

## Beslut om betydande miljöpåverkan Detaljplan för Fänriken 1 med flera

### Beslut

Fysisk planerare beslutar i enlighet med 6 kap. 7 § miljöbalken med stöd av Miljö- och byggnämndens delegationsordning punkt 8.2, att genomförandet av detaljplanen **inte** medför en betydande miljöpåverkan.

### Bakgrund

Region Gotland har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan som en del av detaljplaneprocessen i enlighet med 5 kap. 11a § plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § miljöbalken (MB). Samråd om undersökningen har genomförts med länsstyrelsen (6 kap. 6 § MB).

Region Gotland har tidigare samrått med Länsstyrelsen avseende undersökning om betydande miljöpåverkan avseende detaljplan för Visby Fänriken 1 m.fl. Länsstyrelsen gjorde då bedömningen att planens genomförande inte kunde anses innebära betydande miljöpåverkan utifrån innebörden i 5 § miljöbedömningsförordning (2017:966).

Planen har nu utökat sitt geografiska område genom att inkludera fler fastigheter. Region Gotlands bedömning är att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

Utifrån de förutsättningar som presenteras i undersökningssamrådet instämmer Länsstyrelsen att planens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan utifrån innebörden i 5 § Miljöbedömningsförordning (2017:966).

Ett genomförande av planförslaget medför dock behov av fortsatt utredning rörande frågor kring bland annat dagvatten, luft, buller, och geotekniska förutsättningar enligt nedan. Se vidare i Länsstyrelsens tidigare yttrande i undersökningssamråd enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) daterat 2022-01-27 samt till Länsstyrelsens yttrande i samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900) daterat 2023-02-14.

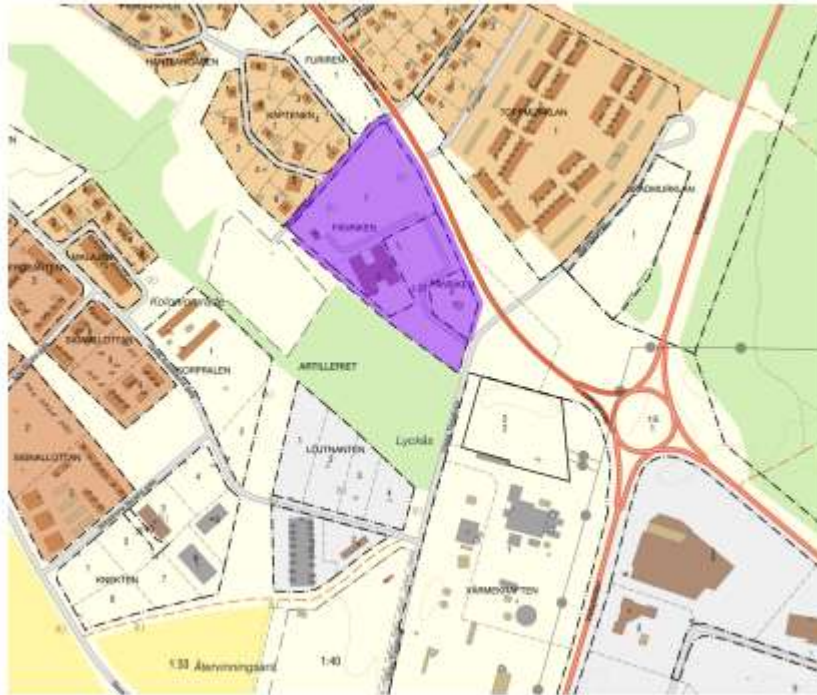
Ett beslut i fråga om betydande miljöpåverkan upprättas nu av regionen i enlighet med 6 kap. 7 § MB.

### Ärendebeskrivning

De nu kända förhållandena om området och planförslaget innebär, enligt Region Gotlands bedömning, att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Bedömningen utgår ifrån redovisad beskrivning av platsen, planen och undersökning av planens miljöpåverkan nedan, samt bilagor till bedömningen.

## Miljöförhållanden och andra aspekter som har beaktats i bedömningen

### Platsen



Figur 1. Översiktskarta

Fastigheten Fänriken 1, 2, 3 och Visby S:33 ligger mellan Västra Törnekvior och Remontvägen i Visby. Området i norra delen på Fänriken 1 är till största delen obebyggd. En mindre kontorsbyggnad finns till väster och några träd finns mot Follingboväg, övriga ytor är gräsbeväxta. Marken är kullig och det beror på att den inte har återställts sedan de arkeologiska utredningarna som gjordes i och med planläggningen 2007.

På Fänriken 2 och Visby S:33 finns GEAB:s huvudkontor med parkeringar och i den sydligaste delen av området en gräsbevuxen grönyta.

På Fänriken 3 finns en befintlig drivmedelstation.

Fastigheten omfattar ca 25,7 hektar och ligger inom sekundärt vattenskyddsområde.

### Planuppdraget

Begäran om planbesked inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen 2020-02-11 med önskan om att ändra detaljplan för att möjliggöra vård- och omsorgsboende alternativt trygghetsboende på fastigheten Visby Fänriken 1. Nuvarande detaljplan (Detaljplan för Del av VISBY Artilleriet 1:33 (kv Fänriken m fl.) Antagen BN 2007-04-10. Laga kraft 2007-05-07) medger handel och kontorsverksamhet, men detta har aldrig realiserats på fastigheten. I och med ändringar av skyddsavståndet till ett närliggande värmekraftverk och

flygbullerpåverkan finns nu möjligheten att pröva användningen boende och vård på fastigheten.

Planförslaget har under tiden 2023-01-14 – 2023-02-05 varit på samråd enligt 5 kap. 11-13 §§ PBL. Efter samråd har planområdet utökats till flera fastigheter för att lösa angöringen via Visby S:33 och Fänriken 3, samt utöka byggrätter på Fänriken 2.

Planen syftar primärt till att möjliggöra ett vårdboende på fastigheten Visby Fänriken 1. För att förtydliga angöring och parkering inom Visby S:33 och Fänriken 3, liksom för att reglera byggrätten inom fastigheten Visby Fänriken 2 ingår även dessa i detaljplanen, se figur 2. Planarbetet ska pröva lämpligheten av att ändra användningen av fastigheten Visby Fänriken 1 från handel och kontor i gällande detaljplan till vårdboende/boende. Därmed kan en mer hållbar samhällsplanering erhållas med mindre negativ omgivningspåverkan i relation till omgivande villabebyggelse i nordväst. Det planerade vårdboendet/boendet skapar en naturlig övergång mellan villaområdet och övriga användningsområden i kvarteret Fänriken.



Figur 2. Illustrationskarta

Utförligare beskrivning finns i bilaga 2. Observera att den inte är uppdaterad med Fänriken 3 än, se istället uppdaterad plankarta och illustration i bilaga 3 och 4 för att få med hela planområdet.

### **Påverkan**

#### *Riksintressen*

Planområdet omfattas av riksintresse för försvarsmakten 3 kap 9§ MB (influensområde luftrum och stoppområde för höga objekt). Bebyggelsen begränsas i höjd och planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresset.

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 §, miljöbalken (MB) jämlikt 4 kap. 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjandet. Åtgärder får inte medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas och därmed begränsar främst det rörliga friluftslivets intressen. Bestämmelserna utgör inte ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, så som denna exploatering på fastighet Fänriken 1.

#### *Naturmiljö*

Fastigheterna har inga höga naturvärden eller formella skydd för natur. Mot Follingboväg finns ett område med träd och buskar, vilket lämnas som buffertzon. Detta bidrar till att dra nytta av områdets reglerande ekosystemtjänster. Buffertzonen har ett luftrenande, bullerdämpande och temperaturreglerande funktion, som verkar positivt för framtida boende på Visby Fänriken 1. Fastigheten i övrigt består av uppgrävd gräsmark efter en arkeologisk undersökning i samband med tidigare planläggning. Remontvägen inramas av ett högre vildvuxet buskage med inslag av yngre lövträd – en lämplig livsmiljö för småfåglar. Övrig mark, inom Visby Fänriken 2 och S:33 är ianspråktagen av kontorshus, parkering och mindre gräsytor. Föreslagen exploatering påverkar naturmiljön i liten utsträckning.

#### *Geologi*

I gällande detaljplan uppges att en översiktlig geoteknisk utredning gjordes (2006-06-09). Den visar att grundläggning på återfylld jord i anslutning till de antikvariska schakten är olämplig utan vidare undersökning av det återfyllda jordmaterialets packningsegenskaper. I övrigt kan grundläggning göras på marken på frostfri nivå. Kompletterande grundundersökning och fastställande av dimensioneringsparametrar skall göras av geotekniskt sakkunnig i samband med detaljprojektering av området. Grundvattennivå och jordarter i området är av stor vikt för utformning av fördröjningsmagasin och dess funktion. Inget stadigvarande grundvatten förekommer i jorden utan återfinns i berg, cirka 4-7 meter under markytan (enligt nivåmätning i omkringliggande brunnar). Säkerligen förekommer ett årstidsbundet perkolations-/markvatten i jorden. En stadigvarande grundvattennivå bedöms ligga betydligt djupare, i berg, vilket möjliggör anläggning av fördröjningsmagasin både inom ledningsgrav som inom grönytor. Skyfallshantering kommer att redovisas i en dagvattenutredning.

#### *Kulturmiljö*

Länsmuseet genomförde en arkeologisk förundersökning 2004 och en slutundersökning 2006 för kv Artilleriet 1:33. Enligt nu gällande detaljplan

uppges att boplatzlämningar hittats men att inget har påträffats som hindrar framtida byggande.

#### *Vatten, avlopp, dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten*

Planområdet ligger inom Region Gotlands verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna Visby Fänriken 1 och Visby Fänriken 2 är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Den nya bostadsbebyggelsen ska även anslutas till detta. Dagvatten ska huvudsakligen avledas på markyta för vidare anslutning till kommunalt dagvattennät. Detta är medgivet av VA-avdelningen i Region Gotland.

Planområdet ligger innanför yttre vattenskyddsområde vilket innebär att försiktighetsprincipen ska tillämpas enligt miljöbalken. Särskilda föreskrifter gäller i vattenskyddsområde, t ex att större schaktningsarbete kräver anmälan. Förorenat dagvatten får inte infiltreras i mark. För parkeringsytor större än 50 platser krävs oljeavskiljare klass 1. Antalet nytillkomna parkeringsplatser är 32 platser. Befintliga parkeringsplatser har oljeavskiljare.

Avrinningsområdet för ytvatten mynnar ut i Gotlands nordvästra kustvatten. Avrinningsområde och recipient uppnår ej god kemisk status och har måttlig ekologisk status enligt VISS.

En dagvattenutredning har genomförts för Fänriken 1 som visar att genomförande av det ursprungliga planförslaget till samrådet inte påverkar möjligheten att uppnå MKN för vatten. Drivmedelstationen är så pass ny att dagvattenhanteringen är utformad enligt vattenskyddsföreskrifterna, därför ser miljö och hälsoskydd i Region Gotland inga skäl till ytterligare krav på den specifikt. Dagvattenutredningen kommer att kompletteras med de tillagda fastigheterna och MKN ska enligt lag följas i detaljplaner. Det innebär att justeringar kommer att göras i planen om det visar sig behövas för att följa MKN. En dagvattendamm ska anordnas inom fastigheten Visby Fänriken 1. Regionens dagvattenhandbok kommer att följas.

Dagvattenutredningen kommer även att kompletteras med skyfallsutredning som ska visa hur planen står sig i minst ett 100-årsregn med klimatfaktor. Från utredningen förväntas det kunna bedömas om infrastruktur i och runt planområdet riskerar skada på grund av översvämning vid skyfall i och med planens genomförande, så att nödvändiga anpassningar kan göras.

#### *Risk och säkerhet*

Tillräckligt skyddsavstånd finns till Preems bensinstation (100 m) samt till närliggande värmekraftverk (300 m) vid placering av byggnader enligt förslag. Det är viktigt att avstånden hålls.

Follingboväg är en viktig infrastrukturled, hastigheten är relativt låg (50 km/h) vilket gör att konsekvensen av en olycka blir mindre än om det var 70-80 km/h. Farligt gods-trafik förekommer på vägen, varför befintlig växtlighet ska behållas som en barriär mellan bebyggelse och vägen. Tät och frisk växtlighet är bättre ur risksynpunkt.

#### *Markföroreningar*

Det finns inte någon notering om misstänkt förorenat område inom planområdet. Eftersom det tidigare bedrivits militär verksamhet i området ska markarbeten ske med allmän uppmärksamhet på eventuella föroreningar enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

#### *Luftkvalitet och miljö kvalitetsnormer för luft*

Miljö kvalitetsnorm för luft överskrids periodvis i Visby. Höga halter av små partiklar har uppmätts (PM10). Enligt miljö kvalitetsnormen (MKN) för partiklar (PM10) i utomhusluft är det inte tillåtet att årsmedelvärdet överstiger 40 µg/ m<sup>3</sup> eller att dygnsmedelvärdet överstiger 50 µg/ m<sup>3</sup> under mer än 35 dygn per kalenderår.

En luftutredning har gjorts som innefattar spridningsberäkningar av kvävedioxid och partiklar som PM10, för att visa belastningen från närliggande vägar och gator. Resultatet visar att detaljplanen inte försvårar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft. Planområdets östra delar mot Follingboväg, uppvisar högst halter, men riskerar inte att överskrida miljö kvalitetsnormerna i nuläget. Dock finns det inte någon nivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer, i synnerhet för partiklar. Därför är det fördelaktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt där personer vistas. I planförslaget regleras att entréer och tilluftsintag inte får anordnas mot Follingboväg och mot Remontvägen för att minska risk för att människor exponeras av luftföroreningar.

#### *Buller riktlinjer*

Efter omräkning av påverkansområde med hänsyn till nya riktvärden för Visby Airport 2015 omfattas inte Visby Fänriken 1 längre av flygets påverkansområde. En förtätning av bostadsbebyggelse kan därför utifrån denna aspekt realiseras på fastigheten.

Försvarsmakten meddelar i sitt yttrande över ansökan om planbesked att fastigheten Fänriken 1 ligger i direkt anslutning till påverkansområdet för buller eller annan risk kring Visby flygplats, vilket innebär att buller som kan upplevas som störande förekommer.

Nybyggnation ska uppfylla krav i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Bestämmelserna gäller krav på högsta bullernivåer från både vägar och flygtrafik.

En trafikbullerutredning har gjorts. Beräkning visar att ekvivalent ljudnivå uppfyller riktvärdet 60 dBA enligt förordning om trafikbuller vid samtliga fasader till byggnader inom detaljplaneområdet.

Balkonger och/eller uteplatser som anordnas mot Follingboväg eller Remontvägen får ljudnivåer över 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Gemensamma uteplatser i bullerskyddat läge ska planeras i markplan i anslutning till samtliga byggnader inom detaljplaneområdet. I planförslaget regleras att uteplatser och balkonger ska placeras eller utformas så att bullernivån understiger 50 dB ekvivalent ljudnivå.

Krav enligt BBR på högsta ljudnivå inomhus om 30 dBA ekvivalent respektive 45 dBA maximal ljudnivå bedöms kunna uppfyllas med rätt val av fönster,

tilluftsventiler och fasadkonstruktion. I planförslaget regleras att fönster, fasadkonstruktioner och ventiler ska utföras så att bullernivån inomhus inte överstiger 30 dB ekvivalent ljudnivå.

Detaljplaneområdet ligger utanför influensområde för flygbullerkurvor FBN 55 dBA, Max 70 dBA samt Max 90 dBA. Flygbullernivåer bedöms därför uppfylla Boverkets allmänna råd 2009:1 om lokalisering av bostäder i områden utsatta för flygbuller.

#### *Trafiksäkerhet/framkomlighet*

Trafik- och gataenheten i Region Gotland är positiva till att Fänriken 2, 3 och Visby S:33 efter samrådet inkluderats i planarbetet då det möjliggör en samlad in- och utfart mot Västra Törnekvior. Eftersom förändringen leder till förbättringar avseende trafikmiljön på platsen är uppfattningen att en utökning av planområdet (Fänriken 3) i sig inte påverkar behovet av ytterligare utredningar avseende trafik och trafiksäkerhet.

Mark- och exploateringsavdelningen i Region Gotland bedömer att utökningen av planen inte medför någon större förändring i pågående markanvändning enligt nu gällande detaljplan för det område som omfattas. Den förändring som utökningen medför är huvudsakligen en flytt av infarten till området som medför en förbättrad trafiksituation vid angöring till den befintliga bensinstation som finns på Fänriken 3 och kommer i övrigt inte att påverka dagens förhållanden inom Fänriken 3 eller Artilleriet 1:33>1.

All angöring och parkering ska ske från befintlig angöringspunkt till området från Västra Törnekvior i öster. Angöring till fastigheten sker parallellt med GEABs parkering som gör att ny angöring inte behövs från Follingboväg. Utfartsförbud mot Remontvägen och mot Follingboväg i gällande detaljplaner bibehålls, förutom på en mindre sträcka mot Remontvägen för att skötsel av planerad dagvattendamm ska kunna genomföras. För att möjliggöra allmänhetens passage och tillgänglighet till området ska en gemensamhetsanläggning bildas för gång- och cykelstråk. Denna ger även access till befintlig busshållplats utmed Follingboväg.

Det finns enligt kollektivtrafikenheten i Region Gotland möjlighet att flytta befintlig busshållplats på Follingboväg så att de boende får närmsta möjliga väg till kollektivtrafik. Gång- och cykelväg över fastigheten har möjlighet att stärka förslaget grönstråk i Grönplan för Gotland (beslutad av regionfullmäktige 2023-09-18) som går från Artilleriet och vidare ut mot Rävhagen.

#### *Radon*

En radonundersökning har gjorts av AB PentaCon (2006-06-09). Den visar att marken ska klassificeras som normalradonmark (i det lägre intervallet). Byggnader där personer vistas mer än tillfälligt ska utföras radonskyddande.

#### **Samlad bedömning av påverkan**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att det *inte* kan antas finnas en risk för att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan.



### **Medverkande tjänstepersoner**

Undersökningen har genomförts av Johanna Snöbohm, Fysisk planerare i samverkan med Jennifer Persson, Planarkitekt.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fysisk planerare, Enhet Strategisk planering.

### **Bilaga 1**

Checklista

### **Bilaga 2**

Visby Fänriken 1 m fl, Plan- och genomförandebeskrivning, version 20230524  
UTKAST

### **Bilaga 3**

Dp Visby Fänriken 1 m fl Granskningshandling Plankarta, version 2023-12-04\_2 UTKAST

### **Bilaga 4**

Dp Visby Fänriken 1 m fl Granskningshandling Illustrationskarta, version 2023-12-04 UTKAST

### **Bilaga 5**

Geoteknisk inventering Pentacon

### **Bilaga 6**

Arkeologisk utredning & undersökning

### **Bilaga 7**

Trafikbullerutredning

### **Bilaga 8**

Dagvattenutredning reviderad 2023-05-15

### **Bilaga 9**

Luftutredning