



Förslag till detaljplan för

Tofta Rangstäde 3:24 och Tofta Krokstäde 1:56

Region Gotland

Granskningshandling

Ärendenr: MBN 2019/9171

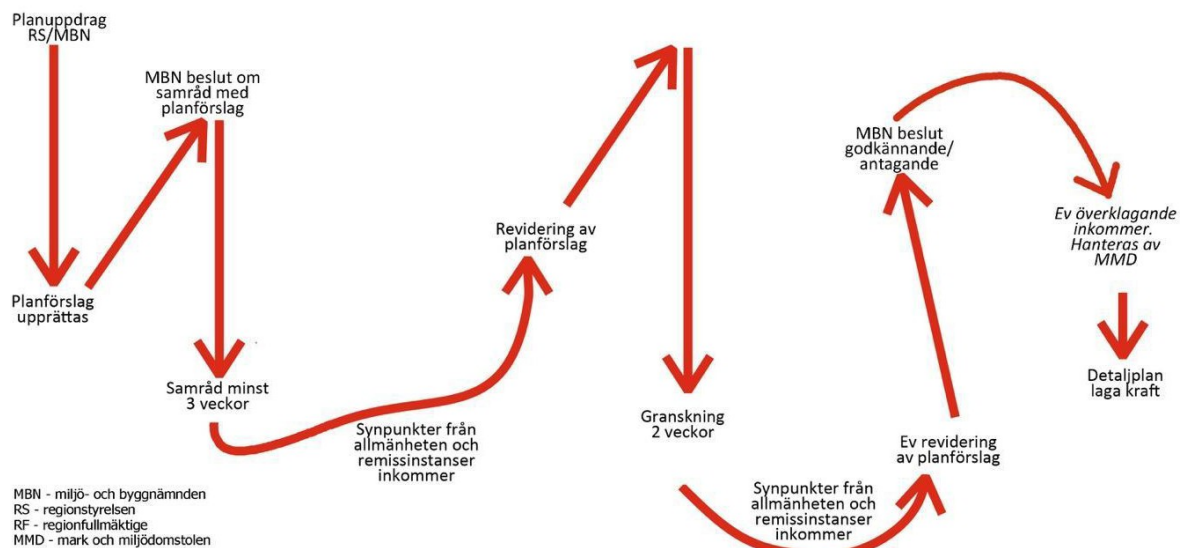
Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2025-02-12, rev. 2025-12-02

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. Vid framtagande av en detaljplan kan kommunen välja mellan bl a *standardförfarande* eller *utökat förfarande*.

Nedan visas en förenklad illustration av detaljplaneprocessen vid standardförfarande.

STANDARDFÖRFARANDE *plan- och bygglagen 2010:900*



Planförslaget är upprättat på;

Region Gotland
Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet plan
Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby
Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY
Tfn 0498-26 90 00 vxl
E-post: registrator-mbn@gotland.se
Hemsida: www.gotland.se/byggabo

Planen hanteras enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 med standardförfarande då samhällsbyggnadsförvaltningen anser att:

- Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- Förslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Beslut om planuppdrag fattades av Miljö- och Byggnämnden i Region Gotland den 2020-02-06, MBN § 9.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att etablera ny bostadsbebyggelse på del av Tofta Rangstade 3:24 och del av Tofta Krokstade 1:56 i en utveckling av övergripande planer för Tofta. Förslaget skapar sammanlagt 19 nya fastigheter för parhus och flerbostadshus i 2-3 våningar. Området är planerat utifrån förutsättningarna att möjliggöra för ca 51 bostadsenheter.

Ambitionen med området är att forma ett naturnära boende där bostadsfastigheterna tillåts vara mindre till förmån för större gemensamma naturområden och sammanbundna naturstråk. Den övergripande idén är att säkerställa naturvärden både biologiskt och upplevelsemässigt.

Uppvuxen tall och blandskog täcker största delen av stamfastigheten. Mot öster finns en sänka som lämpar sig sämre för bebyggelse men har fina naturvärden. Den övergripande planidén är att samla en lite tätare bebyggelse längs en gatusträckning och öppna upp den östra delen som en samfällighet med naturmark.

Planprogrammets vision utvecklas genom att renodla samspelet mellan bebyggd yta/kvartersmark och omgivande natur. De tätare kvarteren får en karaktär av by och bidrar med sociala kvaliteter. Naturens närvaro stärks genom att stora ytor av naturmark lämnas obebyggd. I jämförelse med omkringsliggande områden lämnas på så sätt en högre andel naturmark obebyggd.



Figur 1. Plankarta.

Bedömning av miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekter för att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska göras enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (MB). Vad som avses med miljöeffekter framgår av 6 kap. 2 § MB och kan vara t ex risker för människors hälsa eller miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturvärden eller påverkan på natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom EU eller internationellt.

Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt 6 kap. 3 § MB och en miljökonsekvensbeskrivning tas då fram.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har, 2022-10-21, utifrån kända förhållanden bedömt att det inte föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen.

Länsstyrelsen (2022-10-04) kan inte utifrån underlaget bedöma huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen konstaterar dock att detta kan analyseras och bearbetas inom den fortsatta planprocessen. De frågor som ska hanteras vidare avser följande:

- Oklarheter gällande vatten och avlopp
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Hantering av dagvatten
- Påverkan på naturvärden

Inom ramen för detta planarbete har länsstyrelsens frågeställningar beaktats och studerats vidare. Som underlag för detta har diverse utredningar tagits fram, vilka sammanfattas i denna planbeskrivning.

Genomförda utredningar innefattar

- Geoteknik projekterings-PM, PentaCon 2021-06-29
- Dagvattenutredning, Rejlers 2022-10-04, rev. 2025-01-23
- Naturvärdesbedömning, Croneborg Works 2021-06-04
- Arkeologisk utredning, Arendus 2021-05-25
- Detaljplanering längs del av länsväg 140, samhällsbyggnadsförvaltningen 2024-03-05

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i södra Tofta omkring 22 km söder om Visby. Närmsta tätort är Klintehamn, ca 11 km söderut.



Figur 2. Översiktskarta över aktuellt planområde.

Areal

Planområdets totala yta är ca 56 082 m².
Planområdet innefattar del av Tofta Rangstade 3:24 och del av Tofta Krokstade 1:56.

Planförslagets arealer/ändamål kvartersmark och allmänplats:

Ändamål	Yta	Bruttoarea/antal lgh/fastigheter
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder	15 707 m ²	19 fastigheter med ca 48 lgh. Totalt 9 700 BTA.
<i>Allmän plats</i>		
Natur	36 941 m ²	
Gata	2 611 m ²	

Markägoförhållanden

Området är i enskild ägo.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen och allmänna intressen

Rörligt friluftsliv

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 § MB jämte 4 kap. 1 § MB, vilket innebär inskränkningar i markens utnyttjande. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av ingrepp i miljön. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas och därmed begränsar det rörliga friluftslivet.

Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresset för friluftsliv, Gotlandskusten, enligt 3 kap. 6 § MB. Gotlandskusten utgörs till stora delar av orörd och omväxlande natur med mycket goda möjligheter till ett varierat friluftsliv.

Högexploaterad kust

Områdets sydöstra hörn ligger inom riksintresse högexploaterad kust (4 kap. 4 § MB). Gränsdragning sammanfaller med gränsdragning för Program för Toftaområdet.

Totalförsvar

Planen omfattas av Försvarsmaktens riksintressen "Stoppområde höga objekt" och "Influensområden luftrum" enligt 3 kap. § 9 MB. Planområdet ingår i påverkansområde för väderradar. Riksintresset väderradar riskerar framför allt att skadas av vindkraftsetableringar för nära väderradaranläggningarna. Inom 5 km runt väderradarstationen tillåts inga vindkraftverk. Planområdet ingår i Försvarsmaktens område med särskilt behov av hinderfrihet.

Planområdet ingår i Försvarsmaktens påverkansområde (MSA) för Visby flygplats luftrum. Samtliga ärenden som rör höga objekt över 20 meter utanför sammanhängande bebyggelse samt objekt högre än 45 meter inom tätortsområden ska remitteras till Försvarsmakten.

Planområdet är delvis beläget inom påverkansområde för buller eller annan risk kring riksintresset Tofta skjutfält.

Planeringsunderlag

Översiktsplan Vårt Gotland 2040

Översiktsplan Vårt Gotland 2040, antagen av regionfullmäktige 2025-02-17 § 9, laga kraft 2025-03-20, anger att hela Tofta socken omfattas av Tofta skjutfälts påverkansområde för skjutbuller som sträcker sig i längs kusten från Vibble till södra Tofta och vidare ca 7 km mot öster. Södra delen av Tofta, där detaljplanen är belägen, ligger utanför påverkansområdet.

Översiktsplanen anger vidare att det i området finns ett planprogram som godkändes av Byggnadsnämnden 2006-12-06, Planprogram för Toftaområdet. En genomgång har gjorts av äldre planprogram och de relevanta delarna har inarbetats i översiktsplanen. För Planprogrammet för Toftaområdet har dess intentioner inarbetats i översiktsplanen och reviderats, dels utifrån påverkansområde för skjutbuller. Ytor med värdefull landskapsbild samt viktiga gröna stråk har pekats ut och bör undantas från ny bebyggelse. Inom planområdet har inga sådana ytor eller stråk pekats ut.

Detaljplaner

Byggnadsplan 09-PLS-95. En mindre del av planområdet omfattas av gällande Byggnadsplan 09-PLS-95 för fritidshus från 1959 (området till väster). Delar av den gamla planens parkmark inlemmas i den nya planen med avsikten att området ska växa och gränsen mot naturen flyttas längre österut. Delar av parkmarken görs till kvartersmark i den nya planen och delar kommer ingå den nya planens gröna nätverk som mynnar ut i det större naturområdet till öster. Strukturen skapar en kontinuitet i bebyggelsemiljön men bibehåller samtidigt en skillnad mellan områdets årsringar. Planförslaget innebär en förtätning av Tofta. Naturmarken inom planområdet kommer att införlivas i den samfällighet som förvaltar naturmark inom området i väster.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Området direkt söder om planområdet omfattas av Detaljplan 09-P-107 för bostadsbebyggelse från 2004. Området direkt norr om planområdet omfattas av Detaljplan 09-P-168 för bostadsbebyggelse från 2009.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet kännetecknas av en uppvuxen blandskog påverkad av skogsbruk under 1900-talet. På flack och medelfuktig mark växer här talldominerade skogsbestånd, med vissa inslag av gran. Undervegetationen är idag skuggpräglad, med arter som vitsippa, blåsippa och örnbräken. I gläntor och längs stigar förekommer inslag av ek, björk, oxel, rönn, brakved och en. Här finns också kvar små rester av en mer ljuskrävande växtlighet, så som vårbrodd, brudbröd och svinrot.



Figur 4. Markvy på planområdet.

I östra delen finns ett par mindre fuktiga partier, som nu är helt igenvuxna av brakved och lite slån i kanterna. Vid fornlämningsområdet är skogen något utgallrad, förmodligen i samband med den nyligen genomförda undersökningen av gravfältet.



Figur 5. Fuktigt parti, igenvuxet med brakved. Äldre träd mot Tofta Krokstade 1:56 i planområdets norra del.

Naturvärdesbedömning utförd i juni 2021 av Croneborgworks sammanfattar att området hyser vissa men i huvudsak ganska låga naturvärden.

Markytan inom undersökningsområdet lutar svagt åt sydost. Markytans nivå faller från ca +7,3 meter i undersökningsområdets nordvästra del till ca +4,3 meter i områdets sydöstra del. Området är skogbevuxet med både barr- och lövträd med tätare skog i områdets södra del.

Jorden inom undersökningsområdet bedöms generellt, under ett ca 0,1–0,3 meters mulljordlager, bestå av sand eller grusig sand direkt på kalkstensberget. Intermittent

**Geotekniska
förhållanden**

överlagras kalkstensberget av ett tunt lermoränlager. Bergytans nivå bedöms variera mellan ca 0,5–1,5 meter under markytan inom undersökningsområdet.

Grundläggning bedöms genomgående kunna utföras på konventionellt sätt, t.ex. med hel kantförstyvad bottenplatta eller separata grundplattor direkt i naturlig mark på frostfri nivå.

Inom området finns några våtar i undersökningsområdets södra del som var torrlagda vid undersökningstillfället.

Grundvattenytan bedöms ligga ca 5–7 meter under markytan. Vatten bedöms dock generellt kunna strömma på den täta bergytan vid nederbördsrika perioder och kan i samband med detta bli kvarstående inom flackare delar av området.

Geoteknisk undersökning utförd i juni 2021 av AB PentaCon.

**Hydrologiska
förhållanden**

Planområdets recipient är Klintehamnsviken vars ekologiska status är måttlig och inte uppnår god kemisk status på grund av att halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar är för höga.

Föroreningshalter och mängderna uppnår nivåer för befintlig situation för samtliga studerade ämnen förutom för ämnena näringsämnena fosfor och kväve. De överskridande mängderna anses vara så pass små, samt osäkerheten i beräkningarna så pass stora, att bedömningen är att planområdet, med föreslagna dagvattenanläggningar, inte riskerar att försämra möjligheterna för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Områden där lokala lågpunkter har identifierats kommer inte att exploateras.

Radon

Området ligger inom lågriskområde för radon. Markradonundersökningar bör göras för att konstatera om det finns lokala områden med förhöjda radonhalter. Byggnader ska uppföras med radonskyddad konstruktion om ingen radonmätning utförs.

Fornlämningar

Ett mindre gravfält (L1975:7026) finns registrerat i områdets nordöstra del. Gravfältet omfattar en yta, enligt antikvarisk undersökning, på 230 m² med skyddsområde totalt 4930 m². Området ligger inom naturområde. Antikvarisk utredning Dnr 431-466-2021 utförd i maj 2021 visar inte på ytterligare fynd men föreslår ett skyddsområde om 30 meter, vilket är taget i beaktan och området föreslås bli en målpunkt i grönstrukturen.

Gravfältet består av stensättningar där vissa kantstenar ligger synligt. Den arkeologiska undersökningen har också innefattat en avtörvning av delar så ytterligare stenar kommit upp i dagen.



Figur 6. Fornlämningar inom planområdet. Källa: Fornsök (Riksantikvarieämbetet 2022-10-25).

Det råder tillståndsplikt för alla markingrepp enligt 2 kap. kulturmiljölagen inom fornlämningsområdet. Om fornlämnning påträffas vid markarbetet ska detta omgående avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt men angränsar till befintliga bostadsområden. Delar av dessa är fritidshus från 1950- och 60-tal som ofta har utvecklats och moderniserats. Delar består av nybyggda permanentbostäder i en brokig sammansättning, delvis med gotländska referenser.



Figur 7. Bostadsbebyggelse strax norr om planområdet. Till höger syns Vindbyvägens sträckning mot väster.

Utemiljön karaktäriseras här liksom i många villaområden av tuktad vegetation, vårdade gräsmattor och staket. Stora markytor avsätts för att skapa distans till grannar och för att inrätta parkeringsplatser.



Figur 8. Exempel på bostadsbebyggelse omkring planområdet.

Planerad bebyggelse

B

Användningsbestämmelser

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Detta regleras med användningsbestämmelsen [B]. I användningen [B] ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller växthus.

NATUR

I detaljplanen planläggs den största delen av planområdet som naturmark [NATUR]. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra att det inom planområdet kan bevaras en stor del skogsmark så att den skogliga karaktären bevaras och omger bebyggelsen.

GATA₁

Den planerade vägen i detaljplanen är reglerad med användningen [GATA₁]. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Denna användning lämpar sig för gatorna i området eftersom de är till för trafik som har sitt mål i närheten. Inga utformningsbestämmelser har använts eftersom behovet av till exempel gång- och cykelbanor kan variera över tiden. I användningen [GATA₁] inryms markförlagda ledningar och diken för avledning av dagvatten.

Egenskapsbestämmelser

Planområdets föreslagna kvartersmark är indelad i tre typer av fastigheter med olika stor byggrätt relaterad till yta och placering inom området. Mot öster vetter planområdet mot åkermark. Bebyggelsestrukturen som planområdet ansluter till övergår här i odlingslandskap enligt fastställd översiktsplan. Planområdets östra och framför allt sydöstra delar ligger något lägre än de nordvästra och lämpar sig för en något högre byggnadshöjd.

d₁

De 19 föreslagna fastigheterna är indelade sju kvarter. Kvarterens minsta fastighetsstorlek är reglerad i särskild planbestämmelse [d₁]. Det finns tre typer av

fastigheter: A - småhusfastigheter med minsta storlek på 1100 m², B - radhus eller småhusfastigheter med minsta fastighetsstorlek på 680 m² och C – fastigheter för radhus/kedjehus med en minsta fastighetsstorlek på 480 m². Fastigheternas areal har avvägts mot planområdets omfattande naturområde så att den skogliga karaktären bevaras och omger bebyggelsen. Därmed kan de nya husen integreras i landskapet.

Fastigheterna har grupperats i kvarter med passager in till naturområdet mellan kvarteren. Målsättningen är naturtomter som omgärdas av natur. Varje fastighet regleras med fyra meter prickad mark mot gata.



Figur 9. Illustrationskarta med tänkt fastighetsindelning och lokalisering av bebyggelsetyper.

f₁, f₂

Bebyggelsetyperna regleras med en bestämmelse som reglerar att husen skall vara endast friliggande [f₁] eller endast sammanbyggda [f₂]. Motivet till bestämmelsen är att säkra en variation av bebyggelsetyper.

e₁

Typ A innefattar de fastigheter som ligger i gräns mot det befintliga bostadsområdet till väster om planområdet. Planbestämmelserna för typ A skapar en övergång mellan det befintliga bostadsområdets bebyggelsekaraktär med friliggande villabebyggelse till planområdet med friliggande parhus närmast befintligt som övergår till radhus-/kedjehusbebyggelse i öster. Typ A regleras med en bestämmelse som anger att största byggnadsarea är 250 m² per fastighet [e₁]. Motivet till bestämmelsen är att reglera exploateringsgraden i proportion till fastighetsstorlek och bebyggelsetyp. Dessutom regleras största byggnadsarea per byggnad till 200 m² [e₂]. Motivet till bestämmelsen är att dela upp volymerna och främja gårdsbildning.

e₂

e₁

Typ B gäller för fastigheter i mitten av planområdet och ger en flexibilitet där småhusmiljön kan utökas men också övergå till radhus, kedjehus och andra sammanhängande byggnadsvolymer. Typ B har en bestämmelse som anger att största byggnadsarea är 200 m² per fastighet [e₁]. Motivet till bestämmelsen är att reglera exploateringsgraden i proportion till fastighetsstorlek och bebyggelsetyp. Dessutom regleras att friliggande byggnader får ha en största byggnadsarea om 100 m² [e₃]. Motivet till bestämmelsen är att dela upp volymerna och främja gårdsbildning.

e₃

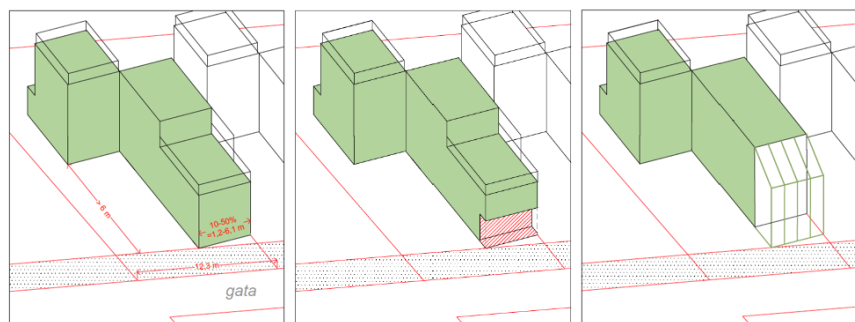
e₁

Typ C innefattar fastigheter på östra sidan av planområdet. Planbestämmelserna för typ C möjliggör för bostadsbebyggelse i form av radhus, kedjehus och andra sammanhängande byggnadsvolymer. Typ C möjliggör en till våning samt ytterligare ett hushåll per fastighet för en något tätare miljö. Fastigheterna som ingår i typ C har en bestämmelse som anger att största byggnadsarea är 180 m² per fastighet [e₁]. Motivet till bestämmelsen är att reglera exploateringsgraden i proportion till fastighetsstorlek och bebyggelsetyp

- h_1 Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd [h_1]. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. För typ A och B medges en högsta nockhöjd på 7,5 meter. För typ C medges en högsta nockhöjd på 8,5 meter. Det innebär att byggnader närmast befintlig bebyggelse håller en lägre höjd medan byggnader mot åker och naturmark får vara något högre. Mindre byggnadsdelar får överstiga högsta nockhöjd, exempelvis räcke för terrass. För komplementbyggnader gäller en högsta nockhöjd på 4 meter [h_2] för att säkerställa att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnaden, vilket bidrar till bättre orienterbarhet.
- V_1 Antalet lägenheter regleras per fastighet. Bebyggelsetyp A och B får högst innehå två lägenheter per fastighet [v_1] och typ C får högst innehå tre lägenheter per fastighet [v_2]. Det innebär att fastigheter närmast det befintliga medger småhus medan fastigheter längst in i området tillåter till exempel parhus med uthyrningsbar del. Motivet till att reglera antal lägenheter är att ge platsen förutsägbarhet och inte överstiga antalet tillåtna bostadsenheter inom Försvarsmaktens påverkansområde.
- V_2
- b_1 Samtliga byggnader är tänkta som källarlösa hus vilket regleras med [b_1]. Motivet till bestämmelsen är för att minimera riskerna för vattenskador vid stora nederbörds mängder.

Bebyggelsens gestaltning är tänkt att ha modern och naturnära profil, formade av miljömässig medvetenhet och resurseffektiva lösningar. Den relativt stora byggrätten är tänkt att stimulera typologier som vinterträdgård, odlingsväxthus och glasveranda. Genom omsorgsfull komposition av byggrätten, kan gårdsbildningar skapas och ge ett mervärde som vindskyddade trädgårdstäppor med Visby innerstad som direkt referens. Tåta utemiljöer stärker sociala aspekter av ett grannskap och bidrar till ökad hållbarhet.

- p_1 Planbestämmelser som formar gatu- och gårdsrum i relation till de olika typerna är införda. För typ A, B och C ska del av huvudbyggnadens fasad placeras direkt angränsande mot förgårdsmark vid en gata [p_1]. För typ B gäller också att om byggnader är sammanbyggda ska minst 60% av huvudbyggnadens totala fasadbredd placeras minst 6 meter från förgårdsmark [p_3]. För typ C ska minst 60% av huvudbyggnadens totala fasadbredd placeras minst 6 meter från förgårdsmark [p_2]. Motivet till bestämmelserna [p_1], [p_2] och [p_3] är att dela upp volymerna samtidigt som kontakten med gatan stärks.
- p_3
- p_2
- p_4 För typ A och B ska samtliga friliggande byggnader placeras minst 2 meter från fastighetsgräns [p_4]. Motivet till bestämmelsen är att hålla ett minsta avstånd mellan bebyggelse på intilliggande fastigheter och därmed få lättare åtkomst till den egna byggnaden för exempelvis underhåll av fasad.



Figur 10. Illustration av byggnadsplacering mot prickmark och gaturum.

- f_3 För att ytterligare stärka kontakten med gatan regleras att fasad mot en gata ska utformas med uterum inglasad del, burspråk eller balkong [f_3]. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett tryggt bostadskvarter där byggnader vänds mot gatan.
- p_1 Startbesked får inte ges för byggnad förrän utbyggnad av anläggningar för dagvatten och gata har kommit till stånd [a_1]. Dagvattenanläggningar och gata ska vara utbyggda innan startbesked för nybyggnad kan ges på respektive fastighet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att anläggningar för

dagvattenhantering tillkommit samt att en körbar väg till varje fastighet kommer till stånd innan varje fastighet bebyggs.

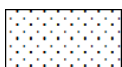
a₂

Huvudmannaskapet är enskilt för allmänna platsen [a₂]. Planområdet ligger utanför kommunens tätorter och planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap, där trafiken på infartsvägen kommer att alstras av de boende. Det finns inget behov av kommunalt huvudmannaskap.

g₁

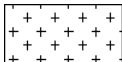
För att säkerställa mark till gemensamma behov regleras ytor för gemensamhetsanläggning [g₁]. Motivet till att reglera markreservat för gemensamhetsanläggningar är att skapa förutsättningar för gemensam skötsel och drift av anläggningarna.

Prickmark



Marken får inte förses med byggnad, mur eller plank. Bestämmelsen reglerar begränsning av markens utnyttjande och reglerar var byggnation får uppföras. Motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara byggnadsfri. Detta bidrar till områdets öppna karaktär och säkerställer tillräckliga avstånd till gatan ur trafiksäkerhetsperspektiv.

Korsmark



Marken får endast förses med komplementbyggnad. Bestämmelsen reglerar begränsning av markens utnyttjande och reglerar var kompletterande byggnation, så som exempelvis en gemensam parkeringsyta med byggnad för återvinning, kan uppföras.



Figur 11. Referensprojekt (typ A): Emils Backe, Widjedal Racki och Viggsö, Arrhov Frick Arkitekter

Bebyggelsetyp A - *Friliggande bebyggelse om totalt 250 m² byggnadsarea*. En generös byggrätt möjliggör en mer bearbetad gårdsbildning med exempelvis öppenarea, väderskyddade uterum och komplementbyggnader.



Figur 12. Referensprojekt (typ B): Mölle, Elding Oscarsson och Garden House, Baracco Wright Architects.

Bebyggelsetyp B – *Friliggande eller sammanbyggd bebyggelse om totalt 200 m² byggnadsarea*. Bebyggelsens relativa täthet inbjuder till ett mer socialt liv i markplan

och en övervåning av mer privat karaktär. Avskilda platser som en balkong eller takterrass med glasveranda ger rymd, ljus och utsikt.



Figur 13. Referensprojekt (typ C): Ivy/ Hallbros, HFK och Solviken, Johan Sundberg.

Bebyggelse typ C – Sammanbyggd bebyggelse om totalt 180 m² byggnadsarea. I områdets lägre topografi är träden som högst och här finns mycket att vinna på att komma upp. De smala men djupa fastigheterna föreslår en riktning för utblick. 2,5 plan möjliggör till exempel en upplyft byggnadsvolym med parkering eller uteaktiviteter under.



Figur 14. Illustrationsplan över området.

Bebyggelsens gestaltning bör formas i nära relation till sitt sammanhang och understryka och berika utemiljön som en del av en arkitektonisk helhet.



Figur 15. Referensbild utemiljö. Ljunghusen, Per Friberg och Forest House, Burnham Dwell

Offentlig service	Klinte ligger ca 11 km söder om området längs väg 140. Visby ligger ca 22 km norr om området längs väg 140. Sanda skola och förskola ligger ca 9,5 km bilväg bort. Eskelhems skola och förskola ligger ca 9 km bilväg bort. Föräldrakooperativet förskolan Tofflan i Tofta bygdegård ligger ca 6,5 km bilväg bort. Tofta kyrka ligger ca 7,5 km norr om området längs väg 140.
Kommersiell service	I Klinte finns matbutik, bibliotek, apotek, bensinstation mm ca 11 km söder om planområdet. Matbutik och närservice finns i Vibble och Visby, ca 22 km norr om området. Tofta strand har ett flertal restauranger och inrättningar, de flesta säsongsbetonade. Området ligger nära de båda tätorterna Visby och Klintehamn.
Tillgänglighet	<p>I enlighet med plan- och bygglagen (PBL) ska såväl bebyggelsen som den yttre miljön vara tillgänglig för funktionshindrade.</p> <p>Området är relativt plant och fastigheterna har goda förutsättningar att kunna användas av personer med nedsatt syn- och rörelseförmåga efter planens genomförande. Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt PBL.</p>
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	Omkringliggande bebyggelse är uppförd under 1900-talets senare hälft eller 2000-talet och betecknas inte som kulturhistoriskt värdefull.
Skyddsrum	Inga skyddsrum finns i närområdet. Det är ej heller aktuellt att uppföra något inom planområdet.
Friytor	
Lek och rekreation	Områdets närhet till Toftas stränder och badplatser utgör en kvalitativ miljö för lek och rekreation. Planområdet i sig blir också mycket tillgängligt för lek och uteaktiviteter genom sin sammanhängande grönstruktur, förvaltd av Rangstäde vägförening.
Naturmiljö	<p>I planen för området ingår en stor andel naturmark som bidrar till en rik utemiljö. Skogen som finns idag tillgängliggörs genom planens utbyggnad.</p> <p>Planen möjliggör nya bostäder med direkt tillgång till vistelse i naturen. Den tänkta utformningen inom området ger att alla bostäder har en aktiv/ social sida mot gaturummet och en mer privat utblick mot trädgård/ grönområde. Skyddsavstånd till våtmark och fornlämning ger en stor del "orörd" skog att vistas i inom området. Större rekreationsområden och promenadvägar med höga naturvärden finns i omgivningen, inte minst längs den närliggande kusten.</p>
Vattenområden	Planområdet ligger ca 300 meter från havet på den västra sidan.



Figur 16. Stranden väster om planområdet.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Väg 140 är ett utpekat riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 9 § MB och ska därmed skyddas mot åtgärder som riskerar att påtagligt skada riksintresset. Trafikverket har identifierat att en fortsatt exploatering längs med väg 140 på sikt kan riskera att påverka riksintresse negativt.

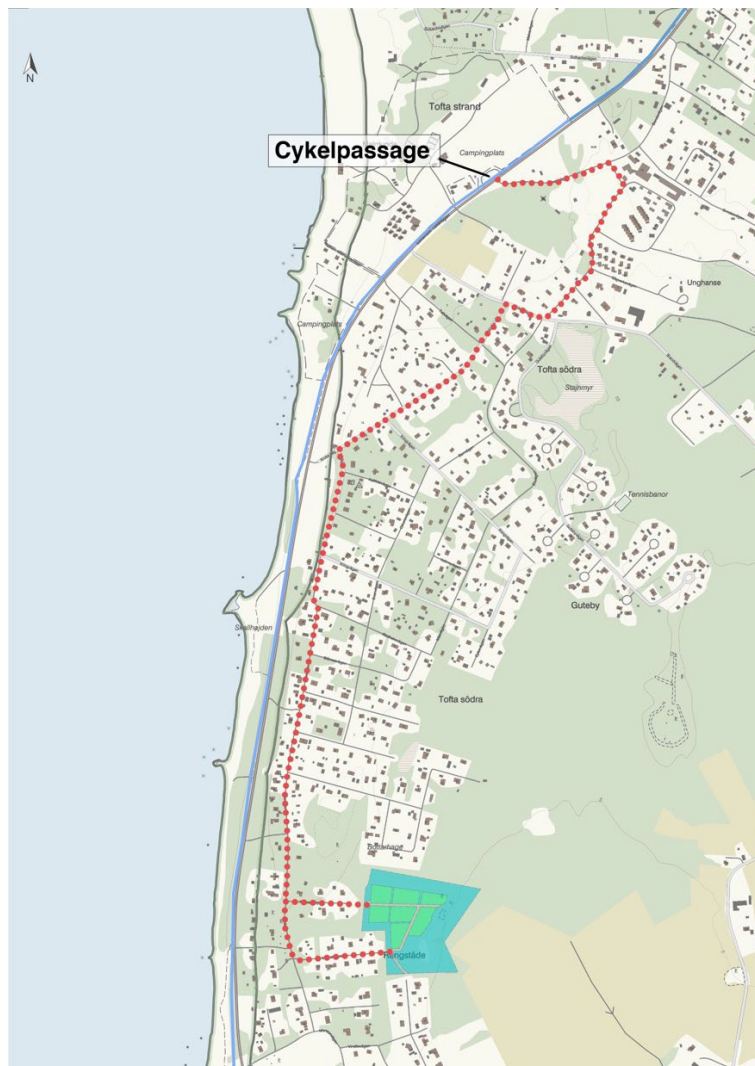
Planområdet är beläget i södra Tofta och kommer att komplettera befintlig bostadsbebyggelse och kan på så sätt även nyttja befintliga in- och utfarter till området. Trafikflödet till och från planområdet kommer att öka i och med utbyggnaden av planen men innebär överlag en mycket liten påverkan på riksintresset. I och med att stora delar av Tofta är utpekat som riksintresse för Totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB är exploateringsmöjligheterna för ytterligare bostadsbebyggelse i Tofta starkt begränsad. Detta planområde är ett av få områden som återstår att möjliggöra för bostadsändamål.

Gatunätet på östra sidan om väg 140, från Monsunvägen till Sockenstigen, är omfattande och väl utbyggt i och med befintliga bostadskvarter. Det möjliggör för oskyddade trafikanter att kunna ta sig till andra delar av Tofta utan att behöva korsa eller gå/cykla på väg 140. Närmaste överfart på väg 140 är en oöversiktlig cykelpassage vid Tofta Strand, ca 800 meter från planområdet. Det är möjligt att gå/cykla från planområdet till Bandavägen för att sedan korsa väg 140 via cykelpassagen.

Att identifiera ytterligare trafiksäkra möjligheter för oskyddade trafikanter att korsa väg 140 är svårt att precisera inom denna plan. Det bör ses över i en mer övergripande kontext, exempelvis i en länsplan för infrastruktur eller i en översiktlig planering för hela Gotland.

I och med anläggandet av området förväntas trafikmängden öka. Tillkommande trafikrörelser i området uppskattas till c:a 115 per dygn. Varje lägenhet antas generera omkring 2–3 trafikrörelser per dygn.

Området nås via befintliga infarter från väg 140. Några nya infarter från väg 140 kommer ej att anläggas. Separat gång- och cykelbana finns etablerad på vägens västra sida.



Figur 17. Cykelpassagen över väg 140 nås via det interna gatunätet.

I området finns det en gemensamhetsanläggning för vägarna i området, Tofta GA:8 (Se figur 18 nedan). Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Rangstade samfällighetsförening. Ansvaret för utbyggnad av gata inom området vilar på exploitören.



Alla nya fastigheter kommer oavsett alternativ att anslutas till Tofta GA:8. I båda ovanstående alternativ behöver det ske en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet, vilket initieras och bekostas av exploatören. Förrättning för nybildande samt omprövning kan, bland flera villkor i anläggningslagen, endast genomföras om åtgärden är av så stor vikt att fördelarna (ekonomiska och andra eventuella fördelar) överstiger de kostnader förrättningen och andra ersättningar medför (båtnadskrav).

Vägområdets bredd inne i området regleras i planförslaget till 6 meter. Inom detta område ska en körbana om 4,5 meter anläggas.

Gatans utformning bör främja trafiksäkerhet, trygghet, låga bullernivåer, god luftkvalité och tillgänglighet.

Gatan ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan ske i samband med nödutrymning och släckningsinsats. Åtkomlighet ska även finnas för regionens avfallshantering.



Figur 19. Infart från väg 140 vid Kulingvägen.



Figur 20. GC-bana väster om väg 140 vid infart Kulingvägen.



Figur 21. Passadvägen vid Äsvägen.

Kollektivtrafik

Väg 140 trafikeras av linjetrafik, linje 10. Närmaste hållplats Monsunvägen ligger ca 800 meter från planområdet. Busslinje 10 trafikeras av timtrafik under vardagar och cirka sex avgångar på helger, året runt.

Angöring och utfart

Området angörs västerifrån via de båda befintliga vägarna Passadvägen och Mistralvägen samt söderifrån via Vindilevägen en befintlig väg som ingår i detaljplan för Tofta Krokstäde 1:38. Två befintliga utfarter mot Toftavägen finns, en norr och en söder om området. Inga nya in- och utfarter från väg 140 kommer att anläggas.



Figur 22. Infarter och lokalt gatunät.

Planområdets gata ansluter till Vindilevägen som dessutom förlängs österut i och med detaljplanen för Tofta Krokstäde 1:38, östra delen, m.fl.

Parkering

Området ligger i Tofta med goda möjligheter för cykel- och biltrafik till Visby och Klintehamn. Planområdet består av ca 19 fastigheter som är uppdelade i en kvartersstruktur med 3 olika typer av byggrätter:

Typ A – med en största fastighetstorlek på omkring 1200 m² och en maximal byggnadsarea på 250 m², möjliggörs det för att anlägga parhus eller liknande med maximalt 2 lägenheter per fastighet. Parkeringsnormen ger då 4 bilplatser per fastighet vilket utan svårighet ryms inom den egna fastigheten kring infart.

Typ B – med en största fastighetsstorlek på omkring 700 m² och en maximal byggnadsarea på 200 m², möjliggörs det för att anlägga parhus, radhus eller kedjehus i friliggande eller sammanbyggd form med maximalt 2 lägenheter per

fastighet. Parkeringsnormen ger 4 bilplatser per fastighet vilket ryms inom den egna fastigheten.

Typ C – med en största fastighetsstorlek omkring 500 m² och en maximal byggnadsarea på 180 m², möjliggörs det för att anlägga parhus, radhus, kedjehus eller flerbostadshus med maximalt 3 lägenheter per fastighet. Parkeringsnormen ger då 6 bilplatser per fastighet, vilket inte ryms i sin helhet på de egna fastigheterna. Det finns totalt 10 fastigheter av detta slag. Med hänsyn till typ C är en del av kvartersytan reglerad med korsmark för att möjliggöra utrymme för omkring 15–20 parkeringsplatser, vilket täcker det eventuella behov som uppstår av bilar som ej får plats inom den egna fastigheten.

Störningar

Med föreslagen vägutformning inom bostadsområdet och ett relativt lågt antal fordonsrörelser per dygn, bedöms området möjliggöra för en god och trygg boendemiljö för alla.

Planområdet är lokaliserat ca 500 meter från väg 140. Bedömningen är att det inte finns någon risk att gällande riktlinjer för buller överskrids inom planområdet.

Delar av fastigheten ligger i kanten av Försvarmaktens Påverkansområde luftrum och Påverkansområde för buller eller annan risk i och med närheten till Tofta skjutfält. Bullret överstiger ej gränsvärden för områdets tänkta användning.

Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan, varför ett genomförande inte medför risker för människors hälsa eller för miljön.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Det kommunala vatten- och spillvattensnätet för området är under utbyggnad av Region Gotland och planområdet kommer att anslutas till befintligt ledningsnät i området. Kapacitet har reserverats i ledningsnätet för planområdet. Det kommunala ledningsnätet kommer byggas ut fram till respektive fastighetsgräns och ledningarna planeras att förläggas inom allmän platsmark [GATA₁].

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen bör lokaliseras och utformas så att förutsättningarna för miljövänliga lösningar optimeras.

Ei

Befintligt område är anslutet till elnätet, som Gotland Energi AB ansvarar för.

Tele

Huvudsakligen är fiber- och teleledningar förlagda ut med gatunätet i området. Eskelhem Tofta Fiber Ek. förening (ETFiber) har fiberledningar i området. Skanova har teleledningar i området. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering är det den part som initierar åtgärden som bekostar den.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt Region Gotlands renhållningsordning och avfallsplan samt Avfalls Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Region Gotland ansvarar för insamling och omhändertagande av hushållsavfall. I befintligt bostadsområde hanteras avfallshantering med sopkärl på respektive fastighet.

Närmaste återvinningsstation är ÅVC Klintehamn, som ligger vid Mattshagevägen och cirka 13 km från planområdet.

Dagvatten

Dagvatten tas hand om lokalt med huvudsakligt magasin i den befintliga lågpunkten i områdets sydöstra del. För att gynna biologisk mångfald samt öka rening sker transporten via öppna gräsdiken.

Dagvatten från delområde A-G samlas upp med hjälp av höjdsättningen inom fastigheterna för att sedan samlas i nedsänkta växtbäddar framför parhusen där takdagvattnet avleds till med hjälp av stuprör och sedan till den befintliga dammen sydöst om delområde G. Placering av växtbäddarna säkerställs i detaljprojekteringsskedet. Dammen bör dimensioneras utifrån den erforderliga fördröjningsvolymen för delområde A-G på ca 190 m³. Ytbehov för dammen har beräknats till 400 m² för att klara åtgärdsnivån. Uppskattad yta för befintlig dammen

ligger på ca 1000 m², vilket anses vara tillräcklig för den framtida exploateringen. Utloppet från dammen avleds vidare i sydöstlig riktning till recipienten.

Dagvatten från gatan, 44 m³, avrinner mot de nedsänkta växtbäddar som förses med dräneringsledning i botten kopplar samman samtliga fastigheter. Dagvattnet efter växtbäddarna leds sedan vidare söderut mot dammen som en seriekopplad dagvattenanläggning för att fördröja och rena vägdagvatten ytterligare eftersom föroreningsökningen är stor när jungfrulig mark exploateras.

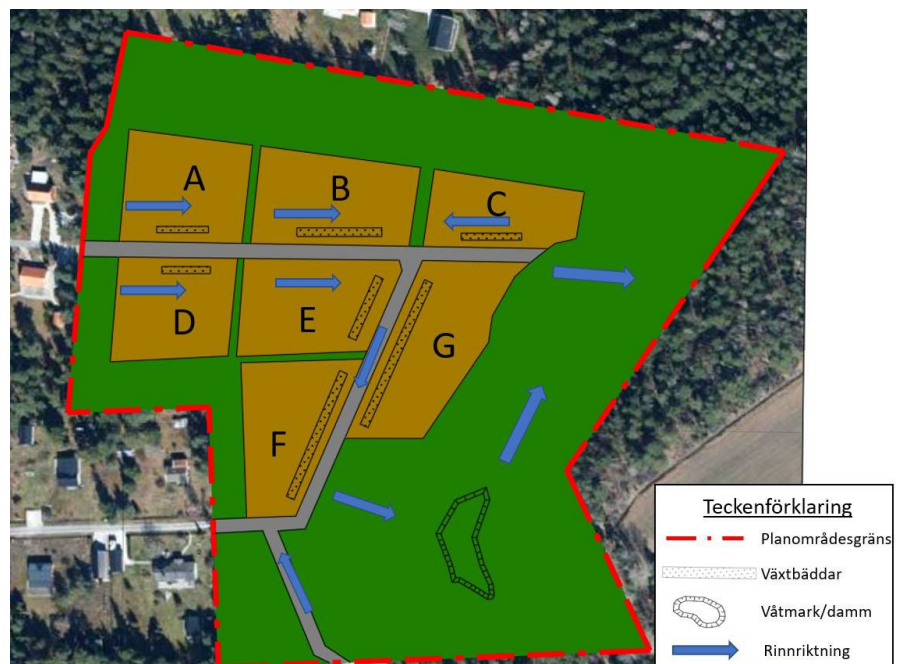
Den totala ytan för nedsänkta växtbäddar är uppskattad till ca 540 m² som fördelas jämnt beroende yta på respektive fastighet.

Nedströms, öster om planområdet, finns ett dikningsföretag som utflödet från planområdet avrinner till. Med fördröjningsvolymen kan utflödet minskas till under befintlig nivå. Påverkan på dikningsföretaget anses vara försumbar.

Vidare efter diket avrinner dagvattnet via Paviken och Idå till recipienten, där Paviken är ett Natura2000-område.

Med föreslagen dagvattenhantering inom planområdet uppnås kraven om rening och fördröjning från Gotlands dagvattenhandbok.

Planområdets recipient är Klintehamnsviken sek namn vars ekologiska status är måttlig och inte uppnår god kemisk status på grund av att halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar är för höga.



Figur 23. Skiss över föreslagen dagvattenhantering för planområdet (Rejlers 2022-10-04, rev. 2024-10-29).

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och planprocessen förväntas följa denna tidplan:

- Samråd: Kvartal 4, 2022
- Granskning: Kvartal 1, 2025
- Antagande: Kvartal 4, 2025

När planförslaget vunnit laga kraft kan erforderlig fastighetsbildning ske. Lokalgator och dagvattensystem ska vara färdigställda innan startbesked för nybyggnad kan ges på respektive fastighet. Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildning.

Utbyggnaden av det kommunala vatten- och spillvattennätet är beräknad att vara färdigställd under 2025–2026.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Exploatörerna ansvarar för detaljplanens genomförande. Region Gotland är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är exploatörerna som ska ansvara för utbyggnad av gatu- och naturmark inom planområdet, liksom för dagvattenhantering. Vad gäller vatten och spillvatten är ansvaret kommunalt.

Planområdet är föreslaget att anslutas till Rangstäde Samfällighetsförenings verksamhetsområde och de nya vägarna kommer uppgå i den samma.

Exploateringsavtal

För att säkerställa genomförandet ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatörerna och Region Gotland. Ett exploateringsavtal har upprättats.

Exploateringsavtalet mellan Region Gotland och exploatörerna ska upprättas och godkännas av regionstyrelsen innan detaljplanen antas av miljö- och byggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet ska reglera utbyggnaden av vatten, spillvatten, dagvatten, gata, naturområden m.m. i enlighet med planhandlingarna. Avtalet ska även ange anvisning om tidplan, fastighetsbildning, exploatörens ansvar för bildande av gemensamhetsanläggningar, m.m.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m.m.

Då planen vunnit laga kraft kommer avstyckning att ske. I samband med avstyckningsförrättningen skall en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för naturmarken och parkeringsytorna.

Gatan ska efter utbyggnaden ingå i gemensamhetsanläggningen GA:8 som förvaltas av Rangstäde samfällighetsförening alternativt att det bildas en ny gemensamhetsanläggning.

Fastighetsrättsliga frågor som fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar utförs av Lantmäteriet. Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildning.

Rättigheter

Servitut

Det finns ett antal servitut som last på Tofta Rangstäde 3:24:

- Sv 09-TOF-774.1 – Utrymme för vägområde
- Sv 09-TOF-774.2 – Utrymme för grönområde

- Sv 09-TOF-128.1 – Väg
- Sv 0980IM-03/2602.1 – vatten- och avloppsledningar m m
- Sv 0980IM-07/11228.1 – Vatten- och avloppsledning

Eventuella konsekvenser för servituten av ett plangenomförande redovisas på sida 36.

Gemensamhetsanläggningar

I området finns det en gemensamhetsanläggning för vägarna i området, Tofta GA:8. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Rangstäde samfällighetsförening. I föreslagen detaljplan planläggs det nya lokalgator [GATA₁]. Inom planområdet för gata [GATA₁] bör en egen gemensamhetsanläggning bildas alternativt att gatan efter utbyggnaden ingår i gemensamhetsanläggningen GA:8 som förvaltas av Rangstäde samfällighetsförening.

Avsikten är sedan att fastighetsägarna förvaltar och ansvarar för drift och underhållet av anläggningar genom bildandet av gemensamhetsanläggning. I lantmäteriförrättningen prövas frågan om båtnadsvillkoret är uppfyllt, deläggande fastigheter, fördelning av andelstal, kostnader samt eventuella ersättningar m.m. Kostnader fördelas på enskilda fastighetsägare enligt beslut av lantmäterimyndigheten.

Om en ny gemensamhetsanläggning bildas kommer de nya fastigheterna att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen och även anslutas till Tofta GA:8 enligt 42 a § anläggningslagen. Om gatan [GATA₁] i stället införlivas i Tofta GA:8 kommer den befintliga gemensamhetsanläggningen att behöva omprövas, vilket innebär att alla deläggande fastigheter blir sakägare i lantmäteriförrättningen. Det är sedan lantmäterimyndigheten som prövar frågan om den nya vägen kan införlivas i den befintliga anläggningen, anslutning av fastigheter samt fördelning av andelstal m.m.

Alla nya fastigheter kommer oavsett alternativt att anslutas till Tofta GA:8. I båda ovanstående alternativ behöver det ske en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet, vilket initieras och bekostas av exploatören. Förrättning för nybildande samt omprövning kan, bland flera villkor i anläggningslagen, endast genomföras om åtgärden är av så stor vikt att fördelarna (ekonomiska och andra eventuella fördelar) överstiger de kostnader förrättningen och andra ersättningar medför (båtnadskrav).

Naturmarken [NATUR] inom planområdet planeras att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planförslaget innebär en kommunal investering i utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningar. Detta finansieras med anslutningsavgifter. Kostnaden för utbyggnad av gatan betalas av exploatören. Exploatören bekostar även fastighetsbildning, utbyggnad av dagvattenanläggning och bildandet av gemensamhetsanläggningar.

De blivande fastighetsägarna ska svara för bebyggelse och anläggningar inom respektive fastighet, samt även för kostnaden för anslutningar till el- och telenät. För det ekonomiska och tekniska genomförandet av planen ansvarar, enligt ovan, en privat exploatör.

Genomförandet av detaljplanen medför utgifter för byggandet av olika anläggningar m.m. En ekonomisk bedömning ska visa att detaljplanens genomförande är ekonomiskt lönsamt och att den därmed är realiserbar.

En grov kostnadskalkyl visar att kostnaderna för områdets genomförande uppgår till cirka 12 mkr, varav planeringskostnader inklusive utredningar uppgår till 1 mkr och utbyggnad av infrastruktur och anslutningsavgifter 10 mkr. Övriga kostnader avser fastighetsbildning med mera.

Exploatörernas intäkter kommer i huvudsak att hänföras till försäljning av fastigheter, där insats och vinst vägs mot marknaden under de kommande årens realisering av planens föreslagna bebyggelse. En eventuell försäljning av fastigheter skulle i

	<p>jämförelse ge en uppskattad intäkt på cirka 25 mkr. Vid en jämförelse mellan de kostnader som detaljplanen medför och den värdeökning samt de mervärden som uppkommer genom kommande exploatering för bostäder kan detaljplanen förutses vara ekonomiskt lönsam.</p>
Planavgift	<p>Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.</p>
Bygglovsavgift	<p>Bygglovsavgiften betalas av fastighetsägare då de ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Miljö- och byggnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § PBL. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av Miljö- och byggnämnden. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på Region Gotlands hemsida www.gotland.se. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.</p>
Ersättningsanspråk	<p>Det är inte aktuellt med något ersättningsanspråk enligt 14 kap. PBL.</p>
Inlösen	<p>En del av planområdet planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Enligt 14 kap. 15 § PBL finns skyldighet för huvudmannen för den allmänna platsen att lösa in marken, förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet om fastighetsägaren begär det, vilket kan genomföras genom att påkalla förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt 18 § 1 st. 2p. anläggningslagen.</p>
Ledningar	<p>Avtal som reglerar ansvar, utförande och kostnad för eventuell flytt eller utbyggnad av ledningar tecknas mellan ledningsägare och exploatör.</p>
Drift allmän plats	<p>Det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att de enskilda är ansvariga för drift och underhåll av allmän plats. Om den allmänna platsen införlivas i befintliga gemensamhetsanläggningar (GA:8), kommer Rangstäde samfällighetsförening ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsen.</p>
Drift vatten och spillvatten	<p>Planområdet planeras att ingå inom VA-huvudmannens verksamhetsområde. Regionen blir därmed huvudman för vatten- och spillvattensystemet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till och med förbindelsepunkt.</p> <p>Fastighetsägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar på fastigheten från förbindelsepunkten vid fastighetsgräns.</p>
Drift dagvatten	<p>För den allmänna platsmarken [NATUR] och [GATA:] ansvarar exploatören att anlägga de diken och infiltrationsyta som behövs för att avvattna området (se avsnitt dagvatten). Det är sedan fastighetsägarna som förvaltar och ansvarar för drift och underhållet av den allmänna platsmarken genom bildandet av gemensamhetsanläggning.</p> <p>Inom kvartersmarken är det varje enskild fastighetsägare som ansvarar för dagvattenhanteringen och avvattningen av sin egen fastighet.</p>
Exploateringsavtal	<p>Organisatoriska frågor</p> <p>Ett exploateringsavtal (enligt 6 kap. PBL) mellan exploatören och Region Gotland kommer träffas innan detaljplanen antas för att säkerställa genomförandet. Exploateringsavtalet mellan Region Gotland och exploatörerna ska upprättas och godkännas av regionstyrelsen innan detaljplanen antas av Regionfullmäktige.</p> <p>Enligt 5 kap. 13 § 3 PBL ska kommunen redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.</p> <p>Avtalets innehåll är framtaget och behandlar frågor gällande vatten och spillvatten, gata, dike samt fastighetsbildning. Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av detta redovisas nedan.</p>

- Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga fastighetsbildningar som exempelvis avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning i en framtida lantmäteriförrättning.
- Exploatören ansvarar för att bekosta och anlägga alla gator [GATA₁], så att alla planerade fastigheter nås med bil, samt för eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsande ytor.
- VA-huvudman, Region Gotland, ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvatten och upprättande av förbindelsepunkt till samtliga fastigheter.
- Exploatören medger att servitut alternativt ledningsrätt upplåts utan ersättning för kommunala anläggningar så som vattenledningar, spillvattenledningar, ventiler, tryckstegringsbyggnader, brunnar eller annan anläggning som krävs för funktionen.
- Exploatören ansvarar för och bekostar anläggandet av diken inom allmän platsmark för avledande av dagvatten.

Alla anläggningar och byggnationer ska följa Region Gotlands dagvattenhandbok samt rekommendationerna i genomförd dagvattenutredning och geotekniska utredningar.

Konsekvensen av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtalet är att behövlig infrastruktur säkerställs innan bostadsfastigheter ianspråk tas.

Tillstånd och dispenser

Vattenverksamhet

En översvämning- och infiltrationsyta ska anmälas till kommunen enligt 9 kap. 2 § Miljöbalken (MB) samt 13 och 14 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Om dagvatten som leds till en naturlig våtmark medför ändrade förhållanden för en befintlig våtmark kan det krävas en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 a § MB. Bedömningen är att en anmälan enligt 11 kap. 9 a § MB inte erfordras.

Tekniska frågor

Brandsäkerhet

Vid planläggning och byggnation ska tillgängligheten för räddningstjänsten utformas så att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon. Exploatören ansvarar för att regler för brandsäkerhet följs. Räddningstjänstens framkörningstid till planområdena överstiger 20 minuter.

Tekniska åtgärder

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Utbyggnad allmän plats

Det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vilket innebär att det är exploatören som ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Utbyggnad av gatan ska vara färdigställda innan startbesked för nybyggnad kan ges på respektive fastighet. Exploatören ansvarar även för utbyggnad av dagvattenanläggningarna inom allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och spillvatten

Det kommunala vatten- och spillvattennätet för området är under utbyggnad av Region Gotland och planområdet kommer att anslutas till befintligt ledningsnät i området. Ledningsnätet kommer att byggas ut fram till respektive fastighetsgräns och ledningarna planeras att förläggas inom allmän platsmark [GATA1]. Utbyggnaden sker efter att detaljplanen är antagen och exploateringsavtalet är upprättat. Exploatören initierar och skickar in en ansökan om VA-anslutning till teknikförvaltningen. Exploatören erlägger en anläggningsavgift för dricksvatten och spillvatten per ingående fastighet enligt den vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkter gällande VA-taxa.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Hela Gotland är av del av riksintresse rörligt friluftsliv (4 kap. 2 § MB). Planen bedöms inte innebära betydande negativ påverkan på riksintresset. Naturmarken inom planområdet har bedömts inte hysa några större naturvärden. En komplettering av befintligt bostadsområde påverkar inte de kulturvärden som finns. Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintresset påtagligt.

Friluftsliv

Området ligger inom riksintresse friluftsliv (3 kap. 6 § MB) gotlandskusten. Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintresset påtagligt, då planförslaget är en komplettering av befintligt bostadsområde. Planen ger möjlighet för allmänheten att även i framtiden nyttja naturmarken för friluftslivet. Möjlighet finns att passera genom planområdet längs gatan och ut mot naturmarken.

Högexploaterad kust

Områdets sydöstra hörn ligger inom riksintresse högexploaterad kust (4 kap. 4 § MB). Gränsdragning sammanfaller med gränsdragning för Program för Toftaområdet. Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintresset påtagligt, då planförslaget är en komplettering av befintligt bostadsområde.

Försvarsmakten

Området ligger inom riksintresse för Försvarsmakten (3 kap. 9 § MB), vilket innebär stoppområde höga objekt, påverkansområde våderradar, påverkansområde luftrum och påverkansområde för buller eller annan risk (Tofta skjutfält). Ett plangenomförande bedöms inte påtagligt påverka riksintresset. Planområdet är beläget i anslutning till befintligt bostadsområde och då planen begränsar bebyggelsens höjd kan detaljplanen inte anses medföra påtaglig skada på riksintresset.

Planområdet är delvis beläget inom påverkansområde för buller eller annan risk kring riksintresset Tofta skjutfält och utsätts för buller som kan upplevas som störande. De beräknade bullernivåerna överskrider dock inte gällande riktvärden för buller vid bostäder, se figur 24. Försvarsmakten bedömer att planförslaget inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.



Figur 24. Bullersituation för området. Grön linje markerar där 90 dBC överskrider för skjutbuller.

Natur- och kulturvärden

Kulturmiljö

Området är markerat som kulturlandskap. Området har ett registrerat fornminne. Miljöerna tillgängliggörs genom planens utbyggnad och vägdragning.

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär att planområdet kan bebyggas, vilket innebär att de delar av planområdet som består av skogsmark får tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Naturmarken inom planområdet har bedömts inte hysa några större naturvärden. Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande skada för naturvärdena i området.

Landskapsbild

Planområdet är beläget i anslutning till ett befintligt bostadsområde och intill ett öppet jordbrukslandskap. Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i 2-3 våningar. Planens genomförande kommer innebära en visuell förändring jämfört med idag. Bedömningen är att detaljplanens påverkan på landskapsbilden och omgivande bebyggelse inte är påtaglig.

Ställningstagande 4 kap 33b PBL (2010:900)

Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan och att detaljplan därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. 11 § MB.

Undersökningen har samråtts med Länsstyrelsen (2022-10-04) kan inte utifrån underlaget bedöma huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen konstaterar dock att detta kan analyseras och bearbetas inom den fortsatta planprocessen. De frågor som ska hanteras vidare avser följande:

- Oklarheter gällande vatten och avlopp
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Hantering av dagvatten
- Påverkan på naturvärden

Inom ramen för detta planarbete har länsstyrelsens frågeställningar beaktats och studerats vidare. Detta framgår av genomförda utredningar, vilka sammanfattas i denna planbeskrivning.

Dagvatten

I planarbetet har en dagvattenutredning (Rejlers 2022-10-04, rev. 2025-01-23) tagits fram. Syftet med utredningen är att redogöra för hur dagvattenhanteringen behöver utformas vid planerad exploatering av planområdet för att uppnå Gotlands åtgärdskrav.

Området utgörs idag till största delen av skogsmark med ett gravfält som fornlämning och en befintlig våtmark.

Planområdets recipient är Klintehamnsviken vars ekologiska status är måttlig och inte uppnår god kemisk status på grund av att halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar är för höga.

Med föreslagen dagvattenhantering inom planområdet uppnås kraven om rening och fördröjning från Gotlands dagvattenhandbok. Dagvattenhanteringen sker dels i den befintliga dammen, dels i nedsänkta växtbäddar, beroende på förutsättningarna för respektive delområde.

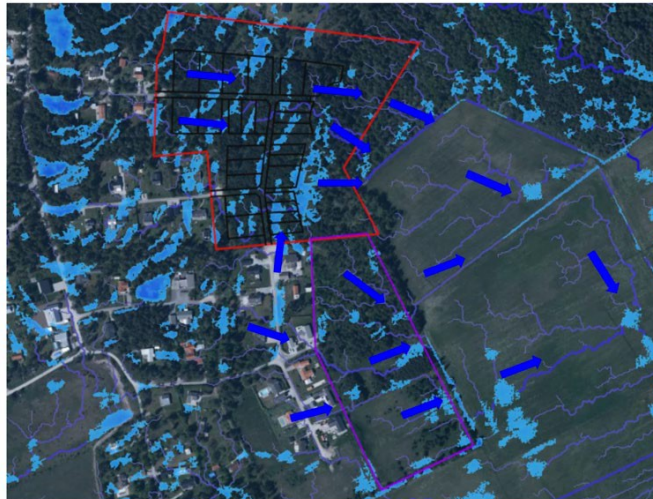
Föroreningshalter och mängderna uppnår nivåer för befintlig situation för samtliga studerade ämnen så att bedömningen är att planområdet, med föreslagna dagvattenanläggningar, inte riskerar att försämra möjligheterna för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Lokala lågpunkter har identifierats inom planområdet där eventuella översvämningsrisker finns efter exploateringen. Därför föreslås den framtida höjdsättningen bygga bort dessa lågpunkter och gatan ska utgöra sekundär avrinningsväg vid skyfall.

Vid kraftigare regn än de dimensionerande 10-årsregnen kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet inom planområdet. Då måste området vara höjdsatt så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan att skador på byggnader sker. Svenskt Vatten rekommenderar att nybyggda fastigheter dimensioneras så att marköversvämningar med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år (Svenskt Vatten P110, 2016).

Inga större lågbelagda områden har identifierats då dagvatten har möjlighet att avrinna till diken öster om utredningsområdet. Därför regleras ingen höjdsättning i plankartan i detta skede utan säkerställs i detaljprojekteringsskedet.

Det finns en del lokala lågpunkter inom båda planer eftersom de i dagsläget domineras av skogsmark. Därför är det särskilt viktigt vid höjdsättningen bygga bort eventuella lågpunkter och instängda områden samt att skapa sekundära avrinningsvägar vid skyfall.



Figur 25. Översvämningskartering samt avrinningsriktning tillsammans med närliggande detaljplan Krokstade 1:38, markerad med lila polygon och flödesriktning med blå pilar.

Intilliggande detaljplaneförslag, Tofta Krokstade 1:38, östra delen, m.fl., ligger strax söder om planområdet. Enligt flödesriktningarna framgår det att de två detaljplanerna inte belastar varandra, dvs. nästan inga flöden avrinner från det ena planområdet till det andra. Dagvatten som genereras från de båda detaljplanerna fortsätter avrinna österut mot befintlig åkermark med stora dräneringsdiken som i sin tur rinner vidare till Paviken. Dagvattenutredningar som utförts för båda planerna syftar på att omhänderta dagvattnet lokalt (inom planområdena) innan vidare avledning utanför planområdet.

Nedströms, öster om planområdet, finns ett dikningsföretag som utflödet från planområdet avrinner till. Med fördröjningsvolymen kan utflödet minskas till under befintlig nivå. Påverkan på dikningsföretaget anses vara försumbar.

För att minska miljöpåverkan på dagvattnet bör material som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas. Kända material som avger föroreningar är exempelvis takbeläggning, belysningsstolpar och räcken som är varmförzinkade eller i övrigt innehåller zink. Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar. Planen bör därför inte föreskriva material som ger ifrån sig miljöskadliga ämnen, som exempelvis koppar- och zinktak. För att undvika onödigt tillskott av miljöfarliga ämnen är det viktigt att tidigt se över de materialval som ska användas för byggnationen.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. MB följas vid all planläggning i Sverige. Där framgår att gällande normer finns för luftkvalitet, grundvatten och ytvatten för att skydda människors hälsa och miljö.

I dag finns MKN för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och kväveoxider.

Luft

Inga kända mätningar av luftkvaliteten finns för området.

Ett plangenomförande bedöms inte innebära att utsläppen av miljö- eller hälsofarliga ämnen ökar i någon nämnvärd omfattning. En ökning av trafikbelastningen i området bedöms inte leda till att MKN för luft eller miljömålet för Frisk luft äventyras.

Vatten

Ytvatten

EU:s vattendirektiv, ramdirektivet för vatten, införlivades i svensk lagstiftning år 2004. Arbetet med Vattendirektivet utförs med hjälp av så kallade MKN vilka föreskrivs av Havs- och vattenmyndigheten. Normerna fungerar som ett juridiskt styrmedel för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor. Normerna för vatten beskriver vilken vattenkvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Varje vattenförekomst statusklassificeras sedan i syfte att beskriva vattenförekomstens vattenkvalitet i dagsläget. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god status eller potential innan år 2039 samt att ingen vattenförekomsts status får försämrats; den ska i stället förbättras eller bevaras. MKN klassas inom två områden för vattenförekomster, ekologisk status och kemisk status.

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde till vattenförekomsten Klintehamnsviken (se figur 24). Status och MKN för Klintehamnsviken (SE 572350–180930) se tabell nedan.

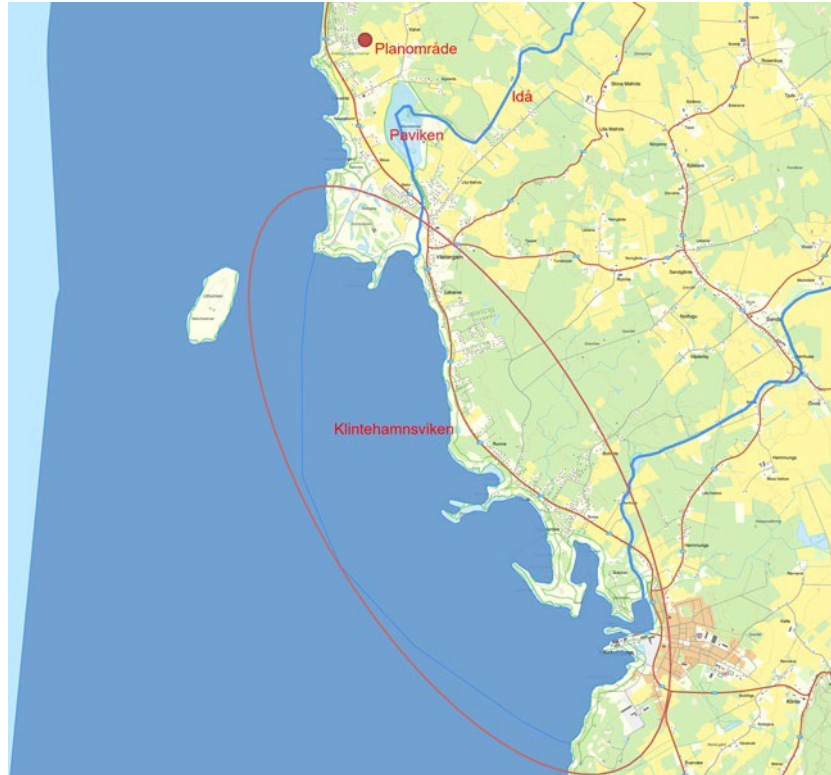
Klintehamnsviken	Status	Kvalitetskrav (MKN)
Ekologisk status	Måttlig status på grund av växtplankton som utslagsgivaren	God ekologisk status 2039
Kemisk status	Uppnår ej god status. Överskridande gränsvärden av kvicksilver och bromerade difenyleter. Statusklassningen när hänsyn inte tas till bromerade difenyletrar och kvicksilver är dock god.	God kemisk ytvattenstatus

Innan dagvattnet når Klintehamnsviken passerar det Idån. Status och MKN för Idå (SE 637826–164572) se tabell nedan.

Idå	Status	Kvalitetskrav (MKN)
Ekologisk status	Måttlig status, där fys-kemiska kvalitetsfaktorer kopplat till övergödning	God ekologisk status 2033
Kemisk status	Uppnår ej god ytvattenstatus.	God kemisk ytvattenstatus

Innan dagvattnet når Klintehamnsviken passerar det Paviken och Idå. Paviken är en näringsrik slättsjö som ligger ca 25 kilometer söder om Visby i Västergarns socken, och är ett Natura-2000 område. Angränsande jordbruksmark har dikats ut och rinner samman i Idån som har sitt utlopp i Paviken. I ett näringsrikt område med ständig tillförsel av näringsämnen, som i Paviken, kan konkurrenskraftiga arter som mjölkört eller älgört snabbt ta över områden om störning i form av hävd (bete eller slätter)

upphör. Paviken är ett oerhört näringsrikt område som får tillförsel av näringsämnen och vatten från många olika håll. Därför är det extra viktigt vid exploatering av bostäder att begränsa utsläpp av högre halter av näringsämnen än vad det görs idag till Paviken.



Figur 26. Översiktsskarta över berörda ytvattenförekomsterna Klintehamnsviken, Idå och Paviken (VISS, 2024). Planområdets ungefärliga läge visas med en röd punkt.

Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Mellersta Gotland – Klintehamn. Grundvattenförekomsten är en sedimentär bergförekomst.

Grundvattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status. Bedömningen grundar sig på att riktvärdet överskrids för parametern klorid och bekämpningsmedel. Inom förekomsten finns också ett förorenat område där mycket höga halter av PAH finns i grundvattnet. Grundvattenförekomsten har även otillfredsställande status för kvantitativ status. Bedömningen grundar sig på att det finns tydliga indikationer på intrusion av saltvatten.

Miljökvalitetskrav för kemisk status och kvantitativ status är att uppnå god status 2021. Vattenförekomsten uppnår inte kraven för en god status, då gränsvärdet för vissa prioriterade ämnen i grundvattnet överskrids. Vattenförekomsten får en tidsfrist till 2027.

Sammantaget

I dagvattenutredningen (Rejlers 2022-10-04, rev. 2025-01-23) har översiktliga beräkningar utförts i databasen StormTac för föroreningshalter och -mängder inom området före och efter exploatering. Halterna och mängderna har summerats för hela planområdet. De markanvändningar som använts i beräkningarna är för befintlig situation skogsmark och för planerad situation radhusområde och väg. Föroreningshalterna och mängderna från planområdet ökar för samtliga ämnena.

Föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen inom planområdet är utformade enligt Gotlands åtgärdskrav för dagvatten, som syftar till att dagvattnet ska renas i sådan utsträckning att vattenförekomster på sikt ska uppnå god status. Eftersom planområdet idag utgörs av näst intill uteslutande naturmark är den befintliga

föroreningsbelastningen från området väldigt låg. Att uppnå den befintliga föroreningsbelastningen, och till och med understiga den, skulle innebära en förbättring på en redan väldigt låg påverkan. Beräkningarna av föroreningsbelastning från området visar på en minskning för 17 av de 17 av studerade ämnena.

Vid exploatering av gröna områden är det vanligt att föroreningsbelastningen från området ökar för vissa ämnen även efter att åtgärdsnivån uppfyllts. Anledningen till detta är att den befintliga belastningen är väldigt låg, och i vissa fall i praktiken noll. Att försöka uppnå en väldigt låg föroreningsbelastning innebär att flera dagvattenåtgärder behöver anläggas i serie, vilka i varje steg ger en minskad reningseffekt (på grund av det ingående dagvattnets minskande föroreningshalt). Risken blir att stora resurser används vilka i praktiken ger väldigt liten effekt på recipienten eftersom föroreningsbelastningen är låg redan när åtgärdsnivån uppfyllts.

Vid framtagning av renings- och fördröjningsåtgärder för det utredda området har fokus legat på anläggningar som kan avskilja både partikulärt bundna och lösta föroreningar, i detta fall genom dammar och diken.

Enligt Region Gotlands dagvattenhandboks bedömning om krav för rening ligger arbetsområdets föroreningshalt som låga-måttliga. Den föreslagna dagvattendammen som denna utredning föreslår klassas som hög rening oavsett recipientens skyddsklass, dvs. den lösningen som föreslås uppfyller det högsta kravet som handboken bedömer arbetsområdet bör uppfylla. De ökade halter av fosfor och kväve kan minskas ytterligare genom dammens utformning som inte går att simulera i StormTac i kapitel 6.2 och de beräknade halter och mängderna anses vara försumbara. Då även dagvattnet avrinner till recipienten via Paviken och Idå, där Paviken är ett Natura2000-området bedöms påverkan försumbar för dessa ytvattenförekomster.

Den samlade bedömningen av effekten på recipienten som görs, om föreslagna dagvattenåtgärder tillämpas, motsvarar en något höjd föroreningsbelastning än den befintliga belastningen från ett grönområde, vilket anses vara så lågt som det går att nå med åtgärder inom området.

Föroreningshalter uppnår nivåer för befintlig situation för samtliga studerade ämnen medan mängderna överskrider de för befintlig situation för ämnena fosfor och kväve. De överskridande mängderna anses vara så pass små, samt osäkerheten i beräkningarna så pass stora, att bedömningen är att planområdet, med föreslagna dagvattenanläggningar, inte riskerar att försämrade möjligheterna för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna

Sociala värden

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

Från och med 1 januari 2020 är FN:s barnkonvention lag i Sverige. Vid alla åtgärder som rör barn, vare sig de vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ, skall barnets bästa komma i främsta rummet.

Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då de är förutsättning för en god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförfarandet under planprocessen.

Områdets struktur med samlad bebyggelse mot en "bygata" borgar för ett tätt socialt sammanhang och grannskap å ena sidan. Å andra sidan finns en från trafik fredad zon för lek i det sammanhängande naturområdet. Skogsmiljön erbjuder "oprogrammerade" lekplatser och möjligheter att röra sig och utforska miljön.

Enskilda gång- och cykelvägar anläggs inte utan alla trafikslag bereds plats i samma gatusträckning med hastighetsbegränsning på 30 km/h och naturliga farthinder i skala och mått. Befintliga stigar i naturområdet bibehålls till stor del i den nya planen.

Området öster om väg 140, från Monsunvägen till Sockenstigen, är väl utbyggt och det finns därmed goda förutsättningar för oskyddade trafikanter att kunna ta sig till andra delar av Tofta utan att behöva korsa eller gå/cykla på väg 140. Närmaste överfart på väg 140 är en obebod cykelpassage vid Tofta Strand (se figur 17), ca 800 meter från planområdet. Det är möjligt att gå/cykla från planområdet till Bandavägen för att sedan korsa väg 140 via cykelpassagen.

Planområdet med dess närhet till natur och bad har goda förutsättningar för en bra livsmiljö och en säker närmiljö att visats i. Närheten till gång- och cykelvägen mellan Visby och Klintehamn samt tillgänglig kollektivtrafik är också positiva faktorer för en god livsmiljö. Planområdet ligger i Tofta, där närmsta skola och förskola ligger cirka 8 km bort. En utveckling av befintligt bostadsområde ger möjlighet för ytterligare barnfamiljer att bosätta sig på landsbygden, vilket även skapar ett bättre underlag för fler förskolor och närservice i området.

Jämställdhets- perspektivet (KS § 257/2009)

Den föreslagna bebyggelsestrukturen är planerad som en logisk fortsättning på befintligt område och infrastruktur. Det föreslagna området får dock en mer sammanhållen och genomtänkt utemiljö tack vare tätare och därmed mer upplyst gaturum i kontrast mot mer koncentrerade grönområden. Det ger därmed goda förutsättningar för en trygg och jämställd boendemiljö.

Bebyggelsestrukturens relativa täthet medför på ett naturligt sätt en mer social bottenvåning och entréfasad med delat användande av ytor. Bebyggelsen används för att skapa en struktur som möjliggör helt privata och insynsskyddade delar, delar med utblick mot naturen och delar av mer social och inbjudande karaktär, nära inflettade i varandra.

Väg 140 trafikeras av linjetrafik dagligen till tätorterna Visby, Klintehamn och Hemse med busslinje 10. Närmaste hållplats Monsunvägen ligger ca 800 m från planområdet. Det möjliggör på så sätt en mer jämställd livsmiljö där bilägande inte är ett måste.

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastigheter och rättigheter

Ett plangenomförande av detaljplanen möjliggör att fastigheten Tofta Rangstäde 3:24 kan styckas till totalt 19 enskilda fastigheter. Övrig mark (Tofta Rangstäde 3:24 och Tofta Krokstäde 1:56) som planläggs som allmän platsmark består om inte den gemensamma marken blir en marksamfällad fastighet, likt Tofta S:46.

För de gemensamma ytorna, vilka planläggs som allmän plats Gata och Natur, planeras det att bildas en gemensamhetsanläggning. Planens genomförande innebär därmed att de delar av Tofta Rangstäde 3:24 och Tofta Krokstäde 1:56 som planläggs som allmän platsmark planeras att ingå i en gemensamhetsanläggning.

En mindre del av planområdet omfattas av gällande Byggnadsplan 09-PLS-95 för fritidshus från 1959 (området till väster). Delar av den gamla planens parkmark inlemmas i den nya planen med avsikten att området ska växa och gränsen mot naturen flyttas längre österut. Delar av parkmarken görs till kvartersmark i den nya planen och delar kommer ingå i den nya planens gröna nätverk som mynnar ut i det större naturområdet till öster. Strukturen skapar en kontinuitet i bebyggelsemiljön men bibehåller samtidigt en skillnad mellan områdets årsringar. Planförslaget innebär en förtätning av Tofta. Naturmarken inom planområdet kommer att införlivas i den samfällighet som förvaltar naturmark inom området i väster.

Planens genomförande innebär att de delar som omfattas av gällande detaljplan (09-PLS-95) upphävs och ersätts med aktuellt detaljplaneförslag.

Resurser och Hushållning

God bebyggd miljö

Planförslaget har upprättats med utgångspunkt att hushålla väl med befintliga resurser. Bebyggelsens utformning och allmänhetens tillgänglighet till området ger förutsättningar för en god bebyggd miljö och god hushållning med mark och byggnader i enlighet med de av riksdagen 2005 beslutade miljömålen.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och riskfaktorer Biltrafik

Hastighetsbegränsning om 30 km/h ska råda inom området. Parkering får endast ske på kvartersmark.

Det finns goda möjligheter till en säker gång- och cykeltrafik i det småskaliga gaturummet med låg hastighet och blandtrafik.

Vid lokalgatornas anslutningar till väg 140 bör enligt Trafikverket gång- och cykeltrafik kanaliseras.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området. Schaktning och övriga markarbeten ska ske med allmän uppsyn på eventuella föroreningar. Om en förorening upptäcks, som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska enhet miljö- och hälsoskydd omgående underrättas (10 kap. 11 § MB).

Buller

MKN för omgivningsbuller, så som de i dag är formulerade, gäller bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller.

Regeringen utfärdade år 2015 en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnad, SFS 2015:216. Förordningen innehåller riktvärden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnader och ska från och med 2015-01-02 tillämpas både vid bedömningar enligt PBL och MB. Riktvärdena i förordningen genomgick en justering efter riksdagsbeslut 2017-05-11. Denna ändring började gälla retroaktivt från 2017-07-01.

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader. Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Platsen ska vara lämplig med hänsyn till bullerstörningar enligt 2 kap. 5 §. 4 p. PBL. Det finns riktvärden för buller. Om det finns risk att riktvärdena överskrids får kommunen bestämma i en detaljplan att lov eller startbesked inte får ges förrän det vidtagits åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller enligt 4 kap. 14 § PBL.

Planområdet beräknas utsättas för militärt buller från den verksamhet som bedrivs vid riksintresset för totalförsvarets militära del Tofta skjutfält, vilket kan upplevas som störande. Bedömningen är att då planområdet är beläget precis i ytterkanten av bullergränsen blir olägenheten ringa.

Planområdet är lokaliserat ca 500 meter från väg 140. Bedömningen är att det inte finns någon risk att gällande riktlinjer för buller överskrids inom planområdet.

Avtal och rättigheter

Genomförandeavtal

Ett exploateringsavtal ska skrivas och ska behandla frågor gällande vatten och spillvatten, gata, dike samt fastighetsbildning. Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av detta redovisas nedan.

- Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga fastighetsbildningar som exempelvis avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning i en framtida lantmäteriförrättning.
- Exploatören ansvarar för att bekosta och anlägga alla gator [GATA₁], så att alla planerade fastigheter nås med bil, samt för eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsande ytor.
- VA-huvudman, Region Gotland, ansvarar för utbyggnad av vatten- och spillvatten och upprättande av förbindelsepunkt till samtliga fastigheter.
- Exploatören medger att ledningsrätt alternativt servitut upplåts utan ersättning för kommunala anläggningar så som vattenledningar, spillvattenledningar, ventiler, tryckstegringsbyggnader, brunnar eller annan anläggning som krävs för funktionen.
- Exploatören ansvarar för och bekostar anläggandet av diken inom allmän platsmark för avledning av dagvatten.

Alla anläggningar och byggnationer ska följa Region Gotlands dagvattenhandbok samt rekommendationerna i genomförd dagvattenutredning och geotekniska utredningar.

Konsekvensen av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtalet är att behövlig infrastruktur säkerställs innan bostadsfastigheter ianspråk tas.

Servitut

Exploatören ansvarar för att ta befintliga servitut i beaktande.

Eventuell flytt och ersättning av befintliga vatten- och spillvattenledningar (Sv 0980IM- 03/2602.1 och Sv 0980IM-07/11228.1) som hamnar under planerad nyavstyckad fastighet initieras och bekostas av exploatören.

Planområdet vägar kommer att anslutas till befintliga vägar i kvarteret och därmed planeras att ingå i befintliga servitut (Sv 09-TOF-774.1 och Sv 09-TOF-774.2)

Gemensamhetsanläggning

I området finns det en gemensamhetsanläggning för vägarna i området, Tofta GA:8. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Rangstäde samfällighetsförening. I föreslagen detaljplan planläggs det nya lokalgator [GATA₁]. Inom planområdet för gata [GATA₁] bör en egen gemensamhetsanläggning bildas alternativt att gatan efter utbyggnaden ingår i gemensamhetsanläggningen GA:8 som förvaltas av Rangstäde samfällighetsförening.

Avsikten är sedan att fastighetsägarna förvaltar och ansvarar för drift och underhållet av anläggningar genom bildandet av gemensamhetsanläggning. I lantmäteriförrättningen prövas frågan om båtnadsvillkoret är uppfyllt, deläggande fastigheter, fördelning av andelstal, kostnader samt eventuella ersättningar m.m. Kostnader fördelas på enskilda fastighetsägare enligt beslut av lantmäterimyndigheten.

Om en ny gemensamhetsanläggning bildas kommer de nya fastigheterna att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen och även anslutas till Tofta GA:8 enligt 42 a § anläggningslagen. Om gatan [GATA₁] istället införlivas i Tofta GA:8 kommer den befintliga gemensamhetsanläggningen att behöva omprövas, vilket innebär att alla deläggande fastigheter blir sakägare i lantmäteriförrättningen. Det är sedan lantmäterimyndigheten som prövar frågan om den nya vägen kan införlivas i den befintliga anläggningen, anslutning av fastigheter samt fördelning av andelstal m.m.

Alla nya fastigheter kommer oavsett alternativt att anslutas till Tofta GA:8. I båda ovanstående alternativ behöver det ske en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet,

vilket initieras och bekostas av exploatören. Förrättning för nybildande samt omprövning kan, bland flera villkor i anläggningslagen, endast genomföras om åtgärden är av så stor vikt att fördelarna (ekonomiska och andra eventuella fördelar) överstiger de kostnader förrättningen och andra ersättningar medför (båtnadskrav).

Naturmarken [NATUR] inom planområdet planeras att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter, m.m. som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättigheter inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den dag då Region Gotlands beslut om antagande vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men det finns ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. Region Gotland kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.

Övrigt

Region Gotland är inte huvudman för allmän plats.

Anslutning till vatten och spillvatten ska vara möjlig när detaljplanen antas.

Gata, dagvattensystem samt vatten- och spillvattennät ska vara färdigställt till nytillkommen fastighet innan startbesked kan ges.

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsansökan.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats på uppdrag av HFK BYGG, Pelle Backman och Ebba Hallin i samråd med planarkitekterna Christian Björkman (tidigt skede i planprocessen) och Jennifer Åkerman, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland. Genomförandefrågorna har utvecklats i samråd med markingenjör Per Seigerlund, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2025-02-03



Sara Lindh
Enhetschef detaljplan



Jennifer Åkerman
Planarkitekt