

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Tofta Krokstade 1:38, östra delen, m.fl., Region Gotland

Planförslaget, daterat 2024-06-04, har enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen varit utställt för offentlig granskning hos samhällsbyggnadsförvaltningen fr o m 2024-08-19 t o m den 2024-09-09. 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.

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 2024-06-04.

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

ÄNDRINGAR AV FÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

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

Plankarta

- Användningsområdet, E₁ – Transformatorstation, har flyttats på plankartan.
- Användningsområdet, GATA₁ – Lokalgata, har minskats vid anslutningen till Vindilevägen i sydväst.
- Egenskapsbestämmelse om lägsta golvnivå [b₃-b₅] införs på plankartan.
- Egenskapsbestämmelse om endast en huvudbyggnad per fastighet [e₂] införs på plankartan.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras med information om gällande MKN och status för vattenförekomsten Idå.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring höjdsättning och hur behovet av åtgärder för yttlig avrinning ska tillgodoses på ett sätt som inte skadar människor, byggnader eller miljön.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en förtydligande text gällande inlösen av allmän platsmark.

Utöver redovisade ändringar har redaktionella justeringar och förtydliganden genomförts i planhandlingarna.

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 beslutar att godkänna upprättat planförslag för Tofta Krokstade 1:38, östra delen, m.fl. daterat 202-06-04, rev. 2024-12-02 och sänder över förslaget till regionfullmäktige för antagande i enlighet med 5 kap 11-13 §§ Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900)

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

**Instans/
Inkommande datum** **Synpunkter/Åtgärder**

Statliga och kommunala nämnder och styrelser

Länsstyrelsen
2024-09-18, nr 89

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen anser att planförslaget i stort tillgodoser de intressen Länsstyrelsen har att särskilt bevaka. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att föranleda prövning.

Innan antagande behöver dock planbeskrivningen kompletteras med information om gällande miljö kvalitetsnorm och status i vattenförekomsten Idå, samt ett förtydligande om när höjdsättning ska ske och hur behovet av åtgärder för ytlig avrinning ska hanteras.

Riksintresse friluftsliv

En del av det nordvästra planområdet berörs av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB), Gotlandskusten. Länsstyrelsen anser att detaljplanen inte riskerar påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse totalförsvarets militära del

Planområdet berörs av riksintesse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § MB, i form av MSA-område, stoppområde för höga objekt och påverkansområde väderadar. I sitt remissvar till Region Gotland har Försvarsmakten inte haft någon erinran på planförslaget.

Riksintesse kommunikation

Väg 140 har pekats ut som riksintesse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § MB. Väg 140 är en primär länsväg och ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet på Gotland vilket bland annat innebär att vägen är utpekad som en viktig funktion för gods, dagliga resor och kollektivtrafik. Väg 140 i egenskap av riksintesse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

Sedan samrådet har Region Gotland tagit fram en övergripande trafikanalys för utvecklingen av Tofta. Länsstyrelsen har remitterat Trafikverket som lämnat ärendet utan erinran.

Då eventuella åtgärder intill och i statlig infrastruktur behöver granskas och godkännas av, samt kräver avtal med Trafikverket anser Länsstyrelsen att påtaglig skada på riksintresset bör kunna undvikas genom hänsyn i det fortsatta planarbetet.

Brukningvärd jordbruksmark

En del av planområdet består av jordbruksmark. Brukningvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk enligt 3 kap. 4 § MB. Länsstyrelsen ser positivt på att en analys om jordbruksmark tagits fram.

Länsstyrelsen konstaterar att bostadsbebyggelse har växt fram direkt väster om föreslaget planområde. Länsstyrelsen bedömer att jordbruksmarken som planeras att tas i anspråk är av ringa betydelse. Region Gotland har sedan samrådet kompletterat

planbeskrivningen med ett godtagbart resonemang kring skyddsavstånd till jordbruksmarken.

Riksintressen 4 kap.

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 § 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.

Hela planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § MB. Länsstyrelsen bedömer att den nya bebyggelsen inte riskerar att påtagligt skada riksintresset då den utgör en komplettering i sammanhanget.

Nedströms planområdet ligger Natura 2000-området Paviken, som utgör ett riksintresse enligt 4 kap. 8 § MB. Länsstyrelsen efterfrågade i samrådet en bedömning om planens genomförande skulle kunna påverka Natura 2000-området. Region Gotland har bedömt att exploateringen tillsammans med förslagen dagvattenhantering inte medför negativt påverkan på Paviken. Länsstyrelsen konstaterar att planen kan ha en indirekt påverkan på Natura 2000-området, men inte på ett sådant sätt att det föranleder prövning.

MKN ytvatten

I både planbeskrivningen och dagvattenutredningen anges att Paviken inte ingår i en vattenförekomst, vilket är felaktigt. Paviken samt vattendraget mellan Paviken och kusten ingår i vattenförekomsten Idå, WA23701054. Enligt VISS har vattenförekomsten Idå måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status enligt senaste bedömning, Idå - Vattendrag - VISS - VattenInformationssystem för Sverige (lansstyrelsen.se). Vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status till 2033.

För vattenförekomsten Idå anges morfologiska förändringar och övergödning som orsaker till att god ekologisk status inte uppnås. Morfologiska förändringar kommer sannolikt inte att påverkas av att en ökad mängd dagvatten tillförs, men tillförsel av övergödande ämnen riskerar att påverkas.

Dagvattenutredning och planbeskrivning har sedan samrådet kompletterats med ett resonemang om eventuell påverkan på Paviken. Länsstyrelsen bedömer därmed frågan som utredd. Innan antagande behöver dock planbeskrivningen kompletteras med information om gällande MKN och status i vattenförekomsten Idå.

Buller

Länsstyrelsen konstaterar att planbeskrivningen kompletterats med en bedömning av områdets bullerpåverkan från verksamhet på närliggande sammanhängande jordbruksblock.

Översvämningsrisk och dagvattenhantering

I planbeskrivningen anges att detaljplanens genomförande inte medför några översvämningsrisker under förutsättning att föreslagna åtgärder från dagvattenutredningen utförs. Länsstyrelsen framförde i samrådet att nödvändiga planbestämmelser ska införas i plankartan för att reglera de åtgärder som krävs för att området ska vara lämpligt att bebygga utan att risk för översvämnning uppstår, samt för att MKN ska kunna följas. I plankartan finns sedan tidigare planbestämmelser som reglerar andel genomsläpplig mark samt att källare inte får finnas. Efter samrådet har en användningsbestämmelse, E2 – infiltrations- och översvämningsyta införts. Även bestämmelse om villkor för startbesked (a2) har ändrats och planbestämmelsen att dagvattenanläggningar behöver komma tillstånd innan startbesked kan beviljas har införts.

Av planbeskrivning och dagvattenutredning framgår att marken i planområdet också behöver höjdsättas för att bebyggelsen ska klara ett klimatanpassat hundraårsregn. Detta för att skapa sekundära avrinningsvägar, till exempel att utnyttja lokala gator för bortledning av dagvatten vid skyfall. Det finns lagstöd för att höjdsätta såväl

kvartersmark som allmän platsmark varför nödvändiga planbestämmelser ska inarbetas i plankartan. Region Gotland har bedömt att det inte är lämpligt att i detta skede höjdsätta vare sig kvartersmark eller allmän platsmark. Länsstyrelsen anser att det inför antagande av detaljplanen ska förtydligas när höjdsättning ska ske och hur behovet av åtgärder för yttlig avrinning ska tillgodoses på ett sätt som inte skadar människor, byggnader eller miljön.

I dagvattenutredningen och planbeskrivningen saknas en exakt beskrivning av hela dagvattnets väg från planområdet och ned till slutlig recipient. Det går dock av kartunderlaget att utläsa genom vilka diken som vattnet ska ledas mot Paviken och vidare ut i Östersjön, varför frågan kan anses som utredd.

Geoteknik

Länsstyrelsen instämmer i planförslagets beskrivning att kvartersmarken inte ska dräneras utan höjdsättas där behov finns. Vidare instämmer Länsstyrelsen i planbestämmelsen att källare inte tillåts med utgångspunkt att minimera riskerna för vattenskador vid stora nederbörds mängder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Noteras. Gällande synpunkten rörande MKN vatten, har planbeskrivningen kompletterats med information om gällande MKN och status i vattenförekomsten Idå.

Gällande synpunkter rörande översvämningrisk och dagvattenhantering har planbeskrivningen förtydligats kring höjdsättning av marken och hur behovet av åtgärder för yttlig avrinning ska tillgodoses på ett sätt som inte skadar människor, byggnader eller miljön. I plankartan införs bestämmelse om lägsta golvnivåer inom delar av planområdet, i syfte att undvika stående vatten mot byggnad vid skyfall och för att minimera riskerna för vattenskador vid stora nederbörds mängder. Detta regleras med bestämmelsen [b₃-b₅] på plankartan. I planbeskrivningen förtydligas att höjdsättningen kommer ske vid ett genomförande av planen i samband med projektering av allmän platsmark. I exploateringsavtalet ställs krav att anläggningen ska utföras i enlighet med framtagna dagvattenutredning och att vid planering och utförande av dagvattenanläggning bör exploitören följa anvisningarna i regionens dagvattenhandbok.

Lantmäteriet 2024-09-06, nr 81

Lantmäteriet har inga synpunkter på aktuella planhandlingar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Noteras.

Tekniska nämnden 2024-09-06, nr 82

Mark- och exploateringsavdelningen framhäver att det på sidan 21 i planbeskrivningen står att inga inlösenfrågor är aktuella för detaljplanen. Med hänsyn till att planen reglerar mark som allmän plats finns skyldighet för huvudmannen för den allmänna platsen att lösa in marken om fastighetsägaren begär det enligt 14 kap. 15 § PBL, vilket kan genomföras genom att påkalla förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt 18 § 1 st. 2p. AL. Texten i planbeskrivningen bör justeras för att reflektera detta. I övrigt har de anmärkningar som framförts under samrådet tillgodosetts på ett tillfredsställande sätt.

VA-avdelningen har inget att erinra utöver vad som framförts under samrådet.

Enhet Trafik rekommenderar att planförslagets utformning av anslutningarna till befintliga vändplatser inom angränsande planområde (09-P-107) ses över. Särskilt vändplatsen i söder ger intryck av att två vändplatser lagts bredvid varandra, snarare än att integreras till en helhetslösning. Trafikenheten kan kontaktas angående detta.

Enheter Park och Kollektivtrafik har inget att erinra mot planförslaget.

I övrigt har förvaltningen inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Planbeskrivningen har kompletterats med en förtydligande text gällande inlösen av allmän platsmark. I dialog med trafikenheten har anslutningen till befintlig vändplats i söder justerats.

Gotlands Elnäts AB (GEAB)
2024-09-06, nr 80
Gotlands Elnät har inget mer att erinra i det här ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Noteras.

Markägare/Boende/Föreningar

Hyresgästföreningen Gotland
2024-09-09, nr 86
Hyresgästföreningen Gotland är positiv till att fler bostäder byggs då behovet är stort. Det är konstaterat att det råder stor brist på hyresrätter så därför vill vi se fler hyresrätter i området. Hyresgästföreningen Gotland önskar därför att man tar hänsyn till det Länsstyrelsen konstaterar i sin årliga rapport:

”Bostadsbristen för särskilda grupper som unga, studenter, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning. Det råder fortsatt underskott på bostäder för flera av dessa grupper.”

*”En stor grupp som inte har råd eller möjlighet att ta del av dessa bostäder och därmed exkluderas från bostadsmarknaden. En stor utmaning framåt är att bygga bostäder med rimlig prisnivå som är tillgängliga för den större delen av befolkningen.”
Vi lyfter därför igen en önskan om blandade boendeformer.*

Hyresgästföreningen vill lyfta vikten av att ta med barnperspektivet i arbetet framåt speciellt kring trafiksäkerheten.

Utöver dessa synpunkter har vi inget att erinra mot förslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt med flerbostadshus inom ramen för aktuellt planarbete. I en detaljplan är det inte möjligt att reglera ägandeformen om det exempelvis ska vara hyres- eller bostadsrätter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten om barnperspektiv. Samhällsbyggnadsförvaltningen beaktar alltid barnperspektivet vid framtagande av detaljplaner.

Rangstäde samfällighetsförening
2024-09-09, nr 84
Samfällighetsföreningen motsätter sig ett antagande av detaljplanen i enlighet med förslaget på de grunder som anges nedan.

Ändrad detaljplan från NATUR till GATA och TEKNIK

Samfällighetsföreningen motsätter sig att aktuell detaljplan för S:46 ändras på så sätt att S:46 planläggs i enlighet med Detaljplanen från NATUR till GATA och TEKNIK (transformatorstation).

*S:46 är för Samfällighetsföreningen och dess medlemmar ett värdefullt naturområde och användningsområdet för S:46 ska alltså vara NATUR. Även Region Gotland ansåg till inte för så länge sedan att detta var värdefull och viktig NATUR och att jordbruksmarken och det öppna landskapet skulle bevaras. Hur kan denna syn förändras så drastiskt?
S:46 som förvaltas av Samfällighetsföreningen och ägs av 23 av Samfällighetsföreningens medlemmar ska tas i anspråk för en transformatorstation som ingen av medlemmarna förutom ägaren till fastigheten 1:38 vill ha. Den aggressiva exploateringen av 1:38 till trots kan man fundera över varför transformatorstationen inte får plats inom 1:38 och det är följaktligen helt oskäligt varför en annan privatägd yta*

som S:46 skall tas i anspråk och förstöras. Fastigheten 1:38 har sannolikt det största behovet av denna transformatorstation och skall naturligtvis vara den fastighet som i första hand skall upplåta mark för syftet.

Samfällighetsföreningen förtydligar härmed att föreningen inte kommer att medverka till upplåtelse av nyttjanderätt eller överlåtelse av delar av S:46 för en transformatorstation.

Samfällighetsföreningen motsätter sig också att S:46 både i norr och söder tas i anspråk för GATOR. Värdefull naturmark/jordbruksmark ska tas i anspråk för meningslösa vägar som endast tjänar den nya exploateringen. Tillfart till eventuellt nytt område måste tillskapas inom 1:38 och utan att ta S:46 i anspråk.

Regionen menar att vändplaner ska undvikas vilket medför att ytterligare naturmark behövs för att möjliggöra att vägnätet sammankopplas. Det medför ökade kostnader att anlägga och att underhålla. Det enda skälet Regionen anger MOT vändplaner är att det anges i förslaget till översiktsplan 2040 (som inte har beslutats om än) att vändplaner ska undvikas. Samfällighetsföreningen och dess medlemmar vill ha vändplaner i stället för ett sammankopplat vägnät. Vändplaner bidrar till ökad trygghet i området genom minskad genomfartstrafik med buller, olägenheter och störningar och mindre risk för inbrott då färre "har anledning att passera".

Samfällighetsföreningen förtydligar härmed att föreningen inte kommer att medverka till upplåtelse av nyttjanderätt eller överlåtelse av delar av S:46 för vägar.

De olägenheter och intrång som det medför att aktuell detaljplan för S:46 ändras på så sätt att S:46 planläggs i enlighet med Planförslaget från NATUR till GATA och TEKNIK uppväger inte Regionens intresse att bygga bostäder, vägar och transformatorstation på S:46.

Omprovning av GA:8

Samfällighetsföreningen motsätter sig att GA:8 omprövas på så sätt att de nya gator och vändplaner samt dagvattenanläggning som eventuellt tillskapas med anledning av det aktuella förslaget till detaljplan, ska ingå i GA:8, då endast de nya fastigheterna bedöms ha nytta av dessa nya gator, vändplaner och dagvattenanläggning.

En separat gemensamhetsanläggning får bildas för dessa nya anläggningar och förvaltas av en annan samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen är dock positiv till att förvalta ytterligare naturområden. Samfällighetsföreningen kommer således inte medverka till att gemensamhetsanläggningen GA:8 utvidgas eller omprövas.

Slitage på befintlig väg

Samfällighetsföreningen saknar ekonomiska möjligheter att utföra eventuella förbättrande åtgärder på befintligt vägnät som den kommande exploateringen medför. Regionen anger att gällande detaljplan medger att befintliga vägar kan breddas.

Samfällighetsföreningens medlemmar vill dock inte ha bredare vägar och

Samfällighetsföreningen kommer vare sig medverka till eller ombesörja eller bekosta att vägarna breddas. Området är huvudsakligen ett fritidshusområde, med några få undantag och Samfällighetens medlemmar är därmed tillfreds med den bredd på väg som föreligger. Att Regionen inte vill ta på sig ansvaret för de vägar som leder in trafiken till detta område är dock anmärkningsvärt. Det är Regionen och exploitören som vill ha Detaljplanen men Samfällighetsföreningen som ska ta hand om kostnaderna. Om det är ett sådant väsentligt samhällsintresse att få till stånd denna täta exploatering som Planförslaget innebär så bör Regionen åläggas huvudmannaskapet för gator. De möjliga ökade intäkterna från nya delägande fastigheter uppväger inte det kraftigt ökade slitaget som vägarna kommer att utsättas för dels under byggtiden dels på längre sikt i form av underhåll och reparationer som kommer att behövas på vägarna. Planförslaget innebär en väsentlig ökning av trafik från 20 fastigheter i förhållande till idag då det i

princip endast är fritidshus runt omkring. Härtill ska även beaktas det som planeras på fastigheten Rangståde 3:24.

Samfällighetsföreningen förväntar sig att exploatören i exploateringsavtal med Regionen åläggs att återställa och reparera skador som orsakas på Föreningens vägar och natur under byggtiden, att exploatören åläggs att utföra förbättringsåtgärder på befintliga vägar och att Regionen säkerställer att exploatören ställer säkerhet gentemot Föreningen för att dessa åtgärder utförs.

Fornlämningen

Fornlämningen och skyddsvärda ekar hindrar även vändplan/väg i det södra planområdet. Ingen hänsyn kommer att kunna tas till fornlämningen vid snöröjning et c om vägnätet kopplas samman här och det kan inte uteslutas att fornlämningen då kommer att ta skada. Detta tar inte genomförda utredningar hänsyn till. Regionen konstaterar endast att "med tanke på att marken runt stensträngen tidigare varit åkermark bedöms skyddszonen runt fornlämningen godtagbar." Vad menar Regionen? Är åkermark att jämföras med att en väg anläggs intill? Marken runt stensträngen/fornlämningen har såklart inte använts till jordbruk. Att anlägga en genomfartsväg intill får däremot helt andra konsekvenser när allmän biltrafik och trafikanter har anledning att trafikera området och vägen ska snöröjas och underhållas.

Jordbruksmark tas i anspråk

Samfällighetsföreningen motsätter sig att jordbruksmark tas i anspråk för bostäder. Av 20 föreslagna tomter föreslås 12 av tomterna anläggas på jordbruksmark. Tofta är inte uttryckligen utpekad som ett område att förtätas (likt Västergarn/Sanda och Klintehamn) enligt planerad översiktsplan Gotland 2040. Det södra planområdet har tvärtom pekats ut att bevaras och regionen redogör i planbeskrivningen för att annan mark finns i närheten som kan tas i anspråk för bostäder (se planbeskrivningen). Därmed föreligger inget väsentligt samhällsintresse att ta jordbruksmarken i anspråk och planförslaget strider mot Miljöbalken. Trots det vill Regionen ta jordbruksmarken i anspråk. Ett beslut som är oåterkalleligt.

Samhällsintresset att bygga bostäder måste dessutom motsvara en rimlig förtätning och ställas i proportion till omfattningen av den redan befintliga bebyggelsen. 20 tomter i detta område är en extremt aggressiv exploatering. Området till väster om planområdet som planlades genom Detaljplanen 2005 omfattar 12 tomter längs Vindilevägen. Härtill kommer det planerade området på Rangståde 3:24 om ytterligare drygt 60 bostäder. Det är nästan en fördubbling av antalet bostäder i förhållande till idag.

Samfällighetsföreningen ifrågasätter att det är exklusiva villor i Tofta som behövs för att lösa bostadsbristen på Gotland? I området, längs Toftavägen (väg 140), finns nybyggda villor som sedan 2-3 år tillbaka som fortfarande står osålda och mellan Klintehamn och Västergarn finns det osålda tomter sedan flera år tillbaka.

Härmed föreligger därför inget väsentligt samhällsintresse att ta jordbruksmarken i anspråk och planförslaget strider mot Miljöbalken.

Risk för översvämning, dagvatten och påverkan på riksintresset Paviken

Paviken har nyligen svämmat över och dikena till väster om planområdet är fyllda med vatten året runt. Regionen hade i höstas problem med dricksvattnet. Risken för översvämningar har ökat de senaste åren och utredningarna som presenterats kring översvämningar och dagvattenhantering är bristfälliga. I utredningarna saknas dessutom analys och konsekvenser av hur den pågående detaljplanen gällande fastigheten Rangståde 3:24 som består av skog kommer att påverka planområdet och närliggande områden när ytterligare vegetation (skog) ska tas bort. Kommer föreslagna åtgärder för att undvika översvämning då vara tillräckliga och hur kommer Paviken påverkas? Utredningar och konsekvenser gällande Detaljplanen och den pågående

detaljplanen för fastigheten Rangstade 3:24 måste samordnas och bör beslutas om samtidigt, vilket även Länsstyrelsen påpekar.

Risk för skada på riksintresse kommunikation och risk för människors hälsa och säkerhet

Befintliga utfarter till väg 140 på Monsunvägen (norra och södra utfarten) är inte dimensionerade för den ytterligare trafik som exploateringen medför. Trafikverket påtalar att Regionen har att visa detta. Det räcker inte med att göra som Regionen och bara påstå att bedömningen är att de är dimensionerade för ytterligare trafik. Oskyddade trafikanter är hänvisade till en säker övergång vid Tofta strand men den är tre km bort (?!). Det kan inte vara tillräckligt. För att få en fullständig och korrekt uppfattning om trafiksituationen måste Detaljplanen och den pågående detaljplanen för fastigheten Rangstade 3:24 samordnas och beslutas om samtidigt, vilket även Länsstyrelsen påpekar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändrad detaljplan från NATUR till GATA och TEKNIK

Gällande intrånget av allmän platsmark GATA för S:46 bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen att det i aktuell detaljplan bedöms lämpligt att förbinda vägnätet, för att öka framkomligheten och fördela trafikflödet. Enligt förslag till översiktsplan 2040 anges en riktning, där återvändsgator ska undvikas så långt som möjligt.

Gällande intrånget med transformatorstation inom S:46 har samhällsbyggnadsförvaltningen beaktat synpunkten. Inför ett antagande av detaljplanen har plankartan ändrats, där E₁ (transformatorstationen) har förflyttats söderut så den placeras inom fastigheten Tofta Krokstade 1:38. Ändringen innebär därmed att fastigheten S:46 inte längre belastas av något E-område.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar samfällighetsföreningens invändningar mot upplåtelse av nyttjanderätt eller överlåtelse av delar av S:46 för vägar. I och med planens genomförande planeras det att bildas en egen gemensamhetsanläggning eller att vägarna ingår i befintlig gemensamhetsanläggning. Om fastighetsägaren ansöker om att de nya vägar ska införlivas i Tofta GA:8 kommer den befintliga gemensamhetsanläggningen att behöva omprövas, vilket innebär att alla delägande fastigheter blir sakägare i lantmäteriförrättningen. Det är sedan lantmäterimyndigheten som prövar frågan om den nya vägen kan införlivas i den befintliga anläggningen, anslutning av fastigheter samt fördelning av andelstal m.m. Det är även vid framtida lantmäteriförrättning som det beslutas om exempelvis marköverlåtelse eller hur stor ersättning som ägare till fastigheter som blir belastade av gemensamhetsanläggningen ska tilldelas. Antingen kan de berörda fastighetsägarna själva komma överens om ersättningen eller så gör lantmäterimyndigheten en värdering om vilken ersättning som ska betalas.

Omprövning av GA:8

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar samfällighetens invändningar om att GA:8 ska utvidgas och omprövas. En detaljplan kan inte reglera hur bildande eller omprövning av gemensamhetsanläggningar ska ske. Befintlig gemensamhetsanläggning behöver inte omprövas om inte lantmäteriet bedömer att detta krävs. Detta beslutas i framtida lantmäteriförrättning av lantmäteriet. Under förrättningen kommer berörda parter bli informerade. Vid framtida lantmäteriförrättning kommer det även tas beslut om eventuell ersättning för anslutning av nya fastigheter till den befintliga gemensamhetsanläggningen.

Slitage på befintlig väg

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar samfällighetens invändningar angående slitage på befintlig väg. I enlighet med det exploateringsavtal som kommunen kommer att

teckna med exploatören kommer det åligga exploatören att bekosta och anlägga alla gator [GATA], så att alla planerade fastigheter nås med bil, samt för eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsande ytor. Enligt exploateringsavtalet ansvarar exploatören för att ansöka om och bekosta erforderliga fastighetsbildningar som exempelvis avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning i en framtida lantmäteriförrättning. Region Gotland har inte juridiska möjligheter att åligga exploatören att utföra reparationer och förbättringsåtgärder på befintliga vägar. För det ökade slitaget som kommer att uppstå på vägen under exploateringsarbeten finns särskilda regler. Samfällighetsföreningar kan ta ut merkostnader som uppstår när en delägande fastighetsägare tillfälligt utnyttjar vägen i väsentligt större utsträckning än vad som motsvarar andelstalet. Samfällighetsföreningar kan även under vissa förutsättningar ta ut sådana merkostnader från fastighetsägare som inte är delägare i gemensamhetsanläggningen men som har en rätt att använda vägen. Dessa frågor om ersättning regleras inte i en detaljplan. Ersättning för sådana merkostnader är en fråga mellan samfälligheten/gemensamhetsanläggningen och fastighetsägaren/exploatören.

I en detaljplan är det inte möjligt att reglera enbart för fritidshus. Huruvida varje bostadsfastighet nyttjas som fritidshus eller permanent bostad avgörs av respektive fastighetsägare. Enligt samhällsbyggnadsförvaltningen förekommer det ett flertal permanenta bostäder i direkt anslutning till planområdet. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att ansvaret för befintlig väg åligger samfällighetsföreningen. Enligt anläggningsbeslutet från 1985 anges att det åligger vägföreningen att följa utvecklingen av bebyggelse och trafik inom sitt område. Föreningen skall tillse att åtgärder i god tid vidtages för anläggning och förbättringar av vägar och parkeringsplatser för tillgodoseende av bebyggelsens och trafikens krav. De anges även att vägarna ska underhållas i sådan sträckning och standard att de svarar mot trafikens krav och i förekommande fall så att statsbidrag och/eller kommunalt underhållsbidrag kan erhållas. I anläggningsbeslutet anges även att vägföreningen äger rätt att för nybyggnad av väg eller breddning och omläggning av befintlig väg ta i anspråk och nyttja hela det område som i fastställd byggnadsplan (kallas idag detaljplan) eller godkänd avstyckningsplan redovisas som mark för vägändamål. I anläggningsbeslutet anges även att inom område som enligt gällande byggnadsplan (benämns idag detaljplan) utgör vägmark får inte finnas träd, buskar eller andra planteringar till hinder för trafiken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att enskilt huvudmannaskap är lämpligt för området, då övriga delar av området är enskilt huvudmannaskap samt att planområdet är beläget i ett område där trafiken i allt väsentligt kommer att alstras av de boende. Vid enskilt huvudmannaskap för allmän plats är det upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma om hur den allmänna platsen ska ordnas, upplåts och underhålls.

Fornlämningen

För synpunkter rörande fornlämning ser samhällsbyggnadsförvaltningen inga hinder för planering av anslutningsväg i söder, då detta inte kommer att påverka fornlämning (L1975:249) eller de ekar som är belägna utanför detaljplanen. Vid anläggande av planerade anslutningsväg till befintlig vändplan väster om bebyggelseområdet, ska hänsyn tas till stensträngen. Enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande bedömer Länsstyrelsen att hänsyn har tagits till L1975:249 vid planering av anslutningsväg till planområdet. Det är enligt lagen förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Jordbruksmark tas i anspråk

Gällande synpunkter att jordbruksmark tas i anspråk anser samhällsbyggnadsförvaltningen att jordbruksmarken endast utgör en mindre lott i ett större jordbrukslandskap. Jordbruksmarken brukas inte idag och området har blivit

bevuxen med skog i olika skeden över tid. Jordbruksmarken som planeras att tas i anspråk är av ringa betydelse och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett ianspråktagande av jordbruksmarken i området sker på sådant sätt att en fragmentering av jordbrukslandskapet undviks. I planarbetet har en lokaliseringsbedömning tagits fram, och utifrån de studerade alternativen bedöms det nu aktuella planområdet tillgodose behovet av nya bostäder. Regionens befolkningsutveckling och den rådande bostadsbristen medför att aktuellt planområde bedöms som nödvändigt för att kunna möta bostadsförsörjningsbehovet. Aktuellt planområde ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. Det bedöms som samhällsekonomiskt viktigt och ett väsentligt samhällsintresse att nyttja redan genomförda investeringar i infrastruktur såsom vägar, vatten- och avlopp, kollektivtrafik, gång- och cykel mm. I översiktsplanen Bygg Gotland 2025 finns den övergripande målsättningen att samla bebyggelsen. En samlad bebyggelse underlättar vid utbyggnad av infrastruktur och serviceutbud, sparar vatten och markresurser samt bidrar till minskat koldioxidutsläpp.

Risk för översvämning, dagvatten och påverkan på riksintresset Paviken

Gällande synpunkter om dagvattenhantering så avser inte detaljplanen att ändra så att den ytliga avrinningen sker mot befintlig bebyggelse. Planområdet ligger nedströms villaområdet i västlig riktning, vilket gör att dagvattnet som genereras uppströms (skogsområdet och villaområdet) även belastar planområdet. Bedömningen görs därmed att planens genomförande inte innebär någon försämring för befintligt villaområde jämfört med idag.

I dagvattenutredningen har flödesberäkningar genomförts enligt Svenskt Vatten P110 för ett 10-årsregn med varaktighet på 60 minuter för befintlig situation och ett 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter för planerad situation. Hänsyn tas till ökade flöden till följd av klimatförändringarna och en klimatfaktor på 1,25 används därför vid beräkningar för framtida scenarion. Enligt dagvattenutredningen har föreslagna dagvattenanläggningar följts åtgärdsnivån att inte högre nivå av befintliga näringsämnen släpps ut i samband med exploateringen. Samma krav gäller även för intilliggande fastigheten Rangstade 3:24 då varje plan bör ta hand om sitt dagvatten lokalt innan utsläpp till recipienter. Dagvattenhanteringen för båda detaljplanerna Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24 är att respektive detaljplan ska fördröja så mycket dagvatten så den inte överskrider befintligt flöde inom planområdet innan dagvattnet avleds vidare till recipienten (befintlig avrinning sker via diken från planområdet idag). På det viset förvärras inte situationen för diken samt åkermarken. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de två detaljplanerna (Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24) inte är beroende av varandra och kan beslutas separat.

Risk för skada på riksintresse kommunikation och risk för människors hälsa och säkerhet

Med anledning av synpunkterna rörande påverkan på väg 140 och pågående detaljplaneprocesser i socknarna Västerhejde och Tofta med anslutningar till länsväg 140 har Region Gotlands samhällsbyggnadsförvaltning tagit fram en övergripande analys för att undersöka detaljplaneringens kommande påverkan på riksintresset för kommunikation enligt 3 kap. 8 § MB. Utredningens slutsats är att de kommande detaljplanerna påverkar riksintresset för kommunikation i ringa omfattning, särskilt ur ett året-runt-perspektiv. Länsstyrelsen har remitterat Trafikverket avseende granskningsförslaget som lämnat ärendet utan erinran.

**Samlat yttrande
från grannar
2024-09-09, nr 83**

Fastighetsägarna motsätter sig ett antagande av detaljplanen i enlighet med upprättade granskningshandlingar, nedan kallat planförslaget, på de grunder som anges i detta yttrande.

Sammanfattning

- *Planförslaget innebär att jordbruksmark (öppen åkermark) till största del tas i anspråk i strid med Miljöbalken och Handlingarna för bevarande. Regionen*

redogör i planbeskrivningen för att annan mark finns i närheten som kan tas i anspråk för bostäder (se planbeskrivningen). Den andra marken bör då först tas i anspråk för bostäder och därmed föreligger inget väsentligt samhällsintresse att ta jordbruksmarken i anspråk innebärande att planförslaget strider mot Miljöbalken.

- De olägenheter och intrång som det medför att aktuell detaljplan för S:46 ändras så att värdefull naturmark för Fastighetsägarna planläggs från NATUR till GATA och TEKNIK uppväger inte Regionens intresse att bygga bostäder, vägar och transformatorstation på S:46. Ingen av Fastighetsägarna kommer att medverka till att överlåtelse eller upplåtelse av S:46 sker för vägar och transformatorstation.
- Fastighetsägarna motsätter sig att vägnätet sammankopplas och anser att vändplaner ska användas på ett sådant sätt som redan föreligger i området.
- Utredningarna som presenterats kring risken för översvämningar, dagvattenhantering och påverkan på Paviken är bristfälliga. I utredningarna saknas analys och konsekvenser av hur den pågående detaljplanen gällande fastigheten Rangstade 3:24 som består av skog kommer att påverka detta planområde och närliggande områden och fastigheter när ytterligare vegetation (skog) ska tas bort. Är föreslagna åtgärder för vattenhantering för Detaljplanen då tillräckliga?
- Detaljplanen medför risk för skada på riksintresse kommunikation och risk för människors hälsa och säkerhet då befintliga utfarter till väg 140 på Monsunvägen (norra och södra utfarten) inte är dimensionerade för den ytterligare trafik som exploateringen medför. Oskyddade trafikanter är hänvisade till en säker övergång vid Tofta strand men den är tre km bort (?!).
- För att få en fullständig och korrekt uppfattning om trafiksituationen, översvämningsrisk, dagvattenhantering och påverkan på Paviken måste Detaljplanen och den pågående detaljplanen för fastigheten Rangstade 3:24 samordnas och bör beslutas om samtidigt, vilket även Länsstyrelsen påpekar.
- Samhällsintresset att bygga bostäder måste motsvara en rimlig förtätning och ställas i proportion till omfattningen av den redan befintliga bebyggelsen. 20 tomter i detta område är en extremt aggressiv exploatering. Området till väster om planområdet som planlades genom Detaljplanen 2005 omfattar 12 tomter längs Vindilevägen. Härtill kommer det planerade området på Rangstade 3:24 om ytterligare drygt 60 bostäder. Det är nästan en fördubbling av antalet bostäder i förhållande till idag. För att få en fullständig och korrekt uppfattning om hur Regionen har tänkt sig att området ska exploateras och hur det påverkar omgivningen i olika aspekter måste Detaljplanen och den pågående detaljplanen för fastigheten Rangstade 3:24 samordnas och beslutas om samtidigt, vilket även Länsstyrelsen påpekar.
- Är det exklusiva villor i Tofta som behövs för att lösa bostadsbristen på Gotland? Att köpa en tomt och bygga ett permanentus i detta område kommer att kosta minst 6 mkr. Är det för gotländska barnfamiljer? I området, längs Toftavägen (väg 140), finns nybyggda villor som sedan 2-3 år tillbaka fortfarande står osålda och mellan Klintehamn och Västergarn finns det osålda tomter sedan flera år tillbaka.

Jordbruksmark tas i anspråk i strid med lagstiftning och regionala riktlinjer

Av Miljöbalken 3 kap 4 § framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och att jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Av 20 föreslagna tomter föreslås 12 av tomterna anläggas på jordbruksmark. Regionen redogör i planbeskrivningen för att annan mark finns i närheten som kan tas i anspråk

för bostäder (se planbeskrivningen). Därmed föreligger inget väsentligt samhällsintresse att ta jordbruksmarken i anspråk och planförslaget strider mot Miljöbalken. Trots det vill Regionen ta jordbruksmarken i anspråk. Ett beslut som är oåterkalleligt. Delar av planområdet har pekats ut att bevaras enligt översiktsplan och regionala riktlinjer.

Tofta är inte uttryckligen utpekad som ett område att förtätas (likt Västergarn/Sanda och Klintehamn) enligt planerad översiktsplan Gotland 2040. Planområdet omfattas av Planprogram för Västergarnsområdet där den södra delen av planområdet pekats ut i syfte att det öppna landskapet (jordbruksmarken) ska bevaras. Av gällande översiktsplan Bygg Gotland 2010-2025 framgår att bebyggelse på jordbruksmark bör undvikas och i den översiktsplan Gotland 2040 som är under framtagande uttalas, såvitt gäller Tofta, följande.

”Det öppna och obrutna jordbrukslandskapet hålls fritt från bebyggelse för att bibehålla värdefull landskapsbild. Hänsyn ska tas till naturvärden, gröna samband och friluftsliv”. Vidare sägs däri att ”För att bevara Toftas karaktär är det viktigt att det öppna och obrutna jordbrukslandskapet bevaras.”

Planförslaget strider således mot Planprogram för Västergarnsområdet, Program för bevarande av det gotländska odlingslandskapets natur- och kulturvärden, antagen BN § 231 2014-10-01, gällande översiktsplan Bygg Gotland 2010-2025 och översiktsplan Gotland 2040 som är under framtagande, tillsammans kallade Handlingarna för bevarande.

Frågan att detaljplanelägga den södra delen av Planområdet, det gulmärkta området, har aktualiserats vid ett flertal tillfällen och avslagits med hänsyn till att det öppna landskapet (jordbruksmarken) ska bevaras. Detta uttalas även i beslutet till det planbesked som erhöles under 2016 i ärendet. Trots det har nu ett Planförslag tagits fram som strider mot detta. Detta Planförslag avviker kraftigt från det ursprungliga förslaget till detaljplan för vilket positivt planbesked erhöles 2016 och som innebar 8-10 tomter i skogsområdet.

Risk för översvämning, dagvattenhantering och påverkan på Paviken

Klimatförändringar framåt är nödvändiga att ta hänsyn till vid byggnation. Paviken har nyligen svämmat över och diken till väster om planområdet är fyllda med vatten året runt. Regionen hade i höstas problem med dricksvattnet. Risken för översvämningar har ökat de senaste åren och utredningarna som presenterats kring översvämningar och dagvattenhantering är bristfälliga. I utredningarna saknas dessutom analys och konsekvenser av hur den pågående detaljplanen gällande fastigheten Rangstade 3:24 som består av skog kommer att påverka planområdet och närliggande områden när ytterligare vegetation (skog) ska tas bort. Kommer föreslagna åtgärder för att undvika översvämning då vara tillräckliga och hur kommer Paviken påverkas? Utredningar och konsekvenser gällande Detaljplanen och den pågående detaljplanen för fastigheten Rangstade 3:24 måste samordnas och bör beslutas om samtidigt, vilket även Länsstyrelsen påpekar.

Risk för skada på riksintresse kommunikation och risk för människors hälsa och säkerhet

Befintliga utfarter till väg 140 på Monsunvägen (norra och södra utfarten) är inte dimensionerade för den ytterligare trafik som exploateringen medför. Trafikverket påtalar att Regionen har att visa detta. Det räcker inte med att göra som Regionen och bara påstå att bedömningen är att de är dimensionerade för ytterligare trafik. Oskyddade trafikanter är hänvisade till en säker övergång vid Tofta strand men den är tre km bort (?!). Det kan inte vara tillräckligt. För att få en fullständig och korrekt uppfattning om trafiksituationen måste Detaljplanen och den pågående detaljplanen för fastigheten Rangstade 3:24 samordnas och beslutas om samtidigt, vilket även Länsstyrelsen påpekar.

Fastighetsägarna ifrågasätter att huvudmannaskapet för vägar ska vara enskilt när de enda som har intresse av att vägarna byggs ut är Regionen och exploatören.

ÄNDRAD DETALJPLAN FRÅN NATUR TILL GATA OCH TEKNIK

Fastighetsägarna motsätter sig att aktuell detaljplan för S:46 ändras på så sätt att S:46 planläggs i enlighet med Detaljplanen från NATUR till GATA och TEKNIK (transformatorstation).

S:46 är för Fastighetsägarna ett värdefullt naturområde och användningsområdet för S:46 ska alltså vara NATUR. Även Region Gotland ansåg till inte för så länge sedan att detta var värdefull och viktig NATUR och att jordbruksmarken och det öppna landskapet skulle bevaras.

S:46 förvaltas av Rangstäde samfällighetsförening och ägs av 23 av samfällighetsföreningens medlemmar, varav Fastighetsägarna utgör en del av medlemmarna. S:46 ska tas i anspråk för en transformatorstation som ingen av medlemmarna eller Fastighetsägarna, förutom ägaren till fastigheten 1:38 vill ha. Den aggressiva exploateringen av 1:38 till trots kan man fundera över varför transformatorstationen inte får plats inom 1:38 och det är följaktligen helt oskäligt varför en annan privatägd yta som S:46 skall tas i anspråk och förstöras. 1:38 har sannolikt det största behovet av denna transformatorstation och skall naturligtvis vara den fastighet som i första hand skall upplåta mark för syftet.

Fastighetsägarna motsätter sig också att S:46 både i norr och söder tas i anspråk för GATOR. Värdefull naturmark/jordbruksmark ska tas i anspråk för meningslösa vägar som endast tjänar den nya exploateringen. Tillfart till eventuellt nytt område måste tillskapas inom 1:38 och utan att ta S:46 i anspråk.

Regionen menar att vändplaner ska undvikas vilket medför att ytterligare naturmark behövs för att möjliggöra att vägnätet sammankopplas. Det medför ökade kostnader att anlägga och att underhålla. Det enda skälet Regioner anger MOT vändplaner är att det anges i förslaget till översiktsplan 2040 (som inte har beslutats om än) att vändplaner ska undvikas. Fastighetsägarna vill ha vändplaner istället för ett sammankopplat vägnät. Vändplaner bidrar till ökad trygghet i området genom minskad genomfartstrafik med buller, olägenheter och störningar och mindre risk för inbrott då färre "har anledning att passera".

De olägenheter och intrång som det medför att aktuell detaljplan för S:46 ändras på så sätt att S:46 planläggs i enlighet med Planförslaget från NATUR till GATA och TEKNIK uppväger inte Regionens intresse att bygga bostäder, vägar och transformatorstation på S:46. Ingen av Fastighetsägarna kommer att medverka till att överlåtelse eller upplåtelse av S:46 sker för vägar och transformatorstation.

FORNLÄMNINGEN

Fornlämningen och skyddsvärda ekar hindrar även vändplan/väg i det södra planområdet. Ingen hänsyn kommer att kunna tas till fornlämningen vid snöröjning etc. om vägnätet kopplas samman här och det kan inte uteslutas att fornlämningen då kommer att ta skada. Detta tar inte genomförda utredningar hänsyn till. Regionen konstaterar endast att "med tanke på att marken runt stensträngen tidigare varit åkermark bedöms skyddszonen runt fornlämningen godtagbar." Vad menar Regionen? Är åkermark att jämföras med att en väg anläggs intill? Marken runt stensträngen/fornlämningen har såklart inte använts till jordbruk. Att anlägga en genomfartsväg intill får däremot helt andra konsekvenser när allmän biltrafik och trafikanter har anledning att trafikera området och vägen ska snöröjas och underhållas. En arkeologisk utredning behöver genomföras då den utredning som gjorts (Arrendus) är väldigt oklar och summarisk i dessa delar och tar inte hänsyn till det faktum att det i

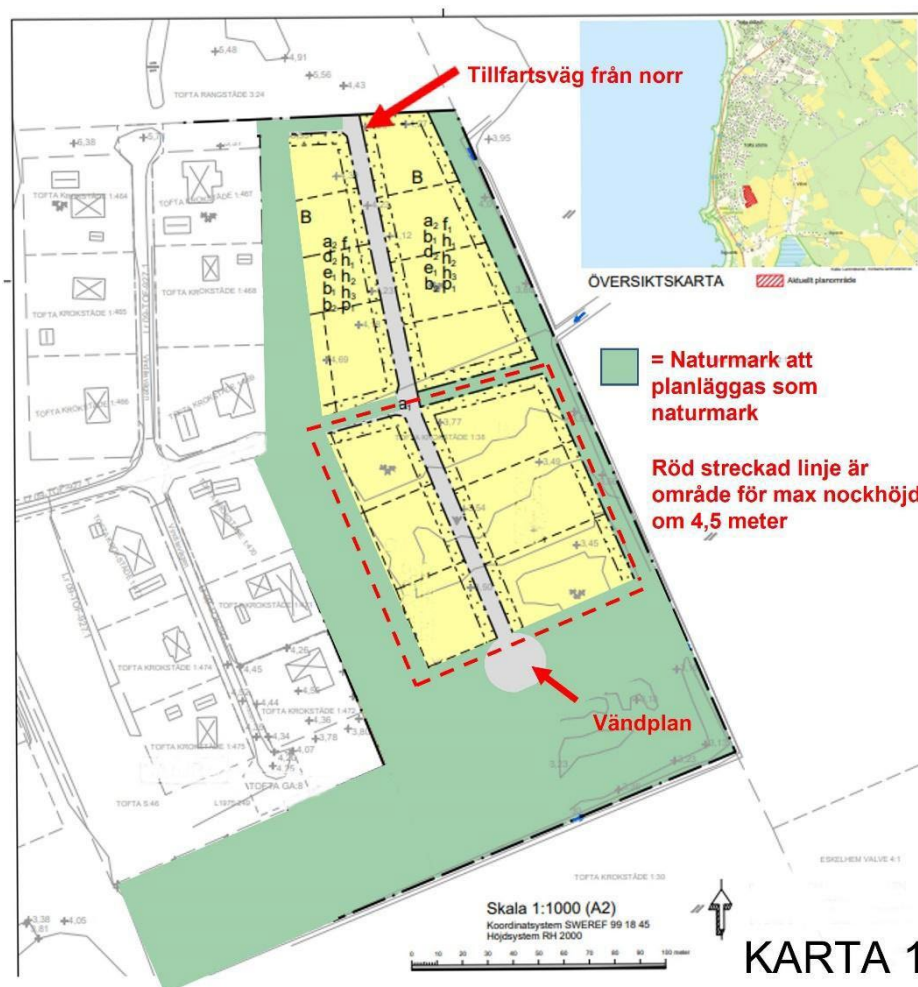
Planförslaget anges att vändplanerna ska förbindas och att genomfartstrafik ska ske. Vidare nämns inte ekarna överhuvudtaget i Arrendus utredning.

SYNPUNKTER PÅ PLANFÖRSLAGET I DETALJ – KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE

Här följer synpunkter på Planförslaget i detalj trots att vi anser att Planförslaget strider mot lag och regionala riktlinjer enligt vad som anförts i övrigt.

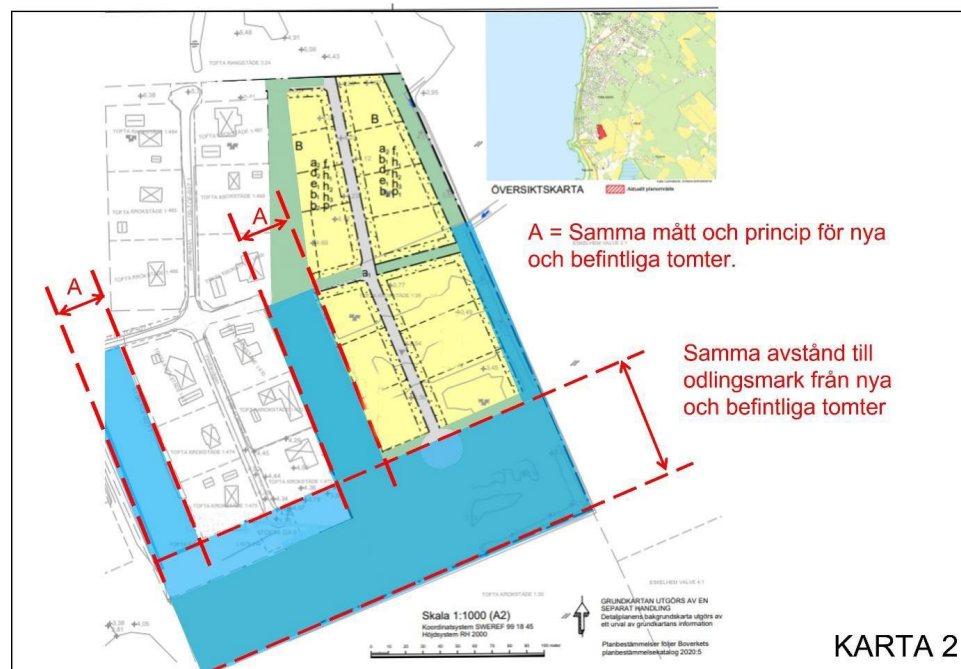
De ändringar som gjorts av planförslaget efter samrådet tillgodoser inte Fastighetsägarnas intressen. Inverkan av planförslaget är fortfarande för ingripande och är endast avsedda att skapa ett attraktivt bostadsområde för tillkommande fastigheter.

- Fastighetsägarna motsätter sig att aktuell detaljplan för S:46 ändras på så sätt att S:46 planläggs i enlighet med Detaljplanen från NATUR till GATA och TEKNIK (transformatorstation). De olägenheter och intrång som det medför att aktuell detaljplan för S:46 ändras på så sätt att S:46 planläggs i enlighet med Planförslaget från NATUR till GATA och TEKNIK uppväger inte Regionens intresse att bygga bostäder, vägar och transformatorstation på S:46. Den södra delen av S:46 är det finaste i hela området.



- Fastighetsägarna motsätter sig att vägnätet sammankopplas och anser att vändplaner ska användas och anläggs på naturmarken i direkt anslutning till de nya fastigheterna istället, se markering på karta 1 ovan, för att undvika ytterligare buller, störningar och olägenheter som genomfartstrafik i annat fall kommer att orsaka för omkringliggande fastigheter. Sluten trafik utan möjlighet till genomfart ska i första hand anläggas med infart från norr via fastigheten Rangstade 3:24, se markering på karta 1 ovan. För att få en fullständig och korrekt uppfattning om trafiksituationen måste Detaljplanen och den pågående detaljplanen för fastigheten Rangstade 3:24 samordnas och bör beslutas om samtidigt, vilket även Länsstyrelsen påpekar.

- Fastighetsägarna motsätter sig den föreslagna Infiltrations- och översvämningssytan. Detta kommer bli en vattendamm för mygg och andra insekter.
- Den sk naturmarken mellan den planerade bebyggelsen och den redan befintliga bebyggelsen som tillkommit är inte tillräcklig. Den har endast ersatt prickmarken i samrådsförslaget och innebär i praktiken ingen skillnad. För att bevara känslan av luft och öppet landskap mellan fastigheterna måste naturmarken mellan den planerade bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen utökas rejält, åtminstone så att den minst motsvarar den yta med naturmark som finns idag längre västerut på Vindilevägen, se markering på karta 2 nedan. Dessutom kan det inte tillåtas att komplementbyggnad placeras 1 meter från tomtgräns. Det sedvanliga är 4,5 meter från tomtgräns.



- Föreslagna nockhöjder är fortfarande för höga oavsett taklutning. För att anses utgöra en komplettering till befintlig bebyggelse ska nockhöjderna för huvudbyggnad ner till 4,5 meter likt för de sex fastigheter som ligger längst söderut på Vindilevägen. Den föreslagna tillåtna byggnadsarean om 200 kvm per fastighet exklusive komplementbyggnad är ändå väldigt generös.

- Att ändra från 21 fastigheter till 20 fastigheter är ingen eftergift. Samhällsintresset att bygga bostäder måste motsvara en rimlig förtätning och ställas i proportion till omfattningen av den redan befintliga bebyggelsen. 20 tomter i detta område är en extremt aggressiv exploatering.

Området till väster om planområdet som planades genom Detaljplanen 2005 omfattar 12 tomter längs Vindilevägen. Härtill kommer det planerade området på Rangstade 3:24 om ytterligare drygt 60 bostäder. Det är nästan en fördubbling av antalet bostäder i förhållande till idag. För att få en fullständig och korrekt uppfattning om hur Regionen har tänkt sig att området ska exploateras och hur det påverkar omgivningen i olika aspekter måste Detaljplanen och den pågående detaljplanen för fastigheten Rangstade 3:24 samordnas och beslutas om samtidigt, vilket även Länsstyrelsen påpekar.

BOSTADSFÖRSÖRJNING

Är det exklusiva villor i Tofta som behövs för att lösa bostadsbristen på Gotland? Att köpa en tomt och bygga ett permanentus i detta område kommer att kosta minst 6 mkr. Är det för gotländska barnfamiljer? I området, längs Toftavägen (väg 140), finns nybyggda villor som sedan 2-3 år tillbaka som fortfarande står osålda och mellan Klintehamn och Västergarn finns det osålda tomter sedan flera år tillbaka.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En speciell miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § Miljöbalken måste tas fram då ett plangenomförande enligt Planförslaget får betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär att öppet jordbrukslandskap tas i anspråk som i Handlingarna för bevarande pekats ut att bevaras. Härutöver har Länsstyrelsen 2023-01-31 även uttalat att det utifrån underlaget inte går att bedöma huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Allt detta sammantaget gör att ett fortsatt planarbetet inte kan fortskrida utan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § Miljöbalken tas fram.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jordbruksmark tas i anspråk i strid med lagstiftning och regionala riktlinjer

Jordbruksmarken utgör en mindre lott i ett större jordbrukslandskap. Jordbruksmarken brukas däremot inte idag och området har blivit bevuxet med skog i olika skeden över tid. Jordbruksmarken som planeras att tas i anspråk är av ringa betydelse och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett ianspråktagande av jordbruksmarken i området sker på sådant sätt att en fragmentering av jordbrukslandskapet undviks. I planarbetet har en lokaliseringsbedömning tagits fram och utifrån de studerade alternativen bedöms det nu aktuella planområdet tillgodose behovet av nya bostäder. Regionens befolkningsutveckling och den rådande bostadsbristen medför att aktuellt planområde bedöms som nödvändigt för att kunna möta bostadsförsörjningsbehovet. Aktuellt planområde ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. Det bedöms som samhällsekonomiskt viktigt och ett väsentligt samhällsintresse att nyttja redan genomförda investeringar i infrastruktur såsom vägar, vatten och avlopp, kollektivtrafik, gång- och cykel mm. I översiktsplanen Bygg Gotland 2025 finns den övergripande målsättningen att samla bebyggelse. En samlad bebyggelse underlättar vid utbyggnad av infrastruktur och serviceutbud, sparar vatten och markresurser och bidrar till minskat koldioxidutsläpp.

Risk för översvämning, dagvattenhantering och påverkan på Paviken

Angående synpunkter rörande dagvattenhantering avser inte detaljplanen att ändra så att den ytliga avrinningen sker mot befintlig bebyggelse. Planområdet ligger nedströms villaområden i västlig riktning, vilket gör att dagvatten som genereras uppströms (skogsområdet och villaområdet) även belastar planområdet. Bedömningen blir därmed att planens genomförande inte innebär någon försämring för befintligt villaområde jämfört med idag.

I dagvattenutredningen har flödesberäkningar genomförts enligt Svenskt Vatten P110 för ett 10-årsregn med varaktighet på 60 minuter för befintlig situation och ett 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter för planerad situation. Hänsyn tas till ökade flöden till följd av klimatförändringarna och en klimatfaktor på 1,25 används därför vid beräkningar för framtida scenarion. Enligt dagvattenutredningen har föreslagna dagvattenanläggningar följts åtgärdsnivån att inte högre nivå av befintliga näringsämnen släpps ut i samband med exploateringen. Samma krav gäller även för intilliggande fastigheten Rangstade 3:24 då varje plan bör ta hand om sitt dagvatten lokalt innan utsläpp till recipienter. Dagvattenhanteringen för båda detaljplanerna Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24 är att respektive detaljplan ska fördröja så mycket dagvatten så den inte överskrider befintligt flöde inom planområdet innan dagvattnet avleds vidare till recipienten (befintlig avrinning sker via diken från planområdet idag). På det viset förvärras inte situationen för diken eller åkermarken. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de två detaljplanerna (Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24) inte är beroende av varandra och kan beslutas separat.

Risk för skada på riksintresse kommunikation och risk för människors hälsa och säkerhet

Med anledning av synpunkterna rörande påverkan på väg 140 och pågående detaljplaneprocesser i socknarna Västerhejde och Tofta med anslutningar till länsväg 140 har Region Gotlands samhällsbyggnadsförvaltning tagit fram en övergripande analys för att undersöka detaljplaneringens kommande påverkan på riksintresset för

kommunikation enligt 3 kap. 8 § MB. Utredningens slutsats är att de kommande detaljplanerna påverkar riksintresset för kommunikation i ringa omfattning, särskilt ur ett året-runt-perspektiv.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör även bedömningen att enskilt huvudmannaskap är lämpligt för området, då övriga delar av området är enskilt huvudmannaskap samt att planområdet är beläget i ett område där trafiken i all väsentlighet kommer att alstras av de boende. Vid enskilt huvudmannaskap för allmän plats är det upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma om hur den allmänna platsen ska ordnas, upplåtas och underhållas.

Ändrad detaljplan från natur till gata och teknik

Gällande intrånget av allmän platsmark GATA för S:46 bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det i aktuell detaljplan bedöms lämpligt att förbinda vägnätet, för att öka framkomligheten och fördela trafikflödet. Enligt förslag till överstiksplan 2040 anges en riktning, där återvändsgator ska undvikas så långt som möjligt.

Gällande intrånget med transformatorstation inom S:46 har samhällsbyggnadsförvaltningen beaktat synpunkten. Inför ett antagande av planen har plankartan ändrats, där E₁ (transformatorstationen) har förflyttats söderut så den placeras inom fastigheten Tofta Krokstade 1:38. Ändringen innebär därmed att fastigheten S:46 inte längre belastas av något E-område.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar invändningarna mot upplåtelse av nyttjanderätt eller överlåtelse av delar av S:46 för vägar. I och med planens genomförande planeras det att bildas en egen gemensamhetsanläggning eller att vägarna ingår i befintlig gemensamhetsanläggning. Om fastighetsägaren ansöker om att vägar ska införlivas i Tofta GA:8 kommer den befintliga gemensamhetsanläggningen att behöva omprövas, vilket innebär att alla delägande fastigheter blir sakägare i lantmäteriförrättningen. Det är sedan lantmäterimyndigheten som prövar frågan om den nya vägen kan införlivas i den befintliga anläggningen, anslutning av fastigheter samt fördelning av andelstal m.m. Det är även vid framtida lantmäteriförrättning som det beslutas om bland annat marköverlåtelse eller om hur stor ersättning som ägare till fastigheter som blir belastade av gemensamhetsanläggningen ska tilldelas.

Fornlämningen

Avseende synpunkter rörande fornlämning ser samhällsbyggnadsförvaltningen inga hinder för planering av anslutningsväg i söder, då detta inte kommer att påverka fornlämning (L1975:249) eller de ekar som är belägna utanför detaljplanen. Vid anläggande av planerade anslutningsväg till befintlig vändplanen väster om bebyggelseområdet, ska hänsyn tas till stensträngen/stenvallen. Enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande bedömer Länsstyrelsen att hänsyn har tagits till L1975:249 vid planering av anslutningsväg till planområdet. Det är enligt lagen förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering, eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Synpunkter på planförslaget i detalj

Gällande synpunkten om intrånget på S:46, se svar ovan.

Gällande synpunkter rörande att vägnätet sammankopplas, se svar ovan.

Gällande synpunkten om samordning med detaljplan för Tofta Rangstade 3:24 har samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt att de två detaljplanerna (Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24) inte är beroende av varandra och kan beslutats separat. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att aktuell detaljplan med en förtätning av 20 fastigheter är en rimlig förtätning i förhållande till området i stort.

Gällande synpunkt om att den föreslagna infiltrations- och översvämningsyta skulle öka antalet myggor i området anser samhällsbyggnadsförvaltningen att det alltid kommer vara ett visst mått av produktion i områden med vatten. Infiltrations- och översvämningsytan avses dock vara en torr överdämningsyta, som kommer vara blötlagd främst vid höga vattenflöden. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detta inte kommer leda till en betydande olägenhet.

Avseende synpunkter rörande omfattningen av natursläppet är samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att natursläppet är lämpligt i förhållande till befintlig bebyggelse.

Gällande synpunkt om bebyggelsehöjd bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att föreslagen nockhöjd, som möjliggör 1-2 våningshus, är lämplig för permanenta bostäder. Den föreslagna byggnadsarean på 200 m² inklusive komplementbyggnader bedöms lämplig i förhållande till platsens förutsättningar och framtida behov. Med hänsyn till områdets topologi, solförhållanden och ev. skymmande av utsikt gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att den tillåtna nockhöjden för områdets södra del inte ska sänkas till 4,5 meter. Den tillåtna nockhöjden bedöms inte innebära en betydande negativ påverkan på omgivande bebyggelse och på landskapsbilden.

Gällande synpunkter rörande förtätningsgraden bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att planförslaget är en lämplig förtätning/komplettering till södra Tofta. Enligt gällande översiktsplan Bygg Gotland 2025 anges att vid lokalisering av nya bostäder och övrig bebyggelse ska en mer samlad bebyggelsestruktur eftersträvas samt att ny bebyggelse ska i första hand tillkomma som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse i tätort eller på landsbygd.

Bostadsförsörjning

Gällande synpunkter rörande efterfrågan på fristående åretrunthus i området bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att olika typer av förtätning krävs för att möta den efterfrågan på bostäder som finns. Regionens befolkningsutveckling och den rådande bostadsbristen medför att aktuellt planområde bedöms som nödvändigt för att kunna möta bostadsförsörjningsbehovet. Samhällsbyggnadsförvaltningen förtydligar även att det inom en detaljplan inte finns möjlighet att reglera huruvida fastigheter kommer byggas som fritidshus eller åretrunthus. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att det finns efterfrågan på tomtmark och ser man till angränsande område, som planlades 2005, har alla tomter förutom två byggts.

Miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen vidhåller beslutet som togs den 8 mars 2023, att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har yttrat sig om att det utifrån underlaget inte är möjligt att bedöma huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller ej. Detta med anledning av generella oklarheter rörande vatten och avlopp, miljö kvalitetsnormer för vatten, samt hantering av dagvatten. Länsstyrelsen har inte yttrat eller haft några invändningar emot påverkan på naturvärdena eller det öppna jordbrukslandskapet.

Granne 1
2024-09-09, nr 88

Vi har inte tagit del av information eller några handlingar gällande rubricerat ärende från regionen. Information har vi nyligen erhållit av boende i området.

Då vi nu fått kännedom om detta förslag samt att vi är delägare i S:46 motsätter vi oss helt den förändring som avses och att S:46 skall vara i sin helhet orörd.

I övrigt vad galler den extremt aggressiva förtätning av bostäder som presenteras är såklart, trafikfrågor, riksintresse, bevarande av naturmark, dagvattenfrågor med tillhörande utredningar i sin helhet att anses undermåligt.

Försvarsmaktens inställning kan vi läsa, ingen erinran. När i tid tog försvarsmakten del av handlingar rörande ärendet samt hur framställdes projektet? Tänker även på det projekt/detaljplan, fastigheten Rangstäde 3:24 som ligger i nära anslutning till detta ärende.

Det är ni tjänstemän som har ansvaret gemensamt med politiken att se konsekvenserna av ett undermåligt underlag som skadar helheten med miljön som den stora förloraren. Förändra och exploatera under de förutsättningar som är lämpliga.

Med anledning av ovan anförda bör det anses att ärendet bordläggs & kraftigt minskas i antalet tillkommande bostäder till man tydligare genom kompletterande utredningar kan visa att exploateringen har hållbarhet utifrån alla tänkbara perspektiv.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Noteras.

Gällande intrånget av allmän platsmark GATA för S:46 bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det i aktuell detaljplan bedöms lämpligt att förbinda vägnätet, för att öka framkomligheten och fördela trafikflödet. Enligt förslag till översiktsplan 2040 anges en riktning, där återvändsgator ska undvikas så långt som möjligt.

Gällande intrånget med transformatorstation inom S:46 har kommunen beaktat synpunkten. Inför ett antagande av planen har plankartan ändrats, där E₁ (transformatorstationen) har förflyttats söderut så den placeras inom fastigheten Tofta Krokstäde 1:38. Ändringen innebär därmed att fastigheten S:46 inte längre belastas av något E-område.

Gällande synpunkter rörande försvarsmaktens inställning så ansvarar länsstyrelsen, att under detaljplaneprocessen, informera och inhämta synpunkter från berörda statliga myndigheter. För aktuell detaljplan för Tofta Krokstäde 1:38 m.fl. har samhällsbyggnadsförvaltningen fått ett remissvar från försvarsmakten, som anger att de inte har någon erinran på planförslaget. För detaljplan Tofta Rangstäde 3:24 m.fl. anges det i Länsstyrelsens samrådsyttrande att de har samrått förslaget internt och externt med företrädare från försvarsmakten. Länsstyrelsen har remitterat försvarsmakten som i sitt yttrande bedömer att planförslaget för Tofta Rangstäde 3:24 m.fl. i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresset för totalförsvarets militära del.

Granne 2 2024-09-09, nr 87

Inledningsvis kan vi konstatera att inga av de synpunkter som vi tillsammans med övriga berörda fastigheter lämnade in för drygt ett år sedan gällande samrådsförslaget har beaktats. Tvärtom innebär nu även Detaljplanen att vår gemensamma fastighet S:46 ska tas i anspråk för en transformatorstation samt att en "dagvattenbassäng" ska anläggas på fastigheten 1:38. Detta är anmärkningsvärt och kan inte tolkas på annat sätt än att de befintliga fastighetsägare som berörs hanteras med en provocerande nonchalans. Syftet med Detaljplanen synes vara att förstöra för befintliga fastighetsägare och endast skapa ett attraktivt bostadsområde för de nya fastighetsägarna och därmed är syftet endast att ge möjlighet för exploatören att tjäna så mycket pengar som möjligt genom att inte "störa" den nya bebyggelsens naturskönhet med transformatorstation och genomfartsvägar. Varför ska annars transformatorstationen och genomfartsvägarna belasta andra fastigheter än 1:38.

Detaljplanen innebär att skyddad jordbruksmark görs om till en tätort med en fördubbling av antalet bostäder med ingripande konsekvenser i miljön. Dessa ingripande konsekvenser för miljön och de olägenheter och intrång som Detaljplanen i övrigt medför för befintliga fastighetsägare överväger inte Regionens intresse att bygga bostäder. Det är inte 7 miljoner-kronors villor i Tofta som löser Regionens bostadsförsörjningsproblem.

Mot bakgrund av den brist på lyhördhet som visats så kommer vi, till vägs ände, utnyttja våra demokratiska rättigheter och överklaga Detaljplanen i alla instanser för att Detaljplanen inte ska vinna laga kraft.

ÄNDRAD DETALJPLAN FRÅN NATUR TILL GATA OCH TEKNIK

Vi motsätter oss att aktuell detaljplan för S:46 ändras på så sätt att S:46 planläggs i enlighet med Detaljplanen från NATUR till GATA och TEKNIK (transformatorstation). S:46 är för oss och grannarna i området ett värdefullt naturområde och användningsområdet för S:46 ska alltså vara NATUR. Även Region Gotland ansåg till inte för så länge sedan att detta var värdefull och viktig NATUR och att jordbruksmarken och det öppna landskapet skulle bevaras. Vi och våra grannar i området som äger S:46 vill behålla S:46 som naturmark. Det nuvarande förslaget innebär istället att S:46 ska tas i anspråk för en transformatorstation som inte vi eller någon annan delägare till S:46 vill ha, förutom ägaren till fastigheten 1:38. Den aggressiva exploateringen av 1:38 till trots kan man fundera över varför transformatorstationen inte får plats inom 1:38 och det är följaktligen helt oskäligt varför en annan privatägd yta som S:46 skall tas i anspråk och förstöras. 1:38 har sannolikt det största behovet av denna transformatorstation och skall naturligtvis vara den fastighet som i första hand skall upplåta mark för syftet. Vi motsätter oss också att S:46 både i norr och söder tas i anspråk för GATOR, särskilt i den södra delen där naturmark/jordbruksmark ska tas i anspråk för meningslösa vägar som endast tjänar den nya exploateringen. Tillfart till eventuellt nytt område måste tillskapas inom 1:38 och utan att ta S:46 i anspråk.

Regionen menar att vändplaner ska undvikas vilket medför att ytterligare naturmark behövs för att möjliggöra att vägnätet sammankopplas. Det medför ökade kostnader att anlägga och att underhålla. Det enda skälet Regionens MOT vändplaner är att det anges i förslaget till översiktsplan 2040 (som inte har beslutats om än) att vändplaner ska undvikas och att möjligen sopbilen ska få det enklare. Vi vill ha vändplaner i stället för ett sammankopplat vägnät. Vändplaner bidrar till ökad trygghet i området genom minskad genomfartstrafik med buller, olägenheter och störningar och mindre risk för inbrott då färre "har anledning att passera". Vi motsätter oss att vägnätet sammankopplas och anser att vändplaner ska användas på ett sådant sätt som redan föreligger i området. Varför ska natur förstöras för vägar som ingen förutom Regionens vill ha.

De olägenheter och intrång som det medför att aktuell detaljplan för S:46 ändras på så sätt att S:46 planläggs i enlighet med förslaget från NATUR till GATA och TEKNIK uppväger inte Regionens intresse att bygga bostäder, vägar och transformatorstation på S:46. Ingen av ägarna kommer att medverka till att överlåtelse eller upplåtelse av S:46 sker för vägar och transformatorstation.

BYGGLOV PÅ VÅR FASTIGHET TOFTA KROKSTÄDE

Vi har nyligen uppfört ett nytt enfamiljshus på vår fastighet Tofta Krokstade. Vi erhöll bygglov i maj 2021 och i slutet av oktober 2022 slutbesiktades huset och vi erhöll slutbesked. Vi har valt typ av hus, utformat huset med fönster och dörrar och vi har placerat huset på fastigheten utifrån att det är natur (delvis jordbruksmark) runt omkring oss. Området just omkring vår fastighet har dessutom pekats ut att det ska bevaras i Planprogram för Västergarnsområdet, Program för bevarande av det gotländska odlingslandskapets natur- och kulturvärden, antagen BN § 231 2014-10-01, gällande översiktsplan Bygg Gotland 2010-2025 och i översiktsplan Gotland 2040 som är under framtagande, fortsättningsvis tillsammans kallade Handlingarna för bevarande. Vi har inte på något sätt kunnat förutse denna utveckling där marken runt oss ska detaljplanläggas för bostadsbebyggelse, vägar och nu även transformatorstation. Detta kommer för oss innebära betydande olägenheter i form av en elanläggning in på husknuten, förstörd natur runt omkring, och genomfartsväg. Detta kommer medföra buller och andra störningar på ett sätt som är helt oacceptabelt. Vi har haft all anledning att utgå ifrån att den mark som omger vår fastighet, särskilt den fastighet som vi äger med våra grannar S:46, ska förbli natur, eftersom alla delägare vill att det ska förbli så. I

stället ska nu en transformatorstation placeras i princip i vår tomtgräns på vår samfällda mark. Varken vi eller våra grannar (övriga delägare) vill ha denna transformatorstation i vår närhet och absolut inte på S:46. De ingripande konsekvenser som detta medför för oss och våra grannar uppväger inte kommunens intresse av att bygga bostäder, transformatorstation och vägar.

I princip all orörd naturmark i södra delen kommer att försvinna från närområdet för oss befintliga fastighetsägare och väsentligen förändra karaktären på hela området. Hade vi vetat detta hade vi inte byggt ett nytt hus på vår fastighet Tofta Krokstade och särskilt inte utformat och placerat huset på fastigheten som vi nu gjort. Konsekvenserna för oss är alldeles för ingripande och överväger inte Regionens och exploatörens intressen.

SYNPUNKTER NÄRMARE I DETALJ

- Frågan att detaljplanelägga den södra delen av planområdet har aktualiserats vid ett flertal tillfällen och avslagits med hänsyn till att det öppna landskapet (jordbruksmarken) ska bevaras. Detta uttalas även i beslutet till det planbesked som erhöles under 2016 i ärendet. Trots det har nu ett förslag till detaljplan tagits fram som strider mot detta. Förslaget avviker kraftigt från det ursprungliga förslaget till detaljplan för vilket positivt planbesked erhöles 2016 och som innebar 8-10 tomter i skogsområdet. Regionen redogör dessutom i planbeskrivningen för att annan mark finns i närheten som kan tas i anspråk för bostäder (se planbeskrivningen). Den andra marken bör då först tas i anspråk och därmed föreligger inget väsentligt samhällsintresse att ta jordbruksmarken i anspråk och planförslaget strider mot Miljöbalken.
- Att ändra från 21 fastigheter i samrådsförslaget till 20 fastigheter är ingen eftergift. Samhällsintresset att bygga bostäder måste motsvara en rimlig förtätning och ställas i proportion till omfattningen av den redan befintliga bebyggelsen. 20 tomter i detta område är en extremt aggressiv exploatering. Området till väster om planområdet som planlades genom Detaljplanen 2005 omfattar 12 tomter längs Vindilevägen. Härtill kommer det planerade området på Rangstade 3:24 om ytterligare drygt 60 bostäder. Det är nästan en fördubbling av antalet bostäder i förhållande till idag. För att få en fullständig och korrekt uppfattning om hur Regionen har tänkt sig att området ska exploateras och hur det påverkar omgivningen i olika aspekter måste Detaljplanen och den pågående detaljplanen för fastigheten Rangstade 3:24 samordnas och beslutas om samtidigt, vilket även Länsstyrelsen påpekar.
- Den sk naturmarken mellan den planerade bebyggelsen på fastigheten 1:38 och den redan befintliga bebyggelsen som tillkommit är inte tillräcklig. Den har endast ersatt prickmarken i samrådsförslaget och innebär i praktiken ingen skillnad eftersom även prickmarken innebär att bebyggelse inte får uppföras inom markeringen. Det är ett håfullt litet "natursläpp" som Regionen och exploatören anser sig bjuda på. För att bevara känslan av luft och öppet landskap mellan fastigheterna måste naturmarken mellan den planerade bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen utökas rejält, åtminstone så att det motsvarar den yta med naturmark som finns idag längre västerut på Vindilevägen mellan befintlig bebyggelse. Dessutom kan det inte tillåtas att komplementbyggnad placeras 1 meter från tomtgräns. Det sedvanliga är 4,5 meter från tomtgräns. Följaktligen måste, om nu jordbruksmarken ska tas i anspråk överhuvudtaget, ett färre antal nya tomter tillkomma än vad som föreslagits.
- Detaljplanen innebär dessutom att bostadshus med en väsentligt högre höjd kommer att tillåtas tätt inpå vår fastighet. Detta är oacceptabelt och strider mot karaktären på det redan befintliga området. För att anses utgöra en komplettering till befintlig bebyggelse, som Regionen skriver, ska nockhöjderna för huvudbyggnad ner till 4,5 meter likt för de sex fastigheter som ligger längst söderut på Vindilevägen och detta oavsett taklutning på byggnaderna. Den

föreslagna tillåtna byggnadsarean om 200 kvm per fastighet exklusive komplementbyggnad är ändå väldigt generös.

- *Något har hänt senaste åren beträffande regnvatten och risk för översvämning. Bakom vårt hus (till väster om planområdet) är diken numera alltid fulla med vatten och vissa delar av vår fastighet står under vatten periodvis. Utredningarna som presenterats kring risken för översvämningar, dagvattenhantering och påverkan på Paviken är härvid bristfälliga. I utredningarna saknas analys och konsekvenser av hur den pågående detaljplanen gällande fastigheten Rangstade 3:24 som består av skog kommer att påverka detta planområde och närliggande områden och fastigheter när ytterligare vegetation (skog) ska tas bort. Vi är tveksamma till att nu föreslagna åtgärder för vattenhantering för Detaljplanen är tillräckliga och således oroliga för hur vår fastighet kommer att påverkas i detta hänseende om planområdet bebyggs.*
- *För att få en fullständig och korrekt uppfattning om trafiksituationen, översvämningsrisk, dagvattenhantering och påverkan på Paviken måste Detaljplanen och den pågående detaljplanen för fastigheten Rangstade 3:24 samordnas och bör beslutas om samtidigt, vilket även Länsstyrelsen påpekar.*

Avslutningsvis undrar vi om tjänstemän och politiker i Regionen har varit ute och tittat i området och skaffat sig en uppfattning på plats om vad som är rimligt? Planområdet ligger på skyddad jordbruksmark, som Regionen vill göra om till en tätort med en fördubbling av antalet bostäder. Om det är en tätort Regionen vill ha så är det väl bättre att bygga i befintlig tätort, som exempelvis Klintehamn eller Eskelhem där det finns service som exempelvis skolor och matbutiker.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen har beaktat inkomna synpunkter och har i planarbetet tagit hänsyn till både allmänna och enskilda intressen i den mån det är möjligt. Med hänsyn till synpunkter från fastighetsägare har planförslaget ändrats efter samråd, där antalet fastigheter har minskats så att endast 20 nya bostadsfastigheter möjliggörs samt att användningsområdet NATUR har utökats gentemot befintlig bebyggelse i syfte att skapa släpp till befintlig bebyggelse. I syfte att få ner skalan och förhindra höga byggnader med platta tak ändrades även bestämmelserna om nockhöjd och det infördes bestämmelse om högsta nockhöjd i förhållandet till takets lutning [h₁-h₂].

Införande av användningsbestämmelsen E₂ på plankartan, där ett öppen fördröjnings- och reningsyta för dagvatten kan anläggas, är ingen förändring av dagvattenhanteringen utan endast en planteknisk förändring. I enlighet med Länsstyrelsens yttrande har den planerade öppna fördröjnings- och reningsytan för dagvatten reglerats i plankartan.

Ändrad detaljplan från natur till gata och teknik

Gällande intrånget av allmän platsmark GATA för S:46 bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det i aktuell detaljplan bedöms lämpligt att förbinda vägnätet, för att öka framkomligheten och fördela trafikflödet. Enligt förslag till översiktsplan 2040 anges en riktning, där återvändsgator ska undvikas så långt som möjligt.

Bygglov på vår fastighet Tofta Krokstade

Gällande intrånget med transformatorstation i närheten av fastigheten Tofta Krokstade och inom S:46 har kommunen beaktat synpunkten. Inför ett antagande av planen har plankartan ändrats, där E₁ (transformatorstationen) har förflyttats söderut så den placeras i sin helhet inom fastigheten Tofta Krokstade 1:38. Avseende vägens påverkan på berörd fastighet görs bedömningen att trafikmängden kommer öka på vägarna i området, men inte i sådan omfattning att det skulle leda till en betydande olägenhet.

Synpunkter närmare i detalj

Gällande synpunkter rörande ianspråktagandet av det öppna landskapet och jordbruksmarken har samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt att planläggningen, som möjliggör ett uppförande av nya bostadshus med tillhörande infrastruktur, tillgodoser

ett väsentligt samhällsintresse. Jordbruksmarken utgör en mindre lott i ett större jordbrukslandskap. Jordbruksmarken brukas däremot inte idag och området har blivit bevuxen med skog och sly i olika skeden över tid. Jordbruksmarken som planeras att tas i anspråk är av ringa betydelse och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett ianspråktagande av jordbruksmarken i området sker på sådant sätt att en fragmentering av jordbrukslandskapet undviks. I planarbetet har en lokaliseringsbedömning tagits fram och utifrån de studerade alternativen bedöms det nu aktuella planområdet tillgodose behovet av nya bostäder. Regionens befolkningsutveckling och den rådande bostadsbristen medför att aktuellt planområde bedöms som nödvändigt för att kunna möta bostadsförsörjningsbehovet. Aktuellt planområdet ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. Det bedöms som samhällsekonomiskt viktigt och ett väsentligt samhällsintresse att nyttja redan genomförda investeringar i infrastruktur såsom vägar, vatten- och avlopp, kollektivtrafik, gång- och cykel mm. I översiktsplanen Bygg Gotland 2025 finns den övergripande målsättningen att samla bebyggelsen. En samlad bebyggelse underlättar vid utbyggnad av infrastruktur och serviceutbud, sparar vatten och markresurser och bidrar till minskat koldioxidutsläpp.

Gällande synpunkten om samordning med detaljplan för Tofta Rangstade 3:24 har samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt att de två detaljplanerna (Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24) inte är beroende av varandra och kan beslutas separat. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att aktuell detaljplan med en förtätning av 20 fastigheter är en rimlig förtätning i förhållandet till området i stort.

Gällande synpunkt om bebyggelsehöjd bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att förslagen nockhöjd, som möjliggör 1-2 våningshus, är lämplig för permanenta bostäder för en stor familj. Den förslagna byggnadsarean på 200 m² inklusive komplementbyggnader bedöms lämplig i förhållandet till platsens förutsättningar och framtida behov. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer även att planförslaget är en lämplig förtätning/komplettering till södra Tofta. Med hänsyn till områdets topologi, solförhållanden och ev. skymmande av utsikt gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att förslaget inte innebära en betydande negativ påverkan på omgivande bebyggelse och på landskapsbilden. Enligt gällande översiktsplan Bygg Gotland 2025 anges även att vid lokalisering av nya bostäder och övrig bebyggelse ska en mer samlad bebyggelsestruktur eftersträvas samt att ny bebyggelse ska i första hand tillkomma som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse i tätort eller på landsbygd.

Gällande synpunkter rörande dagvattenhantering så avser inte detaljplanens genomförande ändra så att den ytliga avrinningen sker mot befintlig bebyggelse. Planområdet ligger nedströms villaområdet i västlig riktning, vilket gör dagvatten som genereras uppströms även belastar planområdet. Bedömningen är därmed att planens genomförande inte innebär någon försämring för befintligt villaområde jämfört med idag.

I dagvattenutredningen har flödesberäkningar genomförts enligt Svenskt Vatten P110 för ett 10-årsregn med varaktighet på 60 minuter för befintlig situation och ett 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter för planerad situation. Hänsyn tas till ökade flöden till följd av klimatförändringarna och en klimatfaktor på 1,25 används därför vid beräkningar för framtida scenarion. Enligt dagvattenutredningen har föreslagna dagvattenanläggningar följts åtgärdsnivån att inte högre nivåer av befintliga näringsämnen släpps ut i samband med exploateringen. Samma krav gäller även för intilliggande fastigheten Rangstade 3:24 då varje plan bör ta hand om sitt dagvatten lokalt innan utsläpp till recipienter då en samlad effekt bör beaktas. Dagvattenhanteringen för båda detaljplanerna Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24 är att respektive detaljplan ska fördröja så mycket dagvatten så den inte överskrider befintligt flöde inom planområdet innan dagvattnet avleds vidare till recipienten (befintlig avrinning sker via diken från planområdet idag). På det viset

förvärras inte situationen för dikena samt åkermarken. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de två detaljplanerna (Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24) inte är beroende av varandra och kan beslutas separat.

Granne 3
2024-09-09, nr 85

Inledningsvis kan vi konstatera att inga av de synpunkter som vi tillsammans med övriga berörda fastigheter lämnade in för drygt ett år sedan till det då liggande förslag till detaljplanen har varken hanterats, kommenterats eller reglerats.

Detta är anmärkningsvärt och kan inte tolkas på annat sätt de fastighetsägare som berörs hanteras med en cynisk nonchalans vilket är mycket tråkigt då synpunkterna som lämnats in är gjort i god anda och med syftet att få till en lösning som gagnar samtliga parter.

Rekapitulation

Beträffande de synpunkter som vi då inlämnade utöver det gemensamma dokumentet så gör vi här en kort rekapitulation:

- *Planera för så stort antal tomter att i princip all naturmark tas i anspråk i det öppna jordbrukslandskapet som är utpekad att bevaras. Detta kväver helt och hållet möjligheten till grönmård med träd och buskar mellan nya och befintliga tomter vilket inte minst starkt begränsar markens möjlighet att ackumulera/suga upp nederbörd. Detta minskar också dramatiskt perkolationen vilket medför synnerligen stora konsekvenser vilket vi återkommer till längre ner i detta dokument. Vi vidhåller fortfarande att det skall finnas naturmark mellan de olika områdena motsvarande det tidigare befintliga, se karta 2.*

- *Godkänna möjlighet till en betydligt högre bygghöjd än den som definierades vid etableringen av den bebyggelse som möjliggjordes 2005, dvs i stället för 4,5 meter i max nockhöjd godkänna 7,5 meter vilket är ett stort avsteg från tidigare riktlinjer. Det är ändå fråga om en väldigt generös byggrätt om 200 kvm som i sig ger en mycket generös boyta för en familj med barn. Bygghöjd var en mycket tydligt krav/begränsning från Regionen när vi byggde 2006 och då detta nu verkar vara helt ointressant att följa vill vi ha svar, gärna skriftligt, på om de personer som beredde underlagen för beslut om begränsning 2005/2006 hade otillräcklig kompetens och att Regionen idag i och med denna ändring av bygghöjder på detta sätt bekräftar att tidigare beslut varit felaktiga?*

- *På ett mycket motsägelsefullt sätt gå emot det som skrivits i det egna i detaljförslaget, dvs där ambitionen är att säkerställa att en del av de öppna ytor ska bevaras samtidigt tillåta anläggandet av en väg på 4,5 meters bredd som ligger dels avses anläggas på annan mark än Tofta Krokstade 1:38 nämligen S:46 men också på den lilla naturmark som finns mot ängen, där det förövrigt finns gott om orkidén Johannesnyckel och som yta de facto fanns omnämnt på internet fram till GDPR då denna webbsida om orkidéer med bilder försvann av någon anledning. Johannesnyckel har under de senaste åren försvunnit i hög grad men finns kvar på detta område.*

Kommentar till det reviderade Planförslaget juni 2024

I det reviderade förslaget har det föreslagits en större infiltrationsyta på områdets södra del, detta görs som en konsekvens av att den stora planen av exploatering samt byggnationer på den befintliga åker/naturmarken som idag fungerar som en fördröjning så att nederbörden har möjlighet att söka sig ner till grundvattnet. Grundvatten och vattenfrågan generellt är ett stort problem idag på Gotland och därför måste varje risk som kan begränsa detta hanteras och utvärderas mycket noggrant och omsorgsfullt. Tanken med förslaget är att överskott av vatten samlas upp i denna reservoar i stället för att sakta försvinna ner i klinten.

Den föreslagna detaljplanen tillåter en byggyta om 200 kvm per fastighet vilket för ytan som planeras anläggas ute på åker/naturmarken, dvs de två södra delarna av detaljplanen för 1:38, innebär att 2600 kvm (13 fastigheter x 200 kvm) åkerjord som idag kan temporärt ackumulera vatten istället kommer att ersättas med sten/bärlager ner till klinten och konsekvensen av detta blir att vattenflödet ner mot södra delen av 1:38

kommer att öka dramatiskt, till detta kommer bärlager för vägar, uppfarter och transformatorstation, se estimat längre ner.

Situationen idag för de befintliga fastigheterna på Vindilevägens södra del

Varje vår samlas mycket stora mängder vatten som en spegel på marken kring Vindilevägens södra fastigheter.

I praktiken innebär detta att om man trampar på gräsmattan så är den som ett gungfly och trampar man för länge så bryter man lätt igenom gräsmattan och sjunker ner till stövelskaften, se bild.

Bilden är tagen en vårdag på fastigheten 1:475. Den illustrerar tydligt (se rödmärkt) hur mycket vatten marken håller under våren och det är enkelt att inse konsekvenserna av vad ett ytterligare tillskott av vatten skulle innebära för marken i hela områdets södra del.

Konsekvenser

Vad innebär det om vattennivån under vårarna skulle bli ännu mer/högre som i detta fall?

Risken är uppenbar att södra delen av 1:38 översvämmas eller blir synnerligen vattensjukt och att vattennivån blir kritiskt hög med konsekvensen att isoleringsmaterialet i grundplattorna på befintliga hus till viss del hamnar under vatten och då sugs vattnet upp av kapillärverkan i grundplattornas isolering och då finns en uppenbar risk att grundplattornas betong spricker som i sig kräver mycket stora reparationsinsatser, om det ens är möjligt att åtgärda.

Idag ligger vattennivån i marken kring de södra fastigheterna gränsen under större delen av våren men de nya planerna hotar "balansen" och ökar på markfukten men ingen dränering kan hindra markfukten. Ev dräneringsrör leder bara bort vatten men inte fukt. Markfukten stiger upp med naturlig kapillärkraft i väggar och golv, i vissa material upp till flera meters höjd.

Se rödmärkning på bild. Som vi tidigare räknade fram så kommer 2600 kvm åkerjord (200 kvm x 13 fastigheter) som temporärt kan ackumulera vatten ersättas med sten/bärlager, till detta tillkommer ca 320 meter väg med en bredd av ca 4,5 meter vilket innebär ca 1440 kvm ytterligare där åkerjord ersätts med bärlager samt en transformatorstation som kräver ca 196 kvm till. Till detta skall läggas 13 uppfarter om ca $8 \times 4 \text{ m} = 416 \text{ kvm}$.

Totalt ger detta drygt 4652 kvm fukthållande jord som ersätts med det helt motsatta, dvs ca 25% av markområdet som redan idag är "vattensjukt" på stora delar under våren helt enkelt skall tas bort.

Detta estimat avser det rödmärkt området på bilden ovan men TILL DETTA SKALL LÄGGAS till de två norra delarna av 1:38 som avses planläggas och det är i princip lika stort och som idag har en växtlighet bestående av stora vattensugande träd och DESSA KOMMER ATT FÖRSVINNA.

Till det hela skall inte glömmas att det angränsande området Tofta Rangstade 3:24 som håller på att planläggas innebär att tätväxande skog skövlas även där men INGEN verkar ta ett grepp om helheten i hela detta område som de facto är ett område som inte för så länge sedan var mycket fuktig mark.

Detta är helt oacceptabelt och speglar helt det faktum att det som nu planeras att genomföras är "exakt fel" och omöjligt att genomföra utan mycket stora konsekvenser som inte går att återkalla.

Den södra delen av 1:38 som nu avses att planläggas kommer att bli en sunkig våtmark på vårarna där den tänkta infiltreringsdammen inte kommer att fylla någon funktion mer än att bli myggodling då vattnet inte har någonstans att ta vägen utan överskottet riskerar att fortsätta flöda ut på ängsmarken där den innan förmodligen hunnit göra mycket skada.

Det är förvånande att Regionen inte ser uppenbara konsekvenser av sitt handlande i denna plan. Planering av att bygga en väg i områdets södra del för att ansluta till det nya området innebär att Vindilevägen, som förresten är en mycket fridsam vägsnutt med ytterst lite trafik, kommer att bli en genomfartsväg med ökat trafikflöde (vart försvann miljötänkandet?) som till stor del kommer att utgöras av nyfikna och detta gör att barnen på gatan utsätts för en helt ny onödig risk och för att inte detta skulle räcka med att öka risken för barnolyckor och olyckor generellt så toppar nu alltså Regionen detta med att även anlägga en liten damm där något litet nyfiket barn smyger iväg för att leka och riskera att drunkna.

Detta kan naturligtvis inte vara Regionens syfte men med de nuvarande planerna med Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24, där barnfamiljer sannolikt kommer att bo i kombination av behovet av infiltration och infiltrationsdamm på grund av den redan nu höga vattenförekomsten, så är risken för olyckor uppenbar.

Avslutningsvis

- Antal fastigheter måste starkt begränsas. "Grönmark" mellan de olika områdena som tidigare praxis vid anläggningen av Vindilevägen 2005/2006. Se karta 2 i detta dokument.
- Bygghöjder som tidigare gällt för Vindilevägen på åkermarken, dvs max nockhöjd 4,5 meter. (se punkt 2 under rubriken 'Rekapitulation')
- Den nya vägförbindelsen mellan områden i områdets södra del är onödig och fyller ingen som helst funktion den kommer endast att bidra till ökat trafikflöde och ökad olycksrisk inte minst för barnfamiljer.
- Som Länsstyrelsen mycket riktigt påpekar behövs en genomgående analys och konkret åtgärdsplan av dagvattenåtgärder och vi med flera fastighetsägare motsäger oss all planering av en infiltrationsdamm, inte minst av det faktum att det kommer att bli en myggodling samt har en stor risk för olyckor med barnfamiljerna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen har beaktat inkommande synpunkter och har i planarbetet tagit hänsyn till både allmänna och enskilda intressen i den mån det är möjligt. Med hänsyn till synpunkter från fastighetsägare har planförslaget ändrats efter samråd, där antalet fastigheter har minskats så att endast 20 nya bostadsfastigheter möjliggörs samt att användningsområdet NATUR har utökats gentemot befintlig bebyggelse i syfte att skapa släpp till befintlig bebyggelse. I syftet att få ner skalan och förhindra höga byggnader med platta tak ändrades även bestämmelserna om nockhöjd och det infördes bestämmelser om högsta nockhöjd i förhållandet till takets lutning [h_1 - h_2].

Gällande synpunkter rörande dagvattenhantering så avser inte detaljplanens genomförande ändra så att den ytliga avrinningen sker mot befintlig bebyggelse. Planområdet ligger nedströms villaområden i västlig riktning, vilket gör dagvatten som genereras uppströms (skogsområdet och villaområdet) även belastar planområdet. Bedömningen görs därmed att planens genomförande inte innebär någon försämring för befintligt villaområde jämfört med idag.

I dagvattenutredningen har flödesberäkningar genomförts enligt Svenskt Vatten P110 för ett 10-årsregn med varaktighet på 60 minuter för befintlig situation och ett 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter för planerad situation. Hänsyn tas till ökade flöden till följd av klimatförändringarna och en klimatfaktor på 1,25 används därför vid beräkningar för framtida scenarion. Enligt dagvattenutredningen har föreslagna dagvattenanläggningar följts åtgärdsnivån att inte högre nivåer av befintliga

näringsämnen släpps ut i samband med exploateringen. Samma krav gäller även för intilliggande fastigheten Rangstade 3:24 då varje plan bör ta hand om sitt dagvatten lokalt innan utsläpp till recipienter då en samlad effekt bör beaktas.

Dagvattenhanteringen för båda detaljplanerna Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24 är att respektive detaljplan ska fördröja så mycket dagvatten så den inte överskrider befintligt flöde inom planområdet innan dagvattnet avleds vidare till recipienten (befintlig avrinning sker via diken från planområdet idag). På det viset förvärras inte situationen för diken samt åkermarken. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de två detaljplanerna (Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24) inte är beroende av varandra och kan beslutas separat.

Införandet av användningsbestämmelsen E₂ på plankartan, där ett öppen fördröjnings- och reningsyta för dagvatten kan anläggas, är ingen förändring av dagvattenhanteringen utan endast en planteknisk förändring. I enlighet med Länsstyrelsens yttrande har den planerade öppna fördröjnings- och reningsytan för dagvatten reglerats i plankartan.

Gällande synpunkten att den föreslagna infiltrations- och översvämningsyta skulle öka antalet myggor i området anser samhällsbyggnadsförvaltningen att det alltid kommer vara ett visst mått av produktion i områden med vatten. Infiltrations- och översvämningsytan avses dock vara en torr överdämningsyta, som kommer vara blötlagd främst vid höga vattenflöden. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detta inte kommer leda till en betydande olägenhet eller ökad risk för olyckor.

Gällande synpunkter rörande ianspråktagandet av det öppna landskapet och jordbruksmarken har samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt att planläggningen, som möjliggör ett uppförandet av nya bostadshus med tillhörande infrastruktur, tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse. Jordbruksmarken utgör en mindre lott i ett större jordbrukslandskap. Jordbruksmarken brukas däremot inte idag och området har blivit bevuxen med skog i olika skeden över tid. Jordbruksmarken som planeras att tas i anspråk är av ringa betydelse och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett ianspråktagande av jordbruksmarken i området sker på sådant sätt att en fragmentering av jordbrukslandskapet undviks. I planarbetet har en lokaliseringsbedömning tagits fram och utifrån de studerade alternativen bedöms det nu aktuella planområdet tillgodose behovet av nya bostäder. Regionens befolkningsutveckling och den rådande bostadsbristen medför att aktuellt planområde bedöms som nödvändigt för att kunna möta bostadsförsörjningsbehovet. Aktuellt planområde ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. Det bedöms som samhällsekonomiskt viktigt och ett väsentligt samhällsintresse att nyttja redan genomförda investeringar i infrastruktur såsom vägar, vatten- och avlopp, kollektivtrafik, gång- och cykel mm. I översiktsplanen Bygg Gotland 2025 finns den övergripande målsättningen att samla bebyggelsen. En samlad bebyggelse underlättar vid utbyggnad av infrastruktur och serviceutbud, sparar vatten och markresurser och bidrar till minskat koldioxidutsläpp.

Gällande synpunkten om samordning med detaljplan för Tofta Rangstade 3:24 har samhällsbyggnadsförvaltningen bedömt att de två detaljplanerna (Tofta Krokstade 1:38 och Tofta Rangstade 3:24) inte är beroende av varandra och kan beslutas separat. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att aktuell detaljplan med en förtätning av 20 fastigheter är en rimlig förtätning i förhållandet till området i stort.

Gällande synpunkt på bebyggelsehöjd bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att förslagen nockhöjd, som möjliggör 1-2 våningshus, är lämplig för permanenta bostäder. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget är en lämplig förtätning/komplettering till södra Tofta. Med hänsyn till områdets topologi, solförhållanden och ev. skymmande av utsikt gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att förslaget inte innebära en betydande negativ påverkan på omgivande bebyggelse och på landskapsbilden. Enligt gällande översiktsplan Bygg Gotland 2025

anges även att vid lokalisering av nya bostäder och övrig bebyggelse ska en mer samlad bebyggelsestruktur eftersträvas samt att ny bebyggelse ska i första hand tillkomma som förtätning eller komplettering till befintlig bebyggelse i tätort eller på landsbygd.

Granne 4
2024-08-23, nr 79

- *Det kommer inte finnas en tillräcklig efterfrågan på fristående åretrunthuset i den prisklass som det kommer att handla om. Produktionskostnaden inklusive alla avgifter för ett normalt hus kommer att ligga på drygt 6 MSEK inklusive tomt och anslutningsavgifter. Det kommer inte vara möjligt för en "vanlig" familj att enligt planens intention bygga ett eget hus här. Det finns exempel på liknande projekt i närområdet med fastigheter som inte blivit sålda på mer än 2 år; Tofta, Västergarn, Västerhejde m.fl.. Om de aktuella tomterna bebyggs så kommer det sannolikt vara fastlandsbor som bygger en sommarbostad. Gotländska barnfamiljer kommer att utgöra undantag.*
- *Vägarna till det aktuella området kommer inte att klara den belastning som är aktuell under byggnationstiden. Vägarna är idag 3,0 – 4,5 meter breda och belagda med oljegrus. Bärigheten på vägarna är mycket dålig och starkt begränsad.*
- *Vägarna till och i området är inte barnvänliga i sin nuvarande utformning, smala och tätt buskage i vägkanten på flera ställen. Det kommer att bli en ännu större riskfaktor för olyckor mellan bil och barnvagn/cykel/lekande barn/hundar/vilt och andra bilar. Monsunvägen klarar inte ett möte med 2 personbilar utan att köra ut på vägkanten och stanna tills passagen är genomförd. Nuvarande samfällighet har mycket begränsade ekonomiska möjligheter att förbättra vägarna i området.*
- *Alla nu boende inom samfälligheten uppskattar nuvarande vägnäts utformning med en huvudväg och anslutande återvändsgator. Fördelen med vändplatser och återvändsgator är att vi slipper genomfartstrafik. Dessutom är jag av uppfattningen att detta koncept reducerar risken för inbrott och annan obehörig åverkan.*
- *Att regionen inte ens vill ta på sig ansvaret för de vägar som skall leda in trafiken i området är anmärkningsvärt. Mycket tveksamt att hänvisa till befintlig samfällighet. Det är regionen som har vinning av att exploatera området som enligt planen skulle möjliggöra upp till 20 åretrunboende. Enligt Planbeskrivningen sid 21 kan detaljplanen vara ekonomiskt lönsam. Gissar att man här menar, lönsam för regionen. Jag är dock mycket tveksam till en sådan kalkyl.*
- *Vad gäller dagvatten hantering är jag mycket tveksam till den plan med en damm för uppsamling av regnvatten som presenteras i planbeskrivningen. Marken är redan idag mycket sank. I våras stod vattnet i Paviken drygt en meter högre än dagens nivå.*
- *Att tillåta bebyggelse med 2-3 plan enligt sid 13 i planbeskrivningen skulle förändra miljön inom hela området till det sämre. Måste ändras!*
- *På sid 23 står att planen ska granskas juli – augusti -24 och godkännas för antagande kvartal 4-25 med antagande och laga kraft kvartal 1-25. Granskningen är ännu inte slutförd och planen kan inte vinna laga kraft före ett godkännande för antagande. Planen i sin nuvarande utformning kommer sannolikt att överklagas.*
- *Planen uppfyller inte regionens bostadsförsörjningsprogram i sin nuvarande utformning. Inget hus på aktuella området kommer att vara inflyttat under 2025. Det kommer inte finnas ett varierat utbud av bostäder inom det aktuella området.*
- *Det är tveksamt om planen i nuvarande utformning uppfyller regionplanens tre övergripande målen. Regionen kan inte påverka bebyggelsens resurseffektivitet,*

det bestämmer den enskilda fastighetsägaren. Det kommer definitivt inte bli ett varierat utbud av bostäder inom området.

- *Det väsentliga samhällsintresset är tveksamt om området kommer att bebos av sommargäster från fastlandet vilket sannolikt kommer att vara fallet då prisnivån på fastigheterna kommer att ligga förhållandevis högt.*
- *Slutsatsen på sid 51 angående befintligt vägnät är helt felaktig. Befintligt vägnät är inte dimensionerat för en ökad kapacitet.*

Jag föreslår att planen remitteras tillbaka till samhällsbyggnadsförvaltningen som får till uppgift att ytterligare utreda tillfartsvägar och framtida underhållsansvar. Dessutom vill jag att den framtida bebyggelsens regleras så att en enhetlighet med befintlig bebyggelse uppnås. En lösning omhändertagande av spillvatten måste säkerställas utan att bygga en damm som med största sannolikhet kommer att vara en boplats för myggor och andra insekter. Redan idag är detta ett problem för närboende.

Jag står gärna till förfogande för att lämna en närmre förklaring till mina invändningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Gällande synpunkter rörande efterfrågan på fristående åretrunthus i området bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att olika typer av förtätning krävs för att möta den efterfrågan på bostäder som finns. Regionens befolkningsutveckling och den rådande bostadsbristen medför att aktuellt planområde bedöms som nödvändigt för att kunna möta bostadsförsörjningsbehovet. Samhällsbyggnadsförvaltningen förtydligar även att det inom en detaljplan inte finns möjlighet att reglera huruvida fastigheter kommer byggas som fritidshus eller åretrunthus. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att det finns efterfrågan på tomtmark och ser man till angränsande område, som planades 2005, har alla tomter förutom två byggts.

Gällande synpunkter rörande befintliga vägars standard och utformning anser samhällsbyggnadsförvaltningen att ansvaret för befintlig väg åligger samfällighetsföreningen. Enligt anläggningsbeslutet från 1985 anges det att det åligger vägföreningen att följa utvecklingen av bebyggelse och trafik inom sitt område. Föreningen skall tillse att åtgärder i god tid vidtages för anläggning och förbättringar av vägar och parkeringsplatser för tillgodoseende av bebyggelsens och trafikens krav. Det anges även att vägarna ska underhållas i sådan utsträckning och standard att de svarar mot trafikens krav och i förekommande fall så att statsbidrag och/eller kommunalt underhållsbidrag kan erhållas. I anläggningsbeslutet anges även att vägföreningen äger rätt att för nybyggnad av väg eller breddning och omläggning av befintlig väg ta i anspråk och nyttja hela det område som i fastställd byggnadsplan (kallas idag detaljplan) eller godkänd avstyckningsplan redovisas som mark för vägändamål. I anläggningsbeslutet anges även att inom område som enligt gällande byggnadsplan (benämns idag detaljplan) utgör vägmark får det inte finnas träd, buskar eller andra planteringar till hinder för trafiken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar invändningar mot att förbinda vägnätet med Vindilevägens återvändsgator. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är lämpligt att förbinda vägnätet för att öka framkomligheten och fördela trafikflödet. Enligt förslag till översiktsplan 2040 anges en riktning, där återvändsgator ska undvikas så långt som möjligt.

Gällande synpunkter rörande huvudmannaskapet för vägarna gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att enskilt huvudmannaskap är lämpligt för området, då övriga delar av området är enskilt huvudmannaskap samt att planområdet är beläget i ett område där trafiken i allt väsentligt kommer att alstras av de boende. Vid enskilt huvudmannaskap för allmän plats är det upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma om hur den allmänna platsen ska ordnas, upplåtas och underhållas. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det inte lämpligt att vägarna i området ska övergå till kommunalt huvudmannaskap. Ett övertagande till kommunalt huvudmannaskap för området skulle innebära att kommunen blir tvungna enligt 6 kap.

18 § PBL att rusta upp anläggningarna till kommunal standard. Som huvudman har kommunen, enligt 6 kap 24 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900), sedan rätt att ta ut anläggnings- och förbättringskostnaderna för gatorna som föreslås i detaljplanen. Kostnaderna betalas av ägarna till de berörda fastigheterna inom området. Även kostnader för anknytande åtgärder, så som belysning, markinlösen, fastighetsbildning, administration, projektering m.m. ingår i dessa kostnader, som kallas gatukostnader.

Gällande synpunkter rörande planbeskrivningens skrivningar om lönsamhet åsyftar inte regionens lönsamhet utan detaljplanens lönsamhet. Regionen Gotland ansvarar inte för utbyggnad av detaljplanen och därmed tillfaller inga intäkter eller kostnader Region Gotland. VA-huvudman, Region Gotland, ansvarar för utbyggnad av vatten- och avlopp och upprättande av förbindelsepunkt till samtliga fastigheter. Kostnaden för utbyggnad av vatten- och avlopp täcks av anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Gällande synpunkten om byggnadshöjd, tillåter aktuell detaljplan en nockhöjd som motsvarar 1-2 våningshus. På sida 13 i planbeskrivningen beskrivs endast intentionen i angränsade detaljplan för Tofta Rangstade 3:24.

Gällande synpunkten om laga kraft, så får vinner en detaljplan laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Det förutsätter att ingen har överklagat beslutet under den tiden eller att länsstyrelsen inte har beslutat att överpröva planen utifrån sina ingripandegrunder. Tidplanen i planbeskrivningen är enbart en uppskattning och förutsätter att planförslaget både godkänns och antas politiskt.

Sedan samrådstiden kvarstår nedanstående erinringar som redovisats i samrådsredogörelsen:

- Nr 34, Nr 36, Nr 44, Nr 45, Nr 46, Nr 47, Nr 48, Nr 50, Nr 51, Nr 52/56, Nr 53/49.

En särskild sammanställning enligt Miljöbalken kap 6 § 16 är ej nödvändigt, då detaljplan inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan och att ingen miljöbedömning (miljökonsekvensbeskrivning) enligt Miljöbalken 6 kap §11 tagits fram.

Visby den 2024-11-18



Sara Lindh
Enhetschef detaljplan



Jennifer Persson
Planarkitekt