

Datum 2020-03-20

\*Rättelse 2021-05-06 enligt förvaltningslagen §36, pga av felskrivning fastighetsbeteckning

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

### Detaljplan för del av Visby Visborg 1: X\*9 – Etapp 1, Delområde A (Vädursgatan)

#### Bakgrund

Region Gotland har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan som en del av detaljplaneprocessen i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § miljöbalken. Samråd om undersökningen genomförs med länsstyrelsen (6 kap. 6 § miljöbalken) och ett beslut fattas sedan om huruvida genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte (6 kap. 7 § miljöbalken).

Om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning göras. Samråd om avgränsningen för miljökonsekvensbeskrivningen ska ske med länsstyrelse och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen.

#### Ställningstagande

De nu kända förhållandena om området och planansökan innebär, enligt Region Gotlands bedömning, att det *inte* kan antas att det finns en risk för att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen utgår ifrån redovisad beskrivning av platsen, planen och undersökning av planens miljöpåverkan nedan samt checklista i bilaga 1. Utredningar som ligger till grund för bedömningen finns som bilagor. Övriga relaterade plandokument rörande utbyggnaden på hela Visborgsområdet finns att ladda ned på Region Gotlands hemsida <https://gotland.se/visborg>.

#### Miljöförhållanden och andra aspekter som har beaktats i bedömningen

##### Platsen

Planområdet är belägen i södra Visby, väster om korsningen Vädursgatan – Kung Oscars väg, och är ca 27 000 kvm stort..

*Översiktsplan Bygg Gotland 2025* (antagen av KF 2010-06-14 § 79, aktualitetsförklarad av RF 2014-06-16 § 97.) Ambitionen är att det i Visbyområdet också i framtiden ska utvecklas goda miljöer att växa upp, bilda familj och åldras i och att Visbyområdet ska vara en dynamisk miljö för företagande. Dokumentet hänvisar till utbyggnadsprinciper enligt den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet – Hela Visby.

*Fördjupad översiktsplan Hela Visby 2025* (antagen av KF 2009-12-14, § 172 och aktualitetsförklarad av RF 2014-06-16 § 97) anger föreslagen markanvändning för i huvudsak bostäder. Aktuellt planförslag bedöms följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen och följa de allmänna planeringsprinciperna, vilket bland annat innebär att bygga vidare på det befintliga och anpassa till omkringliggande miljöer. Det innebär också att Visborg bör växa inifrån, att den bebyggelse som finns i de centrala delarna kring kasernerna tas tillvara som en viktig tyngdpunkt.

*Strukturplan Visborg* (godkänd av RF 2016-04-25, § 61) anger för aktuellt område flerbostadshus och grundläggande gestaltungsprinciper för Regementsområdet är bl a en rutnätsstruktur och en bebyggelseskala som anpassas till tallarnas höjd.

För Visborgsområdet finns även ett *hållbarhetsprogram* framtaget, godkänt av regionfullmäktige 2016-04-25, § 62. Programmet, ett övergripande miljöprogram samt socialt program för utvecklingen av Visborgsområdet, utgör en visionär grund för de ställningstaganden som gjorts i strukturplanen.

Regionstyrelsen har i beslut 2019-01-30, §18, gjort ett antal principiella ställningstaganden avseende hållbarhetsmålen vad gäller mobilitet, innovativa kretslopp samt samspel och identitet. Tekniska nämnden fattade 2020-01-20 ett beslut om att aktuellt område samt kv Ljuset & Lyktan ska planeras och projekteras för ”Dubbla spillvattenledningar”.

*Planuppdrag* Startpromemoria för samhällsbyggnadsprojekt del av Norra Visborg samt del av Vädursgatan godkändes av Regionstyrelsen 2017-11-23, § 331 och byggnadsnämnden fick i uppdrag att ta fram detaljplaner för området i enlighet med strukturplanens intentioner.

*Kvalitetsprogram*. Inom ramen för Stadsutvecklingsprojekt Visborg pågår för närvarande framtagande av riktlinjer för bebyggelse mm i den norra delen av Regementsområdet (aktuellt detaljplaneområde) samt Norra Visborg. Kvalitetsprogrammet ska ligga till grund för kommande detaljplaner och markanvisningar.

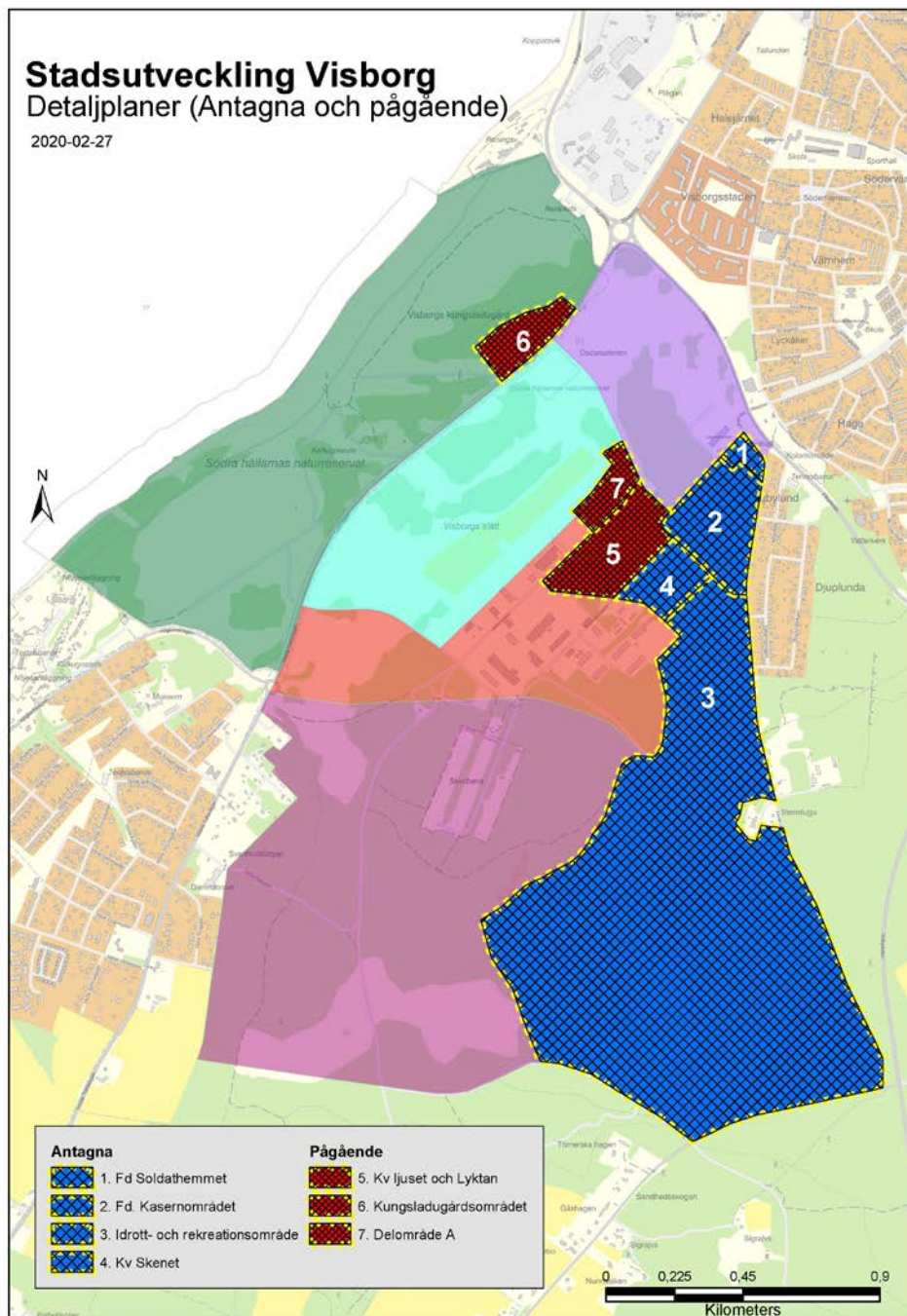


Bild 1. Karta över antagna och pågående detaljplaner på Visborgsområdet. Område 7 på kartan (kallat delområde A) är det som är aktuellt för denna undersökning.

### Planuppdraget

Syftet med planuppdraget är att möjliggöra för bebyggelse med i huvudsak bostäder och studentbostäder. Det ska ges möjlighet till verksamheter i bottenvåningarna mot Vädursgatan. Områdets utformning och byggnadernas gestaltning ska följa de principer som tagits fram i bl a strukturplanen och kvalitetsprogram.

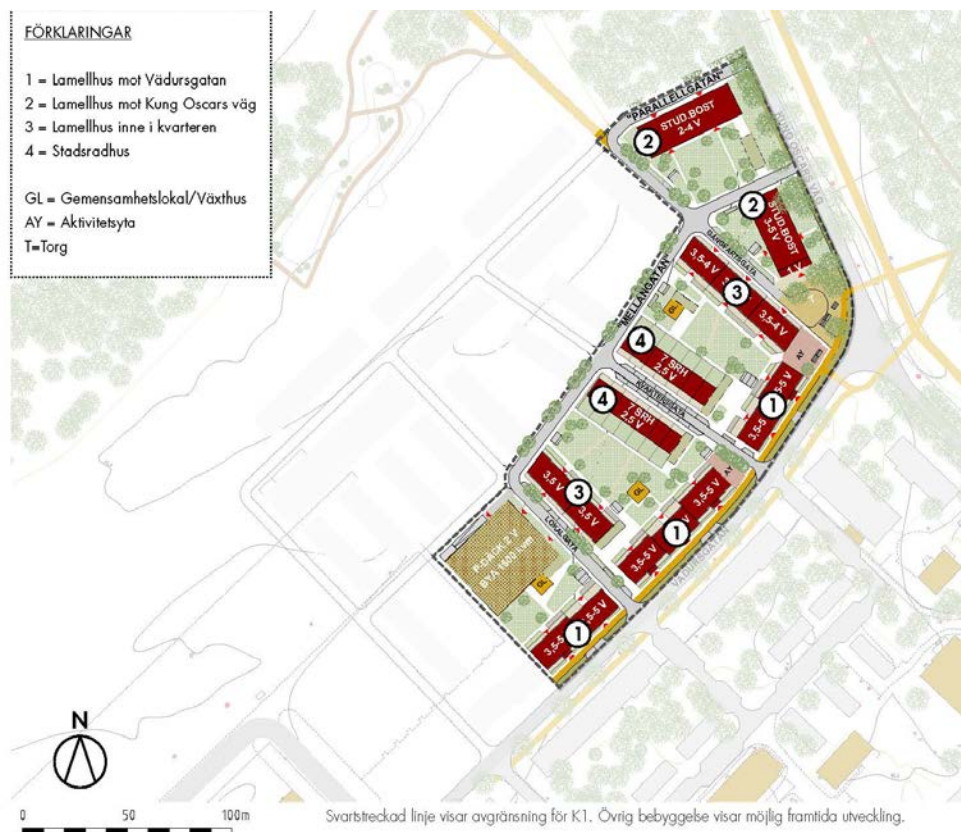


Bild 3. Föreslagen planskiss

## Påverkan

### *Riksintressen*

Planområdet omfattas av riksintresse för försvarsmakten 3 kap 9§ MB (influensområde luftrum, stoppområde för höga objekt samt påverkansområde väderradar). Byggnationen begränsas i höjd och påverkar inte riksintresset negativt.

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 §, miljöbalken (MB) jämlikt 4 kap. 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjande. Åtgärder får inte medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas och därmed begränsar främst det rörliga friluftslivets intressen. Bestämmelserna utgör inte ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, så som denna exploatering i Visborgsområdet.

### *Naturmiljö*

En naturvärdesinventering (Andersson, H., Calluna, 2013) och en fågelinventering (Hermansson C., Gotlands Ornitologiska Förening, 2018) har genomförts. Området för detaljplanen innehar inte några särskilda naturvärden enligt naturvärdesinventeringen. Inga fågelarter observerades inom

planområdet. Sånglärka förekommer intill planområdet vid den gamla åkermarken. Planförslaget bedöms dock inte medföra att artens bevarandestatus försämras.

Intill planområdet finns en skyddsklassad och fridlyst art. Hänsyn till arten ska tas i byggskedet.

En alléinventering har genomförts av teknikförvaltningen (daterad 181210). I planområdet längs med Kung Oscars Väg finns ett antal skogsalmar som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Dispens kommer att sökas för att fälla ett par träd. Hänsyn till de övriga träden kommer att tas så att de inte skadas.

#### *Rekreation*

Strukturplanen har identifierat ett viktigt gångstråk genom planområdet som leder ned mot Södra Hällarna. Detta tas hänsyn till i detaljplanen genom att samma sträckning görs till gångfartsgata.

#### *Kulturmiljö och arkeologi*

En kulturhistorisk landskapsanalys (Carlsson D., Arkeodok, Rapport 2011:14) genomfördes i samband med att strukturplanen togs fram. Det finns inga särskilda värden i detta planområde att ta hänsyn till. Inom regementsområdet har en del av Gotlands järnvägar haft sin sträckning under första hälften av 1900-talet och en bit in på 1960-talet. Sträckningen bedöms ha varit i linje med eller parallellt Vädursgatan och en bit parallellt med Kung Oscars väg. Inga synliga spår finns i dag av den gamla järnvägssträckningen i anslutning till det aktuella området.

En arkeologisk undersökning är beställd.

#### *Vatten och avlopp*

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Enligt beslut i TN 2020-01-20 ingår planområdet i ett projekt för ”Dubbla spillvattenledningar” inom Visborg.

#### *Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten*

I underlaget till detaljplanen ska det finnas en redogörelse för huruvida miljö kvalitetsnormer för luft påverkas. Mätningar av PM10 i Visby har gjorts under några års tid och visar att halterna tidvis är för höga. Halterna bör inte vara så höga i det här området, men en ökning kommer ske med ökad biltrafik. Region Gotland har upprättat ett Åtgärdsprogram för minskning av skadliga partiklar (PM10) i Visby med föreslagna åtgärder som kommer att följas upp.

Miljö kvalitetsnormer för vatten får inte överskridas vid en planläggning. Området avvattnas till vattenförekomsten Gotlands nordvästra kustvatten. Kustvattenförekomsten har måttlig ekologisk status idag och den bedöms ej uppnå god kemisk ytvattenstatus. För att vattenstatusen inte ska försämrats ytterligare får inga nya föroreningskällor uppstå.

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon till vattenskyddsområde. Det är en hög grundvattennivå i området, det kan röra sig om så grunt som en meter under markytan. Anläggning av källare och byggnader under mark är därför inte aktuellt. Visborgsområdet är sannolikt sammankopplat med grundvattentäkterna i Vibble och Langs Hage och det är av yttersta vikt att grundvattnet i Visborg inte blir förorenat.

Detaljplanen kommer att medföra en ökning av hårdgjord yta, vilket minskar möjligheten för dagvatten att infiltrera lokalt. Ökad trafik ökar också mängden föroreningar i dagvattnet. En VA-utredning har genomförts av VA-avdelningen (daterad 190307) för hela norra Visborg, som inkluderar förslag till dagvattendammar, sedimentationsdammar, översvämningssytor, öppna diken och kvartermark med olika lösningar för lokalt omhändertagande. Eftersom dagvatten från trafikerade ytor förutses vara förorenat får detta inte infiltrera marken lokalt då det riskerar att förorena den underliggande vattentäkten i området. Dagvatten kommer att fördröjas lokalt, men också ledas mot planerad dagvattenanläggning i väster. Bedömningen är att dagvattenhanteringen inom den nya stadsdelen kommer att förbättras jämfört med idag och miljö kvalitetsnormer för vatten därför inte att påverkas negativt.

#### *Förorenade områden*

Ett projekterings-PM har tagits fram avseende Geoteknik och Miljögeoteknik (PentaCon 191015). Med ledning av de utförda undersökningarna bedöms det inte föreligga något akut saneringsbehov inom det aktuella undersökningsområdet. Förorening av PAH-H och bly har påträffats i anslutning till undersökningspunkt 108 i undersökningsområdets östra del, mot korsningen mellan Vädursgatan och Kung Oscars Väg. Föroreningen bedöms vara begränsad i sin utbredning i plan och djup och bedöms kunna hanteras i samband med exploatering av det aktuella området alternativt kan en sanering av området utföras innan färdigställande av detaljplanen. Eftersom området har varit en del av ett militärt kasernområde kan det inte helt uteslutas att förorening kan finnas på andra, inte undersökta, delar av fastigheten. Vid eventuellt påträffade föroreningar i jord i samband med framtida markarbeten skall tillsynsmyndighet kontaktas och eventuellt saneringsbehov utredas.

#### *Trafikbuller och säkerhet*

Eventuellt kan den bullerutredning som gjordes för detaljplan Ljuset och Lyktan (ACAD-international AB, 180530) användas även i denna detaljplan. Om inte ska en sådan utredning göras för att kunna garantera att gällande riktvärden för buller inte överskrids.

En trafikutredning är genomförd (Ramböll 190510) och det finns ett övergripande förslag för trafikinfrastruktur för hela Visborgsområdet framtaget. Vädursgatan som angränsar till planområdet kommer att vara en huvudgata inom Visborgsområdet. Gatan kommer att nyttjas för en del tung trafik som bland annat ska till och från verksamhetsområdet.

#### *Verksamhetsbuller*

Nuvarande avtal som Försvarsmakten har med Region Gotland om användande av skjutbanor på Visborgsområdet är uppsagt och utgör därför inte en begränsning vad gäller riktvärden för buller när planområdet är utbyggt.

#### *Radon*

Risken för höga radonhalter har bedömts som låg i området.

### **Samlad bedömning av påverkan**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att det *inte* kan antas finnas en risk för att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan.

### **Medverkande tjänstepersoner**

Undersökningen har genomförts av Evelina Lindgren, regioneolog, i samverkan med Eva Werkelin, planarkitekt, på Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Evelina Lindgren  
Regionekolog, Enhet Plan

**Bilaga 1**

Checklista

**Bilaga 2**

Fågelinventering på Nya Wisborg (Hermansson, 2019)

**Bilaga 3**

Naturvärdesinventering (Calluna, 2011-2013)

**Bilaga 4**

Alléinventering (Teknikförvaltningen 181210)

**Bilaga 5**

VA-lösningar (VA-avdelningen, 190307)

**Bilaga 6**

Kulturhistorisk landskapsanalys (Carlsson D., Arkeodok, Rapport 2011:14)

**Bilaga 7**

Projekterings-PM Geoteknik och Miljögeoteknik (PentaCon, 191015)

**Bilaga 8**

Trafikutredning (Ramböll 190510)