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik, 2025, antagen av regionfullmäktige 19 juni 2017 § 96. Enligt gällande fördjupade översiktsplan för Östergarnslandet ligger aktuell fastighet inom kärnområde för upplevelse, skydd och pågående användning. Ett område med höga och känsliga natur-, kultur och landskapsbildsvärden. Inom dessa områden är också upplevelsen av Östergarnslandet särskilt påtaglig.

På fastigheten har det tidigare funnits positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus. Ansökan om tidigare förhandsbesked inkom i juni 2015. Detta förhandsbesked beviljades 2016-04-13. Ett förhandsbesked är giltigt 2 år från beslutsdatum. Anledningen till att förhandsbesked är tidsbegränsade till två år är att förutsättningarna kan förändras. När ett förhandsbesked förfallit ska en ny bedömning göras av platsen utifrån aktuella förutsättningar. Aktuell ansökan inkom närmare ett år efter att tidigare förhandsbesked förfallit, nästan 4 år efter tidigare ansökan om förhandsbesked inkom. Sedan tidigare förhandsbesked handlades, bedömdes och beviljades har Fördjupad Översiktsplanen för Östergarnslandet och Katthammarsvik, 2025 antagits. I den fördjupade översiktsplanen, som antogs 2017-06-19, förtydligas klimatfrågorna, med risken för stigande havsnivåer och erosionsrisk, samt riktlinjerna för att minska de negativa konsekvenserna av klimatförändringarna för området Östergarnslandet, mot tidigare Fördjupade

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

översiktsplan, som inte berörde frågan alls. Idag prövas alla bygglov och förhandsbesked i berört område mot den fördjupade översiktsplanen.

I gällande FÖP och ÖP anger man att risken för stigande havsyttnivåer och dess konsekvenser ska beaktas vid all lokaliseringsprövning och infrastrukturplanering i kustzonen. I gällande fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet belyser man i kapitlet ”risk och sårbarhet” specifikt fram klimatförändringar och att man behöver klimatanpassa ny bebyggelse. Det enklaste sättet att undvika de problem som kan uppstå i den byggda miljön är att beakta risken för stigande havsyttnivåer redan vid lokalisering av ny bebyggelse och infrastruktur. Beräkningar kring havsnivåhöjningar, höga vattenstånd och översvämningrisker gör att riktlinjer för byggande i kustzonen har tagits fram för att begränsa de negativa effekterna av klimatförändringen och för att bygga ett robust samhälle som klarar sådana påfrestningar.

Längs kusterna kan erosion få stora konsekvenser för befintlig bebyggelse. Kusterosion är den process som leder till förlust av material, till exempel sand och grus, från stranden och från havsbotten i kustområden. Kusterosion är ofta en långsam process, men omfattande erosion kan också ske på kort tid, som under en storm. Kusterosion kan leda till ökad risk för ras och skred i kustområden. I den fördjupade översiktsplanen för Östergarnslandet anges att regionen i dagsläget enbart har ett översiktligt underlag för att bedöma risk för ras, skred och erosion. Stranden vid Sandviken är enligt kartan Strändernas eroderbarhet längs kusten och inlandsvatten i den fördjupade översiktsplanen markerad som en strand med potentiellt hög eroderbarhet. I framtiden kommer stigande havsnivåer göra så att strandlinjen förskjuts allt längre in mot land. Detta innebär att erosionsförlopp som idag är ganska måttliga kan bli omfattande i framtiden.

Samtliga fyra fastigheter omgärdas av mark under lägsta tillåtna plushöjd. Halva den aktuella fastighetens befintliga marknivå är under den lägsta tillåtna plushöjd som region Gotland beslutat om i Fördjupade Översiktsplanen samt Översiktsplanen. Tänkta placering av bostadshus ligger över +2 meter över havsnivån. Aktuell fastighet kommer angöras från en väg som ligger under den lägsta tillåtna plushöjd beslutad av region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten hamnar under.

Området är utpekad som värdefullt odlingslandskap på naturvärdes- samt kulturvärdeskartan.

Fastigheten ligger i ett område, som enligt naturvärdeskartan har en utpekad naturtyp, västlig taiga, som kräver särskild uppmärksamhet i den fysiska planeringen. Naturtypen är prioriterad i Natura 2000, vilket betyder att bevarandet av naturtypen har hög prioritet inom EU.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Planerad byggnation ligger på mark med aktivt skogsbruk. På flygfoton från 1958 var aktuellt tomtområde åker och marken planterades något år därefter med tall. Skogen har alltså en ålder av ca 60 år utan lång kontinuitet och naturvärdena bedöms av naturvårdshandläggare därför som ringa, varför ärendet tillstyrks ur naturvårdessynpunkt.

Fastigheten är belägen inom ett område med kulturvärden av riksintresse enligt beslut av Riksantikvarieämbetet 1987-11-05 och 1997-08-18. Platsen 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 §. Kulturmiljöprogrammet och kartan med byggnader, bebyggelsemiljöer och landskap ska gälla som underlag vid regionens bedömning av åtgärder som prövas enligt plan- och bygglagen (2010:900). Värdet består bland annat av ett välbevarat vägnät, gamla gårdsmiljöer, småskalig markarrondering och betesmarker. Regionantikvarien har i sitt yttrande skrivit att det här finns goda möjligheter att bygga utan att påverka de uttryckta kulturhistoriska värdena negativt, varför ärendet tillstyrks ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för friluftsliv enligt beslut av Naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket).

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Fastigheten omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Försvarsmakten har hörts i ärendet, utan erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte skulle ha någon negativ påverkan av natur- och kulturvärdena på platsen eller påtagligt skada gällande riksintressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna platsen är olämplig att bebygga. Platsen följer varken gällande Översiktsplan eller Fördjupad översiktsplan. Ett område där risken för att påverkan från klimatförändringarna kan ge upphov till både materiella skador samt risk för människors hälsa är inte en lämplig plats att bebygga med bostadshus.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är förenligt med intentionen att bygga ett robust samhälle som klarar påfrestningar, att bevilja förhandsbesked där ett bostadshus placeras över 2 meter över havet, när omgivningarna runt fastigheten ligger under.

Miljö- och byggnämndens bedömning

Miljö- och byggnämnden bedömer i motsats till samhällsbyggnadsförvaltningen att förhandsbeskedet ska beviljas eftersom det tidigare har givits positivt

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

förhandsbesked. Miljö- och byggnämnden vill dock fortsatt ha respekt för 2-meters kurvan när det gäller infrastruktur.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Charlotta Karlsson, bygglovhandläggare. Miljö- och byggnämnden ansluter inte till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Eva Ahlin (C) yrkar att:

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

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Beslutet skickas till sökanden.

Kända sakägare meddelas om beslutet enligt lista.

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

Sökande

J.Gustafssons Grävmaskiner AB, JOHN GUSTAVSSON, Kräklingbo Vidfälle 910, 623 70 Katthammarsvik

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 139

**FÅRÖ SIMUNDS 1:9 - Förhandsbesked för
nybyggnad av parhus**

MBN 2019/7093

Miljö- och byggnämndens beslut

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

Avgift

Avgift för avslag 12 758 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Uppllysning

Inga upplysningar.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av parhus på fastigheten Fårö
Simunds 1:9.

Enligt ansökan skall en befintlig byggnad på fastigheten flyttas till den sökta platsen.

Fastigheten omfattas av ÖP Bygg Gotland, FöP Fårö, Natur- och kulturvärdeskartan
samt ett flertal riksintressen. Delar av den sökta platsen består av jordbruksmark som
nyligen brukats.

Regionantikvarien avstyrker ärendet.

Grannar har uttryckt att den föreslagna åtgärden kommer innebära betydande
olägenhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att tillkommande bebyggelse
på platsen är olämplig. Positivt förhandsbesked kan inte ges.

Bedömning

Fastigheten omfattas av översiktsplan Bygg Gotland. Enligt översiktsplanen ska
bebyggelse på jordbruksmark undvikas. I det öppna kultur- och jordbrukslandskapet
ska ny bebyggelse undvikas. Placering av byggnader ska utgå från det befintliga
bebyggelsemönstret. All ny bebyggelse förutsätter att natur- och kulturvärdena tål en
ökad belastning.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Delar av fastigheten är klassad som jordbruksmark, och det är också där byggnaden enligt ansökan ska placeras. Jordbruksmarken förefaller ha brukats så sent som för ca 3 år sedan. Enligt översiktsplanen ska jordbruksmark inte bebyggas. Förvisso kan det sägas att den lilla delen mark i sig kanske inte är brukningsvärd, men den ingår i ett större sammanhängande stycke brukad jordbruksmark, samma som den styckades från 2016.

Byggnaden förläggs i det öppna landskapet. På fastigheten finns i dagens läge redan omfattande bebyggelse, men den nya byggnaden placeras i den lilla lucka som finns mellan den befintliga bebyggelsen på fastigheten och intilliggande fastigheter. Byggnaden placeras också längre in från vägen än den befintliga bebyggelsen. Detta gör att förslaget inte tar hänsyn till natur- och kulturvärden som helhet.

Delar av marken som tas i anspråk består av jordbruksmark. Jordbruksmarken ingår i ett större sammanhängande område jordbruksmark, och brukades så sent som 2016. Brukningsvärd jordbruksmark ska inte tas i anspråk för ny bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte följer översiktsplanen

I FöP Fårö är den sökta platsen utpekad som kärnområde för upplevelse, bevarande och skydd av pågående markanvändning. Platsen är inte ett av de utpekade kompletteringsområdena. Det öppna landskapet bör skyddas från tillkommande bebyggelse. Exploatering på fastigheten innebär skada eftersom den lilla återstående luckan i den redan befintliga bebyggelsen på fastigheten täpps till. Det som i dagens läge uppfattas som ett förhållandevis öppet landskap blir en tät, sammanhållen bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte följer den fördjupade översiktsplanen.

Enligt 4 kap 4 § miljöbalken får utmed Gotlands kust, på Östergarn och Storsudret på Gotland samt på Fårö fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

I ansökan framkommer det att parhuset som ska flyttas är ett vandrarhem som ingår i Bed and Breakfast-verksamheten. Byggnaden är alltså att betrakta som fritidsboende, vilket gör att riksintresset enligt 4 kap 4 § MB blir tillämpligt.

Att placera ett parhus på den sökta platsen kan inte ses som en komplettering till den befintliga bebyggelsen, utan snarast som en utökning. Byggnaden placeras avsevärt längre från vägen än de redan befintliga byggnaderna, och utökar också området västerut.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden innebär påtaglig skada på riksintresset.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Platsen omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § Miljöbalken. En av de viktigaste värdebärarna är det öppna landskapet.

Platsen omfattas av Kulturvärdeskartan där bebyggelsemiljön, landskapsbilden och odlingslandskapet är utpekade som värdebärande.

Regionantikvariern anser att den nya exploateringen innebär en stor miljöpåverkan i det öppna landskapet. Ny bebyggelse ska inte placeras i exponerade lägen.

Området kring Fårögården samt längs vägen har gradvis förtätats. Detta innebär att de öppningar i bebyggelsen som idag finns kvar är av högsta vikt att bevara för att de värden som finns representerade, i detta fall i huvudsak ett öppet landskap, inte skall skadas eller i värsta fall helt försvinna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna åtgärden kommer innebära skada på de kulturvärden som finns på platsen. Den föreslagna åtgärden kommer att innebära påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

Fastigheten är belägen inom riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Områdets värden kan reduceras av olämpligt placerad bebyggelse och olämplig markanvändning.

Fastigheten omfattas av Naturvärdeskartan, där marken är utpekad som ängs- och betesmark, odlingslandskap samt kalkgräsmark. Exploatering på sådan mark kräver hänsyn. Kalkgräsmark är en värdefull naturtyp enligt habitatdirektivet. Naturtypen ingår i Natura2000 och bör undantas från exploatering.

Samhällsbyggnadsförvaltningens naturvärdesgranskare har konstaterat att marken redan är ianspråktagen. Marken används idag till parkering, vilket innebär att den nya exploateringen inte innebär påtaglig skada på naturvärdena.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för friluftsliv enligt beslut av Naturvårdsverket 1987-12-21 (miljöbalken 3 kap 6 § 2 stycket). Tillgängligheten för allmänheten samt tilltalande utsiktspunkter spelar stor roll för riksintresset. Områdets värde höjs av kombinationer av naturtyper och intresseaspekter. Områdets visuella helhetsvärden ger förutsättningar för natur- och kulturupplevelser.

Fastigheten är belägen inom ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § Miljöbalken. Vid bedömningen av påverkan på natur- och kulturmiljöer vid exploatering ska turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas.

Friluftslivet och det rörliga friluftslivet är starkt knutna till de natur- och kulturvärden som finns på platsen. Om de natur- och kulturvärden som finns på platsen skadas, innebär det också att riksintressena för friluftsliv skadas.

Den föreslagna åtgärden innebär att en av de viktiga öppningarna i bebyggelsen täpps till. Den nya exploateringen kan verka avskräckande för allmänheten att nyttja de de

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

mindre vägar som leder genom det öppna landskapet och ned till havet sydväst om den föreslagna byggplatsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden påtagligt kommer att skada riksintressena för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

En stor del av marken där den nya byggnaden föreslås placeras används i dagens läge som parkering för besökare till Fårögården. Den föreslagna åtgärden innebär att antalet parkeringsplatser markant kommer att minska. Det har i ansökan inte redovisats någon alternativ plats för parkering. Att mark som i dagens läge används till parkering tas i anspråk för bebyggelse kan innebära att ytterligare mark i det känsliga natur- och kulturlandskapet övergår till att användas som parkeringsplats för verksamhetens besökare.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från Simunds 1:5, Vinor 1:118, Simunds 1:39, Vinor 1:21 och Simunds 1:78

Synpunkter har även inkommit från grannar på fastigheten Simunds 1:79 och Vinor 1:104. De har inte blivit hörda i ärendet, då de inte bedömts vara sakägare. Synpunkterna som framförs överensstämmer med övriga grannars synpunkter.

Synpunkterna från grannarna kan sammanfattas i att:

det finns en oro att vattenbristen ska förvärras

att parkering kan komma att ske längs landsvägen och grannarnas fastigheter, då nuvarande parkering tas i anspråk för byggnaden

trafiken på den lilla vägen som leder till föreslagen byggplats kommer att öka

havsutsikten och utsikten över det öppna landskapet kommer att påverkas

förslaget inte följer intentionerna med FöP Fårö

förslaget följer inte Miljöbalken 4 kap 4 §

Grannarnas synpunkter har kommunicerats till sökande.

Sökande har inkommit med ett svarsyttrande där sökande menar att marken redan är ianspråktagen för boende, att VA-belastningen inte kommer att öka, utan snarast minska samt att parkeringsbehovet redan är väl tillgodosett för Fårögården.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer grannarnas synpunkter som relevanta och gör bedömningen att den föreslagna åtgärden kan innebära en betydande olägenhet för de berörda grannarna.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att den föreslagna åtgärden inte följer ÖP eller Föp. Åtgärden innebär påtaglig skada på de riksintressen som finns representerade. Åtgärden kommer att skada de kulturvärden som finns representerade. Åtgärden kan innebära betydande olägenhet för de berörda grannarna.

Platsen är olämplig att bebygga, positivt förhandsbesked kan inte lämnas.

Ärendets behandling under mötet

Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

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

Ordförande ställer proposition på yrkande och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Sökande och fastighetsägare
Personer som lämnat synpunkter enligt lista

Sökande

Björkfjärden Egendom AB, Lorensbergsgatan 3, 11733 STOCKHOLM

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 140

VISBY S:T NIKOLAUS - Nybyggnad av bostadshus och ändring av plank

MBN 2019/6520

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Bygglovsavgift 15 120 kronor

Startbeskedsavgift 13 703 kronor

Totalt 28 823 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Upplysning

Observera att arbetena inte får påbörjas innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked enligt 10 kap 9 § 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).

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:

Björn Lindqvist

Visbyark AB

Adelsgatan 5

621 57 Visby

Tekniskt samråd ska hållas innan startbesked kan lämnas. Se kallelse.

Beslutet upphör att gälla enligt 9 kap 43 § PBL om åtgärderna inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Miljö- och byggnämndens beslut om startbesked upphör att gälla den dag då bygglovsbeslutet upphör att gälla.

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

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Ändringar i förhållande till fastställda ritningar fordrar ny prövning.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter att det är publicerat i Post- och Inrikes Tidningar.

Innan du får påbörja dina åtgärder ska beslutet verkställas, PBL 9 kap. 42 a §. Beslutet verkställs fyra veckor efter att beslutet kungjorts.

På Gotland kan fornlämningar och fornfynd påträffas även om de inte är markerade på tillgängliga kartunderlag. Arbetena ska då omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas på telefon 010-223 90 00.

Ändringsanmälan ska inlämnas till teknikförvaltningen, va-avdelningen, innan anslutning kan ske.

Avloppsanläggningen är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillstånd söks hos Miljö- och hälsoskyddsnämnden (tel 0498-26 90 00). Byggnaden måste förses med separata ledningar för WC respektive bad-, disk- och tvättvatten om WC avses installeras.

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/>

Låg radonrisk föreligger. Om radonmätningar ej gjorts ska byggnadens grund radonskyddas.

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av bostadshus samt ändring av plank på fastigheten Visby S:t Nikolaus 18.

Berörda grannar har inkommit med negativa synpunkter på den föreslagna åtgärden. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte innebär en betydande olägenhet för de berörda grannarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden uppfyller gällande lagkrav. Åtgärden bedöms följa detaljplanens och Byggnadsordningens krav.

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900

Bedömning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av bostadshus och ändring av plank på fastigheten Visby S:t Nikolaus 18, i Visby innerstad.

Fastigheten omfattas av detaljplan 09-P-186 antagen 2010-02-22, med tillhörande Byggnadsordning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna åtgärden uppfyller detaljplanen och de riktlinjer som finns Byggnadsordningen

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Synpunkter har inkommit från S:t Klemens 13, 14, 15 och 16 samt S:t Nikolaus 13

Synpunkterna kan sammanfattas i att grannarna anser att den nya byggnaden är allt för stor och hög, vilket kommer att skapa en mörkare gatubild och förändra grannarnas ljusinsläpp. Grannar uttrycker även oro för insyn, framför allt på ovanvåningen. Grannarna menar vidare att byggnadens utformning inte är anpassad till innerstaden och den omgivande bebyggelsen avseende stil och färgsättning.

Grannarnas synpunkter har kommunicerats till sökande. Sökande har inkommit med en svarsskrivelse där sökande skriver att kvarteret fått många tillägg under 1900-talet, och att även 2000-talet borde få synas. Sökande menar vidare att föreslagen byggnad inte kan anses vara för dominerande eller avvikande mot den befintliga bebyggelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna åtgärden inte innebär en betydande olägenhet för grannarna. På fastigheten finns en bygg rätt, och det kan inte anses vara onaturligt eller en betydande olägenhet att bygga tätt i en stad med den byggnadskaraktär och tradition som Visby innerstad har.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna byggnaden följer bebyggelsemönstret och byggnadstraditionen i området. Den föreslagna åtgärden följer detaljplanens och Byggnadsordningens bestämmelser. Bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, SFS 2010:900

Ärendets behandling under mötet

Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Sökande
Kontrollansvarig
Personer som lämnat synpunkter enligt lista
Kända sakägare meddelas om beslutet enligt lista

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Sökande

[Redacted]

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 141 SANDA STORA VARBOS 1:7 - Uppförande av ett 20 meter högt ostagat torn och teknikbodar

MBN 2019/5476

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Avgift för avslag 9 450 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Upplysning

Inga upplysningar.

Sammanfattning

Ansökan avser uppförande av ett 20 meter högt ostagat torn med tre tillhörande teknikbodar på fastigheten Sanda Stora Varbos 1:7 inom detaljplanelagt område. Sökande önskar placera tornet 8,8 meter från vägbana.

Tornet och de tre teknikbyggnaderna utgör tillsammans en anläggning för elektronisk kommunikation för allmänt ändamål.

Enligt riktlinjerna Råd och riktlinjer för etablering och bygglovsprövning av radiomaster, telemaster och antenner ska master placeras på ett avstånd till vägområde som minst motsvarar mastens höjd. Den förslagna masten placeras ca 8,8 meter från vägområdet och avviker därmed från riktlinjen.

Inom tätbebyggt område ska masten placeras med ett minsta avstånd om 2 gånger mastens höjd från bostadstomter vilket i detta fall behöver motsvara 40 meter då tornet är 20 meter högt. Det förslagna tornet placeras ca 30 meter från närliggande fastighet Sanda Lilla Varbos 1:36. Där med avviker mastens placering från både avstånd till vägområde och bostadstomter. Trafikverket avstryker bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att avsteg inte kan göras från riktlinjerna då mastens placering inte är lämplig utan blir en fara för allmänheten om den skulle falla över väg 140 där hastigheten är 80 km/h.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Avsteg kan inte göras från riktlinjerna och mastens placering är olämplig. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att bygglov inte kan beviljas. Förvaltningens förslag till beslut är att avslå ansökan.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att bygglov inte kan beviljas för den ansökta åtgärden.

Ansökan avser uppförande av 20 meter högt ostadgat torn med tre tillhörande teknikbodas inom detaljplanelagt område. Sökande önskar placera tornet 8,8 meter från vägbana och ca 30 meter från fastigheten Sanda Lilla Varbos 1:36.

Enligt riktlinjerna Råd och riktlinjer för etablering och bygglovsprövning av radiomaster, telemaster och antenner ska master placeras på ett avstånd till vägområde som minst motsvarar mastens höjd. Det förslagna tornet placeras ca 8,8 meter från vägområdet och avviker därmed från riktlinjen.

Avvikelsen består i att tornet placeras inom ett område avsett för natur. Detta område ska vara tillgängligt för allmänheten.

Trafikverket nekar bygglovsansökan. Av yttrandet framgår sammanfattningsvis följande information:

Trafikverket kan inte medge bygglov utifrån nuvarande placering. För att Trafikverket ska anse att bygglov är lämpligt krävs att tornet placering justeras till ett avstånd på minst 20 meter mätt från vägområde 140. Se bilaga för fullständig information.

Sökande har inkommit med svar på trafikverkets yttrande;

Ibland kan vi inte förhålla oss till Trafikverkets riktlinjer och måste bygga anläggningar närmare än ett Tornets höjd.

Vi fick nyligen ett bygglov i Simrishamns kommun där avståndet till vägen var kortare än Tornet men de gjorde bedömningen att intresset från allmänheten vägde tyngre än Trafikverkets riktlinjer.

Området där vi önskar bygga känner ni säkert till är på gång att byggas ut med bland annat fritidshus så alternativa platser finns inte då vi endast får bygga torn på en höjd om 20m för Försvarsmakten och detta begränsar också de alternativa platserna för att klara av att förbättra täckningen i området.

Efter detta skickade förvaltningen ett granskningsyttrande med följande information: ”Vi gör ingen annan bedömning än trafikverket i detta ärende. Master skall placeras på ett avstånd till vägområde som minst motsvarar mastens höjd. I detta fall skall masten placeras minst 20 meter från vägområdet. Master skall även placeras på ett avstånd till bebyggelse inom tätbebyggt område som minst motsvarar mastens höjd gånger två. I detta fall skall masten placeras minst 40 meter från bebyggelse.”

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Sökande inkom efter det med ett svar på förvaltningens granskningsyttrande. Av svaret framgår att man i Simrishamn fått beviljat bygglov för ett torn där det placerats närmare gräns än tornets fulla höjd.

Sökande påpekar även att förvaltningsdomstolen tidigare har anfört att utbyggnad av infrastrukturen för trådlös kommunikation är av allmänintresse och att det är oundvikligt att ett torn för mobiltelefoni på grund av sin höjd i många fall blir synlig och ibland måste placeras i nära anslutning till bostadsbebyggelse.

Åtgärden strider mot detaljplanen och förvaltningens riktlinjer gällande master.

För aktuell fastighet anger detaljplanen användningsbestämmelse Natur, naturområdet som ska vara tillgängligt för allmänheten. Den föreslagna åtgärden innebär därmed en avvikelse från detaljplanen när det gäller användningsbestämmelsen Natur. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att avvikelsen är en sådan avvikelse som skulle kunna vara en godkänd avvikelse, då åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett allmänt intresse (9 kap. 31 c § 1 PBL).

Åtgärden är sådan att berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från en granne. Grannen framför att tornet och bodarna skulle förstöra natur och miljö på platsen.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden.

Den föreslagna åtgärden bedöms inte påverka det aktuella riksintresset, förutsatt att försvarsmakten inte har någon erinran. Försvaret har yttrat sig och har inget att erinra mot att bygglov ges för en mast med angivna system och teknisk data enligt insänd remiss. Yttrandet gäller dock bara den angivna position och höjd som skickats till försvaret i remissen. Flyttas positionen i någon riktning mer än 30 meter alternativt om totalhöjden ändras så måste Försvarmakten få in en ny remiss. Försvaret tillstyrker bygglov med villkor. Se separat bilaga för fullständig information.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att avsteg inte kan göras från riktlinjerna då mastens placering inte är lämplig i och med den nära placeringen vägen och bostadsbebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut är att avslå ansökan.

Ärendets behandling under mötet

Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Beslutsunderlag

Se bilaga 2, handlingar som ligger till grund för beslutet.

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. För mer information, se bilaga 1.

Skickas till

Sökande
Kända sakägare enligt sändlista
Trafikverket (ange ärendenummer TRV 2018/121148)

Sökande

Net4Mobility HB, Joakim Ljungberg, c/o Netel AB, 79140 FALUN

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 142 **FIDE ANDERSE 1:10 - Ifrågasatt olovlig
åtgärd, uppförande av uthyrningsstugor
utan startbesked**

MBN 2019/1657

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden påför Fide Camping AB orgnr 556644-6067 en byggsanktionsavgift om 1 414 060 kr och avslutar därmed ärendet.

Miljö- och byggnämnden beslutar att byggsanktionsavgiften ska betalas inom 60 dagar från att beslutet vunnit laga kraft.

Avgift

Byggsanktionsavgift 1 414 060 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 en påföljd enligt 11 kap. 5 § PBL uppfyllt.

Byggsanktionsavgiften ska betalas senast 60 dagar efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Detta beslut delges med förenklad delgivning enligt sändlista.

Sammanfattning

Detta beslut är ett led i miljö- och byggnämndens skyldighet att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendet avser uppförande av tio stycken uthyrningsstugor om 19,11 kvm (bruttoarea) per stuga utan erforderligt bygglov och startbesked. Förvaltningen föreslår därför att Miljö- och byggnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om 1 414 060 kr.

Bedömning

Överträdelsen och när den utfördes

Förvaltningen har kunnat konstatera att byggnaderna uppfördes under våren/sommaren 2018 (se handlingsnr 1 och 2).

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 PBL krävs det bygglov för att uppföra en byggnad.

107 (114)

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Fastighetsägarna har i det här fallet sökt bygglov innan byggnadsåtgärderna påbörjades, men inte fått det beviljat förrän efter att byggnaderna uppförts och följaktligen påbörjat åtgärderna utan startbesked.

I kommunikation i bygglovsärendet (se BN 2017/2684) har fastighetsägaren meddelat att de har för avsikt att ställa upp byggnaderna under sommaren 2018 för att bedriva uthyrning av campingstugor utan att bygglov beviljats. Handläggare i ärendet har meddelat att förvaltningen anser att detta inte är förenligt med PBL. Fastighetsägaren har trots detta valt att ställa upp byggnaderna innan bygglov beviljats.

Bygglov har beviljats för 10 st. campingstugor varför förvaltningen har bedömt att detta är byggnader avsedda för tillfällig övernattning. I Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplaner gäller att användningen tillfällig vistelse kan tillämpas för områden för alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. Förvaltningen antar att samma benämningar även bör användas för byggnader utanför planlagt område. Vid beräkning av sanktionsavgiften har därför kategorin övriga byggnader tillämpats.

Byggsanktionsavgift

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. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Enligt PBF ska byggsanktionsavgift åläggas den som trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörjar en åtgärd som kräver lov innan miljö- och byggnämnden har lämnat startbesked.

Bygglov beviljades för åtgärderna 2019-02-06 (se BN 2017/2684), men åtgärderna har påbörjats innan miljö- och byggnämnden lämnat startbesked.

Fide Camping AB har tagit del av förslag till beslut och beretts tillfälle att yttra sig enligt 11 kap 58 § PBL.

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. Fastighetsägaren har varit medveten om att lov krävs för åtgärden men ändå valt att uppföra byggnaderna innan bygglov beviljats och startbesked utfärdats. Förvaltningen bedömer därför att det inte råder några omständigheter i ärendet som medför att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Byggsanktionsavgiftens storlek

Enligt 9 kap. 1 § PBF ska byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med det belopp som anges i 9 kap. PBF. Sanktionsarean har bestämts med stöd av ritningar avseende den aktuella åtgärden (se handlingsnr 8) och avgiften grundas på 2019 års prisbasbelopp, dvs 46 500 kr.

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

Lång handläggningstid kan vara skäl för att sätta ned byggsanktionsavgiften (se prop. 2012/13:104 s. 9 f.). Förvaltningen kan dock konstatera att den utdragna handläggningen huvudsakligen berott på att sökanden vid flera tillfällen ändrat sin ansökan samt vid ett tillfälle meddelat att de vill ha en paus i handläggningen och att de hade för avsikt att åter ändra i ansökan. Det tog ca 5 månader innan reviderade handlingar skickades in till förvaltningen.

Fastighetsägaren har även, trots avrådan från förvaltningen, valt att uppföra byggnaderna med avsikt att hyra ut dem under sommaren 2018 utan att bygglov beviljats för åtgärden. Förvaltningen gör av ovanstående bedömningen att avgiften står i rimlig proportion till överträdelsen och avgiften sätts därför inte ned.

Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande efter att ha tagit del av förslag till beslut i detta ärende. De anför att de räknade med att handläggningstiden för bygglovet skulle vara kortare än vad det i verkligheten blev och att de räknat med att kunna uppföra de stugor som producerats åt dem inför sommaren 2018. Vidare hänvisar de till att de nu fått startbesked för stugorna och därmed är i fas (se handlingsnr 16).

Beroende på vad som behöver redovisas och utredas i bygglovsprocessen kan handläggningen för ett bygglov dra ut på tiden, som sökande kan man därför inte räkna med att det endast ska ta 10 veckor från det att ansökan skickas in, vilket heller inte är ett lagkrav. I det här fallet har ansökan inte varit komplett från start och under ärendets gång har flertal ändringar gjorts vilket förlängt handläggningstiden. Från det att ärendet varit komplett har bygglov beviljats inom 4 veckor, således långt under lagstadgade 10 veckor. Förvaltningen står kvar vid sin bedömning att lång handläggningstid i huvudsak har berott på sökanden och detta inte kan anses utgöra grund för nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Enligt mark- och miljödomstolens dom 2014-01-08 (mål nr P 7235-13) kan rättelse för att påbörja byggnation innan startbesked lämnats endast ske genom rivning eller annat återställande av de åtgärder som omfattas av startbeskedet. Att man i efterhand uppfyllt vad som krävs för att få startbesked, och även meddelats startbesked, betyder inte att rättelse vidtagit. Förvaltningen står därför kvar vid bedömningen att rättelse endast kan ske genom att stugorna helt tas bort från fastigheten.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Rättelse för att slippa byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med miljö- och byggnämnden.

I det här ärendet kan rättelse ske genom att åtgärden helt tas bort från fastigheten senast den 21 maj 2019.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Enligt 11 kap 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten eller byggnadsverket, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Förvaltningen kan konstatera att Fide Camping AB begick överträdelsen, ägde fastigheten när överträdelsen begicks samt fick fördel av överträdelsen när åtgärderna påbörjades och när byggnadsverken togs i bruk. Fide Camping AB ska därför betala hela byggsanktionsavgiften.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet presenteras av Anna Hallin, bygglovhandläggare. Utöver det material som tidigare sänts ut i kallelsen presenterar bygglovhandläggaren även ett yttrande som inkommit till förvaltningen 2019-05-21 från fastighetsägarna där de meddelar att ett arbete har utförts för att vidta rättelse. Dock har brister i kommunikationen inom bolaget lett till att rättelse inte utförts på ett korrekt sätt. Samtliga på sammanträdet får möjlighet att ta del av fastighetsägarens yttrande. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden påför Fide Camping AB orgnr 556644-6067 en byggsanktionsavgift om 1 414 060 kr och avslutar därmed ärendet.

Miljö- och byggnämnden beslutar att byggsanktionsavgiften ska betalas inom 60 dagar från att beslutet vunnit laga kraft.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Handling	Inkommen/upprättad	Handlingsnr
Anmälan	2018-06-07	1
Bifogade bilder till anmälan	2018-06-07	2
Meddelande om tillsynsärende	2018-06-15	3
Meddelande om tillsynsbesök	2018-09-26	6

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

Protokoll från tillsynsbesök	2018-11-26	7
Planritning underlag sanktionsarea	2019-04-08	8
Beräkningsunderlag BSA	2019-04-08	9
Svar från fastighetsägaren	2019-04-30	16
Tjänsteskrivelse BSA	2019-05-13	21

Bilagor

Bilaga 1 – Information om förenklad delgivning

Bilaga 2 – Allmänna bestämmelser

Dina personuppgifter kan behöva lagras hos Region Gotland som ett led i vår myndighetsutövning, (Dataskyddsförordningen artikel 6 punkt e). För att få veta mer om hur Region Gotland behandlar personuppgifter se <http://www.gotland.se/personuppgifter> där det även finns anvisningar om hur du kan ta del av dina personuppgifter.

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. För mer information, se bilaga.

Skickas till

Fide Camping AB
Artillerigatan 2B
621 45 Visby

Förenklad delgivning

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 143 Redovisning delegationsbeslut 2019

MBN 2019/14

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden godkänner redovisningen av delegeringsbeslut.

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 redovisas för perioden 2019-04-01 - 2019-04-30

Lista med delegationsbeslut av enheten Bygg samt Förebyggande Räddningstjänsten, 215 stycken ärenden.

Lista med delegationsbeslut enheten Miljö, 29 stycken ärenden.

Lista med delegationsbeslut enheten Vatten, 44 stycken ärenden.

Lista med delegationsbeslut enheten Livsmedel, 41 stycken ärenden.

Inga nya bisysslor redovisas.

Ärendets behandling under mötet

Miljö- och byggnämnden tar del av delegeringsbesluten.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden godkänner redovisningen av delegeringsbeslut.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 144 Diverse skrivelser - april 2019

MBN 2019/19

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden godkänner redovisningen av Diverse skrivelser inkomna
2019-04-01 - 2019-04-30

Ärendets behandling under mötet

Miljö- och byggnämnden tar del av Diverse skrivelser inkomna 2019-04-01 - 2019-04-30.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden godkänner redovisningen av Diverse skrivelser inkomna
2019-04-01 - 2019-04-30

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande

MBN § 145 Övriga frågor

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden ger förvaltningen i uppdrag att utreda riktlinjerna kring bygglov för gäststugor i syfte att förändra dessa för att möjliggöra både kök och badrum.

Ärendets behandling under mötet

Under Miljö- och byggnämndens arbetsutskott 2019-05-02 meddelade Ordförande Eva Ahlin att hon vill se över riktlinjerna kring bygglov för gäststugor, om de kan förändras i syfte att möjliggöra både kök och badrum.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin yrkar att:

Miljö- och byggnämnden ger förvaltningen i uppdrag att utreda riktlinjerna kring bygglov för gäststugor i syfte att förändra dessa för att möjliggöra både kök och badrum

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande