



Förslag till detaljplan för

Västergarn Ammor 1:42 m fl

Region Gotland

Samrådshandling

Till planförslaget hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta
Planprogram

Ärendenr: MBN 2019/1233

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2019-05-02



Region
Gotland

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 (t ex för bostäder, handel, kontor, parkmark, gator), höjd på byggnader, storlek på byggnader, placering av byggnader, gång- och cykelvägar, ledningars placeringar mm.

Planläggning med detaljplan syftar till att mark och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. 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.

Utredningar:

Markundersökning Engma AB, 2019-01-25

Planförslaget 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-bn@gotland.se
hemsida: www.gotland.se/byggabo

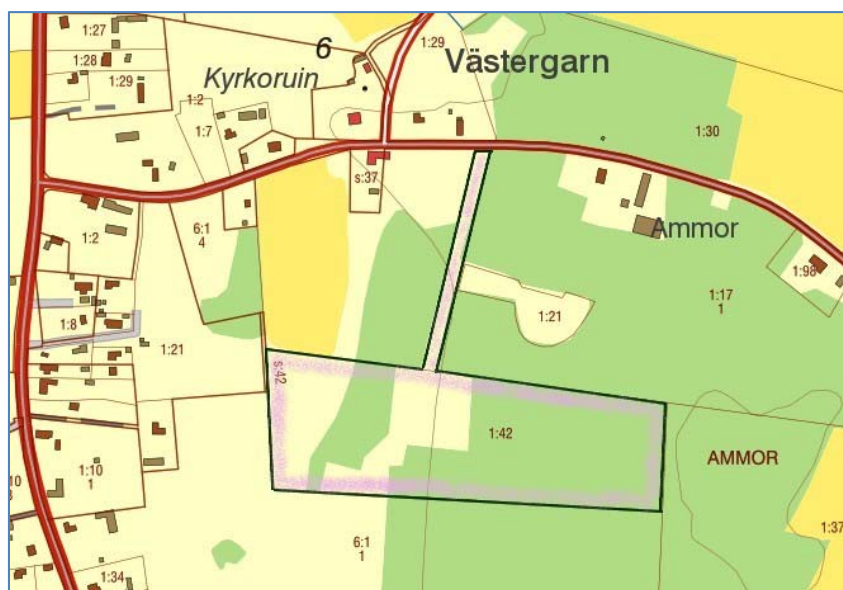
Förfarande	<p>Planen hanteras enligt PBL 2010:900, med normalt förfarande. Beslut om planuppdrag fattades av byggnadsnämnden i Region Gotland den 9 oktober 2013 § 205 .</p>
Planens syfte och huvuddrag	<p>Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, ca 20 tomter, inom östra 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. För vägar och naturmark inom planområdet föreslås att en samfällighetsförening bildas, där samtliga fastighetsägare inom planområdet deltar. 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. En arkeologisk utredning kommer därför att göras innan planen kan antas.</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>
PLANDATA Lägesbestämning areal	<p>Det aktuella planområdet cirka 6 ha ligger 250 meter öster om väg 142 och cirka 400 meter söder om Sandavägen, väg 575, se karta nedan.</p>

Planområdet omfattar hela fastigheten Västergarn Ammor 1:42 för ny bebyggelse samt del av Västergarn Ammor 1:17 för anslutning till Sandavägen i norr. Hela planområdet är i privat ägo.

Areal

Planförslagets arealer/ändamål kvartersmark och allmänplats

Ändamål	Markyta	Bruttoarea i två våningar
<i>Kvartersmark</i>		
Bostadsmark	34940 kvm	9000 BTA (totalt)
Lokalgata	10640 kvm	
<i>Allmän plats</i>		
Natur	16190 kvm	



Översiktsskarta

Markägoförhållanden Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

- Hela Gotland är utpekad som riksintresse, för det rörliga friluftslivet, 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.
- En mindre del av fastigheten i väster tillhör också riksintresset för friluftslivet, Gotlandskusten. Ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturlandskapet.



- Riksintresset för kulturmiljövård sträcker sig en bit in i planområdet och innefattar Västergarnsvallen och dess skyddszon, se karta här intill. Detta riksintresse utgörs av en gammal medeltida kusthandelsplats från 1000-talet och framåt. I planförslaget föreslås denna del av fastigheten som naturmark.

Röd markering i kartan utgör riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintresse Försvarsmakten; Stoppområde för höga objekt; Område med särskilt behov av hindersfrihet; MSA luftrum, Visby flygplats.

Ovan redovisade riksintressen bedöms inte påverkas av den föreslagna bebyggelsen som detaljplanen medger.

Översiktliga planer

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

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).

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).

Nytt plankostnadsavtal har tecknats 2018-09-19.

Området är inte tidigare planlagt och inga intilliggande planer med genomförandtid kvar finns upprättade.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

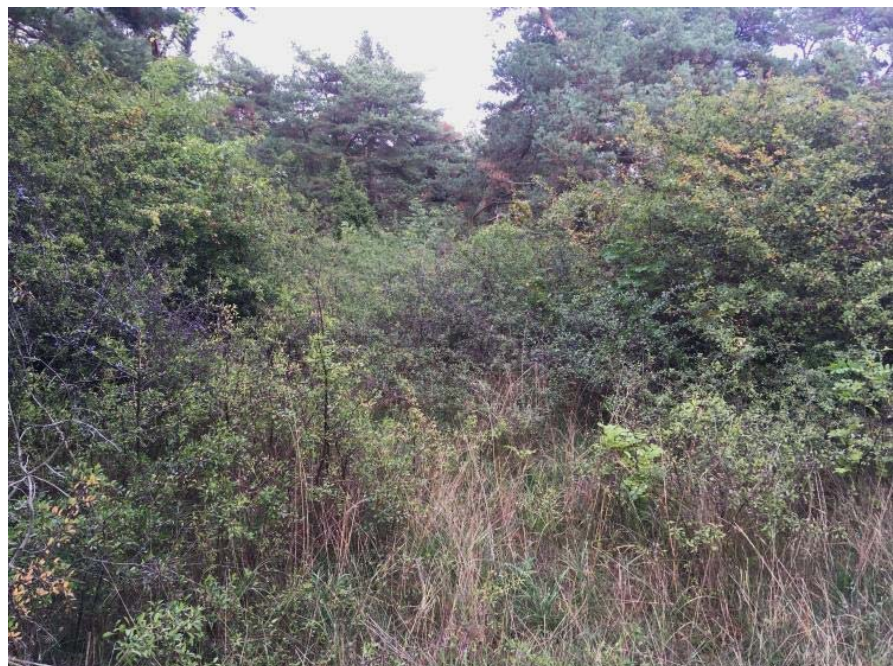
Mark och vegetation

Västergarn Ammor 1:42, ca 6 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. I gränsen mot betesmarken i söder växer en vacker ask som ser livskraftig ut och ska stå kvar. Buskskiktet utgörs bl.a. av hagtorn, hassel, slån, en och nypon.

Tallarna i öster ger området sin karaktär, och några tallar föreslås bli kvar bland den tillkommande bebyggelsen tillsammans med några livskraftiga askar. Bibehållna massor på tomtmark gör det möjligt för de nuvarande växterna i bottenskiktet att komma upp på nytt. I övrigt har inga fridlysta eller rödlistade arter noterats.

"Västergarnsvallen", som framträder tydligt i området, är av kulturhistoriskt stort värde. Vallen och marken väster därom är i stort sett helt utan träd och buskar och karaktäriseras som "öppen betesmark" med utblick mot bebyggelsestråket utmed väg 140. I programsamrådet har nämnts att det utmed vallen kan finnas någon rödlistad art. En botanisk inventering kommer att göras i och med denna information. Denna del av planområdet föreslås som naturmark.

Ett nord/sydligt dike går genom planområdet. Detta dike tillhör ett dikningsföretag med fastställda bestämmelser i en vattendom 1923. Detta dike och ett mindre dike österut behöver flyttas/kulverteras. Se vidare under dagvatten.



Tallskog med ett tätt buskage i den östra delen, gör området svårframkomligt

	<p>Användningen natur innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten.</p>
Geotekniska förhållanden	<p>En markundersökning för detaljplanen har utförts av Engma AB i Visby. Resultat av undersökningen visar att hela bebyggelseområdet utgörs av moränlera med en jordmäktighet på 1-2 meter. En kompletterande undersökning kan bli aktuell för projektering av föreslaget perkolationsmagasin. Se vidare under dagvatten.</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>RAÄ Västergarn 1:1, en vallanläggning från 1000-talet, uppbyggd av sand och sten löper i nordnordost-sydsydvästlig riktning genom planområdets västra del. Vallen, med ett skyddsområde på 50 meter, ligger inom ett riksintresseområde för kulturmiljövård. Väster ut innehåller detta riksintresseområde också ett äldre kulturlager för handel.</p>
Bebyggelseområden	
Befintlig bebyggelse	<p>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.</p> <p>Nyare bostadsgrupper har etablerats i området söder ut. Större bostadshus i upp till två våningar blandas med äldre mindre hemman. Trästaket och syrenhäckar skiljer flera av fastigheterna åt.</p>
<i>Föreslagen tomtindelning med bebyggelse.</i>	<p>Planområdet ska rymma högst 20 tomter för permanent boende med en varierande tomtstorlek mellan 1500 m² och ca 2000 m². Plankartan reglerar minsta tomtstorlek till 1500 m² i norra delen och 1800 m² i södra delen.</p>



Planerad bebyggelse – med naturområde i väster som utgör riksintresse för kultur-
miljövården.

Bebyggelsen utgörs i huvudsak av friliggande enbostadshus, "solhus", i en till två våningar. Byggnaderna närmast "Västergarnsvallen" i väster anpassas till vallen och här föreslås endast en våning, motsvarande en nockhöjd på högst 7,0 meter. I övriga delar av planområdet föreslås en nockhöjd på 9 meter. I den östra delen av planområdet skall även parhus vara möjligt att uppföra.



Illustration "Solhus"

Med solhus menas byggnader med en solenergitillämpning som innefattar såväl passiva som aktiva lösningar.

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.

	<p>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.</p> <p>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 elleveratören. 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.</p> <p>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".</p>
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 funktionshindrade. 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	<p>Västergarnsvallen och naturområdet som ligger väster om vallen föreslås som rekreationsområde med lekplats för de mindre barnen och en grillplats med väderskydd.</p> <p>Tillfartsgatan från norr och dess förlängning söder ut och med öppningar mot vallen i väster gör det möjligt att passera genom området som i nuläget. Dessa passager innebär att delar av planområdet även fortsättningsvis kan användas för det rörliga friluftslivet.</p>
Naturmiljö	<p>I det skogsområde som avses för ny bebyggelse finns inga uppgifter om någon skoglig nyckelbiotop eller område med s.k. högt naturvärde. I programsamrådet lämnas uppgifter om att någon rödlistad art finns i anslutning till Västergarnsvallen. Avsikten är att ta vara på områdets karaktär. Det kan göras genom att man behåller några av de vackra tallarna på sin tomt.</p> <p>En botanisk inventering utmed vallen kommer att göras under våren/försommaren för att följa upp synpunkterna från programsamrådet.</p>

Kulturmiljö	<p>Västergarnsvallen är upptagen som fornlämning RAÄ Västergarn 1:1. Vallen är från Vikingatid/medeltid och är ca 15 meter bred och varierar i höjddled mellan 1 och 3 meter.</p> <p>I detaljplanen regleras ett skyddsavstånd till planerad bebyggelse på 50 meter öster om vallen.</p> <p>Väster om exploateringsfastigheten har konstaterats ett gammalt stadslager RAÄ Västergarn 50:1. Den planerade bostadsbebyggelsen inom planområdet bedöms inte komma i konflikt med denna fornlämning.</p> <p>Länsstyrelsen har i yttrande, 2013-08-29 Dnr 402-1885-13, meddelat att inför en framtida exploatering kommer en arkeologisk utredning över hela det planerade bostadsområdet att krävas. En begäran till länsstyrelsen om att denna process påbörjas är gjord och efter en eventuell förundersökning tas ställning till om planen i någon del skall arbetas om.</p>
Gator och trafik	
Gatunät, gång-, cykeltrafik	<p>Planområdet ansluts till väg 575 i norr över Västergarn Ammor 1:17 i samma stråk som nyttjas för befintliga ledningar. Området för väganlutningen är 8 meter brett och inom detta område planeras för en 5 meter bred väg.</p> <p>Även inom bostadsområdet föreslås ett vägområde 8 meter brett med en köryta på 4,5 meter. En större vändplats med 10 meters radie föreslås vid infarten till återvändsgatan i söder. Vändplatsen är så väl tilltagen att det på är möjligt att vända med fordon för sophämtning och även för räddningsfordon.</p> <p>Samtliga vägar inom planområdet skall byggas i enlighet med kommunens standard, så att de bär tunga fordon för transporter, snöröjning, sophämtning och avfall. Inom sidoområdet anläggs mindre skäldiken för att ta om hand dagvatten.</p> <p>För de oskyddade trafikanterna föreslås ingen separat gång- och cykelbana beroende på det låga trafikflödet i och från området. Högsta tillåtna fart anpassas för oskyddade trafikanter. Den blivande gemensamhetsanläggningen har möjlighet att skylta för en trygg miljö utmed gatumarken.</p>
Kollektivtrafik	<p>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.</p>
Parkering, angöring och utfart	<p>Minst två parkeringsplatser skall ordnas på tomtmark. Stoppförbud föreslås utmed anslutningsvägen till väg 575.</p> <p>Utfartsförbud föreslås från tomtmark västerut från två tomter närmast tillfartsvägen från norr.</p> <p>Postlådesamling placeras på minst två platser inom området i samråd med Postnord.</p>

Störningar	Med föreslagen vägutformning inom bostadsområdet och ett relativt lågt antal fordonsrörelse 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, 142 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	<p>En gemensamhetsanläggning bildas för all väg- och naturmark inom planområdet. Syftet med att även naturmarken skall ingå är att det föreslås att det inom detta område skall vara möjligt att ordna lekplats och grillplats till gagn för de boende.</p> <p>I gemensamhetsanläggningen skall även anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten utanför den egna fastigheten ingå.</p>
Teknisk försörjning Vatten, avlopp och dagvatten	<p>Kommunalt vatten finns idag framdraget genom området. Vattenledningar föreslås inom planerat vägområde med anslutning till varje fastighet. Spillvatten från fastigheterna läggs med självfall till en pumpstation i sydvästra delen av plan området. Härifrån pumpas spillvattnet vidare till reningsverket i Klintehamn.</p> <p>Dagvatten skall tas om hand lokalt inom planområdet. Varje fastighetsägare ansvarar för att dagvatten inte sprids utanför fastigheten. Takvatten avleds till omkringliggande tomtmark.</p> <p>Inom vägområdet anläggs skålformade uppsamlingsdiken för dagvatten. Dikena fylls med stenkross ej nödvändigtvis makadam. Ett gräsbevuxet ytskikt av sand avskiljs med en geotextilduk. I detta översta ytlager kan vattnet ges möjlighet att infiltrera/avdunsta.</p> <p>Allt vatten som inte avdunstar sjunker vidare ner genom det stenfyllda diket och transporteras till ett perkolationsmagasin lokaliserat inom vägområdet i väster. Här passerar vattnet genom ett sandfilter och vidare ner i berggrunden.</p>
Uppvärmning	Ny bebyggelse föreslås som "energislåla solhus" och kan också förses med solceller på taken för ytterligare energibesparingar.
El	GEAB:s ledningsnät byggs ut till planområdet. En transformatorstation placeras centralt i närhet till gata.
Tele	Fiberkabel går idag genom exploateringsfastigheten och det bedöms att det går att ansluta till denna kabel.
Avfall	Av regionen organiserad sophämtning finns tillgängligt för området.

Brandskydd Tillgängligheten för räddningstjänsten bedöms vara uppnådd inom hela bebyggelseområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan Samråd maj-juni 2019

Arkeologisk utredning/botanisk inventering april-maj 2019

Utställning oktober-november 2019

Godkännande december 2019

Antagande första kvartalet 2020

Genomförandet kan igångsättas så snart detaljplanen har vunnit laga kraft. Lokalgator, dagvattensystem samt vatten- och avloppsnät ska vara färdigställt innan bygglov lämnas. Därefter kan enskilt byggande ske.

Genomförandetid Planens genomförandetid slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. Enligt 4 kap 21§ PBL ska detaljplanen ha en genomförandetid.

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.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap För plankostnader till regionen har särskilt plankostnadsavtal tecknats. Enligt detta avtal svarar exploitören för samtliga kostnader för detaljplanens framtagande. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan.

Exploatören svarar för planens genomförande. All mark är i privat ägo. Föreslagen väg- och naturmark är samfälliga. Det i planen utpekade naturområdet avses som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Avtal För att säkerställa genomförandet i relation till områdets kommande fastighetsägare – tredje man – ska ett exploateringsavtal upprättats mellan exploitören och Region Gotland.

Exploateringsavtalet mellan regionen och exploitören ska upprättas och godkännas av regionstyrelsen innan detaljplanen antas av miljö- och byggnadsnämnden. Avtalet ska reglera utbyggnaden av vatten, avlopp, dagvatten, lokalgator, naturområden m m i enlighet med planhandlingarna. Avtalet ska även ange anvisning om tidplan, fastighetsbildning, exploitörens ansvar för bildande av gemensamhetsanläggningar, avgifter för VA-anlutningar, med mera.

Exploateringsavtalet reglerar även exploitörens ansvar för bildande av gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Region Gotland ställer krav på säkerhet i en bankgaranti motsvarande kostnader för anläggande av infrastruktur, fastighetsbildning m.m.

Denna säkerhet skall lämnas innan avtalet tecknats och återlämnas när exploatören fullgjort sina åtaganden.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Västergarn Ammor 1:42 avstår mark för:

Planerade bostadsfastigheter – 36 755 m²
Gemensamhetsanläggning för naturmark - 16 200 m²
Gemensamhetsanläggning för gatumark - 6 670 m²
Fastighet för pumpstation - 120 m²
Fastighet för transformator – 50 m²

I gemensamhetsanläggning för naturområde och väg skall tillkommande bostadsfastigheter inom planområdet ingå.

Delar av allmänna ledningar måste flyttas – flyttkostnader och säkerställande av ledningsrätt säkerställs i avtal mellan berörda parter.

Inom planområdet avstår Västergarn Ammor 1:42 och 1:17 mark för den föreslagna gemensamhetsanläggningen. Samtliga bostadsfastigheter ska delta med andelstal i förhållande till tomtstorlek.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning 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 ska genomföras och bekostas av exploatören i enlighet med framtagna detaljplan. Detaljplanen omfattar fastigheten Västergarn Ammor 1:42 samt del av Västergarn Ammor 1:17

Planförslaget innebär att högst 20 stycken bostadsfastigheter kan bildas inom planområdet vilket kommer att ge intäkter i samband med försäljningen. Fastighetsbildningen initieras och bekostas av exploatören.

Inom planområdet avstår Västergarn Ammor 1:42 och Västergarn Ammor 1:17 mark för den föreslagna gemensamhetsanläggningen. Samtliga bostadsfastigheter ska delta med andelstal i förhållande till tomtstorlek.

Ett officialservitut, 09-VÄS-311.1, som belastar Västergarn Ammor 1:17 har vunnit laga kraft, och tryggar utfart till väg 575. Denna rättighet kan komma att regleras vidare i blivande gemensamhetsanläggning.

Det genomgående diket inom området tillhör Lekarve Ammors dikningsföretag av år 1922. Grundregeln är att ändringar i ett dikningsföretag kräver en omprövning i mark- och miljödomstol. Men små förändringar kan istället hanteras som en anmälan om vattenverksamhet, som görs till Länsstyrelsen senast åtta veckor i förväg. Detta förutsätter att samtliga delägare i

dikningsföretaget är överens. Observera att det förfarandet inte ger rättskraft på samma sätt som en omprövning.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

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.

Ansvaret och samtliga kostnader för planens genomförande åvilar exploatören.

Exploateringskalkyl:

Tillfartsväg	200 kkr
Vägar, vatten, avlopp och el i området	1 000 kkr
Anslutningsavgifter el och tele	4 300 kkr
Arkeologisk utredning/ botanisk inventering	100 kkr
Totalt	5 560 kkr

Exploatörens intäkter kommer i huvudsak att hänföras till försäljning av de föreslagna tomtplatserna, vilka ger en uppskattad intäkt på cirka XX mkr. 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.

Tekniska frågor

Brandsäkerhetskrav för planerad bebyggelse prövas i samband med bygglovsprövning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget möjliggör:

Bostäder: BTA, m ²	Bostäder: Antal tomter/lgh	Natur: m ²	Park: m ²
9 000	20	16 190	0

Natur- och kulturvärden

Riksintresse friluftsliv

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 planområdet 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 i stort sett som i nuläget. Ny bebyggelse lokaliseras till skogsmark.

Då det planerade utbyggnadsområdet inte är avsett för fritidsboende och planerad bebyggelse utgör en god hushållning med mark i enlighet med kommunens översiktsplan bedöms riksintressena vara tillgodosedda.

Riksintresse kulturmiljö-
värden

Bebyggelsen föreslås öster om det område som är riksintresse för kulturmiljövård. Några ytterligare fornlämningar är inte kända från området. En arkeologisk utredning kommer att göras i området efter krav från länsstyrelsen. En begäran att upphandla denna är inlämnad till länsstyrelsen.

Sociala värden
Barnperspektivet
(RF § 39/2010 och
RS § 264/2011)

Kommunalfullmäktige har beslutat att en barnchecklista skall användas vid all planering och beslut i nämnder då ärenden berör barn under 18 år.

Förenta nationernas barnkonvention och frågeställningar som berör barn och dess bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då det är förutsättningarna för en god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförfarandet under planprocessen.

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.

Genom att hålla vägarna i området rena från buskage och med god belysning så att alla kan se och synas ökar tryggheten att vistas ute för alla.

I det här bostadsbyggandet föreslås att gemensamhetsanläggningar med lekplats kan anläggas. Låt barnen få vara med och utveckla, komma med sina idéer om hur det kan bli.

Barnen ger också 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.

Jämställdhets-
perspektivet (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.

Låt området vid vallen "leva". Låt naturområdet vid vallen bli till en mötesplats för alla boende i området – här kan ordnas med grillplats, midsommarfirande, utegympa, samkväm med mera. Med föreslagen gemensamhetsanläggning för bland annat gatemark ökar möjligheten att alla kan komma till tals och lära känna varandra vilket är en bra förutsättning för ett tryggt boende.

Busshållsplatsen, 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

God bebyggd miljö

Planförslaget har upprättats med tanke på klimatologiska förändringar och vikten av att hushålla med befintliga resurser. Bebyggelsens utformning med solhus 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

Med lokalt omhändertagande av dagvatten kan problem uppstå när mycket intensiva regnmängder faller på kort tid eller vid långvarig nederbörd över flera dygn. Även en snabb snösmältning kan skapa problem.

Tillåten byggrätt som utnyttjats fullt ut inom en fastighet innebär att belastningsgraden ökar med ca 30 % på den obebyggda delen av tomten. Anpassade fördröjningsmagasin tillsammans med mark med hög infiltrationskapacitet och perkolation i ett utbyggt dagvattensystem ger möjlighet att hantera dessa svårigheter.

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.

Biltrafik

Den biltrafik området ger upphov till bedöms inte ge upphov till några störningar.

Miljö kvalitetsnormer

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.

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 m m ska beaktas.

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.

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. Tillkommande trafikrörelser medför inte att normer för omgivningsbuller eller luftkvalitet överskrids.

	<p>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	<p>Region Gotland är inte huvudman för allmän plats.</p> <p>Lokalgata och vatten- och avloppsnät skall vara utbyggt till fastighetsgräns i enlighet med exploateringsavtal och besiktningsprotokoll har inlämnats till byggnadsnämnden innan bygglov kan beviljas.</p>
Sammanfattning	<p>Detaljplanen ger möjlighet att tillskapa 20 bostäder i en samlad bebyggelse ett attraktivt område på landsbygden. Här finns närhet till natur- och kulturvärden, närhet till golfbana i Kronholmen och närhet till kommunal infrastruktur.</p> <p>Åkermark tas inte i anspråk för den planerade bebyggelsen. Ett plangenomförande bedöms inte ha någon negativ omgivningspåverkan. Planen ger goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar bebyggelsemiljö.</p> <p>Föreslagen exploatering bedöms inte påtagligt skada riksintresset för natur- och friluftsliv.</p>
Medverkande tjänstemän	<p>Denna detaljplan har utarbetats av Solvik Scandinavia AB genom Bo Ulmås (arkitekt SAR / MSA) Pehr Ånelius (Fysisk planerare), i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland.</p>

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2019-05-02

Anders Rahnberg
Enhetschef, enhet Plan

Stina Wester
Planarkitekt