



Förslag till detaljplan för

Del av Tofta Krokstäde 1:38

Region Gotland

Samrådshandling

Ärendenr: MBN 2019/1719

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2023-03-28

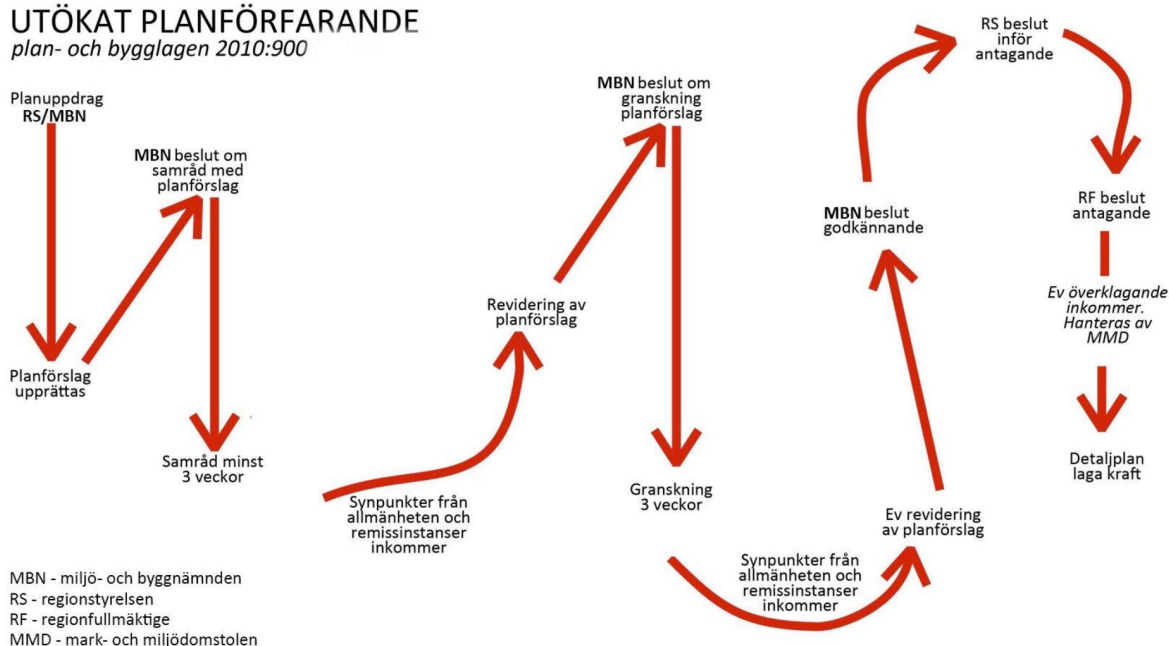
En detaljplan är ett juridiskt bindande kontrakt mellan en kommun, markägare och grannar. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, parkmark, gator), höjd på byggnader, storlek på byggnader, placering av byggnader, gång- och cykelvägar, ledningars placeringar mm.

Planläggning med detaljplan syftar till att mark och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process reglerad i plan- och bygglagen (PBL) med syfte att ge delaktighet för berörda, få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och för att förankra förslaget. Vid framtagande av en detaljplan kan kommunen välja mellan bl a *standardförfarande* eller *utökat förfarande*.

Nedan visas en förenklad illustration av detaljplanprocessen vid utökat planförfarande.

UTÖKAT PLANFÖRFARANDE

plan- och bygglagen 2010:900



Planförslaget är upprättat på;

Region Gotland
Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet plan
Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby
Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY
Tfn 0498-269000vxl
e-post: registrator-mbn@gotland.se
hemsida: www.gotland.se/byggabo

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	4
Detaljplanens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
Hela detaljplanen	6
Kvartersmark	6
Genomförandetid.....	8
Allmän plats.....	9
Vattenområde	10
Befintligt	10
Ärendeinformation.....	12
Tidplan.....	12
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
Användningsbestämmelser för allmän plats.....	13
Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	13
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	13
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor.....	17
Ersättningsanspråk.....	18
Organisatoriska frågor.....	18
PLANERINGSUNDERLAG	20
Kommunala	20
Regionala.....	20
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	21
Kommunala	21
Regionala	22
Riksintressen	23
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.....	23
Miljökvalitetsnormer.....	24
Mellankommunala intressen.....	25
Miljö	25
Hälsa och säkerhet	28
Markförhållanden.....	29
Kulturmiljö.....	30
Fysisk miljö	31
Sociala miljöer	31
Teknik	31
Service	32
Trafik.....	32
KONSEKVENSER	33
Fastigheter och rättigheter	33
Miljö	33
Miljökvalitetsnormer.....	35
Hälsa och säkerhet	36
Sociala värden	37
Riksintressen	38
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.....	39
Trafik.....	43
Mellankommunala frågor.....	43

PLANBESKRIVNING

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse på del av fastigheten Tofta Krokståde 1:38. Detaljplanen syftar till att komplettera befintligt bostadsområde med nya tomter för friliggande enbostadshus. Bebyggelsens skala, placering och utformning ska ta hänsyn till platsens förutsättningar som det öppna landskapet och den omgivande bebyggelsekaraktären.

Detaljplanens huvuddrag

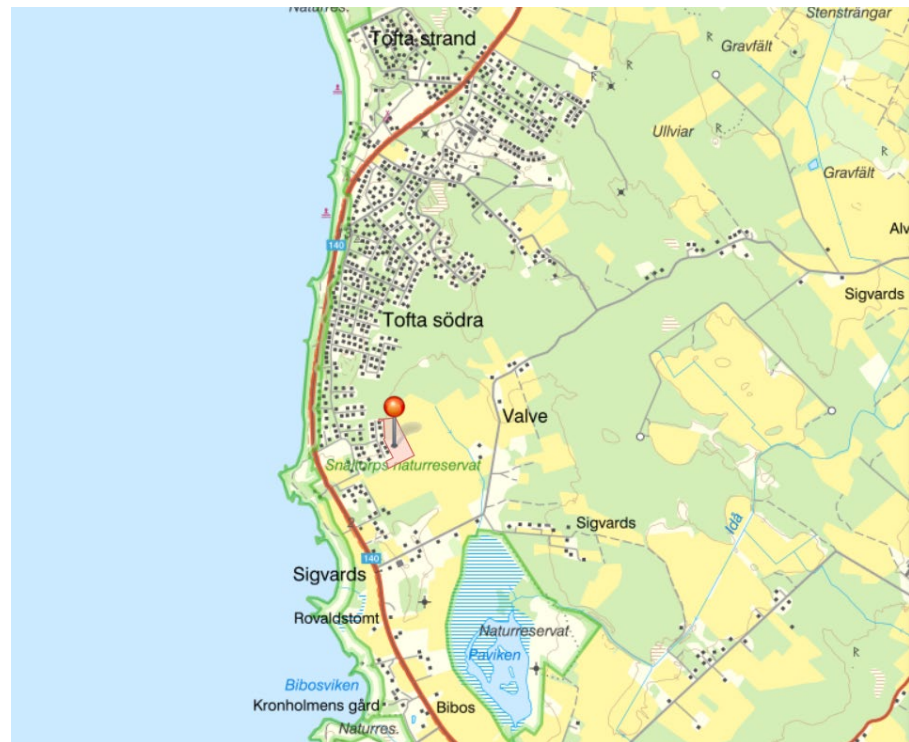
Detaljplanens huvuddrag är att tillskapa tomter för enbostadshus öster om befintligt bostadsområde. Förslaget utgör komplement till befintlig bebyggelsestruktur. Detaljplaneförslaget är en naturlig bebyggelseutveckling av befintligt bostadsområde, där det nya bostadsområdet förbinds med Vindilevägen.

Förslaget bygger på tomter med varierad storlek, mellan 900 m² – 1600 m², som placeras längs med en förlängning av Vindilevägen. Detaljplanen möjliggör för totalt 21 tomter, vilket kan bebyggas med friliggande 1-1 ½ våningshus med en total byggnadsarea av totalt 200 m² per fastighet. Tomterna ges en naturnära karaktär med en vy över det öppna jordbrukslandskapet. Ambitionen är att säkerställa att de öppna ytorna bevaras genom att planlägga dem som naturmark. Det behålls på så sätt ett skyddsavstånd om minst 10 meter från bebyggelsen till jordbruksmarken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i södra Tofta, omkring 20 km söder om Visby och ca 500 meter öster om väg 140. Närmsta tätort är Klintehamn (13km).



Figur. Översiktskarta över aktuellt planområde.

Areal

Planområdets yta är ca 3,6 hektar.

Planförslagets arealer/ändamål kvartersmark och allmänplats

Ändamål	Yta	Bruttoarea/antal lgh/tomter
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder	23 400 m ²	21 st tomter med en byggnadsarea om högst 200 m ² per tomt
<i>Allmän plats</i>		
Natur	9 500 m ²	
Lokalgata	3 300 m ²	

Ingående fastigheter

Planområdet innefattar del av Tofta Krokstäde 1:38 och del av Tofta S:46.

Markägoförhållanden

Del av Tofta Krokstäde 1:38 är privat ägd. Fastigheten Tofta S:46 ägs av Rangstäde samfällighetsförening.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Planförslaget innebär att det ges möjlighet för 21 nya tomter för friliggande enbostadshus. Förslaget bygger på tomter med varierad storlek som placeras ut längs en förlängning av Vindilevägen. Planförslaget innebär att totalt 21 tomter, vilket kan bebyggas med friliggande 1-1 ½ våningshus med en total byggnadsarea av totalt 200 m² per fastighet. Tomterna ges en naturnära karaktär med ett vy över det öppna jordbrukslandskapet.



Figur. Illustrationsplan

Ambitionen är att säkerställa att de öppna ytorna bevaras genom att planlägga dem som naturmark. Det behålls på så sätt ett skyddsavstånd om minst 10 meter från bebyggelse till jordbruksmarken. Planförslaget innebär att en ny väg bebyggs, som sedan förbinds med Vindilevägen. Den nya vägen förbindes vid befintliga vändplatser intill befintligt bostadsområde.

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

Bostäder

Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i form av friliggande enbostadshus. Detta regleras med planbestämmelsen [B] och [f₁]. Med användningen bostäder [B] avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller växthus.

den huvudsakliga användningen som exempelvis fristående uthus, miljöhus och andra mindre byggnader.

Trafik, parkering och tillgänglighet

Planförslagets vägnät utgår från en förlängning av Vindilegatan och att tomterna placeras ut med den nya gatan. I planförslaget är det två av tomter som inte har någon direkt anslutning till den nya gatan. Planförslaget är det ska anläggas en gemensam infart för dessa bostadstomter.



Figur. Redovisar exempel på gemensam infart i röd linje.

Bilparkering för boende och besökare ska lösas inom tomterna. Enligt gällande parkeringsnorm, vilket är en bilaga till Parkeringsstrategi Gotland, anges två bilplatser per bostad för boenden med privat tomt (villor). Syftet med två bilplatser är för att besökande inte ska tvingas parkera på gatan. Enligt parkeringsnormen bedöms antal cykelplatser inte nödvändigt att reglera i detta fall. Parkeringen prövas i samband med bygglov enligt plan- och bygglagen, PBL.

Planerad bebyggelse ska ha tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer. Tillgängligheten i området bedöms vara god då det inte finns några större höjdskillnader inom planområdet. Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt plan- och bygglagen, PBL.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. En detaljplan kan dock ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång. Då har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Genomförandetiden är satt till 60 månader år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats omfattar exempelvis vägar och naturområden som enligt detaljplanen är avsett för ett gemensamt behov. Huvudmannen för allmän plats i en detaljplan är den som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Huvudregeln, enligt PBL, är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Om det finns särskilda skäl får kommunen besluta om att huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt. Kommunen kan också bestämma att det inom en och samma detaljplan ska vara olika huvudmän för olika allmänna platser.

Inom planområdet är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt. Det organiseras genom en eller flera gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter ingår. Huvudmannen ansvarar för framtida drift och underhåll av de allmänna platserna.

De särskilda skäl som finns för enskilt huvudmannaskap är:

- Planområdet ligger utanför kommunens tätorter och planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap.
- Planområdet ligger i ett område där trafiken på infartsvägen i allt väsentligt kommer att alstras av de boende.



Figur. Foto över befintlig vändplats vid Vindilevägen.

Den planerade vägen ska dimensioneras för framkomlighet för tunga fordon, så som räddningstjänstrenhållningsfordon. Körbanorna utformas generellt 4,5 meter breda och intilliggande diken på vardera sida. Vägområdena på plankartan inkluderar, utöver körbanan, även slänter och diken dvs. totalt 6,5 meter brett vägområde.

I detaljplanen anges gatuområdet som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, vilket anges med planbestämmelsen a_1 på plankartan.

Gata

Planområdet ansluts från väg 140, via Monsunvägen eller Mistralvägen. Planförslaget bygger på att inte skapa någon ny infart från väg 140 utan nyttja befintligt vägnät. I området planeras det för nya vägar till bostadsfastigheterna, vilket förbinds med Vindilevägen. Detta markeras med användning [GATA₁] – Lokalgatan på plankartan.

Planförslaget utgår från att fortsätta på Vindilegatan och att den nya vägen sedan förbinds med de två befintliga vändplanerna. Syftet med att koppla samman vägnätet är att inte få fler återvändsgator, utan att förbinda vägnätet. Enligt förslag till överstiksplan 2040 anges en riktning, där återvändsgator ska undvikas så långt som möjligt.

Natur

I detaljplan planläggs en del som naturmark [NATUR], där ambitionen är att säkerställa att en del av de öppna ytor ska bevaras. Det behålls på så sätt ett skyddsavstånd om minst tio meter från bebyggelse till jordbruksmarken. Naturmarken fungerar även som en yta för naturlig ytavrinning och infiltration av dagvatten.

Vattenområde

Planområdet omfattar inget vattenområde. Planområdet är beläget cirka 550 meter från Östersjön.

Befintligt

En del av planområdet består av skogsmark. De andra delarna är tidigare åkermark, som blivit bevuxen med skog i olika skeden över tid. Den södra delen av planområdet, som varit uppodlad senast, präglas ännu av sitt tillstånd av igenväxande åker.



Figur. Vy över befintligt bebyggelse från planområdet.

Området präglas av kustnära åker- och skogslandskap. Planområdet omgärdas av åkermark åt öst och söder, skogsmark i norr och småhuskvarter i väst. Planområdets intilliggande område, södra Tofta, har präglats av 1900-talets fritidshusetableringar. Det var under 1930-talet i Gotland, då fritidshus började byggas i lite större omfattning, vilket lokaliserades till de attraktivaste strandlägena, helst med goda kommunikationer, som Tofta. En av grundtankarna med fritidshusen var att de skulle vara enkel och ganska primitiv. Fritidshusen var därför ofta rätt små (cirka 60-80 m²) och utformades ofta med träfasad. Det fanns även idé om att fritidshusen skulle smälta in i naturen och underordna sig den.

Under början på 1950-talet togs det fram ett flertal byggnadsplaner för fritidshus i södra Tofta. Det ledde till en ökning av antalet fritidshus mellan åren 1955-1965. Dessa fritidshus karaktäriserades av små hus med träpanel

och sadeltak i plåt eller takpannor (se exempel nedan). En stor del av fritidshustomterna präglas av en naturnära och skoglig känsla, där en stor del av träden, främst tallar, har bevarats.



Figur. Bilder av äldre fritidshusbebyggelse. Källa: Google maps 2023

Under 2000-talet har det skett en ständigt utveckling på Gotland, där allt fler började att välja att bosätta sig permanent i de många kustnära fritidshusområden. Området, södra Tofta, präglas främst av en omvandlingen till åretruntboende under 2000-talet. Delar av de fritidshus från 50- och 60-tal har utvecklats och moderniserats. I södra Tofta började även under 2000-talet i allt större omfattning planläggas för bostäder, vilket har inneburit ett stort antal nybyggda villor/åretruntboende. Utemiljön för de mer moderniserade och nybyggda tomterna karaktäriseras av stora och välvårdade gräsmattor.

Området direkt öster om aktuell planområdet är planlagt med en detaljplan som antogs 2005. Detta område bebyggdes främst mellan 2006-2010 och utgörs av småhusbebyggelseområde, med friliggande villor i 1 och 1 ½ våning. Befintlig bebyggelse präglas av varierad karaktär. I området finns det både traditionell villor med träfasad och modern villor i puts (se exempel nedan).



Figur. Fotografier övre befintligt område.

Skogsmarken norr om planområdet, på fastigheten Tofta Rangstade 3:24, är under planläggning för bostadsändamål och detaljplanen beräknas att gå till antagande under första kvartalet 2025.

Ärendeinformation

Planen hanteras enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 med utökat planförfarande då samhällsbyggnadsförvaltningen anser att förslaget inte är förenligt med kommunens översiktsplan.

Beslut om planuppdrag fattades av Miljö- och Byggnämnden i Region Gotland den 2019-09-25, MBN §9.

Tidplan

Samråd – April/Maj 2023

Granskning - Kvartal 3 2023

Antagande - Kvartal 4 2024

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
GATA ₁	Lokalgata	Den planerade vägen i detaljplanen är reglerad med användningen [Gata ₁]. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Denna användning lämpar sig för gatorna i området eftersom de är till för trafik som har sitt mål i närheten. Inga utformningsbestämmelser har använts eftersom behovet av till exempel gång- och cykelbanor kan variera över tiden.
NATUR	Natur	Naturmarken planläggs med användningen [Natur]. Användningen natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Syfte med användningen är att säkerställa att en del av de öppna ytor ska bevaras.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B	Bostäder	Kvartersmarken planläggs för bostadsändamål, vilket regleras med användningen [B]. Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär.
---	----------	--

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a ₁	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen	Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats i detaljplan. Planområdet ligger utanför kommunens tätorter och planområdet ingår i ett större område med enskilt huvudmannaskap, där trafiken på infartsvägen kommer att alstras av de boende. Det finns inget behov av kommunalt huvudmannaskap.
----------------	--	---

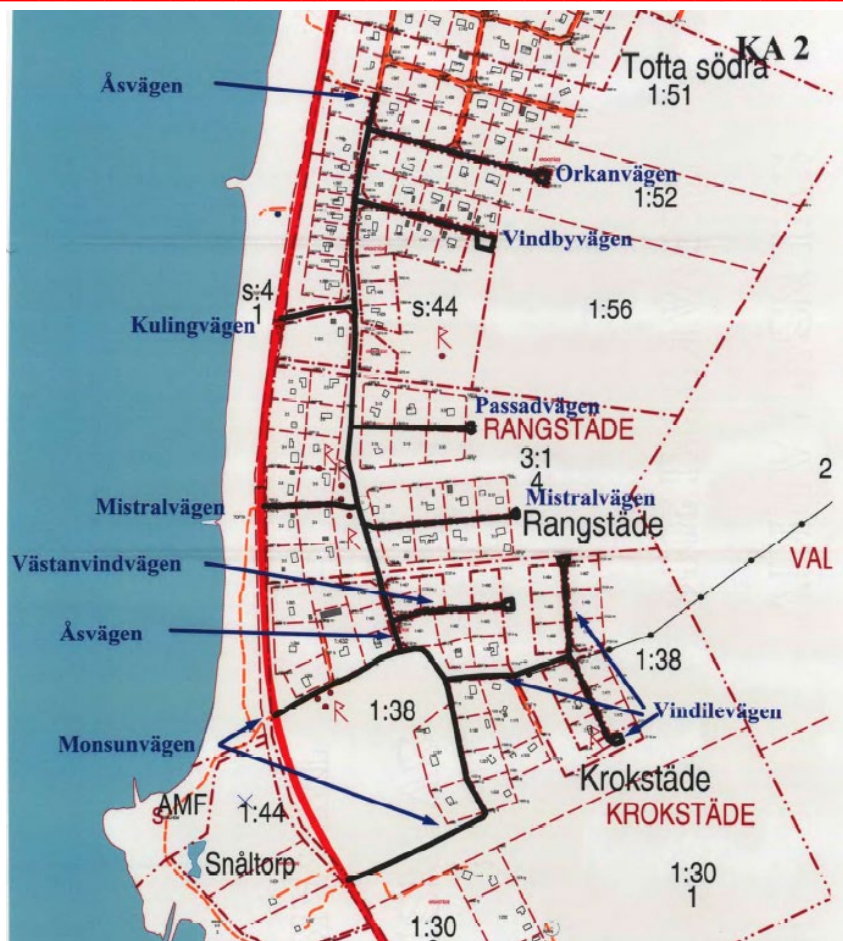
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark	Marken får inte föräskas med byggnad	Bestämmelserna som reglerar begränsning av markens utnyttjande reglerar var byggnation får uppföras. Mark som är planlagd som prickmark har inte bedömts lämplig för att uppföra byggnader. Motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara byggnadsfri. Detta bidrar till områdets öppna karaktär och säkerställer tillräckliga avstånd till gatan ur trafiksäkerhetsperspektiv.
d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1600 m ²	Bestämmelsen reglerar om minsta fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att föreslagen fastighetsindelning och antalet tomter säkerställs i detaljplanen.
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 900 m ²	Bestämmelsen reglerar om minsta fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att föreslagen fastighetsindelning och antalet tomter säkerställs i detaljplanen.

d ₃	Minsta fastighetsstorlek är 950 m ²	Bestämmelsen reglerar om minsta fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att föreslagen fastighetsindelning och antalet tomter säkerställs i detaljplanen.
h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 7,5 meter	Detaljplanen reglerar en nockhöjd för huvudbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för 1 till 1 ½ våningshus.
h ₂	Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnader är 4,0 meter	Detaljplanen reglerar en byggnadshöjd. Syfte med bestämmelsen är att möjliggöra för 1 till 1 ½ våningshus.
h ₃	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter	Detaljplanen reglerar en separat nockhöjd för komplementbyggnader för att säkerställa att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnaden, vilket bidrar till bättre orienterbarhet och följer områdets karaktär.
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns	Motivet till bestämmelsen med att förhindra att huvudbyggnader placeras i direkt anslutning till omgivande fastigheter är för att bevara bebyggelsekaraktär i området, där huvudbyggnaderna är placerade en bit in på tomten.
f ₁	Endast friliggande enbostadshus	Planområdet får endast bebyggas med enbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att följa området karaktär, som domineras av friliggande enbostadshus.
e ₁	Största byggnadsarea är 200 m ₂ per fastighet	Varje bostadsfastighet regleras med en högsta tillåtna byggnadsarea. Syftet med bestämmelsen är att följa omgivande exploateringsgrad.
b ₁	Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig	Syfte med bestämmelsen är säkerställa att dagvatten ska fördröjas och infiltreras inom varje fastighet. Det är mer lämpligt att använda genomsläppliga material som till exempel gräsytor, hålsten av betong, permeabel asfalt, grus eller en kombination av dessa, jämfört med att använda asfalt och betongplattor.
b ₂	Källare får inte finnas	Syftet med bestämmelsen är för att minimera riskerna för vattenskador vid stora nederbördsmängder.
a ₂	Startbesked får inte ges för byggnad förrän vägar har kommit till stånd.	Lokalgator ska vara utbyggda innan startbesked för nybyggnad kan ges på respektive fastighet. Syfte med bestämmelsen är att säkerställa en körbar väg till varje fastighet innan, varje tomt bebyggs.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsindelningsbestämmelser	Fastighetsrättsliga frågor Det är inte aktuellt med några fastighetsindelningsbestämmelser för detaljplanen.
Förändrad fastighetsindelning	Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras. Förslagen fastighetsindelning är att del av fastigheten Tofta Krokstäde 1:38 styckas av för 21 bostadsfastigheter. Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen. Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta erforderliga fastighetsbildningar som exempelvis avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning i en framtida lantmäteriförrättning.
Rättigheter	Ledningsrätt Det finns ingen ledningsrätt inom planområdet. Utanför planområdet, i Vindilegatan, ligger det fiberledningar som omfattas av ledningsrätt (L09-TOF-927.1) till förmån för Eskelhem Tofta Fiber Ekonomisk förening (ETFiber). Rubricerad ledningsrätt påverkas inte av detaljplaneförslaget. Alla kända ledningsrätter inom planområdet framgår av bilagd fastighetsförteckning. Servitut Det finns inget servitut inom planområdet. Det finns ett antal servitut utanför planområdet som exempelvis SV 09-TOF-435.1, SV 09-TOF-430.1, SV 09-TOF-948.1. Inga servitut påverkas av detaljplaneförslaget. I detaljplaneförslaget planeras det för en del bostadsfastigheter som inte har direkt anslutning till gata, vilket innebär att det behövs någon form av rättighet för att säkerställa infart till dessa bostadsfastigheter. Vid en gemensam infart till fler fastigheter ordnas bör det inrättas en gemensamhetsanläggning eller officialservitut. Officialservitut bestäms av lantmäteriet i samband med fastighetsförrättningen. Alla kända servitut inom planområdet framgår av bilagd fastighetsförteckning. Gemensamhetsanläggningar En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). Om någon av fastighetsägarna eller kommunen ansöker om en förrättning enligt anläggningslagen bildas en gemensamhetsanläggning som omfattar de allmänna platserna. En sådan gemensamhetsanläggning förvaltas normalt av en samfällighetsförening. I aktuellt detaljplaneförslag är det enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Vid enskild huvudman för en allmän plats är det upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma om hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls. Det regleras alltså inte närmare i plan- och bygglagen hur det enskilda huvudmannaskapet ska organiseras och det finns inga formella hinder mot att de berörda fastighetsägarna löser detta på det sätt de själva finner vara lämpligt. I området finns det en gemensamhetsanläggning för vägarna i området, Tofta GA:8. Gemensamhetsanläggning förvaltas av Rangstäde samfällighetsförening.



Figur. Översiktsskarta över Tofta GA:8.

I föreslagen detaljplan planläggs det nya lokalgator [GATA]. Inom planområdet för lokalgata [GATA] bör en egen gemensamhetsanläggning bildas alternativt att gatan efter utbyggnaden ingår i gemensamhetsanläggningen GA:8 som förvaltas av Rangståde samfällighetsförening.

Om en ny gemensamhetsanläggning bildas kommer de nya fastigheter att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen samt att alla nya fastigheter ansluts till Tofta GA:8 enligt 42 a § anläggningslagen. Om lokalgatan [GATA] däremot 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.

Alla nya fastigheter kommer oavsett alternativt att anslutas till Tofta GA:8. I båda ovanstående alternativ behövs det ske en lantmäteriförrättning av Lantmäteriet, vilket bekostas av exploitören. Förrättning för nybildande samt omprövning kan, bland flera villkor i anläggningslagen, endast genomföras om åtgärd är av så stor vikt att fördelarna (ekonomiska och andra eventuella fördelar) överstiger de kostnader förrättningen och andra ersättningar medför (båtnadskrav).

I detaljplaneförslaget finns det två bostadsfastigheter som inte har direkt anslutning till allmän platsmark gata. I syfte att få till infarter till varje fastighet föreslås en gemensam infart för berörda fastigheter (se sida 8). Det föreslås

därmed att en egen gemensamhetsanläggning inrättas för den gemensamma infarten.

Inom planområdet för naturmark [NATUR] planeras marken att ingå i gemensamhetsanläggningen, vilket prövas i en lantmäteriförrättning. Anläggande av dagvattendike och infiltrationsytor inom allmän platsmark [NATUR] åligger exploatören, i enlighet med exploateringsavtalet. Avsikten är sedan att fastighetsägarna förvaltar och ansvarar för drift och underhållet av anläggningar genom bildandet av gemensamhetsanläggning. I lantmäteriförrättningen prövas frågan om båtnadsvillkoret är uppfyllt, deläggande fastigheter, fördelning av andelstal, kostnader samt eventuella ersättningar m.m. Kostnader fördelas på enskilda fastighetsägare enligt beslut av lantmäterimyndigheten.

Tekniska åtgärder	Tekniska frågor Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.
Utbyggnad allmän plats	Det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats, vilket innebär att det är exploatören som ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Utbyggnad av lokalgatan ska vara färdigställda innan startbesked för nybyggnad kan ges på respektive fastighet. Exploatören ansvarar även för utbyggnad av dagvattenanläggningarna dike och infiltrationsyta på allmän platsmark.
Utbyggnad vatten och avlopp	Det kommunala VA-nätet för området är under utbyggnad och planområdet är planerat att anslutas till den nya huvudledningen från Klintehamn 2024-2025. Det kommunala VA-nätet planeras att förläggas inom allmän platsmark, GATA ₁ .
Planekonomisk bedömning	Ekonomiska frågor Fastighetsägaren för Tofta Krokstade 1:38, exploatören, står för alla kostnader förknippat med framtagandet av detaljplanen genom plankostnadsavtal. Planförslaget innebär en kommunal investering i utbyggnaden av vatten- och spillvattenanläggningar. Detta finansieras med anslutningsavgifter. Kostnaden för utbyggnad av lokalgatan betalas av exploatören. Exploatören bekostar även fastighetsbildning, utbyggnad av dagvattenanläggning och bildandet av gemensamhetsanläggningar. De blivande fastighetsägarna ska svara för bebyggelse och anläggningar inom respektive fastighet, samt även för kostnaden för anslutningar till el- och telenät. Exploatörernas intäkter kommer i huvudsak att hänföras till försäljning av mark. Vid en bedömning mellan de kostnader som detaljplanen medför och den värdeökning samt de mervärden som uppkommer genom kommande exploatering för bostäder kan detaljplanen förutses vara ekonomiskt lönsam.
Planavgift	Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Bygglövsavgift	<p>Bygglövsavgiften betalas av fastighetsägare då de ansöker om bygglov för att utnyttja den bygg rätt som medges i detaljplanen. Miljö- och byggnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av Miljö- och byggnämnden. Den taxa som gäller varje år finns tillgänglig på Region Gotlands hemsida www.gotland.se</p> <p>Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.</p>
Ersättningsanspråk	<p>Det är inte aktuellt med någon ersättningsanspråk enligt 14 kap. PBL.</p>
Inlösen	<p>Det är inte aktuellt med någon inlösen av mark.</p>
Ledningar	<p>Avtal som reglerar ansvar, utförande och kostnadsfördelning för eventuell flytt eller utbyggnad av ledningar tecknas mellan ledningsägare och exploatören/fastighetsägaren.</p>
Drift allmän plats	<p>Det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att de enskilda är ansvar för drift och underhåll av allmän plats. Om den allmänna platsen införlivas i befintliga gemensamhetsanläggning (GA:8), kommer Rangståde samfällighetsförening ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsen.</p>
Drift vatten och avlopp	<p>Planområdet planeras att ingå inom VA-huvudmannens verksamhetsområde. Kommunalt vatten och avlopp är under utbyggnad och området förväntas vara anslutet 2024-2025. Regionen blir därmed huvudman för vatten- och spillvattensystemet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till och med förbindelsepunkt.</p> <p>Fastighetsägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar på fastigheten från förbindelsepunkten vid fastighetsgräns.</p>
Drift dagvatten	<p>För den allmänna platsmarken [NATUR] ansvara exploatören att anlägga de diken och infiltrationsyta som behövs för att avvattna området (se avsnitt dagvatten). Det är sedan fastighetsägarna som förvaltar och ansvarar för drift och underhållet av den allmänna platsmarken genom bildandet av gemensamhetsanläggning.</p> <p>Inom kvartersmarken är det varje enskild fastighetsägare som ansvarar för dagvattenhanteringen och avvattningen av sin egen fastighet.</p>
Gatukostnader	<p>Det är inte aktuellt med att ta ut ersättning för gatukostnader. Gatorna i detaljplanen planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Exploatören står för kostnader av utbyggnaden av gator inom planområdet.</p>
Exploateringsavtal	<p>Organisatoriska frågor</p> <p>Ett exploateringsavtal (enligt 6 kap PBL) mellan exploatören och Gotlands Region kommer träffas innan detaljplanen antas för att säkerställa genomförandet. Exploateringsavtalet mellan Region Gotland och exploatörerna ska upprättas och godkännas av regionstyrelsen innan detaljplanen antas av Regionfullmäktige.</p>

Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Avtalets innehåll är under framtagande, men kommer att behandla frågor gällande vatten- och avlopp, gata, dike, bredband samt fastighetsbildning. Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av detta redovisas nedan.

- Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta erforderliga fastighetsbildningar som exempelvis avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning i en framtida lantmäteriförrättning.
- Exploatören ansvarar och bekostar för att anlägga alla gator [GATA], så att alla planerade tomter nås med bil. Gatornas utformning och standard fastslås. Exploatören ansvarar och bekostar även för eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsande ytor.
- VA-huvudman, Region Gotland, ansvarar för utbyggnad av vatten- och avlopp och upprättande av förbindelsepunkt till samtliga fastigheter.
- Exploatören medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för kommunala anläggningar såsom vattenledningar, avloppsledningar, ventiler, tryckstegringsbyggnader, brunnar eller annan anläggning som krävs för funktionen.
- Exploatören ansvarar och bekostar för anläggandet av diken inom allmän platsmark för avledande av dagvatten.

Alla anläggningar och byggnationer ska följa Region Gotlands dagvattenhandbok samt de rekommendationerna i genomförd dagvattenutredning samt geotekniska utredningar.

Konsekvensen av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtalet är att behövlig infrastruktur säkerställs innan bostadsfastigheter ianspråk tas.

Tidplan

Preliminär tidplan planprocess

Beslut om samråd	mars/april-23
Samråd	april-maj -23
Beslut om granskning	september -23
Granskning	september/oktober -23
Godkännande för antagande	februari -24
Antagande	oktober-24*
Laga kraft	november-24

*Kommunalt vatten och avlopp är under utbyggnad och området förväntas vara anslutet kvartal 3 2024. Det är därmed inte lämpligt med en antagande av detaljplanen förens utbyggnad av vatten- och avlopp är färdigställt.

Preliminär tidplan genomförande

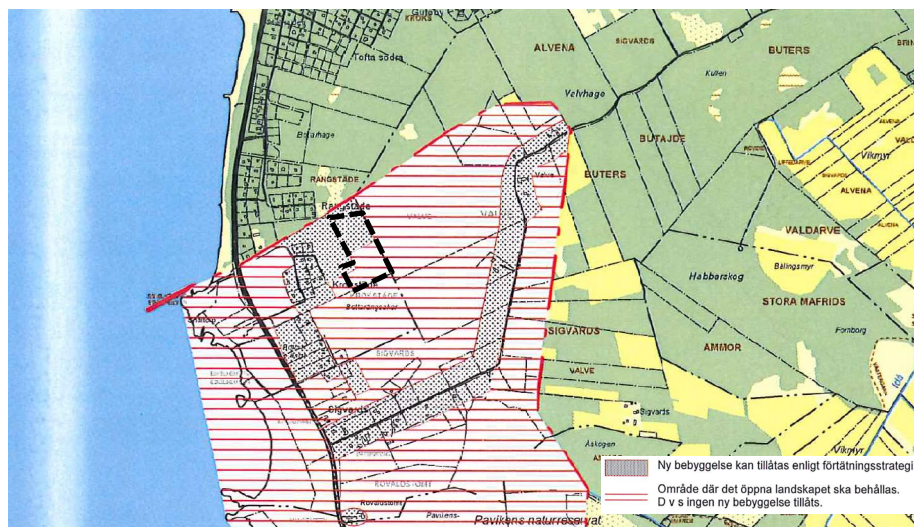
Bebyggelse kan uppföras när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits. Även fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.

Tidigast tid för byggstart är: Första kvartalet 2025.

PLANERINGSUNDERLAG

Detaljplan	Kommunala Planområdet omfattar delar av följande detaljplan: <ul style="list-style-type: none">• Detaljplan för del av Tofta Krokståde 1:38 (09-P-107), antagen 2005-02-09.
Planprogram	Planområdet omfattas av Planområdet omfattas av Planprogram för Västergarnsområdet, godkänd av BN 2005-05-17. Planområdet omfattas av program för bevarande av det gotländska odlingslandskapets natur- och kulturvärden, antagen BN § 231 2014-10-01.
Översiktsplan	Översiktsplan Bygg Gotland 2025, antagen av KF 2010-06-14 § 79. Aktualitetsförklarad av RF 2014-06-16 § 97.
Grundkarta	Tillhörande grundkarta är upprättad 2022-12-14.
Undersökning enligt 6 kap 6 § MB (2010:900) och särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	En undersökning daterad 2022-12-19 har tagits fram. Enligt undersökning av betydande miljöpåverkan medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Samhällsbyggnadsförvaltningen har, 2023-03-08, utifrån kända förhållanden bedömt att det inte föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen.
Utredningar	Under planarbetet har följande utredningar tagits fram: <ul style="list-style-type: none">- Naturvärdesbedömning Tofta Krokståde 1:38, Croneborgworks 2022-11-17- Kulturvärdesutredning Tofta Krokståde 1:38, Arendus 2022- Dagvattenutredning för Tofta Krokståde 1:38, Rejlers 2023-03-09- PM Geoteknik Krokståde 1:38 Tofta, Rejlers 2023-01-10- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Krokståde 1:38 Tofta, Rejlers 2023-01-11
Regionplan	Regionala Vårt Gotland 2040 – regional utvecklingsstrategi för Gotland, antagen av regionfullmäktige 2021-01-22.

lämpligt för förtätning och en del är beläget inom ett område där det öppna landskapet ska bibehållas.



Figur. Utsnitt ur Planprogram för Västergarn. Unggefärligt planområde är inringat med svart streckad linje.

Översiktsplan

Översiktsplan Bygg Gotland 2025, antagen av KF 2010-06-14 § 79, aktualitetsförklarad av RF 2014-06-16 § 97, anger planområdet som område för planutredning. 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.

Enligt översiktsplanen anges även att vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse, både bostäder och verksamheter ska jordbrukets intressen särskilt beaktas och där bebyggelse på god åkermark bör undvikas. Enligt översiktsplanen anges även att det ny bebyggelse i det öppna kultur- och jordbrukslandskapet bör undvikas och att placering av ny byggnad bör utgå från platsens befintliga bebyggelsemönster.

I och med att förslag till detaljplan för Tofta Krokståde 1:38 delvis tar in anspråk en del åkermark och öppet jordbrukslandskap, bedöms förslaget inte helt förenlig med gällande översiktsplan.

Regionala

Regionplan

Den regionala utvecklingsstrategi Vårt Gotland 2040, antaget i Regionfullmäktige 2021-02-22, anger tre övergripande mål för regionen.

- Gotland är ett tryggt och inkluderande samhälle med livskvalitet för alla
- Gotland är en förebild i energi- och klimatomställningen
- Gotland är en nytänkande tillväxtregion med utvecklingskraft

I den regionala utvecklingsstrategi anges ett antal prioriteringarna för att nå dessa mål. Inom ramen för prioriteringen *Skapa förutsättningar för byggande och bostadsförsörjning* anges tre inriktningar som man vill verka för:

- Skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder för alla

- Utveckla attraktiva och väl gestaltade bostäder och boendemiljöer
- Verka för en resurseffektiv bebyggelse.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2 § Miljöbalken (MB) jämte 4 kap 1 § MB, vilket innebär inskränkningar i markutnyttjande. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av ingrepp i miljön. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas och därmed begränsar främst det rörliga friluftslivet.

Friluftsliv

Planområdet berörs en liten del av riksintresset för friluftsliv, Gotlandskusten, enligt 3 kap 6 § MB. Gotlandskusten utgörs till stora delar av orörd och omväxlande natur med mycket goda möjligheter till ett varierat friluftsliv. Här finns bland annat många områden med en rik och varierad flora och fauna och fina badstränder. Gotlandskusten lämpar sig mycket väl för vandring, strövande och promenader och vattenområdet för kanotpaddling och fritidsfiske.

Totalförsvaret

Planen omfattas av Försvarsmaktens riksintressen "Stoppområde höga objekt" och "Influensområden luftrum" enligt 3 kap 9 § MB. Planområdet ingår i påverkansområde för väderradar. Riksintresset väderradar riskerar framför allt att skadas av vindkraftsetableringar för nära väderradaranläggningarna. Inom 5 km runt väderradarstationen tillåts inga vindkraftverk. Planområdet ingår i Försvarsmaktens område med särskilt behov av hinderfrihet.

Planområdet ingår i Försvarsmaktens påverkansområde (MSA) för Visby flygplats luftrum. Samtliga ärenden som rör höga objekt över 20 meter utanför sammanhängande bebyggelse samt objekt högre än 45 meter inom tätortsområden ska remitteras till Försvarsmakten.

Högexploaterad kust

Planområden ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB.

Jordbruksmark

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Brukningsvärd 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 Miljöbalken 3 kap, 4 §.

En del av planområdet omfattas av jordbruksmark. Se mer info under avsnitt *Konsekvenser*.

Skogsbruk

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk enligt Miljöbalken 3 kap, 4 §.

Planområdet omfattas inte av någon skogsmark som har betydelse för skogsnäringen.

Oexploaterade områden

Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär enligt Miljöbalken 3 kap, 2 §.

Planområdet bedöms inte vara ett område som det syftas på enligt Miljöbalken 3 kap, 2 §. Planområdet är en mindre komplettering/utvidgning av befintligt bebyggelseområde.

Särskilt ekologiskt känsliga områden

Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön enligt Miljöbalken 3 kap, 3 §.

Planområdet omfattar inte något ekologiskt särskilt känsligt område.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, vattenförvaltningen samt omgivningsbuller under kapitlet *Hälsa och säkerhet*.

Luft

I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och kväveoxider.

Inga kända mätningar av luftkvaliteten finns för området.

Vatten

Ytvatten

EU:s vattendirektiv, ramdirektivet för vatten, införlivades i svensk lagstiftning år 2004. Arbetet med Vattendirektivet utförs med hjälp av så kallade miljö kvalitetsnormer (MKN) vilka föreskrivs av Havs- och vattenmyndigheten. Normerna fungerar som ett juridiskt styrmedel för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor. Normerna för vatten beskriver vilken vattenkvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Varje vattenförekomst statusklassificeras sedan i syfte att beskriva vattenförekomstens vattenkvalitet i dagsläget. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god status eller potential innan år 2039 samt att ingen vattenförekomsts status får försämrats, den ska i stället förbättras eller bevaras. Miljö kvalitetsnormer klassas inom två områden för vattenförekomster, ekologisk status och kemisk status.

Efter att EU-domstolen meddelade den så kallade Weserdomen (2015) har kraven skärpts på att vattenkvaliteten inte får försämrats samt att målen gällande kemisk och ekologisk status ska uppnås. Det innebär att statusen för en enskild kvalitetsfaktor, som används för statusklassificering av vattenförekomsten, inte får försämrats. Projekt eller verksamheter som orsakar en försämring riskerar således att inte tillåtas.

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde till vattenförekomsten Klintehamnsviken. Status och miljö kvalitetsnormer (MKN) för Klintehamnsviken (SE 572350-180930) se tabell nedan.

Klntehamnsviken	Status	Kvalitets krav (MKN)
Ekologisk status	Måttlig status på grund av växtplankton som utslagsgivaren.	God ekologisk status 2039
Kemiskt ytvatten	Uppnår ej god status. Ytvattenstatus. Överskridande gränsvärden av kvicksilver och bromerade difenyleter. Statusklassningen när hänsyn inte tas till bromerade difenyletrar och kvicksilver är dock god.	God kemisk ytvattenstatus

Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst *Mellersta Gotland – Klntehamn*. Grundvattenförekomsten är en sedimentär bergförekomst.

Grundvattenförekomsten har otillfredsställande status för kemisk status. Bedömningen grundar sig på att riktvärdet överskrider för parametern klorid och bekämpningsmedel. Inom förekomsten finns också ett förorenat område där mycket höga halter av PAH finns i grundvattnet. Grundvattenförekomsten har även otillfredsställande status för kvantitativ status. Bedömningen grundar sig på att det finns tydliga indikationer på intrusion av saltvatten.

Miljö kvalitetskrav för kemisk status och kvantitativ status är att uppnå god status 2021. Vattenförekomsten uppnår inte kraven för en god status, då gränsvärdet för vissa prioriterade ämnen i grundvattnet överskrider. Vattenförekomsten får en tidsfrist till 2027.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller.

Vid planläggning ska däremot riktlinjer för bullerförordning uppfyllas, se avsnitt *Omgivningsbuller*.

Mellankommunala intressen

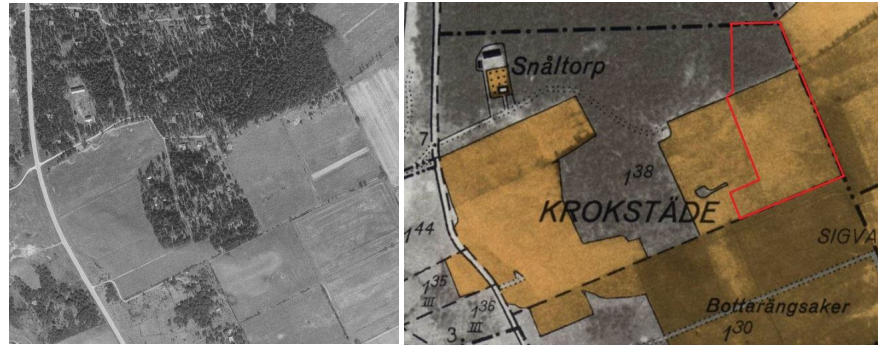
Detaljplanen omfattas inte av några mellankommunala intressen.

Miljö

Naturmiljö

I planarbetet har det tagits fram en naturvärdesbedömning, Croneborgsworks, 2022-11-17. Av den så kallade skattläggningskartan från omkring år 1700 framgår att området då var äng, det vill säga nyttjades för bärning av vinterfoder, utan att marken plöjdes och såddes in. Senare har marken odlats upp och sedan dess hållits i odling.

Det ekonomiska kartbladet från 1930-tal och flygfoto från 1970-tal visar att jordbruket har upphört och området har blivit bevuxet med skog i flera steg, med tidens gång. I den södra delen upphörde åkerbruket sannolikt så sent som omkring år 2000.



Figur. Flygfoto 1975 och ekonomisk kartblad 1930-talet. Källa: Naturvärdesbedömning Croneborgworks 2022-11-17

Området utgörs av tidigare åkermark, som blivit bevuxen med skog i olika delar, i olika skeden över tid. Den södra delen, som varit uppodlad senast, präglas ännu av sitt tillstånd av igenväxande åker. Här är markväxtligheten dominerad av grova gräs. Bitvis har snår av slån, nypon och hagtorn etablerat sig tillsammans med unga björkar och tallar.

Vid regionekologens platsbesök 1 juni 2022 sågs den fridlysta orkidén Johannesnycklar på den öppna gräsmarken. Exploateringen kan eventuellt påverka denna artet negativt, men ej på populationsnivå då arten förekommer allmänt över hela Gotland.



Figur. Södra delen av området: har varit uppodlad i sen tid. Källa: Naturvärdesbedömning Croneborgworks 2022-11-17

I den mellersta delen, där markväxtligheten har legat obruten under längre tid, har en del skyddsvärda ängs- och hagmarksväxter kunnat etablera sig i en mindre begränsad yta. Här påträffas arter som vildlin, darrgräs, brudbröd, älväxing, solvända och prästkrage. I den här delen står även tio- till tjuogoåriga björkar och tallar i dungar, samt någon sälk här och där.



Figur. Mellersta delen av området: delvis bevuxen med ungskog. Källa: Naturvärdesbedömning Croneborgworks 2022-11-17

Den norra delen har haft sin karaktär av igenväxande skog så länge att markväxtligheten är skuggpräglad. Även här dominerar tall och björk, i lite högre ålder, ungefär trettio till fyrtio år, tillsammans med inslag av ek, rönn, brakved, en och någon enstaka gran. En begynnande självgallring har skapat ett visst inslag av död ved. Inga träd i området har uppnått en sådan ålder att några påtagliga naturvärden har hunnit knytas till dem.



Figur. Norra delen av området: dominerat av skog idag. Källa: Naturvärdesbedömning Croneborgworks 2022-11-17

Naturvärdesbedömning är att här är till största delen tidigare åkermark. Den ungskog som i omgångar har vuxit upp hyser inga påtagliga naturvärden. I ett litet delområde finns en skyddsvärd markväxtlighet. Sammantaget kan naturvärdena ändå betraktas som låga. Det som kan behöva övervägas är i

vilken mån marken ännu är att betrakta som åker. Att bebygga åkermark är en irreversibel åtgärd, som regleras av miljöbalken 3 kap. 4 §.

Strandskydd

Planområdet är beläget cirka 550 meter från Östersjön och gränsar inte heller till andra vattendrag. Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

Dagvatten

I området finns det inga kända dagvattenledningar. Dagvattenhantering hanteras idag lokalt i form av infiltration och naturlig avrinning.

Inom ramen för detaljplanearbetet har Rejlers AB tagit fram en översiktlig dagvattenutredning. Syftet med utredningen är att redogöra för hur dagvattenhanteringen behöver utformas vid planerad exploatering av planområdet för att uppnå Gotlands åtgärdskrav.

Planområdet utgörs idag till största delen av skogsmark samt avverkningsmark. Planområdet är idag skogbevuxet med både barr- och lövträd med tätare skog i områdets norra del. Markytan inom planområdet lutar svagt åt sydost. Markytan är relativt plan med nivå på +5 meter (över havet) i planområdet. Flödesberäkningar för befintlig situation har utförts. Det totala dimensionerande dagvattenflödet från hela planområdet före exploatering är beräknat till ca 71 l/s.

Omgivningsbuller

Hälsa och säkerhet

Regeringen utfärdade år 2015 en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande, SFS 2015:216. Förordningen innehåller riktvärden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnader och ska från och med 2015-01-02 tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Riktvärdena i förordningen genomgick en justering efter riksdagsbeslut 2017-05-11. Denna ändring började gälla retroaktivt från 2017-07-01.

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader. Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en ute-plats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planområdet är lokaliserat ca 500 meter från väg 140. Bedömningen är att det inte finns någon risk att gällande riktlinjer för buller överskrids inom planområdet.

Risk för olyckor

Planområdet är inte beläget i närheten av någon riskkälla som miljöfarlig verksamhet eller farligt godsled.

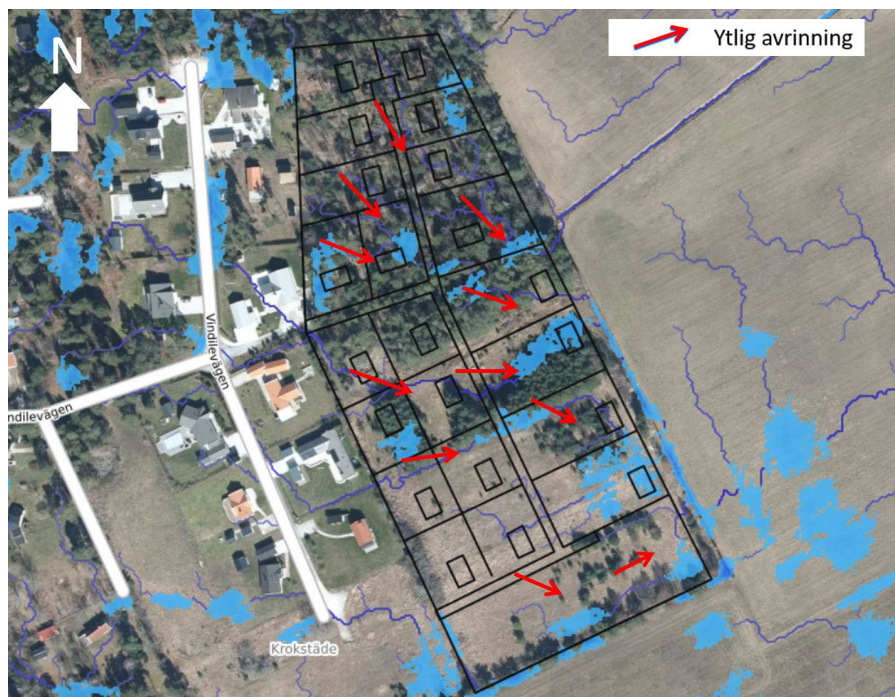
Risk för översvämning

Aktuellt område ligger på en nivå +4-+5 meter över havet. Ingen risk för höga vattenflöden eller översvämning från detta föreligger. Planområdet är relativt plant och bedöms inte ligga omfattas av någon översvämningrisk. En dagvattenutredning, Rejlers 2023-03-09, har tagits fram i planarbetet, vilket har studerat skyfall inom planområdet.

I dagvattenutredningen har en modellering tagits fram för att undersöka lågpunkter och avrinningsvägar i området. Modellen tar inte hänsyn till något

ledningsnät eller infiltration och därmed är avrinningskoefficienten 1 vid analys, vilket innebär att det är värsta möjliga scenariot som analyseras. Modellen tar inte heller hänsyn till det dynamiska förloppet, det vill säga avrinningsvägar redovisas baserat på höjd men ingen hänsyn tas till råheten på ytmaterialet. Detta skapar en viss osäkerhet i de eventuella rinnvägarna vattnet tar. Analysen ger dock en tydlig översiktlig bild över situationen.

SMHIs definition av skyfall är 50 mm/timme vilket ungefär motsvarar ett 30 minuters 100-årsregn vars nederbörds mängd är 56 mm. Nedan är en figur som redovisar lågpunkter och avrinningsvägar vid befintlig situation.



Figur. Lågpunkter och avrinningsvägar vid befintlig situation med planerade hus som referens. Källa: Dagvattenutredning, Rejlers 2023-03-09.

Lokala lågpunkter har identifierats inom arbetsområdet där översvämningrisk finns vid befintlig situation med framtida villor som referens, se figur ovan. Planområdet ligger nedströms villaområden i västlig riktning, vilket gör dagvatten som genereras uppströms även belastar planområdet. Därför är det extra viktigt vid framtida höjdsättning att skapa sekundära avrinningsvägar, till exempel att utnyttja lokala gator för bortledning av dagvatten vid skyfall.

Risk för erosion

Enligt den geotekniska utredningen, Rejlers 2023-01-10, bedöms stabilitet och bärighet bedöms som god. Marken är inte sättningbenägen och det bedöms inte finns någon risk för erosion.

Risk för ras/skred

Enligt den geotekniska utredningen, Rejlers 2023-01-10, bedöms stabilitet och bärighet bedöms som god. Det bedöms därmed inte finnas någon ras- eller skredrisk.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Inom ramen för detaljplanarbetet har en geoteknisk utredning tagits fram, Rejlers 2023-01-10. Enligt utredningen är området relativt plant och lutande något åt söder. I den norra delen av undersökningsområdet är det tät vegetation i form av tallar och sly.

Enligt utredningen består jordlagren till största del av siltig morän på berg. Den siltiga moränens mäktighet varierar mellan 0 och 2 m och består i upptagna jordprov dels av brungrå grusig sand moränliknande, brungrå sandig lerig morän och brungrå sandig siltig lermorän. Bergytan har påträffats på ca 0 – 2 m djup under markytan, på nivå +0,4 – +4,0

Stabilitet

Enligt utförda undersökningar består marken av sand och friktionsjord och bedöms därför som ej sättningsbenägen. Stabilitet och bärighet bedöms som god.

Grundläggning

Enligt utredningen föreslås en grundläggning med platta direkt på befintliga jordlager av friktionsjord. Beroende på grundläggningsdjup bör jordlagren under bottenplattans kanter skyddas mot frost.

Schaktarbeten

Jordschakt för byggnad och för ledningar kan utföras ovanför grundvattenytan med släntlutning 1:1 ner till max 2,0 m schaktdjup. Schakt djupare än 2,0 m ska dimensioneras av geotekniker. Den siltiga naturliga jorden är erosionsbenägen. Terrassbotten ska skyddas från vatten för att undvika bottenuppluckring. Schaktslänter ska vid behov skyddas från nederbörd.

Då berg påträffats inom området kan bergschakt bli aktuellt, framförallt vid djupare schakter för VA-ledningar men även om djupare schakter för byggnader skall utföras.

Radon

Översiktsplanen för Gotland 2010–2025 framgår att området har låg risk för höga radonhalter. Markradonundersökningar bör göras för att konstatera om det finns lokala områden med förhöjda radonhalter. Byggnader ska uppföras med radonskyddad konstruktion om ingen radonmätning utförs.

Hydrologiska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen, Rejlers 2023-01-10, observerades grundvatten vid ca -1,44 m under markytan, vilket motsvarar nivå +1,8, vid jordprovtagning i punkt 22RE04. Markytan inom planområdet lutar svagt åt sydost och därmed sker ytavrinningen mot åkermarkens befintliga diken.

Fornlämningar

Kulturmiljö

En kulturvärdesutredning och arkeologisk undersökning har genomförts av Arendus, 2022-10-24. I beskrivningen till laga skiftet framgår det att ett mindre åkerområde går under benämningen tomtåker, vilket antyder att det kan ha funnits en gård på platsen. Denna information knyter väl an till förekomsten av en stensträng och ett i laga skiftet markerat stenområde, vilket sammantaget pekar på möjligheten av en boplats i området, något som också antytts i beskrivningen av den enda fornlämningen i närheten av aktuellt utredningsområdet. Det handlar om en stensträng, ca 50 meter lång. Dessa lämningar och den möjliga boplatsen ligger dock utanför nu aktuellt planområde som därmed inte påverkas av påträffade och tolkade lämningar. Vid fältinventeringen påträffades inte några spår av fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar inom planområdet.

Sammantaget är bedömningen att det inte finns några antikvariska hinder mot en planläggning av området för bebyggelse. Dock bör hänsyn tas till den

	<p>planerade vändplanen väster om bebyggelseområdet, som kommer att anläggas i anslutning till den ovan omtalade fornlämningen (stensträngen/stenvallen). Avståndet till vallen är ca 10 meter och med tanke på att marken runt stensträngen tidigare har varit åkermark bedöms att skyddszonen till fornlämningen är godtagbar.</p>
Byggnadsminnen	<p>Planområdet omfattar inga byggnader som är klassade som byggnadsminnen enligt kulturminneslagen.</p>
Kyrkligt kulturarv	<p>Planområdet omfattar inga byggnader som är klassade som kyrkliga kulturarv enligt kulturminneslagen.</p>
Befintligt område	<p>Fysisk miljö Planområdet är idag obebyggt men angränsar till befintliga bostadsområden. En liten del av dessa är fritidshus från 50- och 60-tal som ofta har utvecklats och moderniserats. En stor del av bebyggelse är nybyggda permanentbostäder i en brokig sammansättning, delvis med gotländska referenser.</p>
Lek och rekreation	<p>Sociala miljöer Områdets närhet till Toftas stränder och badplatser utgör en kvalitativ miljö för lek och rekreation. Större rekreationsområden och promenadvägar med höga naturvärden finns i omgivningen, inte minst längs den närliggande kusten. En stor del av fastigheterna i området utgörs av stora tomter, där varje enskild tomt ger möjlighet för lek- och utevistelse.</p>
Tillgänglighet	<p>Tillgängligheten i området bedöms vara god, då det inte finns några större höjdskillnader inom planområdet.</p>
Ledningar	<p>Teknik Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen och från Region Gotland. Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar/anläggningar inom eller i anslutning till planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Skanova,• Gotlands Energi AB och• Eskelhem Tofta Fiber Ek. förening – Etfiber.
Drick- och spillvatten	<p>Planområdet är utpekad i VA-planen 2018, Region Gotland. Kommunalt vatten och avlopp är under utbyggnad och området förväntas vara anslutet 2024-2025. De nya fastigheterna ansluts till det kommunala VA-nätet. Kommunalt VA-nät finns framdraget längs Orkanvägen och Vindbyvägen. Det bedöms att det finns kapacitet att försörja aktuellt område. Ledningsnät ska anläggas av Region Gotland.</p>
Dagvatten	<p>Området omfattas inte av några dagvattenledningar.</p>
Värme	<p>Det finns inga fjärrvärmeledningar i närheten av planområdet.</p>
Ei	<p>Befintligt område är anslutet till elnätet, som Gotland Energi AB ansvarar för.</p>
Fiber- och teleledningar	<p>Eskelhem Tofta Fiber Ek. förening (ETFiber) har fiberledningar i området. Skanova har teleledningar i området. Huvudsakligen är fiber- och teleledningar förlagda ut med gatunätet i området.</p>

Avfall	<p>Avfallshantering ska ske enligt Region Gotlands renhållningsordning och avfallsplan samt Avfalls Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Region Gotland ansvarar för insamling och omhändertagande av hushållsavfall. I befintligt bostadsområde hanteras avfallshantering med sopkärl på respektive fastighet.</p> <p>Närmaste återvinningsstation är ÅVC Klintehamn, som ligger vid Mattshagevägen och ca 12,3 km från planområdet.</p>
Brand	<p>Vid planläggning och byggnation ska tillgängligheten för räddningstjänsten utformas så att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon.</p>
Offentlig service	<p>Service</p> <p>Klintehamn ligger ca 13 km söder om området längs väg 140 och Visby ligger ca 20 km norr om området längs väg 140. I Klintehamn finns det ett utbud av offentlig service i form av vårdcentral, bibliotek och skolor.</p> <p>Närmsta skola och förskola, Eskelhems skola och förskola ligger ca 8,8 km bilväg bort. Sanda skola och förskola, ligger ca 9,4 km bilväg bort. Föräldrakooperativet förskolan Tofflan i Tofta bygdegård ligger ca 7,5 km bilväg bort. Tofta kyrka ligger ca 7,5 km norr om området längs väg 140</p>
Kommersiell service	<p>Tofta strand har ett flertal restauranger och inrättningar, de flesta säsongsbetonade. Matbutik och närservice finns i Vibble norr om området. Området ligger nära de båda tätorterna Visby och Klintehamn. I Klintehamn finns matbutik, bibliotek, apotek, bensinstation mm.</p>
Angöring	<p>Trafik</p> <p>Planområdet nås med bil via Toftavägen (väg 140). Aktuellt detaljplaneförslaget utnyttjar befintlig infarter från 140. Inga ytterligare infarter kommer anläggas från väg 140. Väg 140 är utpekad som riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § MB. Årsmedeldygntrafiken på sträckan i anslutning till planområdet uppgick år 2018 till 2 730 fordonsrörelser, av dessa utgjorde lastbilar 290 (10%). Skyltad hastighet är 80 km/h.</p> <p>Enligt Trafikverkets 2018 års Basprognoser beräknas persontransportarbetet i Sverige med personbil öka med 1,0 % årligen vilket motsvarar en ökning med 31 % under prognosperioden 2014-2040. Trafiken (ÅDT) vid planområdet beräknas uppgå till 3 550 rörelser år 2040.</p>
Kollektivtrafik	<p>Väg 140 trafikeras av linjetrafik, linje 10. Närmaste hållplats Monsunvägen ligger ca 600 meter från planområdet. Buslinje 10 trafikeras av timtrafik under vardagar och cirka sex avgångar på helger, året runt.</p>
Gång- och cykel	<p>Området ligger i Tofta med goda möjligheter för cykel- och biltrafik till Visby och Klintehamn. Det finns separerad cykelbana till Visby från planområdet och till Klintehamn från planområdet.</p>
Parkering	<p>I området finns det ingen allmän parkering. Boendeparkering sker på respektive bostadsfastighet. Parkeringen ska följa Gotland Regions <i>Parkeringsstrategi</i> och <i>Parkeringsnorm</i>. Enligt Gotland Regions <i>Parkeringsstrategi</i> ska boendeparkering ska hanteras på kvartermark vid nybyggnation.</p>

KONSEKVENSER

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastigheter och rättigheter

Ett plangenomförande av detaljplanen möjliggör att fastigheten Tofta Krokståde 1:38 kan styckas av till totalt 21 enskilda fastigheter. Övrig mark som planläggs som allmänplats mark bistår för Krokståde 1:38, om inte den gemensamma marken blir en samfällid fastighet, likt Tofta S:46.

De gemensamma ytorna, vilket planläggs som allmän plats Gata och Natur, planeras att bildas en gemensamhetsanläggning för.

En del av Tofta S:45 planläggs som allmän plats för gata och påverkas därmed av att den behöver ingå i en gemensamhetsanläggning.

Naturmiljö

Miljö

Detaljplanens genomförande innebär att planområdet kan bebyggas, vilket innebär att de delar av planområdet som består av skogsmark och åkermark får tas i anspråk för bebyggelse. Naturvärdena inom planområdet har bedömts inte hysa några större naturvärden. Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande skada för naturvärdena i området.

I det öppna området växer den fridlysta orkidén Johannesnycklar. Exploateringen kan påverka denna art negativt, men ej på populationsnivå då den förekommer allmänt över hela Gotland.

Landskapsbild

Planområdet är beläget i anslutning till ett befintligt bostadsområde och intill ett öppet jordbrukslandskap. Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i 1-1 ½ våningar. Planens genomförande kan innebära en visuell förändring jämfört med idag. Bedömningen är att detaljplanens påverkan på landskapsbilden och omgivande bebyggelse inte är påtaglig.

Naturresevat

Planområdet berör inget naturresevat.

Miljöbedömning

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken).

Sammantaget visar undersökningen att planens genomförande bedöms få begränsade effekter på miljön. Planområdet omfattas inte av några höga natur- eller kulturvärden.

Ställningstagande 4 kap 33b PBL (2010:900)

Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken 6 kap. 11§.

Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen (2023-01-31) kan inte utifrån underlaget bedöma huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen konstaterar dock att detta kan analyseras och bearbetas inom den fortsatta planprocessen. De frågor som ska hanteras vidare avser följande:

- Generella oklarheter gällande vatten och avlopp
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Hantering av dagvatten

Inom ramen för detta planarbete har länsstyrelsens frågeställningar beaktats och studerats vidare. Detta framgår av genomförda utredningar, vilka sammanfattas i denna planbeskrivning.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

Dagvatten

I planarbetet har en dagvattenutredning, Rejlers 2023-03-09, tagits fram. Syftet med utredningen är att redogöra för hur dagvattenhanteringen behöver utformas vid planerad exploatering av planområdet för att uppnå Gotlands åtgärdskrav.

Det totala dimensionerande dagvattenflödet från hela planområdet efter exploatering är beräknat till ca 178 l/s, en ökning på 250% jämfört med befintligt flöde.

I dagvattenutredningen presenteras en föreslagen hantering av dagvatten inom planområdet. I figuren nedan ses en skiss över föreslagen dagvattenhantering för planområdet. Här ges en ungefärlig bild av dagvattensystemens storlek och placering inom planområdet. Mer exakt utformning och placering av dagvattenanläggningarna bestäms senare i en detaljprojektering.



Figur. Skiss över föreslagen dagvattenhantering för planområdet. Källa: Dagvattenutredning Rejlers 2023-03-09.

Enligt dagvattenutredningen föreslås att takdagvatten från föreslagna tomterna avleds med hjälp av stuprör och stuprörsutkastare till skålförmade infiltrationsytor. Utvald placering för infiltrationsytorna baserad på de identifierade lågpunkter som uppstår vid skyfall. Det totala erforderliga fördröjningsvolymen för samtliga infiltrationsytor har beräknats till ca 67 m³

och enligt simulation i verktyget StormTac har ett ytbehov på ca 970 m² modellerats fram för att uppfylla kravet. Ytbehovet för infiltrationsytorna sprids ut inom planområdet där översvämningsrisk uppstår vid skyfall för att undvika skador mot byggnader. Dagvattnet infiltreras vidare i marken efter makadamlagret på grund av hög genomsläpplighet inom området.

I detaljplanen ställs det krav på andel genomsläpplig mark för varje bostadsfastighet, vilket anges på plankartan med bestämmelsen [b₁] - *Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig*. Syfte med bestämmelsen är att säkerställa att dagvatten ska fördröjas och infiltreras inom varje fastighet, i enlighet med dagvattenutredningen. Det är därför mer lämpligt att använda genomsläppliga material som till exempel gräsytor, hålsten av betong, permeabel asfalt och grus eller en kombination av dessa, jämfört med att använda asfalt och betongplattor.

Dagvatten från lokalgatan, 29 m³, avrinner mot föreslaget gräsdike längs med gatan. Men det egentliga vägdiket dimensioneras för större volym på ca 140 m³ med ett ytbehov på 360 m² för att uppnå bättre reningseffekt i syfte att inte försämra MKN för recipienten. Dagvattnet infiltrerar vidare i marken efter gräsdiket på grund av hög genomsläpplighet inom området. Diket längs med gatan ryms inom vägområdet, vilket är planlagt som GATA₁ på plankartan.

Reningsgraden med endast infiltrationsytor inom respektive tomtmark bedöms inte räcka till för att begränsa föroreningsbelastning under dagens nivå för samtliga ämnen. Enligt dagvattenutredningen föreslås en större infiltrationsyta (så kallad seriekopplad anläggning) för dagvatten som passerar infiltrationsytorna samt vägdiken. Denna åtgärd både för en bättre rening och ytterligare fördröjning. Ett ytbehov för den nedsänkta infiltrationsytan uppskattas att ta upp ca 1600 m². Denna yta kan även fungera som en översvämningsyta vid skyfall. Avledning för dagvatten efter ytan sker österut.

Med föreslagen dagvattenhantering inom planområdet uppnås kraven om rening och fördröjning från Gotlands dagvattenhandbok.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

Luft

Ett plangenomförande bedöms inte innebära att utsläppen av miljö- eller hälsofarliga ämnen ökar i någon nämnvärd omfattning. En ökningen av trafikbelastningen i området bedöms inte leda till att MKN för luft eller miljömålet för Frisk luft äventyras.

Vatten

Yt- och grundvatten

I dagvattenutredningen, Rejlers 2023-03-09, har föroreningsberäkningar genomförts med hjälp av dagvatten- och recipientmodellen StormTac. Enligt föroreningsberäkningen ökar föroreningshalterna och mängderna för samtliga ämnen efter en exploatering. Eftersom planområdet idag utgörs av näst intill uteslutande naturmark är den befintliga föroreningsbelastningen från området väldigt låg. Att uppnå den befintliga föroreningsbelastningen, och till och med understiga den, skulle innebära en förbättring på en redan väldigt låg påverkan.

Föroreningsberäkningen efter exploatering med föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen inom planområdet har utförts, se dagvattenutredning Rejlers 2023-03-09. Föreslagna åtgärder innefattar anläggningar i form av infiltrationsytor och gräsdiken som beskrivs mer i avsnittet *Dagvatten*. Enligt beräkningarna av föroreningsbelastning från området visar på en minskning för tio av de tio av studerade ämnena.

Enligt dagvattenutredningen är det vanligt att vid exploatering av gröna områden att föroreningsbelastningen från området ökar för vissa ämnen även efter att åtgärdsnivån uppfyllts. Anledningen till detta är att den befintliga belastningen är väldigt låg, och i vissa fall i praktiken noll. Att försöka uppnå en väldigt låg föroreningsbelastning innebär att flera dagvattenåtgärder behöver anläggas i serie, vilka i varje steg ger en minskad reningseffekt (på grund av det ingående dagvattnets minskande föroreningshalt). Risken blir att stora resurser används vilka i praktiken ger väldigt liten effekt på recipienten eftersom föroreningsbelastningen är låg redan när åtgärdsnivån uppfyllts. Vid framtagning av renings- och fördröjningsåtgärder för det utredda området har fokus legat på anläggningar som kan avskilja både partikulärt bundna och lösta föroreningar, i detta fall genom infiltrationsytor och diken.

Enligt dagvattenutredningen rekommenderas att material som inte innehåller miljöskadliga ämnen bör väljas, i syfte att minska miljöpåverkan på dagvattnet. Enligt utredningen är kända material som avger föroreningar är exempelvis takbeläggning, belyningsstolpar och räcken som är varmförzinkade eller i övrigt innehåller zink. Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar. Planen bör därför inte föreskriva material som ger ifrån sig miljöskadliga ämnen, som exempelvis koppar- och zinktak. Byggvaror bör klara egenskapskriterier som satts upp av branschorganisationer såsom BASTA eller Byggvarubedömningen. För att undvika onödigt tillskott av miljöfarliga ämnen är det viktigt att tidigt se över de materialval som ska användas för byggnationen.

Den samlade bedömningen av effekten på yt-och grundvattnet som görs, om föreslagna dagvattenåtgärder tillämpas, är att det inte riskerar att försämra möjligheterna för vattenförekomsterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller.

Planläggning bedöms inte under alla omständigheter inte att försämra bullersituationen i området. Vid planläggning ska däremot riktlinjer för bullerförordning uppfyllas, se *Beräkning av omgivningsbuller*.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet är lokaliserat ca 500 meter från väg 140. På väg 140 gjordes trafikmätningar 2018 som visade en årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) på 2 726 fordon varav 293 tunga fordon. Bedömningen är att planområdet inte är påverkad av trafikbuller i någon stor omfattning och det finns ingen risk att gällande riktlinjer för buller överskrids inom planområdet.

Översvämning

Enligt dagvattenutredningen, Rejlers 2023-03-09, har lokala lågpunkter identifierats inom planområdet där eventuella översvämningsrisker finns efter exploateringen. Vid kraftigare regn än de dimensionerande 10-årsregnen kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet inom planområdet. Det innebär att planområdet måste vara höjdsatt så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan att skador på byggnader sker. Svenskt Vatten rekommenderar att nybyggda fastigheter dimensioneras så att marköversvämningar med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år (Svenskt Vatten P110, 2016).

För att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in i byggnaden måste marken ges en tillräcklig lutning från byggnaden. Därför föreslås den framtida höjdsättningen bygga bort dessa lågpunkter och lokalgatan ska utgöra sekundär avrinningsväg vid skyfall. I syfte minimera ev. risker för vattenskador vid stora nederbördsmängder införts en planbestämmelse om att källare inte får finnas, vilket markeras med [b₂] på plankartan. Enligt dagvattenutredningen föreslås även en större infiltrationsyta (så kallad seriekopplad anläggning) i södra delen och den kan även fungera som en översvämningsyta vid skyfall.

Den samlade bedömningen är att detaljplanens genomföranden inte medför några översvämningsrisker under förutsättningen att föreslagna åtgärder utförs.

Olyckor

Ett genomförande av detaljplan bedöms inte föranled någon risk för olyckor. Bedömningen är även att det inte finns någon risk för olyckor i området och det föranleder inga säkerhetshöjande åtgärder för detaljplanen.

Erosion

Området är stabilt och det bedöms de inte föreligga någon risk för erosion.

Ras- och skred

Planområdet är relativt plant. Enligt den geotekniska utredningen, Rejlers 2023-01-10, bedöms det ej föreligga risk för ras och skred med hänsyn till de naturliga jordarnas egenskaper samt den plana topografin som förekommer inom området.

Sociala värden

Barnperspektivet (RF § 39/2010 och RS § 264/2011)

Från och med 1 januari 2020 är FN:s barnkonvention lag i Sverige. Vid alla åtgärder som rör barn, vare sig de vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ, skall barnets bästa komma i främsta rummet. Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då de är förutsättning för en god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförfarandet under planprocessen

Förslaget innebär relativt stora tomter med grönska och frisk luft in på knutarna. Det ger goda förutsättningar för ett hållbart livsmiljö speciellt för mindre barn, då den egna tomten är kan fungera som en friyta för lek- och utevistelse.

Den planerade bostadsområdet ska utformas trygg och tillgänglig. Enskilda gång- och cykelvägar anläggs inte utan alla trafikslag bereds plats i samma gatusträckning med hastighetsbegränsning på 30 km/h. Området öster om väg

140, från Monsunvägen till Sockenstigen, är väl utbyggt och det finns därmed goda förutsättningar för oskyddade trafikanter att kunna ta sig till andra delar av Tofta utan att behöva korsa eller gå/cykla på väg 140. Närmaste överfart på väg 140 är en obehagad cykelpassage vid Tofta Strand, ca 800 meter från planområdet. Ur ett barnperspektiv är det viktigt att Trafikverket ser över gång- och cykelanslutningarna kring Toftavägen och hållplatserna för att åstadkomma en trafiksäker miljö för barn och unga.

Planområdet med dess närhet till natur och bad har goda förutsättningar för en bra livsmiljö och en säker närmiljö att visats i. Närheten till gång- och cykelvägen mellan Visby och Klintehamn samt tillgänglig kollektivtrafik är också positiva faktorer för ett god livsmiljö. Planområdet ligger i Tofta, där närmsta skola och förskolor ligger cirka 8 km bort. En utveckling av befintliga bostadsområde ger möjlighet för ytterligare barnfamiljer på landsbygden, vilket även skapar ett bättre underlag för fler förskolor och närservice i området, när allt fler barnfamiljer väljer att bosätta på landsbygden.

Jämställdhetsperspektivet (KS § 257/2009)

Den föreslagna bebyggelsestrukturen är planerad som en naturligt fortsättning på befintligt område och infrastruktur. Det föreslagna området får dock en mer tätare tomtplacering. Bebyggelsestrukturens relativa täthet medför på ett naturligt sätt en mer social samspel mellan grannar. Med föreslagen gemensamhetsanläggning för bland annat gatumark ökar även möjligheten att alla kan komma till tals och lära känna varandra, vilket är en bra förutsättning för ett tryggt boende.

Fria passager och natursläpp för det rörliga friluftslivet planeras, vilket ger möjligheter till ett aktivt och attraktivt friluftsliv i området för alla. Väg 140 trafikeras av linjetrafik dagligen till tätorterna Visby, Klintehamn och Hemse med busslinje 10. Närmaste hållplats Monsunvägen ligger ca 500 m från planområdet. Det möjliggör på så sätt en mer jämställd livsmiljö, där bilägande inte är ett måste.

Riksintressen

Detaljplanen berör riksintressen för det rörliga friluftslivet, friluftslivet, totalförsvaret och högexploaterad kust.

Rörligt friluftsliv

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2 § Miljöbalken (MB) jämte 4 kap 1 § MB. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Planen bedöms inte innebära betydande negativ påverkan på riksintresset. Naturvärdena inom planområdet har bedömts inte hysa några större naturvärden. En komplettering av befintligt bostadsområde påverkar inte de kulturvärden som finns. Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintresset påtagligt.

Friluftsliv

Planområdet berör en liten del av riksintresset för friluftsliv, Gotlandskusten, enligt 3 kap 6 § MB. Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintresset påtagligt, då planförslaget är en komplettering av befintlig bostadsområde.

Planen ger möjlighet för allmänheten att även i framtiden nyttja naturmarken för friluftslivet. Möjlighet finns att passera genom planområdet längs lokalgatan och ut mot naturmarken.

Totalförsvaret

Planen omfattas av Försvarsmaktens riksintressen "Stoppområde höga objekt" och "Influensområden luftrum" enligt 3 kap § 9 MB. Planområdet ingår i

påverkansområde för väderradar. Riksintresset väderradar riskerar framför allt att skadas av vindkraftsetableringar för nära väderradaranläggningarna. Inom 5 km runt väderradarstationen tillåts inga vindkraftverk. Planområdet ingår i Försvarsmaktens område med särskilt behov av hinderfrihet.

Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintresset. Planområdet är beläget i anslutning till befintligt bostadsområde och att planen begränsar bebyggelsens höjd kan detaljplanen inte anses medföra påtaglig skada på riksintresset.

Högexploaterad kust

Planområden ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintresset påtaglig, då planförslaget är en komplettering av befintligt bostadsområde.

Jordbruksmark

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

En del av planområdet omfattar jordbruksmark. Jordbruk är, enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, av nationell betydelse. Brukningsvärd 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.

Jordbruksmark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (se prop. 1985/86:3 s. 158). Vid den bedömningen bör det även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning med naturresurser (jämför prop. 1985/86:3 s. 53).

Inom planområdet finns, enligt Jordbruksverket, ett jordbruksblock. Med jordbruksblock avses ett sammanhängande område jordbruksmark som även är stödberättigad för stöd från Jordbruksverket. Jordbruksblocket är idag 1,18 hektar och utgör därmed en mindre lott i större jordbrukslandskap. Jordbruksmarken brukas däremot inte idag och området har blivit bevuxen med skog i olika skeden över tid. I den mellersta delen, där markväxtligheten har legat obruten under längre tid, har en del skyddsvärda ängs- och hagmarksväxter kunnat etablera sig i en mindre begränsad yta. Den södra delen, som varit uppodlad senast, präglas ännu av sitt tillstånd av igenväxande åker. Här är markväxtligheten dominerad av grova gräs. Det kan därmed bedömas att brukningsförutsättningarna till viss del är begränsad.

Detaljplaneförslaget är att utnyttja cirka 0,6 hektar av jordbruksblocket för bostadsbebyggelse, medan övriga delar av jordbruksblocket planläggs som naturmark, cirka 1,2 hektar. De planläggs ett skyddsavstånd, i form av naturmark, till jordbruksmarken i öster om tio meter. Den planerade bostadsbebyggelsen utgör en komplettering till bebyggelsen och bedöms inte inkräkta på karaktärsdragen för området i stort.



Figur. Del av jordbruksblock som tas i anspråk för bostadsbyggelse och väg.

Väsentligt samhällsintresse

Planläggning ska, enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen, bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse.

Det finns ett högt bebyggelsestryck i västra Gotland och inom Toftaområdet. Enligt befolkningsstatistiken är det inom västra Gotland, som en av de största ökningarna har skett under år 2010-2020. Den rådande bostadsbristen hämmar kommunens befolkningsutveckling och tillväxten i kommunen, vilket medför att nya bostäder är en viktig förutsättning. Region Gotland har ett ansvar för försörjning av bostäder och samhällsservice inom regionen samt att genom planläggning ge förutsättningar för att tillgodose dessa behov. Enligt Region Gotland är inriktningen att hitta möjligheter för att fortsatt stärka attraktionskraften för boende, besökare och företag inom västra Gotland. Översiktsplan Bygg Gotland 2025 pekar ut planområdet som område för planutredning.

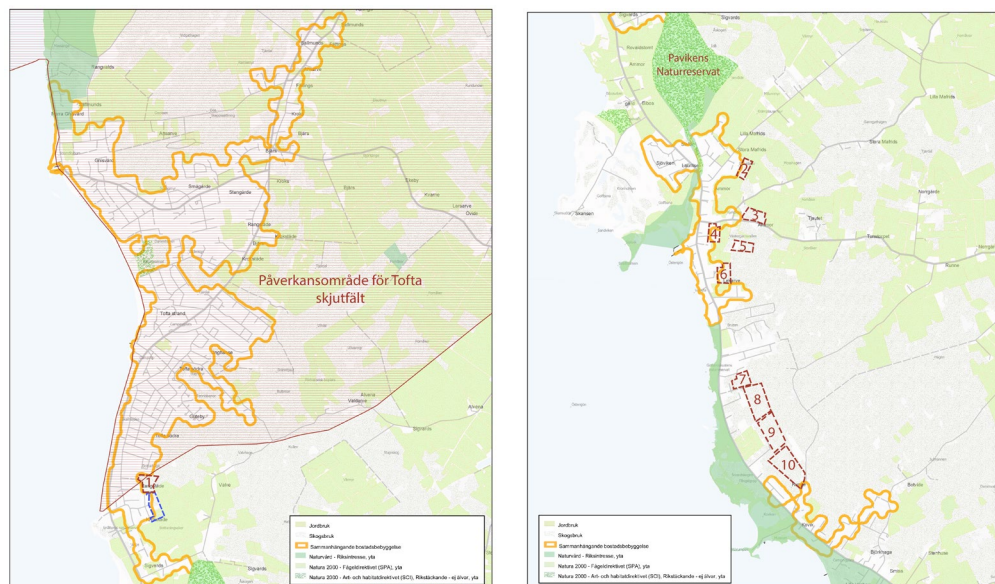
Det bedöms att planläggningen, som möjliggör ett uppförandet av nya bostadshus med tillhörande infrastruktur, tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse.

Alternativ lokalisering

För att kunna bedöma huruvida det väsentliga samhällsintresset kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk har en lokaliseringsbedömning tagits fram. För att kunna identifiera alternativa lokaliseringar inom Tofta/Västergarn har bedömningskriterier tagits fram. Om man utgår från förutsättningarna och målsättningarna i översiktsplanen 2025 och 2040 har följande bedömningskriterier legat till grund för urvalet av alternativa lokaliseringar:

- mark i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, väg samt gång- och cykelväg
- mark högst 600 meter från befintlig busshållplats
- mark beläget utanför påverkansområde för Tofta skjutfält
- mark på minst 2,5 hektar

En stor del av den mark i anslutning till befintliga bostadsbebyggelse och som är beläget utanför påverkansområde för Tofta skjutfält utgörs av jordbruksmark. Antalet områden utanför jordbruksmark är därmed starkt begränsat inom Tofta- och Västergarnsområdet. Inom Tofta- och Västergarnsområdet finns dock viss mark som i dagsläget inte är detaljplanelagd, som skulle kunna utgöra alternativa lokaliseringar. Totalt har tio områden kunde bedömas som alternativa lokalisering (se figur nedan).



Figur. Alternativa lokaliseringar inom Tofta och Västergarn.

Övergripande bedömning

Nedan redovisas en övergripande bedömning av de 10 områdena.

Område 2 är beläget centralt i Västergarn. Område 2 avgränsas av ett vattendrag nordväst mot den övriga bybebyggelsen. Bedömningen är att detta är ett vattendrag som sällan blir helt torrlagt. Eventuell exploatering kräver hänsyn till vattendraget och dess värden. Åtgärder i eller i anslutning till vattendraget kan skada dess värden. I en tidig bedömning kan marken utgöra ett likvärdig lokalisering med aktuell detaljplan.

Område 3 och 4 behöver föregås av vidare utredningsarbete för en bättre bedömning av områdenas lämplighet för exploatering. Områdena kan bedömas som betesmark och en exploatering av dessa områden bör ta hänsyn omgivningen. Område 4 har exempelvis vissa begränsade exploateringsmöjligheter pga. av kulturvärden. Planområdet omfattas nämligen av riksintresse för kulturmiljö, *Paviken-Västergarn*.

Områdena 6,7 och 8 omfattas till stora delar av våtmark, vilket innebär att områdena har begränsade exploateringsmöjligheter. Bedömningen är att våtmarksområdena hyser höga naturvärden. De är viktiga områden för att förhindra att ytvatten och grundvatten rinner ut i havet för snabbt och förbättrar därmed vattenhushållningen. Att värna om våtmarkerna är viktigt för att säkra biologisk mångfald.

Område 9 bedöms också som mindre lämpligt för exploatering, då området delvis omfattas av blandsumpskog samt att området är utpekad som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen. Exploateringsmöjligheterna är ytterst

begränsade och nyckelbiotoper bör undantas från all bebyggelse på grund av deras utpekade höga naturvärden.

För område 1, 5 och 10 pågår redan ett detaljplanearbete.

Sammanvägd bedömning och slutsats

Utifrån de studerade alternativen bedöms det nu aktuella planområdet, likvärdigt med område 2, för att tillgodose behovet av nya bostäder. Regionens befolkningsutveckling och den rådande bostadsbristen medför dock att fler områden än aktuellt planområde bedöms som nödvändiga för att kunna möta bostadsförsörjningsbehovet. Aktuellt planområdet ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. Platsen uppfyller därmed målet med att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra och skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem. 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.

I och med att stora delar av Tofta är utpekade som riksintresse för Totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB är exploateringsmöjligheterna för ytterligare bostadsbebyggelse i Tofta starkt begränsad. Detta planområde är ett av få områden som återstår att möjliggöra för bostadsändamål. Aktuellt planområde är beläget till stor del belägen inom det som planprogram för Västergarnsområdet, (godkänt av BN 2005-05-17, § 130) anger som *Ny bebyggelse kan tillåtas enligt förtätningsstrategi*. En del av planområdet som omfattas av öppna ytor, jordbruksmark utpekade som – *Område där det öppna landskapet ska behållas*. Vidare är det endast en begränsad del av jordbruksmarken som berörs av planläggningen, varpå ett rationellt jordbruk bedöms kunna fortgå. Planerad bebyggelse undviker även en fragmentering av jordbruksmarken. Jordbruksmarken är relativt liten och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. De planerade bostäderna utgör en komplettering till befintliga bebyggelsen och bedöms inte inkräkta på karaktärsdragen för området i stort.

Vid en sammanvägning av olika samhällsviktiga aspekter bedöms intresset att utveckla området på ett ändamålsenligt och lämpligt sätt väga tyngre än intresset att bevara marken för jordbruksändamål. Sammanfattningsvis bedöms samtliga delar av planförslaget utgöra ett väsentligt samhällsintresse och dessa behov kan inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Bedömningen är att detaljplanen inte strider mot 3 kap. 4 § MB.

Konsekvensen av att området bebyggs i enlighet med planförslaget blir att den jordbruksmarken som idag finns inom området oåterkalleligen försvinner, vilket i sin tur medför medelstora negativa konsekvenser. En förmildrande omständighet som tagits med i bedömningen är att ianspråktagande av jordbruksmarken i området sker på sådant sätt att fragmentering av jordbrukslandskapet undviks, vilket är positivt.

Skogsbruk	Planområdet omfattas inte av någon skogsmark som har betydelse för skogsnäringen. Planens genomförande innebär därmed ingen påverkan på skogsbruk.
Oexploaterade områden	Planområdet bedöms inte vara ett område som det syftas på enligt Miljöbalken 3 kap, 2 §. Planområdet är en mindre komplettering/utvidgning av befintligt bebyggelseområde.
Ekologiskt särskilt känsliga områden	Planområdet omfattar inte något ekologiskt särskilt känsligt område. Planens genomförande innebär därmed ingen påverkan ekologiskt särskilt känsligt område.
Motortrafik	Trafik Planområdet angörs från väg 140. Väg 140 är utpekad som riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § MB. Ett plangenomförande av 21 bostäder bedöms leda till marginellt högre trafikbelastning i området. Bedömningen är att befintligt vägnät är dimensionerat för en ökad kapacitet för planerad bebyggelse.
Gång- och cykeltrafik	Det finns goda möjligheter till en säker gång-och cykeltrafik i det småskaliga gaturummet med låg hastighet och blandtrafik. Vid lokalgatornas anslutningar till väg 140 bör enligt Trafikverket gång- och cykeltrafik kanaliseras. Väg 140 är ett utpekad riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 9 § MB och ska därmed skyddas mot åtgärder som riskerar att påtagligt skada riksintresset. Trafikverket har identifierat att en fortsatt exploatering längs med väg 140 på sikt kan riskera att påverka riksintresse negativt. Planområdet är beläget i södra Tofta och kommer att komplettera befintlig bostadsbebyggelse och kan på så sätt även nyttja befintliga in- och utfarter till området. Trafikflödet till och från planområdet kommer att öka i och med utbyggnaden av planen men innebär överlag en mycket liten påverkan på riksintresset. I och med att stora delar av Tofta är utpekad som riksintresse för Totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB är exploateringsmöjligheterna för ytterligare bostadsbebyggelse i Tofta starkt begränsad. Detta planområde är ett av få områden som återstår att möjliggöra för bostadsändamål. Gatunätet på östra sidan om väg 140, från Monsunvägen till Sockenstigen, är omfattande och väl utbyggt i och med befintliga bostadskvarter. Det möjliggör för oskyddade trafikanter att kunna ta sig till andra delar av Tofta utan att behöva korsa eller gå/cykla på väg 140. Närmaste överfart på väg 140 är en obebaktad cykelpassage vid Tofta Strand, ca 800 meter från planområdet. Det är möjligt att gå/cykla från planområdet till Bandavägen för att sedan korsa väg 140 via cykelpassagen. Att identifiera ytterligare trafiksäkra möjligheter för oskyddade trafikanter att korsa väg 140 är svårt att precisera inom denna plan. Det bör ses över i en mer övergripande kontext, exempelvis i en länsplan för infrastruktur eller i en översiktlig planering för hela Gotland.
	Mellankommunala frågor Detaljplanen omfattas inte av några mellankommunala intressen.

**Medverkande
tjänstemän**

Detaljplanen har utarbetats av Carl Ringqvist (planarkitekt KLARA Arkitekter) i samråd med Jennifer Persson (planarkitekt), Evelina Lindgren (regionekolog), Johanna Snöbohm (fysisk planerare), Per Seigerlund (markingenjör) Samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby (2023-03-28)

Richard Löwenborg
Enhetschef plan

Jennifer Persson
Planarkitekt