



Detaljplan för

Del av Västergarn Ammor 1:42 m fl

Region Gotland

Ärendnr: MBN 2019/1233

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2021-02-23

Reviderad 2023-05-02

Antagen 2023-05-11

Laga kraft 2023-06-17

Aktnummer 09-P-307

En detaljplan är ett juridiskt bindande kontrakt mellan en kommun, markägare och grannar. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde. Detaljplanen styr hur marken får användas (till exempel för bostäder, handel, kontor, parkmark, gator), höjd på byggnader, storlek på byggnader, placering av byggnader, gång- och cykelvägar, ledningars placeringar mm.

En planläggning med detaljplan syftar till att mark och vattenområden skall användas för det ändamålet områdena är mest lämpade. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process reglerad i plan- och bygglagen (PBL) med syfte att ge delaktighet för berörda, få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och för att förankra förslaget.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta

Utredningar:

Markundersökning Engma AB, 2019-01-25, komplettering 2020-06-20
Inventering av Gotländsk Nunneört, 2019-04-29
Arkeologisk utredning, Arendus 2019-05-10/23

Detaljplanen är upprättat på;

Region Gotland
Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet plan
Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby
Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY
Tfn 0498-269000vxl
e-post: registrator-mbn@gotland.se
hemsida: www.gotland.se/byggabo

Förfarande	<p>Planen hanteras enligt PBL 2010:900, med normalt förfarande. Beslut om planuppdrag fattades av byggnadsnämnden i Region Gotland den 9 oktober 2013 § 205.</p>
Planens syfte och huvuddrag	<p>Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, ca 17 bostadsfastigheter, inom östra delen av fastigheten Västergarn Ammor 1:42. Föreslagen bebyggelse har stöd i planprogram för området, från år 2013. Detaljplanen skall ge möjligheter att uppföra enbostadshus i skogsmiljö med en varierande högsta totalhöjd. Bebyggelsen anpassas till bebyggelsestrukturen i närliggande områden söderut mot Klintehamn.</p> <p>Planområdet angörs norrifrån (väg 575) och byggnaderna placeras kring en ny vägslinga. Gröna kilar föreslås för att ge möjlighet att ta sig ut i omgivande naturmark. Fastighetsstorlekarna tillåts variera i området och regleras genom minsta fastighetsstorlek. Fastigheterna föreslås variera mellan 1400 och 2200 kvadratmeter.</p> <p>Gemensamhetsanläggningar ska bildas för allmän platsmark; lokalgata, naturmark, teknisk anläggning (dagvattenanläggning). Gemensamhetsanläggningar ska förvaltas av en samfällighetsförening. Exploateringsområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för det allmänna VA-ledningsnätet. Region Gotland ansvarar för att iordningsställa VA-ledningsnätet inom området inklusive förbindelsepunkt för varje nybildad fastighet.</p> <p>Energisnåla byggnader, så kallade "solhus", och en väl utformad dagvattenanläggning ger området förutsättningar för att möta högt ställda miljökrav.</p>
Bedömning av miljö- påverkan	<p>För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska därför göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Denna bedömning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.</p> <p>Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bl. a om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.</p> <p>Samhällsbyggnadsförvaltningen har, 2013-05-08, i upprättat planprogram utifrån kända förhållanden, bedömt att det inte föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen.</p> <p>Länsstyrelsen instämmer i yttrande, 2013-08-29, i den bedömning som Region Gotland gjort att planläggning inom området inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför ingen miljökonsekvensbedömning krävs. Länsstyrelsen konstaterar dock att flera frågor kräver vidare utredning inom det kommande planarbetet.</p> <p>Byggnadsnämnden har, 2013-10-09 § 205, utifrån kända förhållanden bedömt att det inte föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen i enlighet med upprättat planprogram.</p> <p>En arkeologisk utredning har genomförts på uppdrag av länsstyrelsen med dnr 431-452-2019 (daterad 2019-05-10/23).</p>

PLANDATA

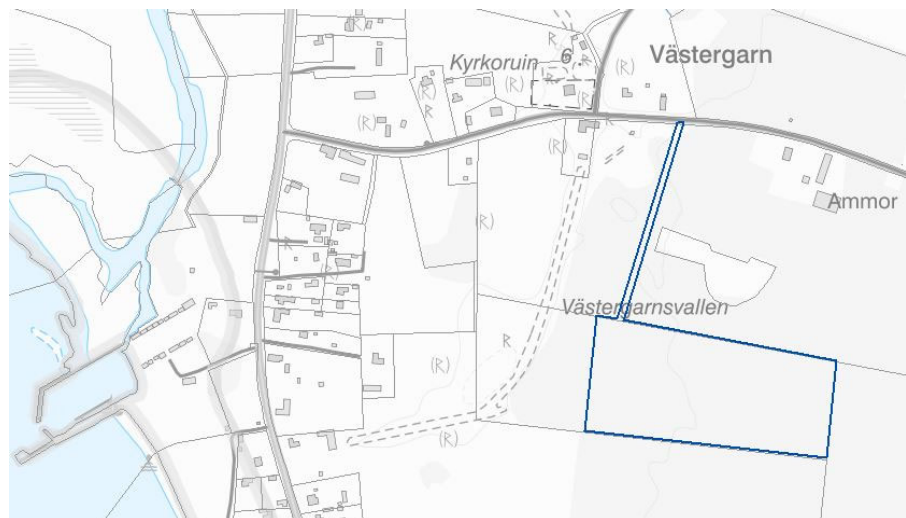
Det aktuella planområdet utgör cirka 4,2 ha och ligger 400 meter öster om väg 140 och cirka 250 meter söder om Sandavägen, väg 575, se karta sid 4.

Planområdet omfattar större delen av fastigheten Västergarn Ammor 1:42 för ny bebyggelse samt del av Västergarn Ammor 1:17 för anslutning till Sandavägen (väg 575) i norr.

Läge/Areal

Detaljplanens arealer/ändamål kvartersmark och allmänplats

Ändamål	Markyta	Bruttoarea i två våningar
<i>Kvartersmark</i>		
Bostadsmark	29 000 m ²	7200 BTA (totalt)
Teknisk anl. dagvatten	1 700 m ²	
Teknisk anl. Transformator / Pumpstation spillvatten	380 m ²	
<i>Allmän plats</i>		
Lokalgata	8 200 m ²	
Natur	2000 m ²	



Översiktskarta – aktuellt område avgränsat med blå linje.

Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

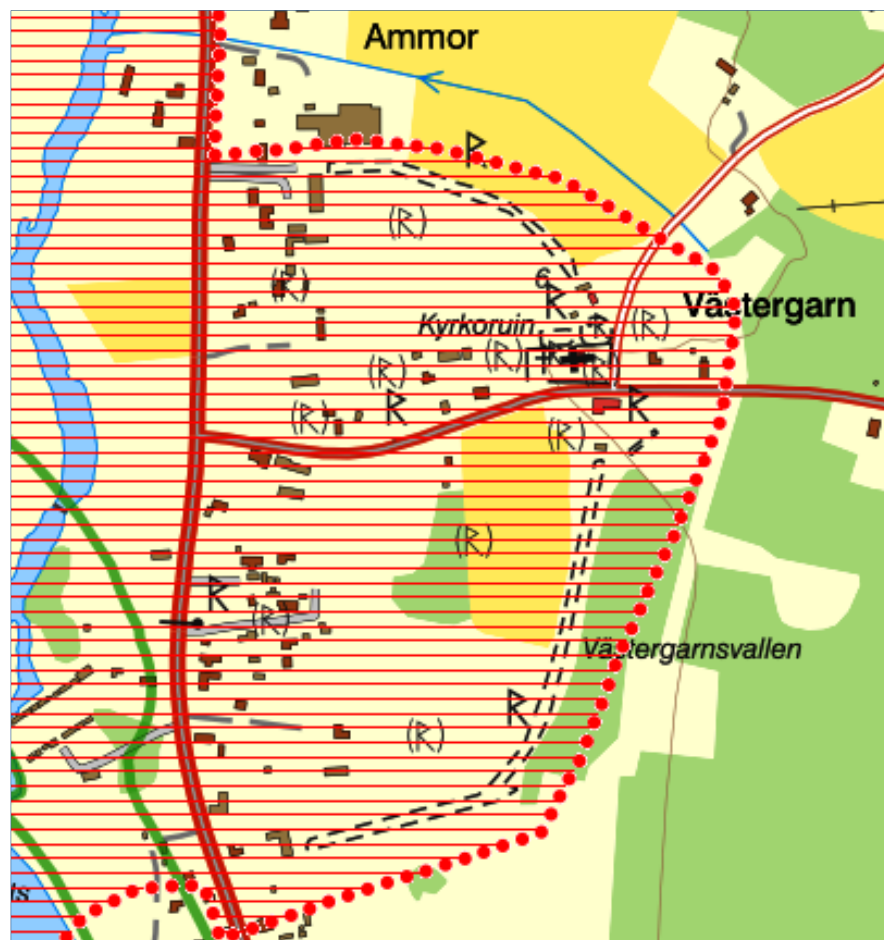
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Hela Gotland är utpekad som riksintresse enligt 4 kap 2 § Miljöbalken. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjandet. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Det rörliga friluftslivets innebörd är att det för var en skall ges möjligheter till fysisk utomhusaktivitet, antingen enskilt eller i grupp.

Sydvästra hörnet av planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, Gotlandskusten, enligt 3 kap 6 § MB.

Planområdet ligger utanför men i närhet till riksintresset för kulturmiljövård, Paviken-Västergarn [I 23], enligt 3 kap 6 § MB. Detta riksintresse utgörs av en gammal medeltida kusthandelsplats från 1000-talet och framåt. Riksintressets värden tillskrivs kyrka, kastal och kyrkoruin från medeltiden innanför Västergarns halvcirkelformade stadsvall liksom vällen i sig självt samt vikingatida pål- och kajanläggningar. Tillsammans med riksintresset för det rörliga friluftslivet omfattar intresset inom området främst Västergarns halvcirkelformade stadsvall som ligger i närheten av planområdet. En 50 meter bred bebyggelsefri skyddszon utmed Västergarnsvallen ingår ej i planområdet. Ingen byggrätt för bostadsbebyggelse ligger inom 100 meter från Västergarnsvallen.



Röd markering i kartan utgör riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för Försvarsmakten, enligt 3 kap 9§ MB (Stoppområde för höga objekt; Område med särskilt behov av hindersfrihet; MSA luftrum, Visby flygplats.) Föreslagen bebyggelse bedöms inte innebära påtaglig skada på ovan redovisade riksintressen.

Översiktliga planer

Översiktsplan: Bygg Gotland 2025 antagen av KF 2010-06-14 § 79 (aktualitetsförklarad av RF 2014- 06-16 §97).

Det föreslagna planområdet är inte beskrivet i gällande översiktsplan, Bygg Gotland 2025. Gotland har en stark sockentradition med ett utglesat landsbygdsbyggande. För den fortsatta landsbygdsutvecklingen är det av stor vikt att få till stånd ett hållbart landsbygdsboende: Vid lokalisering av nya bostäder och övrig bebyggelse ska en mer samlad bebyggelsestruktur eftersträvas.

Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse i tätort eller på landsbygd. Bebyggelse på god åkermark bör undvikas.

All ny bebyggelse förutsätter att det finns långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning och att natur- och kulturvärdena i området tål en ökad belastning. I det öppna kultur- och jordbrukslandskapet bör ny bebyggelse undvikas.

Program för planområdet

2013-10-09 BN § 205: Beslut om godkännande av planprogram togs av byggnadsnämnden 2013-10-09. I samma beslut gav byggnadsnämnden samhällsbyggnadsförvaltningen uppdrag att upprätta detaljplan för fastighet Västergarn Ammor 1:42 för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Byggnadsnämnden gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte krävs.

Planprogrammet syftade till att utreda möjliga framtida bebyggelseområden i centrala Västergarn. Planprogrammet baserades på en ansökan om planbesked för fastigheten Västergarn Ammor 1:42 som inkom till Region Gotland under 2011. I programmet pekas det nu aktuella planområdet ut för bostäder i två våningar i områdets östra del och en våning i den västra delen. Programmet pekar även ut en byggnadsfri skyddszon, 50 meter, mot fornlämningen Västergarn 1:1, Västergarnsvallen.

Detaljplan

Området är inte tidigare planlagt och inga intilliggande planer med genomförandtid kvar finns upprättade. Nytt plankostnadsavtal har tecknats 2018-09-19.

Övriga beslut

2014-04-30 BN § 101. Byggnadsnämnden vill se en frivillig överenskommelse mellan fastighetsägare gällande anslutningsväg innan detaljplanarbetet kan fullföljas. Beslut fattades av lantmäteriet 2016-02-25 om en anslutningsväg till fastigheten. Beslutet överklagades. Nacka Tingsrätt avslår överklagandet 2016-06-17 (Mål nr F 1927-16).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Västergarn Ammor 1:42, ca 4,3 ha, upplevs som ett relativt flackt område med en svag sluttning på cirka fyra meter mot väster. Fastigheten är till större delen sedan lång tid tillbaka bevuxen med skog. Trädskiktet domineras av tall med inslag av björk, ask och ek. Ask är upptagen i artdatabanken som "starkt hotad". Ett flertal döda askar har noterats. Avsikten är att ta vara på områdets karaktär. Det kan göras genom att man behåller flera av de vackra tallarna på sin fastighet. Buskskiktet utgörs bland annat av hagtorn, hassel, slån, en och nypon. Bibehållna massor på tomtmark gör det möjligt för de nuvarande växterna i bottenskiktet att komma upp på nytt.



Tallskog med ett tätt buskage, gör området svårframkomligt.

I detaljplanen redovisas tre gröna kilar mot omgivande mark vilka planläggs som naturmark. I det låglänta området i västra delen av planområdet kan dagvatten samlas upp. Väster om planområdet ligger Västergarnsvallen.



Kartmaterial från botanisk inventering 2019-04-29. Gula markeringar visar inventerade exemplar av gotländsk nunneört.

En botanisk inventering har gjorts i och i anslutning till planområdet under våren 2019. De bestånd av gotländsk nunneört (smånunneört *Corydalis intermedia*) som noterats i området finns huvudsakligen utmed Västergarnsvallen. Ett bestånd finns i naturområdet i närhet till den föreslagna dagvattendammen.

	<p>Plangränsen i väster ligger 4 meter från ett nord/sydligt dike. Detta dike tillhör ett dikningsföretag med fastställda bestämmelser i en vattendom 1922. Vattenföringen i diket påverkas ej av föreslagen detaljplan. Där diket korsas av lokalgata vid infartsvägen byggs en bro.</p>
Geotekniska förhållanden	<p>En markundersökning för detaljplanen har utförts av Engma AB i Visby 2019-01-25. Resultat av undersökningen visar att hela bebyggelseområdet utgörs av moränlera med en jordmäktighet på 1-2 meter. En kompletterande undersökning har gjorts 2020-06-30.</p>
Förorenad mark	<p>Det finns inga kända markföroreningar registrerade inom eller i omedelbar närhet till det planerade bostadsområdet</p>
Radon	<p>Fastigheten ligger inom ett område med låg riskklass för radon. Det är i markens porer som radongasen transporteras och ju tätare en jordart är ju mindre gasmängd kan transporteras i materialet. Radonhalten varierar i marken på korta avstånd, och med årstiden. Vid uppfyllnader i samband med grundläggning ändras förhållandena på platsen. För att minska risken för radonproblem skall bebyggelsen därför uppföras radonskyddat. Alla ledningsgenomgångar i en betongplatta skall ha tätats så att de inte släpper igenom någon radongas även om det uppkommer ett undertryck i bostaden.</p>
Fornlämningar	<p>En arkeologisk utredning har genomförts på uppdrag av länsstyrelsen med dnr 431-452-2019. Området var rejält igenväxt vid inventeringstillfället. Utöver mer sentida hägnadsrester, gränsstenar i befintliga gränser, en fossil åker samt bryor (vattenhål) och en ev. brunn påträffades inga fornlämningar.</p> <p>Väster om planområdet ligger Västergarns halvcirkelformade stadsvall. Västergarnsvallen är upptagen som fornlämning RAÄ Västergarn 1:1. Vallen är från Vikingatid/medeltid och är ca 15 meter bred och varierar i höjdled mellan 1 och 3 meter. (Stadsvallen ingår inte i planområdet med hänsyn till vallen tas genom en lägre byggnadshöjd mot densamma.)</p>

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse Västergarns samhälle har en karaktärsfull bebyggelsestruktur utmed länsväg 140 där det öppna kulturlandskapet i väsentlig del bidrar till att skapa Västergarns unika karaktär. Aktuellt utbyggnadsområde ligger på ca 250 meters avstånd till närmaste hus som tillhör detta stråk utmed kustvägen. Nyare bostadsgrupper har etablerats i området söder ut. Större bostadshus i upp till två våningar blandas med äldre mindre hemman. Trästaket (gotlandstun) och syrenhäckar skiljer flera av fastigheterna åt.



Bebyggelse utefter väg 575

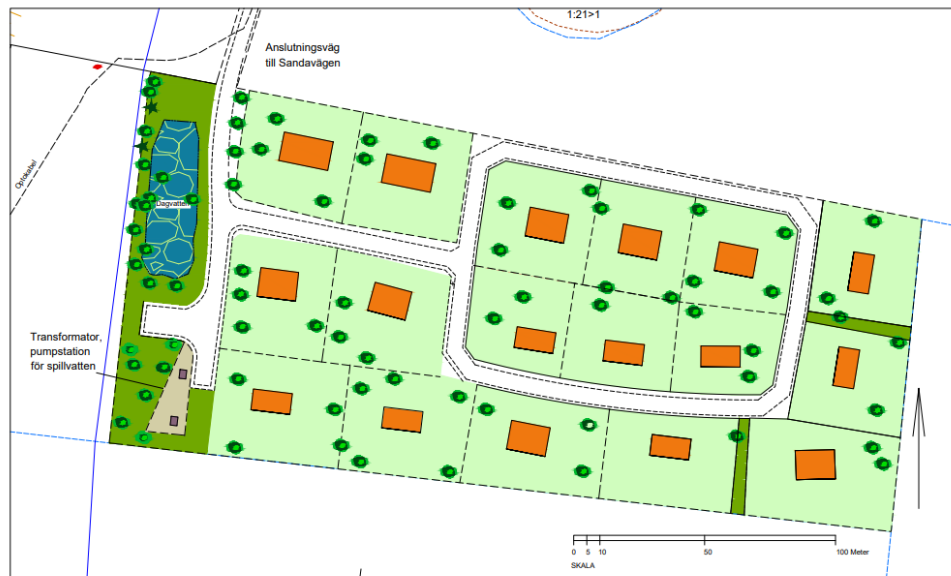
Föreslagen bebyggelse

Planområdet föreslås rymma högst 17 bostadsfastigheter med en varierande fastighetstorlek mellan 1400 m² och ca 2200 m². Planbestämmelser reglerar minsta bostadsfastighets för fastighetsbildning ($d^1 - 1700m^2$ samt $d^2 - 1400m^2$). Bebyggelsen planeras som, källarlösa (b^1), enbostadshus i en till två våningar. Byggnader på fastigheter i söder föreslås i en våning med en totalhöjd på 7 meter, mot norr föreslås en totalhöjd om 9 meter. Högsta byggnadshöjd för kompletterande byggnader är 3,5 meter.

En huvudbyggnad per bostadsfastighet får finnas (e^2) och den får innehålla en bostadsdel (v^1). Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och kompletterade byggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Takvinkel får variera mellan 22-45 grader.

Lägsta grundläggningsnivå för tillkommande bebyggelse är +4,6 meter över nollplan (b^2). Lägsta grundläggningsnivå motsvarar botten på den grundläggning som huset kräver.

Två områden för teknisk anläggning, föreslås i väster dels för hantering av dagvatten (E_1) samt ett område i söder för transformator och pumpstation (E_2).



Föreslagen fastighetsindelning med bebyggelse. I det låglänta området väster om infartsvägen planeras en yta för dagvattendamm, i söder finns en yta för transformatorstation och pumpstation för spillvatten.



Illustration – energibesparande enbostadshus "solhus"

Ambitionen med tillkommande bebyggelse är att tillskapa så kallade "solhus". Med "solhus" menas byggnader med en solenergitillämpning som innefattar såväl passiva som aktiva lösningar. Denna lösning styrs dock inte av planbestämmelserna.

Passiv solenergiteknik: Den passiva tillämpningen innebär att man integrerar ett solrum (växthus) med bostadshuset. Tekniken innebär att det instrålade solljusets våglängd omvandlas då ljuset passerar genom vanligt fönsterglas.

Då den omvandlade vågrörelsen träffar ett material på insidan av solrummet så uppstår det värme i ytan av materialet. Den varma luften som då bildas är lättare än kall luft. Detta medför att den varma luften stiger uppåt. Genom att samla upp denna varma luft och föra ner den till en lagringsfunktion under solrummet kan man lagra energi under solrummet. Denna energi återförs till solrummet efter en tidsförskjutning. Förutom energialstring kan man använda det integrerade solrummet för odling.

Aktiv solenergiteknik: Den aktiva solenergitekniken innebär att man applicerar solceller på lämpliga takytor. Dessa solceller alstrar elektricitet. Den elektricitet som den enskilda fastigheten inte förbrukar för eget behov säljes till elleverantören. Vid behov köps el av denne elleverantör. För att byggnader med denna typ av solceller skall få en enhetlig takbeläggning finns attrapper att lägga på övriga delar av taket. De ovan redovisade teknikerna skall ses som en del i att nå fram till målet att bygga ett hållbart boende jämför riksdagens miljömål "god bebyggd miljö".

- | | |
|---------------------|--|
| Offentlig service | Offentlig service finns tillgängligt i Klintehamn, ca 7 km från Västergarn. Här ligger skola och annan kommunal service. |
| Kommersiell service | Kommersiell service finns tillgängligt både i Tofta och i Klintehamn, ca 4 respektive 7 km från Västergarn. Här finns skola och vårdinrättningar att tillgå. Till Visby där de flesta arbetsplatser finns, är det ca 2,5 mil. |
| Tillgänglighet | I enlighet med plan- och bygglagen ska såväl bebyggelsen som den yttre miljön vara tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. Med planområdets topografi och utformning skall dessa krav vara möjliga att uppnå, vilket granskas i kommande bygglov. |
| Skyddsrum | Inga skyddsrum finns i närområdet. Det är inte heller aktuellt att uppföra några inom detta planområde. |

Friytor

Lek och rekreation Tillfartsgatan från norr och dess förlängning söder ut och med öppningar mot natur åt alla håll gör det möjligt att passera genom området och nå omgivande naturmark, vilket också är till gagn för det rörliga friluftslivet. Bostadsfastigheterna ligger i en naturskön omgivning, där möjlighet finns till lek i skogen. Badstrand finns vid Västergarns hamn, ca 800 meter från planområdet.

Naturmiljö Planområdet utgörs av skog och domineras av tall med inslag av björk, ask och ek. Avsikten är att ta vara på områdets karaktär. Det kan göras genom att man behåller flera av de vackra tallarna på sin tomt. (Det styrs dock inte i planbestämmelser).

I den botaniska inventeringen, som är gjord inom planområdet 2019, noterades inga uppgifter om någon skoglig nyckelbiotop eller område med s.k. högt naturvärde. Däremot konstaterades ett flertal bestånd med gotländsk nunneört huvudsakligen utmed Västergarnsvallen. För att fortsättningsvis göra möjligt att nyttja markerna kring infartsvägen för bete anläggs färister inom lokalgatan.

Kulturmiljö Västergarnsvallen är upptagen som fornlämning RAÄ Västergarn 1:1. Vallarna är från Vikingatid/medeltid och är ca 15 meter breda och varierar i höjd mellan 1 och 3 meter. Fornlämningsområdet är inte gränsbestämt men har tidigare bedömts vara 50-100 meter på vardera sida om vallarna beroende på placeringen i landskapet. Detaljplanen håller 100 meter avstånd mellan vallarna och föreslagna byggrätt.

En arkeologisk utredning av området utfördes av Arendus våren 2019. Sammanfattningsvis har den arkeologiska utredningen via kart- och arkivanalys och fältinventering visat att det inom utredningsområdet inte finns några fornlämningar.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik Samtliga vägar inom planområdet föreslås som allmän plats, (lokalgata). Region Gotland är inte huvudman för allmän plats. Planområdet ansluts norrut över Västergarn Ammor 1:17 till väg 575. I detta stråk ligger också befintliga ledningar. Servitutet för vägen är 8 meter brett och inom detta område planeras en 5 meter bred körbana. Två färister på sträckan gör det möjligt att ha betesdjur som i dag.

Inom bostadsområdet föreslås ett vägområde 9 meter brett med en köryta 5,5 meter bred. En vändplats i södra delen av infartsgatan utformas så att det är möjligt att vända med fordon för sophämtning och även för räddningsfordon.

Lokalgata inom planområdet skall byggas i enlighet med Region Gotlands standard, så att de bär tunga fordon för transporter, snöröjning, sophämtning och avfall. Utefter ena sidan av lokalgatan, inom vägområdet, anläggs en försänkt växtbädd för uppsamling av dagvatten. Gatumarken är höjdsatt.

För de oskyddade trafikanterna föreslås ingen separat gång- och cykelbana beroende på det låga trafikflödet och en anpassad hastighet. Den blivande gemensamhetsanläggningen har möjlighet att skylta för en trygg miljö utmed all gatumark.

Kollektivtrafik Närmaste busshållplats, linje 10, mellan Klintehamn och Visby ligger utmed väg 140. Denna linje trafikeras för närvarande från klockan 06.00 till ca 20.00. Sträckan trafikeras dagligen av flera turer i båda riktningarna.

Parkering, angöring och utfart	Möjlighet att anordna parkering för minst två bilar ska finnas på egen fastighet. Angöring till respektive tomt sker från lokalgatan. Närmast gatan har en sex meter bred zon reglerats på respektive fastighet, så kallad prickad mark, där ingen bebyggelse får uppföras. Här kan dock parkering ske. Stopplikt föreslås utmed anslutningsvägen till väg 575.
Störningar	Med föreslagen vägutformning inom bostadsområdet och ett relativt lågt antal fordonsrörelser per dygn, bedöms att området skall ge en god och trygg boendemiljö för alla, ung som gammal. Störningar från flygbuller bedöms endast momentant vid militära övningar eller från räddningshelikoptrar.
Miljö- och riskfaktorer avseende biltrafik	Bullerstörningar från trafik på befintliga vägar, 140 och 575, bedöms inte utgöra hinder för planering av uteplatser inom tomtmark. Trafik som uppkommer inom bostadsområdet beräknas uppgå till högst 200 fordon per dygn och med låg fart inom vägområdet kommer inga störningar att uppkomma.
Gemensamhetsanläggningar	För de anläggningar som ska byggas/anläggas för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov såsom gator, dagvatten samt naturmark och gångstråk inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar. En samfällighetsförening ska förvalta gemensamhetsanläggningen/arna.
Teknisk försörjning	Det förutsätts att föreslagen bebyggelse inom planområdet ansluts till Region Gotlands vatten- och avloppsnät. Dagvatten skall tas om hand lokalt med fördröjning på tomtmark. Region Gotlands Dagvattenstrategi och Dagvattenhandbok ska följas.
Vatten, avlopp	Exploateringsområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för det allmänna VA-ledningsnätet. Region Gotland ansvarar för att iordningsställa VA-ledningsnätet inom planområdet. Vatten- och spillvattenledningarna föreslås läggas i gemensamt vägområde (allmän plats) med en anslutning till varje fastighet. Utbyggnaden beräknas under tredje och fjärde kvartalet 2023. Påkoppling på ledningsnätet kan ske när överföringsledningen mellan Sanda och Västergarn är driftsatt, beräknat till januari 2024.
Dagvatten	<p>Region Gotlands Dagvattenstrategi och Dagvattenhandbok ska följas. Med framtida klimatförändringar kommer sannolikt extrema skyfall bli vanliga än idag, men även långvarig torka kan innebära problem framöver. Högvattennivån för Östersjön, som beräknas stiga framöver, skall tas med i förutsättningarna för kommande byggnation. Variationer i nederbörd över tid kommer i delar av landet att påverka grundvattentillgången. Gotland är ett av dessa områden.</p> <p>Avsikten är att allt vatten inom planområdet skall omhändertas på så sätt att planerad bebyggelse inte kommer att ta skada av extrema nederbördsmängder och att allt vatten skall ses som en resurs för att hålla grundvattenytan uppe, och att på så sätt minska ytavrinningen till Östersjön, vilket i ett långt perspektiv även minskar risken för intrång av saltvatten. Västergarn Ammor 1:42 ingår i Lekarve Ammors dikningsföretag av år 1922.</p> <p>Dagvatten skall tas om hand lokalt. Takvatten avleds till omkringliggande tomtmark. Varje fastighetsägare ansvarar för att dagvatten inte sprids utanför fastigheten på ett okontrollerat sätt. Stora vattenvolymer skall kunna hanteras inom fastighet ovan eller under mark eller i en kombination av dessa tekniker, men en viss volym relaterat till tomtens storlek kan få ledas till dagvattendammen i väster (E₁).</p>

Inom vägområdet med en bredd av 9 meter anläggs utmed vägens ena sida en nedsänkt växtbädd. Denna växtbädd kan ta emot något mer vatten än vad som faller inom vägområdet. Bräddavlopp till dagvattendammen i väster vid extrema nederbördsmängder.

Dagvattendammen i väster utformas för att ta emot upp emot 1000 kubikmeter vatten. Dammen förses med ett sandfilter och i kontakt med kalkberget kan vattnet sjunka undan, när dammen är torrlagd kan området utgöra en resurs för fritidsaktiviteter.

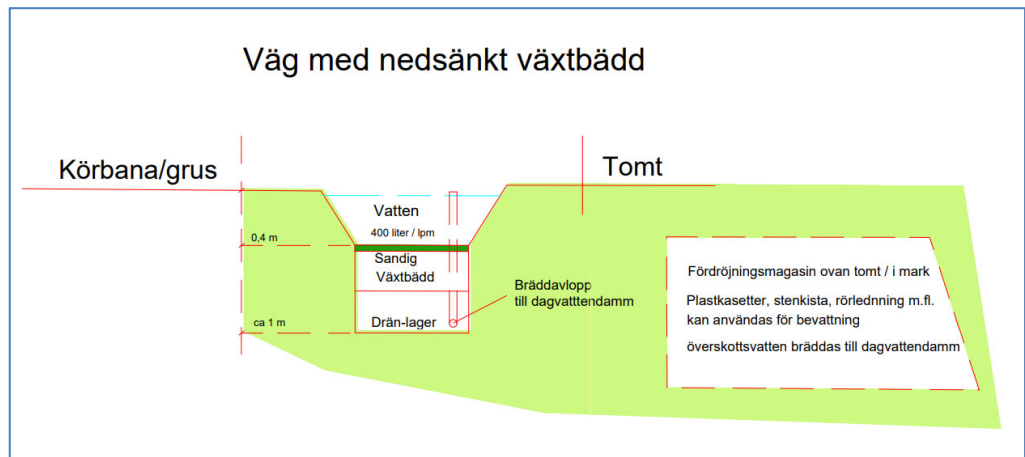


Illustration dagvattenhantering utefter lokalgata

För att säkra kommande bebyggelses påverkan av dagvatten anges en lägsta grundläggningsnivå (+4,6 meter över nollplan). Lägsta grundläggningsnivå motsvarar boten på den grundläggning som huset kräver. Lokalgatan är höjdsatt.

- El Ny transformatorstation kan placeras på angiven plats inom planområdet (E₂).
- Tele Fiberkabel för bredband går idag genom exploateringsfastigheten och det är förbättrat för att ansluta planerad bebyggelse till denna kabel.
- Avfall Av regionen organiserad sophämtning finns tillgängligt för området.
- Brandskydd Tillgängligheten för räddningstjänsten ska vara sådan att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon.
- Byggnader ska utföras enligt Boverkets Byggregler gällande brandskydd. Tillgängligheten för räddningstjänsten bedöms vara uppnådd inom hela bebyggelseområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

- Tidplan Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och den förväntas kunna antas under andra kvartalet 2023. Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus eller annan lovpliktig åtgärd förrän lokalgata och dagvattensystem har kommit till stånd. Därefter kan enskilt byggande ske.

	<p>Exploateringsområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för det allmänna VA-ledningsnätet. Region Gotland ansvarar för att iordningsställa VA-ledningsnätet inom området inklusive förbindelsepunkt för varje nybildad fastighet. Utbyggnaden beräknas ske under tredje och fjärde kvartalet 2023. Påkoppling på ledningsnätet kan ske när överföringsledningen mellan Sanda och Västergarn är driftsatt, beräknat till januari 2024.</p>
Genomförandetid	<p>Enligt 4 kap 21§ PBL ska detaljplanen ha en genomförandetid. Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.</p> <p>Denna tid ska bestämmas så att det är möjligt att genomföra planens innehåll. Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.</p>
Ansvarsfördelning Huvudmannaskap	<p>Exploatören svarar för planens genomförande. All mark är i privat ägo. Föreslagen väg- och naturmark ska vara samfälliga. De i planen utpekade naturområdet och vägområdet avses som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.</p>
Avtal	<p>Ett exploateringsavtal ska reglera genomförandet av detaljplanen mellan Region Gotland och exploatören. Avsikten är att på så sätt säkerställa genomförandet av området. Avtalet ska reglera utbyggnaden av vatten och avlopp, lokalgator, dagvattnen, naturområde, gångstråk m m i enlighet med planhandlingarna. Exploateringsavtalet ger anvisning om tidplan och fastighetsbildning samt reglerar exploatörens ansvar för bildande av gemensamhetsanläggningar och samfälligheter.</p> <p>Exploateringsavtalet mellan regionen och exploatören ska undertecknas och godkännas i regionstyrelsen före det att detaljplanen antas. Region Gotland ställer krav på säkerhet i form av en bankgaranti. Denna säkerhet skall lämnas innan avtalet tecknats och återlämnas när exploatören fullgjort sina åtaganden.</p> <p>För plankostnader till regionen har särskilt plankostnadsavtal tecknats. Enligt detta avtal svarar exploatören för samtliga kostnader för detaljplanens framtagande. Plannavigt ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan.</p>
Fastighetskonsekvensbeskrivning	<p>Detaljplanen omfattar del av fastigheten Västergarn Ammor 1:42 och 1:17. Fastighetsbildning ska genomföras och bekostas av exploatören. Fastigheten Västergarn Ammor 1:42 avstår mark för:</p> <p>Planerade bostadsfastigheter – 29 000 m² Gemensamhetsanläggning för dagvattendamm – 1700 m² Gemensamhetsanläggning för gatumark - 6200 m² Gemensamhetsanläggning för naturmark - 2000 m² Fastighet för pumpstation/transformatorstation – 380 m²</p> <p>Västergarn Ammor 1:17 upplåter mark för: Gemensamhetsanläggning för gatumark - 2000 m²</p>

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning,
gemensamhetsan-
läggning m. m.

Fastighetsrättsliga frågor berör till exempel avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggningar och tillhörande samfällighetsföreningar. På Gotland är det den statliga lantmäterimyndigheten som ansvarar för fastighetsindelningen och bildande eller ombildande av gemensamhetsanläggningar. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Vanligtvis görs detta efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor skall genomföras och bekostas av exploatören i enlighet med framtagen detaljplan. Detaljplanen omfattar fastigheten Västergarn Ammor 1:42 samt del av Västergarn Ammor 1:17.

Exploatören ska upplåta mark för de regionala va-ledningarna för vilka servitut ska upprättas.

Detaljplanen innebär att högst 17 bostadsfastigheter kan bildas inom planområdet vilket kommer att ge intäkter i samband med försäljningen. Fastighetsbildningen initieras och bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggningar inom planområdet ska bildas för väg- och naturmark, samt teknisk anläggning för uppsamling och hantering av dagvatten. Gemensamhetsanläggningar ska förvaltas av en samfällighetsförening.

Inom planområdet avstår Västergarn Ammor 1:42 mark för den föreslagna gemensamhetsanläggningen. Samtliga bostadsfastigheter ska delta i gemensamhetsanläggningen och erhålla andelstal. Västergarn Ammor 1:17 upplåter mark för tillfartsväg i enlighet med gällande servitut.

Ekonomiska frågor
Planekonomi

Ansaret, liksom samtliga kostnader för detaljplanens genomförande, åvilar exploatören Västergarn Ammor 1:42. Genomförandet av detaljplanen medför utgifter för byggandet av olika anläggningar m m. En ekonomisk bedömning ska visa att detaljplanens genomförande är ekonomiskt lönsamt och att den därmed är realiserbar.

För plankostnader till regionen har särskilt plankostnadsavtal tecknats. Enligt avtalet svarar exploatören för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan.

Exploateringskalkyl:

En grov kostnadskalkyl för genomförandet av planen har gjorts. Den omfattar: utbyggnad av vägar, vatten- och avloppsledningar, dagvattenanläggning.

Kostnader för utredningar (geoteknik, arkeologi och utförd inventering av bl.a. gotländsk nunneört). Planeringskostnader och lantmäteriförrättningskostnader mm.

Kostnaderna uppgår till ca 6,8 m kr

Skanova har ledningar inom området i infartsvägen. Flyttkostnader och säkerställande av ledningsrätt säkerställs i avtal mellan berörda parter.

Exploatörens intäkter kommer i huvudsak att hänföras till försäljning av de föreslagna tomtplatserna. Vid en jämförelse mellan den värdeökning och de kostnader

som detaljplanen medför och de mervärden som uppkommer genom kommande exploatering för bostäder kan detaljplanen förutses vara ekonomiskt lönsam.

Övriga frågor

- Brandsäkerhet** Bebyggelsen ska utformas så att tillgängligheten är sådan att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon.
- Tekniska utredningar** En markundersökning har gjorts av Engma AB, 2019-01-25. Undersökningen kompletterades 2020-06-20 med schakt för att bl.a. bedöma avståndet till fast berg.
- Övriga utredningar** En botanisk inventering, med fokus på Gotländsk Nunneört, har gjorts på fastigheten Västergarn Ammor 1:42, 2019-04-29.
- En Arkeologisk utredning, har gjorts av Arendus 2019-05-10/23.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen möjliggör:

Bostäder: BTA, m ²	Bostäder: Antal	Natur: m ²
7200	17	2000

Natur- och kulturvärden

Riksintresse friluftsliv och kulturmiljövård Hela Gotland är enligt 4 kap 2 § miljöbalken (MB) av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjandet. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

För en mindre del av planområdets sydvästra del gäller enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB) riksintresse för friluftsliv. Planen ger möjlighet för allmänheten att även i framtiden nyttja de attraktivaste delarna av exploateringsfastigheten för friluftslivet. Möjlighet finns att passera genom planområdet längs lokalgata och natursläpp mellan nya bostadsfastigheter. Ny bebyggelse lokaliseras till skogsmark.

En arkeologisk utredning av området utfördes av Arendus våren 2019. Sammanfattningsvis har den arkeologiska utredningen via kart- och arkivanalys och fältinventering visat att det inom utredningsområdet inte finns några fornlämningar.

Bebyggelsen föreslås öster om det område som är riksintresse för kulturmiljövård (Västergarnsvallen). Fornlämningsområdet är inte gränsbestämt men har tidigare bedömts vara 50-100 meter på vardera sida om vallarna beroende på placeringen i landskapet. Detaljplanen håller 100 meter avstånd mellan vallen och föreslagen byggrätt. Bebyggelsen bedöms inte innebära påtaglig skada på natur- och kulturvärden.

Sociala värden

Barnperspektivet

Från och med 1 januari 2020 är FN:s barnkonvention lag i Sverige.

Vid alla åtgärder som rör barn, vare sig de vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lag-stiftande organ, skall barnets bästa komma i främsta rummet.

Stora tomter med grönska och frisk luft in på knutarna ger goda förutsättningar för ett hållbart boende speciellt för mindre barn, som kanske också har en egen odlingslott på den egna tomten. Badstrand finns vid Västergarn hamn, ca 800 meter från planområdet.

Barn ger Västergarn en mångfald, samhället utvecklas vidare, och i ett framtida perspektiv etableras både förskolor och närservice här, när fler barnfamiljer väljer att bo på landsbygden.

Jämställdhetsperspektivet (KS § 257/2009)

Det aktuella områdets karaktär och utformning ger goda förutsättningar för ett tryggt och jämställt boende.

Detaljplanen säkerställer fri passage för det rörliga friluftslivet. Historiens vingslag gör sig väl påmind i det här bostadsområdet med ett "byggnadsverk" från Vikingatid in på knutarna. Västergarnsvallen har med all sannolikhet haft en viktig funktion i samhällets historia.

Med föreslagen gemensamhetsanläggning för bland annat gatumark ökar möjligheten att alla kan komma till tals och lära känna varandra vilket är en bra förutsättning för ett tryggt boende.

Busshållplatsen, utmed väg 140, med flera dagliga turer till Visby och Klintehamn bidrar också till en mer jämställd livsmiljö då man inte tvunget måste ha bil för att bo i området.

Resurser och hushållning

God bebyggd miljö

Detaljplanen har upprättats med tanke på klimatologiska förändringar och vikten av att hushålla med befintliga resurser.

Bebyggelsens utformning med energibesparande hus och allmänhetens tillgänglighet till området ger förutsättningar för en god bebyggd miljö - ett av de av riksdagen år 2005 beslutade miljömålen.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och riskfaktorer

Planområdet ligger högre än +2 meter över havsytan. Området har en svag lutning på cirka 4 meter mot väster. En lågpunkt finns i västra delen av planområdet, där vatten kan ansamlas vid höga flöden.

Tillåten byggrätt som utnyttjats fullt ut inom en fastighet innebär att belastningsgraden ökar med ca 30 % på den obebyggda delen av tomten. Dagvatten

	<p>ska omhändertas lokalt. I lågpunkten föreslås en dagvattendamm. Tillkommande bebyggelse är angiven en lägsta grundläggningsnivå. Lokalgatan är höjdsatt och inom vägområdet anläggs utmed vägens ena sida en nedsänkt växtbädd för uppsamling/perkolation av dagvatten. Anpassade fördröjningsmagasin tillsammans med mark med hög infiltrationskapacitet och perkolation i ett utbyggt dagvattensystem ger möjlighet att hantera extrema väderförhållanden. Risk för översvämning är därmed ringa.</p> <p>Region Gotland bedömer i övrigt att inget behov av klimatanpassningsåtgärder i det aktuella planområdet erfordras. Inga risker för ras, skred, erosion eller översvämning kan förväntas.</p>
Biltrafik	<p>Den biltrafik som området ger upphov till bedöms inte ge upphov till några störningar.</p>
Miljö kvalitetsnormer	<p>Den aktuella planläggningens omfattning kommer med största sannolikhet inte att påverka luft- eller vattenkvalitetsnormerna och därmed inte heller någon av de gränser som finns för koncentration av skadliga ämnen.</p> <p>Enligt 2 kap 10 § i plan- och bygglagen (PBL) ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap miljöbalken (MB) följas vid all planläggning. I denna framgår att gällande normer för luftkvalitet, omgivningsbuller, grundvatten med mera ska beaktas.</p> <p>Det finns två typer av vattenkvalitetsnormer, dels den årsgenomsnittliga miljö kvalitetsnormen (AA-EQS) och dels miljö kvalitetsnormen för den högsta acceptabla koncentrationen (MAC-EQS). AA-EQS är gränsen för den koncentration i vatten vid vilken inga skadliga effekter kan förväntas på eko-systemet och människors hälsa vid en långvarig exponering. MAC-EQS skyddar ekosystemet mot kortsiktiga koncentrationstoppar.</p> <p>Den aktuella planläggningens omfattning kommer med största sannolikhet inte att påverka vattenkvalitetsnormerna och därmed inte heller någon av de gränser som finns för koncentration av skadliga ämnen i vatten. Planbestämmelser med avsikt att skydda grundvatten och ett långsiktigt hållbart boende har införts.</p> <p>Tillkommande trafikrörelser medför inte att normer för omgivningsbuller eller luftkvalitet överskrids. Sammantaget innebär genomförandet av detaljplanen att några miljö kvalitetsnormer inte överskrids.</p>
Administrativa frågor	
Genomförandetid	<p>Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det att planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men det finns ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. Regionen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.</p>

Övrigt

Region Gotland är inte huvudman för allmän plats.

Lokalgata ska utföras enligt Region Gotlands standard. Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus eller annan bygglovpliktig åtgärd förrän lokalgata och dagvattensystem har kommit till stånd.

Då ett plankostnadsavtal har upprättats innebär detta att någon planavgift inte ska utgå vid kommande bygglovsgivning.

Medverkande tjänste-
personer

Detaljplanen har utarbetats av Solvik Scandinavia AB genom Bo Ulmås (arkitekt SAR / MSA) Pehr Ånelius (Fysisk planerare), i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland. Genomförandefrågor har utvecklats i samråd med markingenjör Per Seigerlund, Teknikförvaltningen, Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2023-05-02



Richard Löwenborg
Enhetschef, enhet Plan



Stina Wester
Planarkitekt