

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Detaljplan för VISBY JÄRNVÄGEN 5 & 8 samt del av VISBY HÄLLARNA 1:7, Region Gotland

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 12 januari 2023 - 13 februari 2023. Totalt har 8 yttranden inkommit under granskningstiden. Yttranden har lämnats av Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket, regionens tekniska nämnd, samhällsbyggnadsförvaltningens enhet Miljö- och Hälsoskydd, Gotlands Energi AB, Gotlands Elnät AB och 1 Privatperson (#66).

Inför granskningen ändrades förfarandet från standardförfarande till utökat förfarande. Underrättelse angående granskningen har varit uppsatt på Region Gotlands anslagstavla och brev har skickats till berörda fastighetsägare enligt upprättad postlista. Kommunen har även informerat om granskningen i annons i ortspressen.

Granskningen har föregåtts av samråd med berörda fastighetsägare, statliga, regionala och kommunala myndigheter samt andra vilka kan ha intressen att bevaka. Framförda synpunkter och därav föranledda åtgärder har redovisats i separat samrådsredogörelse, daterad 2022-12-30.

Med anledning av inkomna yttranden och synpunkter har följande revideringar gjorts:

### Plankartan

- Lagt till bestämmelse **Varje centrumverksamhet på entréplan längs Solbergagatan ska ha en egen entré som vetter mot gatan.**
- Lagt till bestämmelse **I bottenvåning ska fritt mått till överliggande bjälklag vara minst 3,2 meter.**
- Lagt till bestämmelse **Sockel (överkant bottenvånings bjälklag) mot förgårdsmark/allmän plats får på ingen punkt överskrida 0,8 meter över anslutande mark.**
- Lagt till bestämmelse **Där plantering anordnas på bjälklag ska bjälklagskonstruktionen dimensioneras för erforderligt jorddjup enligt branschstandard för att perenner, buskar och träd ska ha goda växtbetingelser.**
- Lagt till bestämmelse **Yta reserverad för dagvattenhantering och prickmark i samband med den. På denna yta möjliggörs för parkering att anordnas, förutsatt att bestämmelse **dagvatten från öppen parkeringsyta ska ledas till en översilningsyta innan det når förbindelsepunkt för fördröjning** följs.**
- Lagt till bestämmelse **Bottenvåning mot Solbergagatan ska uppföras till större del med genomsiktligt material såsom glas, och ges särskild vikt vid utformning.**
- Lagt till bestämmelse **In- och utfart för motorfordon får inte anordnas.**
- Lagt till bestämmelse **Utkragande balkonger eller loftgångar får inte uppföras på fasad som vetter mot Solbergagatan.**
- Lagt till bestämmelse om **markreservat för allmännyttig gång och cykeltrafik** i den östra delen av planområdet.
- Lagt till bestämmelse **Luftintag ska placeras på den sidan av huset som inte vetter mot Solbergagatan alternativt på taknivå.**
  
- Tagit bort bestämmelse **Mur eller plank får inte anläggas.**
- Tagit bort bestämmelse **Mur eller plank får inte överstiga 1,0 meters höjd.**
- Tagit bort bestämmelse **Byggnadsdelar får inte på någon höjd kraga ut över Solbergagatan, med undantag för takfot.**

- Tagit bort fastighetsindelingsbestämmelse som ersatts av bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, **Minsta fastighetsstorlek inom kvartersmark 4200 kvm.**
- Slagit samman och preciserat bestämmelser *Byggnad ska placeras så bostadsgård skapas på ljuddämpad sida och Byggnad ska placeras med långsida mot Solbergagatan*, som nu istället lyder: **Byggnader ska placeras sammanhängande så att bostadsgård skapas på ljuddämpad sida.**
- Bestämmelse om användning av kvartersmark har begränsats. Endast B-bostäder får förekomma i planområdets "bakre, norra del". I planområdets "främre, södra del", längs Solbergagatan, tillåts **B-bostäder samt C1-Centrumändamål i bottenplan, dock ej tillfällig övernattning.** En ny bestämmelse har även angetts gällande användning: **Byggnadens bottenvåning ska längs minst 50% av fasadlängden mot Solbergagatan användas för centrumändamål.**
- Bestämmelse om Största byggnadsarea har ökat med 10 kvadratmeter (från 850kvm till 860 kvm).
- Bestämmelse *Entréer ska vara tillgängliga från gata och bostadsgård i ett sammanhang* har ersatts av **Bostadsentréer ska vara tillgängliga från Solbergagatan och Entréer ska vara tillgängliga från bostadsgård.**
- Placeringsbestämmelse *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida* har ersatts av bestämmelser om störningsskydd, samt kompletterats med en bestämmelse som reglerar tillåten ljudnivå på uteplatser: 1) **Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 - 22.00). Angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.** 2) För en bostad med en boarea på maximalt 35 m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 - 22.00). Angivna ljudnivåer avser frifältsvärden. 3) **Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.**
- Bestämmelse *Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak* samt bestämmelse om taklutning har i den södra delen av bebyggelseområdet har ersatts av: **Huvudbyggnader ska utformas med symmetriskt sadeltak, takvinkel 40-45 grader. Mindre delar får avvika för att skapa variation mellan huskroppar enligt utformningsbestämmelse f6.**
- Utformningsbestämmelse *Takkupor uppföras till högst en fjärdedel av takets längd på sida som vetter mot Solbergagatan* har utökats genom att innefatta även frontespiser samt att tillåta 5% mer (**Takkupor eller frontespiser får uppföras till högst 30% av takets längd på sida som vetter mot Solbergagatan**).
- Tagit bort bestämmelse *Fasad ska indelas horisontellt och vertikalt i sektioner med från varandra avvikande nyans, färg eller material på sida vänd mot gata.* Ersatt med **Byggnader längs Solbergagatan ska ha en måttlig längdskala med max 40 meters längd och ska uppfattas utgöra en egen individ i både fasad- och takutformning.**
- Mindre utökning har gjorts av u-, x- och prickmarksområdet i norra delen av planområdet.

Utöver detta har redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts i plankartan.

#### Planbeskrivningen

- Korrigerat avsnitt gällande förfarande
- Lagt till information från nytillkomna utredningar, se rubrik "nya utredningar" nedan
- Uppdaterat arealer
- Kompletterat med avsnitt avseende riksintresse kommunikationer
- Kompletterat med avsnitt avseende industribuller
- Förtydligat avsnitt avseende säkerställande av MKN-luft och MKN-vatten.
- Kompletterat avsnitt avseende dagvattenhantering och risk för översvämning.
- Förtydligat avsnitt avseende ledningar och kapacitet i VA-nät och reningsverk.
- Preciserat avsnitt om brandsäkerhet

Utöver detta har redaktionella justeringar och förtydliganden gjorts i planbeskrivningen.

#### Nya utredningar

- Luftutredning - Spridningsberäkningar Visby Järnvägen 5, 8 m.fl., Sweco, 2023-11-13

- Dagvattenutredning Visby Järnvägen 5, 8 och del av Hällarna 1:7, Väg & Byggnadsgrus, Rev 2024-01-19

Genomförda ändringar bedöms inte vara av sådan principiell karaktär eller av sådan art att ett förnyat granskningsförfarande erfordras. Ändringarna har främst inneburit att förtydliga, precisera och säkra upp det som redan angetts i granskningshandlingarna. Utlåtandet kommer att sändas för kännedom till de som yttrat sig under granskningen samt till de som inte fått sina kvarstående synpunkter från samrådstiden tillgodosedda.

#### FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och byggnämnden godkänner planförslaget och sänder över det till regionfullmäktige för antagande.

Nedan ges en redovisning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens bemötanden av dessa. Inkomna synpunkter redovisas i kursiv text. Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer redovisas under respektive yttrande. Synpunkterna är i några fall sammanfattade. Personnamn eller fastighet anges inte, p g a dataskyddsförordningen GDPR, i sammanställningen. I stället benämns respektive inkommet yttrande från privatperson med Region Gotlands handlingsnummer.

<b>Instans/ Inkommande datum</b>	<b>Synpunkter/Åtgärder</b>
<b>Länsstyrelsen 2023-02-28</b> <i>Bedömning enligt länsstyrelsens prövningsgrunder</i>	<i>Länsstyrelsen bedömde i plansamrådet att planförslaget kunde aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL med hänsyn till bristande underlag. Underlag som saknades var dagvattenutredning, luftutredning, bullerutredning och markteknisk utredning. Därmed saknades underlag för att bedöma påverkan på hälsa och säkerhet, samt MKN för luft och vatten. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen i nuvarande utformning kommer att föranleda prövning. Detta avseende risk för översvämning (dagvattenhantering), påverkan på MKN vatten och luft, samt påverkan på hälsa och säkerhet (buller, VA-försörjning). Länsstyrelsen vill understryka att inga väsentliga ändringar av planen kan göras utan att ett nytt granskningsförfarande enligt 5 kap. 25 § PBL behövs.</i>
Samhällsbyggnads- förvaltningen	Utredning rörande dagvatten har tagits fram som visar att förslaget är genomförbart samt beskriver förslag på lämpliga åtgärder att genomföra. Bedömning kopplad till säkerställande av MKN-vatten har fördjupats.  En luftutredning har tagits fram inför antagandet, vilka visar att förslaget är genomförbart och inte innebär att MKN luft överskrids. En bestämmelse om luftintagens placering har införts för att säkerställa en hälsosam inomhusluft.  Bullerfrågan har belysts och de markmiljötekniska aspekterna har förtydligats i planbeskrivningen.  Nedan redovisas samhällsbyggnadsförvaltningens svar under respektive rubrikområde i länsstyrelsens yttrande. Planen har inte ändrats i sådan utsträckning att en ny granskning bedömts vara aktuell. Planbeskrivningen har dock kompletterats med förtydliganden och vägledning i sakfrågor kopplade till frågeställningarna som länsstyrelsen lyft i sitt yttrande.
<b>Länsstyrelsen 2023-02-28</b> <i>Riksintressen enligt 3 - 4 kap. miljöbalken</i>	<i>Länsstyrelsen anser att planen kan utformas med hänsyn till förekommande riksintressen.</i>
Samhällsbyggnads- förvaltningen	Noteras.
<b>Länsstyrelsen 2023-02-28</b>	<i>Dricks- och spillvattenledningar anges kunna anslutas till regionens VA-nät. Av handlingarna framgår att kapacitet finns. Länsstyrelsen saknar dock ett tydliggörande</i>

Vatten och avlopp	<p>av hur denna kapacitet ser ut och huruvida kapaciteten avser både ledningsnät, reningsverk och den allmänna dricksvattenförsörjningen. Länsstyrelsen anser det oklart huruvida ledningar av allmänt intresse behöver flyttas och hur detta tagits om hand i planförslaget. Förutsatt att kapacitet för VA kan redovisas bedömer Länsstyrelsen att planen utifrån denna aspekt är förenlig med 11 kap. 10 § PBL.</p> <p>Ett förslag till dag/takvattenhantering har tagits fram. Av denna framgår endast för vilka volymer dagvattenledningarna i området bör dimensioneras. I underlaget samt i planbeskrivningen anges att fördröjning anordnas för att hantera de ökade dagvattenvolymer samt att dagvattenhanteringen ska följa Region Gotlands dagvattenhandbok. Det anges också att kapacitet finns i Region Gotlands dagvattennät.</p>
Samhällsbyggnadsförvaltningen	<p>Beräkningar är utförda på dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningarna samt på reningsverk och vattenverk för att säkerställa att tillräcklig kapacitet finns tillgänglig för befintliga anslutningar + tidigare lovade exploateringar + denna detaljplan. Behövlig kapacitet i enlighet med detaljplaneförslaget är avbokad i VA:s lista för "lovade och planerade anslutningar".</p> <p>Planbeskrivningen har förtydligats avseende flytt av allmänna ledningar. En allmän ledning kommer att behöva flyttas och placeras i parkmarken i den västra delen av planområdet.</p>
<p><b>Länsstyrelsen</b> <b>2023-02-28</b> Översvämningsrisk och dagvattenhantering</p>	<p>De förslag som nämns avseende dagvattenhantering är att ett (okänt) antal regnvattentankar ska samla upp tak- och dagvatten. Dessa tankar ska kunna användas som både vattenmagasin och dagvattenfördröjning. Det framgår inte om denna lösning är långsiktigt hållbar utifrån risken för översvämning.</p> <p>Av planbeskrivning och underlag framgår inte hur mycket grönytor kontra hårdgjorda ytor som kommer att anläggas. Det framgår inte heller hur mycket vatten som kan komma att belasta dagvattensystemet och vart ytflödande vatten som inte rymts i dagvattensystemet förväntas ta vägen. Den lågpunktskartering som SMHI tagit fram för Gotland visar på lågpunkter samt flödesvägar inom fastigheten Hällarna 1:7 som behöver beaktas. Även tillskapande av ett underjordiskt parkeringsgarage behöver utredas med hänsyn till risken för översvämning vid ett skyfall.</p> <p>Det beskrivs mer generellt att dagvattnet i första hand ska tas omhand lokalt (LOD) inom kvartersmark och i andra hand fördröjas inom kvartersmark innan det tillsammans med dränvatten avleds till allmän dagvattenledning. Det anges även att det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor, samt att det är eftersträvanvärt är att skapa så stora grönytor som möjligt för fördröjning av dagvattnet. Länsstyrelsen instämmer i beskrivningen, men saknar utredningar och ställningstaganden kring hur detta omsätts i den aktuella planen.</p> <p>Boverket anger i sin tillsynsvägledning för naturolyckor avseende översvämningsrisker ett minimum för ny sammanhållen bebyggelse som är att den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning är mindre än 1/100. Region Gotlands bedömning avseende risk för skada från ett klimatanpassat hundraårsregn inom detaljplaneområdet behöver tydligt framgå av planbeskrivningen utifrån de åtgärder som slutligen väljs. Det är viktigt att de planbestämmelser som behövs för att reglera de föreslagna dagvattenåtgärderna införs i plankartan samt att plats avsätts för eventuell infiltration, fördröjning och rening av dagvatten. Det är även viktigt att ge utrymme i plankartan för underhåll och skötsel av dagvattenanläggningen. Utifrån nu redovisat planförslag bedömer Länsstyrelsen att det saknas underlag för att bedöma risk för översvämning (dagvattenhantering). Utifrån detta bedömer Länsstyrelsen att planen kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL på grund av bristande underlag.</p>
Samhällsbyggnadsförvaltningen	<p>Dagvattenfrågor har utretts och reviderats utifrån Länsstyrelsens synpunkter. Planen reglerar inte exakt hur mycket hårdytor kontra grönytor som kommer att anläggas, en bestämmelse har dock införts i plankartan om att merparten av gården inte får</p>

hårdgöras( $n_2$ ). Det har även införts en planbestämmelse som reserverar yta för dagvattenhantering( $b_{10}$ ) samt att dagvatten från öppen parkeringsyta ska ledas till en översilningsyta innan det når förbindelsepunkt för fördröjning( $b_{11}$ ). Bestämmelse om att startbesked inte får ges för bostäder och verksamheter förrän anläggningar för dagvattenhantering har kommit till stånd kvarstår.

Dagvattenutredningen har kompletterats med en övergripande höjdsättningsplan för både mark och färdigt golv i byggnader. Denna visar att det finns förutsättningar för ytligt avrinnande dagvatten (exempelvis vid skyfall) att ta sig fram till och ansamlas på angivna platser på ett sätt som inte skadar eller orsakar olägenheter för människor, byggnader och miljö. Höjdsättningsplanens föreslagna höjder är inte införda på plankartan, för att detaljplanen inte ska hindra alternativa lösningar och framtida justeringar av mark i samband med projektering av bebyggelse och platser. Exploateringsavtalet omfattar krav på att exploatören vid planering och utförande av dagvattenanläggningen ska följa anvisningarna i regionens Dagvattenhandbok.

**Länsstyrelsen**  
**2023-02-28**  
Föreordnad mark

*Planförslaget är villkorat med att marken ska vara åtgärdad innan startbesked ges, där samma platsspecifika riktvärden föreslås användas vid saneringen som vid Visby Järnvägen 2. Länsstyrelsen ser positivt på detta. De avhjälpandeåtgärder som krävs för att göra marken lämplig för detaljplanens ändamål bör i första hand genomföras innan detaljplanen antas så att marken är lämplig för det ändamål som anges. Provtagningarna i östra änden av detaljplanområdet visade på halter av föroreningar över platsspecifika riktvärden och mindre känslig markanvändning. Länsstyrelsen bedömer att risker och åtgärder för den mark som ej kommer ändra markanvändning behöver tydliggöras i planbeskrivningen för att säkerställa att ingen risk för människors hälsa uppkommer vid ökad vistelse på området. Detta då området inte regleras av avhjälpandeåtgärder (4 kap. 14 § punkt 4 PBL).*

Samhällsbyggnads-  
förvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att reglering som gjorts i plankartan gällande sanering av mark är tillräcklig och kommer inte kräva att sanering sker innan detaljplanen antas. Bestämmelsens mening (vilken framgår av prop. 2013/14:126 s.192) är att en exploatör inte ska behöva genomföra i vissa fall mycket kostsamma saneringsarbeten utan att med säkerhet veta att detaljplanen kommer att kunna antas. I exploateringsavtalet regleras att exploatören ansvarar för att utföra och bekosta sanering av markföroreningar inom Visby Järnvägen 5 & 8 i enlighet med beslut som fattas av tillsynsmyndigheten (regionens Miljö- och Hälsoskyddsmyndighet) samt att Region Gotland ansvarar för att utföra och bekosta sanering inom den del av Visby Hällarna 1:7 som ska överlåtas, i enlighet med beslut som fattas av tillsynsmyndigheten (regionens Miljö- och Hälsoskyddsmyndighet).

Synpunkter gällande tydliggörande för den mark som ej kommer ändra markanvändning i planbeskrivningen noteras. Förvaltningen bedömer att den parkyta och dess närområde det handlar om är utformad på ett sådant sätt att vistelse ej uppmuntras och de aktuella föroreningarna är av sådan art (barium och koppar) att de inte frigörs om jorden får vara ostörd med ett skyddande lager uppåt, som t.ex. en gräsmatta.

**Länsstyrelsen**  
**2023-02-28**  
Geoteknik

*En kompletterande geoteknisk undersökning har utförts sedan samrådet. Länsstyrelsen anser det viktigt att losstagning av berg sker med försiktiga metoder, såsom har angetts, för att inte riskera att påverka befintliga ledningar, ringmuren eller påverka/ändra grundvatten inom vattenskyddsområdet. Länsstyrelsen ser positivt på att detaljplanen har villkorats med att bygglov inte får ges för åtgärder som medför ingrepp i berget förrän en riskanalys avseende vibrationer i byggskedet har kommit till stånd. Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att om riskanalys avseende vibrationer visar att åtgärden kan komma att skada eller på annat sätt påverka ringmuren krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen.*

Samhällsbyggnads- förvaltningen	Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om att tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen kan komma att krävas för åtgärder som föranleds av riskanalys avseende vibrationer.
<b>Länsstyrelsen</b> <b>2023-02-28</b> Trafikbuller	<i>En trafikbullerutredning har utförts sedan samrådet. Utredningen visar att fasaden mot Solbergagatan beräknas få ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafiken på uppemot 65 dBA, samt maximala ljudnivåer på uppemot 82 dBA med dagens trafik. Vidare anges att riktvärdet för ljuddämpad sida kan uppfyllas för samtliga lägenheter som är genomgående, liksom för lägenheter på plan fyra om de indragna balkongerna förses med akustiskt täta räckan. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att de planbestämmelser som behövs för att säkerställa en god inomhus- och utomhusmiljö avseende buller införs i plankartan. Detta kan t ex vara planbestämmelser för att skydda uteplatser från buller genom särskilda tekniska lösningar. Förutsatt att relevanta planbestämmelser införs bedömer Länsstyrelsen att planen utifrån denna aspekt är förenlig med 11 kap. 10 § PBL.</i>
Samhällsbyggnads- förvaltningen	Planbestämmelser har införts i plankartan för att säkerställa att bebyggelsen som uppförs har en god utomhusmiljö avseende buller. Bebyggelsen intill Solberggatan ska placeras sammanhängande mot vägen, vilken gör att byggnaden fungerar som bullerskärm mot kvarterets insida så att en ljuddämpad gårdssida skapas för de boende med platser för lek och utevistelse.  Där ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA(m <sub>1</sub> ). För en bostad med en boarea på maximalt 35 m <sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA(m <sub>2</sub> ). Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå(m <sub>3</sub> ). Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 - 22.00) Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden. För inomhusmiljön finns regler i Boverkets byggregler, BBR.
<b>Länsstyrelsen</b> <b>2023-02-28</b> MKN vatten	<i>Länsstyrelsen saknar fullständig redogörelse för vilka åtgärder som ska genomföras för att förbättra eller inte försämra vattenförekomsternas statusklass utifrån det ökade flödet av dagvatten från området. Av det förslag till dag/takvattenhantering som tagits fram framgår inte flöden före och efter ett genomförande av detaljplanen samt förslag på hur dagvatten ska hanteras. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Visbys grundvattentäkter, sekundär vattenskyddszon, och en potentiell påverkan på grundvattnets infiltrations- och flödesförhållanden behöver klargöras, liksom den hantering av dräneringsvatten som kan behövas till följd av byggnation under mark. Länsstyrelsen ser inte att något ytterligare klargjorts i dessa frågor sedan samrådet. Det är viktigt att de planbestämmelser som behövs för att minska risken för påverkan på MKN vatten (ex materialval) införs kopplat till dagvattenhantering. Länsstyrelsen saknar underlag för att bedöma hur MKN för vatten påverkas av föreslagen detaljplan. Utifrån detta konstaterar Länsstyrelsen att planen kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL på grund av bristande underlag.</i>
Samhällsbyggnads- förvaltningen	Planbeskrivningen har kompletterats utifrån Länsstyrelsens synpunkter. På plankartan införs bestämmelser för att säkerställa rening och fördröjning av dagvatten. Gårdsytor får inte parkeras på(n <sub>3</sub> ) och inte hårdgöras(n <sub>2</sub> ). Yta för dagvattenhantering reserveras(b <sub>10</sub> ) i linje med dagvattenutredningen. På den begränsade gårdsyta där parkering får ske ovan mark finns bestämmelse om att dagvatten ska ledas till en översilningsyta innan det når förbindelsepunkt för fördröjning(b <sub>11</sub> ).  Exploateringsavtalet omfattar krav på att dagvatten- och skyfallshantering inom exploateringsområdet ska hanteras enligt regionens Dagvattenhandbok. Det är avtalat att dag- och dräneringsvatten ska avledas till utjämningsmagasin, som exploatören förbinder sig att anlägga inom kvartersmark. Dagvattenanläggningen ska dimensioneras

för 20 millimeter nederbörd. Villkor om att startbesked inte får ges för bostäder och verksamheter förrän anläggningar för dagvattenhantering har kommit till stånd kvarstår.

**Länsstyrelsen**  
**2023-02-28**  
MKN Luft

*Av planhandlingarna till samrådet angavs att en luftutredning för planområdet skulle tas fram. Det framgår också av samrådsredogörelsen att enhet miljö- och hälsoskydd efterfrågar partikelmätning som avser planområdet. Någon luftutredning har inte tagits fram varför Länsstyrelsen saknar underlag för att bedöma hur MKN för luft påverkas av föreslagen detaljplan. Utifrån detta bedömer Länsstyrelsen att planen kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL på grund av bristande underlag.*

Samhällsbyggnads-  
förvaltningen

För att säkerställa luftkvaliteten har en luftutredning tagits fram sedan granskningen och planhandlingen har kompletterats med en beskrivning kring hur detaljplanens utformning säkerställer luftkvaliteten inom planområdet. Baserat på slutsatser i den utredningen bedöms nu aktuell detaljplan kunna säkerställa MKN-luft inom och utanför planområdet även framgent.

**Länsstyrelsen**  
**2023-02-28**  
Kvarstående  
synpunkter

*Länsstyrelsen har i samrådet framfört synpunkter om detaljplanens påverkan på kulturhistoriska värden i området. Sedan samrådet har en kulturhistorisk beskrivning tagits fram som begränsas till att beskriva områdets tidigare funktion som äggcentral, hönseri och närhet till tidigare järnvägen. Länsstyrelsen konstaterar att rivningen kommer att ytterligare tunna ut järnvägs miljön och områdets 1900-talshistoria. Länsstyrelsen kvarstår i sin bedömning att Visby ytterstads bebyggelsemönster kännetecknas av en öppen kvarterstruktur. Länsstyrelsen anser att utformningen för byggnationen som planen möjliggör mot Solbergatan avseende byggnadens längd och sammanhängande taklandskap, med avsaknad av krav på variation i takhöjd och utformning, har en allt för avvikande karaktär för att överensstämma med bebyggelsemönstret och bedöms medföra negativ påverkan på kulturmiljövärdena. Länsstyrelsen har tidigare framfört synpunkten kring slutna kvarterstruktur i samband med framtagandet av kringliggande detaljplaner, där sådan struktur eftersträvats.*

*Sammantaget medför de kringliggande detaljplanerna tillsammans med denna detaljplan att inte bara kvarteret, utan stadsdelen får, en för Visby, avvikande karaktär som bedöms påverka kulturvärdena negativt. Bebyggelsen som detaljplanen möjliggör förändrar stadsbilden och riskerar att skapa en tydligare barriär snarare än att minska denna som planprogrammet eftersträvar. En exploatering av Järnvägen 5 och 8 har även en påverkan på området på motsatt sida Solbergaleden och hänsyn och anpassning bör ske till områdets karaktär av småhus och mindre industri/verksamhet. Vidare anser Länsstyrelsen att detaljplanens bestämmelser för att eftersträva god arkitektur ytterligare kan preciseras.*

*Den aktuella fastigheten har historiskt sett nyttjats som spår område till järnvägen och stationsområdet, samt för småskalig industriell verksamhet. Inga kända registrerade fornlämningar finns i omedelbar anslutning eller inom berört område. Vid arkeologiska åtgärder i närområdet har heller inget av arkeologiskt intresse påträffats. Detta i kombination med markarbeten och aktivitet under senare historisk tid bör tala för en mycket låg risk för ytligt liggande fornlämningar. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950) (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. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.*

Samhällsbyggnads-  
förvaltningen

Förvaltningen delar Länsstyrelsens bedömning om att rivningen kommer att ytterligare tunna ut järnvägs miljön och områdets 1900-talshistoria. Samtidigt har kulturmiljöfrågan utretts och det har konstaterats att byggnaderna har genomgått omfattande renoveringar, med fasadändringar, tillkomst av takkupor och ombyggnader för ändrade funktioner och användning. Region Gotland prioriterar att effektivisera markanvändningen på denna centrala plats i Visby.

Förvaltningen har tagit till sig av Länsstyrelsens synpunkter gällande den tillkommande bebyggelsens anpassning till befintligt bebyggelsemönster i närområdet och att detaljplanens bestämmelser för att eftersträva god arkitektur ytterligare kan preciseras. Planbestämmelse införs för att tillkommande byggnadskroppars skala ska hållas måttliga och tydligare spegla en småstadskarakter, med en variation i fasad- och takutformning: Byggnader längs Solbergagatan ska ha en måttlig längdskala med max 40 meters längd och ska uppfattas utgöra en egen individ i både fasad- och takutformning (f<sub>6</sub>).

Förvaltningen delar inte Länsstyrelsens uppfattning att ett slutet byggnadssätt i kvarteret är negativt för stadsbilden. I närområdet finns en hel del kvartersbebyggelse som planförslaget knyter an till, såsom kvarteren Häggen 6, Eken 8, 9 och 13, Linden 1 och Apeln 7. Att vissa delar av platsens karakter förändras är något regionen strävar efter när centrala Visby förtätas för att tillföra stadsmässiga kvaliteter, såsom ökad närhet mellan viktiga målpunkter (kollektivtrafik, skolor och butiker), för ett hållbart vardagsliv.

Planbeskrivningen har kompletterats med en upplysning om att det enligt 2 kap. 10 § KML alltid gäller följande: *Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.*

**Länsstyrelsen**  
**2023-02-28**  
Biotopskydd

*Planförslaget påverkar eller kan komma att påverka biotopskyddade alléträd. Länsstyrelsen har i tidigare beslut (dnr 521 1626-2022) givit dispens för flytt av åtta alléträd inom fastigheten Visby Hällarna 1:7; fem skogslindar, Tilia cordata av sorten Greenspire samt tre Hörsholms almar Ulmus Hoersholmii i västra delen av planområdet. I planhandlingarna omnämns även tre alléträd i den östra delen av planområdet där markåtgärder kan kräva ytterligare biotopskyddsdispens. Länsstyrelsens bör kontaktas innan åtgärder planeras i närheten av dessa träd för att en bedömning om eventuell påverkan ska kunna göras.*

*Gällande den nya allé som planeras längs med Solbergagatan noterar Länsstyrelsen att trädens placering mellan väg, trottoar och fasad blir begränsad då träden kommer fortsätta växa och ta utrymme i anspråk både över och under mark. Den begränsade ytan kan också komma att påverka trädens livskraft. Allén kommer när den vuxit till sig att bli biotopskyddad. Därmed kommer dispens behöva sökas för framtida åtgärder som kan påverka dessa träd.*

Samhällsbyggnads-  
förvaltningen

Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om att ansökan om biotopskyddsdispens kan bli aktuellt för de tre alléträden i den östra delen av planområdet.

Upplysningen om den eventuellt nya trädraden längs Solbergagatan förs in i planbeskrivningen.

**Länsstyrelsen**  
**2023-02-28**  
Vattenskyddsområde

*Enligt Region Gotlands gällande vattenskyddsföreskrifter för Visbys grundvattentäcker krävs det enligt 12 §:*

*- Tillstånd för större schaktarbeten inom primär skyddszon.  
- Anmälan för större schaktarbeten inom sekundär skyddszon. Ansökan om tillstånd och anmälan ska lämnas till Miljö- och byggnämnden, Region Gotland.*

Samhällsbyggnads-  
förvaltningen

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon. Planhandlingen anger att större schaktarbeten ska föregås av anmälan till Miljö- och byggnämnden, Region Gotland.

**Länsstyrelsen**  
**/Försvarmakten**  
**2023-02-28**

*Inga synpunkter gällande denna detaljplan.*



Samhällsbyggnads-  
förvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för inkommet yttrande.

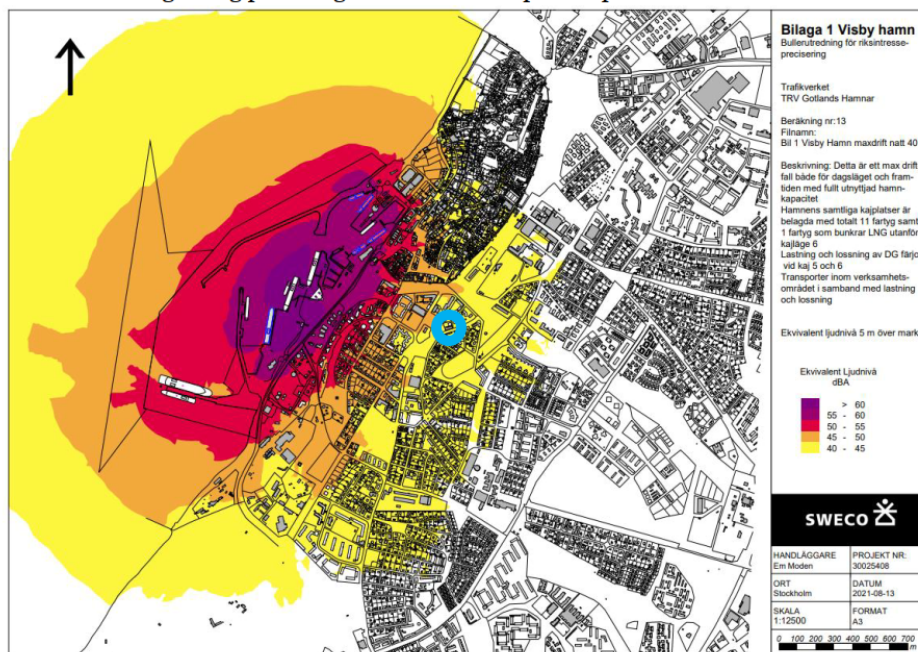
**Trafikverket**  
**2023-02-08**

*Trafikverket påminner om att Visby flygplats och Visby hamn är utpekade riksintressen för kommunikationer och därmed ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.*

*Trafikverket uppmanar att inhämta yttrande från Swedavia eftersom planområdet är beläget inom influensområde för flyghinder för riksintresset Visby flygplats.*

*Planområdet ligger inom Visby hamns påverkansområde för buller. För tillkommande bostäder, störningskänsliga verksamheter och friluftsområden är det nödvändigt att ta hänsyn till bullersituationen innanför kurvan 40 dBA, riksintresset påverkansområde (se karta). Trafikverket poängterar dock att det finns goda möjligheter att anpassa byggnaders placering och utformning med hänsyn till bullerexponering och vid behov förbättra ljudmiljön genom kompensationsåtgärder. Region Gotland behöver säkerställa att riktvärdena innehas för föreslagna bebyggelse i enlighet med Boverkets allmänna råd, BFS 2020:2.*

I kartan har ungefärlig placering för den aktuella planen pekats ut med en blå cirkel.



Samhällsbyggnads-  
förvaltningen

Kommunen skickade ett mejl med underrättelse om granskning till Swedavia 2023-01-13. Yttrande från Swedavia har dock inte inkommit under granskningstiden. Föreslagna byggnation är begränsad i höjd till omkring 16 meter i nockhöjd och bedöms därför inte kunna skada influensområde för flyghinder.

Planförslaget medger inte bebyggelse som riskerar att försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningarna Visby hamn eller Visby flygplats som är utpekade riksintressen för kommunikationer.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kompletterar planbeskrivningen med information om och ställningstagande till riksintresse för kommunikationer. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att byggnaders placering och utformning inte behöver anpassas ytterligare med hänsyn till bullerexponering från Visby hamn.

**Lantmäteriet  
2023-02-13**

*Lantmäteriet noterar att det för plangenomförandet finns viktiga frågor där planen måste förbättras.*

*Den planbestämmelse som finns i det aktuella planförslaget reglerar inte storleken på fastigheterna utan antal fastigheter. Under administrativa bestämmelser finns en bestämmelse om fastighetsindelning som lyder "Området omfattar en fastighet". Om det ska vara en fastighetsindelningsbestämmelse enligt PBL. 4 kap 18§ 2 st ska bestämmelsen enligt Boverkets allmänna råd betecknas med speciella fastighetsindelningslinjer i plankartan. Sådan fastighetsindelningslinjer saknas i plankartan. Om avsikten inte är att införa fastighetsindelningsbestämmelser ska skrivningen inte finnas med på plankartan. Då det står "området" kan det tolkas som att hela planområdet ska utgöra en fastighet.*

*På sida 24 i planbeskrivningen står det, Berörd mark från Visby hällarna 1:7 ska enligt beslut i Regionstyrelsen (§221 2018-08-30) säljas till Centralen Fastighetsförvaltning AB, exploatören, för ett genomförande av planförslaget. Avsikten är att de i planförslaget ingående fastigheterna ska utgöras av en enda exploateringsfastighet. Vilket kommer att medföra att allmän platsmark, parkmark samt kvartersmark, bostäder, kontor, centrum ska utgöras av en fastighet. Det är inte lämpligt att kombinera allmän platsmark med kvartersmark för enskilt ändamål på samma fastighet. Skulle bestämmelsen vara kvar är det inte säkert att någon fastighetsbildning alls kommer att kunna genomföras då det inte blir en lämplig fastighet. Under rubriken fastighetsbildning på sidan 25 är det korrekt skrivet, dock måste ändå fastighetsindelningen tas bort på plankartan, då det är plankartan och inte beskrivningen som är det juridiska dokumentet.*

*När fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), anläggningslagen (AL) och ledningsrättslagen (LL). Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.*

*Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna.*

**Samhällsbyggnads-  
förvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen följer Lantmäteriets rekommendation om att ta bort bestämmelsen om fastighetsindelning i plankartan. Plankartan har i stället kompletterats med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för kvartersmarken.

Fastighetsbildningen sker enligt planbeskrivningen (se rubrik *Fastighetsrättsliga frågor-Fastighetsbildning*). I exploateringsavtalet som upprättas mellan regionen och Centralen Fastighetsförvaltning AB regleras frågor kring genomförandet, marköverlåtelse, fastighetsbildning, parternas respektive åtaganden, gemensamma mål, ansvarsfördelningen av kostnader samt projektspecifika spörsmål.

Illustration tas bort från plankartan.

**Gotlands Elnät AB  
2023-01-27**

*Det finns elledningar i detaljplanen, och några ligger inom utplacerat u1 område, vilket är bra. Men Gotlands Elnät tycker inte u1 området täcker hela sträckningen och delvis stämmer inte sträckningen. Vi önskar en översyn och rättelse av detta, och att hela kabeln skyddas av u1 område.*

*Gotlands Elnät har en transformatorstation i kanten på detaljplanen. Tyvärr finns ingen teknisk anläggning planerad för den, vilket vi skulle behöva. Jag vet inte om det här går att lösa eftersom den stationen ligger på detaljplanen bredvid. Men Gotlands Elnät skulle behöva ha en större transformatorstation för att tillgodose fastigheterna i det nybyggda området samt de redan befintliga områdena. Det ser ut att vara lättast om vi får en ny placering då man behöver*

båda stationerna till bytet är klart. Vi ser också att transformatorstationen står för nära fastighetsgräns, det borde vara 5 m mellan station och gräns för brandsäkerheten. Gotlands Elnät behöver en yta på 18x18 m för transformatorstationen, den behöver vara i närheten eller bredvid nuvarande placering, ett förslag är i ungefärligt markerat område på kartbild. Storleken på ytan behövs för att elsäkerheten ska kunna upprätthållas. Platsen behöver vara enkel att komma till, och mitten på områden för transformatorstationerna placeras max 8 m från farbar väg (godkänd för timmertransporter). En utpekad plats förenklar och snabbar på processen, ex när vi söker bygglov för transformatorstationer. Ytan på 18x18 m ska vara fri från byggnationer, träd eller liknande, men parkering, grönyta eller liknande är ok, men i samråd med Gotland Elnät AB. Ytan närmast stationens väggar, 2 m, behöver dock alltid vara helt fri, för åtkomst till stationen, och ledningar.

Områden för elledning behöver också planeras in, 6m breda, även om det oftast går att lägga elledningar längs de vägar som planeras. Det behövs också mindre ytor för kabelskåp 2x0,6m, antalet kabelskåp beror på mängden anslutningar. Utrymme runt elanläggningar grundar sig på el- och brandsäkerheten, samt för att kunna reparera kablar och röjningsarbete. I utrymmet inkluderas även plats och åtkomst för arbetsredskap ex grävmaskin. Behöver befintliga elanläggningar/elledningar flyttas så bekostas det av exploitören, men då behöver ny placering hittas vilket är svårt i tätbebyggda områden.

Samhällsbyggnads-  
förvaltningen

Kontakt har tagits med GEAB gällande inkommet yttrande. U-området har justerats till att stämma samt täcka hela sträckningen. Gällande transformatorstationen har det framkommit att sedan yttrandet gavs har beslut tagits av GEAB att intilliggande transformatorstation ska avvecklas, varför yttrande kring denna punkt inte längre bedöms aktuellt.

**Gotlands Energi AB**  
**2023-02-03**

*Vi har inget att erinra på rubricerat planförslag.*

Samhällsbyggnads-  
förvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för inkommet yttrande.

**Teknikförvaltningen**  
**Region Gotland**  
**2023-04-20**

***Teknikförvaltningens tidigare yttrande på samrådsförslaget har inte beaktats fullt ut varför dessa tre synpunkter upprepas:***

1. *Solbergaledens karaktär av trafikled riskerar att förstärkas av planförslaget. Teknikförvaltningen har därför förordat att Mejerigatan anläggs i enlighet med planprogrammet för området. Teknikförvaltningen har föreslagit att trafiksäkerheten kan ordnas med sänkt hastighet på Solbergaleden, förbjuden vänstersväng, refuger, planteringar och bredare trottoarer.*
2. *Teknikförvaltningens påpekande att s.k. ljus BTA inte är ett standardiserat begrepp inte kan användas vid beräkning av parkeringsbehovet enligt parkeringsnormen. Ska den användas måste den definieras.*
3. *Teknikförvaltningen påpekade även att det bör framgå av planbeskrivningen vilka ledningar som ska anläggas inom u-området.*

***Synpunkter på plankartan***

4. *X-området för gc-väg mellan Mejerigatan och Stationsparken kommer även komma att användas för angöringsväg till den kommande bostadsbebyggelsen. Det ska därför framgå av planbeskrivningen och regleras i kommande exploateringsavtal att gc-vägen ska byggas på ett sätt som gör det säkert för de oskyddade trafikanterna.*

5. *I plankartan bör grundkartan redovisas även inom planområdet då det annars blir svårt att orientera sig i plankartan.*
6. *Illustrationskartans utbredning bör överensstämma med hela planområdets utbredning så att det framgår att den nya gc-vägen i norra delen av planområdet ska kopplas ihop med befintlig gc-väg i Stationsparken.*
7. *Vad menas med "fastighetsindelning – området omfattar en fastighet" under de administrativa bestämmelserna? Som det är nu är det tre fastigheter och efter genomförandet åtminstone två fastigheter. Bestämmelsen måste förtydligas.*
8. *Bestämmelsen b6 finns med två gånger i områdets byggbara mittendel.*
9. *Definitionen av bestämmelsen n2 är olika på plankarta och i planbeskrivning (sid 17). Som det är nu går det enligt plankartan inte att anlägga den tänkta parkeringen i områdets östra del.*
10. *Enligt plankartan är bygrätt utlagt på den tänkta parkeringen och nedfarten till parkeringsgaraget i områdets östra del närmast vändplanen. Varför inte ta bort bygrätten i den delen av området och i stället ha bestämmelsen parkering?*
11. *Region Gotlands dagvattenhandbok ska efterföljas så att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en försämring av recipientens vattenkvalitet. I genomförd dagvattenutredningen saknas storlek och föreslagen plats på föreslaget fördröjningsmagasin.*
12. *Dagvattenledning ska flyttas (bekostas ej av VA) och placeras så nära GC-porten som möjligt.*
13. *I anläggandet av parkeringsgarage ska "Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från industri och annan verksamhet" efterföljas; Avloppslösa parkeringsgarage, bilvårdslokaler och liknande ska alltid anses som första alternativ. Om inte det anses möjligt ska avloppsvattnet minst renas i en oljeavskiljare klass1 innan det kan släppas till kommunala spillvattennätet. I parkeringsgarage kan det i vissa fall, efter rening, vara lämpligare att släppa till dagvattennätet. Observera att en oljeavskiljare inte anses som en komplett reningsanläggning, utan främst bör finnas där risk för läckage/olyckor förekommer.*

#### **Synpunkter på planbeskrivningen**

14. *Det som står på sidan 15 om att alléträden ska flyttas inom parkmark stämmer inte. Då det är exploatören som fått dispens från biotopskyddet innebär det att han bara kan placera dem inom den egna fastigheten.*
15. *Den på sidan 16 redovisade nya gc-förbindelsen från Mejerigatan västerut har hamnat fel och går tvärs igenom byggnaden på Järnvägen 7.*
16. *Enligt sidan 16 möjliggörs även en passage i den östra gränsen. Det bör klargöras vad som menas.*

Samhällsbyggnads-  
förvaltningen

#### **Återkoppling tidigare synpunkter**

1. *Samtal har förts med handläggare hos Trafikförvaltningen angående inkommet yttrande, där det framkommit att punkt 1 främst gäller tillskapandet av en trygg och finmaskig gatustruktur för gående och cyklister. Ett x-område har därför tillskapats mellan Solbergagatan och Mejerigatan för gång- och cykelpassage. Bebyggelsen utmed Solbergagatan har även kompletterats med bestämmelser för att säkerställa ett mer stadsmässigt möte med Solbergagatan. Sänkt hastighet på Solbergagatan m.m. är frågor som inte kan*

hanteras i detta planarbete. Det bedöms olämpligt med en allmän in- och utfart för motorfordon mot Solbergagatan från Mejerigatan utifrån nuvarande förutsättningar, varför avsteg gällande detta gjorts från planprogrammet. Hastigheten på Solberggatan tillsammans med begränsade siktförhållanden och dagens flöden bedöms skapa risk för trafikolyckor samt ökad köbildning på sommaren.

2. Begreppet "ljus BTA" tas bort. Planbeskrivningen innehåller nu enbart en förklaring över vad som ingår i den BTA som legat till grund för beräkning av parkeringsbehovet.
3. Planbeskrivningen har inte förtydligats avseende vilka ledningar som planeras anläggas inom u-området, detta är heller inget som detaljplanen reglerar. Samtal har dock förts med samtliga nuvarande ledningsägare under ett gemensamt möte för att säkra att det utrymme ges som krävs för samtliga ledningar.

#### **Ändring av plankartan**

4. Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att utformningen av gc-vägen inom x-område regleras i exploateringsavtal på ett sätt som gör att den blir säker för de oskyddade trafikanterna.
5. Plankartan justeras så att grundkartan redovisas även inom planområdet.
6. Illustrationskartans utbredning justeras så att det framgår att den nya gc-vägen i norra delen av planområdet kopplas ihop med befintlig gc-väg i Stationsparken.
7. Planbestämmelse om fastighetsindelning tas bort. Plankartan har i stället kompletterats med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för kvartersmarken.
8. Dubblerad bestämmelse **b<sub>6</sub>** på plankartan har åtgärdats.
9. Planbeskrivningen och plankartan synkas avseende bestämmelsen **n<sub>2</sub>**.
10. Att exakt avgränsa parkeringens läge bedöms utgöra en alltför detaljerad reglering.
11. En ny dagvattenutredning har tagits fram. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats avseende dagvattenhanteringen i planområdet enligt synpunkt.
12. Planbeskrivningen har kompletterats avseende flytten av dagvattenledningen, och frågan regleras i exploateringsavtalet.
13. Dagvatten i parkeringsgaraget ska enligt dagvattenutredningen fångas upp i ett slutet system med avdunsningsrännor. Planbeskrivningen har kompletterats avseende dagvattenhanteringen i planområdet.

#### **Ändring av planbeskrivning**

14. Planbeskrivningen justeras så att det framgår att de flyttade alléträden ska placeras inom kvartersmarken.
15. Den illustrerade förbindelsens läge har justerats i illustrationen.
16. Planbeskrivningen har förtydligats avseende passagemöjligheten i planområdets östra del.

**Enheten för miljö- och hälsoskydd, Region Gotland**  
2023-02-10

*Enhet miljö- och hälsoskydd saknar noggrannare beräkning av luften i området, både kring nuvarande situation och en framtidssituation, för att kunna bedöma om planen klarar MKN luft. Enhet miljö- och hälsoskydd menar att en särskild luftutredning behöver tas fram för detaljplanen.*

*Enhet miljö- och hälsoskydd påpekar att det inte stämmer att dammbekämpning nu sker med granitkross i hela Visby. Enbart försök har skett i begränsat område.*

*Enhet miljö- och hälsoskydd uppmanar om att det krävs viss sanering av mark vid genomförande av detaljplanen och påminner om att saneringsanmälan ska lämnas in i god tid.*

*Massor som planeras att lämna en fastighet ska sorteras och provtas i relevant omfattning för att säkra att de lämnas till relevant mottagare. Samråd kan ske med enhet miljö- och hälsoskydd såsom angetts. Eftersom schaktning/spettning kommer ske inom sekundärt vattenskyddsområde krävs en anmälan enligt vattenskyddsföreskrifterna. Detta gäller både vid sanering av markförorening och annan schaktning. Losstagnung av berg ska ske med försiktiga metoder med tanke på vattenskyddsområdet.*

*Enhet miljö- och hälsoskydd poängterar att det är viktigt att exempelvis riskanalys och mätningar utförs vid risk för skadliga vibrationer. Byggnation bör också ske med radonskyddad konstruktion med tanke på exempelvis perkloretylen från den före detta kemtvätten även om uppmätta halter har varit låga.*

*Ett översiktligt förslag till lokal dagvattenhantering har tagits fram och det är positivt att förslag omfattar exempelvis sparat vatten till bevattning. Dagvattenanläggningar bör förvaltas av en samfällighetsförening. Utförande av gemensam dagvattenanläggning kan komma att kräva en prövning (kapitel 9, miljöbalken samt lokala föreskrifter). Samråd ska ske med enhet miljö- och hälsoskydd.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planhandlingen har sedan granskningen kompletterats med en luftutredning. Baserat på slutsatser i utredningen bedöms nu aktuell detaljplan kunna säkerställa att MKN för luft klaras inom och utanför planområdet.

Att marksanering har kommit till stånd är ett villkor för startbesked för bostäder. Planbestämmelse finns om ändrad lovplikt som innebär att bygglov inte får ges för åtgärder som medför ingrepp i berget förrän riskanalys avseende vibrationer i byggskedet har kommit till stånd.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit del av synpunkterna i övrigt, dock är de inte frågor som regleras i detaljplan.

**Privatperson, närboende (#66)**  
2023-02-20

*Området består delvis av ett grönområde med blommor, gräsytor och många äldre träd. En lunga som ger ro och sikt att se banområdet och den tidigare tågstationen som ligger så vackert mellan stora svalkande träd. Här skulle ett parkområde kunna utvecklas med ökad trivsel och skönhet för området och för de boende i studentbostäder liksom längs med Peder Hardins väg och järnvägsгатan.*

*Det är viktigt med grönområden för en stad. Här finns vattenavrinning, här finns blommor och örter för bin och humlor som pollinerar. Just det här grönområdet är en viktig korridor för djurliv och blombesökande insekter och bidrar till spridningsmöjligheter för insekter som lever i lövträd och ädellövträd, att kunna sprida sig i landskapet. Korridoren utgör kontinuitet mellan grönområdet Palissaderna, Järnvägsparken, Peder Hardings väg och över till Östa kyrkogården och vidare.*

*Att flytta träd har inte varit framgångsrikt vid tidigare byggnad i området då flyttade träd ser ut att dö längs Peder Hardings väg. Gräsytan är av allmänt intresse, människor vilar, spelar fotboll eller kubb på gräset. Studenterna som bor i området har här platser att samlas och umgås. Vi vet alla hur betydelsefullt det är med fysisk aktivitet för våra unga. Låt inte området bli ännu en asfaltsyta, utan ta hand om det som finns. Skapa en park för personer i olika åldrar att samlas med gungor, gräs och parkmöbler. Värna om studenterna och högskolan som håller vår stad vital och levande.*

*På området ligger kulturbyggnader med koppling till den epok då industri bedrevs i området och utgör därmed en viktig del av vår kultur och nutidshistoria. Det här är de enda kvarvarande byggnaderna från industriverksamheten, äggcentralen och hönsalakteriet. Tågstationen utgjorde själva centrum i denna verksamhet. De här byggnaderna ger således tillsammans med tågstationen området sin karaktär och knyter an till historien då vår ö behövde öka sin självförsörjningsgrad efter andra världskriget.*

*Tidigare äggcentralen har bibehållen form med sin exteriör och lastbrygga, liksom andra detaljer. När vi tittar på bilder och ritningar från tidigare är det slående att det ännu är samma hus.*

*Tidigare kycklingslakteriet har kvar sin form sedan 1942 med sin tillbyggnad från 1947 och fönster från den tid då det var ett slakteri. Erik Broander var arkitekten som ritade huset och tillbyggnaden. Huset är det samma än i dag och har ett kulturhistoriskt värde. Invändigt finns bevarade detaljer, kaklade golv och rum, källare, trappa. Även delar av den stora silikatskorstenen finns än idag.*

*Dessa hus ska inte rivas, de har ett kulturhistoriskt och kulturgeografiskt värde. Människor kommer ihåg de här husen och de utgör en viktig del av vår igenkänning av vår stad. De ska skötas och bevaras. Tyvärr har värdar/ägare till huset underlåtit en del skötsel. Orsak till det är Regionens planer för området. Huset kan räddas och fortsätta finnas då det är gediget byggt och endast behöver en kosmetisk upprustning. I husets utbyggnad från 1947 finns näringsverksamhet, Gotlands Annonsblad, och i huskroppen från 1942 finns två lägenheter med boende gotlänningar.*

*Här har jag hyrt först ateljé från hösten 1988-1995. Bosse Karlsson Victvätten färdigställde då min takvåning med tre rum och kök på 80 kvm inklusive trapphus med balkong. Här har jag bott sedan augusti 1995.*

*Jag vill att Region Gotland i sina planer tar med att det finns unik kulturhistoria värt att bevara med kulturgeografiskt viktiga byggnader som inte ska rivas, grönområde som utgör korridor för växter och insekter och människors fysiska och psykiska välfärd. River ni husen är det borta för alltid.*

*Ytterligare synpunkter är den gentrifiering som pågår i staden och som behöver motverkas för att inte negativa effekter av segregation ska öka. Hur stor andel av de nybyggda husen i området är hyresrätter? Svar: inga! Hur stor andel bebos av människor skrivna på ön? Ska detta område bli lika tyst som huset vid Peder Hardings väg där inga barn leker på den lilla gården helt utan växtlighet.*

Samhällsbyggnads-  
förvaltningen

Detaljplanen tar en viss andel grönyta i anspråk men den bevarar samtidigt ett gröonstråk i planområdets västra ände där tågstationen får förbli omgiven av grönska och spridningskorridoren kan bevaras.

Befintlig mark inom kvartersmarken utgörs idag till stor del av asfalterad yta. Andel grönska inom kvartersmarken regleras inte i detaljplanen, men gårdsmiljöerna

kommer troligen erbjuda mer grönska än vad som finns på fastigheterna Järnvägen 5 och 8 idag. Omvandlingen av området kan med detta bidra till en komplettering med småskaliga men värdefulla ekosystemtjänster.

Länsstyrelsen har beviljat dispens för att flytta träd i området. Flytt av träd ska ske så sätt att dessa inte skadas. Om det ändå skulle bli så, så ska exploitören ersätta med nya träd. Utfall av tidigare flytt av träd utvärderas kontinuerligt, med möjlighet till justering av metod inför kommande flyttar.

Byggnationen som detaljplanen möjliggör för innebär att befintlig bebyggelse ersätts. Denna bebyggelse saknar ett allmänt utpekat skyddsvärde.

Region Gotland ser också värdet av parkmarken och de befintliga byggnaderna, men gör bedömningen att ett tillskott av bostäder i detta centrala läge prioriteras högt och kan tillföra värde både till platsen samt dess omgivning.

Regionen kan inte reglera upplåtelseformen i detaljplanen och kan inte heller påverka vem det är som bosätter sig på platsen.

**Sedan samrådstiden kvarstår erinringar från tre privatpersoner och en förening:** Privatperson #32, Privatperson #35, Privatperson #38 och Hyresgästföreningen. Dessa synpunkter har redovisats och bemötts i samrådsredogörelsen. Sammanfattningsvis anger de att befintliga byggnader inte bör rivas, att grönområdet inte bör bebyggas samt att en större analys av skuggeffekterna på angränsande fastigheter bör göras.

*Visby den 2024-02-23*

Felicia Klasson  
Planarkitekt

Sara Lindh  
Enhetschef detaljplan