

Datum

Beslut om betydande miljöpåverkan Detaljplan för Visby Fänriken 1

Beslut

- Planhandläggaren beslutar med stöd av Miljö- och byggnämndens delegationsordning punkt 8.2, att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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 (MB). Samråd om undersökningen har genomförts med länsstyrelsen (6 kap. 6 § MB).

Utifrån de förutsättningar som presenteras i undersökningssamrådet bedömer Länsstyrelsen att planens genomförande *inte* kan antas innebära betydande miljöpåverkan utifrån innebörden i 5 § Miljöbedömningsförordning (2017:966).

Ett genomförande av planförslaget medför dock behov av fortsatt utredning rörande frågor kring bland annat dagvatten, luft, buller, störningsrisk och geotekniska förutsättningar. Frågorna finns beskrivna nedan och i Länsstyrelsens yttrande i undersökningssamrådet, dessa behöver utredas samt omhändertas i det fortsatta planarbetet.

Ett beslut i fråga om betydande miljöpåverkan upprättas nu av regionen i enlighet med 6 kap. 7 § MB.

Ärendebeskrivning

De nu kända förhållandena om området och planansökan innebär, enligt Region Gotlands bedömning, att planens genomförande *inte* medför betydande miljöpåverkan. Bedömningen utgår ifrån redovisad beskrivning av platsen, planen och undersökning av planens miljöpåverkan nedan, samt bilagor till bedömningen.

Miljöförhållanden och andra aspekter som har beaktats i

bedömningen

Platsen

Fastigheten Fänriken 1 ligger emellan GEAB:s huvudkontor i söder och nybyggd villabebyggelse i norr. På fastigheten finns idag en liten kontorsbyggnad, i övrigt är fastigheten obebyggd. Några träd finns mot Follingboväg och övriga ytor är gräsbeväxta. Marken är kullig och det beror på att den inte har återställts sedan de arkeologiska utredningarna som gjordes i och med planläggningen 2007. Fastigheten omfattar ca 1,3 hektar stor och ligger inom sekundärt vattenskyddsområde.



Planuppdraget

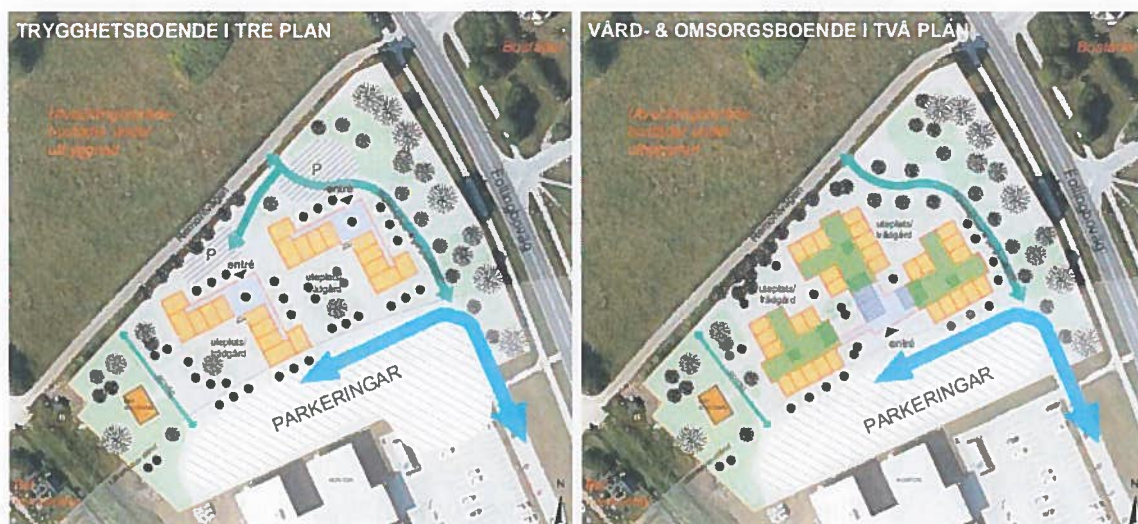
Begäran om planbesked inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen 2020-02-11 med önskan om att ändra detaljplan för att möjliggöra vård- och omsorgsboende alternativt trygghetsboende på fastigheten Visby Fänriken 1. Nuvarande detaljplan (Detaljplan för Del av VISBY Artilleriet 1:33 (kv Fänriken m fl.) Antagen BN 2007-04-10. Laga kraft 2007-05-07) medger handel och kontorsverksamhet, men detta har aldrig realiserats på fastigheten. I och med ändringar av skyddsavståndet till ett närliggande värmekraftverk och flygbullerpåverkan finns nu möjligheten att pröva användningen boende och vård på fastigheten.

Föreslagen bebyggelse anges bli en ”helande” övergång i gränzonen mellan mindre enbostadshus och det befintliga kontorshuset på Fänriken 2. Ny bebyggelse ska ha en anpassad skala till villabebyggelsen. Omgivningarna med kolonilotter och fin natur kan ge mervärde till de som ska bo på fastigheten i framtiden. Växtlighet utefter Follingboväg föreslås bevaras.

Inkommet förslag redovisar två alternativ:

Vård- och omsorgsboende i två plan, utformade i enklaver för att undvika korridorer och erbjuda resurseffektiv omsorg.

Trygghetsboende, tre plan (hyresrätter för personer över 65 år). Ett trygghetsboende kan byggas med varierade klimatzoner, glasade orangerier som kan erbjuda skönt klimat året om. Fokus på boende i gemenskap och bygga på ett sätt som stimulerar social samvaro.



Påverkan

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för försvarsmakten 3 kap 9§ MB (influensområde luftrum och stoppområde för höga objekt). Bebyggelsen begränsas i höjd och planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresset.

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 §, miljöbalken (MB) jämlikt 4 kap. 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjandet. 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 på fastighet Fänriken 1.

Naturmiljö

Fastigheten erhåller inga höga naturvärden eller formella skydd för natur. Större delen består av uppgrävd gräsmark efter arkeologisk undersökning i samband med framtagande av gällande detaljplan. En smal träd- och buskridå intill Follingboväg lämnas som buffertzona. Den har sannolikt en luftrenande, bullerdämpande och temperaturreglerande funktion som verkar positivt för framtida boende på fastigheten. Det finns ett högre vildvuxet buskage med inslag av yngre lövträd, en lämplig livsmiljö för småfåglar längs Remontvägen. Föreslagen exploatering påverkar naturmiljön i mycket liten utsträckning.

Geologi

I gällande detaljplan uppges att en översiktlig geoteknisk utredning gjordes (2006-06-09). Den visar att grundläggning på återfylld jord i anslutning till de antikvariska schakten är olämplig utan vidare undersökning av det återfyllda jordmaterialets packningsegenskaper. I övrigt kan grundläggning göras på marken på frostfri nivå.

Den gällande detaljplanen uppger att fastställande av dimensioneringsparametrar görs av geotekniskt sakkunnig i samband med kompletterande geotekniska undersökningar och detaljprojektering av området.

Kulturmiljö

Länsmuseet genomförde en arkeologisk förundersökning 2004 och en slutundersökning 2006. Enligt nu gällande detaljplan uppges att boplatslämningar hittats men att inget har påträffats som hindrar framtida byggande.

Vatten, avlopp, dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

Fastigheten ligger innanför verksamhetsområde för det allmänna VA-ledningsnätet och anslutning medges. Det inkluderar även dagvatten.

Fastigheten ligger innanför yttre vattenskyddsområde vilket innebär att försiktighetsprincipen ska tillämpas enligt Miljöbalken. Förorenat dagvatten får inte infiltreras i mark. Om parkeringsplats för 50 parkeringar eller mer krävs oljeavskiljare klass 1. Särskilda föreskrifter gäller i vattenskyddsområde, t ex att större schaktningsarbete kräver anmälan. Dagvattenhantering ska ske enligt Region Gotlands dagvattenhandbok bl.a. med rening- och fördröjningskrav. En dagvattenutredning ska göras som redovisar fördröjning av dagvatten.

Avrinningsområdet som Fänriken 1 ligger i, mynnar ut i Gotlands nordvästra kustvatten vars ekologiska status är måttlig enligt VISS. Den kemiska statusen uppnår ej god status i recipient eller i ytvatten (avrinningsområde).

Eftersom VA inklusive dagvatten kopplas på ledningsnätet är bedömningen att exploateringen inte försämrar möjligheten att uppnå MKN för vatten.

Risk och säkerhet

Tillräckligt skyddsavstånd finns till Preems bensinstation (100 m) samt till närliggande värmekraftverk (300 m) vid placering av byggnader enligt förslag. Det är viktigt att avstånden hålls.

Follingboväg är en viktig infrastrukturled, hastigheten är relativt låg (50 km/h) vilket gör att konsekvensen av en olycka blir mindre än om det var 70-80 km/h. Farligt gods-trafik förekommer på vägen, varför befintlig växtlighet ska behållas som en barriär mellan bebyggelse och vägen. Tät och frisk växtlighet är bättre ur risksynpunkt.

Markföroreningar

Det finns ingen notering om misstänkt förorenat område inom fastigheten. Eftersom det tidigare bedrivits militär verksamhet i området ska markarbeten ske med allmän uppmärksamhet på eventuella föroreningar.

Luftkvalitet och miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnorm för luft överskrids periodvis. Höga halter av små partiklar har uppmätts i centrala Visby (PM10). Enligt miljökvalitetsnormen (MKN) för partiklar (PM10) i utomhusluft är det inte tillåtet att årsmedelvärdet överstiger 40 µg/ m³ eller att dygnsmedelvärdet överstiger 50 µg/ m³ under mer än 35 dygn per kalenderår.

Utifrån modelleringen som har gjorts i 'Åtgärdsprogram för minskning av skadliga partiklar (PM10) i Visby, miljö- och byggnämnden 2019-09-23', utifrån befintlig mätstation beräknas årsmedelvärdet i dagsläget uppgå till 24 µg/ m³ och dygnsmedelvärdet som 90-percentil till 48 µg/ m³ vid gatorna kring planområdet. Det innebär att MKN för luft inte överskrids vid planområdet sett över året och strax under dygnsmedelvärdet som 90-percentil. En särskild luftutredning rekommenderas ändå i samband med planarbetet då en känslig grupp för höga halter av luftföroreningar förväntas bo på fastigheten. Enligt preciseringen för partiklar (PM10) i miljö kvalitetsmålet 'Frisk luft' sätts riktvärden med hänsyn till känsliga grupper och innebär att halten av partiklar (PM10) inte överstiger 15 µg/ m³ luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 30 µg/ m³ luft beräknat som ett dygnsmedelvärde, vilket är betydligt lägre än gällande MKN. Även om miljö kvalitetsmålen inte är juridiskt bindande, visar preciseringen att känsliga grupper behöver visas särskild hänsyn när det kommer till luftkvalité.

Buller riktlinjer

Försvarsmakten meddelar i sitt yttrande över ansökan om planbesked att fastigheten ligger i direkt anslutning till påverkansområdet för buller eller annan risk kring Visby flygplats, vilket innebär att buller som kan upplevas som störande förekommer.

Nybyggnation ska uppfylla krav i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Bestämmelserna gäller krav på högsta bullernivåer från både vägar och flygtrafik. En särskild bullerutredning ska göras inom planarbetet.

Trafiksäkerhet/framkomlighet

Angöring till fastigheten sker parallellt med GEABs parkering som gör att ny angöring inte behövs från Follingboväg, det minimerar negativ påverkan på trafiksäkerhet. Det finns möjlighet att flytta befintlig busshållplats på Follingboväg så att de boende får närmsta möjliga väg till kollektivtrafik. En gång och cykelväg planeras över fastigheten vilket har möjlighet att stärka grönstråk från Artilleriet och vidare ut mot Rävhamnen.

Radon

En radonundersökning har gjorts av AB PentaCon (2006-06-09). Den visar att marken ska klassificeras som normalradonmark (i det lägre intervallet). Byggnader där personer vistas mer än tillfälligt ska utföras radonskyddande.

Samlad bedömning av påverkan

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

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 Johanna Snöbohm, Fysisk planerare i samverkan med Ludvig Svedjer, Planarkitekt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Johanna Snöbohm

Fysisk planerare, Enhet Plan

Bilaga 1

Checklista

Bilaga 2

Detaljplan Kv Fänriken

Bilaga 3

Geoteknisk inventering Pentacon

Bilaga 4

Arkeologisk utredning & undersökning

