



Förslag till detaljplan för

Väskinde Kaungs 1:10

Region Gotland

Granskningshandling

Ärendenr: MBN 2021/504
Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2025-10-23

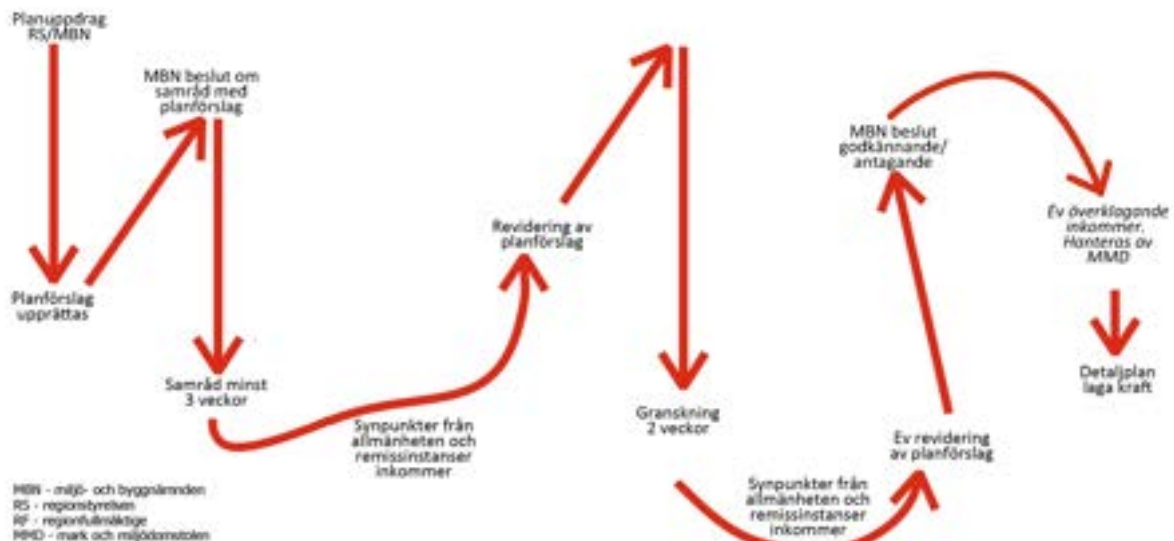
En detaljplan är ett juridiskt bindande kontrakt mellan en kommun, markägare och grannar. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde. Detaljplanen styr hur marken får användas (till exempel för bostäder, handel, kontor, parkmark, gator), höjd på byggnader, 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 som 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* och *utökat förfarande*.

Nedan visas en förenklad illustration av detaljplaneprocessen vid utökat planförfarande.

STANDARDFÖRFARANDE plan- och bygglagen 2010:900



Planförslaget är upprättat på;

Region Gotland

Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet plan

Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby

Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY

Tfn 0498-269000vxl

e-post: registrator-mbn@gotland.se

hemsida: www.gotland.se/byggabo

Innehållsförteckning

PLANENS SYFTE	4
<i>Bedömning av miljöpåverkan</i>	6
PLANDATA	7
<i>Lägesbestämning</i>	7
<i>Areal</i>	8
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	9
<i>Genomförandetid</i>	9
<i>Huvudmannaskap</i>	9
<i>Pågående markanvändning</i>	10
<i>Bebyggelse</i>	10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
<i>Gator och Trafik</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	18
PLANERINGSUNDERLAG	22
<i>Kommunala</i>	22
<i>Utreddningar</i>	22
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	26
<i>Kommunala</i>	26
<i>Regionala</i>	26
<i>Riksidressen</i>	26
<i>Hushållningsbestämmelser</i>	27
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	27
<i>Miljö</i>	30
<i>Hälsa och säkerhet</i>	30
<i>Geotekniska förhållanden</i>	32
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	32
<i>Kulturmiljö</i>	32
<i>Fysisk miljö</i>	34
<i>Teknik</i>	34
<i>Service</i>	34
<i>Trafik</i>	34
KONSEKVENSER	35
<i>Fastigheter och rättigheter</i>	35
<i>Natur</i>	35
<i>Miljö</i>	36
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	37
<i>Hälsa och säkerhet</i>	37
<i>Sociala värden</i>	38
<i>Riksidressen</i>	39
<i>Hushållningsbestämmelser</i>	39
<i>Trafik</i>	39
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	41
<i>Mark och utrymmesförvärv</i>	41
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	41
<i>Tekniska frågor</i>	42
<i>Ekonomiska frågor</i>	44
<i>Organisatoriska frågor</i>	45

Planen hanteras enligt PBL 2010:900 med standardförfarande då samhällsbyggnadsförvaltningen anser att:

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

Beslut om planuppdrag fattades av miljö- och byggnämnden i Region Gotland den 2021-05-25, MBN § 118.

Samråd med planförslaget har skett under perioden 2025-01-09 till och med 2025-02-06. Förslaget har därefter reviderats och kompletterats i enlighet med inkomna yttranden där så bedömts lämpligt. Denna version utgör planens granskningsförslag.

Planens syfte och huvuddrag

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att komplettera befintlig bebyggelse i området beläget längs med Kornettvägen i Väskinde med 11 nya bostadsfastigheter indragna in i skogen, placerade längs med en ny gata som löper genom området. Bostadsområdet ska ha en skoglig karaktär och de nya fastigheterna utgöras av naturtomter med ett stort inslag av befintlig växtlighet. Den nya gatan avses kantas av befintliga uppvuxna tallar som ger upplevelsen av skogsväg i stället för en väg kantad av tomter. Fastigheterna ges egna instick från gatan så att alla omgärdas helt av naturmark. Den nya gatan ska ansluta till Kornettvägen vid två nya in-/utfarter vilket ger en god genomströmning för områdets trafikbehov. Vägen utrustas med genomsläpplig beläggning. De i skogen indragna tomterna möjliggör ett bebyggelseområde som knappt kommer skymtas från Kornettvägen då den befintliga växtligheten mellan bostäder och väg skapar en naturbuffert som skyddar mot insyn, ljud och vind.

Också mot befintliga grannar i norr; Väskinde Roklunds 1:11-13, och i söder; Väskinde Lilla Klintegårde 1:18, lämnas en tilltagen naturbuffert för att skydda från insyn.

Fastighetsstorlekarna föreslås vara max 1700 m² för att tillvarata områdets skogliga karaktär. Fastigheterna omgärdas av prickad mark som inte får bebyggas för att främja en begränsad tomtbildning. För att bibehålla naturvärden och markens möjligheter till infiltration finns reglering om maximal andel hårdgjord yta och skydd mot fällning av uppvuxna träd.

Strukturen lämnar stora ytor naturmark mellan fastigheterna vilket skapar släpp för djur och människor och bidrar till hänsynsytor för befintliga grannar och till fornlämningar samt en mjuk övergång mellan natur- och tomtmark. De sinsemellan avskilda fastigheterna, tillsammans med andelen byggbar kvartersmark bidrar också till att varje bostadstomt kan planeras och upplevas utan full insyn utifrån. I den omkringliggande naturmarken kan ett gemensamt friluftsliv främjas och den gamla hålväg som löper genom fastigheten lämnas opåverkad.

Varje fastighet föreslås kunna få en begränsad men tillräckligt tilltagen byggrätt som ger möjligheter att uppföra en huvudbyggnad tillsammans med komplementbyggnader. Byggrätten ger möjlighet att uppföra ett enbostadshus om maximalt 170 m² byggnadsarea (BYA) och 170 m² bruttoarea (BTA). Huvudbyggnaden får vara sammanbyggd med övriga komplementfunktioner genom öppenarea. Komplementbyggnader får inte uppföras med full bostadsfunktion med hänvisning till grundvattenförutsättningarna i området. Den samlade byggnadsarean per fastighet är 270 m², vilket lämnar utrymme till erforderliga komplementbyggnader som till exempel garage, växthus eller förråd. De planerade bostäderna avses säljas och uppföras enligt ett koncept om fyra olika grundutföranden men planens byggrätt medger också andra volymer för att vara flexibel över tid.

Bebyggelsen ska utformas så att den på ett hänsynsfullt sätt integreras i skogsmiljön och har därför försetts med utformningsbestämmelser kring höjd (volym), takform, fasad- och takmaterial samt färgsättning.

Dagvatten omhändertas lokalt genom uppsamling av regnvatten för spolning och bevattning.

Bedömning av miljöpåverkan

När en ny detaljplan upprättas ska kommunen identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekter för att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. En undersökning om betydande miljöpåverkan ska göras enligt miljöbalken 6 kap. 6 §. Vad som avses med miljöeffekter framgår av miljöbalken 6 kap. 2 § och kan vara till exempel risker för människors hälsa eller miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturvärden eller påverkan på natur med erkänd skyddsstatus nationellt, inom EU eller internationellt.

Om genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en så kallad strategisk miljöbedömning göras enligt miljöbalken 6 kap. 3 § och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därefter tas fram och samrådas med planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har den 5 mars 2024, utifrån kända förhållanden, bedömt att planens genomförande inte föranleder risk för betydande miljöpåverkan.

I undersökningssamråd daterat 19 april 2024 har Länsstyrelsen i Gotlands län instämt i Region Gotlands bedömning att planen inte kunde antas innebära betydande miljöpåverkan, med undantag för kulturmiljö. Länsstyrelsen ansåg dock att frågan kring kulturmiljö kunde hanteras och bearbetas inom ramen för den fortsatta planprocessen och att någon strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning har därför inte krävts.

Region Gotland har den 10 april 2025 beslutat i enlighet med 6 kap. 7 § miljöbalken med stöd av miljö- och byggnämndens delegationsordning punkt 8.1, att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Beslutet får inte överklagas särskilt enligt 6 kap. 8 § miljöbalken. Inom ramen för planarbetet har följande utredningsarbete genomförts och införlivats i planhandlingarna.

Naturvärdesinventering, (Arne Petterson Enskild firma 2023)

Kulturvärdesutredning Kaungs 1:10, (Arendus, Rapport 2022:2)

Kulturvärdesutredning Stora Bläsnungs 1:21, (Arendus rapport 2021:17)

Dagvattenutredning, (PM-Dagvattenutredning, Pentacon, 2024-10-08)

Geoteknisk utredning, (Projekterings-PM Geoteknik, Pentacon, 2024-05-08)

Vattenutredning (Provpumpningsrapport Väskinde Ringvide 1:51 och Kaungs 1:10, SWEKO 2024-04-22)

PLANDATA

Lägesbestämning



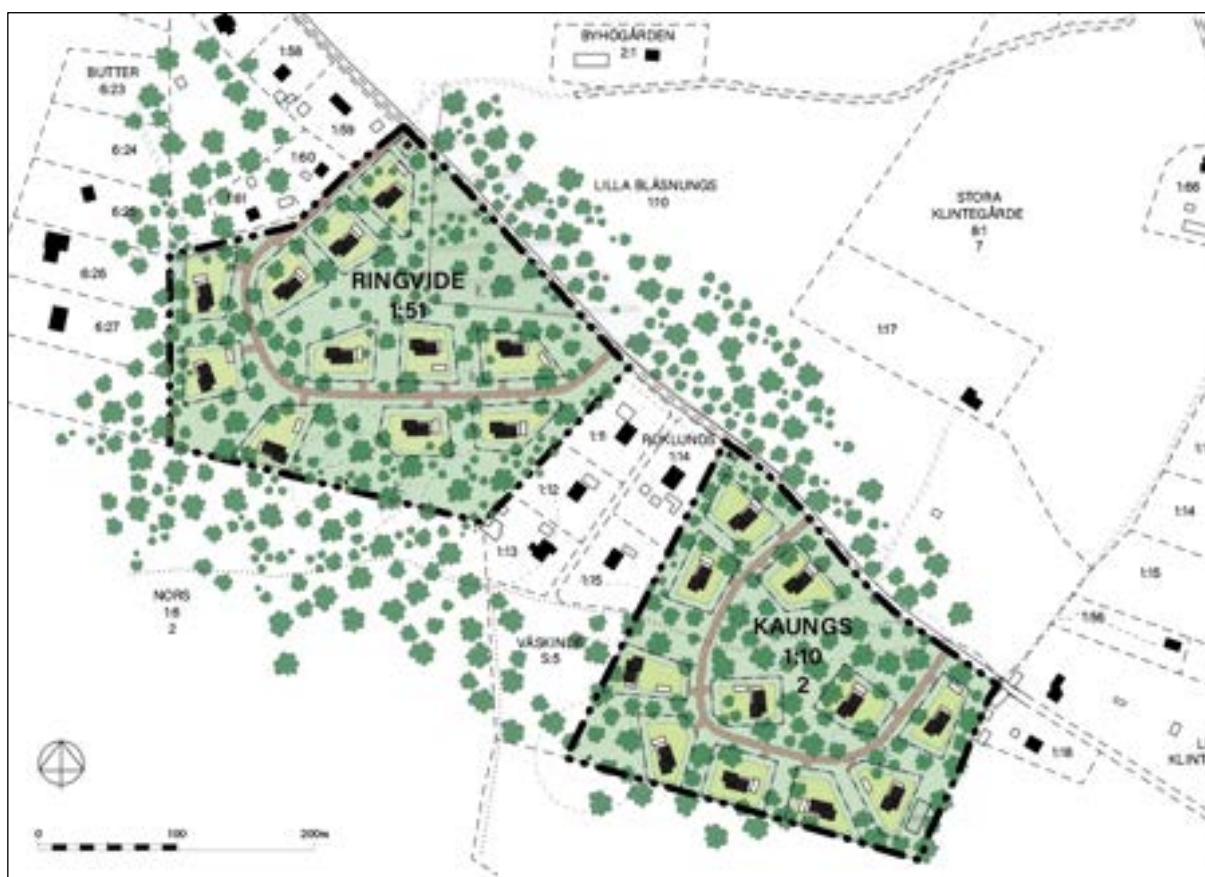
Figur 1 - Översiktskarta

Planområdet ligger i Väskinde socken, strax under en mil norr om Visby. Området är lättillgängligt och ligger ca 800 meter från länsväg 149 och ca 2,3 km från Väskinde skola.

Bakgrund

I Väskinde i stort och i Kornettenområdet i synnerhet har det under senare år beviljats flera förhandsbesked och bygglov utan någon strategisk inriktning utifrån kommunala resurser. Ett behov av samordning vid nyetablering har därför uppstått i syfte att bibehålla och länka samman befintliga värden och uppnå en god hushållning av mark och vatten. Sedan positivt planbesked beviljades har Region Gotland antagit en ny översiktsplan som gäller fram till år 2040. Översiktsplanen pekar ut området som del av utvecklingsområdet Vsk 2 Ringvide där det anges att nya bostäder kan tillkomma genom planläggning.

Detaljplanen samordnas enligt beslut med planarbetet för närliggande fastighet Väskinde Ringvide 1:51 (MBN 2019/1769).



Figur 2 – Illustrationskarta. Samordnade planprocesser för Ringvide 1:51 och Kaungs 1:10

Areal

Planområdet omfattar ca 5 ha skogsmark.

Planförslagets arealer/ändamål kvartersmark och allmänplats

Ändamål	Yta	Bruttoarea/antal lgh/tomter
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder	18 717 m ²	Huvudbyggnad max 170 m ² BTA/1 lägenhet/11 tomter/
Teknik - transformatorstation	187 m ²	
<i>Allmän plats</i>		
Natur	28 657 m ²	
Gata	2 768 m ²	

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Detaljplanen innebär utveckling av 11 nya fastigheter för bostäder. Byggnationen ska anpassas i syfte att harmonisera med naturmark och befintlig bebyggelse i Kornettenområdet. Kvarvarande naturmark ska tjäna som gemensam grönyta med sina rekreativa värden och betjäna både boende och allmänhet.

Området kommer att anslutas till en enskild gemensam VA-anläggning som delas med de boende i det närliggande planområde för Väskinde Ringvide 1:51 strax norrut, samt med ytterligare anslutna fastigheter i anläggningens närhet.

Angöring till samtliga nya fastigheter ska ske via en ny lokalgata tillsammans med två nya in/utfarter, vilket bidrar till en mjuk trafiksituation inom och till och från området. Minst en samfällighet och/eller flera gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för gemensamma anordningar såsom vägnät, dagvatten- och VA-anläggningar. Bildande av gemensamhetsanläggningar och samfälligheter beslutas av Lantmäteriet i en förrättning.

Befintlig växtlighet mot väg och angränsande fastigheter sparas och ska bland annat fungera som skyddsbarriär mot insyn och trafik.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. De rättigheter som detaljplanen ger upphov till i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera gäller fram tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under genomförandetiden ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att dessa rättigheter inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den dag då regionens beslut om antagande vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men planen kan av kommunen ersättas, ändras eller upphävas utan någon ersättningsskyldighet från kommunen föreligger.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt.

Endast när praxis inom kommunen är att huvudmannaskapet är enskilt får huvudmannaskapet för allmän platsmark frånskrivas kommunens ansvar. På Gotland råder sedan länge sådan praxis med hänvisning till att kommunens storlek och tidigare uppdelning i flera mindre sockenkommuner.

Allmän plats

Inom området kommer en ny gata anläggas, planlagd som GATA₁. De 11 nya fastigheterna ska ansluta till denna.

Kvarvarande naturmark inom planområdet ska skötas och användas som gemensam grönyta av de boende inom planområdet. Marken planläggs som *NATUR*. För detta, och för övriga rekreativa värden kan vissa anläggningar knutna till detta anläggas inom naturmarken. Även tekniska anläggningar för vatten och dagvatten kan anläggas i naturmarken. Samtliga fastigheter inom planområdet angränsar eller omsluts helt av naturmark.

Kvartersmark

Av planområdets totala storlek om cirka 5 ha avsätts cirka 1 ha som kvartersmark för *B – Bostäder*, vilket motsvarar cirka 38 %. Kvartersmarken omfattar 11 nya fastigheter för bostadshus samt teknisk anläggning för el-teknik.

Teknisk anläggning för el-teknik ska anläggas inom erforderlig yta utmärkt på plankartan, planlagd som *E₁ – Teknisk anläggning*.

Pågående markanvändning

Planområdet består idag av varsamt gallrad skogsmark, bevuxen med tall och lövträd, företrädesvis bok. Ingen befintlig bebyggelse finns i området. Genom skogsmarken löper en stig, en äldre hålväg, vilken klassas som övrig kulturhistorisk lämning och som nyttjas för rekreation.

Planförslaget har anpassats utifrån hålvägen samt övriga kulturhistoriska lämningar undantaget gatans dragning som föreslås ske över en vall som avgränsar en fornlämningsklassad åkerkant.



Figur 3 - Planområdet

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i Kornettenområdet består i huvudsak av permanenta bostäder med inslag av ett och annat fritidshus. Bebyggelsen är i huvudsak sentida, uppförd under 1900-talets senare del med enstaka undantag som kan kopplas till det äldre jordbrukslandskapet. Kornettenområdet har upplevt en omfattande bostadsutveckling under de senaste 10–20 åren med flera avstyckningar och bygglov. Detta härrör delvis till det relativt korta avståndet till servicefunktioner i Visby samt närheten till skola och förskola i Väskinde.

Bebyggelsen längs med Kornettvägen norr ut från planområdet är generellt relativt låg, uppförd i 1–1,5 våningar och uppförd mellan ca 1960 och 1980. I direkt anslutning ligger ett område med permanenta bostäder norr om planområdet med byggnader uppförda i huvudsak under 1980- och 1990-tal – Roklundsområdet. Bebyggelsen i Roklundsområdet utgörs av fem villafastigheter placerade längs med en gemensam samfärd tillfartsväg.

Bostäderna är mer omfattande i sitt uttryck än bebyggelsen längs med Kornettvägen och har större volymer och fler komplementbyggnader.



Figur 4 – Befintliga grannar i Roklundsområdet.

Söder om planområdet är bebyggelsen äldre. Gårdsmiljön på Lilla Klintegårde 1:18 härrör från ett före detta jordbruk med ekonomibyggnader som avgränsar mot området där den södra planerade utfarten är belägen. Passagen längs med Kornettvägen och gårdsmiljö är mycket smal där en av fastighetens lador ligger i direkt anslutning till den samfälliga vägens vägområde.



Figur 5 – Granne Lilla Klintegårde 1:18, sett från norr respektive söder

Illustration av föreslagen bebyggelse



Figur 6 – Föreslagen bebyggelse, "Lantvillan". Arkitekt A. Forsberg



Figur 7 – Entréfasad "Lantvillan". Arkitekt A. Forsberg

Primärt föreslås den nya bebyggelsen uppföras enligt ett framtaget koncept där större delen av byggrätten tas i anspråk av en sammanhängande byggnad som förutom huvudbyggnaden byggs samman med förråd och garage genom öppenareor. Bebyggelsen är tänkt att omgärdas av vegetation och naturmark nära inpå, på så kallade naturtomter där den hävdade tomten hålls relativt liten och övergången mellan tomtmark och natur är tämligen sömlös.

Konceptet kan uppföras i fyra olika utföranden och storlekar. Föreslagen bebyggelse har låglutande tak, stående träpanel och ska ha en färgsättning som ska harmonisera med den omkringliggande naturmarkens kulörer.

För detaljplanens flexibilitet har planen reglerats för att även tillåta att byggnation kan uppföras i volymer som motsvarar maximalt 1,5 plan vilket är i enlighet med volymer på närliggande bostadsfastigheter utanför planområdet. Exploatörens avsikt är dock att tomterna ska säljas enligt det framtagna konceptet.



Figur 8 – Möjlig bostad inom ramen för byggrättens reglering. Trend01, Fiskarhedenvillan



Figur 9 – Möjlig volym inom ramen för byggrättens reglering. Start 168, LB-Hus

Annat

Planbestämmelserna följer Boverkets planbestämmelsekatalog BFS 2020–5

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA₁

Gata

Gatemark inom planområdet utgörs av en ny gata som lagts ut på plankartan i syfte att ordna trafik inom eller i anslutning till sammanhållen bebyggelse, enligt 2 kap. 7 § 1 p PBL.

Gatan anläggs som en vägslinga genom planområdet med en ny infart ca 80 meter från fastighetens norra hörn. Vägen löper genom skogsmarken på ett sådant sätt att befintliga värden i så hög grad som möjligt kan bibehållas som en kvalitet för de nya fastighetsinnehavarna. Den nya gatan återansluter till den enskilda samfälliga vägen (Kornettvägen) via en ny in-/utfart cirka 42 meter norr om angränsande fastighet Väskinde Lilla Klintegårde 1:18.

Gatans överbyggnad ska dimensioneras med hänsyn till rådande geologiska förhållanden och vara genomsläpplig, se *Mark - genomsläpplig*₁. Gatan ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan ske i samband med nödutrymning och släckinsats.

NATUR

Natur

Befintlig naturmark som omgärdar samtliga fastigheter inom planområdet har införlivats i planen, enligt 2 kap. 3 § PBL.

Naturmark avser mark som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Syftet är bibehålla så mycket av skogsområdets karaktär och värden trots anläggande av bostäder.

Inom naturmarken kan enklare anläggningar för rekreativa och gemensamma syften så som till exempel en enklare lekplats eller anläggningar för områdets skötsel uppföras samt även enklare tekniska anläggningar för områdets behov, så som pumphus, dagvattenanläggningar eller plats för befintlig infiltrationsanläggning som betjänar grannfastigheterna Roklunds 1:11-1:15 genom avtalsservitut.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B

Bostäder

Området ska utvecklas med bostadsbebyggelse som bidrar till att utveckla Väskinde med fler bostäder, enligt 2 kap. 3 § 5 p PBL.

Eftersträvad karaktär föreslås vara ett område med låg bebyggelse på små hävdade naturliga skogstomter i en luftig och insynsskyddad bebyggelsestruktur med den omgivande vegetationen närvarande och dominerande över bebyggelsen.

E₁

Transformatorstation

Yta för teknisk anläggning har lagts ut på plankartan, enligt 2 kap. 5 § 3 p PBL.

Erforderlig yta om 5 x 5 meter samt med 4 meters skyddszon för underhåll avsätts i planområdets nordöstra del för el-tekniska anläggningar avsedda för planområdets energiförsörjning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS enligt 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL om inget annat anges

Huvudmannaskap

a₁

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

På Gotland råder praxis att vid etablering på landsbygden är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt, i enlighet med 4 kap. 7 § PBL.

Utformning av allmän plats

Genomsläpplig₁

Marken ska beläggas med genomsläppligt material

Den nya vägslingan ska beläggas med genomsläppligt material, så som gräsarmering, grus- eller stenmjöl eller material med liknande god permeabel egenskap i syfte att göra marken inom planområdet lämpligt för ändamålet, enligt 4 kap. 10 § PBL. Vägen kommer per automatik att ha en mindre genomsläpplighet/direktinfiltration än övrig mark och skall därför utföras endera med klar bombering eller klar skevning så att dagvatten kan avrinna på ett okomplicerat sätt till naturlig mer genomsläpplig mark vid sidan av vägområdena till exempel till föreslaget svackdike. Eventuella dräneringslager ska dimensioneras för att ta emot och fördröja vatten.

Infiltration₁

Inom området får anläggning för infiltration anordnas

Bestämmelsen har förts in på plankartan enligt 4 kap. 10 § PBL i syfte att säkerställa befintligt servitut för infiltration, vilken betjänar grannars behov.

Fördröjning₂

Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym om minst 82 m³

Bestämmelserna har förts in på plankartan i syfte att göra marken inom planområdet lämplig för ändamålet, samt att stärka planområdets förmåga att hantera extrema väderhändelser utan att skada uppstår på tredje part, enligt 4 kap. 10 § PBL

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK enligt 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. PBL

Begränsning av markens utnyttjande

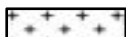


Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark som inte får bebyggas. För att säkerställa och främja en mjuk övergång från naturmark till tomtmark har begränsning av markens utnyttjande förts in på plankartan, i enlighet med 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL.

Alla fastigheter har försetts med begränsning av byggrätten på mark som angränsar till naturmark. Begränsningen varierar mellan 2–6 meter.

Parkering är tillåten inom prickad mark.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Korsprickad mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad, i enlighet med 4 kap. 12 § 2 p PBL.

Bestämmelse om möjlighet att uppföra byggnad avsedd för bostadsändamål inom cirka 20 meter från Kornettvägen har begränsats för att säkerställa att bostadsbebyggelse inte kommer utsättas för olägenhet från trafikbuller.

ö₁

Marken får inte förses med staket, plank eller mur

Bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande enligt 4 kap. 11 § 1 p. PBL har förts in med syftet att främja bildandet av så kallade naturtomter där övergången mellan naturmarken och de relativt små hävdade tomterna ska ske mjukt och sömlöst.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 7,5

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

Nockhöjd regleras till 7,5 meter för att säkerställa att den nya bebyggelsen, som ska kunna uppföras i 1 – 1,5 plan, harmoniserar med omkringliggande bebyggelse i området, enligt 4 kap 11 § p.1 PBL. Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Tekniska anläggningar som sticker upp över taket till exempel skorstenar, solpaneler eller dylikt räknas inte in.

h₂ 4,2

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet värde i meter

Reglering av komplementbyggnaders höjd till 4,2 meter har förts in för att säkerställa att dessa underordnas huvudbyggnaden i form och uttryck, enligt 4 kap 11 § p.1 PBL.

h₃

Högsta takfotshöjd på huvudbyggnad är 3,6 m

Bestämmelse om takfotshöjd har förts in som komplement till reglering med nockhöjd i syfte att säkerställa att endast avsedda hus om 1 – 1,5 plan kan uppföras, i enlighet med 4 kap 11 § p.1 PBL. Marknivåerna i området är plana. Takfotshöjden beräknas från medelnivå intill byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och yttertakets utsida, där taket börjar luta. Är takfoten indragen eller med taksprång mäts till mötet fasad och yttertak. För pulpettak beräknas takfotshöjd separat för varje fasad.

Utnyttjandegrad

e₁ 170,0

Största bruttoarea är angivet värde i m² per huvudbyggnad

e₂ 170,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m² per huvudbyggnad

Huvudbyggnads bruttoarea (BTA) och byggnadsarea (BYA) får maximalt uppgå till 170 m². Regleringen medger en flexibilitet i utförandet av huvudbyggnaden. Tillsammans med övriga bestämmelse möjliggör planen såväl framtaget bostadskoncept i ett plan samt även byggnation i upp till ett och ett halvt plan. Möjlig volym bedöms vara överensstämmande med bebyggelsen i området som helhet.

e₃ 270,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet

Den samlade byggnadsarean (BYA) av fastighetens bebyggelse får inte överskrida 270 m² varav huvudbyggnaden får uppta max 170 m². Övrig BYA kan därmed utgöras av kompletterande bebyggelse som garage, växthus, uthus eller liknande byggnad utan bostadsfunktion. Kompletterande bebyggelse får uppföras med en maximal nockhöjd om 4,2 meter (**h₂**).

Den samlade volymen inom en och samma fastighet bedöms vara överensstämmande med bebyggelsen i området som helhet.

Fastighetsstorlek

d₁ 1700,0

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Planens syfte är att möjliggöra 11 nya fastigheter. Minsta fastighetsstorlek är 1700 m² för att säkerställa att bebyggelsetätheten i området inte blir högre än vad det omgivande naturlandskapet tillåter så att möjligheterna till passage och insynsskydd bibehålls, enligt 4 kap. 16 § 1p. PBL.

Markens anordnande och vegetation

n₁

Träd med en diameter på 35 cm eller mer mätt 1,5 meter över marknivå får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Regleringen har förts in på kartan med syftet att främja så kallade naturtomter där befintlig vegetation inom fastigheten i största möjligaste mån bibehålls genom planens genomförande, enligt 4 kap 10 § PBL. Bestämmelsen bidrar till att bibehålla markens möjlighet till infiltration och rening av dagvatten samt begränsar insyn.

Utformning

f₁

Endast friliggande enbostadshus

Regleringen har förts in på kartan med syftet att säkerställa att endast enbostadshus kan uppföras så att bebyggelsetätheten i området inte blir högre än vad planeringsförutsättningarna tillåter.

f₂

Tak ska vara pulpettak med max 10 graders takvinkel eller sadeltak med max 45 graders takvinkel

Regleringen avser säkerställa att bebyggelsens uttryck harmoniserar med omkringliggande bebyggelse och landskap.

Utförande

b₁

Fasad ska utformas i trä eller puts

Regleringen har förts in i syfte att säkerställa att bebyggelsens uttryck ska harmonisera med texturen hos omkringliggande naturmarker. Det är möjligt att kombinera olika fasadmateriäl.

b₂

Fasad ska utformas i brun, grå, svart eller naturlig kulör som inte kontrasterar mot det lövade skogslandskapets färger och textur

Regleringen har förts in i syfte att säkerställa att bebyggelsens uttryck ska harmonisera med texturen hos omkringliggande naturmarker. Det är möjligt att kombinera olika färgskalor.

b₃

Minst 80% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Regleringen har förts in på kartan med syftet att främja bildandet av så kallade naturtomter där befintlig vegetation inom fastigheten i största möjligaste mån sparas, där tomthävd hålls relativt begränsad och där markens möjlighet till infiltration och rening av dagvatten kan bibehållas likt det ursprungliga läget. Största delen av fastigheterna får således inte hårdgöras genom till exempelvis asfaltering eller andra material som har låg eller ingen permeabilitet, enligt 4 kap 10 § PBL. Förslaget innebär att det per fastighet kan tas 340 m² grönyta i anspråk för bebyggelse och hårdgjorda ytor. Övrig mark ska fortsatt vara genomsläpplig.

Villkor för startbesked

- a₂** *Startbesked får inte ges för nybyggnad inom fastigheter förrän anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och lokalgata har kommit tillstånd.*
- För att säkerställa goda boendevillkor ska ledningar, anläggningar och gator vara utbyggda innan enskilda bostäder kan uppföras inom planområdet.

Ändrad lovplikt

- a₃** *Bygglov krävs även för komplementbostadshus*
- I syfte att säkerställa att områdets grundvattenuttag – som utretts till motsvarande 11 bostäder – inte överskrider, har reglering förts in på plankartan.
- Bygglovbefriade komplementbostäder är således inte möjliga att uppföra inom planområdet. Övriga bygglovbefriade åtgärder omfattas inte av utökad lovplikt.
- a₄** *Marklov krävs även för trädfällning av träd med en diameter på 35 cm eller mer, mätt 1,5 meter över marknivå*
- Ändrad lovplikt för trädfällning har förts in på kartan, enligt 9 kap 12 § PBL med syftet att bibehålla markens möjlighet till infiltration och rening av dagvatten.

Gator och Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angörs från Kornettvägen som är en enskild outredd samfällad väg. Kornettvägen förbinder planområdet med länsväg 149 och länsväg 653.

Kornettvägen är belagd väg, reglerad till 70 km/h med en gatubredd på 3,9 meter. Vägen bedöms ha god framkomlighet för lastbil med släp, enligt Trafikverkets nationella vägdatas.

En ny gata – en vägslinga – anläggs inom planområdet. Gatan ska anläggas enligt Trafikverkets dokumentation kring utformning av vägar och gator (TRVINFRA-00396). Den nya gatans vägområde regleras till 5 meters bredd. Körbana ska utföras med 3,6 – 4,0 meter bred. Övriga ytor ska vara utformade för infiltration och ge plats för bortröjda snömassor. Vägen ska utformas enligt omgivande vägnäts standard. Gatan ska försörja samtliga nytillkommande bostadsfastigheter och ansluta till Kornettvägen. Gatans reglering och säkrande av vägrätt ombesörjs vid bildande av gemensamhetsanläggning vilken beslutas av Lantmäteriet i samband med planens genomförande.

Räddningstjänst

Gatans utformning ska ske enligt Trafikverkets standard. Tillgängligheten 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.

Kollektivtrafik

Busshållplats Väskinde Nors är belägen ca 500 meter norr ut, längs med väg 149. Hållplatsen trafikeras av busslinje 61 och 62 mot Lärbro respektive Väskinde. I dagsläget trafikeras hållplatsen med ca 10 avgångar per veckodag under sommartid.

Parkering, angöring och utfart	<p>Parkering får endast ske inom kvartersmark. Alla tillkommande fastigheter inom planområdet angörs från den nya gatan med tillhörande nya in-/utfarter. Dubbla in-/utfarter bidrar till en lugnare trafiksituation och underlättar även för till exempel avfallshämtning.</p>
Trafik	<p>Inga flödesmätningar finns men för de större vägar som förbinds av Kornettvägen finns utförda mätningar enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta. Länsväg 653 har en årsdygnsmedeltrafik (ÅDT) på 820 rörelser medan länsväg 149, som är en avsevärt större väg, har motsvarande 1550 rörelser ÅDT. Uppräknat till Trafikverkets basprognos 2040 ger detta en ÅDT motsvarande 1025 fordon på länsväg 653 och 1938 fordon för länsväg 149.</p> <p>Det kan antas att en viss andel trafik passerar planområdet i endera riktningen på väg mot Visby/Kappelshamn eller centrala Väskinde men vägbanans smala utformning bidrar till bedömningen att denna andel ändå är relativt liten, och att de flesta i stället väljer länsväg 651 för det syftet.</p>
Störningar	<p>Med föreslagen vägutformning inom bostadsområdet med dubbla in-/utfarter samt det relativt låga antalet fordonsrörelser per dygn längs med Kornettvägen, är bedömningen att trafik inte kommer utgöra någon påtaglig störningskälla. Områdets struktur bedöms medföra en god och trygg boendemiljö.</p> <p>På berörda fastigheter närmast Kornettvägen finns möjlighet att inom korsprickad mark uppföra en komplementbyggnad i ett skyddande läge vilket kan addera ytterligare bullerskydd.</p> <p>Då den sammanvägda trafikbelastningen på Kornettvägen är förhållandevis låg samt att det inom fastigheterna är möjligt att anordna en bullerskyddad uteplats har något särskilt behov av att tillföra ytterligare skyddsreglering i plankartan därmed inte bedömts nödvändigt. Det föreslagna avståndet från vägen överensstämmer med avstånd till väg för andra befintliga bostäder i Kornettenområdet.</p>
Vatten och avlopp	<p><u>Teknisk försörjning</u></p> <p>Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledningsnät och behöver därför enskilda VA-lösningar.</p> <p><i>Sammanfattning</i></p> <p>En gemensam enskild avloppsanläggning planeras att delas med föreslagna fastigheter inom Väskinde Ringvide 1:51. Planerad anläggning har beviljats miljötillstånd och ska anläggas ca 700 meter nordost om planområdet. Rättighet till ledningsdragning för det trycksatta avloppet säkras genom ingången avsiktsförklaring mellan ledningsägaren och berörda fastighetsägare längs ledningens dragning.</p> <p>En enskild vattenanläggning för de 11 nya fastigheternas behov etableras inom planområdet. Vattentäkten är förlagd i naturmarken med ett skyddsområde på 45 meter till närmaste bostad.</p> <p>Dagvatten föreslås infiltreras i mark och uppsamlas vid respektive tomt. Eventuellt överskottsvatten föreslås vid behov kunna ledas vidare via infiltrerande svackdiken till ett dikesmagasin i fastighetens lågpunkt. Ingen yttavledning av dagvatten sker från planområdet.</p>

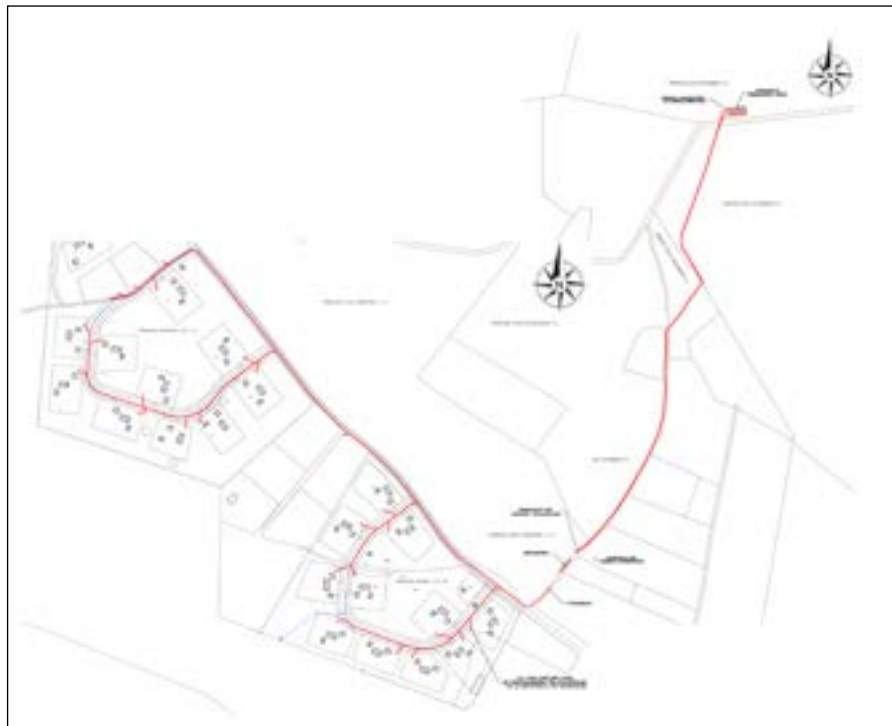
Avlopp

Området ska försörjas av en gemensam enskild avloppslösning. Samtliga 11 fastigheter inom planområdet ska anslutas.

Anläggningen är gemensam med de föreslagna 11 nya bostadsfastigheterna inom planområdet för Väskinde Kaungs 1:10. Avloppsanläggningen har beviljat miljötillstånd (MBNV-2023-1307) för upp till 100 personekvivalenter (pe) vilket motsvarar möjlighet till anslutning för upp till 28 bostadsenheter enligt Region Gotlands riktlinjer kring beräknad kapacitet.

Samtliga berörda fastighetsägare längs tryckledningens dragning, från planområdet till avloppsanläggningen och vidare till infiltration och efterpolering, har undertecknat en avsiktsförklaring som medger att plats för anläggningen ska upplåtas genom servitut eller ledningsrätt under förutsättning att planen vinner laga kraft.

Avloppsledningen anläggs i gatumarken för ledningsägarens tillgång till underhåll och service. Anläggningen medför att varje fastighet förses med en spillvattenbrunn för avloppsvatten som sedan ansluts till det gemensamma tryckledningsnätet.



Figur 10 - Principskiss tillståndsgiven VA-anläggning

Utanför planområdet placeras att ledningarna går i plangräns mot Kornettvägen eller att de leds under vägen till Väskinde Lilla Bläsnungs 1:10 och vidare sydost längs Kornettvägen innan ledningen viker norrut längs med enskild väg i höjd med fastigheten Lilla Klintegårde 1:17, sydost om Väskinde Kaungs 1:10. Ytterligare ca 80 meter norrut grävs ett minireningsverk ner på fastigheten Bläsnungs 1:10. Från reningsverket leds spillvattnet sedan vidare med tryckpump till efterpolering och infiltration på fastigheten Väskinde Stora Klintegårde 1:97, ytterligare ca 700 m norrut.

Vatten

Enligt Region Gotlands Riktlinjer för hantering av enskild vattenförsörjning vid nyetablering (2008-04-09, Dnr 85062) krävs minst tre veckors provpumpning under sommarhalvåret vid planläggning. Enligt riktlinjerna ska beräkningen av varje hushålls vattenbehov utgå från en belastning om 600 liter/hushåll och dygn. Detta motsvarar 175 liter/person med utgångspunkt att varje hushåll består av i snitt 3,5 personer.

Sweco har på uppdrag av exploatören tagit fram en vattenutredning (*Provpumpningsrapport Väskinde Ringvide 1:51 och Kaungs 1:10, 2024-04-22*).

Provpumpning har utförts under 153 dygn i bergbördad brunn på fastigheten Väskinde Ringvide 1:51 (skifte 1) och på Väskinde Kaungs 1:10 (skifte 2). Provpumpningen har motsvarat en vattenförbrukning för 22 hushåll. Övervakning av grundvattennivån i ett antal kringliggande vattentäkter har skett under provpumpningsperioden.

Utredningens bedömning är att vattentillgången är god och att ett uttag av grundvatten för 22 hushåll ger begränsad påverkan även vid beräknat maxuttag. Avsänkningen vid uttag beräknas uppgå till 20 cm i pumpbrunnarna. Kloridhalten har legat under rekommenderat gränsvärde vid samtliga provtagningstillfällen.

Inför planförslagets granskning har tomtstrukturen justerats. Vattentäkten, som är placerad i naturmarken har givits en skyddszon om 40 meter till närmaste fastighetsgräns. Utöver detta tillkommer fem meter prickad mark som inte får bebyggas för att minimera risken för yttre påverkan.

Sammantaget bedömer Region Gotland att vattentäkten på *Kaungs* uppfyller kommunens riktlinjer avseende vattenkapacitet och kvalitet för enskild vattenförsörjning vid nyetablering. Det bedöms utrett att planförslagets grundvattenuttag inte medför sådan omgivningspåverkan att särskilt tillstånd om bortledning av grundvatten krävs, så kallad vattendom (Tillstånd för vattenverksamhet, enligt 11 kap. 9 § MB). Planförslagets genomförande bedöms inte skada enskilda eller allmänna intressen, enligt 11 kap. 12 § MB.

Se även rubrik *Vattenutredning* och rubrik *MKN vatten*

Dagvatten

Pentacon har på uppdrag av exploatören tagit fram en dagvattenutredning (*PM-Dagvattenutredning 2024-10-01*).

Huvudprincipen för föreslagen dagvattenhantering är att dagvatten fördröjs och infiltreras nära den yta där den uppstår.

Dagvatten från tomtmark hanteras lokalt inom tomten. Vatten från takytor föreslås ledas till en uppsamlingsbrunn med minst 3 m³ volym på varje tomt. Överskottsvatten från tak och hårdgjorda ytor inom fastigheten leds till gröna ytor och vid behov slutligen till makadamfyllt dikesmagasin för infiltration i mark. Svackdiken anläggs för ytlig infiltration i omgivande mark som föreslås bli samfälld. Dagvatten från körvägar renas i intilliggande gräsklädda svackdiken. Inget dagvatten bedöms avrinna från planområdet utan samlas upp i föreslaget dikesmagasin som placeras i planområdets lägsta punkt i öster.

Dagvattenanläggningarna föreslås dimensioneras för 20 mm nederbörd och utformas med avledning i form av infiltration, trög avledning eller med strypt utlopp. Vid beräkning av fördröjnings- och reningsvolymerna ska reducerad area användas. Reducerad area avser den yta som bidrar till dagvattenavrinningen och beräknas genom att multiplicera arean med avrinningskoefficienten. Den hårdgjorda ytans utbredning och egenskaper påverkar således fördröjningsbehovet. Genom aktiva materialval kan erforderlig fördröjningsvolym minska. Kravet gäller både kvartermark och allmän platsmark samt oavsett om exploateringen sker på jungfrulig eller tidigare hårdgjord mark. Totalt ska en volym motsvarande minst 82 m³ kunna fördröjas inom planområdet vilket regleras i egen bestämmelse (*fördröjning₁*).

Kravet om lokal fördröjning tydliggör Region Gotlands principer bakom hållbar dagvattenhantering och fungerar som åtgärd för att möta miljö kvalitetsnormerna för vattenkvalitet.

Utförande

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

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. Därifrån övergår ansvaret till den respektive fastighetsägaren.

En eller flera gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för områdets gemensamma ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. Alla tillkommande fastigheter inom planområdet (samt eventuella övriga betjänta) bör ingå. Gemensamhetsanläggningen bör förvaltas av en samfällighetsförening. Egenkontroll av dagvatten- och VA-anläggningar ska kontinuerligt utföras för att följa upp dess funktioner.

Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges förrän anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och lokalgata har kommit till stånd (<i>a₁ - Villkor för startbesked</i>).
Uppvärmning	Den nya bebyggelsen bör lokaliseras och utformas så att förutsättningarna för miljövänliga lösningar optimeras.
Energiförsörjning	Området kommer att anslutas till GEAB:s elledningsnät. Ett område i detaljplanen har reglerats för placering av tekniska anläggningar avsedda för anläggning för områdets energiförsörjning (<i>E₁ - transformatorstation</i>). Inom detta område är endast el-tekniska anläggningar tillåtna, som transformatorstation eller ställverk.
Tele	Planområdet ska anslutas till befintligt tele- och fibernät. Nedläggning av ledningar bör samordnas med övrig ledningsdragning och anläggning.
Avfall	Sophämtning sker genom regionens försorg längs med föreslagen lokalgata. Hämtställen på respektive fastighet ska vara tillgängliga och nås utan backningsrörelser. Sopbilar ska kunna stanna nära sopkärlen, med en anordnad dragväg, av till exempel hårt packat grus, från avfallskärlens plats till väggkant.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan	Området är inte tidigare planlagt.
Översiktsplan	<i>Översiktsplan Vårt Gotland 2040</i> (antagen av RF 2025-02-17 § 9).
Dagvattenhandbok	<i>Region Gotlands Dagvattenhandbok</i> (2018-11-21) 6.2§. Dagvattenhandboken ska tillämpas vid all planläggning och genomförande.
Grundkarta	Grundkarta och bilagor som underlag till granskningshandlingen. Framtagen av Region Gotland datum 2025-08-28.
Undersökning enligt 6 kap 6 § MB	<p>Undersökningssamråd med Länsstyrelsen har hållits 2024-03-05. Länsstyrelsen i Gotlands län har instämt i Region Gotlands bedömning att planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan och att strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte krävs. Länsstyrelsens samrådsyttrande, daterat 2024-04-19, har meddelat att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan givet att kulturmiljöfrågor behandlas på ett tillbörligt sätt inom ramen för planprocessen.</p> <p>Region Gotland har 2025-04-10 beslutat i enlighet med 6 kap. 7 § miljöbalken med stöd av miljö- och byggnämndens delegationsordning punkt 8.1, att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Beslutet får inte överklagas särskilt enligt 6 kap. 8 § miljöbalken.</p>

Utredningar

Dagvattenutredning	<p>En dagvattenutredning har tagits fram av Pentacon, (PM-Dagvattenutredning 2024-10-08). Utredningens slutsatser har införlivats i planförslaget.</p> <p>Region Gotland ställer krav på ett lokalt omhändertagande av 20 mm nederbörd inom fastigheten, vilket innebär att en fördröjningsvolym för hela planområdet om 82 m³ krävs. Dagvattenavrinningen för ett så kallat 2-årsregn med 10 min varaktighet, kommer att öka genom exploateringen från dagens bakgrundsflöde på 34 liter/sekund till 69 liter/sekund. Ökningen beror främst på nya grusytor och beräkning med klimatkfaktor 1,25 där mängden nederbörd antas öka till följd av klimatiförändringar.</p> <p><i>Fördröjningsåtgärder</i></p> <p>Fördröjningsvolym för 20 mm nederbörd föreslås ske genom avledning av dagvatten till dikesmagasin och svackdiken genom naturmarken från respektive tomt.</p> <p>Takvatten föreslås omhändertas för återbruk i en tank om minst 3 m³ på varje tomt och användas för spolning och egen magasinering.</p> <p><i>Reningsåtgärder</i></p> <p>Utløpsflödet från sistadagvattenmagasin stryps i slutbrunn som ger ökad uppehållstid för sedimentation och infiltration av dagvatten efter "viss rening" till omliggande jordar. Föroreningshalt är låg-måttlig och skyddsklass A bedöms gälla utanför vattenskyddsområde.</p>
---------------------------	---

Bedömning är att inom planområdet gäller därför krav att "viss rening" skall ske för att exploateringen ska kunna garantera en hållbar dagvattenhantering, enligt Region Gotlands dagvattenpolicy.

Rening sker också i samband med avledning från tomt genom de gemensamma allmänna grönytorna i öppna svackdiken som används för att ta emot dagvatten från tomt och grusvägar i området. Vattenkvalitet enligt MKN bedöms därmed förbättras efter exploatering genom att avrinningen till recipienten minskas, då dagvatten omhändertas och infiltreras inom planområdet.

Genom föreslagna dagvattenåtgärder bedöms föroreningsgraden minska, jämfört med dagens situation, enligt beräkningar i utförd dagvattenutredning.

Se även rubrik *Miljökvalitetsnormer vatten*.



Figur 11 - Föreslagen dagvattenlösning. Pentacon 2025

Naturinventering

Naturvärdesinventering av planområdet har genomförts av Arne Pettersson, enskild firma, enligt SIS-metodik under oktober och november 2022. Inventeringens utgångspunkt har varit att hitta och beskriva områdets naturvärden och bedöma planförslagets eventuella påverkan på dessa.

Området utgörs av skogsmark med ett glest trädsikt, i huvudsak tall med inslag av yngre bokträd. Då bok inte är ett naturligt träslag på Gotland har spridning skett från grannfastigheten öster om Kornettvägen där planterade bokträd finns. Fastigheten är gallrad i närtid. Vid fältbesök i samband med naturinventering noterades inget som indikerar en lång trädkontinuitet med särskilt gamla träd. Inte heller noterades några andra värdefulla eller tydliga naturvärdeselement, inga rödlistade eller fridlysta arter. Inte heller några andra signalarter som tyder på att planområdet utgör ett ekologiskt särskilt känsligt område.

Utredningens slutsatser är att planområdet saknar naturvärden som överstiger den lägsta naturvärdesklassen. Ur naturvärdessynpunkt bedöms det inte föreligga några hinder för planens genomförande. För att på sikt stärka planområdets befintliga värden knutna till trädkontinuitet till exempel för biodiversitet och resiliens finns bestämmelse om att av uppvuxna träd inom kvartersmark endast får tas ner om trädet är sjukt eller riskerar skada på egendom.

Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning har genomförts av Pentacon, (Projekterings-PM samt MUR - Markteknisk undersökningsrapport, 2024-05-08).

Utredningen visar att det inte finns några byggnadstekniska hinder för planens genomförande. Utredningens slutsatser rörande markens beskaffenhet och eventuella risker har inarbetats i planförslaget.

Se även rubrik *geotekniska förhållanden* och rubrik *hydrologiska förhållanden*.

Vattenutredning

Sweco har på uppdrag av exploatören genomfört propumpningar under sammanlagt 153 dygn i bergborrade brunnar på fastigheten Väskinde Ringvide 1:51 (skifte 1) och på Väskinde Kaungs 1:10 (skifte 2) vars planarbeten enligt beslut om planbesked ska samordnas. Resultatet från propumpningarna har sammanställts i en vattenredovisning (Sweco, 2024-04-22) vilken bifogas detaljplanen.

Propumpning

Propumpning motsvarande en vattenförbrukning för 22 hushåll (minst 13 200 liter/dygn) har skett i flera steg och genomförts i två pumphåll, benämnda *Ringvide* och *Kaungs*, lokaliserade inom respektive planområde.

Steg 1

Vattentäkten *Ringvide* har inledningsvis propumpats för ett uttag motsvarande samtliga av de två planområdenas planerade 22 enheter. Propumpning för detta skedde mellan perioden 13 juli till och med 20 september 2023, i sammanlagt 78 dygn.

Steg 2

Därefter har propumpning skett endast för de nu föreslagna 11 bostäderna.

Propumpning i vattentäkten *Ringvide* skedde mellan perioden 29 september till och med 15 november 2023, i totalt 47 dygn. Under steg 2 skedde också parallell propumpning för de 11 enheter som föreslås för planområdet Kaungs 1:10, i vattentäkten *Kaungs*. Övervakning av grundvattennivåer har samtidigt skett i ett antal kringliggande vattentäkter under propumpningsperioden.

Utredningen visar att vattentillgången är god och att uttag av grundvatten för totalt 22 hushåll (11 hushåll per planområde) ger begränsad påverkan på grundvattennivåerna även vid beräknat maxuttag. Avsänkningen vid uttag beräknas uppgå till 20 cm i pumpbrunnarna. Vattenanalyser i samband med propumpning visar att vattnet får anmärkning för kalcium vid samtliga provtagningstillfällen samt för enskilda parametrar vid tre tillfällen. Den höga kalciumhalten är dock normal på grund av Gotlands kalkstensberggrund. Kloridhalten låg under rekommenderat gränsvärde vid samtliga provtagningstillfällen.

Kulturmiljöutredning

Planområdets kulturvärden har inventerats och dokumenterats av Arendus i två arkeologiska utredningar (Arendus rapport 2021:17 och Arendus rapport 2022:2).

Utredningarna, som omfattat historisk kartanalys, fältinventering och sökschaktning, har syftat till att undersöka kända lämningar på fastigheten som stensättning (L1967:6797) och ifall fornlämningar riskerar att påverkas av de föreslagna åtgärderna i planen. Utredningarna har undersökt förekomsten av eventuella gravar eller boplatsspår omkring den stensättning (L2021:6031) och gränssten (L2021:6032) som upptäcktes i samband med de inledande utredningarna 2021. Den senaste undersökningen syftade även till att ta reda på om de vallar som noterats i områdets östra del utgör spår från förhistorisk odling

Planområdet gränsar till en komplex fornlämningsmiljö bestående av gravfält och ensamliggande stensättningar och rösen. Övriga lämningar i områdets närhet indikerar en datering till bronsålder-äldre järnålder och det bedöms inte osannolikt att det kan finnas boplatslämningar från tiden i fråga inom närområdet, framför allt i anslutning till det fossila åkerområdet (L2021:3212) som angränsar öster och norr om planområdet.

Kulturmiljöutredningen visar att den förmodade gränsstenen (2021:6032) inte har kunnat knytas till någon känd gräns i det historiska kartmaterialet, men att det är sannolikt att den rests med ett medvetet syfte.

Den i landskapet tydligaste lämningen, stensättning L1976:6797 planeras av exploatören att omgärdas av ett gotlandstun och hållas fri från växtlighet i syfte att utgöra ett pedagogiskt värde som kulturmiljö för det nya bostadsområdet.

Stensättningen L2021:6031 bedöms utgöra rester av ett odlingsröse. I övrigt har inga kulturlager eller annat av antikvariskt intresse påträffats i samband med utredningens sökschaktning.

Fornlämning L2021:6274, en uppbyggd vall, bedöms utgöra rester av en fossil åker. Det bedöms finnas flera, mer omfattande exempel på fossil åkermark strax nor om förundersökningsområdet.

Utredningens slutsatser har införlivats i planförslaget. Inga fornlämningar föreslås inom tomtmark. Dock föreslås lokalgatans dragning tillsammans med teknisk infrastruktur ske genom (över) fornlämning L2021:6274 för vilket tillstånd för ingrepp i eller i närheten av fornlämning söks.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Miljö- och byggnämnden i Region Gotland beslutade om positivt planuppdrag 2021-05-25 MBN §118.

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Omgivande bebyggelse är uppförd genom bygglovgivning eller uppförd innan krav på bygglov fanns.

Översiktsplan

Översiktsplan Vårt Gotland 2040

Området är utpekad för bostadsbebyggelse i den nya översiktsplanen för Gotland fram till år 2040, antagen i februari 2025. Området ingår i ett strategiskt möjligt utvecklingsområde i Väskinde - Vsk 2 Ringvide.

Vsk 2 anges som lämpligt för i huvudsak småhusbebyggelse som komplettering till befintlig bebyggelse. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Kända värden i området ska beaktas och visas hänsyn i planeringen.

Förslaget till detaljplan bedöms följa intentionerna i gällande översiktsplan.

Kommunala beslut i övrigt

Förutom Väskinde Kaungs 1:10 omfattar Vsk 2 även den närliggande fastigheten Väskinde Ringvide 1:51, för vilken beslutades om positivt planuppdrag 2019-04-10 MBN § 86. Planarbetena, inklusive alla utredningar, har samordnats.

Regionala

Regional utvecklingsplan

Detaljplanen bedöms kunna bidra till att uppfylla ett av målen i Region Gotlands utvecklingsplan (RUS); att öka antalet invånare till 65 000 år 2030.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken jämte 4 kap. 1 § miljöbalken. Riksintresset innebär att det finns inskränkningar i det kommunala planmonopolets markutnyttjande. Inom riksintresseområdet ska turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

Region Gotland bedömer att planens genomförande inte påtagligt riskerar att påverka riksintresset då förslaget har utformats med hänsyn till befintliga kultur- och kulturvärden i området.

Totalförsvaret

Planområdet ingår i riksintresse för totalförsvarets anläggningar enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (*Påverkansområde - Stoppområde höga objekt*).

Påverkansområden är områden inom vilket åtgärder som exempelvis ny bostadsbebyggelse kan påverkas av, eller som i sin tur kan påverka, verksamhet inom riksintresseområdet.

Objekt som uppnår en högre höjd än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, alternativt 45 meter inom sammanhållen bebyggelse riskerar alltid att påverka riksintressen för totalförsvaret.

Region Gotland bedömer att planens genomförande inte påtagligt riskerar att påverka riksintresset då förslaget endast möjliggör för småhusbebyggelse.

Vattenförsörjning

För att stärka och tydliggöra vattenförsörjningsintresset i samhällsplaneringen har hav- och vattenmyndigheten pekat ut områden och anläggningar som är av riksintresse för vattenförsörjning. Dessa områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden, eller möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål. Planområdet utgör ett mark- och vattenområde av riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning, enligt 3 kap. 8 § andra stycket miljöbalken.

Region Gotlands bedömer att planens genomförande inte påtagligt riskerar att skada riksintresset.

Hushållningsbestämmelser

Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning enligt miljöbalkens 3 kap. 1 §.

Oexploaterade områden

Området består i dag av ett skogsområde. Enligt utförd naturvärdesinventering saknas särskilda naturvärden och bedöms sakna betydelse för skogsnäringen. Tillkommande bostäder har dock en direkt närhet till befintlig bebyggelse och infrastruktur liksom till befintlig kollektivtrafik, skola och service. Området är också utpekad som ett bostadsutvecklingsområde i gällande översiktsplan.

Region Gotlands bedömning är att platsen lämpar sig väl för kompletterande bostadsbebyggelse, är förenlig med gällande strategisk planering och att en bostadsetablering bidrar till att stärka andra viktiga samhällsintressen som till exempel ökat underlag för Väskinde skolupptagningsområde.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

Det finns miljökvalitetsnormer för människors hälsa för 12 olika ämnen som kan spridas i luften; dessa är NO₂, SO₂, CO, Bensen, PM₁₀, PM_{2,5}, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel, bly och ozon. Region Gotlands kartläggning av luftföroreningshalterna i länet visar att miljökvalitetsnormerna klaras med god marginal, undantaget PM₁₀ för ett fåtal gaturum i centrala Visby.

Region Gotlands bedömning är att miljökvalitetsnormer för luft kommer följas. Inom planområdet bedöms det inte föreligga någon risk för överskridande av gällande miljökvalitetsnormer med hänvisning till låga trafiktal inom och i dess omedelbara närhet. Någon särskild fördjupning rörande luftkvalitet har med hänvisning till ovanstående därmed inte bedömts nödvändig.

Vatten

EU:s vattendirektiv, som är en del av den svenska miljölagstiftningen, anger att inga vatten ska försämrats och att alla vatten ska ha uppnått minst miljökvalitetsnormen god status år 2015. Om status var sämre än god 2015 kan årtalet för när normen ska följas flyttas fram eller ett mindre strängt krav tillämpas med hjälp av undantag.

Påverkan på MKN gäller för detaljplanen som ska visa att försämring ej sker i utsläppspunkten från detaljplanen. Ingen avledning av ytvatten från planområdet finns idag. Markytan är skogbevuxen, relativt flack och svag avrinning sker åt sydost dit området lutar.

MKN - Ytvatten

Recipienten för planområdet är *Gotlands nv kustvatten* (EU CD: SE574520- 182 151, vattenförekomst WA18867043). Kustvattenförekomsten uppnår idag *måttlig ekologisk status* idag och bedöms *ej uppnå god kemisk ytvattenstatus*.

På grund av påverkan från jordbruk uppnås ej god status avseende näringsämnen och/eller biologiska kvalitetsfaktorer kopplat till övergödning. Trots genomförda åtgärder för att minska läckaget av näringsämnen från jordbruksmark kvarstår stora övergödningssproblem för Sveriges sjöar, vattendrag och kust. Det är osäkert om åtgärder kommer att kunna genomföras i tillräcklig omfattning till år 2027. Vattenmyndigheterna har tagit fram ett förslag på vilka åtgärder som bör prioriteras till 2027 respektive 2033. Vilka åtgärder och vilken prioritet som föreslås framgår av de möjliga åtgärder som presenteras i VISS avseende jordbruk. Den tid som behövs för att genomföra åtgärder tillsammans med efterföljande återhämtning för ekosystemet innebär att det i många fall inte kommer att vara möjligt att uppnå god status för relevanta kvalitetsfaktorer förrän efter 2027. Vattenförekomsten har därför undantag med tidsfrist till 2039 på grund av naturliga förhållanden.

Vattenförekomsten påverkas av bromerad difenyleter och kvicksilver vilka har en diffus och storskalig atmosfärisk deposition som inte kan härledas till en punktkälla. Dessa ämnen bedöms inte att öka jämfört med den befintliga situationen och deras halter ligger även under riktvärdena.

MKN - Grundvatten

Grundvattenförekomst för planområdet är *Mellersta Gotland – Visby* (EU CD: WA99199748). Den kvalitativa statusen bedöms som *god* medan den kemiska statusen är *otillfredsställande* främst till följd av höga halter bly, dioxin samt halter över riktvärdet för PFAS. Vattenförekomsten har en tidsfrist för att nå målet om en god kemisk status till 2027 med skälet "inte tekniskt möjligt". Vattenförekomstens återhämtning tar tid och åtgärder bör därför sättas in så snart som möjligt.

Kvantitet

För att inte påverka grundvattenförekomstens kvantitet och därmed riksintresset för dricksvatten krävs att samma möjlighet att infiltrera regnvatten ska kunna ske efter exploatering. Infiltration ner till grundvattnet sker på grönytor och andra ej hårdgjorda ytor där ytvavrinningen eller dagvattenledningar inte avleder all nederbörd.

Region Gotland bedömer att planerad dagvattenhantering och områdets relativt låga exploateringsgrad samt planens reglering bibehåller områdets förutsättningar att infiltrera nederbörd som bidrar till grundvattenbildningen, förhindrar ytavrinning utanför planområdet och att miljökvalitetsnormer för MKN ytvatten och MKN grundvatten därför inte påverkas ur kvantitativ synvinkel.

Kvalitet

I utförd dagvattenutredning redovisas beräkningar av föroreningshalter och föroreningsmängder som genereras i området i syfte att uppskatta hur en förändring av markanvändningen påverkar dagvattnets föroreningsinnehåll. Resultaten utgör underlag för bedömning av recipienterna grundvattenförekomsten *Mellersta Gotland – Visby*, dit vattnet leds via infiltration, och ytvattenförekomsten *Gotland nv kustvatten*, som utgör huvudavrinningsområdet.

Andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar totalt från ca 0,6 till 0,9 ha med den projekterade markanvändningen. Utan rening förväntas både föroreningshalter och mängder också öka för de flesta undersökta föroreningar som en följd av den projekterade markanvändningen, varför någon form av reningslösning krävs. Främsta ökningen sker av näringsämnen (fosfor och kväve).

Rening enligt föreslagen dagvattenlösning

Föreslagen systemlösning bygger på att dagvattnet hanteras ytligt och sen infiltreras i mark vilket efterliknar nuvarande dagvattensituation. Utöver infiltration gynnas avdunstning och upptag av föroreningar och näring i växtlighet. Avståndet till grundvattennivån på 5–10 meter innebär att föroreningarna i dagvattnet precis som idag stannar i översta jordlagren, huvudsakligen i den mullhaltiga jorden. Trots att avrinnande vatten från till exempel tak har högre innehåll av framför allt näring förväntas inte annat än försumbara förändringar i transport av olika ämnen till grundvattnet, jämfört med dagens dagvattensituation. Eftersom ingen avledning sker ut från området bedöms förslaget inte medföra påverkan på ytvattenförekomst *Gotland nv Kustvatten*.

Sammantaget bedöms utredningsområdet ur föroreningssynpunkt inte bidra till en försämrad status av MKN, hos vare sig ytvattenförekomsten *Gotland nv Kustvatten*, eller grundvattenförekomsten *Mellersta Gotland – Visby*.

Se även rubrik *Dagvattenutredning*

Region Gotlands bedömning är att dagvattnet från planområdet, med de föreslagna dagvattenlösningarna, inte kommer att påverka recipienten mer än redan befintlig situation när det gäller reglering, vattenståndsvariationer och strandmiljöer och att recipientens förmåga att uppnå MKN inte försämrats avseende såväl kvantitet som kvalitet.

De föreslagna dagvattenanläggningarna bedöms uppfylla kraven för MKN enligt plan- och bygglagen. Anläggningarna medför inga risker för olägenhet av påtaglig betydelse för miljö eller natur och ingen risk för att utsätta människor för fara. Det är viktigt att i den fortsatta planeringen av ny bebyggelse uppströms beakta samlade effekter för vattenförekomsten .

Miljö

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

Planområdet består idag av ett skogsområde där infiltration sker över så gott som hela fastigheten. Marknivåerna inom planområdet bedöms falla något åt väster och varierar inom fastigheten från nivån ca +44 meter i öster till nivån ca +43 meter i väster. Förslaget medför att andelen hårdgjord yta ökar jämfört nuläget. Föreslagen dagvattenhantering innebär lokal fördröjning och infiltration nära den yta där det uppstår. Dagvatten från tomtmark hanteras inom varje tomt.

Vatten från takytor leds till uppsamlingsbrunn med minst 3 m³ volym och kan användas för till exempel WC-spolning och bevattning. Överskottsvatten från tak och hårdgjorda ytor inom fastigheten leds till gröna ytor och slutligen vid behov till makadamfyllt dikesmagasin för infiltrering i den allmänna naturmarken. Svackdiken anläggs för ytlig infiltration i omgivande samfällid mark. Dagvatten från körväg renas i intilliggande gräsklädda svackdiken.

Inget dagvatten bedöms avrinna från planområdet utan samlas upp i dagvattenmagasin i planområdets lägsta punkt.

Region Gotlands bedömning är att marken inom planområdet har ett begränsat påverkansområde, samt att marken idag har en fungerande fördröjning och avledning av ytvatten. Tillsammans med de tekniska lösningar som föreslås medförs att förutsättningarna inte försämras varför förslagets dagvattenhantering bedöms som godtagbar.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Kornettvägen förbinder planområdet med länsväg 149 och länsväg 653. Vägen är skyltad till 70 km/h men vägbanan är smal (3,9 meter) och trafiken relativt sparsam. Inga flödesmätningar finns men för de större vägar som förbinds av Kornettvägen finns utförda mätningar enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta. Länsväg 653 har en årsdygnsmedeltrafik (ÅDT) på 820 rörelser medan länsväg 149, som är en avsevärt större väg, har motsvarande 1550 rörelser ÅDT. Uppräknat till Trafikverkets basprognos 2040 ger detta en ÅDT motsvarande 1025 fordon på länsväg 653 och 1938 fordon för länsväg 149.

Det kan antas att en viss andel trafik, som teoretiskt sett skulle kunna vara källa till omgivningsbuller, passerar planområdet i endera riktningen på väg mot Visby/Kappelshamn eller centrala Väskinde. Vägbanans smala utformning bidrar till antagandet att denna andel ändå är relativt liten och att de flesta väljer väg 651 för det syftet. Mellan väg och närmaste föreslagna bebyggelse sparas också cirka 20 meter naturmark beklädd med träd och vegetation. Naturbufferten kommer bidra till att reducera eventuellt omgivningsbuller från trafik. Vid behov kan ytterligare bullerskydd på fastigheterna närmast vägen uppföras genom komplementbyggnad i lägen som vetter mot vägområdet. Anläggande av uteplats mot skyddad sida är möjligt.

Region Gotland bedömer att risken för påverkan från eventuellt omgivningsbuller från trafik är liten. Någon bullerutredning eller särskild skyddsreglering bedöms inte vara nödvändig.

Risk för olyckor

Kornettvägen är tämligen sparsamt trafikerad och utgör inte transportled för farligt gods. Mellan föreslagna bostäder och väg föreslås en buffertyta med naturmark.

Region Gotland bedömer att risken för olyckor som kan härledas till trafik eller transporter är mycket liten.

**Risk för översvämning
till följd av skyfall**

Med skyfall avses nederbördstillfällen kraftigare än normala dimensionerande nederbördstillfällen där föreslagna dagvattenanläggningar för lokalt omhändertagande inte räcker till för att utjämna eller avleda överskottsvatten. Vatten måste då kunna hanteras och avledas på ett kontrollerat sätt och vid behov tillfälligt ansamlas inom områden som inte skadar byggnader eller samhällsviktiga funktioner på ett oacceptabelt sätt.

Genomförd dagvattenutredning (Pentacon 2024-10-08) redovisar vilken påverkan planförslaget har jämfört med dagens situation och vid ett skyfall motsvarande 100-årsregn med klimatkompensation 1,25. Scenariot för framtida exploatering omfattar planens byggrätter fullt i anspråkstagna med exempel på placering av byggnader enligt framtagna bebyggelsestruktur, med planerade dagvattenanläggningar och hårdgjorda ytor. Utredningen har kompletterats utifrån granskningsförslagets justerade tomtstruktur vilken inte bedöms förändra utredningens slutsatser.

Det totala flödet från planområdet har beräknats till ca 249 l/s för ett 100-årsregn med 10 min varaktighet. För att kunna omhänderta detta flöde föreslås att ett 100 cm brett svackdike med 1 % lutning med 25 cm vattenstånd anläggs. Svackdiket förläggs i naturmarken och längs med lokalgatan och leder vidare skyfallsvattnet till ett makadamfyllt dikesmagasin i planområdets östra kant, tillika planområdets lågpunkt. Generellt skall större flöden som uppstår i samband med kraftig nederbörd avledas på ett sådant sätt att byggnader och entréer inte påverkas. Vid projektering ska höjdsättning med lutningar från hus, tak, entréer och parkeringsytor beaktas och tillskapande av instängda områden undvikas.

Region Gotland bedömer att risken för översvämning i samband med skyfall inte försämras på grund av förslagets genomförande. Planens reglering, förslag på åtgärder och låga exploateringsgrad tillsammans med markens sammansättning och planområdet avsaknad av lågpunkter medför att områdets goda infiltrationsmöjligheter kan bibehållas varför risken för översvämning med skada på egendom bedöms som mycket liten. Därtill är planområdet relativt högt beläget, på gränsen mellan två avrinningsområden.

**Risk för erosion, skred
eller ras**

Utifrån geoteknisk undersökning (Projekterings-PM Pentacon, 2024-05-08) föreligger ingen risk för stabilitetstekniska problem. Belastningar av marken (byggnader, uppfyllning mm.) kan genomgående utföras utan risk för skadliga, ojämna, sättningar.

Vid grundläggningsarbeten bedöms det inte krävas några speciella markförstärkningsåtgärder. Allt schaktarbete ska dock bedrivas med hänsyn till aktuell jordart, rådande grundvattenyta samt rådande väderförhållanden. Temporära schakter för ledningar eller dylikt kan ske med branta schaktslänter.

I detaljprojekteringsskedet skall underlaget från genomförd geoteknisk rapport inarbetas i projektet och vid behov eventuellt kompletteras efter bedömning av geotekniskt sakkunnig.

Region Gotland bedömer därmed att det inte föreligger någon risk för erosion, skred eller ras till följd av förslagens genomförande.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts inom ramen för planarbetet (Projekterings-PM Pentacon, 2024-05-08).

Jorden inom planområdet bedöms generellt, under ett intermittent tunt mullager, bestå av sand och/eller moränjord direkt på kalkstensberget. Bergnivån bedöms ligga mellan ca 0,5–1,5 meter under markytan med de större jordmäktigheterna i undersökningsområdets norra och södra del. Eventuellt kan delar av sandjorden (med lerinnehåll) vara moränjord. Schaktbarheten för den naturligt lagrade mull- och friktionsjorden är mellan 2–3. Berget bedöms i huvudsak vara sprickigt och märgligt i ytan och grävbart med tandad skopa ca 0,3–0,5 meter. Jordens tjälfarlighet är i huvudsak något tjälfarlig (till exempel siltig sand).

Radon

Enligt Region Gotlands radonkarta kan karstpåverkad berggrund förekomma inom planområdet. Boverkets byggregler gällande radon i inomhusluft och byggmaterial ska följas. Strålningsmätning sker i anslutning till byggnation så att de kan säkras och anpassas om halterna är höga.

Hydrologiska förhållanden

Hydrologiska förhållanden

Inget vatten har observerats i utförda provgropar i samband med den geotekniska undersökningens undersökningstillfällen. Planområdet är relativt högt lokaliserat i det omkringliggande landskapet och dessutom på gränsen mellan två avrinningsområden.

Grundvattennivån bedöms, med ledning av SGU:s brunnarsarkiv, ligga ca 5–10 meter under markytan. Vatten bedöms, i samband med regnrika perioder eller snösmältning, kunna strömma på den tätare bergytan.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdets olika fornlämningar har inventerats och dokumenterats av Arendus i två arkeologiska utredningar (Arendus rapport 2021:17 och Arendus rapport 2022:2).

Planområdet gränsar till en komplex fornlämningsmiljö bestående av gravfält och ensamliggande stensättningar och rösen. Övriga lämningar i områdets närhet indikerar en datering till bronsålder-äldre järnålder. Det bedöms inte osannolikt att det kan finnas boplatslämningar från tiden i fråga inom närområdet, framför allt i anslutning till det fossila åkerområdet (L2021:3212) som angränsar öster och norr om planområdet på Väskinde Stora Bläsnungs 1:10. Genom planområdet löper en gammal stig – en hålväg – genom skogen.

Vägen är inte fornminnesklassad men finns markerad på äldre skifteskartor och är ett populärt promenadstråk hos boende i Kornettenområdet.

Den i landskapet tydligaste lämningen utöver hålvägen, stensättning L1976:6797, planeras av exploatören att omgärdas av ett gotlandstun och hållas fri från växtlighet i syfte att utgöra ett pedagogiskt värde som kulturmiljö för det nya bostadsområdet.



Figur 12 - Fornlämning L1976:6797 ska omgärdas av ett gotlandstun. Arendus 2022

Fornlämning L2021:6274, en uppbyggd vall, bedöms utgöra rester av en fossil åker. Lämningen har undersökts och daterats.



Figur 13 - Planförslagets anpassning till befintliga fornlämningar. Illustration Planbyrån

Den förmodade gränsstenen (2021:6032) har inte har kunnat knytas till någon känd gräns i det historiska kartmaterialet, men det bedöms sannolikt att den rests med ett medvetet syfte.

Stensättning L2021:6031 bedöms utgöra rester av ett odlingsröse men vid undersökningarna påträffades inga kulturlager eller annat av antikvariskt intresse.

Region Gotland bedömer att utredningens slutsatser har införlivats i planförslaget och att inga omistliga kulturmiljövärden påverkas av planens genomförande. Inga fornlämningar föreslås inom tomtmark utan kvarstår i naturmark. Tomter har förlagts med ett tilltaget skyddsavstånd från befintliga lämningar. Undantaget är gatans dragning som med hänvisning till sammanvägda planeringsförutsättningar måste ske över fornlämning L2021:6274. Fornlämningen är sin tur är noga utgrävd och dokumenterad och bedöms i sammanhanget ha ett tämligen lågt vetenskapligt värde.

Fysisk miljö

Fysisk miljö

Planområdet består i dagsläget av skogsmark. I norr angränsar ett antal bostadshus på fastigheterna Väskinde Roklunds 1:11-15, i söder av ett bostadshus på Lilla

Klintegårde 1:18. I huvudsak utgörs all bostadsbebyggelse i området av permanenta bostäder med tillhörande komplementbyggnader med enstaka undantag. Området öster om Kornettvägen utgör av skogsmark. Cirka 120 meter in i skogen ligger en ensam fritidsbostad på Väskinde Stora Klintegårde 1:17.



Figur 14 - Baksidan på lada tillhörande Lilla Klintegårde 1:18, planerad infart (södra) strax därförinnan

Se även rubrik *Befintlig bebyggelse*

Teknik

Teknik

Omkringliggande bostadsbebyggelse är ansluten till el- och fibernät. Allt VA i området ombesörjes med enskilda lösningar.

Service

Service

Centralt i Väskinde, ca 2,5 km åt sydost finns förskola och skola åk 1–6. Väskinde har ett livskraftigt idrottsliv genom Väskinde AIS med ca 140 aktiva barn och ungdomar. Övrig service återfinns i Visby, ca 9 km söderut.

Trafik

Trafik

Områdets trafik till och från allmän väg försörjs via belagd enskild outredd samfärdig väg som löper mellan länsväg 149 och väg 653. Rådande hastighetsbegränsning är 70 km/h.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter

Planens genomförande innebär att det från stamfastigheten Väskinde Kaungs 1:10 kan avstyckas upp till 11 bostadsfastigheter. För övrig mark inom planområdet föreslås en eller flera samfälligheter skapas hos Lantmäteriet med ansvar för drift och skötsel av gemensamma grönytor, tekniska anläggningar samt gata och vägmark. Detta ombesörjs genom bildande av en eller flera gemensamhetsanläggningar.

I gemensamhetsanläggning/-ar för dagvatten, väg- och naturmark planeras samtliga planområdets fastigheter att ingå.

Gemensamhetsanläggning för avlopp planeras att delas med de ytterligare föreslagna 11 bostäderna i det angränsande planområdet för Väskinde Ringvide 1:51, ca 120 meter norrut.

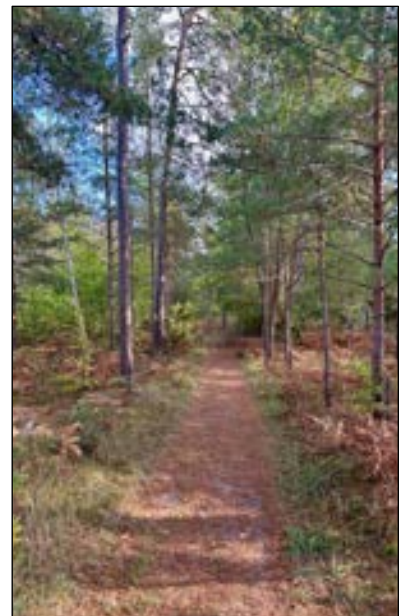
Natur

Grönområde

Planens genomförande medför att skogsmark får tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Kornettenområdet utgör ett grönområde för de boende i trakten som bland annat nyttjar skogen för friluftsliv och rekreation. Det finns ett befintligt stigsystem som i huvudsak utgörs av den hålväg som löper genom Kaungs 1:10, och som är förbundet med andra fastigheter i området. Ingen bebyggelse föreslås inom 20 meter på vardera sida om hålvägen för att ge nya bostäder insynsskydd men också bibehålla naturupplevelsen från stigen.

Alla förslagets nya fastigheter är indragna från den nya gatan inom området. Tomterna, som är få till antalet och relativt små, kommer därmed omgärdas av naturmark. Detta skapar naturliga släpp och passager mellan fastigheterna som gör att djur och människor fortsatt kan röra sig fritt i skogslandskapet. Den höga andelen naturmark i planen gör att befintliga stigar genom planområdet i möjligaste mån kan bevaras och vid behov uppstå på nytt. Tomterna är belägna med ett hänsynsavstånd om 20 meter på vardera sida om hålvägen. Planen har försetts med reglering för att främja en begränsad tomtbildning med en stor andel bevarad växtlighet.

Naturmarkens skötsel planeras att övergå till gemensamhetsanläggning som sedan förvaltas av planens fastigheter.



Figur 15 - Hålvägen

Planområdet utgör endast en mindre del av Kornettenområdet. Området utgörs av skogsmark och sträcker sig över en mycket större yta än planavgränsningen. Förslaget bedöms inte medföra någon påtaglig skada för andelen grönområden i trakten.

Landskapsbild

Området består idag av skogsmark på båda sidor av Kornettvägen. Ett hänsynsavstånd om cirka 15–20 meter från väg till ny bebyggelse har lagts ut i plankartan. Förutom de nya infartsvägarna kommer endast enstaka ny bebyggelse kunna skönjas mellan vegetationen.

Planens genomförande innebär en visuell förändring jämfört med idag. Även om den nya bebyggelsen kommer kunna framträda mellan växtligheten bedöms förslaget inte medföra någon påtaglig förändring av landskapsbilden.

Miljö

Ställningstagande 4 kap 33b PBL (2010:900)

Länsstyrelsen har instämt i Region Gotlands bedömning att planförslagets genomförande inte bedöms stå i konflikt med de riksintressen som berör planområdet. Inte heller bedöms förslaget påverka några miljö kvalitetsnormer negativt.

Region Gotlands bedömning är att nu kända förutsättningar, som i erforderliga utredningar inom ramen för planprocessen har belysts och analyserats djupare, medför att det inte kan antas finnas risk för att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan och därmed inget behov av framtagande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

Dagvatten

Huvudprincipen för den dagvattenhantering som föreslås är att dagvatten ska fördröjas och infiltreras nära den yta där det uppstår. Dagvatten från tomtmark ska därmed hanteras inom den enskilda fastigheten. Vatten från takytor planeras att ledas till uppsamlingsbrunn med minst 3 m³ volym på varje tomt. Insamlat dagvatten kan användas för bland annat WC-spolning och bevattning. Överskottsvatten från tak och hårdgjorda ytor inom fastigheten leds via svackdiken i gata och naturmark slutligen vidare till makadamfyllt dikesmagasin för infiltration i planområdets östra del. I planen regleras att minst 80 % av fastighetsarena ska vara genomsläpplig för att säkerställa möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (b₃).

Svackdiken

Svackdiken anläggs i den omgivande samfällda naturmarken samt längs med gatan. Därmed kan även vatten från körvägen renas och avledas i intilliggande gräsklädda svackdiken. Avledning med svackdiken utan dränrör är en enkel och kanske den mest grundläggande typen av dagvattenanläggningar som fördröjer, renar och avleder dagvatten vid relativt grunda djup och milda lutningar. Lösningen används ofta längs med vägar och lågpunkter. Diket föreslås vara öppet i ytan för infiltration. Svackdiken kan också förses med dränledning med en yta av genomsläppligt material som ansluter jämt till omgivande gräsytor samt en dagvattenbrunn i lägsta änden som däms och på så sätt fungerar som fördröjningsmagasin och kan placeras utmed genomgående ledningssträckning. I dagvattenutredningen finns båda förslagen med och områdets detaljplanering får avgöra vilken lösning som används. Reningsförmågan för svackdiken varierar beroende på utformning, partikelstorlek och flödes hastigheter med mera.

Svackdiken kan ses som ett alternativ eller en komplettering till traditionella avloppssystem på grund av relativt låga flödes hastigheter, sedimentation och infiltration. Områdets jordmån och vegetation står för de centrala reningsmekanismerna, bland annat filtrering av större sediment samt andra biologiska och kemiska processer.

Region Gotland bedömer den föreslagna hanteringen av dagvatten som fullgod. Genom anläggande av en dagvattenanläggning där inget dagvatten bedöms avrinna från fastigheten utan ska samlas upp i dagvattenmagasinet i planområdets lägsta punkt bedöms inga konsekvenser för recipienter uppstå. Genom att magasinera i regel hela avrinningsvolymen för att sedan under kontrollerade former avleda vattnet under en längre tid (ibland upp till flera dygn) möjliggörs rening av dagvattnet, grundvattenbildning och minskad belastning på diken nedströms.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Intentionerna och syftet med planens reglering avseende vatten är att påverka områdets hydrogeologiska egenskaper så lite som möjligt. Därför dräneras inte kvartersmarken. På bostadsfastigheterna och i den omkringliggande naturmarken ska också, i enlighet med Region Gotlands dagvattenstrategi, dagvatten fördröjas genom ett lokalt omhändertagande. Rening ska ske innan utsläpp till recipienten. Åtgärderna bedöms kunna förhindra ytterligare negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten med avseende på kvalitet och kvantitet.

Luft

Luftföroreningar i form av damm och gasformiga utsläpp i området kommer att öka någon på grund av tillkommande lokalgata i området jämfört med nuläget. Ökningen bedöms som försumbar och utan mätbar påverkan för miljö kvalitetsnormer för luft.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Det finns riktvärden för buller. Platsen ska anses vara lämplig med hänsyn till bullerstörningar enligt 2 kap. 5 §. 4 p. PBL. Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid en bostadsbyggnads fasad och vid en uteplats, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen.

Inga bostäder inom planområdet bedöms påverkas negativt av eventuellt omgivningsbuller från trafik.

Klimatanpassning

SMHI har i sina prognoser för klimatförändringar analyserat Sveriges alla läns framtida klimat utifrån flera scenarier. Scenario RCP4,5 innebär minskade utsläpp av växthusgaser efter år 2040 och RCP8,5 innebär en fortsatt ökning av utsläppen av växthusgaser. För båda klimatscenarios väntas temperaturen på Gotland att öka under alla årstider fram till slutet av århundradet. Medeltemperaturen beräknas öka med 3 till 5 grader. Den största temperaturökningen beräknas ske under december-februari, vilket betyder att mer nederbörd kommer falla som regn i stället för snö.

Medelnederbörden under referensperioden 1971–2000 är 48 mm/månad för hela Gotland. För klimatscenario RCP4,5 beräknas en ökning av 7 mm/månad för perioden 2071–2100, och en ökning på ca 9 mm/månad för scenario RCP8,5. Antalet torra dygn beräknas minska för båda klimatscenarios, med - 2,6 till -3,8 dygn.

En period utan nederbörd kallas torrperiod. Den längsta torrperioden beräknas minska med -0,4 dygn för scenario RCP4,5 medan den beräknas öka med 0,6 dygn för RCP8,5. I stället beräknas antalet dygn med kraftig nederbörd att öka enligt SMHI:s klimatscenariotjänst.

Ett varmare klimat kommer även påverka havsvattenståndet. Sannolikt höjs havsnivåerna enligt IPCC:s rapport AR6 Delrapport 1 – Den naturvetenskapliga grunden, som publicerades i augusti 2021. De skriver att medelvattenståndet sannolikt kommer stiga med 28 till 101 cm till år 2100 (SMHI, 2023b). Klimatförändringarna innebär enligt SMHI:s klimatscenarion att nederbörden på Gotland beräknas öka och längsta torrperiod vara lika långa som de är idag.

Region Gotlands översvämningskartering och planförslagets dagvattenutredning visar att planområdet inte riskerar att översvämmas vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Området saknar också betydande lågpunkter. Utformning av vägar och anläggande av svackdiken i syfte att avleda överflödigt ytvatten bidrar till att undvika oacceptabla skador på ny bebyggelse och angränsande fastigheter. Se även rubrik *Dagvattenutredning*

Ökade temperaturer och nederbörd bedöms innebära en relativt liten påverkan för de boende inom planområdet. Förslaget har utformats för att befintlig markanvändning i huvudsak ska bestå likt idag med ett stort inslag av skogsmark och ett litet antal fastigheter med relativt små hävdade tomter. Plan- och bygglagen saknar möjligheter att i detalj reglera utformningen av kvartermarken men planen har försetts med bestämmelser som begränsar möjligheten att hårdgöra eller ta ner friska uppvuxna träd som ger skugga och svalka. Områdets topografi medför ingen risk för ras, skred eller erosion.

Sociala värden

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

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

Föreanta 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 mark utanför de enskilda tomterna utgör gemensam grönyta och mötesplats för de boende i området. Naturmarken kan fyllas med olika aktiviteter som kan samla de boende och erbjuder en spännande miljö för barn. Alla bostadsfastigheter omsluts av naturmark vilket ger goda förutsättningar för en bra livsmiljö och en säker närmiljö att vistas i.

Jämställdhetsperspektiv et (KS § 257/2009)

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

Inom området kvarstår möjligheten till fria passager för det rörliga friluftslivet även för allmänheten. Sammantaget ger detta möjligheter till ett aktivt och attraktivt friluftsliv i området för alla. Närhet till busshållplats för kollektivtrafik till Kappelshamn, Lärbro och Visby förstärker möjligheten till ett jämställt boende.

Riksintressen

Vattenförsörjning
3 kap 8 § Miljöbalken

Planens genomförande bedöms inte medföra några konsekvenser för riksintresset.

Totalförsvaret
3 kap 9 § Miljöbalken

Planens genomförande bedöms inte medföra några konsekvenser för riksintresset.

Rörligt friluftsliv
4 kap 2 § Miljöbalken

Planens genomförande bedöms inte medföra några konsekvenser för riksintresset.

Hushållningsbestämmelser

Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning enligt Miljöbalkens 3 kap 1 §.

Skogsbruk

Den historiska markanvändningen av planområdet har varit produktiv skogsmark. Hela fastigheten har i relativ närtid gallrats och består idag av ett glest trädskikt av i huvudsak tall och yngre lövträd så som bok och björk.

Region Gotland bedömer att områdets ringa storlek har liten betydelse för skogsbruket och att områdets närhet till befintliga bostäder samt skola gör att samhällsintresset av nya bostäder i Väskinde överträffar de värden som kan knytas till det traditionella skogsbruket.

Oexploaterade områden

Planområdet är inte tidigare bebyggt. I Väskinde som stort och i Kornettområdet i synnerhet har under de senaste 50 åren beviljats ett stort antal bygglov utan någon långsiktig strategisk inriktning för planering av kommunala resurser. Planområdet är utpekad som utvecklingsområde för kompletterande småhusbebyggelse i den nya översiktsplanen för Gotland, som antogs i februari 2025. Föreslagen bebyggelse bedöms kunna uppföras med begränsad omgivningspåverkan.

Områdets omedelbara närhet till befintlig infrastruktur, bebyggelse, skola med mera bedöms av Region Gotland utgöra grund för att god hushållning av mark. Samhällsintresset av nya bostäder motiverar i anspråkstagande av tidigare oexploaterad mark.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Vid fältbesök i samband med naturinventering inom ramen för planarbetet noterades inte några värdefulla eller tydliga naturvärdeselement, inga rödlistade eller fridlysta arter. Inte heller några andra signalarter som tyder på att planområdet utgör ett ekologiskt särskilt känsligt område.

Region Gotlands bedömning är att förslaget utgör god hushållning och att samhällsintresset av nya bostäder motiverar i anspråkstagandet av naturmark.

Trafik

Motor-, gång- och cykeltrafik

Den enskilda väg som förbinder allmän väg 149 och väg 653 kallas för Kornettvägen. En betydande del av vägens sträckning utgörs av en sträcka som är samfälld men där de olika ägarandelarna inte är utredda. Den samfällda vägen är den del av Kornettvägen som angränsar till planområdet.

Vägområdet är ca 3,9 meter och vägen bedöms ha god framkomlighet, enligt Trafikverkets nationella vägdatabas.

Det bedöms som orimligt att i det enskilda planuppdraget utreda vägsträckans ägarandelar vilket för en liknande sockenväg kan överstiga hundratalet delägare genom frånstyckningar och försäljningar. Vägens mitt delar fastigheterna Väskinde Ringvide 1:51, Väskinde Kaungs 1:10 och Väskinde Lilla Bläsnungs 1:10. Drift och skötsel av vägen ombesörjs av Region Gotlands tekniska förvaltning som erhåller statligt driftsbidrag för syftet, dock endast för att hålla vägen i farbart skick. Eftersom vägen inte är utredd är det berörda fastighetsägares ansvar att vid behov genomföra förändringsåtgärder. Alla åtgärder ska anmälas till Trafikverket och samrådats med Region Gotland för att inte riskera driftsbidraget.

I samband med genomförande planeras överskjutande delar av fastigheterna Väskinde Kaungs 1:10 och Väskinde Lilla Bläsnungs 1:10 regleras så att vägmitt utgör fastighetsgräns.

En ny vägsamfällighet för planförslagets fastigheter föreslås bildas som ska ansluta planområdets nya vägslinga/gata till Kornettvägen i syfte att säkra de nya fastigheternas vägrätt vidare ut till allmän väg.

Genomförande av planområdet kommer innebära en viss ökning av trafiken i området. Ökningen bedöms dock i sammanhanget vara marginell. Region Gotlands bedömning är att förslaget inte kommer medföra någon påtaglig försämring av trafiksituationen som helhet

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark och utrymmesförvärv

Skyldighet, inlösen, huvudman

Huvudmannen för den allmänna platsmarken är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör avstyckning av 11 bostadsfastigheter samt marksamfällighet för gator, grönytor och tekniska anläggningar och förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras med stöd av planen.

Förutom 11 bostadsfastigheter planläggs resterande del av fastigheten som allmän platsmark [NATUR] och [GATA₁]. Den allmänna platsmarken planeras att ingå i en gemensamhetsanläggning. Frågor rörande eventuell inlösen av allmän platsmark eller ersättning för upplåtelse av mark beslutas i framtida lantmäteriförrättning.

I samband med genomförande planeras överskjutande delar av fastigheterna Väskinde Kaungs 1:10 och Väskinde Lilla Bläsnungs 1:10 regleras så att Kornettvägens vägmitt utgör fastighetsgräns. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga lantmäteriförrättningar.

Rättigheter

Servitut

Det finns servitut och nyttjanderätter inom och utom planområdet. Lantmäteriet är beslutande myndighet för bildande, omlokalisering och upphävande av servitut. Alla förrättningskostnader som kan härledas till planens genomförande avseende servitut och rättigheter till exempel bildande, omlokalisering och upphävande av officiälservitut där eventuella avtalsservitut inte omfattas, ska bekostas av exploatören.

Befintliga servitut

Inom planområdet finns två stycken servitut som belastar Kaungs 1:10. Spillvattenledning **Sv 09-IM1-857 569 5.1.** löper inom planområdets naturmark längs med vägen fram till cirka 10 meter från gränsen till Väskinde Lilla Klintegårde 1:18 där den vänder söderut mot avloppsanläggning **D-2021-00347812.1.1.** Avloppsanläggningen och tillhörande spillvattenledning betjänar samfälligheten Väskinde S:5. Inga servitut utanför planområdet bedöms påverkas av planens genomförande.

Nyttjanderätt

De oinskrivna nyttjanderätterna **NY 1** – GEAB:s el-ledning och **NY 2** – Skanovas fiberledning, löper i Kornettvägens dragning tillika planområdets nordöstra gräns. **NY 3** – Väskinde Fiber Ekonomisk förening har en befintlig fiberledning i den östra änden av planområdet. Ledningen berörs av ny föreslagen fastighet och avses därför flyttas på exploatörens bekostnad.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning provas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av

anläggningslagen (1973:1149). Om exploatören eller kommunen ansöker om en förrättning enligt anläggningslagen kan en gemensamhetsanläggning som omfattar de allmänna platserna bildas. En sådan gemensamhetsanläggning förvaltas normalt av en samfällighetsförening. Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Nya gemensamhetsanläggningar

I planförslaget anges att nya gemensamhetsanläggningar bör bildas för:

- utfarter och gator, bland annat för att säkra vägrätt till enskild samfärdad väg (Kornettvägen)
- för ledningar och anläggningar för dagvatten, vatten och avlopp samt
- för gemensamma grönytor inom planområdet

Alla tillkommande bostadsfastigheter föreslås ingå i erforderliga samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Avsikten är att fastighetsägarna gemensamt förvaltar och ansvarar för drift och underhåll av de anläggningar som kommer dem till gagn. I kommande lantmäteriförrättning prövas frågan om båtnadsvillkoret är uppfyllt, deläggande fastigheter, fördelning av andelstal, kostnader samt eventuella ersättningar med mera. Kostnader fördelas på enskilda fastighetsägare enligt lantmäterimyndighetens beslut.

En av gemensamhetsanläggningarna bör omfatta de svackdiken som ska leda dagvatten från enskilda fastigheter och gatumarken över och via naturmark till områdets lågpunkt för fördröjning och infiltration.

För långsiktig förvaltning av naturmarken föreslås en marksamfällighet bildas med syftet att samtliga fastigheter inom planområdet ska kunna använda grönytan gemensamt så som det passar dem och tillsammans ansvara för den övergripande skötseln av marken. Användning kan exempelvis innefatta möjligheten att uppföra enklare åtgärder i syfte att främja friluftsvistelse så som till exempel grillplats, lekutrustning, boulebana, skärmtak och eventuella mindre gemensamma förråd för dessa anläggningar eller skötseln av densamma. För en planerad och långsiktig ekologisk utveckling av naturmarkens värden bör också en skötselplan tas fram.

För ledningar och anläggningar avseende VA föreslås att tillkommande fastigheter inom det angränsande planområdet för Väskinde Ringvide 1:51 ska ingå i en samfällighet och gemensamhetsanläggning för VA-anläggningen. I den kommande VA-anläggningen finns kapacitet för ytterligare fastigheter att ansluta. Dessa bör då också ingå.

Alla kända servitut och rättigheter inom planområdet framgår av framtagna fastighetsförteckning. Förteckningen omfattas av GDPR och biläggs därför inte planhandlingen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ledningsnät för el och fiber ska byggas ut inom planområdet.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Ledningar för el, fiber samt dagvatten-, vatten- och spillvattenledningar bör samordnas och i första hand placeras i gemensamma ytor eller allmänna gator.

Utbyggnad allmän plats	<p>Huvudmannaskapet för all allmän platsmark inom planområdet är enskilt. När kommunen inte är huvudman för allmän plats är det fastighetsägarna inom planområdet som ansvarar för att den allmänna platsen utförs, upplåts och underhålls. För allmän platsmark ska gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen. Anläggningen ska förvaltas av en samfällighetsförening som därmed blir huvudman för den allmänna platsen.</p> <p>Kostnadsansvaret för projektering och anläggande av gatumark åvilar exploatören, vilket ska regleras i exploateringsavtal med Region Gotland. Detta ska vara undertecknat och godkänt av regionstyrelsen innan detaljplanen kan antas.</p> <p>Vägstandarden inom planområdet ska motsvara det omgivande vägnätet. Gatan ska utformas enligt Trafikverkets dokumentation (<i>TRVINFRA-00396</i>) så att till exempel åtkomlighet för räddningstjänstens fordon säkerställs i samband med nödutrymning och släckningsinsats.</p>
Utbyggnad vatten, avlopp och dagvatten	<p><i>Avlopp</i></p> <p>Planområdets avloppsförsörjning sker genom enskild gemensam anläggning. Avloppsanläggningen och dess ledningsnät är gemensamt med planerade bostäder inom planområdet Väskinde Ringvide 1:51, totalt 22 fastigheter.</p> <p><i>Vatten</i></p> <p>Planområdets vattenförsörjning ske genom enskild gemensam anläggning. Vattenanläggningen och dess ledningsnät omfattar de planerade 11 fastigheterna inom planområdet för Väskinde Kaungs 1:10.</p> <p>Ledningsnät för både vatten och avlopp förläggs i eller i anslutning till gatumarken, inom allmän platsmark för ledningsägarens tillgång. Ledningsdragningen är tillståndspliktig enligt 2 kap. kulturmiljölagen då den löper igenom och invid fornlämning.</p> <p>Det åligger exploatören att inom exploateringsområdet bygga ut vatten- och spillvattenledningar till samtliga bostadsfastigheter. Ansvar för projektering och anläggande av VA-anläggningen åvilar exploatören, vilket ska regleras i exploateringsavtal med Region Gotland. Detta ska vara undertecknat och godkänt av regionstyrelsen innan detaljplanen kan antas.</p> <p><i>Dagvatten</i></p> <p>Takvatten föreslås omhändertas för återbruk på varje tomt i 3m³-brunnar, till exempel för spolning och bevattning. Utloppsflödet från sista dagvattenmagasin stryps i slutbrunn som ger ökad uppehållstid för sedimentation och infiltration av dagvatten efter "viss rening" till omliggande jordar, i enlighet med Region Gotlands riktlinjer i regionens <i>Dagvattenhandbok</i>. Från grusytor föreslås att fördröjning och infiltration kan ske genom avledning till diken, gräs och naturmark. Svackdiken avleder till dikesmagasin i planområdets lågpunkt.</p> <p>Naturmarken utgör ett naturligt fördröjningsmagasin och medger i första hand infiltration på samma sätt som innan exploatering av området. Avledning av dagvatten via grunda diken är en trög avledning. Principen enligt Region Gotlands strategi för dagvattenhantering är att avvattna så lite som möjligt, så långsamt som möjligt och så naturligt som möjligt utifrån de behov som finns</p>

när ny infrastruktur skall anläggas. Föreslagen dagvattenlösning tar fasta på detta.

Regionens krav är att en dagvattenanläggning skall kunna fördröja 20 mm regn inom fastigheten. Detta motsvarar till exempel ett 10-årsregn med ca 30 min varaktighet eller ett 5-års regn med ca 55 min varaktighet.

För att kunna fördröja en regnvolym på 20 mm föreslås anläggande av dikesmagasin och grunda svackdiken som sprider dagvatten på naturmarken.

Den beräknade volymen som skall kunna omhändertas inom planområdet är 82 m³ vilket ska fördelas över hela planområdets markyta (*fördröjning₁*).

Primärt ska fördröjning ske i den allmänna naturmarken. Visst omhändertagande beräknas också ske inom enskild tomtmark.

Föreslagna dikesmagasin är ca 150 m långa och rymmer ca 50 m³. Svackdiken utmed vägar är totalt 500 m och i naturmark ca 500 m. Dessa anläggningar beräknas fånga upp resterande 30–40 m³.

Det åligger exploatören att inom exploateringsområdet bygga ut erforderliga dagvattenanläggningar till samtliga bostadsfastigheter innan startbesked för bostäder kan lämnas. Ansvar för projektering och anläggande åvilar exploatören, vilket ska regleras i exploateringsavtal med Region Gotland. Detta ska vara undertecknat och godkänt av regionstyrelsen innan detaljplanen kan antas.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Genom planläggningen skapas förutsättningar för avstyckning av 11 bostadsfastigheter. Genomförandet av planen medför dock kostnader för lantmäteriförrättningar, byggande av olika anläggningar med mera. Vid en jämförelse mellan den värdeökning och de kostnader som detaljplanen medför samt de mervärden som uppkommer kan detaljplanen anses ekonomiskt lönsam.

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglovet. Detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal som tecknats mellan Region Gotland och exploatören.

Bygglovsavgift

Bygglovsavgiften betalas av fastighetsägare då de ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Miljö- och byggnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov med mera, enligt 12 kap. 8 § PBL. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av Miljö- och byggnämnden. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på Region Gotlands hemsida www.gotland.se

Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören bekostar samtliga lantmäteriförrättningar för anläggande av gemensamhetsanläggningar.

Ersättning och inlösen

Det är inte aktuellt med något ersättningsanspråk enligt 14 kap. PBL eller någon inlösen av mark.

Ledningar	Avtal som reglerar ansvar, utförande och kostnadsfördelning för eventuell flytt eller utbyggnad av ledningar tecknas mellan ledningsägare och exploatören/fastighetsägaren.
Drift allmän plats	Huvudmannaskapet för allmän plats är enskild. Det innebär att de enskilda är ansvar för drift och underhåll av allmän plats. Utförande och drift av allmän plats bekostas av samtliga fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen.
Drift vatten och avlopp	Utförande och drift av vatten- och avloppsanläggning, inklusive eventuella avgifter som härrör till utförande av den enskilda anläggningen bekostas av fastigheterna som deltar i gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp. Det är viktigt att ansvarig verksamhetsutövare framöver genomför egenkontroll för att följa upp respektive anläggnings funktion.
Drift dagvatten	<p>För den allmänna platsmarken [NATUR] och [GATA₁] ansvarar exploatören för att anlägga de svackdiken och infiltrationsytor som behövs för att avvattna området (se rubrik <i>Utbyggnad vatten, avlopp och dagvatten</i>).</p> <p>Det är sedan fastighetsägarna som förvaltar och ansvarar för drift och underhållet av den allmänna platsmarken genom bildandet av gemensamhetsanläggning. Det är viktigt att ansvarig verksamhetsutövare framöver genomför egenkontroll för att följa upp respektive anläggnings funktion.</p> <p>Inom kvartersmarken är det varje enskild fastighetsägare som ansvarar för dagvattenhanteringen och avvattningen av sin egen fastighet.</p>
Gatukostnader	<p>Det är inte aktuellt med att ta ut ersättning för gatukostnader. Gatorna i detaljplanen planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.</p> <p>Exploatören står för kostnader av utbyggnaden av gator inom planområdet.</p>

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal	<p>För att säkerställa genomförandet i relation till områdets kommande fastighetsägare – tredje man – ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och Region Gotland, enligt 6 kap. PBL.</p> <p>Exploateringsavtalet ska reglera utbyggnaden av vatten och avlopp, väg, naturområden med mera. Exploateringsavtalet mellan regionen och exploatörerna ska upprättas och undertecknas av regionstyrelsen innan detaljplanen antas av Miljö- och byggnämnden. Exploateringsavtalet reglerar även exploatörens ansvar för bildande av gemensamhetsanläggningar och samfälligheter.</p> <p>Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.</p> <p>Avtalets innehåll är under framtagande, men kommer att behandla frågor gällande vatten- och avlopp, gata, dike, bredband samt fastighetsbildning.</p> <p>Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av detta redovisas nedan.</p> <ul style="list-style-type: none">• Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta erforderliga fastighetsbildningar som exempelvis avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning i en framtida lantmäteriförrättning.
---------------------------	---

- Exploatören ansvarar och bekostar för att anlägga alla gator [GATA₁], så att alla planerade fastigheter nås med bil. Exploatören ansvarar och bekostar även för eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsande ytor.
- Exploatören tillika VA-huvudmannen (som är enskild) ansvarar för utbyggnad av vatten- och avlopp och upprättande av förbindelsepunkt till samtliga fastigheter.
- Exploatören ansvarar och bekostar anläggandet av infiltration/översvämningssyta samt diken inom allmän platsmark för avledande av dagvatten.
- Exploatören ansvarar för och bekostar vid behov flytt av befintliga ledningar som påverkas av detaljplanens genomförande.

Alla vägar, anläggningar och byggnationer ska följa Region Gotlands dagvattenhandbok samt de rekommendationerna i genomförd dagvattenutredning, geotekniska utredningar samt utföras enligt Trafikverkets dokumentation TRVINFRA-00396.

Konsekvensen av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtalet är att behövlig infrastruktur säkerställs innan bostadsfastigheterna får ianspråk.

Region Gotland ställer krav på säkerhet i en bankgaranti motsvarande kostnaderna för anläggande av infrastruktur, fastighetsbildning med mera. Denna säkerhet ska överlämnas till regionen innan exploateringsavtalet undertecknas. Säkerheten återlämnas då exploatören fullgjort sina åtaganden.

Dispenser och tillstånd

Det råder tillståndsplikt enligt 2 kap. Kulturmiljölag (1988:950) (KML) för ingrepp i eller vid fornlämning i de fall berörd fastighet ligger nära fornlämning.

Befintlig spillvattenledning med servitut D-2021-00347812.1.1 har anlagts utan tillstånd enligt 2 kap. KML i anslutning till fornlämning L1976:6797. Det innebär att framtida markingrepp i anslutning till denna ledning kommer kräva tillstånd.

Även den planerade avloppsanläggningen *Väskinde Kornetten*, kommer anläggas diktan mot fornlämning utanför planområdet (L1976:6039 - gravfält med 177 gravanläggningar) och är därför tillståndspliktig, enligt 2 kap KML

För genomförande av gatans dragning föreslås vägen löpa över fornlämning L2021:6274 och i närhet av fornlämning L1976:6797. I gatan planeras för infrastruktur som ledningar för vatten, avlopp och el- och fiberteknik. För åtgärden har ansökan om ingrepp invid fornlämning lämnats in.

L2021:6275 är utgrävd och daterad i samband med arkeologisk utredning. Lämningen bedöms i sammanhanget ha ett litet vetenskapligt värde.

Föreslagna fastigheter och byggrätter i lämningens närhet har reglerats med 10 meters skyddsavstånd och 5 meter prickad mark som inte får bebyggas.

Lämning L1976:6797 bedöms vara avgränsad genom tidigare utredningar och påverkas inte av gatans dragning.

Marken där fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar är belägna ska i övrigt generellt undantas för upplag, körning och andra aktiviteter som kan skada dem. Detta gäller såväl vid byggnation av tomterna, som för infrastruktur och andra gemensamhetsanläggningar.

Vid osäkerhet ska Länsstyrelsen samrådas. Fornlämningar är skyddade enligt KML oavsett om den är känd sedan tidigare eller inte. Enligt 2 kap. 10 § KML gäller alltid följande: Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs och fyndet anmälas till Länsstyrelsen.

Delar av Kornettvägens sträckning är samfälld men de olika ägarandelarna är inte utredda. Vägens mitt delar fastigheterna Väskinde Ringvide 1:51, Väskinde Kaungs 1:10 och Väskinde Lilla Bläsnungs 1:10. Region Gotlands tekniska förvaltning erhåller statligt driftsbidrag för att hålla vägen i farbart skick. Eftersom vägen inte är utredd är det berörda fastighetsägares ansvar att vid behov genomföra eventuella förändringsåtgärder. Alla åtgärder ska i förväg anmälas till Trafikverket och samrådas med Region Gotland för att inte riskera driftsbidraget.

Tidplan

Nedan anges bedömd tidplan för upprättande och genomförande av detaljplanen under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft:

- Samråd detaljplan Q4 2024 (*genomförd*)
- Granskning detaljplan Q4 2025
- Antagande detaljplan Q1 2026
- Lantmäteriförrättningar och bygglov 2026
- Utbyggnad infrastruktur 2026
- Utbyggnad kvartersmark 2026–2028
- Inflyttning 2028

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats av Planbyrån i samråd med planarkitekter Ludvig Svedjer och Jennifer Åkerman på samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland. Genomförandefrågor har utvecklats i samråd med markingenjör Evelina Egdahl, samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby, 2025-10-23

Sara Lindh
Enhetschef detaljplan

Jennifer Åkerman
Planarkitekt