

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av VISBY BOGEN 1 m fl, Region Gotland

Miljö- och byggnämnden beslutade 2023-02-09 att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle samråda med ett planförslag daterat 2023-01-25.

Planförslaget har under tiden 20 februari - 20 mars 2023 varit ute på samråd enligt 5:e kapitlet, plan- och bygglagen. Inkomna yttranden finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Med anledning av inkomna synpunkter har planförslaget reviderats i vissa avseenden. Nedanstående ändringar och bemötanden ligger till grund för granskningsförslaget.

ÄNDRINGAR AV FÖRSLAGET EFTER SAMRÅDET

- Planförslagets påverkan på riksintresse dricksvattenförsörjning och riksintresse för kommunikationer har förtydligats.
- Dagvattenutredningen (och planbeskrivningen) har uppdaterats angående exploaterings påverkan på vattentäkten i Yttre Furulund med avseende på kvalitet och kvantitet. (Dagvattenutredning för detaljplan för Gråbo (Visby Bogen 1) Sweco 2022-10-05, revidering D: 2023-10-16).
- Beskrivning av planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten har förtydligats.
- En avgränsning av förorening inom fastigheten Visby Bogen 1 har gjorts (SWECO, 2023-08-29 ver 2). Ytterligare provtagning och analyser har genomförts.
- En höjdsättningsplan har tagits fram och bilagts planhandlingen (Höjdsättningsplan Gråbo _Visby Bogen 1 m fl_Sweco 2023-10-16).
- Planområdet har utökats för att möjliggöra en ny placering av befintlig transformatorstation, i planområdets sydvästra del, mellan Jungmansgatan och gång- och cykelbanan. Ytan kommer att utgöra kvartersmark med användningen transformatorstation (E₁). Placeringen har valts för att säkerställa de säkerhetszoner som behövs runt transformatorstationen i förhållande till andra byggnader, bostadsgård och avstånd till bostad.
- Mellan kvartersmark för transformatorstation och kvartersmark för bostäder tillkommer en yta för allmän plats Park. Befintlig gång- och cykelväg passerar där idag och syftet är att ytan fortsättningsvis ska nyttjas till det.
- För att säkerställa möjlighet till parkering under bostadshus i område 2 har en tredimensionell planbestämmelse tillkommit för parkering (P₁).
- För att säkerställa att uteplats i bullerskyddat läge tillskapas (enskild eller gemensam) har en planbestämmelse om det införts (b₅).
- Yta för komplementbyggnader inom användningen Skola har justerats.

- Nockhöjd och takfotshöjd har utökats med en meter inom område 3, då bebyggelsen har anpassats till föreslagna höjdsättning av gata och torg. En ökning av nockhöjden möjliggör även tjockare bjälklag mellan våningar och yttertak med bättre isolering.
- Största byggnadsarea för bostadshus och komplementbyggnader utökas med 120 kvm inom område 3 (30 kvm per egenskapsområde) för att ge tillkommande bostadsbebyggelse/komplementbebyggelse mer flexibilitet.
- Bestämmelse om balkongers storlek har tillkommit för bostadshus direkt norr om torget, (f₇) samt att balkong med nederkant lägre än 1 meter från färdig mark får sammanbyggas med marken (f₈).
- Redaktionella och plantekniska ändringar.

Instans/**Inkommande datum****Synpunkter/Åtgärder****Statliga och kommunala nämnder och styrelser****Länsstyrelsen****2023-03-31****S46**

Sammanfattning av Länsstyrelsens synpunkter.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt. Länsstyrelsen har dessutom ansvar att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Undersökning och beslut om betydande miljöpåverkan .

Region Gotland har i utredning enligt 6 kap. 6 § MB gjort bedömningen att planen inte kräver en strategisk miljöbedömning då den inte innebär risk för påverkan på miljö, hälsa m.m. Länsstyrelsen har 2022-05-24 instämt i Region Gotlands bedömning. Region Gotland har följaktligen fattat beslut enligt 6 kap. 7 § MB om att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen konstaterade samtidigt att ett antal frågor behöver beaktas i det fortsatta planarbetet, däribland frågor om dagvatten, grundvatten, miljötekniska förutsättningar, trafikbuller samt kulturmiljövården.

Bedömning enligt Länsstyrelsens prövningsgrunder i 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsens prövningsgrunder innefattar riksintressen, hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, miljö kvalitetsnormer samt strandskydd. Dessa frågor kan leda till att länsstyrelsen, enligt 11 kap. 10 § PBL, senare prövar kommunens beslut att anta den aktuella detaljplanen.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planförslaget med ytterligare utredningar och ändringar bör kunna bli förenlig med de intressen länsstyrelsen har att särskilt bevaka. Det återstår för Region Gotland att beskriva eventuell påverkan på riksintresse dricksvattenförsörjning samt kommunikationer. Det behöver även redovisas hur hänsyn tagits till hälsa och säkerhet bland annat i fråga om förorenad mark och skyddsåtgärder för buller samt åtgärder för att uppfylla kraven för miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten. Dessa frågor behöver hanteras i enlighet med vad som fortsatt anges i yttrandet innan planen är förenlig med de intressen Länsstyrelsen har att bevaka.

Motiv till bedömning

Riksintressen enligt 3 & 4 kap. miljöbalken

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.

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § MB (influensområde luftrum och stoppområde för höga objekt) tillika influensområde flyghinder för riksintresse kommunikation civil flygplats, Visby flygplats enligt 3 kap. 8 §. Byggnationen begränsas i höjd och bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt. Yttrande från Swedavia bör inhämtas innan granskning.

Väg 142/148 har sedan undersökningssamrådet utpekats som riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § MB. Länsstyrelsen har remitterat Trafikverket som anger att väg 142/148 i egenskap av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Trafikverket har i sitt yttrande påpekat att de saknar en genomgående analys av hur den ökande mängden tillkommande trafik kommer påverka framkomligheten på den redan högt trafikerade Färjeleden, se Trafikverkets yttrande.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Vattenförsörjning, dagvatten- och spillvattenhantering

I underlaget anges att en anslutning till det kommunala VA-nätet kan ske och att VA-avdelningen tagit höjd för en utbyggnad av bostadsbebyggelser inom Gråbo. Det bör dock förtydligas att det finns kapacitet att försörja området. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte ska antas före det finns ett beslut om när planområdet kan anslutas, då planen inte kan genomföras utan anslutning till kommunalt VA.

Länsstyrelsen efterfrågar en utredning som visar hur en exploatering inom det sekundära vattenskyddsområdet påverkar vattentäkten i Yttre Furulund med avseende på kvalitet och kvantitet. I dagsläget avrinner nederbörd som faller över området till lågpunkter i gräsytor där vattnet långsamt infiltrerar. En exploatering av området innebär att stora ytor som idag utgör infiltrationsområde till vattentäkten blir hårdgjorda.

Förorenade områden

Inom området som detaljplanen avser, på fastigheten Visby Bogen 1, finns det förorenade objektet "Provtagning vid återvinningsstation (delvis sanerad)". År 2004 anlades en ny återvinningsstation och i samband med detta påträffades förorening. Vid den delåtgärd som utfördes fraktades 10 ton förorenade massor bort. Viss förorening lämnades kvar.

I samrådsunderlaget framgår att objektet sanerades 2004. Länsstyrelsen saknar uppgifter om att en fullkomlig sanering har skett. Av länsstyrelsens inventering från 2005 framgår att objektet enbart är delvis sanerat. Länsstyrelsen bedömer att det är sannolikt att rena jordmassor tillförts platsen efter en delsanering.

I SWECO:s rapport "Översiktlig miljöteknisk markundersökning Visby Bogen 1" framgår att ett jordprov tagits 10–15 meter från återvinningsstationen, i en mindre plantering lokaliserad på parkeringen. Provdjupet var 0,85 meter och den upptagna jorden från 0–0,5 meters djup har senare analyserats. Inga halter över känslig markanvändning påträffades, men PAH-M och PAH-H påträffades i låga halter.

Ytterligare provtagning och analyser bör utföras på ett större djup och i fler punkter innan planerna antas. Bristande undersökningar kan utgöra en överprövningsgrund i det fall det inte går att säkerställa att en risk för människors hälsa eller miljön inte uppstår till följd av antagandet av detaljplanen. För att säkerställa en lämplig markanvändning ska

eventuella utredningar och undersökningar av föroreningar slutföras innan detaljplanen kan antas.

Innan detaljplanen kan antas bör det även i en åtgärdsutredning ha utretts hur eventuella föroreningar ska åtgärdas samt vad det kan komma att kosta. Avhjälpandeåtgärderna behöver vara så preciserade att det går att bedöma om det är realistiskt och rimligt att genomföra dem. Tillsynsmyndigheten ska kontaktas innan den föreslagna detaljplanen antas samt innan eventuella åtgärder vidtas.

Trafikbuller

Trafikutredningen i underlaget visar att det finns förutsättningar att klara riktvärden för trafikbuller vid bostäderna men att det kan behövas skyddsåtgärder. Riktvärden för buller är ett villkor för att bygglov ska medges och ska därför regleras i detaljplanen. Det bör därför tydligt framgå om åtgärder så som bullerskydd eller placering av uteplatser kommer att krävas för att riktvärdena ska klaras.

Miljökvalitetsnormer

MKN-Luft I planhandlingarna framgår att Region Gotland utifrån Åtgärdsprogram för minskning av skadliga partiklar (PM10) i Visby, har bedömt att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids sett över år/dygn. Länsstyrelsen saknar underlag för att bedöma hur MKN för luft påverkas av föreslagen detaljplan.

MKN-Grundvatten Länsstyrelsen bedömer att frågor om miljökvalitetsnormer för grundvatten ska utredas. Det behöver framgå hur statusen för grundvattenförekomsten påverkas av exploateringen.

Rådgivning om allmänna intressen enligt 2 kap. PBL

- Rådgivning kulturmiljö

I området finns höga kulturvärden som måste tas hänsyn till. Det vore värdefullt om förslaget kunde bearbetas så att risken att skapa barriärer mot/mellan 1970-talsområdena minskas, att siktlinjerna och träden utmed Jungmansgatan kan behållas oförändrade i den utsträckningen det går. Lägre byggnadshöjder eller justerad placering eller vridning av byggnadsvolymer kan minska påverkan på den befintliga bebyggelsens samband och läsbarhet.

Området domineras av trevånings lamellhus grupperade kring bostadsgårdar och centrumbebyggelse i 1–3 plan. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ny bebyggelse i form av punkthus eller lamell/vinkelhus med fler våningar än den redan befintliga bebyggelsen. Länsstyrelsen bedömer att en så tydlig förändring av skala kan bli främmande för det rådande bebyggelsemönstret, särskilt vid andra byggnadstyper än punkthus.

Länsstyrelsen anser att det är fördelaktigt att placeringen på två ytor ligger i utkanten av befintliga bostadskvarter, så att den befintliga dispositionen och förhållandet mellan 1970-tals bebyggelsen och bostadsgårdar/utemiljö inte förändras. Det finns risk att område 2 reducerar sambandet och skapar en visuell och faktiskt barriär mellan den redan befintliga bostäderna och Gråbo centrum.

Länsstyrelsen bedömer att det föreslagna södra området (1) påverkar bebyggelsemönstret och det ursprungliga områdets kulturhistoriska värdet i högre omfattning.

Sett utifrån angöringen från Jungmansgatan är de nuvarande porthusen från 1990-talet en stegvis upptrappning av byggnadsskalan som kulminerar i lamellhusen omkring den stora parkeringsgården. Förslaget

med tre stycken högre lamellhus som placeras närmare Jungmansgatan än befintlig bebyggelse, påverkar siktlinjerna och läsbarheten av den ursprungliga 1970-tals bebyggelsen och riskerar att bilda en barriär mellan dessa.

- *Rådgivning naturmiljö*

Då en del befintliga grönytor tas i anspråk för nybyggnation är det viktigt att gröna korridorer inom området bibehålls eller skapas på nytt i största möjliga mån. Att en del träd behöver avverkas för att genomföra en åtgärd av detta slag är svårt att undvika, men särskilt större lövträd bör så långt det är möjligt sparas.

Nya träd, företrädesvis lövträd, får gärna vara av arter som växer sig stora över tiden.

- *Rådgivning klimatanpassning*

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Länsstyrelsen bedömer att det i planområdet framförallt är aktuellt att beakta ökade nederbörds mängder och ett varmare klimat.

Av planbeskrivning samt dagvattenutredning framgår att en mindre mängd vatten står inom planområdet vid händelse av skyfall (ett klimatanpassat hundraårsregn). Det framgår att planbestämmelser har införts som skyddsåtgärd för att hantera skyfall, som anger att *lägsta färdig golvnivå för bostadshus ska vara minst +0,3 meter över angränsande marknivå*. I övrigt framgår att gatunivåer ska preciseras i en höjdsättningsplan som ska tas fram före granskning. Det är viktigt att höjdsättningen utförs så att säkra rinnvägar skapas runt den nya bebyggelsen.

I den södra parkeringsytan (område 1) finns en föreslagen yta för fördröjning av dagvatten. Inom detta område finns bestämmelse *b2 Marken ska vara genomsläpplig*. Detaljplanen reglerar inte åtgärderna, men reserverar mark för att rymma dagvattenåtgärder.

Länsstyrelsen anser med detta att detaljplanen ger goda förutsättningar för att hantera översvämningsrisker. Planbeskrivningen beskriver delvis de ekosystemtjänster som grönyterna i Gråbo ger upphov till. Växtlighet är av vikt för skugga och svalka som kan komma att öka i betydelse med förväntade klimatförändringar.

- *Rådgivning energihushållning*

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Området bedöms ha goda förutsättningar för effektiva transporter, det finns även goda förutsättningar att nå flera målpunkter med kollektivtrafik, till fots eller med cykel. Det framgår av planbeskrivningen att det finns god tillgång till cykelparkering samt tillgång till laddningsstolpar för elbil. Området förväntas anslutas till fjärrvärmenätet.

Annan lagstiftning som berörs

Planområdet ligger inom sekundärt/ytte vattenskyddsområde.

Enligt Region Gotlands gällande vattenskyddsföreskrifter för Visbys grundvattentäcker krävs det enligt 12 §: Tillstånd för större schaktarbeten inom primär skyddszon. Anmälan för större schaktarbeten inom sekundär skyddszon. Ansökan om tillstånd och anmälan ska lämnas till miljö- och byggnämnden, Region Gotland.

Samhällsbyggnads- förvaltningen

Riksintressen

-Riksintresse kommunikationer 3 kap 8 § MB. Se samhällsbyggnadsförvaltningens bemötande av Trafikverkets yttrande, S36.

-Riksintresse enligt 3 kap 9 § samt 3 kap 8 §.

Swedavia har fått ta del av samrådshandlingarna och givits möjlighet att yttra sig under samrådet, men ej lämnat yttrande.

-Riksintresse dricksvattenförsörjning

För att inte påverka grundvattenförekomstens kvantitet och därmed riksintresset för dricksvatten och vattentäkten Yttre Furulund, krävs att samma infiltration av regnvatten kan ske efter exploatering. Infiltration ner till grundvattnet sker på grönytor och andra ej hårdgjorda ytor där dagvatten sedan inte avleds från området. För att kontrollera vattenbalansen har en jämförelse gjorts mellan de ytor som bidrar med vatten till grundvattnet innan och efter exploatering.

Dagvattenutredningen har kompletterats gällande detta resonemang (Dagvattenutredning för detaljplan för Gråbo (Visby Bogen 1) 2022-10-05, Revidering D 2023-10-16). Enligt dagvattenutredningen kan vattenbalansen hållas. Denna slutsats grundas i att samtliga ytor (med icke förorenat dagvatten) inom exploateringsområdet tillåts infiltrera och därmed inte avleds från området med dagvattenledningar.

Planerad dagvattenhantering ger förutsättningar för att grönytor och takytor inom exploateringsområdet ska kunna infiltreras ner i marken och bidra till grundvattenbildningen. Exploateringen av Visby Bogen 1 bedöms inte påverka områdets vattenbalans negativt om föreslagna åtgärder enligt dagvattenutredningen tillämpas.

Vattenförsörjning, dagvatten- och spillvattenhantering

Teknikförvaltningen, Region Gotland, har under 2023 gjort beräkningar på tillkommande kapacitet enligt planförslagen för Visby Bogen 1 m fl samt Visby Gråbo 1:3. Teknikförvaltningen bekräftar att regionens dricksvatten- och avloppsnät har kapacitet försörja kommande bostäder inom Gråboprojektet (två detaljplaner) då man tagit höjd för det beräknade antalet PE (personekvivalenter) som tillkommer.

Dagvattenutredningen (och planbeskrivningen) har uppdaterats angående exploaterings påverkan på vattentäkten i Yttre Furulund med avseende på kvalitet och kvantitet. (Dagvattenutredning för detaljplan för Gråbo (Visby Bogen 1) 2022-10-05, Revidering D 2023-10-16).

Förorenade områden

En avgränsning av förorening inom fastigheten Visby Bogen 1 har gjorts av, SWECO, 2023-08-29 ver 2. Ytterligare provtagning och analyser har gjorts. Syftet med provtagningen är att avgränsa aktuell förorening horisontellt och vertikalt. Riktvärden för KM överskrids i ett av proven (PAH-H). Efter analys av provtagningssvar konstateras i rapporten att spridning av föroreningen fortfarande bedöms som låg. Föroreningen bedöms fortsatt kunna ligga kvar. Om det skulle bli aktuellt att schakta bort föroreningen, uppskattas att 5-10 m³ erfordras grävas upp för omhändertagande, vilket inte utgör en betydande kostnad för projektet.

Trafikbuller

Bullernivåerna som beräknats i trafikutredningen överskrider inte riktvärdet för fasad men vid infarten (område 1) överskrider riktvärdet för ekvivalentnivån vid illustrerad uteplats.

Marginalen för ekvivalentnivån vid uteplats är liten och exakt placering och utformning av uteplatsen blir avgörande för huruvida riktvärdet överskrids. En åtgärd som en enklare skärm för att göra uteplatsen mer avskild kan vara tillräcklig för att riktvärdet inte ska överskridas, alternativt placera uteplats på ljuddämpad sida. Detaljplanen har förtydligats med en planbestämmelse, (b5) "I anslutning till bostaden ska enskild eller gemensam uteplats anordnas där ljudnivåer avseende trafikbuller ej överstiger 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå."

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnorm (MKN) för luft

MKN luft – Antagandet i samrådsförslaget, om att MKN luft klaras, baserades på den modell som finns i Åtgärdsprogram för minskning av skadliga partiklar (PM10) i Visby, 2019-09-23. Under 2023 har Region Gotland även fått en ny kartläggning av luftföroreningshalter i Gotlands län, en modell gjord av SLB-analys, daterad 2023-04-17. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande av underlaget till bedömningen av MKN luft utifrån nämnda underlag.

Den angränsande detaljplanen (pågående detaljplanearbete för Visby Gråbo 1:3 m fl,) ligger i anslutning till Visbyleden (Visbyleden utgör ett område där risk för överskridande av norm finns) varför en luftutredning med en grundlig spridningsanalys har tagits fram inom det planarbetet ("Spridningsberäkningar Gråbo Furulund, Sweco 2023-03-24"). Enligt luftutredningen klarar föreslagen bebyggelse inom detaljplanen för Visby Gråbo 1:3, värden för MKN luft. Resultatet bekräftar även antagandet att planarbetet för Visby Bogen 1 (som har ett längre avstånd från Visbyleden) klarar värden för MKN luft.

Miljökvalitetsnorm (MKN) för grundvatten

Dagvattenutredningen (och planbeskrivningen) har förtydligats gällande miljökvalitetsnormer för grundvatten och hur grundvattenförekomsten påverkas av exploateringen, kvantitativt och kvalitativt. Ang kvantiteten se resonemanget för riksintresset dricksvattenförsörjning.

Gällande kvalitet har i dagvattenutredningen gjorts beräkningar av föroreningshalter och föroreningsmängder i dagvattnet som genereras i området. Det konstateras att föroreningshalterna samt föroreningsmängderna som förekommer i dagvattnet efter exploatering och med föreslagen dagvattenrening uppnår befintliga nivåer för samtliga zoner. Exploateringen kommer därmed inte bidra med förhöjda nivåer för föroreningar jämfört med dagens läge till grundvattnet (Mellersta Gotland – Visby). Föroreningssituationen inom området beräknas därför inte ändras efter exploatering. Ytterligare rening av dagvattnet kommer också ske under infiltrationen ner till grundvattnet vilket gör att vattnet kommer ha bättre kvalitet än beräknat. Grundvattenförekomsten anses ha samma förutsättningar att uppnå MKN efter exploatering. För flertalet ämnen kommer även halter och mängder understiga befintliga nivåer vilket indikerar att påverkan på grundvattenförekomsten kan komma att reduceras jämfört med idag.

Kulturmiljö

I området finns höga kulturvärden. En kulturmiljöanalys har gjorts vilken framförallt visar på att de kulturhistoriska värdena är kopplade till 70-tals bebyggelsen och dess bostadsgårdar. Föreslagen ny bebyggelse har placerats utanför dessa. Visuellt kontakt mellan områden kommer att påverkas men placering av huskroppar styrs så att viss visuell kontakt

kan bistå mellan exempelvis Gråbo centrum och befintlig bebyggelse på Bogen 1. För att stärka koppling, mellan Gråbo centrum, befintlig bostadsbebyggelse och ny bebyggelse på Bogen 1 ska en allmän plats för torg, arbetas fram inom projektet.

Område 1 (södra området). Två av tre föreslagna bostadshus utmed Jungmansgatan ersätter två befintliga byggnader (kontorshus) vid parkeringsplatsens entré. Det tredje bostadshuset är placerat med gavel mot Jungmansgatan och i linje med befintlig bostadsbebyggelse för att inte sluta gårdsrummet mot stora parkeringen/Jungmansgatan, så att visuell koppling kan kvarstå. Detaljplanen justeras så att placering av dessa byggnader styrs genom prickmark och korsmark. Ny bebyggelse och krav på plantering utefter infarten kan förstärka entrén till södra delen av Bogen 1. Föreslagen byggnadshöjd i område 1 har studerats i 3D-modell och begränsats. En högre byggnadshöjd än föreslagen, bryter mönstret och påverkar siluetten över närområdet (då exempelvis en ytterligare våning skulle innebära att byggnaderna markant överstiger trädtopparna) vilket skulle innebära en större områdespåverkan. Föreslagen byggnadshöjd för nya bostäder har valts utifrån hur stor lokal påverkan platsen bedöms klara.

Ambitionen är att spara kvar så mycket av befintligt trädbestånd utmed Jungmansgatan som möjligt. Inom projektet avses ytterligare träd planteras utefter G/C-vägen utmed Jungmansgatan.

Naturmiljö

Under framtagandet av samrådsförslaget har anpassningar av bebyggelsens placering gjorts för att befintlig vegetation ska bibehållas så långt som möjligt. Även nyplantering av träd/buskar ska göras inom projektet på bostadsgårdar, längs Jungmansgatan och Mässgatan och i anslutning till anläggningar för dagvattenuppsamling/fördröjning.

Klimatanpassning

En övergripande höjdsättningsplan har tagits fram (Sweco 2023-10-16). Denna visar att det finns förutsättningar för ytligt avrinnande dagvatten (exempelvis vid skyfall) att ta sig fram till och ansamlas på angivna platser på ett sätt som inte skadar eller orsakar olägenheter för människor, byggnader och miljö. Höjdsättningsplanens föreslagna höjder är inte införda på plankartan, för att detaljplanen inte ska hindra alternativa lösningar och framtida justeringar av mark i samband med projektering av bebyggelse och platser. Exploateringsavtalet kommer att omfatta krav på att dagvatten och skyfallshantering inom exploateringsområdet ska hanteras enligt planbeskrivning, dagvattenutredning och höjdsättningsplan.

Lantmäteriet
2023-03-15
S37

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

Det finns angivet i vilket koordinatsystem både grundkartan och plankartan är upprättade i. Dock så saknas koordinatkryss, vilket gör att det inte går att säga vart inom referenssystemet planen befinner sig. Bara att den befinner sig inom SWEREF99 18 45.

**Samhällsbyggnads-
förvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen tar emot informationen. Justeringar i plankartan har gjorts.

Trafikverket
2023-03-13
S 36

Trafikverket saknar en mer genomgående analys av hur förväntad trafikallsträng kommer påverka anslutningen Styrmansgatan/ Färjeleden (Väg 142) och hur detta kommer påverka framkomligheten på Färjeleden. Redan i nuläget bildas köer på Styrmansgatan vissa tider på dygnet vid vänstersväng ut på Färjeleden. Väg 142 och väg 148 är utpekade riksintressen för kommunikationer med anledning av sin funktionellt prioriterade funktion som vägnät för godstransporter och vägnät för långväga personresor. Om det visar sig att antalet fordonsrörelser vid denna anslutning ökar i den grad att framkomligheten på Färjeleden påverkas kan det leda till krav på åtgärder så som hastighetsbegränsning. Trafikverket ser inte detta som önskvärt mot bakgrund av Färjeledens funktion som förbifart. Visby flygplats är utpekad riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Planområdet är beläget inom influensområde för flyghinder för riksintresset Visby flygplats. Yttrande från Swedavia bör inhämtas.

**Samhällsbyggnads-
förvaltningen**

Trafikverkets påpekande angående den förväntade trafikallsträngen och påverkan på anslutningen Styrmansgatan/Färjeleden (Länsväg 142) har noterats. En analys av den förväntade trafikallsträngen har redan genomförts för sträckan Färjeleden (Länsväg 142). Denna analys grundade sig på *Åtgärdsvalsstudien (ÅVS)-för ökad tillgänglighet och trafiksäkerhet på Färjeleden/ Visbyleden, 2019*, med inkluderande Bilagor, vilken är framtagen av Ramboll och är beställd av Trafikverket. Analysen utgick från en prognos om ökad bostadsbebyggelse med 400 lägenheter i Gråbo-området år 2040.

I detta sammanhang har vi särskilt beaktat exploateringsprojekten i områdena "Norra Bogen" (aktuell detaljplan för del av Visby Bogen 1 m fl) och "Gråbo ängar" (pågående detaljplan för Visby Gråbo 1:3 m fl), som förväntas generera cirka 180 nya bostäder (Norra Bogen) och cirka 300 nya bostäder (Gråbo ängar). Dessa siffror är relativt nära ramen för det planerade exploateringsvärdet på 400 enligt åtgärdsvalsstudien. Därav anses innehållet i åtgärdsvalsstudien fortfarande som ett relevant underlag i kontexten.

Teknikförvaltningen, Region Gotland har utfört ett antal trafikmätningar under augusti månad 2023. Dessa mätningar är utförda på Jungmansgatan, Styrmansgatan och Trädgårdsgatan. Trafikmätningarna utfördes för att verifiera den trafikprognos för Jungmansgatan som gjordes i *Trafikutredning, Norra Bogen, Visby (Sigma Civil, 2022-11-24)*. Resultatet från trafikmätningarna visar på att trafikflödet ligger i linje med Trafikutredningens prognos. Det finns en liten avvikelse på den norra delen av Jungmansgatan, men inte på den södra delen av Jungmansgatan.

Det är viktigt att notera att vi, inom ramen för pågående detaljplaneprojekt för Gråbo Ängar (Visby Gråbo 1:3 m fl.), överväger en anpassning av den befintliga detaljplanen med syftet att stänga anslutningen mellan Trädgårdsgatan och Visbyleden. Genom att stänga av anslutningen Trädgårdsgatan/ Färjeleden förväntas det skapa en förbättrad framkomlighet vilket i förlängningen förväntas generera positiva effekter för riksintresse för kommunikationer 3 kap. 8 § MB. Den nya gatan förväntas även kunna minimera trafikbelastningen på södra delen av Jungmansgatan och på så vis även den södra kopplingen mellan Jungmansgatan och Styrmansgatan.

Vidare gällande påverkan på Färjeleden/Visbyledens funktion som riksintresse för kommunikationer 3 kap. 8 § MB. Samhällsbyggnadsförvaltningen samt Teknikförvaltningens bedömning är att den planerade exploateringen inte kommer att ha en märkbar negativ påverkan på framkomligheten eller nyttjandet av vägarna. Detta baseras på att den prognosticerade ökningen av bostäder i Gråboområdet inte väsentligt överskrider prognosen från Åtgärdsvalsstudien för år 2040. Dessutom planeras stängningen av anslutningen Trädgårdsgatan/Visbyleden som en del av detaljplaneprojektet för Gråbo ängar, vilket förväntas bidra som en positiv faktor för att korta ner resetiden på Visbyleden.

Baserat på *Trafikutredningen, Norra Bogen, Visby (Sigma Civil, 2022-11-24)* är det inte heller något som antyder på att trafikallstringen sticker ut på Styrmansgatan. Trafikutredningen anger att "trafikökningarna bedöms inte bidra till några kapacitets- eller framkomlighetsproblem, likaså heller inga generella trafiksäkerhetsproblem".

Med hänsyn till ovanstående överväganden och kontext anser vi att en ytterligare detaljerad trafikanalys av anslutningen Styrmansgatan/Färjeleden (Länsväg 142) inte är nödvändig. Vi har även erbjudit Swedavia möjligheten att yttra sig under samrådsfasen, men har ännu inte mottagit några synpunkter från dem angående planförslaget.

Post- och telestyrelsen
2023-03-20
S 43

PTS anser att it-infrastrukturen måste in i samhällsplaneringsprocessen på regionnivå samt i alla kommuner. Om inte itinfrastruktur beaktas i samhällsplaneringen finns risken att de tjänster som är beroende av infrastrukturen inte når ut till användarna. Lagändringen i Plan- och bygglagen (PBL) från maj 2011, stärker även detta.

PTS har inte tillgång till detaljinformation om hur operatörer och andra ledningsägare utformar sina nät utan hänvisar till de operatörer och ledningsägare som blir berörda inom aktuellt område för ytterligare information.

I detta fall kan det vara lämpligt att kontakta nationella bredbandsaktörer samt aktuella regionala och lokala bredbandsaktörer. Kommunen bör ha en förteckning över vilka befintliga ledningsägare som blir berörda eller liknande funktion. Exempelvis bredbandskoordinatorer bör ha information om potentiella ledningsägare gällande elektroniska kommunikationer.

Sedan december 2010 finns ett system för begäran om ledningsanvisning, "ledningskollen.se". För att identifiera vilka som är berörda ledningsägare kan en förfrågan skickas via <https://www.ledningskollen.se/>

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen tar emot informationen. "Ledningskollen" har används som informationskälla i planarbetet.

Polismyndigheten
2023-03-02
S 51

Polisområde Gotland har inga synpunkter men hemställer om brottsförebyggande samverkan inför och i samband med byggstart av aktuellt område.

Tekniska nämnden
2023-06-05
S 48

Tekniska nämnden har ingen synpunkt gällande detaljplaneförslaget avseende detaljplan för Visby Bogen 1 m.fl.

Socialnämnden
2023-03-16
S 40

Inom det utpekade området bedrivs två verksamheter inom Socialförvaltningen i en byggnad om ca 300 kvm på Mässgatan 2 (Visby Ventilen 1). Den ena verksamheten avser korttidstillsyn för barn över 12 år inom LSS. För närvarande är det 20 barn och ungdomar som har sin fritidsverksamhet i byggnaden. Korttidstillsynen inryms i den större delen av byggnaden och till verksamheten ingår även trädgård och lekplats. Den andra verksamheten avser ett mobilt team och boendestöd som har sin baslägenhet i byggnaden. Teamet ger stöd till brukare som bor i närområdet varför det geografiska läget är avgörande då basen inte får vara längre ifrån brukarnas lägenheter än 500 m. Socialförvaltningen har fått information ifrån Samhällsbyggnadsförvaltningen att ovanstående mark kommer att tas i anspråk i och med planerad markanvisning och socialförvaltningen har även fått information om att söka en alternativ lokal för ovanstående verksamheter.

Ett uppdrag avseende ersättningslokal har skickats till Teknikförvaltningen där Socialförvaltningen önskar att Teknikförvaltningen tar fram ett underlag på alternativa lokaler. Utöver det undersöker socialförvaltningen andra alternativa lösningar att flytta in korttidstillsynen i en annan verksamhet. Ytterligare ett alternativ är att äska investeringsmedel för att bygga en ny lokal för korttidsverksamheten. Socialförvaltningen önskar att det i framtida planering av bostadsområden även tas fram en konsekvensbeskrivning över Region Gotlands verksamheter som bedrivs i byggnader som planeras försvinna till förmån för de nya bostadsområdena. I en sådan konsekvensbedömning skall det även tas fram förslag till alternativa lokaler för de verksamheter som blir påverkade.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen tar emot informationen.

Hälso- och sjukvårdsnämnden
2023-03-27
S 44

Avstår från att lämna synpunkter

Markägare/boende/föreningar

Gotland Energi AB
-elnät
2023-03-16
S 41

Det går flera elkablar i mark, byggnad får ej uppföras närmare än 3 m från ledningarna. Gotlands Elnät AB önskar ett skyddande u-område för kablarna. Idag har det planerats u-område för VA men inget för elkablar.

Det finns även en transformatorstation på fastigheten, det bör placeras ett tekniskt område för att säkerhetsställa platsen för transformatorstationen, samt de säkerhetszoner som behövs runt den. Det går inte att ha en lekyta för barn i närheten av transformatorstationen av säkerhetsskäl. Det är exploatörens ansvar att brandklasserna för bostadshusen upprätthålls, om byggnaderna står närmare än 8 m från stationen enligt PBL och BBR. Avstånd till bostäder, lekparkar och liknande ska vara minst

6m. Vi har endast illustrationsbilden att utgå ifrån, och där ser det ut som att transformatorstationen blockeras. Vi skulle behöva en exakt ritning för att kunna ge mer precisa svar. Transformatorstationen behöver vara tillgänglig med kranbil från båda hållen (väg och parkering).

Det nämns att ytterligare en transformatorstation behövs i det norra området. Det är helt korrekt.

Gotlands Elnät AB behöver för båda transformatorstationerna - en yta på 18x18 m, ytan på ska vara fri från byggnationer eller liknande, men parkering, grönyta eller liknande är ok, men i samråd med Gotland Elnät AB. Ytan närmast stationens väggar, 2 m, behöver dock alltid vara helt fri, för åtkomst till stationen och ledningar. Platsen för transformatorstationen behöver vara enkel att komma till för att reparationer och utbyte av delar, och mitten på områden för transformatorstationerna placeras max 8 m från farbar väg (godkänd för timmertransporter). En utpekad yta på 18x18 m i form av ett tekniskt område behövs eftersom det säkerhetsställer platsen för framtiden samt förenklar och snabbar på processen, ex när GEAB ska söka bygglov. Avstånd till bostäder, lekparkar och liknande ska vara minst 6m. Storleken på ytan behövs för att elsäkerheten ska kunna upprätthållas.

Områden för elledningar behöver också planeras in, 6m breda, även om det oftast går att lägga elledningar längs de vägar som planeras. Det behövs också mindre ytor för kabelskåp 2x0,6m, antalet kabelskåp beror på mängden anslutningar.

Utrymme runt elanläggningar grundar sig på el- och brandsäkerheten, samt för att kunna reparera kablar och röjningsarbete. I utrymmet inkluderas även plats och åtkomst för arbetsredskap ex grävmaskin.

Behöver befintliga elanläggningar/elledningar flyttas så bekostas det av exploitören, men då behöver ny placering hittas vilket är svårt i tätbebyggda områden.

Elanvändning och elproduktion ökar liksom kraven på elsäkerhet. I en plan behöver elnätet planeras för att tillgodose effektbehovet, exempelvis ökar antalet billaddare och solceller.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mark har planlagts för transformatorstation (E1) i planområdets södra del (område 1). Befintlig transformatorstation, öster om detta läge, avses flytta till angiven yta. Placeringen har valts för att säkerhetsställa de säkerhetszoner som behövs runt transformatorstationen i förhållande till andra byggnader, avstånd till bostad och bostadsgård.

U-område tillskapas inte för servisledning över den fastighet som betjänas av servisen. Övriga ledningar till och från transformatorstationen är placerade i parkmark (regionens mark). GEAB har genom det generella avtalet rätt att efter överenskommelse om placering, ha ledningar inom regionens mark.

Gotland Energi AB
-värme
2023-05-22
S 47

GEAB Värme vill framföra följande synpunkter på planförslaget om Visby Bogen 1 m fl:

Ser inga större bekymmer i området, en del ledningar går i området. Ledningarna går primärt i närheten av befintliga bebyggelser. Tillkommande anslutningar får lösas framgent. Eventuellt kommer en av ledningarna i det norra området behöva tas bort eller göras om. Projektet innebär förmodligen inget större arbete med flytt av ledningar, utan tillskapande av nya ledningar samt anslutningar till tillkommande bostadshus. Ingen värme finns i Mässgatan inom det aktuella området.

Om elledningar ska läggas bredvid fjärrvärmens behövs det minst 60 cm avstånd mellan respektive lednings ytterkant för att minimera magnetisk påverkan på fjärrvärmerören.

Samhällsbyggnads-
förvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen tar emot informationen.

Skanova
2023-03-27
S 45

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingar Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostad den.

Samhällsbyggnads-
förvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen tar emot informationen.

Hyresgästföreningen
2023-03-14
S 39

Utifrån resultat av geoteknisk undersökning samt vatten-/dagvatten-/avloppsutredning så anser Hyresgästföreningen Gotland att behov av ytterligare krav kan behöva ställas inför eventuella bygglov.

I samrådshandlingen (Sidan 13. Ventilen 1, används ännu till verksamheter som beskrivs i texten.)

Sidan 21. Det framgår att vägen ska smalnas av och att man har vetskap om den trafik av lastbilar som trafikerar vägen, att då gå vidare med att smalna av vägen ökar risken markant för olyckor då det blir trångt att mötas på vägen. Hyresgästföreningen Gotland lyfter önskan om att se på en hållbar lösning där gång och cykeltrafikanter på ett säkrare sätt kan passera vägen.

Sidan 22. Parkeringar. Viktigt att utifrån dagens förutsättningar inte reducera parkeringsantalet om så skulle vara möjligt. Hyresgästföreningen Gotland har vetskap om den problematik som finns i vissa områden där parkeringsnormen som i grunden är bra men som är olika för olika boendeformer innebär brist på parkeringar. Detta utifrån att både kulturen på Gotland är att äga bil samt en kollektivtrafik som begränsar möjligheten att kunna exempelvis äga en fritidsstuga på landsbygden.

Sidan 33. Vattenflödet. Har man sett på den geotekniska undersökning som påvisats i grannområdet Rikken?
Hyresgästföreningen Gotland anser att det behöver fastställas om det finns risker för att grundvattnet påverkar byggnadskonstruktionerna.

Sidan 49. Saknas rivning av Ventilen 1 i tidsplanen. Radon – Hyresgästföreningen Gotland anser att det måste klargöras om och vart det finns ökade nivåer så att byggnadslov sker med de krav som byggnationen behöver ha. Kvarterslokal finns i befintlig byggnad men inget finns skrivet om detta i det nya planförslaget. En gemensamhetslokal är av extra vikt anser Hyresgästföreningen Gotland speciellt om man vill ha möjligheter till interaktion och en mötesplats för områdets hyresgäster.

PCB – har utredning och åtgärder vidtagits för att sanera PCB i eventuella fogar och mark nära byggnadskropparna?

Område 1 – skuggeffekter, behöver bifogas då det inte syns i dags läget vad byggnaden inom område 1 skulle ge för effekter på befintlig byggnation.

Buller, ytterligare mätningar behöver ske då det är en väl trafikerad infart med många parkeringar men även där många hämtas och lämnas under dagens lopp.

Område 2 – behov av att säkerställa leveranserna till skolan där en bättre lösning än dagens med passerande gång och cykeltrafikväg. En säker överfart med annan dragning alternativt gångbro behöver utredas.

Samhällsbyggnads- förvaltningen

Tack för era synpunkter.

Angående fastigheten Visby Ventilen 1. Socialförvaltningen har fått information att ovanstående mark kommer att tas i anspråk enligt regionstyrelsens beslut 2019-10-23 RS §291 (beslut om att direktanvisa del av Visby Gråbo 1:3 samt Visby Ventilen 1 till AB KlaraBo) och Socialförvaltningen har även fått information om att söka en alternativ lokal för de verksamheter som berörs.

I samband med planförslaget har en trafikutredning tagits fram som visar lösningar för förbättrad gång- och cykeltrafik. Parallellt med detaljplanen görs också en förprojektering för allmän platsmark (Mässgatan, torg och G/C- väg) där mer detaljer kring utformningen sätts. Det är av stor vikt att gång- och cykeltrafiken prioriteras i kommande utformning.

Region Gotlands parkeringsnorm ska följas vid planering av ny bebyggelse. Antalet parkeringsplatser för befintlig bebyggelse inom Visby Bogen 1 ska kvartsa.

Bullerberäkningar har gjorts, se trafikutredningen. Under augusti 2023 har även trafikmätningar utförts utefter Jungmansgatan. Resultatet av dessa verifierar det beräkningsunderlag som bullerutredningen har som underlag. För att säkerställa att uteplats i icke bullerutsatt läge tillskapas (enskild eller gemensam) har en planbestämmelse om det införts (b₅).

En översiktlig geo- och miljöteknisk undersökning har gjorts och rekommendationer för grundläggning och hantering av mark har tagits fram. I samband med projektering rekommenderas att utföra kompletterande utredning utgående från behov för aktuellt projekt. Planområdet ligger inom område med karstpåverkad berggrund. Strålningsmätning ska utföras i anslutning till byggnation.

Eventuella miljöfarliga ämnen i byggnader som ska rivas, hanteras i samband med rivning.

Förutom de skuggstudier som bilagts grönstrukturutredningen (Norra Bogen – grönstruktur inför detaljplan 2022-12-19) gavs också möjlighet att studera planförslaget i ett 3D-program (ArcGIS Urban) på detaljplanens hemsida. I det programmet kan föreslagna husvolymerna att dess skuggpåverkan studeras under dygnets alla timmar, hela året.

Tidplanen som redovisas för projektet är övergripande och anger inte alla åtgärder som behöver vidtas för att genomföra exploateringen.

Visby den 8 november 2023

Richard Löwenborg
planchef

Stina Wester
Planarkitekt