

Lau Botels 2:2 - byggprövning och genomförda undersökningar

Information till fastighetsmäklare och potentiella köpare | Ärende MBN 2025/972 | Oktober 2026

Fastigheten och bakgrund

Lau Botels 2:2 är en obebyggd lantbruksfastighet på cirka 19 hektar, enligt Region Gotlands beslut fördelad på cirka 18 hektar betesmark och 1 hektar åkermark. Fastighetsägaren har undersökt möjligheten att uppföra ett bostadshus genom ansökan om förhandsbesked.

En tidigare ansökan om förhandsbesked för fritidshus prövades 2021–2022 (MBN 2021/3552) och avslogs, bland annat med hänvisning till vatten- och avloppsfrågan.

Genomförd process 2025–2026

En ny ansökan lämnades in den 2 maj 2025. Under handläggningen har fyra alternativa placeringar prövats. Situationsplaner och kartunderlag har tagits fram och avstånd till befintlig bebyggelse och fornlämning har undersökts. Naturvårdeshandläggare har besökt platsen och berörda handläggare har lämnat yttranden. Elva provgropar har dokumenterats för avloppsbedömning. Underlag om brunnens kapacitet och vattenkvalitet har också ingått i bedömningen.

Vattenförsörjning

Den brunn som avses försörja den tänkta bebyggelsen har undersökts genom provpumpning och laboratorieanalys. Handlingarna är märkta Lau Gannor 2:2, och fastighetsägaren har bekräftat att de avser rätt brunn för projektet på Lau Botels 2:2.

Lindströms Brunnsborrnings protokoll från oktober 2021 redovisar en cirka 25 dagar lång provpumpning, ett uttag på omkring 4 200 liter per dygn och återhämtning av vattennivån efter avslutad pumpning. Protokollet beskriver tillgången som god. Uppgifterna avser den genomförda provpumpningen och utgör inte i sig en garanti för långsiktigt hållbart vattenuttag.

Eurofins analys från november 2021 klassificerar brunnsvattnet som tjänligt med anmärkning. Analysen redovisar bland annat klorid 120 mg/l, natrium 230 mg/l och konduktivitet 120 mS/m. Anmärkningarna gäller även ammonium och sulfat. Laboratoriets bedömning avser det analyserade provet.

Region Gotland har trots detta bedömt att långsiktigt hållbar vattenförsörjning inte har säkerställts. I nämndens beslut hänvisas till saltpåverkan vid provpumpning och risker för grundvattenförsörjningen.

Tekniska åtgärder som kan undersökas är tätning av saltvattenförande sprickzoner i borrhålet och avsaltning genom membranfiltrering, exempelvis omvänd osmos. Varken tätning av brunnen eller avsaltning genom membranfiltrering har fått någon separat teknisk bedömning i nämndens avslagsbeslut. Åtgärdernas lämplighet och effekt för den aktuella brunnen är inte verifierade.

Avloppslösning

Elva provgropar har dokumenterats. Region Gotland bedömer att de undersökta platserna inte är lämpliga för markinfiltration på grund av täta jordlager och höga vattennivåer, med risk för bristande rening och översvämning.

Enligt fastighetsägaren har även en lösning med minireningsverk föreslagits. I själva nämndbeslutet redovisas ingen separat teknisk bedömning av detta förslag eller någon specifik motivering till varför just ett minireningsverk inte skulle vara genomförbart. Det kan finnas mer detaljerade bedömningar i övriga ärendehandlingar. Ingen avloppslösning har godkänts inom ärendet.

Natur-, kulturmiljö- och markförhållanden

Region Gotland bedömer att området har höga natur- och kulturvärden, bland annat genom äldre betesmarker, enbuskmarker, kalkbarrskog och våtmarksmiljöer. Området ingår i ett kulturhistoriskt värdefullt odlingslandskap och omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv. Nämnden bedömer även att den aktuella marken är brukningsvärd jordbruksmark och pekar på risk för periodvis höga vattennivåer vid de föreslagna byggplatserna.

Fornlämning och bebyggelsens placering

I närheten finns gravfältet L1976:4119. Länsstyrelsen har framhållit att fornlämningsområdets gräns inte är fastställd och att markarbeten inom området kan kräva tillstånd. Ett avstånd om cirka 30 meter från det registrerade gravfältet innebär inte automatiskt att platsen ligger utanför det skyddade fornlämningsområdet.

I framtaget kartunderlag har avstånd om cirka 174 meter till befintliga bostadstomter och cirka 312 meter till nyare obebyggda tomter redovisats. Region Gotland har ändå bedömt att de prövade placeringarna inte har ett tillräckligt naturligt samband med befintlig bebyggelse.

Nämndens beslut

Den 16 september 2026 beslutade Miljö- och byggnämnden, § 149, att avslå ansökan om förhandsbesked. Skälen är en samlad bedömning av vatten- och avloppsförsörjning, jordbruksmark, natur- och kulturvärden, landskapsbild, lokalisering och risk för höga vattennivåer.

Förutsättningar för en framtida ägare

Fastigheten säljs utan positivt förhandsbesked. Avslaget gäller den prövade ansökan och är inte ett generellt, permanent förbud mot all framtida bebyggelse. En ny ansökan behöver dock prövas självständigt, och nämndens dokumenterade invändningar är betydande. Framtida möjligheter kan kräva annan lokalisering, ytterligare mark- och naturutredningar samt en verifierad och godtagbar vatten- och avloppslösning.

Dokumentation

Följande underlag kan tillhandahållas: situationsplaner och kartmaterial, Eurofins vattenanalys från 2021, provpumpningsprotokoll från Lindströms Brunnsborrning 2021, relevanta myndighetsyttranden samt nämndens beslut 2026-09-16, MBN § 149 (MBN 2025/972).

Sammanfattningen återger tillgängliga handlingar och fastighetsägarens uppgifter. Den utgör inte ett myndighetsbesked, en teknisk garanti eller ett löfte om framtida bygglov.