

Detaljplan för VISBY GRÅBO 1:3 m fl, Region Gotland

Utlåtande över yttranden och synpunkter som inkommit under granskningstiden

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

ÄNDRINGAR AV FÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

- Maximal nockhöjd, för radhus/flerfamiljshus närmast fastighet Visby Bogen 1, ändras till 10 meter (tidigare 11 meter) för en bättre anpassning till befintlig bebyggelse.
- Planbeskrivningen uppdateras med information om hantering av förorenad mark. Förorenad mark ska saneras och kompletterande jordprovtagning ska utvärdera i vilken omfattning sanering behöver göras. En anmälan om sanering enligt 28§ i förordningen om Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd beräknas upprättas under hösten 2024, innan antagande av detaljplanen.
- Planbestämmelse om att träd endast får fällas då särskilda skäl föreligger, har lagts till.
- Redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts.

Genomförda ändringar bedöms inte vara av sådan principiell karaktär eller av sådan art att ett förnyat granskningsförfarande erfordras. Utlåtandet kommer att sändas till de som inte fått sina kvarstående synpunkter tillgodosedda för kännedom.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och byggnämnden godkänner planförslaget och sänder över det till regionfullmäktige för antagande.

Planförslaget, daterat 2024-04-04 har enligt 5 kapitlet 23 § plan- och bygglagen varit utställt för offentlig granskning hos samhällsbyggnadsförvaltningen fr o m 29 april t o m den 31 maj 2024 och kungjorts i dagstidning 27 april. Den formella granskningen har föregåtts av samråd med berörda fastighetsägare, statliga, regionala och kommunala myndigheter samt andra vilka kan ha intressen att bevaka. Framförda synpunkter och därav föranledda åtgärder har redovisats i separat samrådsredogörelse. Underrättelse angående granskningen har varit uppsatt på Region Gotlands anslagstavla och brev har översänts till berörda fastighetsägare enligt upprättad postlista.

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

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.

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden:

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

Statliga och kommunala nämnder och styrelser

**Länsstyrelsen
2024-06-17
G112**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-2365-2023, daterat den 25-08-2023.

Behovsbedömning av MKB

Region Gotland har gjort bedömningen att en miljöbedömning inte krävs. Länsstyrelsen har 2023-03-14 yttrat sig om att det utifrån underlaget inte var möjligt att utesluta huruvida planen skulle medföra betydande miljöpåverkan eller ej. Detta med hänsyn till påverkan på grundvattnet och exploateringens påverkan på vattentäkten i Yttre Furulund avseende kvalitet och kvantitet. Länsstyrelsen ansåg att denna fråga behövde utredas vidare under planprocessen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsens prövningsgrunder innefattar riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion samt miljökvalitetsnormer. Dessa frågor kan leda till att Länsstyrelsen, enligt 11 kap. 10 § PBL, senare prövar Region Gotlands beslut att anta planen. Länsstyrelsen anser att planförslaget i stort tillgodoser de intressen Länsstyrelsen har att särskilt bevaka men bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen i sin nuvarande utformning kan komma att föranleda prövning. Detta avseende hälsa och säkerhet där det återstår frågor gällande föroreningar, vilka behöver lösas på ett tillfredställande sett i enlighet med vad som anges nedan innan ett antagande av detaljplanen.

Riksintressen

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 §, miljöbalken (MB) jämlikt 4 kap. 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjandet. Åtgärder får inte medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9§ MB (influensområde luftrum och stoppområde för höga objekt) tillika influensområde flyghinder för riksintresse kommunikation civil flygplats, Visby flygplats enligt 3 kap. 8 §. Väg 142 och väg 148 är utpekade som riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § MB. Länsstyrelsen har remitterat Trafikverket som är positiva till att Trädgårdsgatans anslutning till Visbyleden tas bort och att området planläggs som park vilket förväntas medföra en förbättrad framkomlighet på väg 148, se Trafikverkets yttrande. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen har utformats med hänsyn till ovanstående riksintressen.

*Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion
- Förorenad mark*

I den kompletterande miljötekniska undersökningen (Gråbo 1:3 Kompletterande Miljöteknisk markundersökning, Norconsult, 2023-05-08) har blyföroreningen avgränsats och Länsstyrelsen konstaterar att hänsyn tagits till de tidigare synpunkterna om den påträffade blyföroreningen. I planbeskrivningen anges att det finns ett behov av saneringsåtgärd, samt att kompletterande provtagning krävs innan en sådan åtgärd kan genomföras. Sanering och kompletterande provtagning kommer utföras i samband med markentreprenad för nytt område. Vidare anges att kostnader för sanering har uppskattats. Länsstyrelsen noterar dock vid granskningen av den kompletterande undersökningen att det påträffats PAH: er, arsenik och aromater i halter över riktvärdet som används i riskbedömning. PAH-H påträffades i halter som överstiger nivån för farligt avfall i två punkter; 23NC01:1 och 23NC12:1. I provtagningspunkt 23NC01:1 var halten 54 mg/kg TS och i provtagningspunkt 23NC12:1 var halten 140 mg/kg TS. Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning, som till exempel bostäder, är 1 mg/kg TS PAH-H. Riktvärdet för PAH-H vid känslig markanvändning styrs av hälsoriskerna. Viktiga exponeringsvägar är intag av växter och jord. För att säkerställa en lämplig markanvändning behöver även dessa föroreningar utredas, avgränsas och riskbedömas. I de fall ett åtgärdsbehov föreligger ska en åtgärdsutredning tas fram. Åtgärdsutredningen ska resultera i att avhjälpandeåtgärderna är så preciserade att det är realistiskt möjligt att genomföra dem. För att göra en sådan precisering bör kostnadsuppskattningen vara baserad på en avgränsad förorening, då osäkerheten annars blir stor.

- Översvämningsrisk och dagvattenhantering

Efter samrådet har underlag och bedömningar kring översvämning förbättrats. Skyfallsutredningen har utvecklats (Skyfallsutredning Gråbo, Norconsult 2024-02-13), gatunivåerna har preciserats i en höjdsättningsplan (Höjdsättningsplan för Visby Gråbo 1:3 med flera, Norconsult 2024-02-02). En planbestämmelse som anger lägsta färdig golvnivå har införts som skyddsåtgärd för att hantera skyfall. Region Gotland bedömer att det med föreslagen höjdsättning och föreslagna åtgärder finns förutsättningar för skyfall att ytligt avrinna och ansamlas på angivna platser på ett sätt som inte skadar människor, byggnader eller miljön. Länsstyrelsen instämmer i Region Gotlands bedömning att bebyggelsen blir lämplig utifrån risken för översvämning.

- Trafikbuller

Trafikbullerutredningen visar att det finns risk att gränsvärden för att olika typer av buller skulle kunna komma att överskridas på olika platser inom detaljplaneområdet. I samrådet lämnade Länsstyrelsen synpunkter på att detaljplanen behöver säkerställa och reglera var bullerskärmar eller ljudisolerande egenskaper i fasadkonstruktioner är nödvändiga likaså reglering av uteplatsernas placering med hänsyn till buller. Efter samrådet har plankartan kompletterats med bestämmelse om skydd mot störning från trafikbuller för uteplats vid bostadshus samt förskolegård. Länsstyrelsen bedömer därmed att detaljplanen utformas med hänsyn till buller.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormer (MKN) följas vid planläggning.

- MKN Vatten

En geofysisk undersökning har gjorts för att kontrollera grundvattensituationen inklusive jordlagerföljd och djup till berg. Vidare har VA-utredningen reviderats och kompletterats med en föroreningsanalys och förslag på åtgärder där det tydliggjorts hur miljö kvalitetsnormerna för recipienten ska uppnås. Länsstyrelsen anser därmed att Region Gotland har utrett de frågor som tidigare varit oklara.

Övriga synpunkter

- Planens påverkan på intilliggande områden

Av skyfallsutredningen framgår det att det kan krävas åtgärder för att säkerställa tillgängligheten för gående och cyklister då exploateringen beräknas resultera i ökade vattendjup (5–10 cm) i viadukterna öster om planområdet och sydväst om den södra parkeringsplatsen. Då den sammanhängande infrastrukturen (gång och cykelvägar till skola, natur och centrala Visby samt gatunät mm) särskilt lyfts fram under sociala värden som värdefulla ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv, anser Länsstyrelsen att påverkan på dessa bör hanteras.

- Föroreningar

Vid åtgärder av föroreningsskador ska en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) upprättas och lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen tar emot information och synpunkter.

Marken inom område som planeras för bostäder ska generellt uppfylla Naturvårdsverkets generella riktvärden i nivån KM (känslig markanvändning). De utförda miljötekniska markundersökningar inom delområdet för den f.d. BMX-banan visade ställvis halter av PAH:er och några metaller långt till mycket långt över sina respektive riktvärden i nivån KM, till och med halter över gränsen för farligt avfall (FA). För att säkerställa en lämplig markanvändning ska förorenad mark saneras. Detta innebär att en åtgärd/sanering av minst delar av den f.d. BMX-banan måste utföras. För att bättre kunna utröna i vilken omfattning åtgärd/sanering behöver utföras, kommer kompletterande jordprovtagning att ske. Kompletterande undersökning kommer att tillställas tillsynsmyndigheten. En anmälan om åtgärd/sanering kommer sedan att upprättas enligt 28§ i förordningen om Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan beräknas göras under hösten 2024, innan antagande av detaljplanen. Åtgärds målet är att marken inom fastighet för bostadsbebyggelse ska uppfylla de generella riktvärdena i nivån KM alternativt platsspecifika riktvärden (PSR) om det finns motiv till att beräkna sådana. Om så utförs ska de godkännas av tillsynsmyndigheten.

Skyfallsutredningen beskriver en extrem situation med höga flöden (100-årsregn maximalt flöde) som kan uppkomma vid enstaka tillfälle och över en kort tid, vilket innebär en mycket liten påverkan i stort på tillgängligheten för gående och cyklister. Skyfallsutredningen visar att det med föreslagen höjdsättning och föreslagna åtgärder finns förutsättningar för skyfall att ytligt avrinna och ansamlas på angivna platser på ett sätt som inte skadar människor, byggnader eller miljön.

Lantmäteriet
2024-05-27
G107

Fastighetsindelingsbestämmelser (FIB) – Hur bestämmelserna utformas

Enligt Boverkets allmänna råd bör det på plankartan anges beteckningar på varje blivande fastighet "Fastighet (FGH) A,B,C...". Bland planbestämmelserna, under administrativa bestämmelser bör blivande fastigheter redovisas till exempel med beteckning "Fastighet A-G" och själva bestämmelsen "Fastigheter som ska bildas". Ett ännu tydligare sätt är att i bestämmelsen redovisa inom vilka framtida gränspunkter som den blivande fastigheten ligger. Då behövs även en lista över koordinaterna för de framtida gränspunkterna. Gränslinjen för fastighetsindelingsgräns ska enligt råden inte redovisas under rubriken administrativa bestämmelser utan i stället bland övriga gränsbeteckningar i listan med planbestämmelser. Det kan med fördel även redovisas i en fristående karta över området med FIB med benämning "fastighet A".

Fastighetsindelingsbestämmelser

- Lantmäteriet bedömer att det utifrån planförslaget kan bildas fler än 3 fastigheter. Om det inte är förenligt med detaljplanens syfte bör detta justeras, förslagsvis med en planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

- Konsekvensen av fastighetsindelingsbestämmelsen som den är utformad idag är att kvartermarken till vänster om FIB- bestämmelsen behöver bilda en egen fastighet bestående av enbart prick-/korsmark. LM ställer sig frågande om det är kommunens avsikt.

**Samhällsbyggnads-
 förvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen tar emot information och synpunkter. Fastighetsindelingsbestämmelsen har förtydligats. Redovisningen av fastighetsindelingsbestämmelser följer senaste planbestämmelsekatalogen. Rubriken *Administrativa bestämmelser* finns inte tillgå i nuvarande planbestämmelsekatalog.

Detaljplanen avser inte styra minsta fastighetsstorlek. En lämplighetsprövning får utföras av fastighetsbildningsmyndigheten i samband med framtida fastighetsbildning.

Kvartermarken väster om fastighetsindelingsbestämmelsen (FIB) ingår i fastigheten Visby Bogen 1 och avser fortsatt att göra så.

Trafikverket
2024-05-27
G105

Trafikverket region Stockholm har mottagit rubricerat ärende och yttrar sig i egenskap som ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet i regionen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 300 bostäder, centrumverksamhet och förskola i Visby Gråbo. Trafikverket vill framföra följande. Trafikverket är positiva till att kommunen i samrådsredogörelsen framför ett resonemang kring detaljplanens trafikpåverkan på de statliga vägarna 142 och 148. Trafikverket är även positiva till att Trädgårdsgatans anslutning till Visbyleden tas bort och området planläggs som PARK vilket förväntas ge en förbättrad framkomlighet på väg 148. Trafikverket har inget att invända mot att ärendet prövas positivt.

**Samhällsbyggnads-
 förvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen tar emot informationen.

**Post-och
telestyrelsen
2024-05-31
G110**

PTS är central förvaltningsmyndighet med ett samlat ansvar – sektorsansvar – inom områdena post och elektronisk kommunikation. Inom ramen för detta arbete skall PTS bland annat:

- främja tillgången till säkra och effektiva elektroniska kommunikationer enligt de mål som anges i lag (2022:482) om elektronisk kommunikation
- verka för robusta elektroniska kommunikationer och minska risken för störningar, inbegripet att upphandla förstärkningsåtgärder, samt verka för ökad krishanteringsförmåga

Vidare får PTS genom upphandling verka för att tillgodose totalförsvarets behov av posttjänster och elektroniska kommunikationstjänster under höjd beredskap, och stärka samhällets beredskap mot allvarliga störningar av elektronisk kommunikation och posttjänster i fred. IT-infrastrukturen är en förutsättning för bland annat näringslivsutveckling, sysselsättning, forskning och innovationer, vård och omsorg, miljö och klimat, utbildning och kompetensförsörjning samt social delaktighet. Av denna anledning anser vi även att IT-infrastrukturen måste in i samhällsplaneringsprocessen på regional och kommunal nivå. Om inte IT-infrastruktur beaktas i samhällsplaneringen finns risken att de tjänster som är beroende av infrastrukturen inte når ut till användarna.

Det säkerhetspolitiska läget har också riktat fokus mot behovet av en robust civil infrastruktur. Förmågan att kommunicera är en förutsättning för att samhällets grundläggande funktionalitet ska kunna upprätthållas. Exempelvis krävs elektronisk kommunikation för att genomföra betalningar, säkerställa leveranser och återställa trasiga nät. Att civila funktioner är funktionella i händelse av ofred är också viktigt för totalförsvarets militära del. Vid ett så kallat gråzonsläge eller i samband med en större kris kan infrastrukturen utsättas för påfrestningar. Vidare kan naturhändelser såsom översvämningar påverka funktionaliteten. PTS arbetar aktivt med dessa frågor, bl.a. genom att dela ut statligt stöd till företag för att genomföra åtgärder för driftsäkra och robusta elektroniska kommunikationer.

PTS har inte tillgång till detaljinformation om hur operatörer och andra ledningsägare utformar sina nät utan hänvisar till de operatörer och ledningsägare som blir berörda inom aktuellt område för ytterligare information. I detta fall kan det vara lämpligt att kontakta nationella bredbandsaktörer samt aktuella regionala och lokala bredbandsaktörer. Kommunen bör ha en förteckning över vilka befintliga ledningsägare som blir berörda eller liknande funktion. Exempelvis bredbandskoordinatorer bör ha information om potentiella ledningsägare gällande elektroniska kommunikationer.

Vidare driver PTS ett system för begäran om ledningsanvisning, "ledningskollen.se". För att identifiera vilka som är berörda ledningsägare kan en förfrågan skickas via <https://www.ledningskollen.se/>

PTS har i tidigare skrivelse (med hemlig bilaga 2012-01-23 dnr: 03-16005) till respektive länsstyrelse lämnat uppgifter om teleanläggningar som är att anse som riksintressen i enlighet 3 kap 8 § miljöbalken och 2 § p. 9 förordningen (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden m.m. Avseende vindkraftverk så kan dessa i vissa fall påverka mottagningen av radiosignaler på ett negativt sätt. Speciellt gäller detta för radiolänkförbindelser. PTS rekommenderar därför att ett samrådsförfarande genomförs mellan vindkraftsbolag och de radiolänkoperatörer som blir berörda av vindkraftsetableringen för respektive område för att minimera störningsriskerna. Inför ett sådant samråd kan PTS bidra med information om vilka de berörda radiolänkoperatörerna är. PTS har inga ytterligare synpunkter.

**Samhällsbyggnads-
förvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen tar emot informationen. "Ledningskollen" har används som informationskälla i planarbetet.

Tekniska nämnden
2024-07-01
G113

- Bestämmelsen B1 kan medföra risk för att inte medge den byggrätt som planförslaget avser.
- Planbeskrivningen bör tydligare beskriva prövningen av de fastighetsindelingsbestämmelser som finns i planförslaget.
- Ställning bör tas till om det är önskvärt med loftgångar inom områdena med bestämmelserna b1 och p1.
- Avsnittet om fornlämningar bör revideras för att bli tydligare.
- De krav som ställs på dagvattenanläggningar bör antingen framgå av plankartan, eller inte framställas som krav enligt detaljplanen.
- Det är av vikt att genomförandet av dagvattendammarna utanför planområdet säkerställs innan antagande

Bedömning

Mark- och exploateringsavdelningen konstaterar att bestämmelsen b1 i plankartan är oförändrad sedan samrådet. Förskolan som är belägen inom användningsbestämmelsen omfattas av gällande stadsplan (09-VIS-251) där samma ordalydelse används som användningsbestämmelse. Motiveringen som gavs efter samrådet till att samma ordalydelse används i det aktuella planförslaget är att användningen inte ska förändras. Mark- och exploateringsavdelningen poängterar att detaljplaner ska tolkas i enlighet med den lagstiftning som gällde då planen antogs, vilket medför risk för att en bestämmelse med samma ordalydelse inte tolkas på samma sätt enligt nu gällande lagstiftning. Således finns risk att planen inte ger den byggrätt som önskas i sin nuvarande utformning.

Fastighetsindelingsbestämmelser. För att använda sådana bestämmelser i en detaljplan måste kommunen visa att kraven som ställs upp i 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § FBL, Fastighetsbildningslagen, är uppfyllda (se 4 kap. 18 § 3 st. PBL, Plan- och bygglagen). Mark- och exploateringsavdelningen anser att planförslaget uppfyller de nämnda kraven, men planbeskrivningen bör utförligt behandla och pröva samtliga rekvisit som krävs för att båda paragraferna ska vara uppfyllda för att visa att planen är genomförbar. Planbeskrivningen bör därför tydligare behandla att fastigheten som bildas får en lämplig utformning, har tillgång till behövliga vägar och att den har godtagbara anordningar för vatten och avlopp enligt 3 kap. 1 § FBL. Förslagsvis kan detta göras genom hänvisningar till de avsnitt i planbeskrivningen som visar att kraven uppfylls. Vidare bör planbeskrivningen också visa att 5 kap. 4 § 2 st. FBL har prövats.

De områden som är betecknade med bestämmelserna b1 och p1 kan eventuellt möjliggöra för att byggnader uppförs med så kallad loftgång. Om det är nödvändigt bör ställning tas till om det är önskvärt eller inte och eventuellt justera bestämmelserna.

I planbeskrivningen skrivs om krav som planförslaget ställer på funktion och reningskrav för de dagvattenanläggningar som ska inrättas vid genomförandet. Om planförslaget ställer krav på hur planen ska genomföras bör detta regleras i plankartan direkt med stöd av PBL och inte hänvisas till i en extern utredning. I annat fall bör texten reflektera att utredningen kommit fram till lämpliga utformningar och nivåer snarare än att planen ställer upp krav.

Avsnittet om fornlämningar bör ses över då det är otydligt formulerat.

VA-avdelningen framhåller att utlåtande om lämpligheten för att ha källare i Gråbo lämnas i samband med att mätningsserie slutförts och bedömning gjorts av utredande hydrogeologer. Vid anläggande av källare så ska normala ledningsdjup eftersträvas, vilket kan innebära pumpning av avloppsvatten.

I planbeskrivningen framgår ej ansvar och kostnadsfördelning för de dagvattendammarna på allmän platsmark som ska anläggas utanför planområdet, utan reglering av dessa ska framgå i ett särskilt avtal mellan AB GotlandsHem och Region Gotland, som upprättas

efter att projekteringen är slutförd. Muntlig överenskommelse med Region Gotland och AB Gotlandshem är följande; Damm 1 (Gråbo Ängar) ska rena dagvatten från lokalgata (allmän plats) och parkering (kvartersmark). Dammen bekostas av regionen och Gotlandshem i proportion till beräknad tillförd mängd dagvatten. Det är fortfarande inte beslutat om finansiering av investeringen ska ske genom exploateringsbudgeten eller av VA-kollektivet. Damm 2 (Lien) ska rena dagvatten från kvarteret Lien som idag släpps ut i dagvattennätet utan rening. Gotlandshem bekostar bygget av dammen. Det är av vikt att genomförandet av dagvattendammarna säkerställs innan antagande av planförslaget.

Trafik- och gatuenheten bedömer att planförslaget har tagit hänsyn till styrande dokument inom trafikområdet, såsom Cykelplan Visby 2015-2025, dagvattenhandbok samt gällande parkerings- och tillgänglighetsstrategi. Det är positivt att befintlig gång- och cykelväg längs Jungmansgatan föreslås utformas som upphöjd och genomgående i korsningspunkten med den nya lokalgatan då det rör sig om ett stråk som är utpekade i Cykelplanen. Det är även positivt att den avsmalning som föreslås där befintlig gång- och cykelväg passerar lokalgatan öster om den nya bebyggelsen har kortats ned. Genom att utföra passagen upphöjd bör en god avvägning kunna erhållas mellan framkomlighet och trafiksäkerhet. Att Trädgårdsgatans anslutning till Visbyleden slopas ligger i linje med tidigare utredningar och beslut i samband med exploateringen av Artilleriet och tillskapandet av Stora Törnekvior samt tillhörande cirkulationsplats mot Visbyleden. Genom att upprätthålla en god framkomlighet på Visbyleden skapas långsiktiga förutsättningar för att styra genomfartstrafik bort från det finmaskiga kommunala gatunätet. Plankarta och planbeskrivning saknar utpekade område samt resonemang om hantering av snöupplag. Om inget område pekas ut för ändamålet i plankartan bör ett resonemang föras om hantering av snö i planbeskrivningen.

Givet den nya lokalgatans utformning och förväntade trafikflöde bör korsningspunkter för oskyddade trafikanter tvärs lokalgatan utföras som passager. Detaljutformning och eventuell hastighetssäkring tas med fördel fram i samband med detaljprojektering. I det fortsatta arbetet är det viktigt att fasta hinder så som träd, belysningsstolpar, bullerplank et c. placeras på ett trafiksäkert sätt så att erforderliga siktlinjer upprätthålls i alla korsningspunkter samt vid fastighets- och parkeringsutfarter.

Parkenheten har inga invändningar mot förslaget.

Kollektivtrafikenheten framhåller att förslaget till detaljplan är positivt för kollektivtrafiken eftersom det handlar om att bygga fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Det gynnar kollektivtrafikens utveckling att fler bostäder byggs vid befintliga busslinjer och nära befintliga hållplatser. Den nya lokalgatans utformning gör det möjligt att trafikera gatan och inrätta hållplats intill bostäderna vid ett eventuellt framtida behov, vilket är bra ur ett långsiktigt perspektiv då stadens och kollektivtrafikens förutsättningar kan förändras över tid.

I övrigt har förvaltningen inga synpunkter på planförslaget

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för information och synpunkter. Anledningen till att planbestämmelsen B₁ kvarstår är för att inte förändra nuvarande användningsbestämmelse för området, inom fastighet Visby Bogen 2, där både bostad och förskola möjliggörs.

Fastighetsindelingsbestämmelsen har förtydligats. Redovisningen följer den senaste planbestämmelsekatalogen. Planbeskrivningen har förtydligats gällande kraven enligt 3 kap. 1 §. Fastighetsbildningslagen 5 kap. 4 § andra stycket är ej aktuell då planbestämmelsen inte innebär att succesiva fastighetsregleringar ska genomföras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har valt att inte styra bebyggelsens utformning med planbestämmelse som hindrar eventuella loftgångslösningar.

Avsnittet om fornlämningar i planbeskrivningen har förtydligats. Formuleringar kring dagvattenlösningar har förtydligats i planbeskrivningen.

Utlåtande från utredande hydrogeologer (Norconsult och Pentacon) om eventuella källares påverkan på grundvatten har inkommit efter det att Tekniska nämnden lämnat sitt yttrande. ("Utlåtande rev 1.1 Gråbo- Grundvatten och byggnation Norconsult 2024-06-18" samt "PM Beskrivning av jordarter vatten i jord, Pentacon 2024-06-10/18"). Tekniska förvaltningens VA-avdelning har därefter tagit del av utlåtandet från Norconsult och Pentacon och kommenterat det. Se separat granskningsyttrande G117.

Utbyggnad av allmän plats, allmänna VA-anläggningar (inklusive dagvattendammar) bekostas och genomförs inom ramen för Region Gotlands exploateringsprojekt och regleras i markanvisningsavtal. Allmänna VA-anläggningar och dagvattendammar överlämnas sedan till VA-huvudman.

Exploatören ansvarar för att iordningställa ytor för snöupplag inom kvartersmarken.

**Teknikförvaltningen
VA-avdelningen
2024-07-04
G117**

Kompletterande yttrande ang utlåtande om grundvatten och byggnation inom detaljplanen Visby Gråbo 1:3 m fl. (Se VA-avdelningens kommentar i Tekniska nämndens granskningsyttrande G113). Sammanfattning av VA-avdelningens svar/yttrande:

Region Gotlands VA-avdelning har läst utlåtande från Norconsults utredande hydrogeolog: "Utlåtande rev 1.1 Gläntan, Gråbo- grundvatten och byggnation" 2024-06-18 samt rapport från PentaCon "Beskrivning jordarter vatten i jord" 2024-06-10/18.

Diskussionen om källare har till stor del handlat om "det tillfälliga övre grundvattenmagasinet" samt att inte punktera den täta morän som agerar som tätskikt till det undre grundvattenmagasinet (Furulundstälten).

Norconsults tidigare slutsats kvarstår, att byggnation med källare kan ske utan negativa konsekvenser på allmänna eller särskilda intressen i området. VA-avdelningen ställer sig frågande till vissa påståenden, men accepterar sammanfattningsvis Norconsults utlåtande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen tar emot informationen. Utlåtande från hydrogeologer (Norconsult och Pentacon) om bebyggelsens påverkan på grundvatten har tillkommit efter granskningen; "Utlåtande rev 1.1 Gråbo- Grundvatten och byggnation Norconsult 2024-06-18" samt "PM Beskrivning av jordarter vatten i jord, Pentacon 2024-06-10/18". Tidigare slutsats kvarstår, att byggnation med källare kan ske utan negativa konsekvenser på allmänna eller särskilda intressen i området.

**Socialnämnden
nämnden
2024-05-31
G109** *Socialnämnden lämnar inget nytt yttrande efter granskningen och anser att remissen är besvarad i och med samrådet och hänvisar till yttrande SON 2023/261.*

**Samhällsbyggnads-
förvaltningen** Samhällsbyggnadsförvaltningen bemöter inte yttrandet igen, utan bedömer att yttrandet bemötts samrådsredogörelsen.

Markägare/Boende/Föreningar

**Hyresgäst-
föreningen
2024-05-31
G111** *Hyresgästföreningen Gotland är positiv till att fler bostäder byggs då behovet är stort. Hyresgästföreningen Gotland önskar också att det finns möjlighet till fler huskroppar med fler våningsplan än 2 då det är mer resurseffektiv utifrån de behov som Gotland har med fler bostäder. Där vi ser att behov och resurseffektivitet ofta vägs mot det estetiska och där måste vi nu ta ett bättre ansvar för att motverka den bostadsbrist samt krav på resurseffektivisering som finns på Gotland.*

Hyresgästföreningen Gotland önskar 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." Att utifrån dessa konstateranden alltid säkerställa bostäder/insatser i detaljplaner för att bemöta behoven.

Gällande centrumändamål önskar Hyresgästföreningen ett tillägg om att det är önskvärt med kvarterslokal för att öka trivseln i området och öka förutsättningar integrationen i samhället. Utöver dessa synpunkter har vi inget att erinra mot förslaget.

**Samhällsbyggnads-
förvaltningen** Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för era synpunkter.

I avvägningen om styrandet av byggnaders höjd finns många aspekter att förhålla sig till, bland annat hur ny bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse, bebyggelsens skuggpåverkan, landskapsbild, bostadsbebyggelsen i relation till storlek på bostadsgård, parkeringsplatser etc. Detta har studerats och landat i detta förslag. Nockhöjder är olika inom planområdet för att skapa en variation. För radhus/flerfamiljhus i angränsning till Visby Bogen 1 regleras högsta nockhöjd på bostadshus tillsammans med takvinkel för att säkerställa byggnaders höjd med hänsyn till områdets karaktär (befintlig bebyggelse inom Visby Bogen 1) och landskapsbild.

I användningen *bostäder* begränsas inte byggnation till att endast innebära bostad för en viss grupp. Bestämmelsen möjliggöra även bostäder för exempelvis unga, studenter, nyanlända, äldre och personer med funktionsvariation. I användningen *bostäder* ingår också bostadskomplement av olika slag. Ett bostadskomplement till flerbostadshus kan innefatta bland annat en gemensamhetslokal.

Gotland elnät AB
2024-05-22
G104

Gotlands Elnät AB har någon synpunkt och någon fråga kring den här detaljplanen. På sidan 31 finns den här texten med under rubriken el:

”Planområdet kan försörjas med el genom Gotlands Energi AB ledningsnät. I planområdets mitt, söder om lokalgatan avsätts en yta för transformatorstation (E1). Trädgårdsgatans anslutning till Visbyleden tas bort och området planläggs som PARK. För att säkerställa yta för allmännyttiga ledningar inom parkmarken tillkommer bestämmelse om Markreservat för av luftledning (I1).”

Den här meningen borde ändras till: ”Planområdet kan försörjas med el genom Gotlands Elnät AB ledningsnät.”

Det här är bra: I planområdets mitt, söder om lokalgatan avsätts en yta för transformatorstation (E1).

Vi är lite osäkra på vad detta menas med :

”Trädgårdsgatans anslutning till Visbyleden tas bort och området planläggs som PARK. För att säkerställa yta för allmännyttiga ledningar inom parkmarken tillkommer bestämmelse om Markreservat för av luftledning (I1).”

Under I₁ Markreservat för allmännyttig luftledning står det: ”Motivet är att säkerställa yta för allmännyttiga ledningar och att förhindra att åtgärder utförs som förhindrar framdragande och underhåll.”

Vi vill säkerhetsställa att detta även gäller att vi har rätt att ex träsäkra våra elledningar? Detta finns bl a i Elföreskrift 2023-3 (EIFS 2023-3, 5kap§1).

**Samhällsbyggnads-
 förvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för era synpunkter.

Vi uppdaterar texten ang att planområdet kan försörjas med el genom Gotlands Elnät AB ledningsnät. För att området för luftledningen ska hanteras lika ,detaljplanemässigt, längs Visbyleden har vi valt att planlägga med samma formulering som intilliggande, digitaliserade, detaljplaner. Trädsäkring sker i upplåtelsen av marken.

Sedan samrådstiden kvarstår nedanstående erinringar som redovisats i samrådsredogörelsen:

Inga kvarstående erinringar sedan samrådstiden

Visby den 9 september

Sara Lindh
 Enhetschef, enhet detaljplan

Stina Wester
 Planarkitekt