

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för VISBY FÄNRIKEN 1 m fl, Region Gotland

Utlåtande över yttranden och synpunkter som inkommit under granskningstiden

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

- E-området för dagvattenmagasin i norra delen av planområdet har justerats i läge 2 meter åt nordost, så att ett 6 meters skyddsavstånd mellan E-området för transformatorstation och E-området för dagvattenmagasin uppnås.
- E-området i södra delen av planområdet har utökats åt nordväst med 9 meter, så att befintliga fjärrvärme- och fiberledningars lägen säkerställts.
- "Parkering" (P) har försetts med prickad mark, där inga byggnader får uppföras. Mur, plank och parkeringsplatser får anläggas.
- Utöver ovanstående revideringar har redaktionella justeringar genomförts.

#### FÖRSLAG TILL BESLUT

Beslut i miljö- och byggnämnden 2024-04-16: Miljö- och byggnämnden delegerar till arbetsutskottet att godkänna planförslaget med omedelbar justering av protokoll och sänder över förslaget till regionfullmäktige för antagande.

Beslut i arbetsutskottet 2024-05-02: Arbetsutskottet beslutar på delegation från miljö- och byggnämnden 2024-04-16 att godkänna planförslaget med omedelbar justering av protokoll och sänder över förslaget till regionfullmäktige för antagande.

---

Planförslaget, daterat 2024-01-26 har enligt 5 kapitlet 18 § plan- och bygglagen varit utställt för offentlig granskning hos samhällsbyggnadsförvaltningen fr o m 26 februari 2024 t o m. 24 mars 2024. Den formella 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. Underrättelse angående granskningen har varit uppsatt på Region Gotlands anslagstavla och brev har översänts till berörda fastighetsägare enligt upprättad postlista.

Nedan ges en redovisning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens bemötanden av dessa. De yttranden som inkommit arkiveras på samhällsbyggnadsförvaltningen. Utlåtandet omfattar även kvarstående synpunkter från samrådsskedet samt samrådsyttranden som inkommit mellan samråds- och granskningsskedet.

#### ÄNDRINGAR AV FÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

- E-området för dagvattenmagasin i norra delen av planområdet har justerats i läge 2 meter österut, så att ett 6 meters skyddsavstånd mellan E-området för transformatorstation och E-området för dagvattenmagasin uppnås.
- E-området i södra delen av planområdet har utökats med 9 meter åt nordväst, så att befintliga fjärrvärme- och fiberledningars lägen säkerställts.
- "Parkering" (P) har försetts med prickad mark, där inga byggnader får uppföras. Mur, plank och parkeringsplatser får anläggas.
- Utöver ovanstående revideringar har redaktionella justeringar genomförts.

Nedan ges en redovisning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens bemötanden av dessa. Synpunkterna är i några fall sammanfattade. Inkomna synpunkter redovisas i kursiv text. Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer redovisas under respektive yttrande. De yttranden som inkommit arkiveras hos samhällsbyggnadsförvaltningen, handlingsnummer 71-74.

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden:

<b>Instans/ Inkommande datum</b>	<b>Synpunkter/Åtgärder</b>
Statliga och kommunala nämnder och styrelser	
<b>Länsstyrelsen</b> , 2024-03-22, remissvar 74	<i>Länsstyrelsen bedömer i sitt granskningsyttrande att planförslaget har reviderats och att hänsyn och förtydligande har vidtagits gällande fördröjning av dagvatten, hälsa och säkerhet, i fråga om skyddsåtgärder för buller samt visar hur kraven för miljö kvalitetsnormer för luft och vatten tillgodoses.</i>
	<i>Länsstyrelsen har därmed inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.</i>
<b>Lantmäteriet</b> , 2024-03-01, remissvar 72	<i>Lantmäteriet föreslår att grundkartans teckenförklaring bör redovisas i plankartan så att denna blir lättare att tolka.</i>
<b>Samhällsbyggnadsförvaltningen</b>	Region Gotland väljer att bifoga grundkartans teckenförklaring.
<b>GEAB</b> , 2024-03-08, remissvar 73	<i>GEAB konstaterar att granskningens plankarta skiljer sig mot samrådets plankarta genom att det finns två E-områden inritade för dagvattenmagasin. Det norra E-området ligger nära transformatorstationen som idag ger el till befintlig bebyggelse och även ska försörja el till den nya byggnationen. Det är olämpligt att ha dagvattenmagasineringsen så nära transformatorstationen. Det finns dessutom fiber och fibernod precis där E1-området är placerat. Transformatorstationen behöver ett skyddsområde på 6 m från väggarna och behöver vara fritt från byggnader. Avståndet är för att elsäkerheten ska kunna upprätthållas. Det skulle varit bra om transformatorstationen kom med i detaljplanen och fick ett eget tekniskt område.</i>
	<i>Det södra E-området är inplanerat där det finns både fiber med fibernod och fjärrvärme, varför det är olämpligt att planera in ett dagvattenmagasin här.</i>
<b>Samhällsbyggnadsförvaltningen</b>	E-området i norra delen har justerats och flyttats 2 meter mot öster, så att ett 6 meters skyddsavstånd uppnås mellan E-området för transformatorstation och E-området för dagvattenmagasin. Transformatorstationen är redan reglerad i gällande detaljplan som E teknikbyggnad/transformatorstation.
	I södra delen har, efter samråd med GEAB, E-området utökats mot nordväst med 9 meter så att befintliga fjärrvärme- och fiberledningar undviks.
<b>Skanova</b> , 2024-02-22, remissvar 71	<i>Skanova har ledningar i området och önskar så långt möjligt att flyttning av ledningar undviks för att undvika olägenheter och kostnader. Om flyttningsåtgärder krävs förtursätter Skanova att den som initierar åtgärden även bekostar denna. Kontaktuppgifter till Skanova redovisas i yttrandet.</i>
<b>Samhällsbyggnadsförvaltningen</b>	Skanovalas synpunkter finns redovisade i plan- och genomförandebeskrivningen.

**Tekniska nämnden,**  
2024-04-17, re-  
missvar

*I tekniska nämndens yttrande lämnas följande synpunkter;*

- *Det område som bestämts till användningen "Parkering" (P) bör förSES med egenskapsbestämmelser som reglerar utformning av eventuella byggnader inom det icke-prickmarkerade området.*
- *Planbeskrivningen bör förtydliga hur planbestämmelserna  $f_2$  och  $f_3$  ska tolkas tillsammans.*
- *Planbestämmelserna  $h_1$ ,  $h_3$  och  $f_5$  bör förSES med motiveringar i planbeskrivningen.*
- *Det bör i planbeskrivningen framgå att syftet med att reglera markreservat för gemensamhetsanläggningar är att skapa förutsättningar för gemensam skötsel och drift av anläggningarna inom kvartersmark.*
- *Det bör i planbeskrivningen framgå att den allmänna plats som ingår i planområdet även omfattar parkmark.*
- *Det bör i planbeskrivningen förtydligas hur avsedd dagvattenlösning tillgodoser föreskrifterna för sekundärt vattenskyddsområde.*

**Samhällsbyggnads-  
förvaltningen**

Förtydliganden i enlighet med ovanstående synpunkter har genomförts i tillämpliga delar i planbeskrivningen (redaktionella justeringar).

Parkering" (P) har försetts med prickad mark, där inga byggnader får uppföras. Mur, plank och parkeringsplatser får anläggas.

Synpunkter om förtydliganden avseende  $f_2$  och  $f_3$  har däremot inte genomförts. Uppförs en kvadratisk byggnad gäller maximal gavelbredd på 13 meter oavsett vilken sida som definieras som långsida. Huset kan då inte bli större än 13 x 13 meter. En byggnad med måtten 32 x 32 meter kan inte genomföras, eftersom byggnad med endast långsidor inte kan realiseras då det finns planbestämmelser om huvudbyggnaders takform. En så stor byggnadsvolym måste då delas upp i olika volymer, såsom framgår av illustration på sidan 14 i planbeskrivningen.

**Sedan samrådstiden kvarstår inga erinringar.**

**Särskild sammanställning enligt Miljöbalken kap 6 § 16**

Visby den 16 april 2024

Sara Lindh  
Enhetschef detaljplan

Jennifer Persson  
Planarkitekt