



Förslag till detaljplan för

# Lummelunda Överstekvarn 1:67 m fl

Region Gotland

## Antagandehandling

Till planförslaget hör följande handlingar;

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta med illustration

Gestaltningsprogram

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Ärendenr: MBN 2019/9366

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

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 bland annat *standardförfarande* eller *utökat förfarande*.

Nedan visas en förenklad illustration av detaljplaneprocessen vid standardförfarande.

#### Planförslaget är upprättat på;

Region Gotland

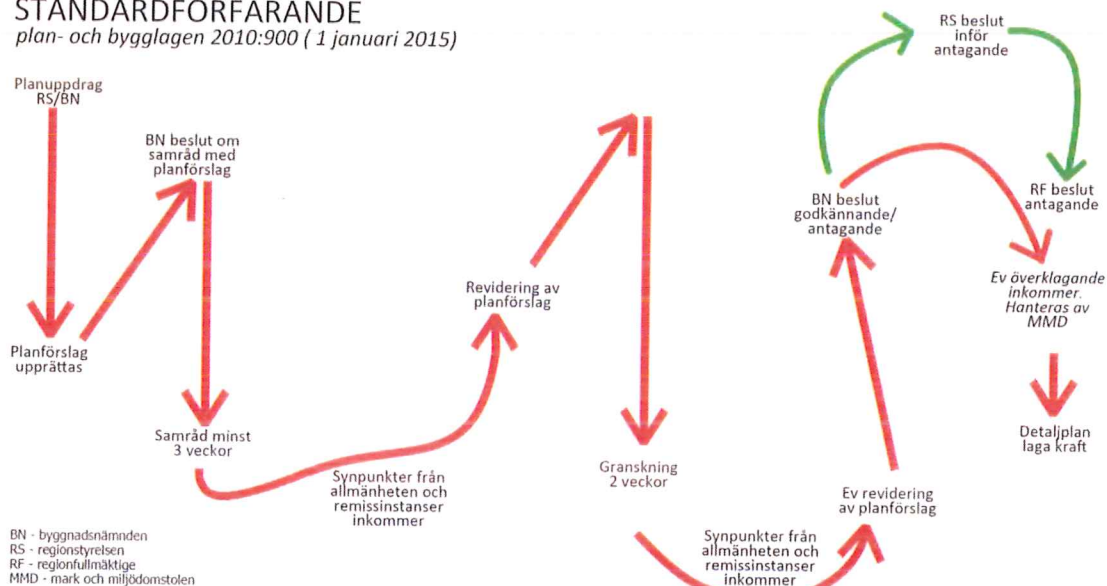
Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet plan

Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby

Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY

#### STANDARDFÖRFARANDE

plan- och bygglagen 2010:900 (1 januari 2015)



Tfn 0498-26 90 00 vxl

e-post: [registrator-mbn@gotland.se](mailto:registrator-mbn@gotland.se)

hemsida: [www.gotland.se/byggabo](http://www.gotland.se/byggabo)

R



## HUVUDDRAG

### Förfarande

Beslut om planuppdrag fattades av miljö- och byggnadsnämnden i Region Gotland 2019-12-17, MBN § 304. Planen hanteras enligt PBL 2010:900 med standardförfarande då;

- Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan
- Förslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Förslaget ej heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

### Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ytterligare 22 bostadsfastigheter samt en utveckling av pågående uthyrningsverksamhet med utgångspunkt i att ta tillvara landskapsbilden och de naturvärden som finns representerade i området. Husen ska integreras varsamt i naturlandskapet och snarare anpassas efter naturen och topografin än att ersätta eller förändra denna. De tillkommande fastigheterna är därför mindre än normalt och inplacerade större släpp emellan för att låta naturen råda mellan dessa.

I planområdets sydvästra del föreslås tio mindre uthyrningsenheter för tillfällig vistelse (O1), vilka ska knytas till pågående verksamhet i Salthamn. I detta område ingår även befintlig verksamhetslada, som inrymmer boende för säsongsarbetare där också boende (B). Tre av de föreslagna bostadshusen ges även möjlig användning för tillfällig vistelse utöver boende (B=).

Ett område för rekreation i väster ingår även i planområdet. Detta ska tillgoda boende och besökares behov av friskvård.

De båda befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:74 regleras för att fortsatt kunna rymma bostad i kombination med uthyrning för tillfällig vistelse i pågående verksamhet (BO). Ytterligare två befintliga bostadsfastigheter, Väskinde Stora Klintegårde 1:63 och Väskinde Stora Klintegårde 1:94 ingår i planförslaget och regleras som bostäder och för tillfällig vistelse (BO).

I öster angränsar området till länsväg 149. Bebyggelsen föreslås vara indragen från länsvägen med syfte att skapa buffertzoner för vägbuller, likväl för att främja inventerade naturvärden och skogens betydelse för landskapsbilden. Naturliga släpp och passager mellan tillkommande fastigheter medger att man kan röra sig fritt i skogslandskapet.

Planens syfte är att utveckla en arkitektoniskt unik bostadsbebyggelse i Salthamn där människa och natur lever sida vid sida. Bebyggelsen ska utformas med utgångspunkt i det så kallade Salthamnkonceptet, vars fyra generatorer – terrasshus, stolphus, Salthamns trädgårdar och landskapshotellrum – har arbetats fram under en tioårsperiod och ligger till grund för idén om planområdets konceptuella utbyggnad och arkitektoniska gestaltning. Konceptet syftar till att skapa en bebyggelse som samverkar med naturförutsättningarna, det gäller bebyggelsen i såväl skogslandskapet som på den öppna platån och dess förlängning söderut i sydvästra delen av planområdet.

En grundpelare för utvecklingen och planeringen av ny bebyggelse är därför att naturen inte ska ersättas, som vanligt är i de flesta villasamhällen med tätt placerade villor och gräsmattor. Naturen, landskapet ska istället så långt som möjligt få vara kvar och råda in på knuten såsom den är. Dessutom genom ett medvetet förhållningssätt till mikroklimatet vid inplaceringen och utformningen av varje byggnad går det också att avsevärt minska en byggnads energibehov. Topografin och växtligheten hjälper till att minska både vind och solbelastning och kan därför minska energibehovet för byggnaden. Forskning har också visat att människors hälsa blir bättre av att vistas i natur samtidigt som naturen på olika sätt blir alltmer undanträngd till följd av människans framfart. Genom att ta till vara alla fördelar med att låta naturen få råda så långt in på knuten som möjligt, visar Salthamn ett helt annat förhållningssätt mellan bebyggelseutveckling och natur. Salthamn visar vägen till ett sätt att bygga och leva, där arkitektur och planering kan bidra till att minska motsättningarna mellan bebyggelseutveckling och natur. Naturen och bebyggelsen kan istället förstärka varandra och skapa ömsesidiga kvalitativa livsmiljöer.

De nya föreslagna fastigheterna är därför små med stora naturytor mellan sig, de ligger som öar i naturen. Placeringen tillsammans med låg exploateringsgrad ger därför förutsättningar för en god livsmiljö genom en balans mellan byggnader och naturmark. Bestämmelserna skapar också de de grundläggande ramarna för att bebyggelse och natur ska förstärka varandra estetiskt och funktionellt. Ett gestaltungsprogram har också tagits fram som preciserar ytterligare hur bebyggelsen bäst utvecklas och utformas så att den samverkar med naturen, platsen samt tar tillvara mikroklimatet för att skapa långsiktigt kvalitativa livsmiljöer med en hög arkitektonisk kvalitet.

### Bedömning av miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan upprättades 22 juli 2020 av Region Gotland. Planen bedömdes inte medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämde i yttrande 2020-09-04 i förvaltningens bedömning. Länsstyrelsen påtalade dock att *ett genomförande enligt förslaget kan antas innebära viss miljöpåverkan med avseende på planerad VA-lösning, infrastrukturella lösningar, påverkan på naturvärden och förekomst av erosion. Dessa frågor måste studeras vidare och konsekvenserna beskrivas i det fortsatta arbetet.*

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

### Genomförda utredningar

- VA-utredning för Salthamn, Sweco, 2022-08-16
- *Rapport provpumpning utförd i Salthamn för tillsynsmyndighet, Afry, 2023-11-30*
- Teknisk utredning – berg, geo & dagvatten, Sweco, 2020-06-14
- *Geo- och bergteknisk utredning, SWECO, 2024-01-31*
- Naturvärden norr och söder om Lummelundsbruk, Ekologigruppen, 2016-04-07
- Naturvärden norr och söder om Lummelundsbruk, kompletterande inventering 2019-09-30
- PM naturvärden Lummelunda Delområde 31 Komplettering till Naturvärdesinventering genomförd 2016, Ekologigruppen, 2020-09-10



- Kompletterande inventering Stor skogslilja, Ekologigruppen, 2023-08-22
- Kulturvärdesinventering Salthamn, Arendus, rapport 2016:13
- Arkeologisk utredning, Arendus, rapport 2023:17
- Rapport vägtrafikbuller, Mark- och stadsmiljöenheten, Region Gotland, 2022-08-16
- Kompletterande vägtrafikbullerutredning, Bernström Akustik 2023-09-14
- Miljöteknisk markundersökning, Trapezia, rapport 2023-08-20
- Översiktlig miljöteknisk utredning, Pentacon 2025-01-07
- Lokalgeologisk utredning, fördjupad riskutredning, AB Cfe2, 2025-05-15

Resultaten av genomförda utredningar ligger till grund för det framtagna planförslaget.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Salthamnsområdet, söder om Lummelundagrottan och drygt en mil norr om Visby. I öster gränsar området till länsväg 149.



Översiktskarta med planområdet markerat i rött

### Areal

Planområdet omfattar cirka 14,5 ha.

Planförslagets arealer/ändamål kvartersmark och allmän plats:

Ändamål	Bruttoarea (BTA)	Antal enheter	Yta
<i>Kvartersmark</i>			
Bostäder	3 600 m <sup>2</sup>	19 st + 2 befintl	20 400 m <sup>2</sup>
Bostäder/ tillfällig vistelse	2 100 m <sup>2</sup>	3 st + 2 befintl	15 100 m <sup>2</sup>
Tillfällig vistelse	900 m <sup>2</sup>	10 st + bef lada	4500 m <sup>2</sup>
Teknik	120 m <sup>2</sup>	4 st	400 m <sup>2</sup>
Rekreation/idrott	250 m <sup>2</sup>	1 st	2400 m <sup>2</sup>

Allmän plats			
Natur			ca 88 400 m <sup>2</sup>
Gata			13 800 m <sup>2</sup>

### Markägförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2 §, miljöbalken (MB) jämlikt 4 kap 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjandet och åtgärder får inte medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

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

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

Området omfattas även av riksintresse för naturvård (Ireviken-Norderstrand) i beslut av Naturvårdsverket 2000-02-07, enligt 3 kap 6 § MB. Värde tillskrivs den visuellt påtagliga klintkusten med stort geologiskt värde, strandvallar samt miljöer med mycket rik flora, främst inom våt- och sankmarker. En översyn av riksintresset genomfördes av Länsstyrelsen under planarbetet. I sak innebär det inte några ändrade förutsättningar inom det aktuella planområdet. Uppdateringarna medförde inga ändringar av de värden för riksintresset som finns representerade inom planområdet och som beaktats under planen utformning.

### Övriga riksintressen - påverkansområden

Flygets verksamhet har sedan många år begränsat bebyggelseutvecklingen norr om Visby. Få nya bebyggelseområden har kunnat aktualiseras inom dessa verksamheters riksintresse- och påverkansområden.

Efter omräkning av påverkansområde med hänsyn till nya riktvärden för Visby Airport 2015 omfattas Salthamn inte längre av flygets påverkansområde. En förtätning av bostadsbebyggelsen inom Salthamn kan därför utifrån denna aspekt realiseras.

### Översiktliga planer

Planarbetade påbörjades och genomfördes till stor del när översiktsplan Bygg Gotland 2025 var gällande, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-14, aktualitetsförklarad av regionfullmäktige 2014-06-16, pekas området ut som kustområde med kommande fördjupad planering. Under tidens gång har en ny fördjupade översiktsplan tagits fram och antagits. I denna har planområdet som ett utvecklingsområde för bostäder och verksamheter. Översiktsplan Vårt



Gotland 2040 antogs av regionfullmäktige 2025-02-17 §9 och vann laga kraft 2025-03-20.

I fördjupad översiktsplan (FÖP), Hela Visby 2025, antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14, pekas en mindre del av området i söder ut – Villa Salthamn och Salthamns trädgårdar – för pågående markanvändning, som avses behållas samt allemansrättslig mark.

En fördjupad planering har genomförts och presenteras nedan under rubriken Planprogram. Planförslaget bedöms därmed vara förenlig med gällande översiktsplaners intentioner, varför ett standardförfarande ska användas.

### Planprogram

Detaljplanarbetet har föregåtts av Program för Salthamn och Tjauls – Bebyggelseutveckling för området kring Väskinde Stora Klintegårde 6:2 m fl (Salthamn) upp till Lummelunda Tjauls 1:19 m fl (Bruksskogen), daterad 2022-06-08, MBN 2019/5445. Programmet har godkänts i Miljö- och byggnämnden, MBN § 171, 2022-06-22.

I programmet utgör planområdet delområde 3, för vilket en detaljplan ska tas fram för bostäder och verksamhet kopplat till den pågående verksamheten i området.



*Utdrag ur Program Salthamn-Tjauls, delområde 3 - Bostäder och verksamhet*

I programmet föreslås bostäder, bostäder i kombination med tillfällig vistelse, uthyrningsenheter för tillfällig vistelse, naturmark, gatumark och ett område för idrott/yoga, liksom områden för tekniska anläggningar. Programmet beskriver att natur och bebyggelse ska förstärka varandra estetiskt och funktionellt – ett förhållningssätt som innebär att landskapsbild och utblickar inte påverkas negativt. Enligt programmet ska bebyggelsen placeras varsamt och organiskt i förhållande till varandra i skogslandskapet och följa markens nivåer, så att de ekologiska förutsättningarna bibehålls. Det innebär bland annat att själva bostadsfastigheten ska vara mindre än gängse storlek för fastigheter på landsbygden. Bebyggelsen föreslås vara indragen från länsvägen med syfte att skapa buffertzoner för vägbuller såväl som att främja naturvärden och landskapsbild.

Bebyggelsen ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet och med en gestaltning som harmoniserar med naturvärdena och naturens egna uttryck. Dessa

bebyggelseprinciper förtydligas i ett gestaltungsprogram, vilket ska utgöra del av detaljplanen.

Programmet föreslår även att en framtida bebyggelse ska angöras via en ny vägslinga genom planområdet, vilken ansluter till respektive nerfart till Lummelunds bruk och till Salthamn.

Planförslaget bedöms vara förenligt med programmets intentioner.

### Detaljplaner

En mindre del av planområdets sydvästra del omfattas av en äldre byggnadsplan 09-PLN-90, vilken vann laga kraft 1956-05-30. Denna gäller idag som detaljplan. Planen reglerar markområdet för bostadsändamål, men har i huvudsak inte genomförts då bland annat flera av byggrätterna i denna berör befintlig klintkant där rasrisk föreligger.

I samband med att denna detaljplan antas ska de delar av detaljplanen som inte genomförts upphävas.

Övrig mark är inte planlagd tidigare.

## MARKFÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation

En del av marken i väster har tidigare ingått i område för en tidigare minkfarm. Förutom detta område består marken främst av skogsmark, som tidigare inte varit föremål för exploatering.

### Topografi

Inom planområdet finns betydande höjdskillnader med delvis branta klintkanter. Marknivåerna varierar mellan cirka +45 och +8,5 meter över havsnivå. Terrängen sänker sig trappstegslikt ner mot havet från länsväg 149 i öster. Områdets södra och centrala del domineras av en nord-sydlig slänt med två större strandvallar mot väster. Dessa strandvallar är cirka 5 – 8 meter höga.



I den geotekniska utredningen framgår att strandvallarna är förändrade från sin naturliga form, bland annat genom schaktning/fyllning, se också avsnittet om geotekniska förhållanden. I sydöstra området närmast väg 149 syns mindre strandvallar inbäddade i skogskapet, något som också är typiskt förekommande i skogarna längs hela kustområdet från norra Visby och norrut längs gotlands västra kust.



De norra och centrala delarna av undersökningsområdet domineras av klintar av kalksten, som är ungefär 3 – 12 meter höga och som ligger ungefär i linje med den östligaste strandvallen.

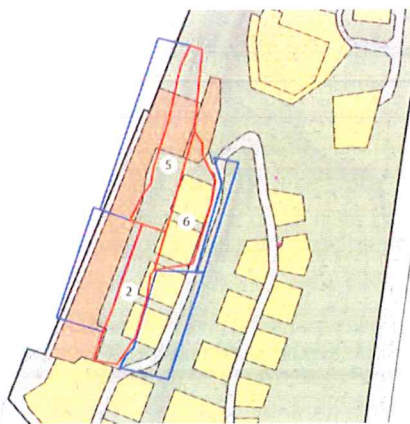
Mot nordväst finns tydliga klintkanter. Revkalksten ligger ibland ytligt i områdets högre belägna delar. Här och var står revkalkstenen upp i raukartade bildningar av olika storlekar. Både strandvallar och klintkanterna med raukartade bildningar är utpekade värden i riksintresset för naturvård och detaljplanen har utformats för att bevara dessa.

### Förorenade områden

Planområdet angränsar till Väskinde Stora Klintegårde 6:1 och 6:2 där det från 1960-talet fram till början av 2000-talet i varierande omfattning bedrevs verksamhet med minkuppfödning. I verksamheten nyttjades bland annat loppmedel som innehöll DDT och viss förekomst av DDT har kunnat konstaterats runt den gamla fabriken. Historiska ortofoton indikerar att delar av det aktuella planområdet kan ha nyttjats för verksamheten, varav en miljöteknisk markundersökning genomfördes under 2023 inom det aktuella området och en kompletterande miljöutredning gjordes under 2024, se Översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad 2025-01-07 av PentaCon AB. Undersökningarna påvisar att arsenik, zink och DDT förekommer i viss omfattning främst i slänten längst västerut samt i norra delen av platån ovanför samma slänt.

I tre av de områdena påträffades föroreningar. I två av dessa möjliggör detaljplanen för kvartersmark för bostadsändamål. På grund av förekomsten av föroreningar ställs krav på saneringsåtgärder inom kvartersmarken och inom två mindre områden inom allmän plats natur för att uppfylla gällande riktlinjer (a2). Även den naturmark där förekomst av föroreningar påträffats, måste vara åtgärdad för att startbesked ska kunna ges för de fyra tillkommande bostadsfastigheterna.

a2



Kartan visar en överlagring av delområdena med plankartan. Det är främst inom delområde två, fem och sex som saneringar behöver göras på vissa platser för att uppfylla riktlinjerna för känslig markanvändning inom kvartersmark och mindre känslig markanvändning inom allmän plats. Inom område fem planeras rekreation och tillfällig vistelse jämte naturmark varav sanering inte är nödvändig.

Åtgärderna som föreslås är att schakta bort de förorenade massorna. Nödvändiga tillstånd för schaktning i mark med föroreningar samt hantering av förorenade massor och eventuellt andra tillstånd som kan behöva ska erhållas innan sanering påbörjas.

Inom delområde fem enligt indelningen planeras främst naturmark samt kvartersmark för rekreation, såsom yoga, spa där riktvärdena för MKM är gällande för planens lämplighet. I delområde fem uppfylls kraven till stor del för mindre känslig markanvändning avseende DDT, men del av området behöver åtgärdas med hänsyn till förekomst av zink över riktvärdena för MKM. Då användningen innebär att människor endast kommer vistas där under kortare tid och inte stadigvarande bör halterna åtminstone underskrida MKM.



Karta är från rapporten och visar områden med föroreningsförekomster (gula) och de åtgärder som rekommenderas för att uppnå naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. Inom delar av område 2 och 6 möjliggör detaljplanen för bostäder och behöver därför saneras.

### Naturvärdesinventeringar

Naturvärdesinventeringar har genomförts genom Ekologigruppen i området under 2016, 2019, 2020 samt 2023. Då den ursprungliga inventeringen (*Naturvärden norr och söder om Lummelundsbruk*, daterad 2016-04-07) genomfördes tidig vår har inventeringen sedermera kompletterats vid tre tillfällen genom *Kompletterande utredning 2019-09-30, PM Naturvärden Lummelunda, delområde 31*, 2020-09-10 samt *Stor skogslilja vid Salthamn, fördjupad artinventering 2023-08-22*.

**Norra delen av planområdet** (delområde 31) bedöms utgöra naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde (orange område på karta nedan). Här konstateras att tall är det dominerande trädslaget. Tallarna har varierad ålder, ett fåtal är troligen kring 150 år gamla. Det finns också ett påtagligt inslag av unga lövträd. Oxel är mest påtaglig i den södra delen. Skott av ask och lönn är det lövinslag som förekommer i störst antal. Inga särskilt skyddsvärda träd noterades vid inventeringen.

Markväxtligheten begränsas av trädens kronor och av revkalksten i dagern. Små öar av växtlighet har utvecklats med inslag av bland annat axveronika och backtimjan (rödlistade, som nära hotade – NT). En mindre hackspett hördes vid inventeringen, men har troligen ingen boplats här då lämpliga boträd saknas.





Övriga naturvårdsarter framgår i tabell i utredningen. Stor skogslilja kunde inte observeras inom området under den fördjupade artinventeringen som gjordes under 2023.

**Södra delen av planområdet** (delområde 37, 38 och 39) bedöms utgöra naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde (orangea områden på karta nedan) och 4 – visst naturvärde (gula områden på karta nedan). Områdena karakteriseras av tallskog, 80-120 år gammal, och öppen ängsmark med inslag av låg tallvegetation inom delområde 37. Den östra delen av planområdet består av tallskog med mestadels låg bonitet. Väster om planområdet övergår området i åkermark.



Naturvärdesområden / naturvärdesklass i bilden till vänster. Bilden till höger visar artfynd samt område (röd polygon) i vilken stor skogslilja eftersöktes under sommaren 2023

De orkidéarter som observerades var skogsknipprot, purpurknipprot och nästrot. Skogsknipprot och purpurknipprot registrerades i ganska stor mängd inom en relativt begränsad yta i planområdets sydöstra del. Nästrot observerades i form av en vinterståndare från föregående år och bara på en enda plats arter orkidéer är fridlysta enligt artskyddsförordningen i hela landet.

## Geotekniska förhållanden

Tre geotekniska utredningar har gjorts under planarbetet, de två första av Sweco Sverige AB:

*TEKNISK UTREDNING – BERG, GEO & DAGVATTEN*, daterad 2020-06-14, gjordes genom Nathalie Roos, Luke Chapman, Oskar Sigurdsson.

*Geo- & bergteknisk utredning*, daterad 2024-01-31, genomfördes under 2023 och 2024 för att säkerställa att alla potentiella risker identifierats genom Luke Chapman och Oskar Sigurdsson.

Under de två utredningarna har två berg- och geotekniska fältkarteringar genomförts. Utifrån den planstruktur som tagits fram har även en kartläggning av risker och riskområden utförts.

Den tredje utredning genomfördes under våren 2025, se *Lokalgeologisk utredning fördjupad riskutredning*, 2025-05-15 av CFE2 genom Adam Tanér. Syftet med fördjupningen var att klargöra vilka risker som behöver åtgärdas i relation till exponeringen för risk, sannolikhet för olycka samt lämpliga åtgärder med hänsyn till riksintresset för naturvård som området omfattas av, se beskrivningen av riksintressen ovan.

Av fältkarteringen framgår att berggrunden i undersökningsområdets västra delar består av den undre och den övre Visby mägersten. I de norra och centrala delarna överlagras denna formation av Högaklint-formationen, vilken består av kalksten. Denna beskrivs mer ingående i rapporten.

Jordarterna inom området består i väst av två större strandvallar varv båda är förändrade genom schaktning och/eller fyllning, längst i öst av ett tunt jordtäckte av moränlera, centralt i norr av ytligt berg av kalksten och i söder av blandad jord av den vittrade mägerln.

Under SWECOs utredningar identifierades riskområden som förekommer främst vid slänterna. Relativt instabila mägerlänter förekommer i de södra och de västra delarna av området och det finns tecken på nyligen inträffade, mindre ras samt förutsättningar för framtida ras. Det finns även risk för sten- och blockutfall från bergsslänter samt släntkryp. Efter den andra geotekniska utredningen av SWECO daterad 2024-01-31 kvarstod följande risker som bedömdes ha åtgärdsbehov:

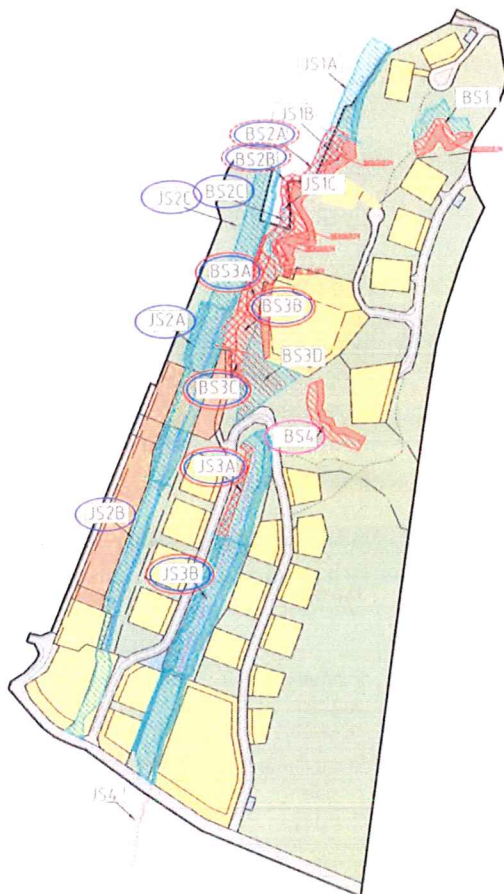
JS2A, JS2C, JS3A, JS3B, BS2A, BS2B, BS2C, BS3A, BS3B, BS3C

Då dessa risker är kopplade till geologiska formationer som är utpekade som värdefulla i riksintressebeskrivningen för riksintresse för naturvård behövde säkerhetsåtgärderna anpassas efter riksintresset. I SWECOS utredning framgår inte huruvida anpassningen av planstrukturen påverkar åtgärdsbehovet. Det saknas också förslag på hur åtgärderna kan anpassas efter riksintresset.

I den tredje och fördjupade riskutredningen av CF2 gjordes därför en kompletterande grundlig undersökning av de kvarstående riskerna i fält. Utöver riskerna ovan gjordes en fördjupad undersökning också av BS4 på rekommendation av konsulten, trots att denna inte utpekats som risk som behöver åtgärdas av SWECO.



Undersökningen i fält utgjorde sedan underlag för sannolikhetsbedömning för olycka, där också exponeringen för risken vägdes in. Med exponering avses hur respektive risk är belägen i relation till kvartersmark och byggrätter. Även hur riskerna ligger i relation till naturliga stråk samt hur tillgängliga de är med hänsyn till växtlighet och topografi togs med i bedömningen av vilka risker som kräver åtgärd. Där åtgärd bedömdes nödvändig identifierades därefter lämplig åtgärd med hänsyn till riksintresset.



*Identifierade risker. De risker som omfattades av den fördjupade utredningen under 2025 är markerade med blå ring och de risker där åtgärd krävs med röd ring, röd streckad ring är risk där rådhets över mark saknas. Risk med rosa ring utreddes också under den fördjupade utredningen på initiativ av konsult.*

Efter utredningen kvarstår att några av riskerna behöver åtgärdas men i en annan omfattning än i de två första utredningarna. Åtgärderna kan delas in i tre olika åtgärdsprinciper:

Åtgärdsprincip 1: I första hand anpassas detaljplanens struktur efter riskerna på så vis att riskområdena regleras som allmän plats och undantas från ny kvartersmark. På så vis minskas exponeringen för risken, genom att ingen fastighet där bebyggelse möjliggörs hamnar inom riskområdena. Inom allmän plats där riskerna förekommer, hanteras riskerna med bestämmelserna a<sub>9</sub> och a<sub>1</sub> som en försiktighetsprincip. Bestämmelse a<sub>9</sub> reglerar att *ingrepp i mark eller växtlighet får inte påverka markens stabilitet så att risken för ras, skred eller annan risk ökar*. Genom bestämmelse a<sub>1</sub> reglerar att *marklov krävs för*

a<sub>9</sub>  
a<sub>1</sub>

R

åtgärder som kan påverka markens stabilitet på ett negativt sätt säkras. Den förhöjda lovplikten fångar upp åtgärder, som inte aktiveras av den generella marklovplikten enligt 9 kapitlet 11 §. Lovplikten genom a1 tillsammans med bestämmelsen a9 ger myndigheten stöd för att kunna stoppa alternativt ställa krav på att åtgärden utförs på ett säkert sätt.

n4, a5  
prickmark  
e8

Åtgärdsprincip 2: Där det inte varit möjligt att undanta kvartersmark från riskområden, t.ex inom befintliga fastigheter inom planområdet med pågående markanvändning för bostad eller verksamhet, hanteras riskerna på samma vis som inom naturmarken med bestämmelserna n4 och a5. Den förses också med prickmark som tar bort möjligheten att bygga på marken alternativt, där marken redan är bebyggd, med e8 som anger att *marken får inte förses med ny byggnad eller anläggning med undantag för stödmur.*

Åtgärdsprincip 3: Där det inte bedöms tillräcklig med åtgärdsprincip 1 och 2 krävs det en säkerhetsåtgärd som förebygger eller minskar påverkan av risken för olycka. De riskområden som enligt den 3e utredning kräver åtgärder är följande BS2A, BS2B, BS2C, BS3A och BS3B samt JS3A och JS3B. BS2A, BS2B och BS2C ligger utanför detaljplanområdet och är inom privatägd fastighet, där rådighet saknas över marken.

Tabell 1 Beskrivning av åtgärdsbehov och åtgärd efter fördjupade riskutredning 2025

Risk	Typ av risk	Nödvändig åtgärdsprincip 1, 2 eller 3	Lämplig åtgärd med hänsyn till riksintresse naturvård
JS2A	Instabil mår-gelslänt Släntkryp	2	I denna slänt bör schakt vid släntfot undvikas utan avlastning ovan. Behåll tät vegetation med utbredd rotsystem.
JS2B	Instabil mår-gelslänt Släntkryp	1 och 3	I denna slänt bör schakt vid släntfot undvikas utan avlastning ovan. Behåll tät vegetation med utbredd rotsystem.
JS2C	Instabil mår-gelslänt Släntkryp	1	I denna slänt bör schakt vid släntfot undvikas utan avlastning ovan. Behåll tät vegetation med utbredd rotsystem.
JS3A	Instabil mår-gelslänt Släntkryp	1 och 3	Stödmur typ gabion som fylls med kalksten
JS3B	Instabil mår-gelslänt Släntkryp	1 och 3	Stödmur typ gabion som fylls med kalksten
BS2A	Sten- och blockutfall – risk ovan och under slänt	1,2 och 3	Risken är belägen utanför planområdet, rådighet saknas för åtgärd av själva risken enligt princip 3. Åtgärdsprincip 1 och 2 inom naturmarken i anslutning till risken enligt försiktighetsprincipen förbättrar situationen
BS2B	Sten- och blockutfall – risk ovan och under slänt	1,2 och 3	Risken är belägen utanför planområdet, rådighet saknas för åtgärd av själva risken enligt princip 3. Åtgärdsprincip 1 och 2 inom naturmarken i anslutning till risken enligt försiktighetsprincipen förbättrar situationen
BS2C	Sten- och blockutfall – risk	1,2 och 3	Risken är belägen utanför planområdet, rådighet saknas för åtgärd av själva risken



	ovan och under slänt		enligt princip 3. Åtgärdsprincip 1 och 2 inom naturmarken i anslutning till risken enligt försiktighetsprincipen förbättrar situationen
BS3A	Sten- och blockutfall – risk ovan och under slänt	1 och 3	Skrotning av löst sittande stenar
BS3B	Sten- och blockutfall – risk ovan och under slänt	1 och 3	Skrotning av löst sittande stenar
BS3C	Sten- och blockutfall – risk ovan och under slänt	1	Skrotning av löst sittande stenar

a3

Utöver åtgärdsprinciperna ovan regleras att säkerhetsåtgärderna kommer till stånd genom bestämmelsen a3 som anger att: startbesked får inte ges för nybyggnad inom fastighet förrän slänter säkerställts och anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten samt lokalgata har kommit till stånd. Det innebär att det finns ett ekonomiskt incitament att genomföra åtgärderna då det inte går att bebygga det södra området innan säkerhetsåtgärderna kommit till stånd. Därutöver har på exploatörens begäran, åtgärderna skrivits in i exploateringsavtalet och knutits till en bankgaranti som Region Gotland råder över.

#### BS3A, BS3B och BS3C

Angående BS3A-BS3C är de primärt belägna inom mark som regleras som naturmark. Nedanför risken slutar naturmarken i en återvändsgränd. Det går inte att ta sig vidare från det aktuella området, varav det inte utgör ett naturligt stråk. De naturliga stråken som finns i området för rekreation är belägna på annan plats än i anslutning till dessa bergsslänter. Därav bedöms exponeringen för risken vara relativt låg. Berget är också relativt stabilt samtidigt som det är otillgängligt att nå ovanifrån då växtligheten är tät och marken kuperad, varav det inte är en naturlig plats att vistas på. Sammantaget kommer exponeringen för risken både ovanpå och nedanför riskområdet vara fortsatt relativt låg än innan detaljplanens genomförande. Vissa åtgärder bedöms ändå vara nödvändiga. Den fördjupade utredningen rekommenderar att mindre löst sittande stenar bör tas bort genom skrotning vid genomförandet.

n4 a5  
Prickmark

Delar av befintlig fastighet för bostadsändmål Lummelunda Överstekvarn 1:74 är belägen inom riskområdena BS3A och BS3B. På de delarna där fastighet och riskområde överlappar, regleras marken med a5 och n4 tillsammans med prickad mark, mark som inte får förses med byggnad. På så vis förhindras byggnationer inom området. Även a5 och n4 hindrar åtgärder som kan påverka markens stabilitet.

#### BS2A, BS2B och BS2C

Riskområdena BS2A, BS2B och BS2C är belägna utanför planområdet för detaljplanen och inom fastighet ägd av privatperson. Rådighet saknas därför över marken. Åtgärd enligt åtgärdsprincip 3 kan därför endast rekommenderas fastighetsägaren till den aktuella fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:49, där de riskerna är belägna. Det markområdet inom planområdet som angränsar direkt till den berörda fastigheten regleras till allmän plats natur för att fastställa den befintliga markanvändningen. Detaljplanens befäster den pågående

a<sub>9</sub> a<sub>1</sub>

markanvändningen vid genomförandet och förvärrar därför inte risksituationen. Naturmarken förses dock med bestämmelserna a<sub>9</sub> och a<sub>1</sub>, som beskrivs ovan enligt åtgärdsprincip 1, som en försiktighetsprincip. På så vis kan detaljplanens genomförande antas göra risksituationen något bättre än nollalternativet.

#### *BS4*

BS4 som lades till undersökningen ligger otillgängligt då växtligheten är tät och topografin påtaglig och därför inte längs ett naturligt stråk. Något åtgärdsbehov föreligger därför inte.

#### *JS3A och JS3B*

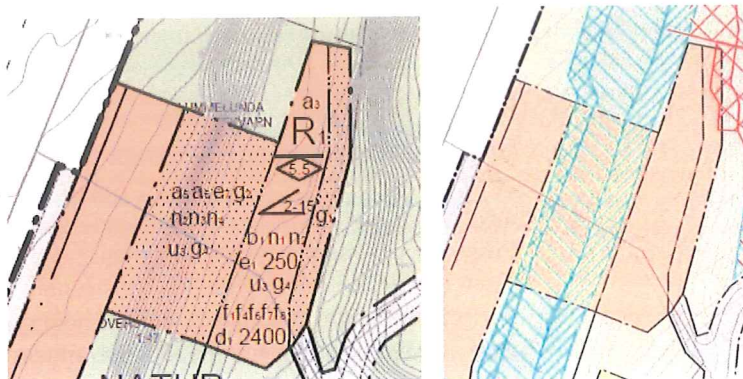
a<sub>9</sub> a<sub>1</sub>

Riskerna JS3A och JS3B är margslänter med släntkryp och viss rasrisk, till delar p g a att dessa någon gång schaktats ur till en onaturligt brant lutning. Utöver att riskområdet undantagits bebyggelse samt regleras genom bestämmelserna a<sub>9</sub> och a<sub>1</sub> enligt åtgärdsprincip 1 behöver denna risk åtgärdas enligt åtgärdsprincip 3. En lösning som identifierades redan i första utredningen är rasskydd/stödmur. En variant på rasskydd som bedöms som lämplig med hänsyn till riksintresset är en gabionmur, som består av ett nät som fylld med sten. Specifikt ska den i det här fallet fyllas med kalksten. Gabionen kan också kombineras med större kalkstensblock från området. Genom den lösningen krävs ingen direkt åverkan på slänten som förblir orörd. Gabionmuren/kalkstensblocken kommer med tiden att "ätas upp" av slänten när den når en naturlig lutning och på så vis försvinna. De massor som rasar ner mot muren kommer dessutom sig utgöra ett rasskydd, varav lösningen med gabionmur blir självförstärkande med tiden. Därutöver kan enstaka större stenar behöva plockas ner och ett fåtal träd tas bort. Lösningen innebär i praktiken en mycket begränsad åverkan på själva slänten. Lösningen gabionmur skrivs in i exploateringsavtalet för att säkerställa att specifikt den åtgärden kommer till stånd.

#### JS2A och JS2B

Det finns ett riskområde som hamnar inom ny kvartersmark som detaljplanen möjliggör där åtgärdsprincip 1 inte tillämpas varav åtgärdsprincip 2 och 3 behöver användas i stället. Det gäller riskområdet, JS2A, ligger i slänten där detaljplanen möjliggör för O- tillfällig vistelse och R- rekreation. Syftet med området är att möjliggöra en kommunikation mellan områdena, som t.ex. en trappa, så att förutsättningar finns för att användningarna ska kunna vara en del av samma verksamhet. Trappan är nödvändig då området för rekreation kommer behöva anlägga parkeringar nedanför slänten inom området för tillfällig vistelse för att tillgodose sitt parkeringsbehov.





I västra delen av kvartersmarken för rekreation ligger en slänt med geoteknisk olycksrisk. Syftet med kopplingen är att möjliggöra en kommunikation mellan de två områdena och möjlighet till samnyttjande av parkering

Prickmark, e7  
n4 a5

Risken i slänten har uppstått till följd av att slänten tidigare har utsatts för fyllning/schaktning som gjort den brantare och gett den en onaturlig lutning. Följden är att det finns risk för ras, mindre skred och pågående släntkryp i slänten.

För att långsiktig säkra slänten begränsas möjligheten till bebyggelse (**prickad mark**) och de enda anläggningar som tillåts är stödmur (**e7**). Tillsammans med **n4** och **a5** säkras att alla åtgärder som kan komma att genomföras även efter detaljplanens genomförande görs på ett säkert sätt.

n4 a5  
e8

Delar av riskområde JS2B ligger inom markområden som är bebyggda idag, på fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 1:94 och 1:64 samt området direkt norr om 1:64 tillhörande Väskinde Stora Klintegårde 7:1. Inom riskområdena finns befintliga byggnader, bland annat ett större skärmtak samt en jordkällare. De delar som ligger inom riskområdena regleras enligt åtgärdsprincip 2 med bestämmelserna **n4** och **a5** för att säkra att åtgärder i mark eller växtlighet inte kan riskera orsaka olyckor tillsammans med en bestämmelse **e8** som anger att marken inte får förses med nya byggnader eller anläggningar med undantag för stödmur. Det omöjliggör nya byggnader eller anläggningar inom prickmarken, utan att försätta områden i planstridigt utgångsläge med hänsyn till det befintliga som redan finns på plats. Det innebär också att om någon av dessa befintliga byggnader skulle rivas är möjligheten att uppföra någon ny byggnad inom riskområdet borttagen, varav dessa då får placeras inom annan del av fastigheten.

### Hydrologiska förhållanden

Inom ramen för den tekniska utredningen enligt ovan har en översiktlig hydrogeologisk undersökning utförts. Grundvattenmätning i tre punkter har genomförts. Denna undersökning visar att det troligen finns två skilda grundvattenmagasin inom detaljplaneområdet – ett ovanför klinten/sandvallarna där grundvattennivån har en tydlig korrelation med nederbörden och troligen även topografin. Ett magasin återfinns nedan klinten/sandvallarna där grundvattennivån har en tydligare korrelation med havsnivån. Slutsatserna av denna undersökning är osäkra och har inte utretts vidare.

### Radon

Området anges som lågriskområde för radon. Byggnader ska utföras med radonskyddad konstruktion om inte särskilda mätningar utförs, då det alltid finns risk för tillräckligt med radon i marken för att gällande gräns- och riktvärden

R

för radon ska kunna överskridas i en byggnad. Det gäller även i lågriskområden.

### Fornlämningar

En kulturvärdesinventering har utförts i Salthamnsområdet, Rapport Arendus 2016:13, genom Christian Hoffman, Arendus. Ett antal kulturhistoriska lämningar finns registrerade huvudsakligen i de mer låglänta delarna i Salthamn. Dessa har dokumenterats och beskrivs i rapporten. En kompletterande arkeologisk utredning genomförde 2023 bl a genom sökschaktning för att fastställa om det finns några lämningar inom området samt för att undersöka en specifikstensättningsliknande lämning som påträffades under den första inventeringen. I rapporten *Arkeologisk utredning, Arendus, rapport 2023:17* framkommer att denstensättningsliknande lämningens syfte inte kunde fastställas men att det antikvariska värdet bedömdes som lågt. Vid sökschaktningen påträffades inga anläggningar eller kulturlager. En gränssten av kalksten upptäcktes i närheten avstensättningen. Gränsstenen har mätts in som underlag för detaljplanekartan och är belägen inom användningsområde för naturmark.



Äldre gränssten inom planområdet

Generellt gäller dock att om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omgående avbrytas och länsstyrelsen underrättas i enlighet med Kulturmiljölagen.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Landskapsbild

#### Förutsättningar

Delar av det skogsområdet, som tas i anspråk för ny bebyggelse, är idag relativt orört. Skogsområdet var tidigare en inhägnad viltpark runt minkfarmen. Landskapets form med klintkant, strandvallar och odlingsdal ger vacker utsikt över kuststräckan, men är också karaktäristiskt för landskapsbilden längs västra kusten norrut från Visby. Klintar, strandvallar och klippformationer är också utpekade värden för riksintresset naturvård i området.



#### Förändringar

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





omfattning. Bebyggelsen ska vara indragen från länsvägen med syfte att bevara skogens naturvärden men också bibehålla dess betydelse för landskapsbilden. Någon ny bebyggelse föreslås inte direkt anslutning till klintkanten för att säkerställa de geologiskt intressanta klippformationer, inklusive raukar av varierande storlek, inom området som också är av betydelse för riksintresset för naturvård. De nya fastigheterna och de vägar som föreslås har placerats ut och justerats i fält och klippformationer har mätts in som underlag för plankartan för att uppnå detta.

a<sub>6</sub>

Fastigheterna placeras organiskt och med ett avstånd på 10-30 meter från varandra för att naturen fortsatt ska råda i området. En skötselplan har tagits fram som underlag för hur skogsmarken långsiktigt ska förvaltas för att tillvarata och förstärka landskapsbilden men också säkerställa att naturen fortsatt får utvecklas på sina egna villkor inom dessa området. Marklov för trädgård av träd med en diameter på 20 cm eller med mått 130cm över marknivå krävs för den skogsmark som är mest påtaglig i landskapsbilden a<sub>6</sub>.

n<sub>3</sub>

Träd får endast fällas om det är sjukt/skadat, utgör en säkerhetsrisk eller är nödvändigt för att kunna bebygga fastigheten på ett ändamålsenligt sätt (n<sub>3</sub>).

Som underlag för bedömningen kan t.ex. ett oberoende utlåtande från biolog eller arborist tas in. För att göra plats för bebyggelse på respektive fastighet kommer träd att behöva tas ner, men det ska göras med försiktighet och endast där det är nödvändigt för att möjliggöra för en bebyggelse i enlighet med gestaltungsprogrammet. Det är det som det sista villkoret i bestämmelsen om när träd får tas ner syftar till, dvs: "är nödvändigt för att kunna bebygga fastigheten på ett ändamålsenligt sätt". I det fall som någon ansöker om att ta ner ett träd av annat skäl som inte är av säkerhetsskäl eller för att trädet är sjukt eller skadat, exempelvis för att förbättra utsikten eller undanröja skugga, ska lov nekas. I gestaltungsprogrammet förtydligas förhållningssätt och genomförandeåtgärder för hur du på bästa sätt kan ta till vara befintliga träd och vegetation, för att den nya bebyggelsen ska integreras på bästa sätt i skogslandskapet.

f<sub>1</sub>

Av samma skäl tillåts inte staket, plank eller murar i fastighetsgräns (f<sub>1</sub>). Bestämmelsen syftar till att skapa en sömlös övergång mellan naturmark och fastigheten, där naturen ska gå in på knuten. Den juridiska gränsen för var denna går ska inte synas mer än de gränsrör som Lantmäteriet sätter ut i samband med fastighetsbildningen. Men mindre platser, såsom runt en uteplats får man rama in med ett staket eller mur så länge dessa inte blir dominerande.

Konceptuellt utgör respektive fastighet ett minimalt område, där naturen alltid ska tillåtas att sträcka sig fram till fasaden utan främmande inslag av t ex anlagda gräsmattor. Bebyggelsen ska inplaceras varsamt i skogslandskapet och följa markens nivåer.

## Bebyggelse

### Gestaltungsprogram

Ett gestaltungsprogram har knutits till detaljplanen. Avsikten med detta gestaltungsprogram är att ge stöd för den fortsatta bebyggelseutvecklingen och det framtida genomförandet av den nya bebyggelsen i Salthamn. Gestaltungsprogrammets syfte är därför att förtydliga och säkerställa att de kvaliteter och gestaltungskrav som regleras i detaljplanen fullföljs när bostadsprojekten väl genomförs. Programmet tydliggör både byggnaders och den yttre miljöns utformning men också hur platsens mikroklimat kan tas till vara. Eventuella

tillbyggnader och komplement till befintliga byggnader omfattas dock inte av gestaltungsprogrammet.

Arkitekturen uppstår i samverkan mellan natur, byggnaderna och de som byggnaderna skapas för. Dynamiken som uppstår förstärker platsen och i bästa fall ger den ett helt område karaktär.

Platsens förutsättningar är alltid avgörande. För att kunna harmonisera med naturförutsättningarna på platsen krävs att bebyggelsen utformas med en arkitektur som är konsekvent i hela planområdet och tydligt förhåller sig till dessa. Arkitekturen ska utgå från respektive fastighets unika läge och form. Varje inplacering av bostadshusen ska noga avvägas mot klimatfaktorer, befintlig vegetation och topografi.

Genom att förstå platsen, vart solen kommer in, vart vinden är som starkast m.m. går det att skapa olika mikroklimat och temperaturzoner i huset likväl som den angränsande utemiljön. Utformningsbestämmelserna avseende storlek, volymhantering, kulör och material, hantering av mark m.m. har alla utformats för att skapa förutsättningar för att kunna förhålla sig till platsen och landskapet på det sättet. I Salthamn råder en arkitektur som både i funktion och genom sin gestaltning samverkar med platsen, naturmiljön och upplevelsevärden som är kopplade till landskapsbilden.

#### ***Befintlig bebyggelse i anslutning till detaljplanen***

Söder om planområdet ansluter bostadshus från olika tidsepoker.

I den norra delen finns bostäder och fritidshus av varierande ålder. Flera byggnader härrör från den tid då minkfarmen var i drift och Salthamn kunde erbjuda pensionat med badhus och boende.



*Bostadshus - Väskinde Nors 1:92*



*Bostadshus - Väskinde Nors 1:97*



*Bostadshus, f d pensionat –  
Lummelunda Överstekvarn 1:49*



*Bostadshus – Lummelunda Överstekvarn  
1:61 och 1:40*



### **Befintlig bebyggelse inom detaljplanen**

Inom planområdet finns två befintliga villor med uthyrningsenheter - Villa Salthamn (Väskinde Stora Klintegårde 1:74) och Villa Berget (Lummelunda Överstekvarn 1:74). Inom respektive fastighet finns en huvudbyggnad i tre respektive två våningar med tillhörande komplementbyggnader/flertalet mindre byggnader. Intill Villa Berget finns även ett landskapshotellrum.



Villa Berget



Villa Salthamn

Inom planområdet är ytterligare ett landskapshotellrum inom fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2) som beviljats bygglov och är under uppförande.

I sydväst ingår dels de båda bostadsfastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 1:63 och Väskinde Stora Klintegårde 1:94. Här ligger även en verksamhetslada i sydvästra hörnet av Väskinde Stora Klintegårde 7:1, som under 2022 beviljades bygglov för personalbostäder, en typ av gruppboende som är avsedd att säkra upp tillgången till en bostad för säsongsarbetare, som är ett stort problem på Gotland under bl a sommaren. Tillsammans med en förrådsbyggnad tillhör den, den pågående verksamheten i Salthamn.



"Verksamhetslada" med personalbostäder – Väskinde Stora klintegårde 7:1



Befintliga bostadshus på Väskinde Stora Klintegårde 1:63 och 1:94

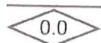
### **Förändringar**

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra mer bebyggelse på respektive fastighet Väskinde Stora Klintegårde 1:74 – Villa Salthamn (area 6.621 m<sup>2</sup>) och Lummelunda Överstekvarn 1:74 – Villa Berget (nuvarande area 3.696 m<sup>2</sup>). Fastigheterna går enligt planbestämmelse (**d<sub>1</sub>**) inte att stycka av. För Villa Salthamn på Väskinde Stora Klintegårde 1:74 kommer storlek och östra gränsen att justeras aningen med anledning av den lokalgata som placerats direkt öster om denna i samma läge som befintlig grusad väg. Fastighetens storlek uppskattas bli ca 6300 m<sup>2</sup> efter regleringen.

**d<sub>1</sub>**

**BO  
e<sub>1</sub>**

Användningen på både Väskinde Stora Klintegårde 1:74 och Lummelunda Överstekvarn 1:74 regleras till **BO**, bostad och tillfällig vistelse. Byggnadsarean



på respektive fastighet regleras till 600 respektive 550 kvadratmeter ( $e_1$ ). Nockhöjd anges i relation till befintlig bebyggelse - till 7,5 respektive 7,0 meter. Fastigheterna avrundas med prickad mark där byggnader inte får uppföras, vilket innebär att t.ex. parkering får ske där.

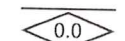
Bebyggelseförändringar i anslutning till befintlig bebyggelse ska främja en samtida och högkvalitativ arkitektur som inte dominerar befintliga byggnader eller landskapet. För att uppnå fortsatt hög arkitektonisk kvalitet regleras fastigheterna med flera utformningsbestämmelser.

$n_1$

$n_5$

För båda fastigheterna gäller även att markens medelnivå inte får ändras ( $n_1$ ) och att dagvatten ska omhändertas och infiltreras lokalt ( $n_5$ ).

$f_2$



$f_1, b_1$

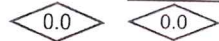
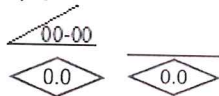


För Villa Berget gäller dessutom att huvudbyggnads byggnadsarea ska delas upp i olika sammanlänkade husvolym ( $f_2$ ) och att tak ska utformas som pulpettak med 2-15 graders takvinkel. Fastighetsgräns får inte inhägnas med staket/plank eller mur ( $f_1$ ) och källare får inte finnas ( $b_1$ ).

BO

Den befintliga bostadsbebyggelsen på fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 1:63 och 1:94 regleras för bostadsändamål (BO). Minsta fastighetsstorlek regleras till 1 400 m<sup>2</sup>, vilket innebär att dessa inte kan styckas av. Som buffert mot väg regleras ett 8 meter brett område med prickad mark på fastigheten Väskinde Stora Klintegårde 1:94 mot huvudgatan i söder, där byggnader inte får uppföras.

$e_5, f_8$



Största byggnadsarea regleras till 200 m<sup>2</sup> på respektive fastighet ( $e_5$ ). Tak ska utformas med 10-45 graders takvinkel. Med huvudvolym avses den dominerande volymen av en byggnad. Exempelvis kan tillbyggnader och fristående mindre byggnader, som komplementbyggnader, utformas med annan takform. Byggnadshöjden regleras till 5,5 meter ochnockhöjd till 7,0 meter.

$n_1, n_2$

För båda fastigheterna gäller även att markens medelnivå inte får ändras ( $n_1$ ) och att marken inte får hårdgöras mer än 30 kvm i anslutning till huvudbyggnad ( $n_2$ ). Med 30kvm möjliggörs för att hårdgöra t.ex. en uteplats. I östra delen av fastigheterna finns en slänt som identifierats som en geoteknisk säkerhetsrisk. I slänten och inom riskområdet finns bland annat en jordkällare. Inom området för den geotekniska säkerhetsrisken regleras så att ytterligare ny bebyggelse inte kan uppföras ( $e_8$ ) samt att åtgärder som kan öka risken för olyckor inte får göras ( $n_4$ ) och att sådana åtgärder som riskerar att öka risken också kräver marklov ( $a_5$ ). På så vis utgör inte jordkällarens läge i riskområdet i sig ett planstridigt utgångsläge, men ny byggnader tillåts inte liksom om den skulle rivas får den heller inte ersättas med byggnad inom riskområdet. Dessutom skulle sådana åtgärder kunna strida mot  $n_4$  då dessa innebär sådana typer av ingrepp som  $n_4$  avser att skydda mot.

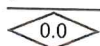
BO

Landskapshotellrum under uppförande inom fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2) regleras användningen till BO, bostad/tillfällig vistelse. Tomtplatsen ska styckas av i enlighet med detaljplanens villkor. Planbestämmelser i övrigt överensstämmer med redovisning nedan.

BO

Området med personalbostäder och maskinhall i sydvästra delen av Väskinde stora klintegårde 7:1 regleras som (BO). Bygglov beviljades 2022 för personalbostäder och användningen bedöms rymmas inom B- bostadsanvändningen. Byggrätten ( $e_5$ ) regleras till 300 kvm byggnadsarea och ennockhöjd på 8,0

$e_5$



*R*





meter samt en taklutning på mellan 3-45 grader. Då de befintliga byggnaderna har en sammanlagd byggnadsarea på drygt 450 kvm, där maskinhallen utgör ca 190kvm skapas ett planstridigt utgångsläge i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Det innebär att det inte finns möjlighet att bebygga ytterligare inom området, varken nya byggnader eller tillbyggnader, om inte en rivning görs i tillräcklig omfattning. Men enligt gällande lagstiftning kan ändå den pågående markanvändningen fortsätta och åtgärder som t.ex. yttre ändringar får göras i enlighet med regelverket och är undantagna kravet på planenligt utgångsläge.

e<sub>8</sub>,  
n<sub>4</sub>  
a<sub>5</sub>

Maskinhallen ligger också till delar mot en slänt som identifierats som en geoteknisk säkerhetsrisk. Inom området för den geotekniska säkerhetsrisken regleras så att ytterligare ny bebyggelse inte kan uppföras (e<sub>8</sub>) samt att åtgärder som kan öka risken för olyckor inte får göras (n<sub>4</sub>) och att sådana åtgärder som riskerar att öka den risken också kräver marklov (a<sub>5</sub>). På så vis utgör inte maskinhallens läge i riskområdet sig ett planstridigt utgångsläge, men någon ny bebyggelse tillåts inte inom riskområdet, varken nya eller "ersättningsbyggnader" för maskinhallen i det fall den skulle rivas.

f<sub>10</sub>

f<sub>8</sub>

För alla områden med befintlig bebyggelse att fasad ska utformas i trä, puts, natursten eller betong (f<sub>10</sub>). Medan puts eller betong ska vara ofärgad får träpartierna variera mer. Även om träpartierna aldrig ska täckmålas, kan de utformas i bränt trä, värmebehandlat trä, brun eller svart tjärfärg, alternativt behandlas med järnvitriol, sipo eller olja (f<sub>8</sub>).

### Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet utgör i sin helhet en intressant kulturhistorisk miljö, kopplad till utvecklingen av Lummelunds bruk och verksamheten i Salthamn. Bebyggelsen är tidstypisk för respektive tidsålder och uppvisar en kulturhistoriskt intressant utveckling. I Region Gotlands Kulturmiljöprogram anges att landskapsbilden är viktigt att bevara.

r<sub>1</sub>

Inom planområdets befintliga fastigheter finns dels Villa Salthamn, uppförd på 1970-talet, dels Villa Berget, vilken uppförts under 2021-2022. Villa Salthamn har successivt byggts ut med tidsenliga till- och påbyggnader. Byggnaderna är inte utpekade som kulturhistoriskt värdefulla byggnader, men har ett visst värde som en god representant för 1970-talets arkitektur. Villan skyddas därför av en grundläggande skyddsbestämmelse mot rivning (r<sub>1</sub>). Övriga byggnader på fastigheten omfattas inte av skyddsbestämmelsen. I övrig bedöms plan- och bygglagens (2010:900) kravställen i 8 kapitlet paragraf 1, 17 och 13 avseende utformning, hänsyn och förbud mot förvanskning som tillräckliga för att skydda Villa Salthamn mot skadliga åtgärder.

### Ny bebyggelse

Ett helhetsperspektiv och en varsam utveckling av bostadsbebyggelsen i Salthamn eftersträvas i planarbetet, där dynamik mellan områdets kvaliteter och bebyggelse – mellan människa och natur – kan skapas. Planerade byggnader ska så långt möjligt inlemmas i naturen och den naturligt förekommande vegetationen behållas in på knuten.

B  
BO  
e<sub>3</sub>

Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostäder (22 st) i form av bostadshus (B) på enskilda fastigheter. Tre av de föreslagna bostadshusen ges även möjlig användning för tillfällig vistelse (BO). Inom nyttillkommen fastighet får endast en bostadsenhet uppföras (e<sub>3</sub>).

*R*

### *Principer för bebyggelsens etablering*

I detaljplanen föreslås en bostadsbebyggelse som utgår från, och som strävar efter att så långt som möjligt förstärka omgivande naturförutsättningar både estetiskt och funktionellt – bebyggelsen ska inlemmas i naturen. Detta koncept – Salthamnkonceptet med dess fyra generatorer – terrasshus, stolphus, Salthamns trädgårdar och landskapshotellrum har arbetats fram under en tioårsperiod och ligger till grund för idén om planområdets konceptuella utbyggnad.

Ett gemensamt arkitektoniskt formspråk är avgörande vid områdets utbyggnad. Fastigheterna och byggnaderna ska integreras i naturens och geologins skiftningar så att upplevelsen av naturmarken är det bestående intrycket i kombination med upplevelsen av bebyggelsen. Fastigheterna inplaceras därför med släpp på 10-30 meter mellan och organiskt i förhållande till varandra, till naturen och topografin för att om möjligt förstärka de ekologiska förutsättningarna och skapa ett bra mikroklimat kring husen.

**d<sub>1</sub>** En viktig grundidé för utveckling och planering av bebyggelsen är därför att naturen inte ska ersättas – som vanligt är med villasamhällets gräsmatta och staket – utan det är naturen som ska vara framträdande inom planområdet. Därav föreslås fastigheterna vara mindre än traditionella villatomter på landsbygden, mellan 500 m<sup>2</sup> – 1 200 m<sup>2</sup> (**d<sub>1</sub>**).

**a<sub>6</sub>**  
**n<sub>3</sub>** Runt bebyggelsen på den egna tomten ska den naturligt förekomna växtligheten bevaras så långt som möjligt. I samband med bygglovsansökan bör tomtplatsens växtlighet analyseras och bebyggelsen utformas så att träd och växter till så stor utsträckning som möjligt kan vara kvar. En planbestämmelse har därför införts på fastigheterna i skogslandskapet som anger att marklov krävs för trädfällning om trädets diameter är 20 cm eller mer mätt 1,3 m över marknivå (**a<sub>6</sub>**). Ytterligare en bestämmelse (**n<sub>3</sub>**) anger att träd endast får fällas om det är sjukt/skadat, utgör en säkerhetsrisk eller är nödvändigt för att kunna bebygga fastigheten på ett ändamålsenligt sätt.

**n<sub>2</sub>** Med "ändamålsenligt sätt" avses att möjliggöra för att ta ner de träd som måste tas ner för att skapa plats för en byggnad som i övrigt är utformad och inplacerad för att följa detaljplanen och gestaltungsprogrammets intentioner, med att låta naturen råda in på knuten. I det fall som någon ansöker om att ta ner ett träd av annat skäl som inte är av säkerhetsskäl eller för att trädet är sjukt eller skadat, exempelvis för att förbättra utsikten eller undanröja skugga, ska lov nekas. Se också beskrivningen av förändringar i avsnittet om Landskapsbild.

**n<sub>5</sub>** Marken får inte heller hårdgöras mer än 30 kvm i anslutning till huvudbyggnad (**n<sub>2</sub>**), vilket i första hand ska möjliggöra för dag- och takvatten att fortsatt infiltrera ner i marken på ett naturligt sätt, men skapar också ett incitament att bevara den naturligt förekomna marken. Dagvatten ska också omhändertas inom den egna fastigheten (**n<sub>5</sub>**).

I Salthamn råder ett annat tankesätt som utmanar gängse bebyggelseprincip som blivit alltmer vanlig i Sverige de senaste 20-30 åren, där naturen i princip fräses bort för att ge plats åt villamattor med massproducerade typhus och monokultur med gräs faktiskt ökar på motsättningen mellan en hållbar natur och bebyggelseutveckling. Dessutom är det förhållningssättet tveksamt med hänsyn till utformningskraven i relation till bland annat till landskapsbild och





*Illustrationsplanen visar hur området kan komma att se ut när detaljplanen är utbyggd.*

naturvärden enligt 2 kap 6 § punkt 1; liksom kravet på hänsyn till samma värden enligt 8 kap. 9 § punkt 1, som anger att fastigheten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara, i Plan- och bygglagen (2010:900).

All ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till att de är en del av ett större landskap och ett större sammanhang med flera olika faktorer och värden att förhålla sig till. Genom att låta sig inspireras av platsen och alla dess värden kan en helt annan typ av bebyggelse med högre kvalitet uppnås.

I Salthamn ska naturen gå fram till fasaderna och kanske till och med krypa upp på taken i form av "gröna" tak. Växt och djurliv ska fortsatt få möjlighet att utvecklas sida vid sida med människan.

Platsens naturliga former och växtlighet påverkar också mikroklimatet på plats vilket kan nyttjas för att få ett mer hållbart och energisnålt bostadsbyggande. I korta drag handlar det om att inplacera och utforma bebyggelse i landskapet efter platsens förutsättningar i förhållande till vind, kyla, sol och värme där växtlighet och platsens form påverkar. För att kunna göra det krävs analyser av sol, vind, köldhål och vindtunnlar i landskapet inför den nya bebyggelsens etablering, vars syfte är att skapa ett bra mikroklimat för de boende. För bebyggelsen i Salthamn utgår arkitekten från tre typer av rumskoncept; olika tempererade zoner inom de isolerade och uppvärmda ytor,na,

halvklimaliserade rum där jordens egen förmåga till att lagra kyla eller värme nyttjas utan att tillföra energi samt att utveckla uterum och skapa mikroklimat runt byggnaden. Metoden beskrivs närmare i detaljplanens gestaltungsprogram.

### ***Bebyggelsens utformning och utförande***

Den nya bebyggelsen ska utformas i ett gemensamt formspråk och följa detaljplanens gestaltungsprogram. Detaljplanens egenskapsbestämmelser utgör ett fundament för att kunna uppnå de arkitektoniska kvaliteter som mer utförligt beskrivs i gestaltungsprogrammet. Bestämmelserna samverkar och ska läsas ihop då de tillsammans bidrar till att skapa förutsättningar för det arkitektoniska uttryck och förhållningssätt till naturen, platsen och klimatet som detaljplanen eftersträvar.

Tre hustyper har utvecklats inom Salthamnskonceptet – "stolphus" – där naturen kan tillåtas fortsätta under konstruktionen då den är etablerad på stolpar och höjer upp bebyggelsen mot trädkronorna och för utsikt mot havet. "Terrasshus" – med nivåskillnader både på in- och utsida, vilka följer den naturliga terrängen. Den tredje kategorin är så kallade "landskapshotellrum", vilka är mindre konstruktioner för bostad/tillfällig vistelse.



*Exempel "stolphus" och "terrasshus" (m.arkitektur ab)*

I sluttande mark föreslås byggnader uppföras vertikalt, så kallade "stolphus". Dessa kan, för att spara träd, var upplyfta bland tallarna vilket också stärker sambandet mellan natur och byggnad. Här kan naturen fortsätta under husen. Där det är gles med vegetation (tomtplatser i väster) ska husen hållas lägre, snarare terrasseras ner i terrängen, så kallade "terrasshus". Förebilder för detta finns på flera platser både lokalt, nationellt och internationellt.



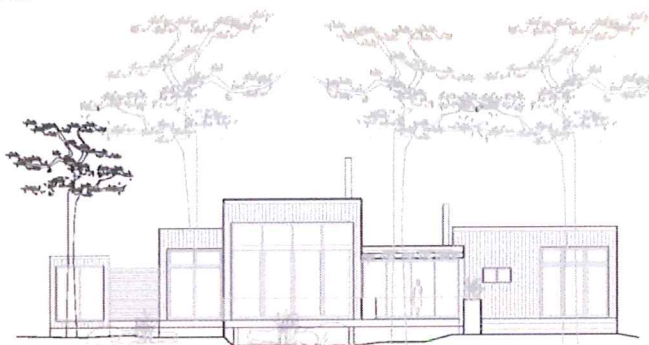
### Utformnings- och utförandebestämmelser

Relationen mellan byggnad och landskap är avgörande för den arkitektoniska visionen i Salthamn i enlighet med gestaltungs-konceptet. Det framgår också i 2 kapitlet 6 § punkt 1 att byggnader ska utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. För att uppnå detta har naturen och landskapets egna uttryck och form legat till grund för utformnings- och utförande bestämmelserna.

e<sub>1</sub>

**Bruttoarea, (e<sub>1</sub>)** för respektive bostadstomt regleras enligt följande; för tomtplatser 500 m<sup>2</sup> utgör bruttoarean 160 m<sup>2</sup>, för tomter på 600 och 800 m<sup>2</sup> gäller 180 m<sup>2</sup>. För tomtplatser på 1000 m<sup>2</sup> gäller 200 m<sup>2</sup> bruttoarea och för tomtplatser på 1200 m<sup>2</sup> gäller 225 kvm. Bruttoarea definieras som summan av alla våningsplanens area, som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Öppenareor såsom skärmtak, uteplatser, entréer, balkonger och terrasser ingår inte i beräkning av bruttoarean, vilket gynnar det arkitektoniska konceptet för området.

Bebyggelsen ska utformas i en sammanhållen variation och i relation till omgivande skogslandskap. Detta kan åstadkommas med variation i husvolym. Ett gemensamt uttryck av både byggnadsvolymer och taklandskap ska eftersträvas.



Exempel sammanlänkade volymer

(m.arkitektur ab)

f<sub>2</sub>

e<sub>2</sub>

n<sub>1</sub>

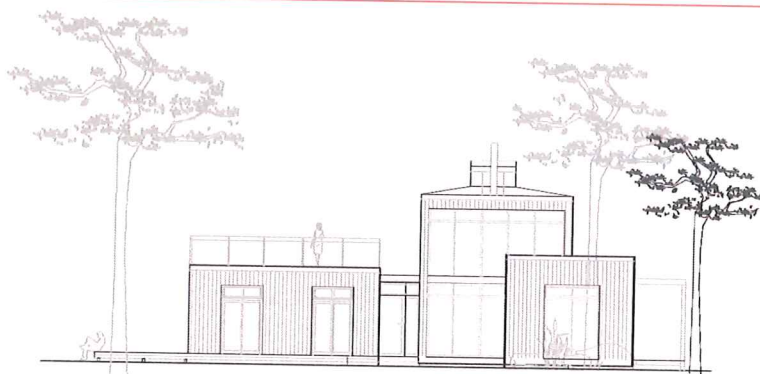
b<sub>1</sub>

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnads bruttoarea ska uppdelas i olika sammanlänkade husvolym (f<sub>2</sub>) och 30% av denna får sticka upp som en andra våning (e<sub>2</sub>). På så vis skapas förutsättningar för att låta byggnaden följa de naturligt förekomna höjdskillnaderna, där markens medelnivå heller inte får ändras (n<sub>1</sub>). För fastigheterna gäller även att bebyggelsen inte får ha källare (b<sub>1</sub>).

f<sub>3</sub>

Dessutom regleras att **största tillåtna bredd** för husvolym mot gata är 7 meter (f<sub>3</sub>) inom majoriteten av den tillkommande kvartersmarken. Syftet med båda bestämmelserna är att skapa en variationsrik gestaltning, där byggnaderna inte dominerar över landskapet.

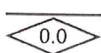
A handwritten mark or signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. It appears to be a stylized letter 'R' or a similar symbol.



Referensbyggnad sammanlänkade volymer där en begränsad del av byggnadens sticker upp (m.arkitektur ab)

$f_4$   
00-00  $f_6$

$f_5$

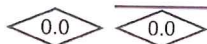


Byggnader i skogslandskapet ska utformas med **pulpettak** ( $f_4$ ) med en lutning på 2-15 grader för att harmonisera med omgivande naturmark. Taket ska här vara av trä, matt plåt, takpapp/du, sten eller vegetationstak ( $f_6$ ). På platån i väster ska lutningen vara 3-40 grader och takmaterial ska vara av trä, matt plåt sten eller vegetationstak ( $f_5$ ).

$e_2$

**Nockhöjden** regleras för byggnaderna inom planområdet. Ur landskapsbildsynpunkt är det viktigt att bebyggelsens höjd understiger tallarnas kronor, varav flertalet varierar mellan cirka 12-16 meter i höjd. I skogslandskapet regleras nockhöjden till 6,0 meter respektive 5,0 meter.

Huvudbyggnader i skogslandskapet kan förses med en andra våning. Omfattningen av denna regleras i särskild bestämmelse ( $e_2$ ) – Om huvudbyggnad förses med två våningsplan kan angivet krav för byggnadshöjd/nockhöjd överskridas med 2,5 meter. Plan 2 får maximalt utgöra 30 % av den totala tillåtna bruttoarean.



$f_5$

I det mer öppna landskapet på platån i väster och i dess förlängning söderut regleras både **byggnadshöjd** till 5,5 meter och **nockhöjd** till 7,0 meter. Dessa har begränsats för att skapa lägre byggnadsvolymer, för att underkasta sig strandvallarna och klippformationerna som präglar landskapsbilden i det mer öppna landskapet. Taket ska utformas i trä, sten, matt plåt eller vegetationstak ( $f_5$ ).

#### Fasader

Byggnader ska istället utformas men en kombination av puts, natursten, betong och trä för att byggnaderna i material och färg ska få en tydlig relation med naturens egna uttryck. I det mer öppna landskapen i väst, där klippformationer och slänter med mörkelsten präglar landskapsbilden ska de stenbaserade materialen dominera, men brytas av med partier av trä, ( $f_9$ ). I skogslandskapens i öster ska träet dominera men får brytas av med de stenbaserade materialen( $f_7$ ). Medan puts och betong ska vara ofärgade får träet variera mer och kan vara bränt eller behandlas med olja, sipo, järnvitriol, tjärfärg i brunsvart eller liknande ( $f_8$ ), behandlingen ska samverka med (inte täcka) träets egna uttryck.

$f_9$

$f_7$

$f_8$

$n_1, n_2$



### Markens anordnande och vegetation

f<sub>1</sub>

För att bebyggelsen ska integreras väl i landskapet regleras att markens medelnivå inte får ändras (n<sub>1</sub>) och att marken inte får hårdgöras mer än 30 kvm i anslutning till huvudbyggnad (n<sub>2</sub>).

Vidare regleras att tomtgräns inte får inhägnas med staket/plank eller mur (f<sub>1</sub>), för att möjliggöra upplevelsen av att husen är placerade ute i naturen, mindre inhägnader som syftar till att rama in t.ex en uteplats eller ett grönsaksland är däremot tillåtna.

p<sub>1</sub>

### Placering

För att kunna underhålla byggnader på egen tomt regleras att byggnader inte får uppföras närmare tomtgräns än 2 meter (p<sub>1</sub>). Dessutom har de tomter som gränsar direkt mot lokalgata reglerats med ett fyra meter brett område med prickad mark, där byggnader inte får uppföras.

O<sub>1</sub>

### Byggnader för tillfällig vistelse

De tilltänkta uthyrningsenheterna/landskapshotellrummen för tillfällig vistelse inom användningsområde (O<sub>1</sub>) ska placeras nedanför slänten i planområdets sydvästra del.



e<sub>4</sub>

Illustration landskapshotellrum

(m-arkitektur ab)



f<sub>9</sub>

f<sub>8</sub>

b<sub>1</sub>

n<sub>1</sub>, n<sub>2</sub>

f<sub>5</sub>

Inom användningsområdet får maximalt 10 uthyrningsenheter/ landskapshotellrum om maximalt 50 m<sup>2</sup> bruttoarea vardera uppföras (e<sub>4</sub>).

Nockhöjden regleras till maximalt 5,5 meter då tanken är att byggnadernas ska utföras med en höjd som inte ska överskrida ovanförliggande marknivå. Takvinkel ska vara 2-4 grader. Fasader ska utföras i puts, natursten eller betong med inslag av trä (f<sub>9</sub>). Puts/betong ska vara ofärgad och träpartier ska vara obehandlade eller vara av bränt trä, trä behandlat med järnvitriol, olja, sipo eller värme, alternativt svart-brun träjära (f<sub>8</sub>). Vidare gäller även att bebyggelsen inte får ha källare (b<sub>1</sub>). Markens medelnivå får inte ändras (n<sub>1</sub>). Marken får inte heller hårdgöras (n<sub>2</sub>). Takmaterial ska vara i trä, sten, matt plåt eller vegetationstak (f<sub>5</sub>).

I södra delen av området för tillfällig vistelse, söder om ett band med prickmark, ligger en befintlig byggnad med personalbostäder, som regleras enligt beskrivning av befintlig bebyggelse ovan.

Norra delen av kvartersmarken för tillfällig vistelse angränsar till kvartersmarken för rekreation. Då ytan för rekreationsområdet är begränsat i sin yta och av en oregelbunden form, bland annat med anledning av de geotekniska förutsättningarna, har det möjliggjorts för att inom kvartersmarken för tillfällig vistelse anlägga parkering som tillgodoser rekreationsverksamhetens behov

g<sub>3</sub>

R

	<p>genom <math>g_3</math> – markreservat för gemensamhetsanläggning motsvarande minst 3 parkeringar. Men "minst" avses att skapa ett utrymme för att göra fler om behovet finns på grund av att regelverket kräver det då byggrätten nyttjas. Antalet 3 utgår från gällande parkeringsnorm där uppskattat behov av parkeringar uppgår till fyra. En av dessa måste vara tillgänglig och behöver anläggas inom rekreationsområdet. Övriga parkeringar får inplaceras inom markreservatet. Vid inplacering av byggnad för tillfällig vistelse ska denna inplaceras så att möjlighet finns att anordna och nå de avsedda parkeringarna på ett lämpligt sätt. Det kan redogöras på t.ex. situationsplan hur dessa bäst kan disponeras så att båda får plats och de kvaliteter som man vill uppnå för tillfällig vistelse kan samverka med parkeringarna. På samma vis ska inplacering av parkering göras med hänsyn till att skapa förutsättningar för att bebygga området för tillfällig vistelse på ett ändamålsenligt sätt. En trappa får också anläggas inom det punktprickade området mellan kvartersmarken för tillfällig vistelse och rekreation (<math>g_2</math>). Dessa säkras genom gemensamhetsanläggningar.</p>
$g_2$	
$R_1, e_1$	<p><b>Byggnad/-er för rekreation</b></p> <p>Planen gör det även möjligt att uppföra en eller flera byggnader inom rekreationsområdet (<math>R_1</math>). Byggrätten regleras till maximalt 250 m<sup>2</sup> (<math>e_1</math>) bruttoarea.</p>
$f_4$	
$f_5, f_7$	
$f_8$	<p>Taken ska utföras som pulpettak (<math>f_4</math>). Takmaterial ska vara i trä, sten, matt plåt eller vegetationstak (<math>f_5</math>). Fasaderna ska utformas i trä med inslag av puts, natursten eller betong (<math>f_7</math>). Stenpartierna ska vara ofärgade medan träpartier ska vara obehandlade eller vara av bränt trä, trä behandlat med järnvitriol, olja, sioox eller värme, alternativt svart-brun träjära (<math>f_8</math>).</p>
$b_1$	
$n_1, n_2$	<p>Vidare gäller att bebyggelsen inte får ha källare (<math>b_1</math>). Markens medelnivå får inte ändras (<math>n_1</math>). Marken får inte hårdgöras mer än 30 kvadratmeter i anslutning till huvudbyggnad (<math>n_2</math>).</p>
$g_3$	<p>Då området för rekreationsverksamhet är relativt smalt har en rättighet till parkering säkrats inom kvartersmarken för O, väster om rekreationsområdet (<math>g_3</math>), nedanför slänten. Parkeringen kan dimensioneras så att de kan samnyttjas. Inplacering av parkering ska göras med hänsyn till att skapa förutsättningar för att bebygga området för tillfällig vistelse på ett ändamålsenligt sätt. Det kan redogöras på t.ex. situationsplan hur dessa bäst kan disponeras så att båda får plats och de kvaliteter som man vill uppnå för tillfällig vistelse kan samverka med parkeringarna. En tillgänglig parkering ska dock anläggas enligt tillgänglighetskrav inom rekreationsområdet.</p>
$g_2$	<p>I det punktprickade området, belägen i slänten mellan de två områdena, möjliggörs också för att anlägga en trappa (<math>g_2</math>) som möjliggör för besökande att kunna ta sig till verksamhetslokalen för rekreation. Trappa och parkering ska säkras genom två gemensamhetsanläggningar. För att uppfylla tillgänglighetskraven kommer ändå minst en parkering för person med funktionsnedsättning behöva anläggas inom kvartersmarken för rekreation.</p>
$n_4$	
$a_5$	
$e_7$	
$n_2$	
$n_3$	<p>Åtgärder i slänten ska göras med försiktighet med hänsyn till risken för t.ex. ras och skred och regleras därför av (<math>n_4</math>) som anger att ingrepp i mark och växtlighet inte får påverka markens stabilitet. Marklov krävs också för de ingrepp som kan försämra markens stabilitet (<math>a_5</math>). I övrigt får den prickade marken inte bebyggas med vare sig anläggning eller byggnad, med undantag för stödmur och trappa (<math>e_7</math>). Den får inte heller hårdgöras mer än 30 kvadratmeter i anslutning till huvudbyggnad (<math>n_2</math>) och träd får inte tas ner om det inte är</p>



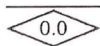
$a_6$  sjukt/skadat, utgör en säkerhetsrisk eller om det är nödvändigt för att bebygga på fastigheten ett i övrigt ändamålsenligt sätt ( $n_3$ ). Marklov krävs också för trädfällning om trädet har en diameter över 20 cm 1,3 meter över marknivån ( $a_6$ ).

E, E<sub>1</sub>  
e<sub>6</sub>,

#### **Byggnad/-er för tekniska anläggningar**

Fyra områden i detaljplanen har reglerats för placering av tekniska anläggningar (E). Två av dessa är endast avsedda för de anläggningar som behövs för elförsörjning (E<sub>1</sub>), som t.ex. transformatorstation. Största byggnadsarea är 30 m<sup>2</sup> (e<sub>6</sub>) på respektive område.

f<sub>4</sub>, f<sub>6</sub>,



f<sub>9</sub>

Taken ska utföras som pulpettak (f<sub>4</sub>) och takmaterial ska vara slät plåt, faltak, takpapp/duk eller vegetationstak (f<sub>6</sub>). Nockhöjd regleras till 3,5 meter.

f<sub>8</sub>, b<sub>1</sub>,  
n<sub>1</sub>  
n<sub>2</sub>

Fasader ska utföras i puts, natursten eller betong med inslag av trä (f<sub>9</sub>). Stenpartierna ska vara ofärgade medan träpartier ska vara obehandlade eller vara av bränt trä, trä behandlat med järnvitriol, olja, sipo eller värme, alternativt svart-brun trätjära (f<sub>8</sub>). Vidare gäller att bebyggelsen inte får ha källare (b<sub>1</sub>). Markens medelnivå får inte ändras (n<sub>1</sub>) och marken får inte hårdgöras mer än 30 kvm i anslutning till huvudbyggnad (n<sub>2</sub>).

#### **Tillgänglighet**

Det finns goda förutsättningar att uppfylla gällande krav på tillgänglighet i de planerade bostäderna.

## **FRIYTOR OCH NATURMILJÖ**

### **Natur**

#### **Förutsättningar**

I dag utgörs huvuddelen av planområdet av skogsmark med inslag av ytligt belägen revkalksten i områdets högre belägna delar. Här och var står revkalkstenen upp i raukartade bildningar. Mot nordväst finns tydliga klintkanter.

I väster är landskapet mer öppet. Här växer lägre tallvegetation.

På grund av den forna djurparkens inhägnad har inte skogsmarken kunnat nyttjas för det rörliga friluftslivet i någon nämnvärd omfattning. Något utvecklat stigsystem finns därför inte, befintligt vägnät har i stället använts. Endast en gångstig löper nedanför klintkanten i väster.

Inom naturmarken finns sedan tidigare tre borrhål för dricksvatten som fortsättningsvis behöver vara tillgängliga för pågående och avsedd användning. En av dessa utgör idag vattentäkt för hushåll och jordbruksverksamhet på Lummelunda Överstekvarn 1:65. Den säkras med ett servitut.

De andra två anlades i samband med tidigare vattenutredning för utvecklingen i Salthamn enligt Program för Salthamn och Tjauls – Bebyggelseutveckling för området kring Väskinde Stora Klintegårde 6:2 m fl (Salthamn) upp till Lummelunda Tjauls 1:19 m fl (Bruksskogen), daterad 2022-06-08, MBN 2019/5445. Dessa två brunnar kan behövas som reservtakter för avsaltningsverket enligt gällande riktlinjer i den vidare utvecklingen enligt programmet. Därför säkras tillgången till dessa för Salthamn Vatten och Avlopp AB SVB, genom nyttjandearräsavtal. Dessa är av betydelse för den samlade vattenförsörjningen i området inom och utanför detaljplanen för att förse ett större antal hushåll och

*R*

verksamheter med dricksvatten. Med hänsyn till att verket förser så pass många fastigheter med dricksvatten anses brunnarnas användning vara av allmän karaktär och på så vis förenlig med markanvändningen allmän plats natur. De mindre erforderliga anläggningsdelarna ovan mark i anslutning till borrhålen bedöms inte heller ha någon egentlig påverkan på att nyttja marken som allmän plats, då dessa är av begränsad storlek och utbredning.

## NATUR<sub>1</sub>

### Förändringar

Natur- och skogsmark regleras som naturmark (**NATUR<sub>1</sub>**) för att säkerställa den gröna infrastrukturen. Den separerade bebyggelsestrukturen möjliggör att du kan nå naturmarken lätt från lokalgatorna.

Avstånden mellan bebyggelsen, framför allt i skogens centrala del, är väl tilltagna för att bebyggelsen ska upplevas vara i samklang med naturens förutsättningar. Detta medför att det rörliga friluftslivets tillgänglighet förstärks, framför allt med utgångspunkt från att området tidigare delvis varit inhägnat.

Avstånden mellan fastigheterna i skogen har analyserats utifrån ett befintligt fritidshusområde – Vamlingbo Nore på Storsudret – för att ett lämpligt respektavstånd mellan tomterna och passerande ska uppnås. Detta har bidragit till områdets struktur. De breda naturstråken medför att passager och vandring genom området förstärks. Träd och vegetation bidrar till reglerande ekosystemtjänster.



*Bilden visar att området där bl.a skogsknipprot och purpurknipprot påträffats, i sin helhet hamnar inom mark som regleras som naturmark i detaljplanen.*