

Datum 26 maj 2021

## Beslut om betydande miljöpåverkan

### Detaljplan för Visby Järnvägen 5, 8 och del av Hällarna

#### 1:7

#### Beslut

- Enhetschef beslutar med stöd av Miljö- och byggnämndens delegationsordning punkt 2.3, att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

---

#### Bakgrund

Region Gotland har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan som en del av detaljplanprocessen i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § miljöbalken (MB). Samråd om undersökningen har genomförts med länsstyrelsen (6 kap. 6 § MB). Utifrån de förutsättningar som presenteras i undersökningssamrådet bedömer 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, geotekniska förutsättningar, förorenad mark, kulturvärden samt biotopskydd. Detta behöver utredas samt omhändertas i det fortsatta planarbetet.

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 planansökan innebär, enligt Region Gotlands bedömning, att det *inte* kan antas att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan. Bedömningen utgår ifrån redovisad beskrivning av platsen, planen och undersökning av planens miljöpåverkan nedan.

## Miljöförhållanden och andra aspekter som har beaktats i bedömningen

### Platsen

Fastigheterna Visby Järnvägen 5 och 8 är belägna i södra delen av kvarteret Järnvägen längst in på Mejerigatan och mitt emot Björkmans byggvaruhus på Solbergagatan. Inom fastigheterna finns två byggnader i cirka 1,5 våningar och en del parkmark. Parkdelen utgörs av en gräsmatta med cirka 22 träd med en ålder på cirka 30 år och stamdiameter 12-30 cm, samt ett buskage med vresros.



Bild 1. Översiktskarta.

Planen har föregåtts av "Program för Järnvägen" som godkändes av byggnadsnämnden 2013-12-12. I planprogrammet föreslås bostäder, kontor och handel. Enligt programmet ska bebyggelsen uppföras i en trevåningsskala, detta innebär en variation mellan två till fyra våningar. Byggnader ska placeras nära de större gatorna för att öka stadsmässigheten samt för att stärka gaturummet. På så vis kan bebyggelsen också bidra till att bryta ner ledkaraktären och barriäreffekten av Solbergagatan och tillskapa en tyst gårdssida med goda utemiljöer. År 2018 antogs en detaljplan för Visby Järnvägen 4, fastigheten har byggts ut och boende har flyttat in. År 2020 antogs en detaljplan för Visby Järnvägen 2,3 m.fl. Den aktuella detaljplanen utgör det sista utbyggnadsområdet inom planprogrammet för kvarteret Järnvägen.



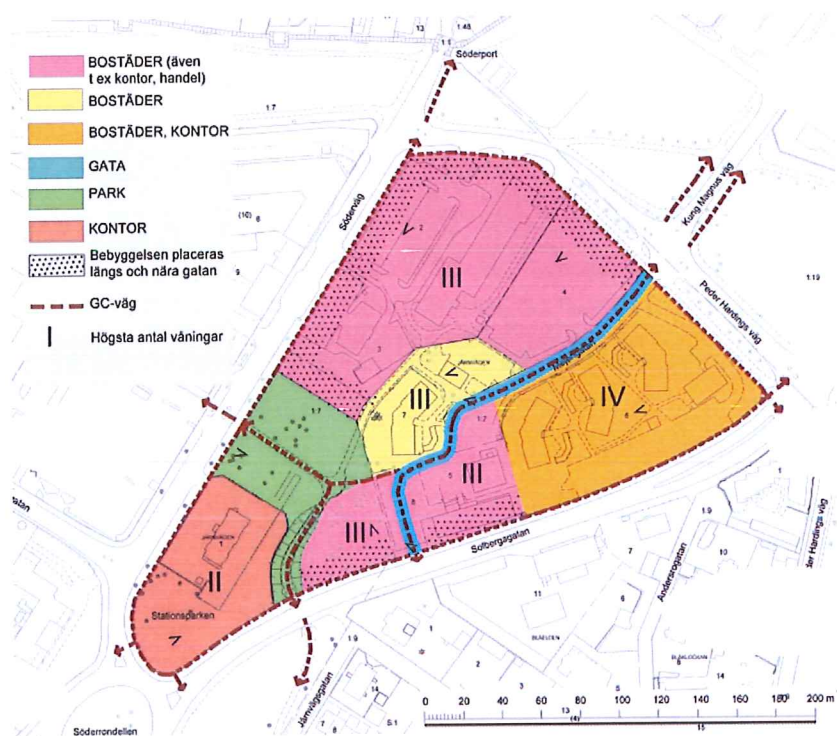


Bild 2. Planprogram.

### Planuppdraget

Planen gör det möjligt att bygga ett småstadskvarter för bostäder, med inslag av kontor, service och annan centrumverksamhet. Bebyggelsen ordnas i en delvis sluten kvarterstruktur för att skapa en bullerskyddad gårdssida. En utbyggnad enligt planförslaget förutsätter att huvuddelen av parkeringen grävs ned.

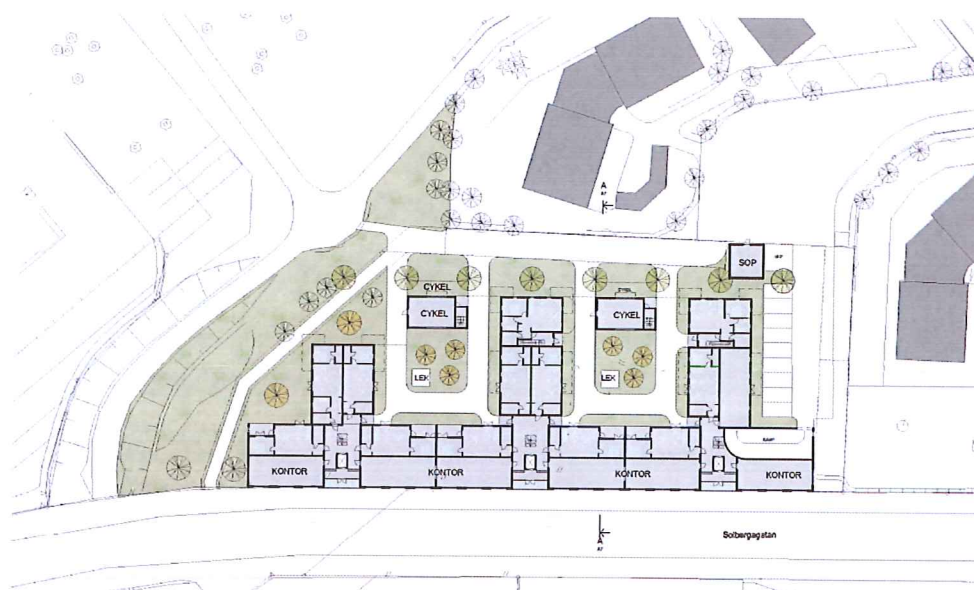


Bild 3. Föreslagen illustrationskarta.

## Påverkan

### *Riksintressen*

Planområdet ligger inom de södra delarna av kvarteret Järnvägen. Planområdet är beläget cirka 150 meter utanför riksintresset för kulturmiljövård, Visby Innerstad (beslut av Riksantikvarieämbetet 1987-11-05, enligt 3 kap 6 §, MB). Riksintresset omfattar bland annat ringmuren med vallgravar och en obebyggd zon där utanför. I riksintresset ingår även det medeltida gatunätet, tomtstrukturen i det centrala stadsområdet samt ett nät av infartsvägar utanför detta. Den nya bebyggelsen ligger längst in på Mejerigatan, parallellt med Solbergagatan. Mejerigatan nås från Peder Hardings väg. Bebyggelsen bedöms inte påverka riksintresset för Visby innerstad negativt.

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 i kvarteret Järnvägen.

### *Alléer*

På den del av Visby Hällarna som ingår i planområdet finns en trädrad med fem träd skogslindar längs Solbergagatan och tre lundalmar inne i kvarteret. De åtta träden omfattas av det generella biotopskyddet och dispens kommer att sökas för att ta ner dem. Alléträden föreslås flyttas eller ersättas.

En naturvärdesinventering är genomförd (Ekologigruppen 191009). De tre lundalmarna som står inne i kvarteret har fått värdeklass 3 på en tregradig skala, där klass 1 är högsta värde. Träd av klass 3 hör till kategorin värdefulla träd, som beräknas kunna utveckla högre naturvärden med tiden och kan vara viktiga efterträdare. De fem träden längs Solbergagatan utgörs av skogslindar och saknar klass på grund av att de är för unga, är klena och saknar förekomst av naturvårdsarter. Både lundalmarna och skogslindarna har bedömts vara omkring 20-30 år gamla.

Järnvägsparken som helhet och de träd som finns i den har en betydelse för den gröna infrastrukturen söder om Visby innerstad, som spridningskorridorer. Träden och grönskan bidrar till reglerande ekosystemtjänster.

Ytterligare en trädrad finns strax utanför områdets östra del, träden utgörs av mindre skogslönnar. Planen utgår från att dessa träd bevaras. Dispens kan krävas i samband med markarbeten i dess närhet. Åtgärder som kräver markgrepp ska placeras och utföras så att alléträden inte skadas.



Alléträd som behöver ersättas eller flyttas markerade med röd ring. Alléträd som bör bevaras men som kan kräva dispens för markgrepp markerade med blå ring.



### *Kulturmiljö*

Området cirka 200 meter från Visbys stadsmurs Söderport. Visby innerstad är sedan 1995 upptagen på Unescos världsarvslista. ”Hansestaden Visby är ett unikt exempel på en nordeuropeisk medeltida muromgärdad handelsstad med en välbevarad och synnerligen komplett stadsbild och samling högkvalitativa byggnadsverk. Tillsammans ger dessa delar uttryck för den typ av betydande mänsklig bosättning som genom dess form och funktion fortfarande utgör en levande stad.”

Närheten till järnvägsstationen har haft betydelse för området. Efter att järnvägen lades ned förändrades karaktären på området. Den del av parken som ingår i området användes under en period för järnvägsspår. Även den befintliga bebyggelsen inom planområdet bär på historia, en dokumentation och kulturvärdesbeskrivning planeras utföras innan granskning.

Planen bedöms inte innebära betydande negativ miljöpåverkan på kulturmiljö och världsarvsvärden.

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

Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kapacitet för anslutning finns.

Området ligger inom sekundärt vattenskyddsområde. Sårbarheten är låg (klass 4 sårbarhetskartan). Området är idag delvis hårdgjort. Ett genomförande av detaljplanen medför att asfalterade ytor ersätts med byggnader och plantering samt att parkmarkens omfattning minskar. Flödena bedöms öka något.

Området ingår i Gotland nordvästra kustvattens avrinningsområde. Recipienten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormerna är god ekologisk och kemisk status till 2027. Det finns inget förbättringsbehov i VISS för recipienten och det saknas bedömningar gällande flera kvalitetsfaktorer.

En dagvattenutredning ska göras som visar flöden före och efter ett genomförande av detaljplanen samt förslag på hur dagvatten ska hanteras. Planens påverkan på MKN för recipienten ska redovisas. Utredningen utgår från Region Gotlands dagvattenplan och handbok.

### *Luftkvalité*

Miljökvalitetsnorm för luft överskrids periodvis i Visby. Höga halter av små partiklar har uppmätts i centrala Visby (PM10). Ett åtgärdsprogram har tagits fram av miljö- och byggnämnden och fastställts av Regionfullmäktige. Programmet syftar till att sänka partikelhalterna i Visby (Åtgärdsprogram för minskning av skadliga partiklar (PM10) i Visby, miljö- och byggnämnden 2019-09-23). Analyser visar att halterna av partiklar (PM10) är höga vid de större infarts- och genomfartsvägarna, men avtar snabbt med avståndet. Enligt miljökvalitetsnormen 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. Utifrån modelleringen som har gjorts i åtgärdsprogrammet utifrån befintlig mätstation beräknas årsmedelvärdet i dagsläget uppgå till 24 µg/ m<sup>3</sup> och dygnsmedelvärdet som 90-percentil till 48 µg/ m<sup>3</sup> vid gatorna kring planområdet. Det innebär att miljökvalitetsnormen för luft inte överskrids vid planområdet sett över året och strax under dygnsmedelvärdet som 90-percentil. En särskild luftutredning planeras ändå i samband med planarbetet.

De högsta halterna av partiklar (PM10) i Visby förekommer under våren, Anledningen till de höga partikelhalterna under våren är uppvirvling av damm som ansamlats under vintern vid vägbanan, främst genom slitage av dubbdäck samt sandning. För att reducera partiklarna föreslår åtgärdsprogrammet en kombination av de vanliga åtgärderna: hastighet, dubbdäcksandel, städning och/eller dammbindning. Halkbekämpning har skett med material som innehåller mycket kalk, men ersätts med granitkross i hela Visby för att få ned partikelhalterna.

#### *Buller*

Byggnader ska placeras så att riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. En särskild bullerutredning ska utföras inom ramen för planarbetet.

#### *Radon*

Området anges som lågriskområde för radon. Byggnation ska ske med radonskyddad konstruktion om inte särskilda mätningar görs.

### **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 Evelina Lindgren, regionekolog, i samverkan med Sara Lindh, planarkitekt, på Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Richard Löwenborg  
Enhetschef