



Förslag till detaljplan för

Tofta Krokstade 1:38, östra delen, m.fl.

Region Gotland

Antagandehandling

Ärendenr: MBN 2019/1719

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2024-06-04,

rev. 2024-12-02

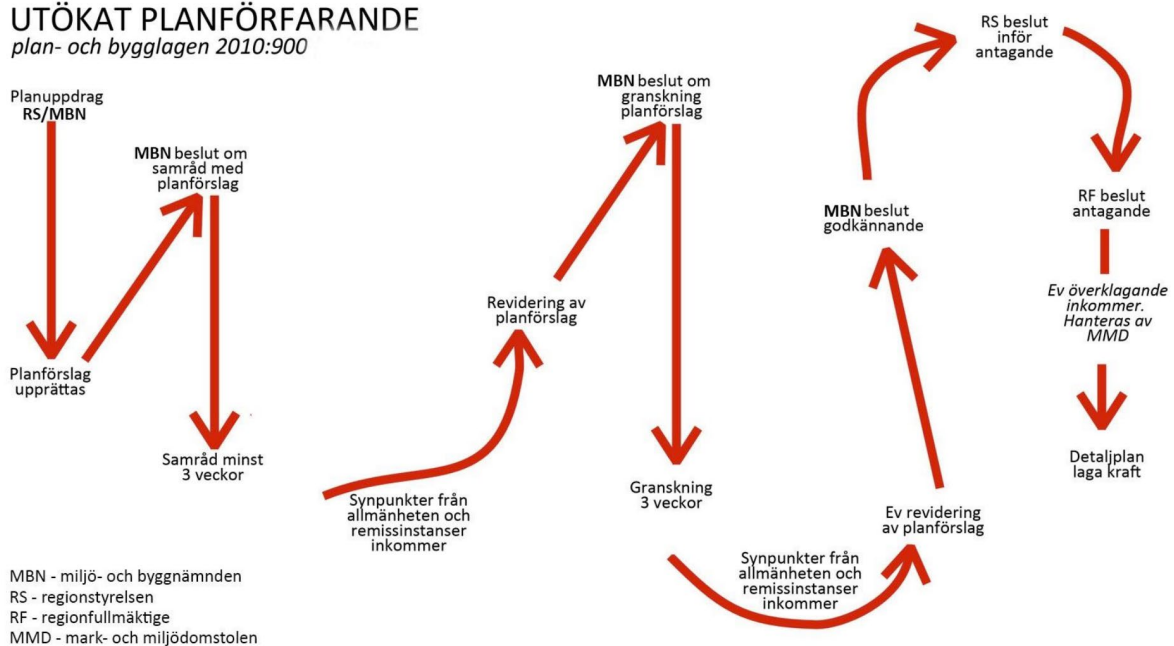
En detaljplan är ett juridiskt bindande kontrakt mellan en kommun, markägare och grannar. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, handel, kontor, parkmark, gator), höjd på byggnader, storlek 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	7
Genomförandetid.....	10
Allmän plats.....	10
Vattenområde	11
Befintligt	11
Ärendeinformation.....	13
Tidplan.....	13
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	15
Användningsbestämmelser för allmän plats.....	15
Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	15
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	15
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor.....	20
Ersättningsanspråk.....	21
Organisatoriska frågor.....	22
PLANERINGSUNDERLAG	24
Kommunala	24
Regionala.....	24
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	25
Kommunala	25
Regionala	27
Riksentressen	27
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.....	27
Miljökvalitetsnormer.....	28
Mellankommunala intressen.....	30
Miljö	31
Hälsa och säkerhet	34
Markförhållanden.....	36
Kulturmiljö.....	36
Fysisk miljö	37
Sociala miljöer	37
Teknik	37
Service	38
Trafik.....	38
KONSEKVENSER	40
Fastigheter och rättigheter	40
Miljö	40
Miljökvalitetsnormer	44
Hälsa och säkerhet	46
Sociala värden	47
Riksentressen	48
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.....	49
Trafik.....	54
Mellankommunala frågor.....	55

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 fastigheter för friliggande enbostadshus. Bebyggelsens skala, placering och utformning ska ta hänsyn till platsens förutsättningar såsom det öppna landskapet och den omgivande bebyggelsekaraktären.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanens huvuddrag är att tillskapa fastigheter 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 fastigheter med varierad storlek, mellan 950 m² – 1100 m², som placeras längs med en förlängning av Vindilevägen. Detaljplanen möjliggör för totalt 20 fastigheter, vilket kan bebyggas med friliggande 1-2 våningshus med en total byggnadsarea på totalt 200 m² per fastighet.

Fastigheterna ges en naturnära karaktär med en vy över det öppna jordbrukslandskapet. Detaljplanen avser att bevara delar av de öppna ytorna mellan havet och jordbrukslandskapet genom att de planläggs som naturmark. Med hänsyn till att inte begränsa den pågående jordbruksanvändningen (spridning av gödsel och bekämpningsmedel) och för att det inte ska uppstå olägenhet för boende planläggs ett skyddsavstånd (naturmark) på 10 meter mellan bebyggelsen och jordbruksmarken.

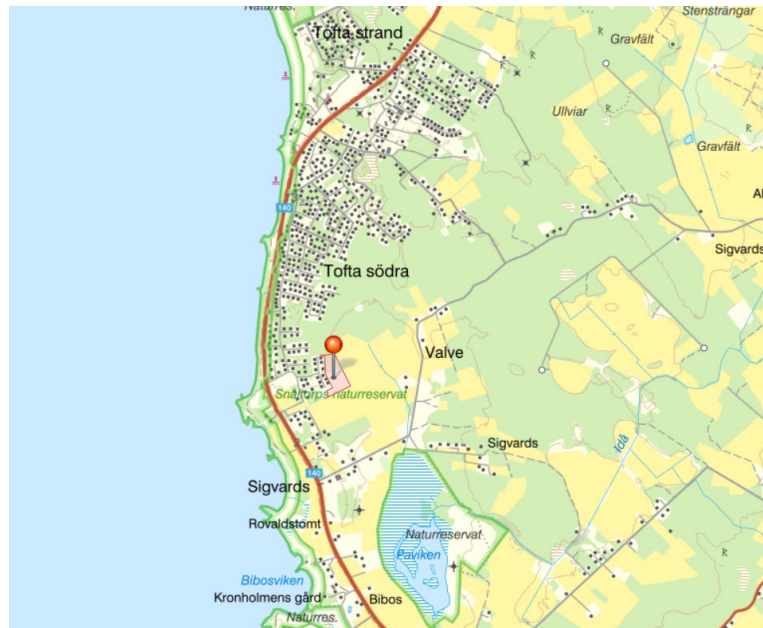
Detaljplanen säkerställer även ytor för tekniska anläggningar såsom transformatorstation och för en infiltrations- och översvämningssyta.

Planförslaget omfattar del av Tofta S:46, del av Tofta Krokståde 1:38 och del av Tofta Rangståde 3:24 som planläggs som allmän platsmark natur och gata. Aktuellt detaljplaneförslag innebär även att de delar som omfattas av gällande detaljplan (09-P-107) upphävs och ersätts med aktuellt detaljplaneförslag.

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 (13 km)



Figur 1. Översiktsskarta över aktuellt planområde.

Areal

Planområdets yta är ca 3,5 hektar.

Planförslagets arealer/ändamål kvartersmark och allmänplats

Ändamål	Yta	Bruttoarea/antal lgh/fastigheter
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder	22 110 m ²	20 st. fastigheter med en byggnadsarea om högst 200 m ² per fastighet
Transformatorstation	200 m ²	
Infiltrations- och översvämningsyta	2 890 m ²	
<i>Allmän plats</i>		
Natur	7 300 m ²	
Lokalgata	3 250 m ²	

Ingående fastigheter

Planområdet innefattar del av Tofta Krokstäde 1:38, del av Tofta Rangstäde 3:24 och del av Tofta S:46.

Markägoförhållanden

Del av Tofta Krokstäde 1:38 och Tofta Rangstäde 3:24 är privat ägd. Fastigheten Tofta S:46 ägs av Tofta Krokstäde 1:38 tillsammans med fastigheterna Tofta Krokstäde 1:454-1:475 (23 fastigheter). Det är Rangstäde Samfällighetsförening som förvaltar fastigheten Tofta S:46.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Planförslaget möjliggör för 20 nya fastigheter för friliggande enbostadshus i varierande storlek längs en förlängning av Vindilevägen. Total byggnadsarea per fastighet är 200 m² och enbostadshusen kan uppföras i 1-2 våningar. Planen möjliggör endast en huvudbyggnad per fastighet. Fastigheterna ges en naturnära karaktär med en vy över det öppna jordbrukslandskapet och där de planerade fastigheter i sydöst har en större areal, så att den öppna karaktären i södra planområdet bevaras.



Figur 2. Illustrationsplan

I aktuellt planförslag bevaras delar av de öppna ytorna mellan havet och jordbrukslandskapet genom att de planläggs som naturmark. För att säkra ett skyddsavstånd på 10 meter mellan bebyggelse och jordbruksmark planläggs ytan som naturmark.

Planförslaget innebär att en ny väg anläggs, som sedan kopplas samman med Vindilevägen. Den nya vägen kopplar ihop vid befintliga vändplatser intill befintligt bostadsområde. Aktuellt detaljplaneförslag angränsar även till pågående detaljplan för Rangståde 3:24, där det föreslås att möjliggöra för ungefär 20 nya fastigheter för parhus och flerbostadshus. I nuvarande förslag för detaljplan för Rangståde 3:24 ansluts vägnätet till befintlig vändplan på Vindilevägen i norr.

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 planbestämmelserna [B] och [f₁]. I användningen bostäder [B] ingår 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.

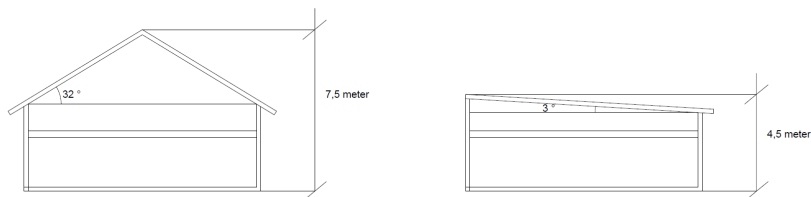
Förslaget är indelat i fyra olika områden. För de olika områdena föreslås en areal mellan 900 m² – 1100 m². Detta regleras i särskilda planbestämmelser, [d₁-d₃]. Arealen har avvägts mot fastighetens förutsättningar, där fastigheterna i sydöst har en större areal, så att den öppna karaktären i södra planområdet bevaras. Ny bebyggelse kan därmed integreras i landskapet på ett bra sätt.

Fastigheterna har grupperats i likhet med befintligt bostadsområde, längs en väg. Mot angöringsvägen (lokalgatan) regleras det med prickmark om 4,5 meter. Syfte med bestämmelsen, att förhindra ny bebyggelse i anslutning till allmän plats (lokalgatan), är att bevara bebyggelsekaraktär i området, där huvudbyggnaderna är placerade en bit in på fastigheten.



Figur 3. Plankarta

För varje fastighet får huvudbyggnader uppföras med högsta nockhöjd på 7,5 meter. Detaljplanen reglerar en nockhöjd i förhållande till takvinkel, där syftet är att möjliggöra 1-2 våningshus och att förhindra stora byggnadsvolymer (se figur nedan). I planen regleras därmed att vid en takvinkel större än 30 grader är högsta tillåtna nockhöjd 7,5 meter [h_1], men om takvinkel är 30 grader eller lägre är högsta tillåtna nockhöjd 4,5 meter [h_2]. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.



Figur 4. Princip för reglering av nockhöjd i förhållande till takvinkel.

För komplementbyggnader är högsta tillåtna nockhöjd 3,5 meter, vilket regleras på plankartan med [h₃]. Komplementbyggnader är ett komplement till den huvudsakliga användningen som exempelvis fristående uthus, miljöhus och andra mindre byggnader.

Tekniska anläggningar Ett område i sydvästra hörnet av planområdet planläggs som kvartersmark *Teknisk anläggning* [E₁] för att möjliggöra anläggandet av transformatorstation, vilket markeras med E₁ på plankartan. Syftet är att tillgodose nya och framtida elbehov i området.

Enligt dagvattenutredningen föreslås en större översvämning- och infiltrationsyta (så kallad seriekopplad anläggning) för dagvatten i södra delen av planområdet. Denna åtgärd bidrar både till en bättre rening och ytterligare fördröjning (läs mer i avsnittet *Dagvatten*). I detaljplanen säkerställs ovanstående infiltration- och översvämningssytan med användningsbestämmelsen [E₂] - *Infiltrations- och översvämningssyta*.

Trafik, parkering och tillgänglighet Planförslagets vägnät utgår från en förlängning av Vindilegatan och att fastigheterna placeras utmed den nya gatan. I planförslaget är det två av fastigheterna som inte har någon direkt anslutning till den nya gatan. För dessa två bostadsfastigheter föreslås att en gemensam infart ska anläggas (se figur nedan).



Figur 5. Redovisar exempel på gemensam infart i röd linje.

Bilparkering för boende och besökare ska lösas inom fastigheterna. Enligt gällande parkeringsnorm, vilket är en bilaga till Parkeringsstrategi Gotland, anges två bilplatser per bostad för boenden med privat fastighet (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).

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 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 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Allmän plats

Huvudmannaskap

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 6. Foto över befintlig vändplats vid Vindilevägen.

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.

Den planerade vägen ska dimensioneras för framkomlighet för tunga fordon, så som räddningstjänst- och renhållningsfordon. 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.

Planförslaget utgår från att fortsätta på Vindilegatan och att den nya vägen sedan kopplas samman med de två befintliga vändplanerna. Syftet med att koppla samman vägnätet är att inte få fler återvändsgator. Enligt förslag till översiktsplan 2040 anges att återvändsgator ska undvikas så långt som möjligt.

Natur

I detaljplanen planläggs en del som naturmark [NATUR], där ambitionen är att säkerställa att en del av de öppna ytor mot havet och jordbrukslandskapet ska bevaras. Ett skyddsavstånd på 10 meter mellan bebyggelse och jordbruksmark säkras genom att planlägga ytan som naturmark. 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 7. Vy över befintlig 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, Tofta Södra, präglas av 1900-talets fritidshusetableringar. Det var under 1930-talet som det på Gotland började byggas fritidshus i lite större omfattning, vilket lokaliserades till de attraktiva strandlägena, helst med goda kommunikationer, som Tofta. En av grundtankarna med fritidshusen var att de skulle vara enkla och ganska primitiva. 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 fritidshusfastigheterna präglas av en naturnära och skoglig känsla, där en stor del av träden, främst tallar, har bevarats.



Figur 8. Bilder av äldre fritidshusbebyggelse. Källa: Google maps 2023

Under 2000-talet har det skett ett skifte där allt fler väljer att bosätta sig permanent i de många kustnära fritidshusområdena. Området, Tofta Södra, präglas främst av en omvandling till åretruntboende under 2000-talet. Delar av de fritidshus från 50- och 60-tal har utvecklats och moderniserats. I södra Tofta börjades det även under 2000-talet i allt större omfattning planläggas för

bostäder, vilket har inneburit ett stort antal nybyggda villor/åretruntbostäder. Utemiljön för de mer moderniserade och nybyggda fastigheterna karaktäriseras av stora och välvårdade gräsmattor.

Området direkt väster 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 2 våningar. Befintlig bebyggelse präglas av varierad karaktär. I området finns det både traditionella villor med träfasad och moderna villor i puts (se exempel nedan).



Figur 9. Fotografier över befintligt område.

Skogsmarken norr om planområdet, på fastigheten Tofta Rangställe 3:24, är under planläggning för bostadsändamål och detaljplanen beräknas att gå till antagande under 2025. Förslaget för detaljplan Tofta Rangställe 3:24 syftar till att möjliggöra sammanlagt 20 nya fastigheter för flerbostadshus och parhus. Området är planerat utifrån förutsättningarna för permanentboende och för bebyggelse av 2-3 plan.

Ärendeinformation

Planen hanteras enligt PBL 2010:900 med utökat planförfarande. I och med att förslag till detaljplan delvis tar i anspråk en del åkermark och öppet jordbrukslandskap, anser Samhällsbyggnadsförvaltningen 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.

Beslut om samråd fattades av Miljö- och Byggnämnden i Region Gotland den 2023-04-19, MBN § 67.

Tidplan

Samråd – 8 maj – 11 juni 2023

Granskning – 19 augusti – 9 september 2024

Antagande - Kvartal 4 2024/Kvartal 1 2025

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 ytorna ska bevaras.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B	Bostäder	Kvartersmarken planläggs för bostadsändamål, vilket regleras med användningen [B].
E ₁	Transformatorstation	Kvartersmark planläggs för transformatorstation, vilket regleras med användningen [E ₁]. Motivet till denna reglering är att tillåta byggnation av transformatorstation för att kunna tillgodose kommande elbehov.
E ₂	Infiltrations- och översvämningsyta	Kvartersmark planläggs för infiltrations- och översvämningsyta, vilket regleras med användningen [E ₂]. Den tekniska anläggningen avser en infiltrationsyta (så kallad seriekopplad anläggning) för dagvatten. Anläggningen bidrar både till en bättre rening och ytterligare fördröjning.

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 förseas med byggnad, mur eller plank	Bestämmelserna som reglerar begränsning av markens utnyttjande reglerar var byggnation får uppföras. 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 900 m ²	Bestämmelsen reglera minsta fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att föreslagen fastighetsindelning och antalet fastigheter säkerställs i detaljplanen.
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 1100 m ²	Bestämmelsen reglerar minsta fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att föreslagen fastighetsindelning och antalet fastigheter säkerställs i detaljplanen.
h ₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 7,5 meter vid takvinkel större än 30 grader	Detaljplanen reglerar en nockhöjd för huvudbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnader i 1 till 2 våningar.
h ₂	Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 4,5 meter vid takvinkel 30 grader och lägre	Detaljplanen reglerar en nockhöjd för huvudbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnader i 1 till 2 våningar.
h ₃	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3,5 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.
h ₄	Högsta nockhöjd är 3,5 meter	Detaljplanen reglerar en separat nockhöjd för transformatorstationen, för att säkerställa att byggnaden underordnar sig övrig bebyggelse.
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.	Motivet till bestämmelsen är att förhindra att huvudbyggnader placeras i direkt anslutning till omgivande fastigheter och för att bevara bebyggelsekaraktär i området, där huvudbyggnaderna är placerade en bit in på fastigheten.
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.
e ₂	Endast en huvudbyggnad per fastighet	Planområdet får endast bebyggas med en huvudbyggnad per fastighet. Syftet med bestämmelsen är att följa området karaktär, som domineras av villatomter.
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 (ej hårt packat 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.
b ₃	Lägsta golvnivå är + 4,2 m (RH2000) (begränsas av sekundär egenskapsgräns)	Det regleras en lägsta golvnivå för byggnader med hänsyn till att undvika stående vatten mot byggnad och för att minimera riskerna för vattenskador vid stora nederbördsmängder.
b ₄	Lägsta golvnivå är + 3,6 m (RH2000) (begränsas av sekundär egenskapsgräns)	Det regleras en lägsta golvnivå för byggnader med hänsyn till att undvika stående vatten mot byggnad och för att minimera riskerna för vattenskador vid stora nederbördsmängder.
b ₅	Lägsta golvnivå är + 3,3 m (RH2000) (begränsas av sekundär egenskapsgräns)	Det regleras en lägsta golvnivå för byggnader med hänsyn till att undvika stående vatten mot byggnad och för att minimera riskerna för vattenskador vid stora nederbördsmängder.
a ₂	Startbesked får inte ges för byggnad förrän vägar och dagvattenanläggningar har kommit till stånd.	Lokalgator och dagvattenanläggningar (dike samt infiltrations- och översvämningsyta) ska vara utbyggda innan startbesked för nybyggnad kan ges på respektive fastighet. Syfte med bestämmelsen är att säkerställa dagvattenanläggningar samt att en körbar väg till varje fastighet kommer till stånd innan varje fastighet 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. Föreslagen fastighetsindelning är att del av fastigheten Tofta Krokstade 1:38 styckas av för 20 bostadsfastigheter. Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen. Del av Tofta Krokstade 1:38, del av Tofta Rangstade 3:24 och del av Tofta S:46 planläggs som allmän platsmark natur och gata. Den allmänna platsmarken planeras att ingå i en gemensamhetsanläggning. Frågor rörande eventuell inlösen av allmän platsmark eller ersättning för upplåtelse av mark beslutas i framtida lantmäteriförrättning (se avsnitt *Inlösen*).

Exploatören ansvarar för att ansöka och bekosta erforderliga fastighetsbildningar som exempelvis avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning i framtida lantmäteriförrättningar.

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. Rättigheten för infart kan säkras genom att det inrättas en gemensamhetsanläggning alternativt att infart ingår i annan gemensamhetsanläggning. Rättigheten kan även säkras genom bildande av officialservitut, vilket bestäms av lantmäteriet i samband med fastighetsförrättningen. Ett alternativ är även att fastigheterna styckas av som skafffastigheter och att rättigheten för infarten sedan sker genom officialservitut.

Alla kända servitut inom planområdet framgår av bilagd fastighetsförteckning.

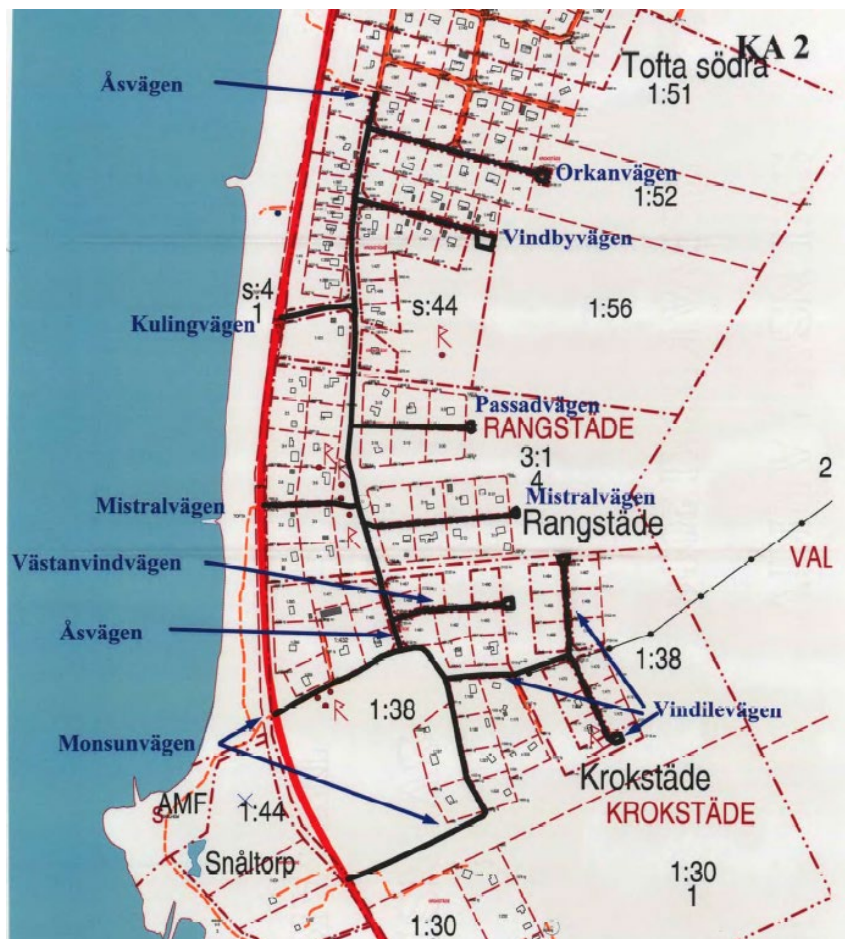
Gemensamhetsanläggningar

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 exploatören 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 PBL hur det enskilda huvudmannskapet 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 Rangståde samfällighetsförening.



Figur 10. Översiktsskarta över Tofta GA:8.

I föreslagna detaljplan planläggs den nya lokalgatan [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.

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.

Om en ny gemensamhetsanläggning bildas kommer de nya fastigheterna att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen och även anslutas till Tofta GA:8 enligt 42 a § anläggningslagen. Om lokalgatan [GATA] istället 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 alternativ att anslutas till Tofta GA:8. I båda ovanstående alternativ behöver det ske en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet, vilket bekostas av exploatören. Förrättning för nybildande samt omprövning kan, bland flera villkor i anläggningslagen, endast genomföras om åtgärden 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 kan lösas med att en egen gemensamhetsanläggning inrättas för den gemensamma infarten.

Naturmarken [NATUR] inom planområdet planeras att ingå i gemensamhetsanläggningen, likaså dagvattenanläggningar så som infiltration – och översvämningssytan inom [E₂]. Anläggandet åligger exploatören.

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 inom allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det kommunala VA-nätet för området är under utbyggnad av Region Gotland och planområdet kommer att anslutas till den nya huvudledningen från Klintehamn 2025-2026. Det kommunala VA-nätet kommer byggas ut fram till respektive fastighetsgräns och ledningarna planeras att förläggas inom allmän platsmark, GATA₁.

Planekonomisk bedömning

Ekonomiska frågor

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

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 § PBL. 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

Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

Ersättningsanspråk

Det är inte aktuellt med något ersättningsanspråk enligt 14 kap. PBL.

Inlösen

En del av planområdet planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Enligt 14 kap. 15 § PBL finns skyldighet för huvudmannen för den allmänna platsen att lösa in marken, förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet om fastighetsägaren begär det, vilket kan genomföras genom att påkalla förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt 18 § 1 st. 2p. AL.

Ledningar

Avtal som reglerar ansvar, utförande och kostnadsfördelning för eventuell flytt eller utbyggnad av ledningar tecknas mellan ledningsägare och exploatören/fastighetsägaren.

Drift allmän plats

Det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det innebär att de enskilda är ansvariga för drift och underhåll av allmän plats. Om den allmänna platsen införlivas i befintliga gemensamhetsanläggningar (GA:8), kommer Rangstäde samfällighetsförening ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsen.

Drift vatten och avlopp

Planområdet planeras att ingå inom VA-huvudmannens verksamhetsområde. Kommunalt vatten och avlopp är under utbyggnad och området förväntas vara anslutet 2025-2026. Regionen blir därmed huvudman för vatten- och spillvattensystemet och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till och med förbindelsepunkt.

Fastighetsägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar på fastigheten från förbindelsepunkten vid fastighetsgräns.

Drift dagvatten

För den allmänna platsmarken [NATUR] och inom infiltrations- och översvämningsytan [E₂] ansvarar 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.

Inom kvartersmarken är det varje enskild fastighetsägare som ansvarar för dagvattenhanteringen och avvattningen av sin egen fastighet.

Gatukostnader

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.

Exploateringsavtal

Organisatoriska frågor

Ett exploateringsavtal (enligt 6 kap. PBL) mellan exploatören och Region Gotland 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.

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 framtaget och behandlar frågor gällande vatten- och avlopp, gata, dike samt fastighetsbildning. Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av detta redovisas nedan.

- Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga fastighetsbildningar som exempelvis avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning i en framtida lantmäteriförrättning.
- Exploatören ansvarar för att bekosta och anlägga alla gator [GATA], så att alla planerade fastigheter nås med bil, samt 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 alternativt servitut upplåts utan ersättning för kommunala anläggningar såsom vattenledningar, avloppsledningar, ventiler, tryckstegringsbyggnader, brunnar eller annan anläggning som krävs för funktionen.
- Exploatören ansvarar för och bekostar anläggandet av infiltration-översvämningsyta [E₂] samt diken inom allmän platsmark för avledande av dagvatten.

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

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

Tillstånd och dispenser

Vattenverksamhet

I enlighet med dagvattenutredningen föreslås en översvämning- och infiltrationsyta i planområdets södra del. En översvämning- och infiltrationsyta ska anmälas till kommunen enligt 9 kap. 2 § Miljöbalken (MB) samt 13 och 14 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Om dagvatten som leds till en naturlig våtmark medför ändrade förhållanden för en befintlig våtmark kan det krävas en anmälan om vattenverksamhet

enligt 11 kap. 9 a § MB. Bedömningen är att en anmälan enligt 11 kap. 9 a § MB inte erfordras.

Biotopskydd

Planområdet angränsar till diken i öster, vilket syftar till att avvattna jordbruksmarken. Ett biotopskyddat dike enligt 7 kap. 11 § MB är oftast ett större dike i jordbrukslandskapet som är vattenförande eller fuktigt mer än 6 månader om året. Diket bedöms omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB eftersom diken i jordbruksmark generellt omfattas av biotopskydd på grund av deras värden för biologisk mångfald som spridningskorridorer och livsmiljö för arter.

Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om åtgärden kan skada naturmiljön, ska en ansökan om biotopskyddsdispens göras till Länsstyrelsen.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte föranleda en biotopskyddsdispens.

Tidplan

Preliminär tidplan planprocess

Beslut om samråd	2023-04-19
Samråd	8 maj – 11 juni 2023
Beslut om granskning	juni -24
Granskning	juli-augusti -24
Godkännande för antagande	kvartal 4 -24
Antagande	kvartal 1-25*
Laga kraft	kvartal 1-25

*Kommunalt vatten och avlopp är under utbyggnad och området förväntas vara anslutet kvartal 1 2025. Det är därmed inte lämpligt med antagande av detaljplanen innan 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: kvartal 2 2025.

PLANERINGSUNDERLAG

	Kommunala
Detaljplan	Del av planområdet omfattar delar av följande detaljplan: <ul style="list-style-type: none">• Detaljplan för del av Tofta Krokställe 1:38 (09-P-107), antagen 2005-02-09.
Planprogram	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 av Enhet Geografisk information, 2024-11-14.
Undersökning enligt 6 kap 6 § MB (2010:900) och särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram 2022-12-19. Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. En 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. Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen (2023-01-31) kan inte utifrån underlaget bedöma huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan (läs mer under avsnitt <i>Konsekvenser – Miljöbedömning</i>).
Utredningar	Under planarbetet har följande utredningar tagits fram: <ul style="list-style-type: none">- Naturvärdesbedömning, Croneborgworks, 2022-11-17- Kulturvärdesutredning, Arendus 2022:26- Dagvattenutredning, Rejlers, 2024-05-17, rev 2024-11-18- Geoteknik PM, Rejlers, 2023-01-10- Markteknisk undersökningsrapport, Rejlers, 2023-01-11- Detaljplanering längs del av länsväg 140, Region Gotland, 2024-03-05
Regionplan	Regionala Vårt Gotland 2040 – regional utvecklingsstrategi för Gotland, antagen av regionfullmäktige 2021-01-22.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade 2016-06-08 §126 om ett positivt planbesked för Tofta Krokståde 1:38. Byggnadsnämnden beslutade att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genom planläggning pröva möjligheten att tillskapa fastigheter för bostadsbebyggelse i den östra delen av Tofta Krokståde 1:38 i enlighet med samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Detaljplan

Planområdet är i huvudsak inte planlagt sedan tidigare. Planområdet angränsar i väster till detaljplan för del av Tofta Krokståde 1:38, 09-P-107, antagen 2005-02-09. I detaljplanen får endast friliggande bostadshus i en våning uppföras och med högsta nockhöjd på 4,5 meter. Största byggnadsarea per fastighet är 200 m² och minsta fastighetarean varierar mellan 900–1500 m².

Förslag till detaljplan berör gällande detaljplan (09-P-107), där en del av allmän platsmark natur, planläggs med allmän platsgata (se karta nedan). Syftet med att planlägga marken som allmän platsgata är för att förbinda den nya gatan med den befintliga gatan (Vindilegatan) och på så sätt förhindra återvändsgator.



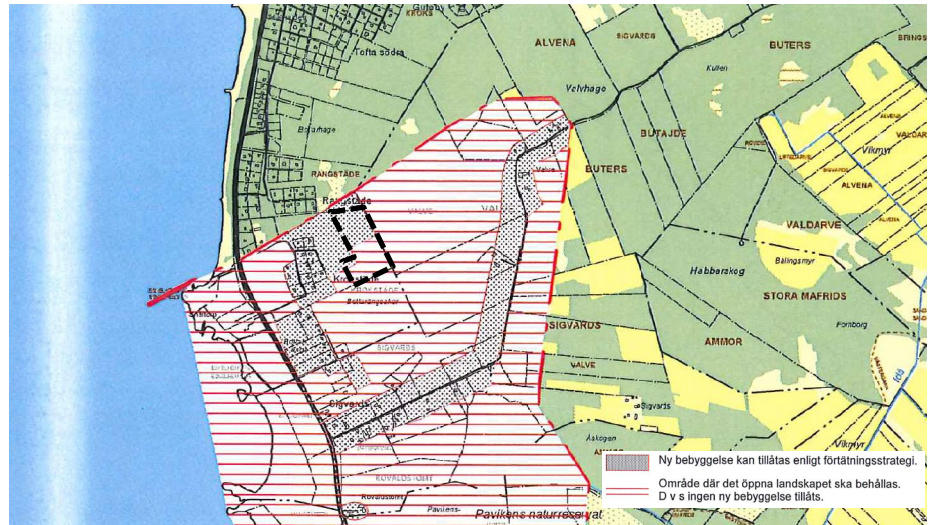
Figur 11. Utsnitt av detaljplan över Tofta Krokståde 1:38 (09-PLS-71). Delar av gällande detaljplan som omfattas av aktuellt detaljplaneförslag är markerad med röda linjer.

Väster om planområdet finns det även en byggnadsplan (09-PLS-71), antagen 1955-03-26. Enligt byggnadsplanen får endast fristående bostadshus byggas och fastigheter får inte ges mindre areal än 2000 m². Då särskilda skäl föreligger, må undantag härifrån medgivas.

Planprogram

Planområdet omfattas av Planprogram för Västergarnsområdet, Godkänd av BN 2005-05-17, som togs fram för att styra lämpliga ytor för bostadsbebyggelse men samtidigt värna om områdets karaktär; öppenhet mot havet och mot åkermarker etc. Delar av föreslagen bebyggelseyta ligger inom område som är

lämpligt för förtätning och en del är beläget inom ett område där det öppna landskapet ska bibehållas dvs. ingen ny bebyggelse tillåts. Planprogrammet anger att en exploatering på en öppen yta ställer stora krav på den arkitektoniska utformningen av husen, både volym- och utformningsmässigt.



Figur 12. Utsnitt ur Planprogram för Västergarn. Ungefärligt 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 i första hand ska 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 bebyggelse på god åkermark bör undvikas. Enligt översiktsplanen anges även att 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 i anspråk en del åkermark och öppet jordbrukslandskap, bedöms förslaget inte helt förenligt med gällande översiktsplan.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt Region Gotlands riktlinjer för bostadsförsörjning 2020-2023 anges fyra primära mål för Region Gotlands bostadspolitik:

1. Det byggs i snitt 300 bostäder per år över hela Gotland (fram till 2025)
2. Det finns ett varierat utbud av bostäder för människor med olika behov och med olika ekonomiska förutsättningar
3. Ett offensivt bostadsbyggande sker över hela Gotland
4. Kötiden för hyresrätter kortas

För att på ett hållbart sätt bidra till uppfyllelsen av Region Gotlands bostadspolitiska mål behövs insatser. Föreslagen detaljplan bidrar med att uppfylla mål nummer 1 och 2 genom att skapa förutsättningar för att fler bostäder kan byggas.

Regionplan	<p>Regionala</p> <p>Den regionala utvecklingsstrategin Vårt Gotland 2040, antaget i Regionfullmäktige 2021-02-22, anger tre övergripande mål för regionen.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 <p>I den regionala utvecklingsstrategin anges ett antal prioriteringar för att nå dessa mål. Inom ramen för prioriteringen <i>Skapa förutsättningar för byggande och bostadsförsörjning</i> anges tre inriktningar som man vill verka för:</p> <ul style="list-style-type: none">- Skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder för alla- Utveckla attraktiva och väl gestaltade bostäder och boendemiljöer- Verka för en resurseffektiv bebyggelse.
Rörligt friluftsliv	<p>Riksintressen</p> <p>Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 § MB jämte 4 kap. 1 § MB, vilket innebär inskränkningar i markens utnyttjande. 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 det rörliga friluftslivet.</p>
Friluftsliv	<p>Planområdet berör 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. Vattenområdet lämpar sig även för kanotpaddling och fritidsfiske.</p>
Totalförsvaret	<p>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.</p> <p>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.</p>
Högexploaterad kust	<p>Planområden ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § MB.</p>
Jordbruksmark	<p>Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken</p> <p>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 3 kap. 4 § MB.</p>

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 3 kap. 4 § MB.

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 som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär enligt 3 kap. 2 § MB.

Planområdet bedöms inte vara ett sådant område som avses i 3 kap. 2 § MB. 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 3 kap. 3 § MB.

Planområdet omfattar inte något ekologiskt särskilt känsligt område.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. MB följas vid all planläggning i Sverige. Där framgår att gällande normer finns för luftkvalitet, grundvatten och ytvatten för att skydda människors hälsa och miljö.

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 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. MKN 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.

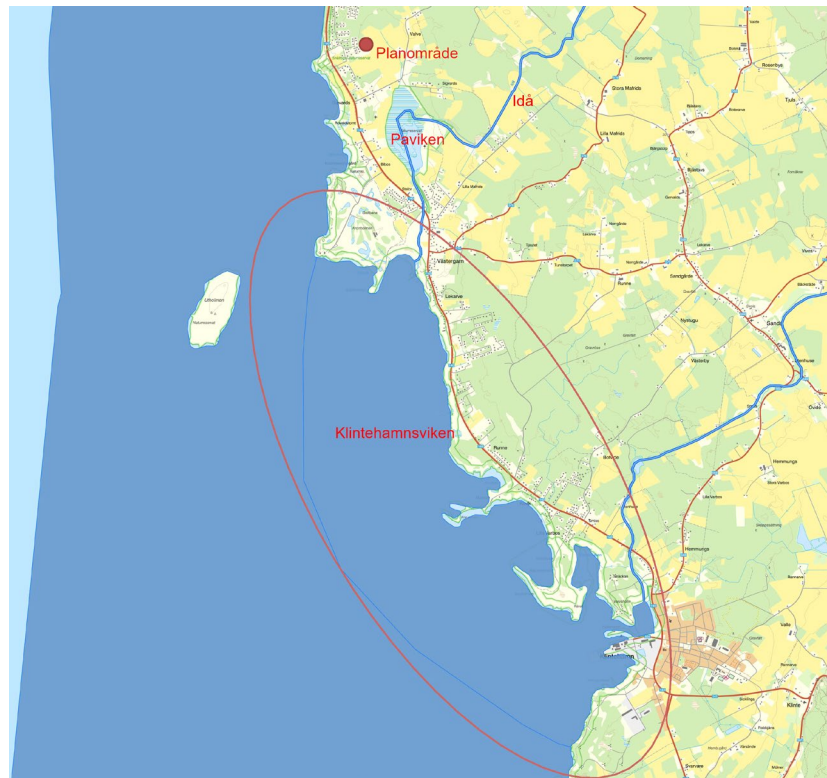
Planområdet ligger inom ett avrinningsområde till vattenförekomsten Klintehamnsviken. Status och MKN för Klintehamnsviken (SE 572350-180930) se tabell nedan.

Klintehamnsviken	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

Innan dagvattnet når Klintehamnsviken passerar det Idån. Status och MKN för Idå (SE 637826-164572) se tabell nedan.

Idå	Status	Kvalitets krav (MKN)
Ekologisk status	Måttlig status, där fys-kemiska kvalitetsfaktorer kopplat till övergödning.	God ekologisk status 2033
Kemiskt ytvatten	Uppnår ej god status. Ytvattenstatus.	God kemisk ytvattenstatus

Innan dagvattnet når Klintehamnsviken passerar det Paviken och Idå. Paviken är en näringsrik slättsjö som ligger ca 25 kilometer söder om Visby i Västergarns socken, och är ett Natura - 2000 område. Angränsande jordbruksmark har dikats ut och rinner samman i Idån som har sitt utlopp i Paviken. I ett näringsrikt område med ständig tillförsel av näringsämnen, som i Paviken, kan konkurrenskraftiga arter som mjölkört eller älgört snabbt ta över områden om störning i form av hävd (bete eller slåtter) upphör. Paviken är ett oerhört näringsrikt område som får tillförsel av näringsämnen och vatten från många olika håll. Därför är det extra viktigt vid exploatering av bostäder att begränsa utsläpp av högre halter av näringsämnen än vad det görs idag till Paviken.



Figur 13. Översiktsskarta över berörda ytvattenförekomsterna Klintehamnsviken, Idå och Paviken (VISS, 2024). Planområdets ungefärliga läge visas med en röd punkt.

Grundvatten

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

Grundvattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status. Bedömningen grundar sig på att riktvärdet överskrids 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 överskrids. Vattenförekomsten får en tidsfrist till 2027.

Buller

MKN 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

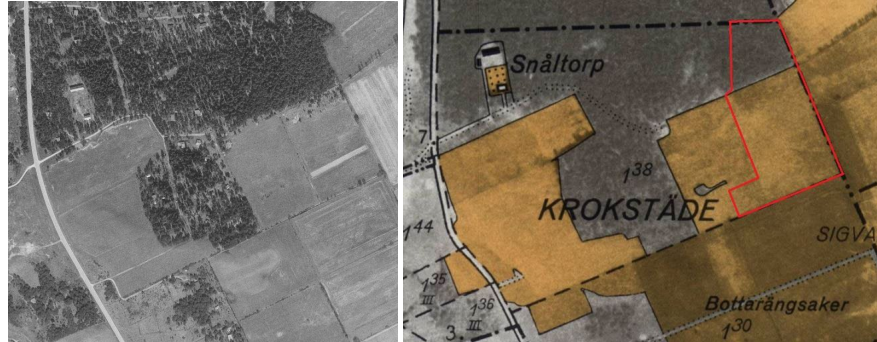
Detaljplanen omfattas inte av några mellankommunala intressen.

Naturmiljö

Miljö

I planarbetet har det tagits fram en naturvärdesbedömning, Croneborgworks, 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 14. 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 regioneologens platsbesök 1 juni 2022 sågs den fridlysta orkidén Johannesnycklar på den öppna gräsmarken. Exploateringen kan eventuellt påverka denna art negativt, men ej på populationsnivå då arten förekommer allmänt över hela Gotland.



Figur 15. 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, älvväxing, solvända och prästkrage. I den här delen står även tio- till tjugoföråriga björkar och tallar i dungar, samt någon sälgr här och där.



Figur 16. 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 17. Norra delen av området: dominerat av skog idag. Källa: Naturvärdesbedömning Croneborgworks 2022-11-17

Naturvärdesbedömningen har identifierat att planområdet till största del är 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 3 kap. 4 § MB.

Biotopskydd

Planområdet angränsar till diken i öster, vilket syftar till att avvattna jordbruksmarken. Diket bedöms omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB.

Diken i jordbruksmark omfattas av generellt biotopskydd pga. deras värden för biologisk mångfald som spridningskorridorer och livsmiljö för arter. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om åtgärden kan skada naturmiljön ska en ansökan om biotopskyddsdispens göras till Länsstyrelsen.

Dispens från biotopskydd krävs t.ex. för att fylla igen, rörlägga eller gräva om diket. Ett samråd bör ske med Länsstyrelsen om åtgärderna bedöms ändra naturmiljön på ett sådant sätt så att en biotopskyddsdispens krävs. Vid påverkan av diken kan även anmälan om vattenverksamhet krävas.

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 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 82 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 PBL och MB. 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 uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Platsen ska vara lämplig med hänsyn till bullerstörningar enligt 2 kap. 5 §. 4 p. PBL. Det finns riktvärden för buller. Om det finns risk att riktvärdena överskrids får kommunen bestämma i en detaljplan att lov eller startbesked inte får ges förrän det vidtagits åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller enligt 4 kap. 14 § PBL.

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 störning från jordbruksverksamhet

Planområdet är beläget intill sammanhängande jordbruksblock. Jordbruksmarken skördas och nyttjas under en begränsad tid av året. Jordbruk kan ge upphov till olika typer av störningar i boendemiljön såsom buller och lukt. Det saknas formella riktlinjer på avstånd mellan bostadsmark och jordbruksmark.

I förslaget är planerade bostadsfastigheter belägna på ett minsta avstånd om 10 meter från jordbruksmarken. Anledningen till skyddsavståndet är för att inte begränsa den pågående markanvändningen (spridning av gödsel och bekämpningsmedel) och för att det inte ska uppstå olägenhet för boende. Lantbrukaren som sprider bekämpningsmedel är skyldig att hålla tillräckliga skyddsavstånd till olika objekt i åkerns närhet, och bostäder och bostadstomter är känsliga objekt som kräver extra hänsyn och skyddsavstånd.

Bedömningen är att jordbruksmarken endast ger upphov till tillfällig störning och att störningen innebär en ringa påverkan.

Risk för olyckor

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

Markföroreningar

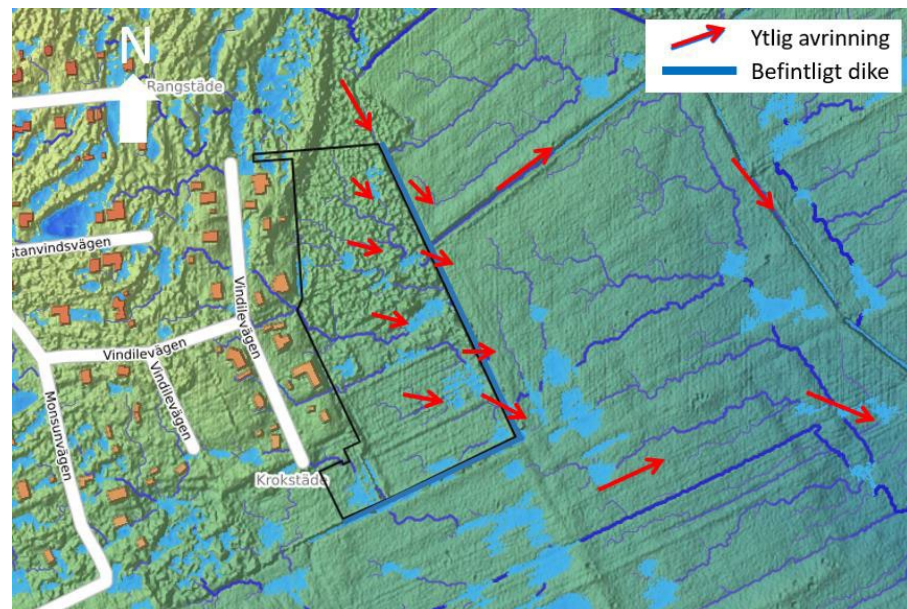
Inga kända markföroreningar finns inom området. Schaktning och övriga markarbeten ska ske med allmän uppsyn på eventuella föroreningar. Om en förorening upptäcks, som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska enhet miljö- och hälsoskydd omgående underrättas (10 kap. 11 § MB).

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 omfattas av någon översvämningsrisk. En dagvattenutredning har tagits fram av Rejlers 2024-11-18, där skyfall inom planområdet har studerats.

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 18. Lågpunkter och avrinningsvägar vid befintlig situation. Källa: Dagvattenutredning, Rejlers 2024-11-18

Lokala lågpunkter har identifierats inom planområdet där översvämningsrisk finns vid befintlig situation. Planområdet ligger nedströms villaområden i västlig riktning, vilket gör att 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 som god. Marken är inte sättningsbenägen och det bedöms inte finnas någon risk för erosion.

Risk för ras/skred

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

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Inom ramen för detaljplanearbetet har en geoteknisk utredning tagits fram av 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

I 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.

Kulturmiljö

Fornlämningar	<p>En kulturvärdesutredning och arkeologisk undersökning har genomförts av Arendus, 2022-10-24. Den utförda kulturvärdesutredningen går inte att likställa med en arkeologisk utredning eller arkeologisk undersökning efter beslut från Länsstyrelsen enligt 2 kap. 11 - 12§§ kulturmiljölagen (KML).</p> <p>Enligt kulturvärdesbeskrivningen framgår det i beskrivningen till laga skiftet 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 utredningsområde. 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.</p> <p>Sammantaget är bedömningen att det inte finns några antikvariska hinder mot en planläggning av området för bebyggelse. Dock bör hänsyn tas till den planerade anslutningsvägen till befintlig vändplanen väster om bebyggelseområdet, som kommer att anläggas i anslutning till den ovan omtalade fornlämningen (stensträngen/stenvallen).</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</p> <p>Planområdet är idag obebyggt men angränsar till befintliga bostadsområden. En liten del av dessa är fritidshus från 1950- 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</p> <p>Områdets närhet till Toftas stränder och badplatser utgör en kvalitativ miljö för lek och rekreation. Större rekreativområden och promenadvägar med höga naturvärden finns i omgivningen, inte minst längs den närliggande kusten. En stor del av fastigheterna i området utgörs av stora fastigheter, där varje enskild fastighet 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</p> <p>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	Planområdet är utpekade i VA-planen 2018, Region Gotland. Kommunalt vatten och avlopp är under utbyggnad och området förväntas vara anslutet 2025-2026. De nya fastigheterna ansluts till det kommunala VA-nätet. Kommunalt VA-nät finns framdraget längs Orkanvägen och Vindbyvägen. Ledningsnät ska anläggas av Region Gotland.
Dagvatten	Området omfattas inte av några dagvattenledningar.
Värme	Det finns inga fjärrvärmeledningar i närheten av planområdet.
Ei	Befintligt område är anslutet till elnätet, som Gotland Energi AB ansvarar för.
Fiber- och teleledningar	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.
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 cirka 13 km från planområdet.</p>
Brand	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.
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 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> <p>Bedömningen är att det finns stor tillgång till barnomsorg i relativ närhet till Tofta med goda möjligheter till skolskjuts och att åka med kollektivtrafiken. Nuvarande och framtida behov bedöms klaras.</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> <p>Bedömningen är att det finns tillgång till service i relativ närhet. Då planområdet är beläget på landsbygden finns service inom rimliga avstånd. Nuvarande och framtida behov bedöms klaras.</p>
Angöring	<p>Trafik</p> <p>Planområdet nås med bil via Toftavägen (väg 140). Aktuellt detaljplaneförslag utnyttjar befintliga infarter från 140. Inga ytterligare infarter kommer anläggas från väg 140. Väg 140 är utpekade som riksintresse för kommunikation enligt 3</p>

kap. 8 § MB. Årsmeldygntrafiken 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.

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.

Kollektivtrafik

Väg 140 trafikeras av linjetrafik, linje 10. Närmaste hållplats Monsunvägen ligger ca 600 meter från planområdet. Busslinje 10 trafikeras av timtrafik under vardagar och cirka sex avgångar på helger, året runt.

Gång- och cykel

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.

Parkering

I området finns det ingen allmän parkering. Boendeparkering sker på respektive bostadsfastighet. Parkeringen ska följa Gotland Regions *Parkeringsstrategi* och *Parkeringsnorm*. Enligt Gotland Regions *Parkeringsstrategi* ska boendeparkering ska hanteras på kvartersmark vid nybyggnation.

KONSEKVENSER

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastigheter och rättigheter

Ett plangenomförande av detaljplanen möjliggör att fastigheten Tofta Krokståde 1:38 kan styckas av till totalt 20 enskilda fastigheter. Övrig mark (Tofta Krokståde 1:38, del Tofta S:46, del av Tofta Rangståde 3:24) som planläggs som allmän platsmark består om inte den gemensamma marken blir en marksamfällad fastighet, likt Tofta S:46.

För de gemensamma ytorna, vilka planläggs som allmän plats Gata och Natur, planeras att bildas en gemensamhetsanläggning för. Planens genomförande innebär därmed att de delar av Tofta Rangståde 3:24 och Tofta S:46 som planläggs som allmän platsmark planeras att ingå i en gemensamhetsanläggning.

Förslag till detaljplan berör gällande detaljplan (09-P-107), där del av fastigheten Tofta S:46 är planlagd som allmän platsmark natur i gällande detaljplan. I aktuellt detaljplaneförslag planläggs det istället för allmän platsmark gata (se figur 11). Syfte är att för att förbinda nya gatan med befintlig gata (Vindilegatan). Planens genomförande innebär att de delar som omfattas av gällande detaljplan (09-P-107) upphävs och ersätts med aktuellt detaljplaneförslag.

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.

Planområdet angränsar till diken i öster, vilket syftar till att avvattna jordbruksmarken. Bedömningen är att vid ett genomförande av aktuellt planförslag erfordras inte biotopskyddsdispens.

Landskapsbild

Planområdet är beläget i anslutning till ett befintligt bostadsområde och intill ett öppet jordbrukslandskap. Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i 1-2 våningar. Planens genomförande kommer 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 § PBL, 6 kap. 6 § MB eller 3 § i miljöbedömningsförordningen. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ MB).

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 sådan betydande miljöpåverkan och att detaljplan därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. 11 § MB.

Undersökningen har samråtts 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 2024-11-18, 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 192 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 19. Skiss över föreslagna dagvattenhantering för planområdet. Källa: Dagvattenutredning Rejlers 2024-11-18.

Enligt dagvattenutredningen föreslås att takdagvatten från föreslagna fastigheter avleds med hjälp av stuprör och stuprörsutkastare till skålutformade infiltrationsytor. Utvald placering för infiltrationsytorna baseras på de identifierade lågpunkter som uppstår vid skyfall. Den 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 (ej hårt packat grus) eller en kombination av dessa, jämfört med att använda asfalt och betongplattor.

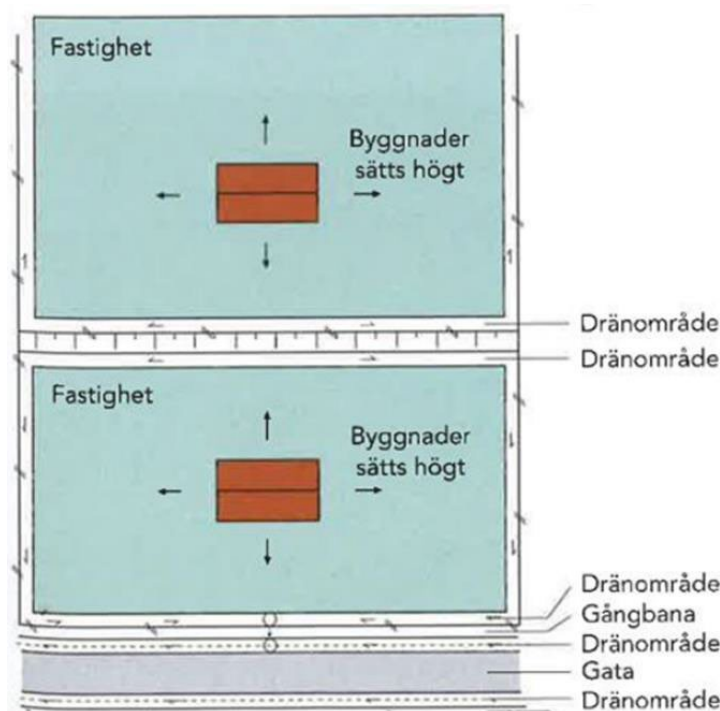
Dagvatten från lokalgatan, 29 m³, avrinner mot föreslaget gräsdike längs med gatan. Men det egentliga vägdiket dimensioneras för större volym på ca 140 m³ med ett ytbehov på 360 m² för att uppnå bättre reningseffekt i syfte att inte försämra MKN för recipienten. Dagvattnet infiltrerar vidare i marken 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 fastighet bedöms inte räcka till för att begränsa föroreningsbelastning under dagens nivå för samtliga ämnena. Enligt dagvattenutredningen föreslås en större

infiltrationsyta (så kallad seriekopplad anläggning) för dagvatten som passerar infiltrationsytorna samt vägdiken. Denna åtgärd bidrar både till en bättre rening och ytterligare fördröjning. Ett ytbehov för den nedsänkta infiltrationsytan uppskattas till ca 1600 m². Denna yta kan även fungera som en översvämningsyta vid skyfall. Avledning för dagvatten efter ytan sker österut. I detaljplanen regleras ovannämnda infiltration- och översvämningsytan som en teknisk anläggning [E₂] - *Infiltrations- och översvämningsyta*. Exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggningarna som dike och infiltrationsyta.

Med hänsyn till höjdsättning och översvämningsrisk anges enligt dagvattenutredningen att vid kraftigare regn än de dimensionerande 10-årsregnen kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet inom planområdet. Då måste området 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 marköversvämningsrisker med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år.

För att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in i byggnaden måste marken enligt dagvattenutredningen ges en tillräcklig lutning från byggnaden. Avrinningen sker då lämpligast i riktning mot närliggande gator. Dessa avrinningsvägar ska dock ses som sekundära då dagvattnet i första hand ska omhändertas inom fastigheterna. I detta fall bör marken höjdsättas så att den lutar mot lokalgatan som ska fungera som sekundära avrinningsvägar vid skyfall, se höjdsättningsprincipen illustrerad enligt svenskt vattens rekommendation nedan.



Figur 20. Principskiss av höjdsättning mellan byggnad och omkringliggande mark (Svenskt Vatten, 2024).

Markytan anses vara ganska plan genom hela planområdet i nuläget med ett fåtal lokala lågpunkter. Inga större lågbelagda områden har identifierats då

dagvatten har möjlighet att avrinna till diken öster om planområdet. Därför anses en detaljerad höjdsättning av området inte nödvändigt i detta skede utan säkerställs i detaljprojekteringskedet. Enligt dagvattenutredningen rekommenderas en lägsta golvnivå som ett underlag för framtida höjdsättning. Med hjälp av skyfallsanalysen rekommenderas lägsta golvnivåerna för specifika tomt 6, 13 och 20, till +4,2 m, +3,6 m respektive +3,3 m för att undvika stående vatten mot byggnad vid skyfall (se bild nedan).



Figur 21. Karta som visar rekommendationer om lägsta golvnivå med hänsyn till översvämning- och skyfallshantering.

I och med de rekommenderade nivåer för lägsta golvnivåer regleras detaljplan med bestämmelse om lägsta golvnivå för inom de angiva platserna. Detta regleras med bestämmelsen [b₃-b₅] på plankartan. De angiva nivåerna om lägsta golvnivå anges i höjdsystemet RH2000.

Vid förändring av markens nivå, genom att fylla upp eller schakta ur mer än 0,5 meter måste marklov sökas. Vid markförändringar ska det generellt tas hänsyn till grannfastigheter så att de inte får problem med dagvatten från din tomt. Markändringen får inte förhindra eller försvåra möjligheten att bebygga området. Den får inte innebära att dagvatten leds på någon annan fastighet eftersom dagvatten ska tas om hand inom den egna fastigheten

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

Miljö kvalitetsnormer

MKN är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns 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 ökning 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 2024-11-18) 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 2024-11-18). Föreslagna åtgärder innefattar anläggningar i form av infiltrationsytor och gräsdiken som beskrivs mer i avsnittet *Dagvatten*. Enligt föroreningsberäkningarna medför en exploatering med föreslagna dagvattenåtgärder en minskning för tio av de tio av studerade ämnena.

Enligt dagvattenutredningen är det vanligt 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). Risker blir att stora resurser används vilka i praktiken ger väldigt liten effekt på recipienten eftersom föroreningsbelastningen är låg redan när åtgärdsnivån uppfyllts.

Dagvattnet efter reningsanläggningar passerar även Paviken, som är ett Natura 2000 – område. Då Paviken idag redan är näringsberikat bör tillförsel av näringsämnen tas extra hänsyn till vid exploatering. Därför har föreslagna dagvattenanläggningar följts åtgärdsnivån att inte högre nivå av befintliga näringsämnen släppas ut i samband med exploateringen. Samma krav gäller även för intilliggande detaljplan inom fastigheten Tofta Rangställe 3:24, då varje detaljplan bör ta hand om sitt dagvatten lokalt innan utsläpp till recipienter då en samlad effekt bör beaktas.

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 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 zinktack. 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 försämrade möjligheterna för vattenförekomsterna att uppnå MKN.

Buller

MKN 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 *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 2024-11-18) har lokala lågpunkter identifierats inom planområdet där eventuella översvämningrisker 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 att minimera eventuella risker för vattenskadorna vid stora nederbördsmängder har en planbestämmelse införts om att källare inte får finnas, vilket markeras med [b₂] på plankartan. Enligt dagvattenutredningen föreslås även en större infiltrationsyta, en så kallad seriekopplad anläggning, i södra delen av planområdet som dessutom kan fungera som en översvämningssyta vid skyfall.

Den samlade bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför några översvämningrisker under förutsättningen att föreslagna åtgärder utförs.

Olyckor

Ett genomförande av detaljplan bedöms inte föranleda 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 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

bostadsområde ger möjlighet för ytterligare barnfamiljer att bosätta sig på landsbygden, vilket även skapar ett bättre underlag för fler förskolor och närservice i området.

Jämställdhetsperspektivet (KS § 257/2009)

Den föreslagna bebyggelsestrukturen är planerad som en naturlig fortsättning på befintligt område och infrastruktur. Det föreslagna området får dock en mer tätare fastighetsplacering. Bebyggelsestrukturens relativa täthet medför på ett naturligt sätt ett mer socialt 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 § 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 befintligt 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 påtagligt skada på riksintresset.

Högexploaterad kust

Planområden ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § MB. Ett plangenomförande bedöms inte påverka riksintresset påtagligt, 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 § MB, 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 samt teknisk anläggning, 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 23. Del av jordbruksblock som tas i anspråk för bostadsbebyggelse och väg.

Väsentligt samhällsintresse

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

Det finns ett högt bebyggelsestryck på västra Gotland och inom Toftaområdet. Enligt befolkningsstatistiken är det på västra Gotland, som en av de största ökningarna har skett under år 2010-2020. 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 på västra Gotland. Översiktsplan Bygg Gotland 2025 pekar ut planområdet som område för planutredning. Planprogram för Västergarnsområdet anger norra delen av planområdet som område med planutredning, där ny bebyggelse kan tillåtas enligt förtätningsstrategi. I södra delen av planområdet anger planprogrammet det som ett område där det öppna landskapet ska behållas dvs. ingen ny bebyggelse tillåts.

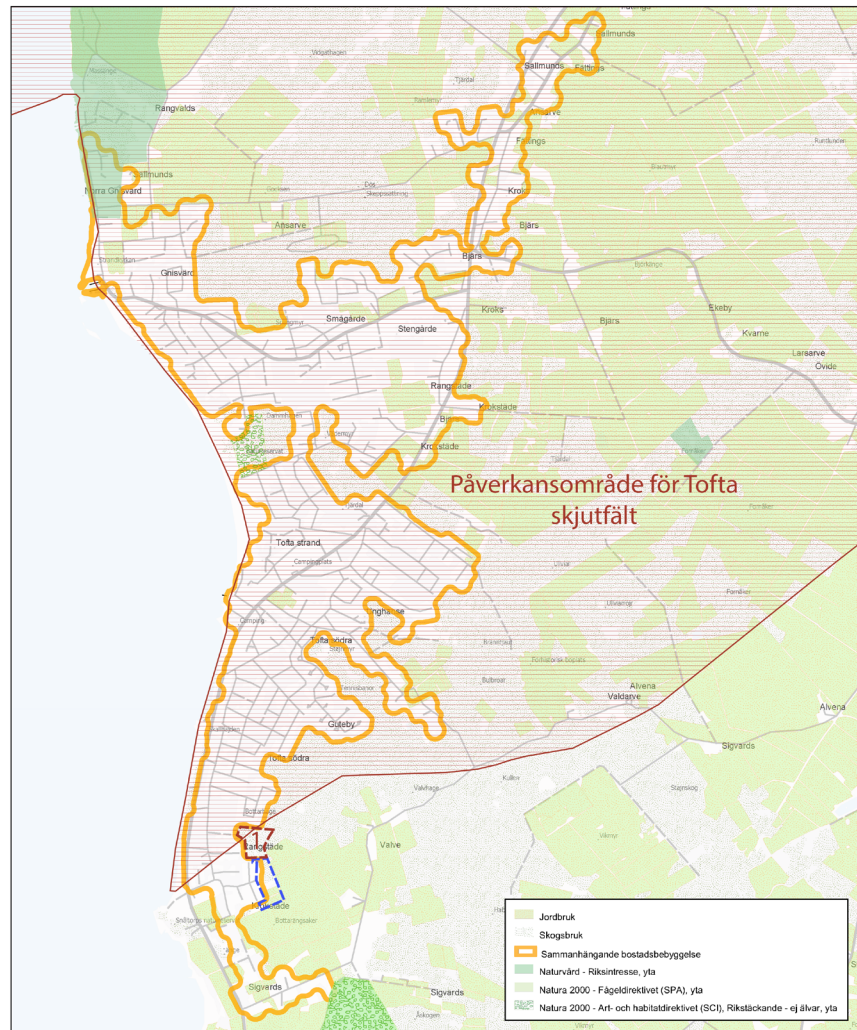
Det bedöms att planläggningen, som möjliggör uppförande av nya bostadshus med tillhörande infrastruktur, tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse.

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 Bygg Gotland 2010-2025 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 befintligt 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 kunnats bedömas som alternativa lokalisering (se figur nedan).



Figur 24. Alternativa lokaliseringar inom Tofta och aktuellt planområde markerat med blått.



Figur 25. Alternativa lokaliseringar inom 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 bebyggelsen. 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 en 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 utpekade 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 planområde 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 2010-2025 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 till stor del beläget 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 sådant område som avses i 3 kap. 2 § MB. Planområdet är en 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 20 bostäder bedöms leda till marginellt högre trafikbelastning i området. Bedömningen är att befintligt vägnät är dimensionerat för en ökad kapacitet för planerad bebyggelse.

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

Enligt utredningen är förutsättningarna för att färdas med kollektivtrafik längs med väg 140 är goda. Målet för Region Gotland är att aktivt arbeta för att fler ska välja bussen över bilen, vilket kan bidra till minskade trafikrörelser på väg 140 framöver. Enligt resultat från trafikstringsverktyget uppgår färdmedelsandelen för kollektivtrafik till 2-4 procent. De siffrorna ligger märkbart under den faktiska marknadsandelen för kollektivtrafiken på Gotland som år 2022 uppgick till 7 procent. Skillnaden kan medföra att antalet resor med kollektivtrafik underskattas till förmån för resor med bil.

Utredningens slutsats är att de kommande detaljplanernas påverkan på riksintresse för kommunikation är i ringa omfattning, särskilt ur ett året-runt-perspektiv. Trafikrörelserna på väg 140 varierar kraftigt under året, med högst belastning under sommarperioden.

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 kommunikation 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 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.

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 obebod 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 (2024-11-15)



Sara Lindh
Enhetschef detaljplan



Jennifer Persson
Planarkitekt