

På den öppna platån och i dess förlängning söderut placeras tomplatserna med ca 8 meters avstånd sinsemellan så att tallvegetationen på sikt kan söka sig ner mot dalen och knyta samman de båda landskapstyperna.

Planförslaget innebär att området där de fridlysta orkidéerna purpurknipprot, skogsknipprot och nästrot förekommer helt hamnar in om naturmark, dvs varken vägområden eller tomter för ny bebyggelse hamnar inområdet med orkidéer. Ekologigruppen bedömer att en mindre del av förekomsten av purpurknipprot och skogsknipprot kan påverkas negativt, men att förekomsten av nästrot inte påverkas.

Ekologigruppen bedömer vidare att den markomrörning och det slitage som uppstår när bebyggelsen anläggs och genom de boendes slitage kan vara positivt för främst purpurknipprot och i viss mån även skogsknipprot. Purpurknipprot betecknas i Gotlands Flora som tämligen allmän på Gotland och skogsknipprot som allmän.

a₇
a₈
a₂
a₁₀

Även inom naturmarken får inte markens medelnivå ändras (a₇) och inte heller hårdgöras (a₈). Marklov för trädfällning föreslås för den skogsmark som är mest påtaglig i landskapsbilden i områdets västra del (a₂). Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (a₁₀).

a₉
a₁

I de delar av naturmarken där geotekniska säkerhetsrisker identifierats tillåts inte ingrepp i mark eller växtlighet som kan påverka markens stabilitet så att risken för ras, skred eller annan risk ökar (a₉). Utökad lovplikt har också införts för den typen av åtgärder (a₁). Även om dessa har införts av säkerhetsskäl medför de också en säkerhet för att naturen inom dessa inte kan skadas till följd av sådan risk.

För att möjliggöra för fler att röra sig genom hela området anläggs två naturstigar i norra och mellersta delen. Det tillgängliggör området för fler men innebär också en bättre möjlighet att röra sig på ett tryggt och naturskönt sett

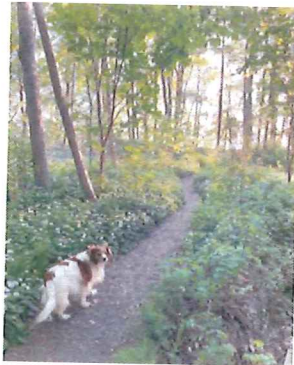


Bilderna visar två naturstigar som kommer anläggas inom området, vilka förbättrar möjligheten att röra sig genom och ta del av naturområdenas värden.

mellan den norra och södra delen av planområdet liksom till angränsande områden runt omkring.

Stigarna ska inte innebära något påtagligt ingrepp i miljön utan vara av enklare karaktär, t.ex. av barkflis. Särskilda utkiksplatser kan också arrangeras där det är lämpligt. Det kan handla om att möjliggöra för att sitta, t.ex. genom att arrangera stockar på marken.

Naturmarken ska förvaltas gemensamt efter en **skötselplan**, som har utarbetats för att säkerställa att så mycket av tallbestånd och vegetation som möjligt behålls, och att specifika naturvärden (såsom skogsknipprot) kan förädlas och stärkas.

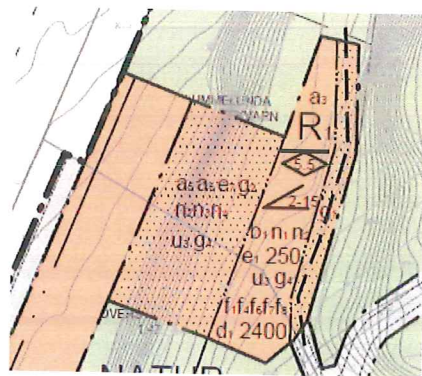


Exempel på hur en naturstig skulle kunna utformas.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för naturmarken. I denna ska samtliga nytillkomna fastigheter inom planområdet ingå, liksom de två befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:74. Denna bör förvaltas av en samfällighetsförening.

g₁

Genom markreservatet enligt **g₁** på den punktprickade delen av kvartersmarken för rekreation säkras tillgången till naturmarken norr om rekreationsområdet för allmänheten samt marksamfällighetens delägare.



Bilden visar hur en yta längs den östra delen av kvartersmarken för rekreationsområdet reserverats för en stig så att allmänheten kan nå naturmarken norr om kvartersmarken som annars skulle vara svårtillgänglig på grund av topografin. Placeringen har utgått från befintlig stig som finns som underlag i grundkartan och som förstärkts i bilden med tiock svart streckad linie.

Genom att lägga ett markreservat i stället för allmän plats gata, skapas en större frihet att anordna denna på ett sätt som fungerar med verksamheten på rekreationsområdet som är relativt smalt och begränsat i yta, samtidigt som någon vändplats inte behöver anläggas norr om rekreationsområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Länsväg 149

Planområdet gränsar till Trafikverkets anläggning, väg 149. På aktuell sträcka av vägen är hastigheten 80 km/h. Ett genomsnittsdyn passerar här ca 1555 fordon (ÅDT 2018), på Gotland förekommer dock stora säsongsvariationer. Vägen är en primär länsväg och ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet på Gotland. Länsvägen har särskild betydelse för den regionala tillgängligheten, vilket bland annat innebär att vägen är utpekad som en viktig funktion för gods, dagliga resor och kollektivtrafik.

Gatunät

Föreslagen trafikföring utgår från befintliga avfarter från länsväg 149/ Lummelundsväg i öster. Bostadsgruppen ska angöras från de båda befintliga väganslutningarna, dels den mot Salthamn och dels den mot Lummelunds bruk. Nya lokalgator föreslås, en i södra såväl som en i norra delen (**GATA₁**), vilken ska integreras i terrängen. Lokalगतorna ska i huvudsak utformas med genomsläppligt material **a₁₂**. Den södra lokalgatan ansluter till befintlig väg och lokalgata längs planområdets södra gräns, "Salthamnsvägen", som leder ner till det före detta fabriksområdet. Den kan behöva hårdgöras med hänsyn till större belastning. Den kommande lokalgatan som leder in till södra området är lokaliserat så att de till delar använder sig av befintliga mindre vägar.

GATA₁
a₁₂



Vägen längs södra planområdesgränsen från vilken du når lokalगतorna som leder in i södra planområdet.

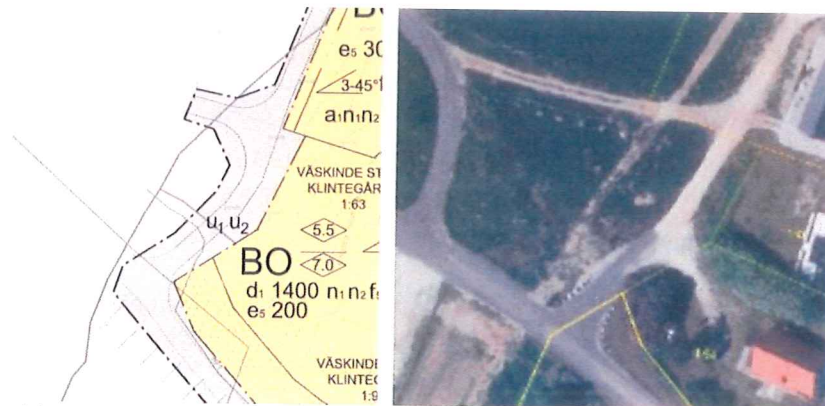
Från vägen mot Lummelunds bruk ansluter även en befintlig väg, som nyttjas för angöring till fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:42. Denna inklusive tillkommande angöringsväg regleras som lokalgata. Angöring till respektive fastighet för bostäder, rekreation och tillfällig vistelse ska ske från lokalगतorna.

Salthamnsvägen regleras i sin nuvarande bredd till 10 meter. De nya lokalगतornas vägområde regleras till 8 alternativt 5 meters bredd. Körbana ska utföras 3,6 - 4,0 meter bred. Övriga ytor ska vara naturliga för infiltration och kunna ge plats för borttröjda snömassor. Alla gator ska utformas så att dagvattnen kan infiltreras inom vägområdet (**a₁₁**) och så att ingen markavvattnning från området uppstår.

a₁₁

I sydvästra hörnet av detaljplanen anpassas lokalगतans inplacering efter befintliga vägar, vars standard avseende bl a bärighet, bredd och svängradier ska höjas så att de uppfyller som minst AMA 07. Vägnätet fortsätter utanför planområdet västerut mot den gamla fabriken och ett område som kommer

regleras i ett senare skede genom en annan detaljplan. Möjligheten till vändning säkras genom gemensamhetsanläggning.



Bilden visar det sydvästra hörnet och hur möjlighet till vändning löses genom att standardhöja befintliga vägar, där delar av dessa ligger utanför planområdet.

Lokalgatornas utfarter i norr, utanför planområdet, till vägen som leder till Lummelundsbruk och allmän väg kommer i samband med genomförandet av detaljplanen att innebära att utfartsrättighet behöver lösas till allmän väg. En gemensamhetsanläggning för vägen har bildats av Lantmäteriet.

Väg (lokalgata) ska uppfylla regionens standard. Gator ska dimensioneras enligt handboken "Vägar och gators utformning" (VGU) pärm 1, avsnitt sektion i tätortsgaturum. Gatans överbyggnad ska dimensioneras med hänsyn till rådande geologiska förhållanden och kvalitén på utförda anläggningar ska lägst motsvara beskrivningarna i Anläggnings-AMA 07.

Lokalgatan ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan ske i samband med nödutrymning och släckningsinsats. Detta avser även renhållningens fordon.

a₃ Bestämmelse (**a₃**) reglerar att startbesked inte får ges för nybyggnad inom nyttillkomna bostadsfastigheter förrän nödvändiga geotekniska säkerhetsåtgärder samt anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och lokalgata har kommit till stånd. Inom vägområdena får också ledningar för allmännyttiga ändamål förläggas, såsom för elektronisk kommunikation (**u₁**) samt för vatten, och spillvatten (**u₂**). Vidare ska gatan utformas så att den endast avvattnar vägen och inte leder bort markvatten från området. Dagvatten ska också infiltreras inom vägområdet (**a₁₁**).

För att kunna upprätthålla säkerhet och skötsel av länsväg 149 hålls en buffertzon i skogsområdet fri från bebyggelse. Detta medverkar även till att gällande riktvärden för bullernormer kan uppnås vid föreslagna bostadshus.

Gång- och cykeltrafik

Den befintliga gång- och cykelleden från Visby mot Lummelunda kan nyttjas av kommande boende. Inom planområdet kan olika trafikslag samsas inom tillkommande vägnät. Två naturstigar kommer också anläggas som möjliggör för

gående att ta sig genom området till andra delar av eller områden utanför planområdet.

Kollektivtrafik

De planerade bostadsområdet medför ett stärkt underlag för kollektivtrafiken. Planområdet ligger inom gångavstånd till två busshållplatser på Busslinje 61 från Visby – Stenkyrka – Lärbro med totalt sex turer i båda riktningar, måndag till fredag från 22/8 till 18/6. Sommartid utökas turtätheten till sju turer. Lördagar och söndagar betjänas två tur- och returer, vilka utökas till fem under sommarsäsongen.

Parkering

Bilparkering

Parkering för minst två bilar ska ordnas på respektive bostadsfastighet.

Parkeringstalet för boendeparkering är, enligt Region Gotlands förslag till parkeringsstrategi, 8 bilparkeringsplatser/1000 BTA för flerbostadshus. Detta parkeringstal ska vara vägledande vid etablering av tillkommande bostäder/tillfälligt boende inom fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:74, om inte annat lämpligt p-tal anges då det blir aktuellt med att anlägga parkeringarna.

Parkering för rekreatiomsområdets verksamhet ska som minst tillgänglig parkering anläggas inom egen fastighet. Övriga parkeringar får anläggas inom området för tillfällig vistelse i väster. Inom området för tillfällig vistelse ska parkering anordnas inom den egna fastigheten. Parkeringstal ska utgå från Region Gotlands förslag till parkeringsstrategi. Om rekreatiomsanvändningen och användningen för tillfällig vistelse bedrivs av en och samma verksamhetsutövare kan delar av parkeringsbehov för det ena ändamålet få ordnas inom den kvartermarken för det andra ändamålet. Dock ska alltid gällande krav på tillgänglig parkering uppfyllas.

Parkeringsytor bör inte hårdgöras utan beläggas med singel, grus eller gräsarmerad hålstén.

Avfall

Sophantering och återvinning löses på respektive tomtplats. Sopkärl ska placeras lättåtkomliga på respektive tomtplats i anslutning till lokalgatan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Det aktuella planområdet Lummelunda Överstekvarn 1:67 m.fl. påverkas främst av vägtrafikbuller från länsväg 149. De planerade lokalgatorna inom planområdet väntas generera ringa trafik och bedöms därför inte bidra med något ytterligare vägtrafikbullertillskott.

Förändringar

En trafikbullerutredning – Rapport vägtrafikbuller – daterad 2022-08-16 har genomförts av trafikingenjör Jonathan Berényi, Mark- och stadsmiljöenheten, Region Gotland. En kompletterande bullerutredning genomfördes under hösten 2023 av Bernströms akustik.

Antal fordon samt andel tunga fordon utgår från årmedeldygnstrafik (ÅDT) uppmätt av Trafikverket (<https://vtf.trafikverket.se/SeTrafikinformation>). Siffrorna från år 2018 är uppräknade enligt prognos för persontrafiken år 2040 som innebär en antagen ökning med 1,1% årligen (Prognos för persontrafiken 2040 - Trafikverkets Basprognoser 2020-06-15).

För trafikbullerutredningen från 2022 gjordes beräkningar med programmet Trivector Buller Väg II version 1.3.1 (enligt nordisk beräkningsmodell) visar att riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad (60 dBA) klaras om bebyggelsen placeras med ett minsta mottagaravstånd av 30 meter från vägmitt av länsväg 149. För att uppfylla riktvärden för ekvivalent (50 dBA) samt maximal ljudnivå (70 dBA) för uteplatser krävs åtgärder i form av skärmning. Det kan ordnas genom att placera eventuella uteplatser på den västra sidan av bostadsbyggnaderna som då fungerar som skärmar.

En buffertzon mot länsvägen undantas från bebyggelse med syfte att minska vägbuller såväl som att främja naturvärden och landskapsbild.



På de fyra tomterna närmast väg 149 i norra delen av planområdet ska minst en uteplats placeras på skärmad (tyst) sida från vägen.

Den kompletterande bullerutredningen från 2023 bekräftar resultatet från den föregående, men specificerar att de handlar om fyra tillkommande bostadsfastigheter som kommer påverkas av buller på grund av närheten till vägen 149. Det gäller de fyra tillkommande bostäderna närmast väg 149 i norra delen av detaljplanen och endast buller av typen maximal ljudnivå dBA från tung trafik som överskrider 70 dbA vid fasaderna närmast vägen. Det innebär att detaljplanen ställer krav på att uteplatser bör placeras på den skärmade sidan av byggnaderna, vilket regleras som genom bestämmelsen (f_{11}) som anger att minst en uteplats ska placeras på skärmad sida. Skärmning kan göras genom att placera byggnad med långsida mot lokalgata så att en tyst sida skapas åt väster.

f_{11}

Luft

Enligt miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) i utomhusluft är det inte tillåtet att årsmedelvärdet överstiger 40 µg/ m³ eller att dygnsmedelvärdet överstiger 50 µg/ m³ under mer än 35 dygn per kalenderår. Utifrån modelleringen som har gjorts i åtgärdsprogrammet utifrån befintlig mätstation beräknas årsmedelvärdet i dagsläget uppgå till 24 µg/ m³ och dygnsmedelvärdet som 90-percentil till 48 µg/ m³ vid gatorna kring planområdet. Det innebär att miljö kvalitetsnormen för luft inte överskrids vid planområdet sett över året och ligger strax under dygnsmedelvärdet som 90-percentil.

Region Gotland bedömer att miljö kvalitetsnormen för partiklar i utomhusluft inte kommer att överstigas.

Klimatpåverkan

Från planområdet finns goda förutsättningar att nå flera målpunkter med kollektivtrafik, till fots eller med cykel.

Planen ska ta tillvara och eftersträva ett effektivt markutnyttjande. Varje yta bör ha fler än ett syfte så att synergieffekter möjliggörs. Till exempel kan taken kläs med växtlighet för att utöver att vara ett tak också vara viktig resurs för att fördröja dagvetten och bidra till djur och växtliv. Ett annat exempel är att utforma lokal gatornas slänt på ett sätt för att gynna steklar och bin som behöver sandvallar för att göra bon i.

Klimatanpassning

Klimatet förväntas förändras med högre temperatur, ökad nederbörd i kombination med torka och stigande havsnivåer.

SMHI har i sina prognoser för klimatförändringar analyserat Gotlands framtida klimat utifrån två olika scenarier, RCP 4,5 respektive RCP 8,5. Det första bygger på att utsläppen av fossila bränslen fortsätter vara höga medan det andra scenariot bygger på begränsade utsläpp. Uppvärmningen av Gotland beräknas till 3 respektive 5 grader Celsius i slutet av seklet i de olika prognoserna (Persson et al, 2015). Resultatet från dessa scenarion förutspår att en ökad årsmedelnederbörd, intensivare nederbörd och en ökad medeltemperatur kommer att vara de klimatförändringar som Gotland har att vänta.

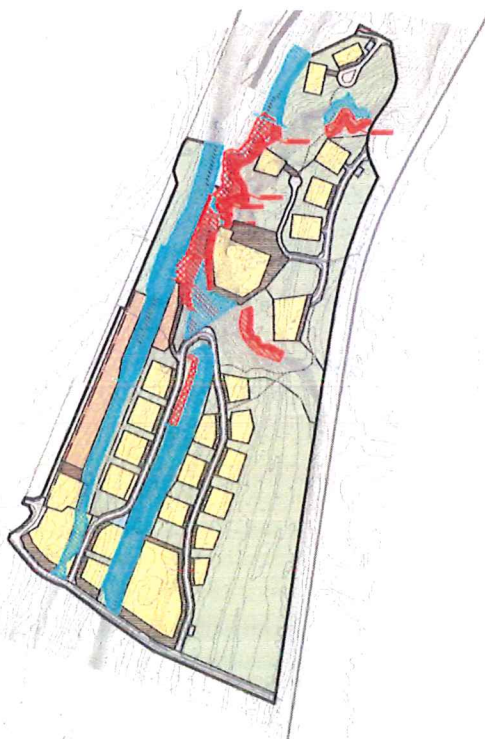
Prognosen visar att Gotlands årsmedelnederbörd förväntas ha ökat med 20-30 % vid slutet av seklet, vilket motsvarar en ökning från 634 mm/år till 760 mm/år för RCP 4.5 respektive 825 mm/år för RCP 8.5. Alla årstider förutspås bli varmare, vilket innebär att mer nederbörd kommer att falla som regn istället för snö. Ett varmare klimat kommer även påverka nederbördsmönstret och antalet skyfall kommer att öka, vilket innebär att risken för översvämningar blir större. Temperaturökningen leder också till fler och kraftigare värmeböljor under sommaren, och därmed längre torrperioder än idag. Dessa skillnader i klimat beräknas ske för båda framtidsscenarierna, men i olika grad. Detta kommer påverka Gotlands vattenresurser och dricksvattenförsörjning (Länsstyrelsen Gotland, u.å.). Ett varmare klimat kommer även att påverka havsvattenståndet. Sannolik höjning av havsnivåerna enligt IPCC:s rapport 2019 är 29–110 cm under 2000-talets första sekel (SMHI, 2020).

Slutsatsen man kan dra av SMHI:s resultat för klimatscenariona är att dagvatensituationen och hanteringen av dagvatten måste anpassas till ökad

regnintensitet och dagvattenflöden som förväntas i framtiden, samt att åtgärder måste planeras och vidtas för att säker hantering av dagvatten vid skyfallsregn ska kunna ske och färre olägenheter uppstå. Detta gäller också med hänsyn till vattnets eventuella effekt på ras- och erosionsrisk.

Klimatförändringar med ökad nederbörds mängd och mer intensiva skyfall kan generellt antas leda till en påskyndad ras- och erosionsprocess, där ras sker oftare och att erosion därmed kommer att ske något snabbare. På grund av geotekniska osäkerheter kan endast försiktiga antaganden göras, men ovan nämnda påskyndande processer kommer troligen inte att påverka bedömda ras- och erosionsrisker eller bedömning av riskområden. Som stöd till detta resonemang kan Tabell 5 i Teknisk utredning – berg, geo & dagvatten nyttjas. Den visar att dagvattenflödena, trots hänsyn till klimatförändringar, inte ökar i någon större omfattning.

För att hantera de geo- och bergtekniska risker som har identifierats har tomterna flyttats så att de flesta ligger utanför identifierade riskområden, vilka skrafferats röda och blå på ovanstående. Där kvartersmark hamnar inom riskområden är främst inom markområden som redan är bebyggda. Inom dessa områden tillåts ingen ny bebyggelse.



Bilden visar identifierade geotekniska riskområden inom planområdet. Primärt har riskområden undantagits ny bebyggelse, antingen genom att marken reglerats till allmän plats alternativt med egenskapsbestämmelser som förhindrar åtgärder som kan orsaka olyckor

Det noterades att i riskområden där risk för sten- och blockutfall har karterats finns det även risk för vistelse av människor. Vissa av dessa behöver åtgärdas, se avsnittet angående geotekniska förutsättningar.

Högre temperaturer medför värmeböljor. Det är viktigt att byggnaderna utformas gediget och hållbart för att kunna hålla såväl kyla som värme. Ökad

temperatur bör innebära en relativt liten påverkan för de boende på platsen. Den skog som står kvar på och kring fastigheterna bidrar till skuggning och har en svalkande effekt. Detta bidrar till områdets motståndskraft mot värmeböljor och skyfall.

Region Gotland bedömer, med utgångspunkt från aktuella förhållanden och risker samt framtida påverkan att behovet av särskilda klimatanpassningsåtgärder - utöver ett noggrant hänsynstagande till rådande klimatanpassningsåtgärder i det aktuella planområdet - inte erfordras. Påverkan på omgivande natur som är yt- eller grundvattenberoende bedöms vara ringa och sakna betydelse.

Översvämningsrisken i den delen av fastigheten där bebyggelse planeras bedöms som liten.

Planen berörs inte av stigande havsnivåer då området ligger högt över havet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten, tak- och dräneringsvatten

Förutsättningar

Enligt Region Gotlands dagvattenhandbok (2018) ska dagvattenanläggningar dimensioneras för att kunna hantera 20 mm nederbörd och dagvattenhanteringen ska så långt som möjligt utgöras av lokalt omhändertagande (LOD).

Två öppna dagvattendammar har sedan tidigare anlagts utanför planområdet att fördröja vattnet så att så mycket som möjligt av det infiltreras i stället för att rinna ut i havet. Något ledningssystem för att leda dagvatten dit har inte anlagts utan dagvatten samlas där genom de naturligt förekomna flödesvägarna för dagvatten/vatten.

Lummelundsväg (väg 149) utgör en höjdrygg och fungerar därmed som vattendelare. Planområdet, som gränsar till väg 149, ligger således längst uppströms längs dagvattnets väg till recipienten och löper därför liten till ingen risk att påverkas av dagvatten som alstras utanför planområdet. Området ingår i Gotlands nordvästra kustvattens avrinningsområde.

Förändringar

I Teknisk utredning – Berg, geo & Dagvatten, daterad 2021-06-14 utförd av Sweco Sverige AB beskrivs dagvattensituationen och förväntade förändringar av förutsättningarna efter detaljplanens genomförande. Utredningen uppdaterades under hösten 2023 med förtydliganden angående rekommendationer i relation till markens sammansättning och genomsläpplighet. Förslag på hur dagvatten ska hanteras framöver redovisas också. Utredningen utgår bland annat från Region Gotlands dagvattenpolicy.

Utredningen fastställer att planområdet omfattar två skilda avrinningsområden varifrån dagvatten som rinner på ytan når recipienten (havet) i två olika punkter. Den tillkommande bebyggelsen inom detaljplanen ska inlemmas i naturen på små tomter och innebär en relativt låg exploateringsgrad som kommer få en liten inverkan på markens hårdgörningsgrad. I utredningen framgår dessutom att marken idag är mycket vattenledande. Beräkningarna visar därför att avrinningen och dagvattenflödena inte kommer öka nämnvärt och fördröjningsbehovet som uppstår till följd av detaljplanen är mycket ringa.

a₈, n₂
a₁₂

Det är dessutom inte tillåtet att hårdgöra marken inom detaljplanen (a₈, n₂) och vägar ska utformas med a₁₂ vilket ytterligare minskar förändringarna i dagvattenflödena. Rekommendationen i rapporten är att 20 mm fördröjning inte är nödvändigt i det enskilda fallet då exploateringsgraden är relativt låg samt att bebyggelsekonceptet skiljer sig så pass från "normalfallet" som riktlinjerna är anpassade för.

n₅

Utredning klargör att det är möjligt att använda de befintliga dammar som finns utanför planområdet. Men då detaljplanens genomförande innebär en mycket ringa mängd alstrat dagvatten då exploateringsgraden är mycket låg och att marken bedöms som påtagligt genomsläpplig är det inte motiverat att anlägga ett dagvattensystem för att leda vatten till dammarna. Risker är stora att dessa anläggningar inte kommer att nyttjas och med hänsyn till de ingrepp som anläggandet av infrastruktur med mera skulle innebära bedöms det som mer proportionerligt att det lilla dagvatten som bildas i första hand omhändertas och fördröjas på plats, inom den egna fastigheten på kvartersmarken, enligt n₅ - som anger att dagvatten ska omhändertas och infiltreras lokalt. På allmän plats är det främst på lokalgator som dagvatten kommer öka något. Men då den sammanlagda mängden bedöms som liten ska dagvatten från lokalgatorna i första hand omhändertas och infiltreras i diken inom vägområdet, vilket regleras med bestämmelse a₁₁ - *Marken ska utformas med plats för infiltration av dagvatten.*

a₁₁

Bedömning är också att den föreslagna detaljplanen inte kommer att ha någon negativ påverkan på recipienterna eller deras möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna, se under delen om konsekvenser av planens genomförande.

Tak- och dräneringsvatten

Då marken bedöms som mycket genomsläpplig ska tak och dräneringsvatten i första hand tas om hand på den egna tomten.

Enligt den tekniska beskrivningen ökar avrinningskoefficient marginellt. Exploateringsgraden, tillsammans med de små tomterna samt bestämmelser om att marken inte får hårdgöras liksom konceptet att naturmarken ska gå ända fram till husen och att vissa hus kommer att uppföras på s.k. stolpgrund, gör att markavvattningen och avrinningen inom områdes bedöms bli små till följd av exploateringen.

Tak, dränering och dagvatten ska därför tas om hand inom den egna fastigheten och återföras marken.

Vatten och avlopp

Sweco Sverige AB har tagit fram en VA-utredning för detaljplanen, daterad 2022-08-16. Under 2023 togs en kompletterande utredning av förutsättningarna för att ta ut grundvatten av AFRY AB, rapporten är daterad 2023-11-30.

Vatten och avlopp i området föreslås lösas i ett större sammanhang, där målsättningen är att så lite som möjligt belasta eller riskera att förorena grundvattnet i området. Detaljplanens bebyggelse förses därför med vatten från Salthamns nyanlagda vattenverk, vilket använder Östersjöns vatten i stället för grundvatten till produktion. Omhändertagande och rening av avloppsvatten kommer ske i reningsverket som kommer att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande.

Ansvaret för verken inklusive stamledningsnätet har lämnats över till Salthamn Vatten och Avlopp AB (SVB); ett driftsbolag av typen *aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning*. Formen för huvudmannen är enligt samma modell som Nyhagen vatten och avlopp AB (SVB) som är huvudman för reningsverk samt ledningsnät för vatten och spillvatten för mer än hundra hushåll på östra Gotland.

Vattenförsörjning

Vattenförsörjningen löses i huvudsak genom befintligt avsaltningsverk i Salthamn. Ett undantag finns. Villa Salthamn på Väskinde Stora Klintegårde 1:74 har en egen grundvattentäkt som fortsatt kommer nyttjas för den pågående verksamheten.

Enligt gällande riktlinjer vid lösning med avsaltningsverk ska det finnas tillgång på grundvatten på 150 l/hushåll vilket motsvarar 25% av ett hushålls behov. Avsaltningsverkets totala kapacitet är 50 kbm per dygn, men kan utökas ytterligare då intagningsledningen har en kapacitet som möjliggör ca 75 kbm/dygn. För detaljplanen beräknas 33,4 kbm vatten behövs per dygn. Det innebär att det behövs ca 8,4 kbm/grundvatten för att uppfylla riktlinjerna och täcka vattenförsörjningen för detaljplanen.

Tre befintliga borrhål har provpumpats i tre veckor under hösten 2023, två av dessa provpumpades mellan 18 september – 16 oktober och den tredje mellan 9 och 31 oktober. Provpumpningen genomfördes med syfte att utreda i vilken omfattning brunnarna kan vara del av den samlade vattenförsörjningen, dvs om de har kapacitet att vara en del av den normala försörjningen av råvatten till avsaltningsverket eller endast som reservvattentäkter och sista hand som nödvattentäkter.

Utredningen visar att täkterna har en hög kapacitet och god kvalitet. De kan tillsammans förse den samlade vattenförsörjningen med totalt 49 kbm/dygn, varav riktlinjerna är uppfyllda. Till att börja med kopplas endast två av täkterna till verket, dessa har tillsammans en kapacitet på åtminstone 39 kbm/dygn. Riktlinjerna är således uppfyllda både för detaljplanens behov och i relation till avsaltningsverket fulla kapacitet.

Beslut om vattenverksamhet enligt 11 kap 9a § 2019-07-18 (dnr 535-1423-2019) avseende nedläggning av rör och intagssil på havsbotten med syfte att transportera vatten till Salthamns vattenverk finns. Kapacitet för anslutning av vatten finns. Verket har etablerats och är driftsatt.

Rening av spillvatten

Rening av spillvatten sker i det befintliga reningsverket, som kommer att byggas ut. Det renade vattnet efterpoleras i befintlig damm för bevattning och återförs på så vis marken.

Befintligt reningsverk i anslutning till fabriken är etablerat och dimensionerat för 100 PE (personekvivalenter). I samband med genomförandet kommer verket att byggas om och ut så att dessa samlade kapacitet blir ca 440 pe. Verket kan efter utbyggnad betjäna hela planområdet. Anmälan har gjorts till och beslut om utbyggnaden har erhållits av Miljö- och hälsoskydd på Region Gotland.

Ledningsnät

Det åvilar exploatören att bygga ut ledningsnätet inom planområdet. Ledningsnät ska anläggas enligt *Teknisk handbok VA; Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system*.

Vatten- och spillvattennätet ska genomföras enligt gängse utbyggnadsprinciper, där varje fastighet förses med en anslutningspunkt för vatten och spillvatten vid tomtgräns. Från denna punkt är det respektive fastighetsägare som utför och bekostar ledningsarbetet inom den egna fastigheten. Avloppsnätet inom kvartermark ska utformas med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

De nybildade fastigheterna inom planområdet ska anslutas till detta ledningsnät, liksom de befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:94.

E
e₆ Fyra områden i detaljplanen har reglerats för placering av tekniska anläggningar (E). Två av dessa är dedikerade för energiförsörjningen, se nedan under EI, medan övriga två är avsedda för alla typer av tekniska anläggningar, där t.ex. pumphus eller annan anläggning som behövs för hanteringen av vatten och spillvatten. Största byggnadsarea är 30 m² (e₆) inom respektive område. Se övriga planbestämmelser under rubriken Bebyggelse.

Genomförande

I exploateringsavtal mellan exploatören och Region Gotland ska avtalas att exploatören förbinder sig att bekosta och anlägga vatten- och avloppsanläggning inom exploateringsområdet, från anvisad förbindelsepunkt till respektive fastighet. Utbyggnaden ska genomföras med enskilt huvudmannaskap.

a₃ Genom bestämmelse (a₃) anges att startbesked får inte ges för nybyggnad inom fastighet förrän slänter säkerställts och anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten samt lokalgata har kommit till stånd.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för detaljplaneområdets anslutningspunkter och ledningsnät för vatten och spillvatten. De fastigheter som beror av respektive ledningsnät ska ingå i motsvarande gemensamhetsanläggning inklusive de befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:94. Väskinde Stora Klintegårde 1:74 får fortsatt nyttja sin egna anläggningar för grundvattentäkt och rening av spillvatten (infiltrationsbädd), men erbjuds att ansluta till Salthamn Vatten och Avlopp ABs (SVB) verk, då kapacitet finns i verken. Varje gemensamhetsanläggning bör förvaltas av samfällighetsförening. I samband med projektering av ledningsnätet specificeras hur många gemensamhetsanläggningar och tillhörande samfällighetsföreningar som behov bildas.

Uppvärmning

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

EI

Området ansluts till GEAB:s ledningsnät.

E₁
e₆

Fyra områden i detaljplanen har reglerats för placering av tekniska anläggningar. Av dessa är två dedikerade för erforderliga anläggningar för energiförsörjningen (**E1**) där endast anläggningar för energiförsörjning är tillåtna, som transformatorstation eller ställverk. Största byggnadsarea är 30 m² (**e6**) på respektive område. Se övriga planbestämmelser under rubriken "Bebyggelse".

Tele

Planområdet ska anslutas till befintligt tele- och fibernät.

Avfall

Sophämtning sker genom regionens försorg. Hämtställe på respektive fastighet ska vara tillgängliga och nås utan backningsrörelser. Sopbilar ska kunna stanna nära sopkärlen, med en anordnad dragväg, av t ex hårt packat grus, från avfallskärlens plats till väggkant.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Inledning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid detaljplanens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Gestaltungsprogrammet förtydligar dessa. Denna beskrivning klargör detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet för planområdet kommer att bedrivas enligt följande preliminära tidplan:

Samråd:	fjärde kvartalet 2022
Granskning:	första kvartalet 2024
Beslut om antagande:	andra kvartalet 2025

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag Region Gotlands (regionens) beslut om antagande vinner laga kraft. Genomförandetiden har bestämts mot bakgrund av att det är angeläget att detaljplaner genomförs relativt snabbt och att genomförandetiden inte ska utgöra ett hinder vid nödvändiga förändringar i en nära framtid.

Under genomförandetiden finns en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men det finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglöv, rivnings- eller marklov. Regionen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren då får någon ersättning.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 7:1 (del av), Väskinde Stora Klintegårde 6:1 (del av), Väskinde Nors 3:1 (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2) (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:65 (1) (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:45-1:48 och Lummelunda Överstekvarn 1:), vilka ägs av exploatören. Dessutom ingår de befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:94, vilka ägs av exploatören med familj.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskapet är enskilt för allmänna platser och en gemensamhetsanläggning ska bildas för dessa och ska förvaltas av en samfällighetsförening. Allmän plats inom planområdet utgörs av gatumark och naturområde.

Det är exploatören som ansvarar för utbyggnad av gatu- och naturmark inom planområdet, liksom utbyggnad av vatten- och spillvattennät samt dagvattenhantering inom allmän plats.

För samtliga VA-anläggningar inom planområde ska gemensamhetsanläggningar bildas. Anläggningarna inom planområdet kommer att lämnas över till de samfällighetsföreningarna efter att de är anlagda och bildade. Det innebär att det är de enskilda fastighetsägarna som kommer att äga anläggningarna genom föreningarna. Det betyder att det är de som utöver att vara kostnadsansvariga för löpande drift och underhåll, också kommer att vara kostnadsansvariga för en framtida förnyelse av anläggningarna, den dagen de är uttjänta.

Gemensamhetsanläggningarna kopplas samman med ledningsnätet i anslutning till planområdet som tillhör Salthamn Vatten och Avlopp AB (SVB).

Ledningsnät ska anläggas enligt *Teknisk handbok VA; Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system*.

Exploatören ansvarar för genomförandet av fastighetsbildning.

Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas först när detaljplanen har vunnit laga kraft och när förutsättningarna för infrastrukturen är säkerställd.

Enskilt byggande kan påbörjas av respektive fastighetsägare efter det att bygglov beviljats och beslut om startbesked har fattats. Startbesked får ges för nybyggnad inom nya fastigheter förrän nödvändiga geotekniska åtgärder samt anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och lokalgata kommit tillstånd (**a3**). Med anläggningar för dagvatten avses att vägarna har utformats på så vis att de följer bestämmelsen **a11** som anger att dagvatten ska infiltreras inom vägområdet.

Konkret innebär det bland annat att exploatören ansvarar för att nybildade fastigheters anslutningar till den allmänna gatan ordnas, att de ansluts till VA-ledningsnätet, elnätet, tele/fiber o dylikt.

Vad gäller infrastrukturen för området ska samordning ske mellan berörda ledningsägare och de funktioner inom Region Gotland som ansvarar för mark- och trafikfrågor.

Motivering enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Region Gotland är inte huvudman för allmän plats. Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 7 § krävs särskilda skäl för att huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt. I rättspraxis har särskilda skäl bland annat bedömts kunna vara att planområdet har ett visst avstånd till tätorten, att planen medför en relativt begränsad utbyggnad, att det finns andra detaljplaner med enskilt huvudmannaskap i närområdet och att det inte finns några andra kommunalt bedrivna anläggningar i angränsande områden. Den här detaljplanen ligger drygt en mil från Visby och planen medför en relativt begränsad förtätning utspridd över en stor yta. I de få detaljplaner som finns i närheten av planområdet är huvudmannaskapet enskilt och det avses inte byggas några kommunalt bedrivna anläggningar inom området eller i nära anslutning till området. Förutsättningarna bedöms därmed vara sådana att det kan anses skäligt att låta huvudmannaskapet i detaljplanen vara enskilt, i enlighet med gällande rättspraxis.

Huvudmannaskap avsaltningsverk, reningsverk & stamledningar

För reningsverk, avsaltningsverk samt stamledningsnät fram till anslutningspunkt för detaljplaneområdet är huvudmannen enskild i formen av ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning. Bolaget, Salthamn Vatten & Avlopp AB SVB, har bildats och ägs av exploatören. Formen för huvudmannen är den samma som för Nyhagen Vatten och Avlopp AB SVB som sedan några år tillbaka är enskild huvudman för reningsverk samt ledningar för vatten och spillvatten och ombesörjer vatten och spillvatten för hundratals fastigheter på östra Gotland. På samma sätt som de gör, tecknas ett avtal mellan Salthamn Vatten & Avlopp AB SVB och samfällighetsföreningarna som ansvarar för ledningsnätet. Samfällighetsföreningen som ansvarar för gemensamhetsanläggningen tecknar i sin tur avtal med respektive fastighetsägare, avtalet ska i sin utformning godkännas av huvudmannen. Exploatören ansvarar för detta fram till att gemensamhetsanläggningen är bildad och överlämnad till föreningen.

Ändamålet med bolagets verksamhet, som går att läsa i bolagsordningen, är att långsiktigt ansvara för förvaltning och drift av VA-anläggningarna genom att svara för drift, underhåll, förnyelse och förbättring av dessa. Bolaget tillämpar självkostnadsprincipen för förvaltningen av de av bolaget ägda VA-anläggningarna. Det innebär att allt överskott går tillbaka in i verksamheten.

Fastigheterna som detaljplanen möjliggör kommer att anslutas till verken. Det avtal som upprättas mellan Salthamn vatten & avlopp AB SVB och respektive fastighetsägare samt de samfällighetsföreningar som ansvarar för gemensamhetsanläggningarna för VA inom planområdet reglerar rättigheter och skyldigheter för de olika parterna. Några elementära villkor i avtalet är bland annat följande:

- Salthamn Vatten & Avlopp AB SVB åtar sig för att för all framtid leverera dricksvatten och ta emot och rena spillvatten.
- Vid överlåtelse av fastighet överförs alltid avtalet på ny fastighetsägare.
- Avtalet villkorar också att fastighetsägaren bara har rätt att säga upp avtalet om de har en annan, av tillsynsmyndigheten godkänd lösning, för vatten och avlopp.

Utöver dessa två framgår flera andra villkor avseende hur till exempel avviker hanteras. Andra exempel är ansvarsfrågor, hur kommunikation sker och villkor för ändring av antal hushåll inom fastigheten (som innebär en ändrad

belastning av verken) liksom hur respektive part har skyldighet att agera vid till exempel vis ett driftstopp.

Motivering till enskilt huvudmannaskap genom aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning för avsaltningsverk och reningsverk

Formen för huvudmannen i formen av ett aktiebolag med särskild vinstbegränsning bedöms som en säker form för att på ett med hänsyn till hälsa och miljö skapa en långsiktig fungerande dricksvattenförsörjning och rening av spillvatten. Formen är också betydligt säkrare än en gemensamhetsanläggning som sköts av samfällighetsförening som är beroende av sina medlemmar och dess kunskapsnivå.

Bolagets ändamål är att långsikt säkra produktion och leverans av dricksvatten samt att och motta och rena spillvatten. Tillsammans med vinstutdelningsbegränsningen samt självkostnadsprincipen säkras syftet med verksamheten och att allt överskott som tas ut genom taxan stannar i verksamheten.

Med ett driftbolag av den formen, blir huvudmannen stabil och verksamhetsutövaren tydlig över tid, i jämförelse med en samfällighetsförening där verksamhetsutövarens kompetens varierar mer, beroende på vem som sitter i styrelsen för samfällighetsföreningen. Förutsättningarna för att på ett långsiktigt, säkert och fackmannamässigt sätta drifta, underhålla, förnya och förbättra anläggningarna blir på så vis mycket goda. En stabil och tydlig huvudman skapar dessutom förutsättningar för en god relation med tillsynsmyndighet. Likaså innebär ett driftbolag helt andra förutsättningar för att löpande kunna förvalta, förnya och förbättra anläggningen enligt gällande regelverk, såsom Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten 2022:12 liksom att upprätthålla säkerheten för anläggningen enligt LIVSFS 2008:13.

Tillsammans med en modern anläggning som är utformad för att vara mycket driftssäker bedöms vattenförsörjningen vara långsiktigt säkrad och risken för att Region Gotland ska behöva ta över vattenverket med anledning av 6§ vattentjänstlagen, med konsekvensen att respektive abonnent behöver betala ytterligare anslutningsavgift, bedöms som mycket liten.

Avtal

Denna detaljplan har utarbetats av en av exploatören utsedd konsult i samarbete med planenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen. För plankostnader till Region Gotland har särskilt plankostnadsavtal tecknats. Enligt detta avtal svarar exploatörerna för samtliga kostnader för detaljplanens framtagande. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan. Exploatören ansvarar för detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas när regionen inte äger marken som ska exploateras. För att säkerställa genomförandet av detaljplanen ska därför ett exploateringsavtal upprättas mellan regionen och exploatören. Exploateringsavtalet ska reglera utbyggnaden av vatten, spillvatten, dagvatten inklusive, lokalgata, naturområden, ny trappa med mera i enlighet med planhandlingarna. På begäran av exploatören ska avtalet i det här fallet också reglera att de geotekniska säkerhetsåtgärder som är nödvändiga kommer till stånd. Exploatören har också åtagits sig att inom naturområdet anlägga två naturstigar av enklare karaktär, vilket också ska regleras med exploateringsavtalet. Avtalet ska även ange anvisning om tidplan, fastighetsbildning, exploatörens ansvar för

bildande av gemensamhetsanläggningar och samfälligheter. Avtalsförhandlingar inleds under arbetet med upprättandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet mellan Region Gotland och exploatören har upprättats och godkänts av regionstyrelsen innan antagandet av detaljplanen.

Konsekvensen av exploateringsavtalet

Konsekvenserna av avtalet är att befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att bekosta för genomförandet av de anläggningar och rättsliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

Avtal avseende leverans av dricksvatten och mottagande av spillvatten

Ett avtal om leverans och mängd av vatten samt mottagande och mängd spillvatten ska upprättas mellan ägaren av verken (som också är ägare av marken) och kommande samfällighetsföreningar som kommer ansvara för gemensamhetsanläggningarna för vatten och avlopp inom planområdet.

a3

För att a3 ska anses uppfyllt ska exploatören kunna uppvisa ett färdigt sådant avtal med Salthamn Vatten och Avlopp AB SVB i vilket det framgår att för all framtid och för alla tillkommande och befintliga fastigheter för bostad eller verksamhetsändamål inom detaljplanen förbinder sig bolaget att ombesörja produktion och leverans av dricksvatten samt mottagande och rening av spillvatten som erfordras av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsrättsliga frågor berör till exempel avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggningar och tillhörande samfällighetsföreningar. På Gotland är det den statliga lantmäterimyndigheten som ansvarar för fastighetsindelningen och bildande eller ombildande av gemensamhetsanläggningar. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmåteriförrättning. Vanligtvis görs detta efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor ska genomföras och bekostas av exploatören i enlighet med framtagen detaljplan.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 7:1 (del av), Väskinde Stora Klintegårde 6:1 (del av), Väskinde Nors 3:1 (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2), Överstekvarn 1:65 (1) (2) (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:45-1:48 och Lummelunda Överstekvarn 1:87. Dessutom ingår de befintliga fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 1:74, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:94 och Lummelunda Överstekvarn 1:74.

Fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:74 ska fastighetregleras så att mark, som nyttjas utanför fastigheten för bl a parkering (cirka 2 000 m²), ska

g4
u3

överförs från Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2). Inom markområdet som överförs till 1:74 ligger befintliga ledningar för VA. Dessa ska ligga kvar och överförs till gemensamhetsanläggningen för VA i norra delen. Även ledningar för fiber och dylikt ska kunna läggas inom området. Dessa säkras inom fastigheten genom **g4** - markreservat för gemensamhetsanläggning för vatten, dagvatten och spillvatten motsvarande 4 meter bred ledningsgata, som säkras tillgången till VA-ledningarna samt genom **u3** – markreservat för allmännyttiga ledning för vatten, dagvatten och spillvatten samt elektronisk kommunikation motsvarande 4 meter bred ledningsgata.

Fastigheten Väskinde Stora Klintegårde 1:74, där Villa Salthamn står, regleras så att den östra gränsen flyttas västerut för att ge plats åt den lokalgata som planeras in i samma läge som befintlig grusad väg. Det innebär att fastighetens storlek minskas aningen och uppskattas bli ca 6300 m² efter regleringen.

För att ett genomförande av detaljplanen ska vara möjlig behöver fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 7:1 (del av), Väskinde Nors 3:1 (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2), Lummelunda Överstekvarn 1:45-1:48 och Lummelunda Överstekvarn 1:87 sammanläggas för att på så sätt ska kunna utgöras av en enda fastighet, en så kallad exploateringsfastighet. Kvarvarande del av Väskinde Stora Klintegårde 7:1 och Lummelunda överstekvarn 1:67 överförs till kvarvarande del av Lummelunda Överstekvarn 1:65.

Detaljplanen möjliggör att 19 nya bostadsfastigheter och 3 fastigheter för boende/tillfällig vistelse kan bildas genom avstyckning. Dessutom möjliggörs ett område för rekreation och ett område för uthyrningsenheter/tillfällig vistelse. Dessa ska bildas genom avstyckning. I det senare området ingår även befintlig byggnad med personalbostäder samt förråd.

De nya fastigheterna för bostad eller tillfällig vistelse har inplacerats glest inom planområdet. Mellan fastigheterna ska det gå att nå den angränsande naturmarken. Ett par naturstigar kommer också att anläggas så att det går att ströva genom hela området från norr till söder. Se också "Natur" under avsnittet "Friktor & naturmiljö".

Gemensamhetsanläggningar

Två till tre gemensamhetsanläggningar ska bildas för anslutningspunkt och ledningsnät för vatten- och spillvatten inom planområdet. Minst en för norra delen och en för södra delen. I gemensamhetsanläggningen ska alla tillkommande fastigheter inom planområdet ingå, liksom de befintliga fastigheterna enligt ovan. I den norra delen, för de två tillkommande fastigheter som ligger längst i norr kan också en tredje gemensamhetsanläggning behövas som då omfattar endast dessa två, då det finns flera möjliga vägar att leda ledningar för vatten och avlopp. Inför genomförandet tas anbud in och systemhandlingar för infrastrukturen kommer produceras. I del av markområde som överförs från Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2) till Lummelunda överstekvarn 1:74 ligger ledningar för VA. Dessa ska ingå i den eller de gemensamhetsanläggningar som de ansluter till och säkras inom fastigheten med **g4** - Markreservat för gemensamhetsanläggning för vatten, dagvatten och spillvatten motsvarande 4 meter bred ledningsgata. Markområdet säkras också genom **u3** – markreservat för allmännyttiga ledning för vatten, dagvatten och spillvatten samt elektronisk kommunikation motsvarande 4 meter bred ledningsgata. Flera olika gemensamhetsanläggningar ska bildas för de olika lokalgatorna, varsin för de två större i norra och söder. Sedan en för den mindre gatan i längst i nordväst. I respektive gemensamhetsanläggning ska alla fastigheter

g4
u3

ingå, tillkommande och befintliga, som kommer bli beroende av lokalgatan. Befintliga fastigheter är Väskinde Stora Klintegårde 1:74, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:94 och Lummelunda Överstekvarn 1:74.

Lokalgatan som sträcker sig längs planområdets södra gräns blir en egen gemensamhetsanläggning som fastigheterna i södra delen av planområdet, som beror av tillgången till denna för att komma åt sina fastigheter, ska ha del av. Utöver de fastigheterna som finns och kommer bildas inom planområdet ska följande fastigheter ingå och ha del av den gemensamhetsanläggningen: Väskinde Stora Klintegårde 6:1, Väskinde Stora Klintegårde 6:2, Väskinde Stora Klintegårde 1:93, Väskinde Stora Klintegårde 1:95, Väskinde Nors 3:1, Lummelunda Överstekvarn 1:65, Lummelunda Överstekvarn 1:41, Lummelunda Överstekvarn 1:75, Lummelunda Överstekvarn 1:67, då alla dessa beror av vägen.

Gemensamhetsanläggningen ska bildas för den befintliga vägen i nordväst med förgrening (lokalgata). I denna ska ingå de två nyttillkomna fastigheterna som kommer behöva använda vägen och den befintliga fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:42 som använder denna idag för tillfart.

Lokalgatornas utfarter i norr, utanför planområdet, till vägen som leder till Lummelundsbruk och allmän väg kommer i samband med genomförandet av detaljplanen att innebära att utfartsrättighet behöver lösas till allmän väg. En gemensamhetsanläggning för vägen har bildats under planprocessen. Exploatören ska bekosta inträdesersättningen för inträde i den gemensamhetsanläggningen.

I åtgärden kommer samtliga fastigheter (och därmed jämställda egendomar enligt anläggningslagen 2 §), som använder vägen för sin tillfart att bli involverade, avseende andelstal i gemensamhetsanläggningen för dels utförande/ägarande och dels drift/underhåll. Huvudregeln enligt anläggningslagen är att förrättningskostnaden för bildande av en gemensamhetsanläggning fördelas enligt tilldelat andelstal på de deltagande fastigheterna.

En marksamfällighet bör bildas för all Naturmark inom planområdet som inte utgör kvartersmark eller lokalgata. Delägarande fastigheter i marksamfälligheten ska vara de tillkommande bostadsfastigheterna inom planområdet, liksom de två befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:74. Exploatören ansvarar för att erforderliga saneringsåtgärder och geotekniska säkerhetsåtgärder genomförs och naturmarken ska inte överföras till samfällighetsföreningen innan den genomförs.

Vidare ska gemensamhetsanläggningar bildas för naturmarken, lokalgata, vatten och spillvattenledningar. För bästa möjliga och långsiktiga förvaltning av naturmarken och dagvattenhanteringen vid plangenomförandet ska även de befintliga fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 1:94 & Väskinde Stora Klintegårde 1:63 erbjudas andel i både marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningarna för naturmark och dagvatten.

Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Servitut, nyttjanderätter och ledningsrätter

Säkerställande av befintliga och nya ledningar genom servitut alternativt ledningsrätt ska ske inom planområdet.

Nya servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns flera anläggningar som behöver säkras genom nyttjanderätter, servitut och ledningsrätt. Bland annat finns tre borrhål/brunnar inom naturmarken.

Två av dessa tillhör driftbolaget för vatten- och reningsverken. Tillgången till de borrhålen för Salthamn Vatten och Avlopp AB SVB, säkras genom nyttjanderättsavtal med giltighet på 25 år. I den nyttjanderätten ingår att rätten till att göra nödvändiga åtgärder som behövs för att nyttja borrhålen som vattentäcker, såsom att anlägga ledningar, pumphus och dylikt. Nyttjanderättsavtalet ska inskrivas i fastighetsregistret.

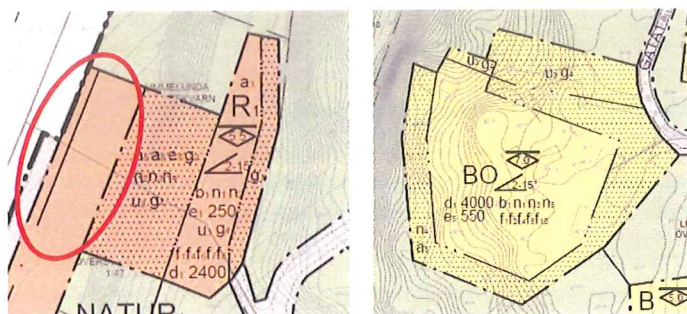
Nyttjanderätten utgör dock endast en nyttjanderätt och eventuellt erforderliga dispenser, tillstånd eller samråd, t.ex pga naturvärdena, åligger innehavaren av nyttjanderätten att införskaffa och bekosta. Detta ska göras i god tid inför eventuella ingrepp i marken som behövs för att underhålla och utveckla befintlig likväl som att anlägga nya anläggningsdelar.

Den tredje brunnen nyttjas idag av jordbruksfastighet Lummelunda Överstekvarn 1:67 utanför planområdet. Fastighetsägaren är densamma som äger Salthamn Vatten och Avlopp AB SVB. Den brunnen behövs just nu för jordbruksfastighetens verksamhet som livsmedelsproducent, men kan framgent behövas som reservtåkt för att säkra den samlade vattenförsörjningen för området inom och utanför planområdet. Tillgången till denna brunn inklusive ledningar säkras därför genom servitut för området. Ledningarna är belägna så att de till delar hamnar inom kvartersmarken för O-tillfällig vistelse och R-rekreation. De delar som hamnar inom O säkras i detaljplanen genom bestämmelserna **u3** och **g4**, som anger att det inom området är markreservat för allmännyttiga ledningar respektive markreservat för gemensamhetsanläggning för vatten, dagvatten och spillvatten motsvarande 4 meter bred ledningsgata. I det fallet kan servitutet antingen överföras på Salthamn Vatten och avlopp AB SVB om det då är teknisk möjligt, dvs om den går att knyta till en fastighet som den verksamheten har tillgång till. Alternativt kan rättigheten överföras till en nyttjanderätt. Oavsett säkras **u3** och **g4** förutsättningarna för ledningarna att ligga kvar i befintligt läge. Inom markområdet där detaljplanen reglerar mark för rekreation (R) läggs inte ett reservat, då byggrättens form är relativt liten, varav anpassning av ledningens position kan krävas för att möjliggöra att nyttja byggrätten. Om behovet uppstår ska den som behöver nyttja byggrätten bekosta flytten av ledningen, då byggnaden så långt som möjligt ska anpassas efter denna.

u3, g4

I norra delen av kvartersmarken som tillförs befintlig småhusfastighet för bostad, Lummelunda Överstekvarn 1:74 ligger idag ledningar för vatten och avlopp för samma fastighetsräkning. Dessa kommer få ligga kvar men överförs till det gemensamma ledningsnätet för vatten- och avlopp. Ledningarna säkras genom **u3** och **g4**, beskrivna i föregående stycke.

u3, g4



Del av kvartersmarken som regleras som O – tillfällig vistelse samt BO- bostad eller tillfällig vistelse förses med markreservat för ledningar. Ledningarna behöver gå i den norra delen av området för O-tillfällig vistelse

Ledningsdragning ska i största möjliga mån anläggas så att de gör så liten inverkan som möjligt i naturmiljön. I första hand bör dessa förläggas i vägar och t.ex. under naturstigen som förbinder norra och södra delen. Vid ledningsdragning inom område där t.ex. strandvallar kan påverkas ska dessa anpassas så att åverkan som påverkar strandvallarnas formation minimeras och vid åverkan ska formationerna återställas. Inför ett eventuellt ingrepp inom naturmarken bör Länsstyrelsen kontaktas för att klargöra huruvida samråd enligt 12 kap 6 § erfordras eller tillstånd eller dispens av något annat slag krävs. Då naturmarken kommer ansvaras för av en enskild huvudman säkras dessa ledningar inom naturmarken genom nyttjanderättsavtal.



En befintlig bevattningsledning längs västra planområdesgränsen säkras genom servitut

En befintlig bevattningsledning som ligger längs västra gränsen av planområdet som leder vatten från dammarna på Lummelunda Överstekvarn 1:65 och Lummelunda Överstekvarn 1:41 till Väskinde Stora Klintegårde 6:1 ska ligga kvar inom planområdet och säkras som servitut.

I norra delen vid de två tillkommande fastigheterna som nås från vägen ner mot Lummelunds bruk kan ledningar dras inom naturmarken där det är tekniskt lämpligt. Anläggandet ska anpassas efter naturvärden och de geologiska formationerna som är av värde för riksintresset. Förprojekteringen av infrastrukturen visar på att borning under mark från den lilla vändplanen som

planeras precis norr om Lummelunda Överstekvarn 1:74, kan vara ett lämpligt sätt att anlägg nödvändiga ledningar till dessa två tillkommande fastigheter.

Befintliga servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns flera befintliga servitut för väg samt ledningsrätt för fiber och ska hanteras enligt följande:

09-VDE-799 .1 – ändamål: väg



Till förmån för Lummelunda Överstekvarn 1:74, belastar Lummelunda Överstekvarn 1:67

Del av servitutet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål. Gemensamhetsanläggningen som bildas för vägen i samband med plangenomförandet tillgodoser fastighetens utfartsbehov och den delen av servitutet bör då samtidigt upphävas. Återstående del är lokaliserat inom mark som kommer att bli kvartersmark med bostadsändamål. Om kvartersmarken överförs till Lummelunda Överstekvarn 1:74 kommer den delen av servitutet automatiskt att upphöra då last- och förmånsfastighet kommer i samma ägares hand.

SV 09-VDE-799 .5 – ändamål: väg



Till förmån för Väskinde Stora Klintegårde 1:74, belastar Väskinde Nors 1:92

Servitutet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål. Gemensamhetsanläggningen som bildas för vägen i samband med plangenomförandet tillgodoser fastighetens utfartsbehov och servitutet bör då samtidigt upphävas.

09-VDE-130.1 – ändamål: Med områdena litt Baa-Bag följer rätt att för utfart till allmän väg begagna, dels å stamfastigheten reserverad vägmark enligt fastställd byggnadsplan

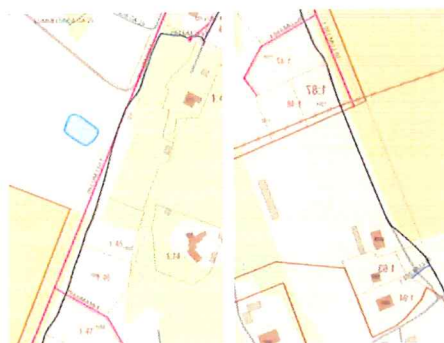


Till förmån för Lummelunda Överstekvarn 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:87 belastar Lummelunda Överstekvarn 1:65, 1:67

Förmånsfastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:87 och del av servitutet är lokaliserade inom mark som kommer att bli dels allmän plats med naturändamål, dels kvartersmark med ändamål tillfällig vistelse och till viss del kvartersmark med ändamål bostad. Del av servitutet är lokaliserat utanför planområdet och en liten del av servitutet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål.

Förmånsfastigheterna bör avregistreras och/eller ombildas i samband med plangenomförandet för att anpassa fastighetsgränser till planens indelning i kvartersmark och allmän platsmark. Servitutet kommer då att bli överflödigt eftersom de fastigheter som efter fastighetsbildning omfattar kvartersmark har sina utfartsbehov tillgodosedda genom åtkomst till allmän plats med vägändamål, för vilken gemensamhetsanläggning kommer bildas i samband med plangenomförandet. Hela servitutet bör därför upphävas i samband med fastighetsbildningen.

09-LUM-364.1 ändamål: fiberkabel



Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanen men ett u-område tillskapas för den inom den kvartersmark som ledningsrätten belastar. I ledningsrätten står att bredden är ett erforderligt område.

Till förmån för Lummelunda Överstekvarn 1:44 belastar Lummelunda Överstekvarn 1:65, 1:81

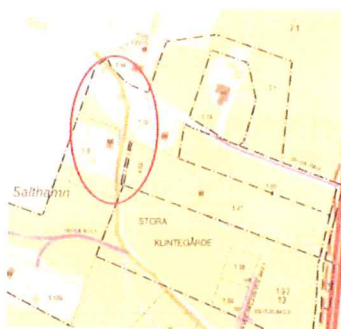
Ledningen ges ett 3 meter brett område u-område längs nordvästra gränsen av kvartersmarken. Vid flytt av ledning för att möjliggöra bebyggelse bekostas det av byggherren.

D-2015-00373747:1.1 (avtals servitut) ändamål: väg

Till förmån för Väskinde Stora Klintegårde 6:1, 6:2, Väskinde Nors 3:1, belastar Väskinde Nors 3:1

Påverkas ej av detaljplanen.

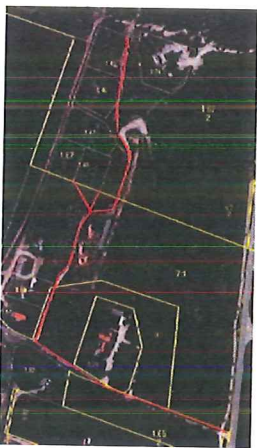
D-2015-00373747:2.1 (avtals servitut) ändamål: väg



Till förmån för Väskinde Stora Klintegårde 6:1, 6:2, belastar Väskinde Nors 3:1

Del av servitutet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål. Gemensamhetsanläggningen som bildas för vägen i samband med plangenomförandet tillgodoser den delen av Väskinde Stora Klintegårde 6:1s och 6:2s utfartsbehov och servitutet bör då samtidigt begränsas så att det inte gäller allmän plats.

D-2022-00405650:1.1 (avtals servitut) – ändamål: väg



Till förmån för Lummelunda Överstekvarn 1:45, 1:46, 1:47, 1:48 och 1:87, belastar Lummelunda Överstekvarn 1:65, 1:67, Väskinde Nors 3:1, Väskinde Stora Klintegårde 7:1

Förmånsfastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:87 och del av servitutet är lokaliserade inom mark som kommer att bli dels allmän plats med naturändamål, dels kvartersmark med ändamål tillfällig vistelse och till viss del kvartersmark med ändamål bostad. Del av servitutet är lokaliserat utanför planområdet och en liten del av servitutet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål. Förmånsfastigheterna avregistreras och/eller ombildas i samband med

plangenomförandet fastighetsgränser anpassas till planens indelning i kvartersmark och allmän platsmark.

Efter den fastighetsbildningen kommer servitutet bli överflödigt och bör därför upphävas. Detta eftersom de fastigheter som efter fastighetsbildning omfattar kvartersmark har sina utfartsbehov tillgodosedda genom åtkomst till allmän plats med vägändamål, för vilken gemensamhetsanläggning kommer bildas i samband med plangenomförandet.

D-2014-00512877:1 (nyttjanderätt, arrende) – ändamål: hela fastigheten
Till förmån för exploatören, belastar Väskinde Stora Klintegårde 6:1 och 6:2



Del av arrendet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål. Arrendet bör vid plangenomförandet begränsas till att inte gälla mark som är allmän plats eftersom den marken kommer att upplåtas för gemensamhetsanläggningen för förvaltning av de delägande fastigheterna genom samfällighetsföreningen.

Andra befintliga rättigheter, servitut m.m som inte påverkas av detaljplanen är:

09-LUM-339.1 och 339.2 (båda för väg, utanför planområdet i sin helhet)
09-LUM-350.2 (väg, sammanfaller i princip med 09-LUM-339.1)
D-2022-00327183:1 (fiber, utanför planområdet i sin helhet)
D-2015-00413342:1 (kraftledning, utanför planområdet i sin helhet)

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Samtliga kostnader för utförande av allmänna anläggningar inom planområdet åligger exploatören och ska regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och Region Gotland.

Exploatören får vidare utgifter för lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband- och eventuell flytt av befintliga ledningar med mera.

Utbyggnaden för vatten och spillvatten ska genomföras och finansieras av exploatören. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för samtliga kostnader.

Region Gotland tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Fastighetsbildning, liksom bildande av gemensamhetsanläggningar med mera, ska bekostas av exploatören.

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 15 mkr, varav planeringskostnader inklusive utredningar uppgår till 3 mkr och utbyggnad av infrastrukturen 18 mkr. Övriga kostnader avser fastighetsbildning med mera.

Exploatören får inkomster i samband med försäljning av fastigheter och uthyrning av uthyrningsenheter. 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.

I exploateringsavtalet ska ett vite fastställas till ett belopp motsvarande kostnaden för utbyggnaden av områdets infrastruktur. I beloppet kommer även att ingå en uppskattad kostnad för lantmäteriförrättningen för genomförandet av detaljplanen. Exploatören ska lämna en ovillkorlig bankgaranti för att säkerställa vitesbeloppet.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat och godkänt av regionstyrelsen innan detaljplanen antas.

Tekniska frågor

Gator, gång- och cykelvägar samt utfarter

Anläggande av lokalgator som utgör allmän plats ska utföras och bekostas av exploatören.

In- och utfarter i anslutning till Salthamnsvägen i söder och till vägen mot Lummelundsbruk i norr ska utföras av exploatören. Höjden på det befintliga vägnätet ska vara utgångspunkt för planeringen av in- och utfarter till planområdet. Vägområdena ingår helt eller delvis i exploatörens fastigheter.

Trafik

En utbyggnad av planområdet bedöms, utifrån genomförda trafikprognoser, att antalet trafikrörelser kommer att öka marginellt i relation till en generell ökning av trafikrörelser i övrigt på Gotland.

Naturområde

En skötselplan ska tas fram av exploatören i samband med genomförandet av detaljplanen. Denna ska vara vägledande för hur naturmarken långsiktigt ska förvaltas och skötas av områdets marksamfällighet. Den skogliga karaktären ska prioriteras. För den del av skogen som är mest påtaglig i landskapsbilden har en planbestämmelse (n₃) införts. Denna reglerar att marklov krävs för trädfällning om trädets diameter är 20 cm eller mer mätt 1,3 meter över marknivå. Tillsammans med bestämmelsen (n₄) som anger att träd endast får tas ner om de utgör en säkerhetsrisk, är sjukt/skadat eller är nödvändigt för att bebygga området på ett ändamålsenligt sätt detaljplanen, säkras att växtligheten får vara kvar.

Skötselplanen ska utformas för att på bästa sätt möjliggöra för naturen att vara kvar och åtgärder ska i första hand syfta till att stärka denna på olika sätt.

Vissa riktlinjer har identifierats och beskrivs under "Friytor och Naturmiljö"

Parkering

All parkering ska ske inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser för områden med boende, tillfällig vistelse och rekreation ska uppfylla fastställd parkeringsnorm för att bygglov ska kunna medges.

Parkeringsplatser för funktionshindrade ska placeras på ett sådant sätt att de uppfyller gällande avståndskrav.

Vatten och avlopp

Vatten och spillvattenledningar ska anslutas till Salthamns vattenverk respektive till befintligt reningsverk, som byggs ut.

Vatten- och spillvattennätet ska genomföras enligt gängse utbyggnadsprinciper, där varje fastighet förses med en anslutningspunkt för vatten och spillvatten vid tomtgräns. Från denna punkt är det respektive fastighetsägare som utför och bekostar ledningsarbetet inom den egna fastigheten. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

De nybildade fastigheterna inom planområdet ska anslutas till detta ledningsnät, liksom de befintliga fastigheterna, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:94 och Lummelunda Överstekvarn 1:74. Väskinde Stora Klintegårde 1:74 har egen vattentäkt och infiltration och får fortsatt nyttja dessa för sin verksamhet, men erbjuds möjlighet att ansluta då kapacitet både reningsverk och avsaltning har anpassats för att möjliggöra det.

Eventuell ledningsdragning för att få åtkomst till de brunnar som finns inom området kan kräva tillstånd, dispens eller samråd enligt bland annat miljöbalken och artskyddsförordningen. Brunnsinnehavaren, som vid detaljplanens antagande är Salthamn Vatten och Avlopp AB SVB, ansvarar för att införskaffa och bekosta sådana tillstånd, dispenser eller samråd innan åtgärder görs. Likaså bekostar brunnsinnehavaren övriga kostnader kopplade till att nyttja brunnarna som vattentäkter.

Dagvatten

Dagvattnet ska tas omhand och infiltreras lokalt (LOD) inom kvartersmark enligt Region Gotlands gällande riktlinjer.

Planområdet omfattar två skilda avrinningsområden varifrån dagvatten som rinner på ytan når recipienten (havet) i två olika punkter. I och med den begränsade påverkan på dagvattnet av detaljplanen förordas att fördröjning samt infiltration av dagvatten liksom tak- och dräneringsvatten i första hand sker inom planområdet, vilket regleras med bestämmelserna a₁₁ på allmän plats väg samt n₅ inom kvartersmark. På så vis orsakar detaljplanen ingen markavvattning och dagvattenflöden till de två befintliga avrinningsområdena påverkas marginellt.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Oskyddade ytor av koppar, zink eller galvaniserat material får inte användas, för att

a₁₁
n₅

minska risken för föroreningar i dagvattnet. Området ska eftersträva ett kretsloppssystem och hållbarhet.

Övriga ledningar

Ledningsägaren är skyldig att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Om omläggning av ledningar som inte är elledningar (GEABs ledningar) blir aktuellt ska avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt eller liknande.

För GEABs ledningar, se "El" nedan.

El

(E₁)

Elledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Anslutning till elnätet anvisas av GEAB och avtal tecknas mellan GEAB och exploatören efter detaljplanen vunnit laga kraft, men innan åtgärder påbörjas. Två av E-områdena (E₁) i detaljplanen är avsedda för GEABs anläggning.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen ska lokaliseras och utformas så att förutsättningarna för effektiv energianvändning och nyttjande av förnybar energi, såsom solceller och solfångare, optimeras.

Tele

Teleledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Anslutning till tele-nätet kan anvisas av Skanova AB.

Fiber

Fiberledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Anslutning till fibernät kan anvisas av berörd operatör. Ledningsnätets utbyggnad ska samordnas med övrig ledningsdragning.

Buller

f₁₁

Vid bebyggelsens utformning ska hänsyn tas till länsvägens närvaro. För de fyra tomterna långt i norr närmast vägen gäller att minst en uteplats ska placeras på skärmad (tyst) sida åt väst (f₁₁)

Geoteknik

Ytlig grundläggning bedöms kunna utföras enligt konventionella metoder med hel kantförstyvad bottenplatta eller separata grundplattor, lämpligtvis direkt på kalkstensberget. Konstruktionerna ska utföras utan ändring av markens medelnivå. Stolpkonstruktioner förordas vid nivåskillnader.

Nödvändiga åtgärder för att hantera risker och riskområden bör detaljprojekteras inför genomförandet av respektive del av detaljplanen.

Även om planerad bostadsutbyggnad ligger inom lågriskområde för radon ska den utföras med radonskyddad konstruktion såvida inte särskild mätning kan påvisa att risk för påverkan inte finns.

Brandsäkerhet

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska vara sådan att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon.

Byggnader ska utföras enligt Boverkets Byggregler gällande brandskydd.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Natur- och kulturvärden

Landskapsbild

Planens målsättning är att natur och bebyggelse ska samverka för att förstärka varandra estetiskt och funktionellt – ett förhållningssätt som innebär att landskapsbild och utblickar kommer att påverkas i liten omfattning.

Riksintressen

Hela Gotland är av riksintresse enligt **4 kap 2 § miljöbalken (MB)**. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Naturvärdesinventeringar har utförts av Ekologigruppen genom Jens-Henrik Kloth. Planförslaget följer resultatet av utredningarna, dock tas en mindre del av skogsknipsrotens randzon i anspråk.

Ekologigruppen bedömer att den markomrörning och det slitage som uppstår när bebyggelsen anläggs och genom de boendes slitage kan vara positivt för främst purpurknipprot, men i viss mån även skogsknipprot. I planförslaget öppnas naturmarken upp och skogsmarken ska fortsatt råda i landskapsbilden. Breda natursläpp främjar det rörliga friluftslivet och de närboendes strövtåg i området. Arbetet med grön infrastruktur bedöms därmed inte motverkas av ett plangenomförande.

All exploatering innebär påverkan på naturens förmåga att förse samhället med nyttotjänster. Planförslaget är därför framtaget med ambitionen att minska den planerade bebyggelsens påverkansgrad. Exploateringens påverkan bedöms som ringa i ett större sammanhang.

Områdets konceptuella utveckling uppmuntrar till att så långt som möjligt bibehålla den naturligt förekommande markvegetation för att ta hänsyn till befintliga ekosystem, vilket Region Gotland förordar. Detaljplanen möjliggör för multifunktionella materialval – som vegetationstak – och effektiv energianvändning för att ytterligare minska påverkan.

I närområdet finns Lummelunds bruksmiljö med höga kulturvärden. Däremot finns inga utpekade kulturvärden i det aktuella området. Sammantaget skapar detta förutsättningar för att natur- och kulturvärden inte påtagligt skadas.

Planområdet omfattas också av **4 kap 4 § MB**, fritidshus får endast uppföras om det sker i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

Planområdet omges av bostadsgrupper med permanent- och fritidsbostäder i söder och i nordväst. Den planerade bebyggelsen utgör en kompletterande länk mellan de båda bostadsgrupperna.

Förslaget följer den övergripande bebyggelseutveckling som skett under de senaste årtiondena i Visbys närområde. Längs kusten norr om Visby finns i dag ett flertal stugområden under omvandling till permanent boende. Omvandlingen bygger på tillgången till kollektivtrafik, utbyggd gång- och cykelbana och närhet till skola och barnomsorg. Tillsammans med det naturnära läget gynnas en etablering på landsbygden. Detta är överensstämmande med Region Gotlands föreslagna bebyggelseutveckling i den nya översiktsplan 2040, som är under framtagande.

Region Gotland anser att det planerade bostadsområdet kommer att utgöra en komplettering till befintlig bostadsbebyggelse i enlighet med 4 kap 4 § MB.

Området omfattas av **riksintresse för friluftslivet**, beslut av Naturvårdsverket 1987-12-12, reviderat 2018-06-20, enligt 3 kap 6 § MB. Värdet finns framför allt i områdets förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer samt för friluftaktiviteter.

Planförslagets utformning bidrar till att det rörliga friluftslivets tillgänglighet förstärks, framför allt med utgångspunkt från att området tidigare delvis varit inhägnat. De tillkommande naturstigarna området kommer bjud in till att ströva genom området, vilket också ökar tillgängligheten för de allmänna att ströva genom området.

Region Gotland anser att förutsättningarna för berikande upplevelser av natur- och friluftaktiviteter förstärks och att detta kommer att ske i samklang med riksintressets värden.

Området omfattas även av **riksintresse för naturvård** (Ireviken-Nordergravar) i beslut av Naturvårdsverket 2000-02-07, enligt 3 kap 6 § MB. Värdet tillskrivs den visuellt påtagliga klintkusten med stort geologiskt värde, strandvallar, klapperfält samt miljöer med mycket rik flora, främst inom våt- och sankmarker. I beskrivningen framgår att det är den väl utbildade klintkusten och området i sin helhet med växlande företeelser är av stort intresse ur geologisk synpunkt. Ireviken och Lickershamnsviken lyfts specifikt att dessa innehar en särställning med unika bildningar. De långa orörda kuststräckorna är mycket värdefulla.

Inom planområdet finns vissa av riksintressets riksvärden representerade, då specifikt raukformationer, samt klint och klippformation i mellersta och norra delen. I sydöstra delen av området finns också mindre strandvallar som tydligast går att utläsa i landskapet närmast väg 149 och cirka 50-70 m in i planområdet.

Inplacering av de tillkommande fastigheterna har anpassat så att inga nyetableringar föreslås på klintkanter eller raukar. Tomterna har markerats ut i fält och stenbildningar har mätts in som ett underlag för att utforma planstrukturen med nya fastigheter och vägar.



Bilden visar en av de fristående raukliknande formationerna som finns inom planområdet och som mätts in som underlag för att anpassa inplacering av kvartersmark och lokagata efter denna.

Större delen av området med strandvallarna har reglerats som naturmark, inom vilken också skyddsvärda arter, bland annat i form av orkidéer, säkras. Direkt väster om naturmarken med strandvallarna saxas mindre fastigheter in i enlighet med gestaltungsprogrammet, vilka har inplacerats i fält för att kunna ta hänsyn till riksintresset. Med konceptet som innebär relativt små tomter som inplaceras med släpp emellan där naturmarken får råda, kommer en majoritet av strandvallarna inom planområdet lämnas orörda.



Bilden visar strandvallarna som finns i planområdets sydöstra del och där detaljplanen reglerar användningen till natur.

Att området öppnas upp genom att de tidigare inhägnaderna tagits bort tillsammans med de stigar som kommer anläggas stärker inte bara det rörliga friluftslivet. Det innebär också en bättre möjlighet för allmänheten att uppleva riksintressets värden inom planområdet. Det pedagogiska värdet stärks på så vis.

De säkerhetsåtgärder som behövs av geotekniska skäl har preciserats. I första hand har riskområdena undantagits bebyggelse varav åtgärdsbehovet minskat. Endast en risk kräver en mer omfattande åtgärd. Det avser slänten mitt i planområdets södra del. Denna förses med ett rasskydd i form av en gabionmur som fylls med kalksten. Muren kan kombineras med kalkstenstenblock. Även ett fåtal större lösa stenar på släntrönet lossas. Det innebär en mycket begränsad åverkan på slänten. Slänten är sedan tidigare förändrad genom schaktning till en onaturlig lutning, varav krypningar och mindre ras kommer ske över tid. Gabionmuren/stenblocken begränsar rasens påverkan och över tid kommer dessa att täckas av massorna från slänten, varav de ur ett långsiktigt perspektiv kommer bli allt mindre synliga. Lösningen har också på

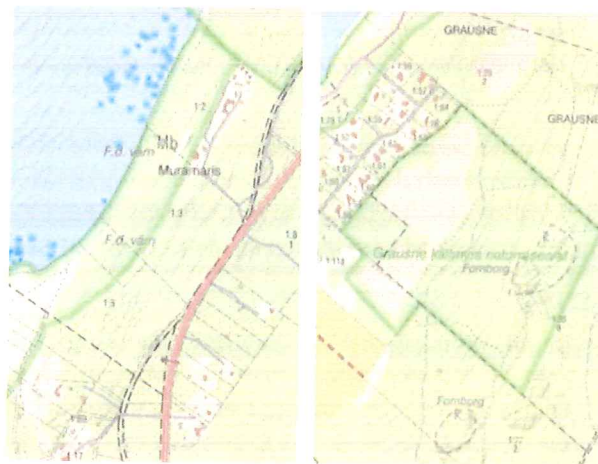
exploatörens begäran skrivits in i exploateringsavtalet och kopplats till ett vite genom bankgaranti. På så vis säkras att den geotekniska åtgärden kommer till stånd och att den blir av lämplig typ av åtgärd med hänsyn till riksintresset.

Åtgärder inom området med strandvallar eller andra geologiska formationer som finns inom området ska hållas till ett minimum och anpassas så att formationerna bibehålls. Sådana åtgärder som kan behövas för ledningsdragning ska föregås av kontakt med Länsstyrelsen för att klarlägga om något samråd enligt 12 kap 6 § i miljöbalken, eller ansökan om dispens eller annat tillstånd erfordras. Är beskedet att något av dessa erfordras ska den som är i behov av åtgärden bekosta och genomföra dessa

Sammantaget, med den anpassning som gjorts i fält efter både klintformationer raukar och strandvallar bedöms påverkan vara ringa på de värden som är representerade inom planområdet. Dessutom, med de nya stigarna och att inhägnaderna tagits bort stärks allmänhetens möjlighet att ta del av värdena på ett annat sätt. Stigarna kommer också att leda folk till lämpliga stråk vilket begränsar exponeringen för riskerna som också ligger mer otillgängligt.

I relation till riksintresset i sin helhet bedöms påverkan som ringa och acceptabel. Både klintar, raukar och strandvallar finns representerade på flera ställen inom riksintresseområdet längs kuststräckan från Visby och norrut. När det gäller strandvallar finns exempel runt Villa Muramaris söder om Brucebo och i ett område precis norr om Lickershamn. Från väg 149, särskilt om du rör dig längs gång- och cykelvägen, är strandvallar ett återkommande inslag i landskapsbilden i skogsmiljöerna direkt väster om gång- och cykelvägen. De mindre strandvallarna syns på bland annat på Lantmäteriets berg- och dalkarta.

Inom planområdet är den nya bebyggelsen indragen så att strandvallarna förblir orörda i området närmast gång- och cykelvägen. Det innebär att upplevelsen av dessa som ett inslag i landskapsbilden när du rör dig längs väg 149 kommer att bestå.



Strandvallar är ett återkommande inslag längs den västra kuststräckan norr om Visby och syns bland annat på Lantmäteriets berg- och dalkarta

Flera framträdande klintar finns också på flera platser inom riksintresseområdet, bland annat kring Ireviken och längs kusten norrut mot Hallshuk. Korpklint är ett annat exempel närmare Visby.

Sociala värden

Områdets sociala värden förstärks, dels genom att gröna passager säkerställs, dels genom att det planerade bostadsområdet ska genomföras tryggt och säkert.

Barnperspektivet

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.

Det planerade bostadsområdet ska utformas tryggt och tillgängligt. All bebyggelse planeras i naturen och i kustzonen, vilket ger goda förutsättningar för en bra livsmiljö och en säker närmiljö att vistas i. Lek- och mötesplatser finns tillgängliga för alla.

Närheten till gång- och cykelvägen mellan Visby och Lummelunda och tillgänglig kollektivtrafik är också positiva faktorer för ett harmoniskt liv.

Jämställdhetsperspektivet (KS § 257/2009)

Planområdet knyter an och kompletterar befintlig bebyggelse och aktiviteter i omgivningen. Områdets karaktär och utformning ger goda förutsättningar för

Sociala värden

Områdets sociala värden förstärks, dels genom att gröna passager säkerställs, dels genom att det planerade bostadsområdet ska genomföras tryggt och säkert.

Barnperspektivet

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.

Det planerade bostadsområdet ska utformas tryggt och tillgängligt. All bebyggelse planeras i naturen och i kustzonen, vilket ger goda förutsättningar för en bra livsmiljö och en säker närmiljö att vistas i. Lek- och mötesplatser finns tillgängliga för alla.

Närheten till gång- och cykelvägen mellan Visby och Lummelunda och tillgänglig kollektivtrafik är också positiva faktorer för ett harmoniskt liv.

Jämställdhetsperspektivet (KS § 257/2009)

Planområdet knyter an och kompletterar befintlig bebyggelse och aktiviteter i omgivningen. Områdets karaktär och utformning ger goda förutsättningar för ett tryggt och jämställt boende, liksom en aktiv och varierad fritid i närhet till strand, kulturmiljö och centrumaktiviteter i Salthamn.

Fria passager för det rörliga friluftslivet utvecklas, vilket ger möjligheter till ett aktivt och attraktivt friluftsliv i området för alla. Närhet till busshållplats för kollektivtrafik till Lärbro och Visby förstärker möjligheten till ett jämställt boende och besöksmål. Även den befintliga gång- och cykelbanan från Visby gynnar detta.

Resurser och hushållning

God bebyggd miljö

Programmet har upprättats med utgångspunkt att hushålla väl med befintliga resurser. Den tilltänkta bebyggelsen inplaceras i skogslandskapet. Skogs- och naturmark blir fortsatt påtagliga landskapselement, som tillsammans med planerad bebyggelse kan stärka landskapsbilden.

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. Planförslaget bedöms ha en positiv inverkan på Region Gotlands bostadsförsörjning.

En hög kvalitet i arkitekturen och en utformning med material och färg som anspelar på naturens egna uttryck bibehåller också känslan av att bo i vild natur. På senare tid har naturens betydelse för människans hälsa ökat. Forskning har visat att vistelser i naturen kan vara ett sätt att behandla vissa psykiatriska tillstånd, men också att den kan hjälpa människan att återhämta sig i vardagen i allmänhet. Att då ta fasta på naturens egna uttryck i utformningen av en bebyggelsemiljö kan därför bidra till att de boende kommer må bättre där än i ett konventionellt utformat område. På så vis är konceptet bärande för att uppnå en god bebyggd miljö.

Hälsa och säkerhet

Trafik

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra en liten påverkan på biltrafiken.

Miljökvalitetsnormer vatten

Region Gotland bedömer att detaljplanen inte kommer att påverka miljökvalitetsnormer för vatten, varken grundvatten eller norra kustvattnet.

Den tänkta bebyggelsen ska inlemmas i naturen med liten inverkan på markens hårdgörningsgrad och fördröjning av dagvatten ska göras inom den egna tomt och infiltreras lokalt i första hand.

I den Tekniska utredningen från SWECO framkommer bland annat att grundvattenförekomsten Mellersta Gotland – Visby har god kvantitativ status och dess dåliga kemiska status härleds främst till bly, blyföreningar och PFAS. Enligt resultatet av föroreningsberäkningarna är det troligt att halterna av bly kommer att minska till följd av exploateringen och det är mycket osannolikt att PFAS kommer att spridas inom området. Med anledning av detta anses det därför att

planen inte kommer att påverka status för recipienten negativt, eller dess möjlighet att uppnå MKN.

Gotlands nordvästra kustvatten har måttlig ekologisk status, främst med avseende på växtplankton vilket följer av övergödning på grund av belastning av näringsämnen. Enligt utredningen kommer inte detaljplanen medföra någon negativ påverkan på recipienten med avseende på fosfor och kväve, då avloppsvatten ska anslutas till befintligt reningsverk. Dålig kemisk status i recipient härleds till kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter, ämnen för vilka det råder mindre stränga krav och vilka inte heller förväntas öka nämnvärt till följd av planerad exploatering inom detaljplaneområdet. Det anses således att detaljplanen inte har någon negativ inverkan på status kustvattenrecipienten eller dess möjlighet att uppnå MKN. Den utökade belastningen av reningsverket bedöms inte heller få någon negativ inverkan på statusen för kustvattenrecipienten. För att säkerställa att inga näringsämnen kommer ut i havet kommer reningsverket drivas så att högsta möjliga rening uppnås och så att halter på det utgående vattnet inte överstiger 15mg/l för BOD7 och 0,5 mg/l för totalfosfor, räknat som årsmedelvärde, i enlighet med kraven i beslutet av tillsynsmyndigheten. Provtagning kommer också ske enligt gällande föreskrifter för rening och kontroll av utsläpp av avloppsvatten enligt NFS 2016:6. Därutöver hygieniseras det renade avloppsvattnet, bl a med UV-behandling. Efter rening, hygienisering och efterpolering i dammen kommer ett eventuellt utsläpp i havet innehålla så lite näringsämnen och andra belastande ämnen att utsläppet inte kan antas innebära någon risk för uppnående av satt miljö kvalitetsmål.

Vattenförsörjningen tillgodoses av avsaltat havsvatten. Beslut om vattenverksamhet enligt 11 kap. 9a § 2019-07-18 (dnr 535-1423-2019) avseende nedläggning av rör och intagssil på havsbotten med syfte att transportera vatten till Salthamns vattenverk finns.

Miljö kvalitetsnormer luft

Region Gotland bedömer att miljö kvalitetsnormen för partiklar i utomhusluft inte kommer att överstigas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då planen vinner laga kraft.
(Se kap Genomförande – Organisatoriska frågor).

Övrigt

Huvudmannskapet är enskilt för allmänna platser inom planområdet. En gemensamhetsanläggning ska bildas för områdets allmänna platser, vilken ska förvaltas av en samfällighetsförening. Region Gotland är alltså inte huvudman för allmän plats. Detta självförvaltande tillvägagångssätt är praxis på den gotländska landsbygden och ur en regionekonomisk synvinkel Region Gotlands enda möjlighet att tillskapa attraktiva boendemiljöer utanför tätorterna.

I samband med att denna detaljplan antas ska de delar av gällande detaljplan, byggnadsplan 09-PLN-90, som inte genomförts upphävas.

Säkerställande av geotekniska säkerhetsåtgärder, lokalgata, dagvattenssystem 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 Lovén Arkitektur AB (granskningsförslag och antagandehandling), Arkitektur & Film Carin Johanson AB (samrådsförslag) i samråd med planarkitekten Ludvig Svedjer och Elliot Sundin, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland.

Genomförandefrågorna har utvecklats i samråd med markingenjör Rebekka Gannholm samt Pierre Niklasson, Teknikförvaltningen, Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2024-02-20 rev 2025-06-02

Ludvig Svedjer
Planarkitekt

Sara Lindh
Enhetschef detaljplan

