

MBN § 149

LAU BOTELS 2:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av 1 bostadshus

Ärendenummer: MBN 2025/972

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked enligt 9 kap 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse innan 1 december 2025.

Avgift

Avgift för avslag 35 550 kronor.

Reduktion överskriden tidsfrist 100 % - 35 550 kronor.

Totalt 0 kronor.

Avgiften är beräknad i enlighet med bygglovstaxa för 2025, tabell L1 (I2) (fastställd av regionfullmäktige den 2024-06-19, indexuppräknad av miljö- och byggnämnden 2024-12-17). Ärendet inkom 2025-05-02 och var komplett 2026-06-08. Beslut fattas 2026-09-16, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen inte har hållits.

Upplysning

Inga upplysningar.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av 1 bostadshus på fastigheten Lau Botels 2:2. Platsen som avses bebyggas är i dag helt obebyggd och består av betesmark.

Placeringen som nu provas har tidigare prövats av miljö- och byggnämnden 2022, ärende MBN 2021/3552 ansökan om förhandsbesked för ett fritidshus. Ansökan avslogs av miljö- och byggnämnden bland annat på grund av att vatten- och avloppslösning inte gick att ordna.

Fastigheten ligger inom ett odlingslandskap med höga kultur- och naturvärden. Sedan ansökan kom in har 4 olika förslag på placering handlagts. Samtliga förslag har avstyrkts av regionekolog, kulturvärdeshandläggare och VA-handläggare. I utlåtande från VA-handläggare framkommer att av de 11 provgropar har ingen visat sig lämplig för infiltration. Markmaterialet är för tätt och vattennivåer för höga under vinterhalvåret. Vattnet har vid provtagning varit saltpåverkat över Region Gotlands gränsvärde.

Bedömning

Ansökan inkom 2025-05-02 och handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse innan 1 december 2025.

Utanför planlagt område finns det inte någon, i lagstiftningen, given bygggrätt. Vid bygglov och förhandsbesked utanför detaljplan och områdesbestämmelser ska byggnadsnämnden därför göra en lokaliseringsprövning. Syftet med lokaliseringsprövningen är att avgöra om marken är lämplig för den åtgärd som ansökan gäller.

Vid lämplighetsbedömningen ska bland annat prövas om åtgärden uppfyller kraven på lämplig markanvändning i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär att bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Fastigheten i fråga är sammanlagt 19 hektar och taxerad obebyggd lantbruksenhet. 1 hektar utgör åkermark och 18 hektar utgör betesmark. Den plats som ämnas bebyggas är belägen i ett jordbrukslandskap där åkermark varvas med betesmarker.

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, enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Den aktuella platsen är omgiven av jordbruksmark, både bete och åker, samt skogbeklädd mark med en tydlig betesprägel. Fastigheten tillhör ett större sammanhängande jordbrukslandskap med mark klassad som både bete och åker. Med hänsyn till platsens läge, insprängd i ett jordbrukslandskap, avskilt från befintlig bebyggelse, samt med hänsyn till markens beskaffenhet bedöms marken utgöras av sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap 4 § miljöbalken. Den föreslagna åtgärden bedöms riskera att påtagligt skada jordbruksnäringen samt få en prejudicerande verkan för ytterligare bebyggelse på jordbruksmark i området.

De stora arealerna av jordbruks- och betesmark är även starkt kopplade till platsens natur- och kulturvärden. Den aktuella platsen är utpekad i Kulturmiljöprogram för Gotland (antaget 2014-10-01 BN §231) som värdefullt odlingslandskap och landskapsbild. Området beskrivs som ett relativt opåverkat kulturlandskap där kontinuiteten i kulturlandskapets utformning och markanvändning från äldre järnålder kan avläsas i landskapsbilden. I beskrivningen av landskapsbilden uppmärksammas bland annat främst det närliggande hedbeteslandskapet Alverlajran med dess pedagogiska värden. Ett värdekriterium är stora arealer av betesmarker. Den föreslagna exploateringen avses förläggas på mark som traditionellt sett använts för bete. Platsen gränsar inte till befintlig bebyggelse utan bedöms placeras utan ett naturligt sammanhang. Åtgärden bedöms innebära en ny exploatering i ett idag näst intill orört landskap och bedöms riskera att skada det rådande odlingslandskapet och landskapsbilden.

Den aktuella platsen omfattas av höga naturvärden. Efter platsbesök av naturvärdeshandläggare konstaterades att naturmiljön på platsen består av en våtmark i form av ett skogskärr med omgivande äldre betespräglad kalkbarrskog och enbuskmarker på tunt jordtäckte. Den föreslagna tomten är tänkt att placeras i ett trädklätt skogsparti som omgärdas av öppen alvarmark. Både våtmarken och den omgivande skogen bedöms vara skyddsvärd. Bedömningen är att den föreslagna åtgärden riskerar att påtagligt skada naturvärdena på platsen.

De föreslagna platserna för avlopp bedöms som olämpliga då markmaterialet är för tätt och för hög markvattenyta på vinterhalvåret. Det innebär risk för att infiltrationen bräddar, platsen blir försumpad samt att avskiljningen och reningen blir dålig. Provgropar har grävts på många platser, totalt har 11 dokumenterats. Man har inte kunnat visa att det finns lämpliga förutsättningar för infiltration.

Provtagning av vattnet efter provpumpning har varit saltpåverkat över Region Gotlands gränsvärde och faller inom det som kan anges ”hög halt” eller ”stark grad av påverkan”. Sådant vattenupptag kan påverka omkringliggande vattenförsörjning och sötvattenförande grundvattenlager. Sökanden har även redovisat ett separat prov tagit vid annat tillfälle där halten var under gränsvärdet, men eftersom vattnet konstaterats salt vid provpumpning så står VA-handläggarens bedömning kvar att vattenuttaget inte är hållbart. Med förväntade klimatförändringar riskerar problematiken med sötvattenbrist att öka.

I 2 kap 5 § plan- och bygglagen framgår att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheten att anordna vattenförsörjning och avlopp. I och med att det inte finns en godkänd VA-lösning bedöms åtgärden strida mot bestämmelserna i 2 kap. 5 § PBL.

Vidare omfattas fastigheten av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Turism och friluftsliv ska särskilt beaktas i området vid eventuell exploatering eller andra ingrepp i miljön. Sammanhållna, orörda naturområden bör bevaras. Dels för allmänhetens rekreation med betoning på det rörliga friluftslivet samt dels för att det inte är god hushållning att ianspråkta nya oexploaterade områden för bebyggelse utom i undantagsfall när det är nödvändigt för det allmännas bästa. Den aktuella platsen är belägen i ett område som bedöms utgöra ett strövområde med rekreativa värden och platsen gränsar till Alverlajran. Bedömningen är att området bör hållas fritt från tillkommande bebyggelse för att säkerställa allmänhetens möjlighet till fritidsaktiviteter och rekreation. Bedömningen är att åtgärden riskerar att skada riksintresset för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Inga yttrande har inkommit.

I gällande översiktsplan anges att all ny bebyggelse förutsätter att det finns en långsiktig och hållbar vatten- och avloppsförsörjning. Vid lokalisering av ny bebyggelse eftersträvas att negativ påverkan på natur- och kulturvärden undviks eller minimeras. Ny bebyggelse bör tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse, i första hand inom eller i anslutning till utpekade utvecklingsområden. Komplettering med ny bebyggelse utanför utpekade utvecklingsområden kan vara möjlig utifrån förhållandena på platsen.

Den sammantagna bedömningen är att åtgärden strider mot 2 kap 6 § plan- och bygglagen där det framgår att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden bedöms inte förenlig med översiktsplanen då den medför negativ påverkan på platsen kultur- och naturvärden samt att det inte finns en godkänd VA-lösning. Vidare bedöms åtgärden innebära att brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap 4 § miljöbalken tas i anspråk. Åtgärden bedöms inte heller främja en långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning i enlighet med 2 kap 5 § plan- och bygglagen. Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap 1 § plan- och bygglagen. Bedömningen är att det enskilda intresset att få uppföra ett fritidshus inte väger tyngre än det allmänna intresset att ge skydd åt ovan nämnda värden.

I och med den höga vattennivån i provgroparna samt då den aktuella platsen gränsar till en våtmark föreligger det stor risk att det periodvis även står vatten på den plats som är tänkt att bebyggas. Det går således inte att utesluta att åtgärden strider mot 2 kap 5 § punkt 5 plan- och bygglagen, där det framgår att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Utifrån ovan nämnda förutsättningar är den sammantagna bedömningen att åtgärden inte kan tillåtas enligt de krav som ställs i plan- och bygglagen. Ansökan gällande förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus bör därmed avslås med hänvisning till 9 kap 17 § och 9 kap 31 § plan- och bygglagen.

Ärendets behandling under mötet

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att avslå ansökan om förhandsbesked enligt 9 kap 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse innan 1 december 2025.

Bygglöshandläggare Åsa-Rind Strand Hollmer föredrar ärendet.

Proposition

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2026-08-31

Utredning teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2026-08-31
Nämndbilaga MBN 2025/972

Överklagandehänvisning

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

Skickas till

Sökande, delges

Sökande

Joakim Orrhult, Vikgatan 15, 149 50 Nynäshamn