

EXPLOATERINGSAVTAL

rörande Bunge Stucks 1:174

Mellan

Region Gotland (org.nr.212000-0803), Visborgsallén 19, 621 81 Visby, nedan kallad regionen

och

Norra Gotlands pastorat (org.nr. 252003-7926), Kyrkvägen 2, 624 52 Lärbro, nedan kallad byggherren
har följande exploateringsavtal träffats idag.

Bakgrund och syfte

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för fastigheten Gotland Bunge Stucks 1:174. Planförslaget har varit på granskning och förslaget har justerats inför antagande som beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden under tredje kvartalet 2026. Planen syftar till att möjliggöra förtätning av bostäder och centrum i centrala Fårösund. Genom förtätning kan regionens resurser nyttjas mer effektivt samtidigt som bostads-behovet tillgodoses. Bostäder inom fastigheten kan fungera väl med den befintliga bebyggelsen Träffpunkten som skulle kunna användas som gemensamhetslokal. Centrum-verksamhet möjliggörs i bottenvåning inom byggrätten vid Kronhagsvägen. Planområdet är lokaliserat i centrala Fårösund, i korsningen Sundsvägen- Kronhagsvägen och ingår i gällande byggnadsplan för Fårösunds samhälle (09-PLN-42B) som antogs 1940-03- 02.

Detaljplanen reglerar inte antalet bostäder, vilken boendeform det blir eller storlek på de enskilda boendena. Storleken på verksamhetsytor regleras inte heller. Konceptet som ligger till grund för planförslaget innebär 3 nya flerbostadshus om 2,5 våningar med 25 trygghetsbostäder samt möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning. Mellan den befintliga byggnaden och de nya flerbostadshusen planeras för en social yta/gård där man exempelvis skulle kunna ordna med boulebanor och lekplats.

Definitioner

Detaljplaneområde	Det område detaljplanen omfattar, planen redovisar användningen av marken till exempelvis gator, torg (allmänna platser), kvartersmark för bostäder, kontor mm, vattenområden samt gränserna för indelningen och planområdet.
Exploateringsområde	Det markområde som omfattas av exploateringsavtalet.
Exploateringsavtal	Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet inom en detaljplan kan vara kommunalt, enskilt eller delat. Den som är huvudman är skyldig att bygga ut samt utföra drift och underhåll av allmänna anläggningar.

Kontaktuppgifter

Region Gotland 621 81 Visby	Kontaktperson: Mark- och Exploateringsingenjör Pierre Niklasson	Kontaktuppgifter: Telefon 0498 26 90 00 mark@gotland.se
Norra Gotlands pastorat Kyrkvägen 2 624 52 Lärbro	Kontaktperson: Kenneth Marshardingz	Kontaktuppgifter: kenneth.marshardingz@svenskakyrkan.se

Avtalshandlingar

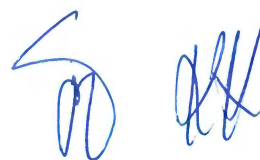
Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.



Bilaga 1 Detaljplaneförslag för antagande över området

Bilaga 2 Styrelsebeslut över firmatecknare för norra Gotlands pastorat

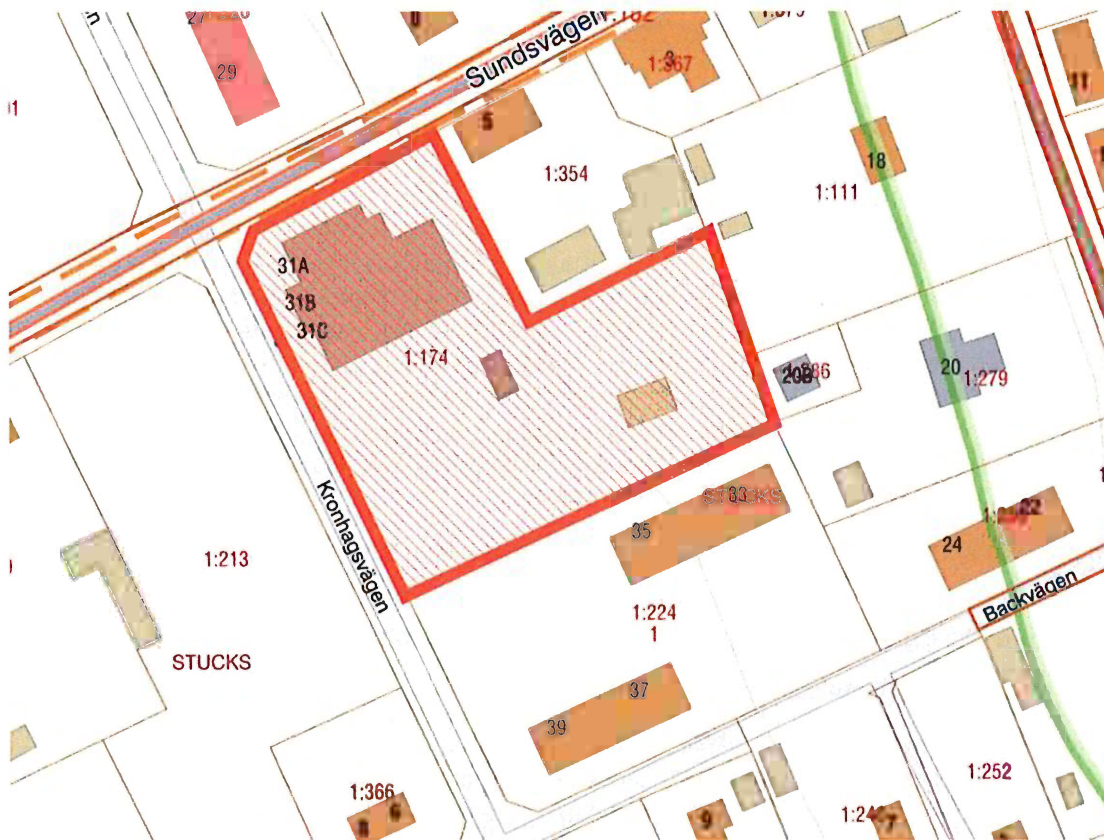
Region Gotlands Miljöprogram, Dagvattenhandbok och Parkeringsstrategi återfinns på Region Gotlands hemsida.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

1. Exploateringsområde, detaljplanekostnader och policys

1.1 Exploateringsområde

Detta exploateringsavtal omfattar rött markerat område enligt kartan nedan. Berörd fastighet är Gotland Bunge Stucks 1:174, som ägs av Norra Gotlands pastorat.



1.2 Detaljplanekostnader

Parterna har träffat avtal om kostnader för framtagande av detaljplanen. I och med att byggherren svarar för plankostnaderna ska ingen planavgift betalas vid kommande bygglovsansökan.

1.3 Kvalitetsprogram och andra program, policys och riktlinjer

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning bör byggherren följa anvisningarna i regionens Dagvattenhandbok. Dagvattenanläggningar omfattas av anmälningsplikten i 9 kap. 2 § MB miljöbalken samt 13 och 14 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälningsplikten är kopplad till det dagvatten som enligt MB klassas som avloppsvatten. Alla dagvattenanläggningar som anläggs ska anmälas. Anmälan ska göras senast sex veckor innan anläggningen börjar byggas. Det är verksamhetsutövaren som ska göra anmälan.

Byggherren åtar sig att följa anvisningarna i Regionens parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av områdets parkeringar. Krav och uppföljning regleras i bygglovshanderingen.

Regionen välkomnar ett frivilligt bruk av miljöcertifiering eller motsvarande miljöprestanda-höjande system hos byggherren vid all byggnation.

2. Marköverlåtelse och rättighetsupplåtelse

2.1 Ledningsrätt

Inom fastigheten Gotland Bunge Stucks 1:174 finns en befintlig ledningsrätt. Del av befintlig Ledningsrätten 09-BUN-698.1 måste flyttas. Av det skälet måste ledningsrätten till viss del omprövas. Byggherren bekostar flytt av ledningen med tillbehör som omfattas av ledningsrätten.

3. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

3.1 Anslutning till allmän VA-anläggning inom verksamhetsområde

Regionen är huvudman för det kommunala dricks- och spillvattennätet. Regionen bygger ut det allmänna vatten- och spillvattennätet inom området under förutsättning att ledning kan förläggas i allmän platsmark eller att markreservat för ledningar finns inom kvartersmark. En förbindelsepunkt ska upprättas för varje fastighet. Utbygganden sker i ett sammanhang, tidpunkten för utbyggnaden bestäms i samråd med byggherren. Innan regionen påbörjar utbyggnaden ska fastighetsgränser vara markerade och lokalgatan röjd. Om fastigheten avstyckas fler fastigheter ska exploatören erlägga en anläggningsavgift för dricksvatten och spillvatten per ingående fastighet. Exploatören debiteras anläggningsavgifter för samtliga fastigheter när förbindelsepunkterna är upprättade enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkter.

Den enskilda fastighetsägaren har ansvar för projektering och utbyggnad av ledningar inom respektive fastighet.

Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är ej tillåtet.

3.2 Utbyggnad av dagvattenhantering, enskilt huvudmannaskap

Byggherren ansvarar för att området är väl dränerat och att det finns en godkänd mark/dräneringsvattenlösning för omhändertagande av markvatten. Fastigheten är idag ansluten till kommunalt dagvattennät, en fördröjningslösning behövs innan vattnet leds in i det kommunala nätet. Dagvattenutredningen har föreslagit ett lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD). Dagvattenanläggningar omfattas av anmälningsplikten i 9 kap. 2 § MB miljöbalken samt 13 och 14 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

3.3 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Byggherren ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploateringsgenomförande. Byggherren bekostar sådan ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

3.4 Byggherrens ansvar vid överlåtelse av fastighet

Om någon av de berörda fastigheterna inom exploateringsområdet får ny ägare innan utbyggnad har färdigställts är det byggherrens skyldighet att upplysa den nye ägaren om att det är denne som ansvarar för och bekostar utbyggnad enligt punkt 3.1-3, om inte annat överenskommes mellan ny ägare och byggherren. Om byggherren inte informerar ny ägare om byggherrens skyldigheter enligt detta avtal ska detta hanteras mellan byggherren och ny ägare.



4. Utförande och bekostande av övriga anläggningar

4.1 Anläggningsarbeten inom kvartersmark

Byggherren ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark.

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av byggherrens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför exploateringsområdet ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

5. Villkor under byggtiden

5.1 Huvudtidplan

Byggherren har upprättat och redovisat en huvudtidplan för exploateringen. Om avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras utan fördröjning.

Angivna tider nedan avser tider efter laga kraft vunnen detaljplan;

Åtgärd	Tid
El och fiber	Utbyggt inom 5 år
Dagvattenanläggning	Utbyggt inom 5 år

5.2 Information, marknadsföring

Byggherren förbinder sig att på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten i media alternativt med skyltar på plats om pågående byggprojekt.

5.3 Markföreningar

Markmiljöutredning har gjorts, avhjälpandeåtgärd av markförening ska senast ske innan byggnation startar. Byggherren bekostar och ansvarar för att markföreningen saneras vid genomförandet av detaljplanen. Det gäller Zinkhalten i det nordöstra hörnet av fastigheten.

5.4 Fornlämningar

Vid framtagandet av detaljplanen har konstaterats att inga kända fornlämningar finns inom exploateringsområdet. Finns behov av ytterligare arkeologiska undersökningar t ex i samband med påbörjande av byggnation är det byggherrens ansvar att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder.

5.5 Tillstånd, lov och godkännanden

Byggherren ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.



6. Administrativa kostnader, viten, säkerhet

6.1 Viten

Utbyggnad av allmänna anläggningar enligt ovan är en förutsättning för genomförandet av detaljplanen och ska ske enligt detta avtal.

En anläggning för omhändertagande av dagvattnet ska anläggas enligt dagvattenutredningen, och fungera enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och fördröja dagvattnet innan det leds in i dagvattennätet. Viteskravet avskrivs när besiktningsprotokoll från godkänd besiktning av entreprenaden som omfattar den aktuella anläggningen, utfört av oberoende besiktningsman, har inkommit till Region Gotland.

Anläggningen ska senast vara utbyggd 5 år efter att detaljplanen vinner laga kraft.

Vitesbeloppen kan ej användas av regionen för plangenomförandet då regionen inte är huvudman för allmän plats.

6.2 Säkerhet

För att åstadkomma ett genomförande av exploateringen ska byggherren ställa säkerhet för vitesbeloppen enligt 6.1 i form av en bankgaranti. Byggherren ska senast vid undertecknandet av detta avtal lämna en säkerhet om totalt 500 000 kronor till regionen. Bankgarantin ska vara en on demand-garanti.

Av denna säkerhet äger byggherren, i den mån byggherren utför anläggningarna enligt detta avtal och regionen godkänner desamma, rätt att växla ställd säkerhet mot ny i den takt som genomförandet sker. Resterande säkerhet ska alltid vara av så betryggande omfattning att den täcker kostnaderna för fullgörandet av byggherrens återstående skyldigheter. Omfattningen bestäms av regionen.

För att bankgarantin i sin helhet återlämnas fordras att åtagande enligt detta avtal till fullo är uppfyllda.

7. Övriga villkor

7.1 Övriga avtal

Byggherren ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av området i enlighet med detaljplanen med annan part avseende vatten och avlopp, avfall, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

7.2 Avbrutet detaljplanearbete

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanearbetet ska den andra parten omgående skriftligen meddelas. Regionen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska kunna antas eller vinna laga kraft. Byggherren äger inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader om planarbetet avbryts.

7.3 Ikraftträdande, giltighet, giltighetstid och tidigare avtal

Detta exploateringsavtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för varje part om inte beslutet om antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

Parterna är medvetna om att exploateringsavtalets giltighet förutsätter såväl beslut om godkännande av detta exploateringsavtal samt beslut om antagande av detaljplan av ansvarigt politiskt organ inom Region Gotland. Parterna är även medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplanen och att länsstyrelsen har rätt att överpröva antagen detaljplan och upphäva densamma.



När åtaganden enligt detta avtal till fullo är uppfyllda och bankgarantin är återlämnad upphör detta avtal att gälla.

7.4 Ändring och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter samt godkännas av Regionstyrelsen.

7.5 Överlåtelse

Hela eller delar av detta avtal, eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal, får inte överlåtas av byggherren utan Regionens skriftliga medgivande. Detta innefattar även närstående bolag till bolag.

7.6 Tvist

Tvist vad gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av svensk allmän domstol på regionens hemort.

7.7 Köpekontrakt

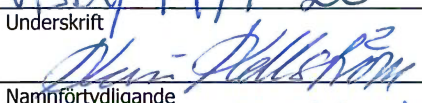
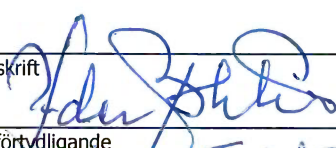
Byggherrens åtagande gällande utbyggnaden av infrastruktur (exempelvis gata och VA) regleras i köpekontrakt mellan byggherre och köpare av småhustomt.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

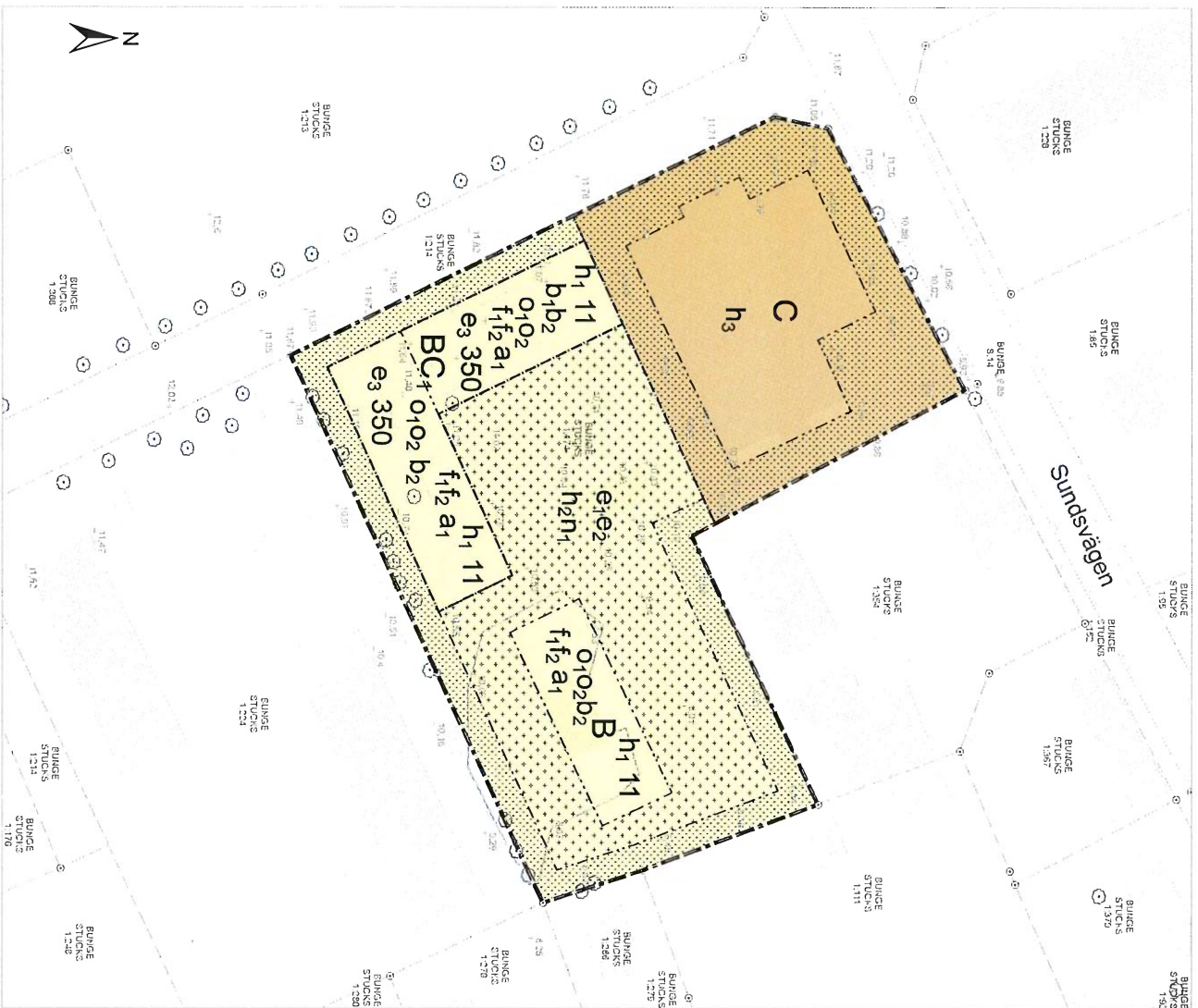
För Region Gotland

Ort och datum	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande Meit Fohlin, Regionstyrelsens ordförande	Namnförtydligande Stefan Hollmark, Regiondirektör

För Norra Gotlands pastorat

Ort och datum Visby 14/7-26	
Underskrift 	Underskrift 
Namnförtydligande Karin Kellström	Namnförtydligande Peder Fohlin

OK



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Om beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all annan plats eller all vägområde på planområdet.

GRÄNSLINJER

Phantområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

--- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B

Bostäder

BC₁

Bostäder, Centrumkärnan (se färg) i bottenplan, dock ej i utställning

C

Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte föras med byggnad

Marken får endast föras med komplementbyggnad, parkering och anläggning

Höjd på byggnadsverk

h₁ 11,0

Högsta höjd på komplementbyggnad är 4,5 m

h₂

Högsta byggnadshöjd är 7 meter

h₃

Högsta byggnadshöjd är 7 meter

Takvinkel

O₁

Minsta takvinkel är 30 grader. Gäller ej takkupor eller frontspisier

O₂

Största takvinkel är 45 grader

Utnyttjandegrad

e₁

Minsta sammanlagda storlek för bostadsgårdar är 1200 kvm

e₂

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 150 kvm

e₃ 350,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m² per byggnad

Utförande

Bostäder och verksamheter med låsade längs kommersiell väg ska ha entréer direkt mot gatan

b₁

Lågsa golvhöjd är 0,3 meter över angivande marknivåer

b₂

Utformning

f₁

Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak

f₂

Takkupor och frontspisier får uppträda till högst en tredjedel av takets längd

Markens anordnande och vegetation

n₁

Maximalt 1/3-del av bostadsgården får hårdgräs, gäller ej gångvägar

Villkor för startbesked

a₁

Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän markförordningen har samtyckt

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum



Skala 1:500 (A2-format)

0 25 50 Meter

GRUNDKARTAN UTGÅR AV EN SEPARAT HANDLING
Detailplanens bakgrundskarta utgår av ett urval av
Grundkartans information.

Koordinatsystem SWEREF99 18 45
Höjdsystem RH 2000

Detailplan för
Bunge Stucks 1:174

ANTAGANDEHANDLING
Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen
2025-10-24 reviderad 2026-08-31

Region
KR
Gotland

Bestuvsdatum
Antagande
datum
Laga kraft
datum

Sara Lindh
enhetsschef detailplan
planarkitekt
Wendela Svanberg

MBN 2022/1599

[Handwritten signature]

Planbestämmelserna följer BFS 2020:5

Förslag till detaljplan för **Bunge Stucks 1:174**

Granskningshandling

Fastställd av miljö- och byggnämnden

Framtagen av teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2025-10-24 reviderad 2026-08-31

Ärendenummer MBN 2022/1599



Bilden visar planområdets läge i Fårösund, planområdet är markerat i rött

Region Gotland

Besöksadress Visborgsallén 19

Postadress SE-621 81 Visby

Telefon +46 (0)498 26 90 00

E-post regiongotland@gotland.se

Org nr 212000-0803

Webbplats www.gotland.se



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 (till exempel för bostäder, handel, kontor, parkmark, gator), höjd på byggnader, storlek på byggnader, placering av byggnader, gång- och cykelvägar, ledningars placeringar mm.

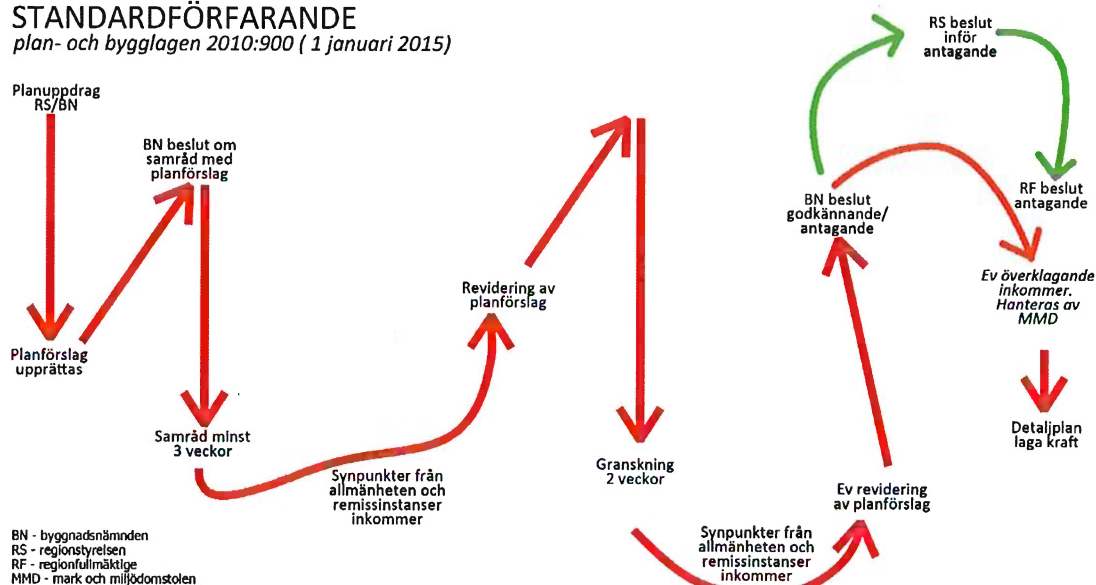
Planläggning med detaljplan syftar till att mark och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process reglerad i plan- och bygglagen (PBL) med 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 bland annat, standardförfarande eller utökat förfarande.

Nedan visas en förenklad illustration av detaljplaneprocessen vid standardförfarande.

STANDARDFÖRFARANDE

plan- och bygglagen 2010:900 (1 januari 2015)



Planförslaget är upprättat på;

Region Gotland
Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet detaljplan
Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby
Postadress: TSF, Graip 4, 621 81 VISBY
Tfn 0498-26 90 00 vxl
E-post: registrator-mbn@gotland.se
Hemsida: gotland.se/byggabo

Innehåll

Beskrivning av detaljplanen	4
Syfte och huvuddrag	4
Förfarande	5
Genomförandetid	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	6
Fysisk miljö	7
Ärendeinformation	9
Planeringsunderlag	11
Regionala	11
Kommunala	11
Utredningar	14
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	17
Riksintressen	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	17
Miljökvalitetsnormer	18
Hälsa och säkerhet	22
Geotekniska förhållanden	26
Hydrologiska förhållanden	26
Kulturmiljö	27
Sociala värden	30
Trafik	30
Sammanvägning av konsekvenser	33
Motiv till detaljplanens regleringar	34
Användning av kvartersmark	34
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	34
Genomförandefrågor	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Tekniska frågor	37
Ekonomiska frågor	39
Organisatoriska frågor	39
Administrativa frågor	40
Genomförandetid	40
Medverkande tjänstepersoner	40



Beskrivning av detaljplanen

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förtätning av bostäder och centrum i centrala Fårösund. Genom förtätning kan regionens resurser nyttjas mer effektivt samtidigt som bostadsbehovet tillgodoses.

Bostäder inom fastigheten kan fungera väl med den befintliga bebyggelsen Träffpunkten som skulle kunna användas som gemensamhetslokal. Centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåning inom byggrätten vid Kronhagsvägen.

Ny bebyggelse ska harmonisera med omgivande bebyggelse och kulturmiljö genom anpassning av gestaltning, takvinklar och volymer.

Planområdet är lokaliserat i centrala Fårösund, i korsningen Sundsvägen- Kronhagsvägen och ingår i gällande byggnadsplan för Fårösunds samhälle (09-PLN-42B) som antogs 1940-03-02. Om en ny detaljplan för fastigheten Bunge Stucks 1:174 vinner laga kraft ersätter den nya detaljplanen aktuell del av byggnadsplan 09-PLN-42B.

Detaljplanen reglerar inte antalet bostäder, vilken boendeform det blir eller storlek på de enskilda boendena. Storleken på verksamhetsytor regleras inte heller.

Konceptet som ligger till grund för planförslaget innebär 3 nya flerbostadshus om 2,5 våningar med 25 trygghetsbostäder samt möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning. Mellan den befintliga byggnaden och de nya flerbostadshusen planeras för en social yta/gård där man exempelvis skulle kunna ordna med boulebanor och lekplats.

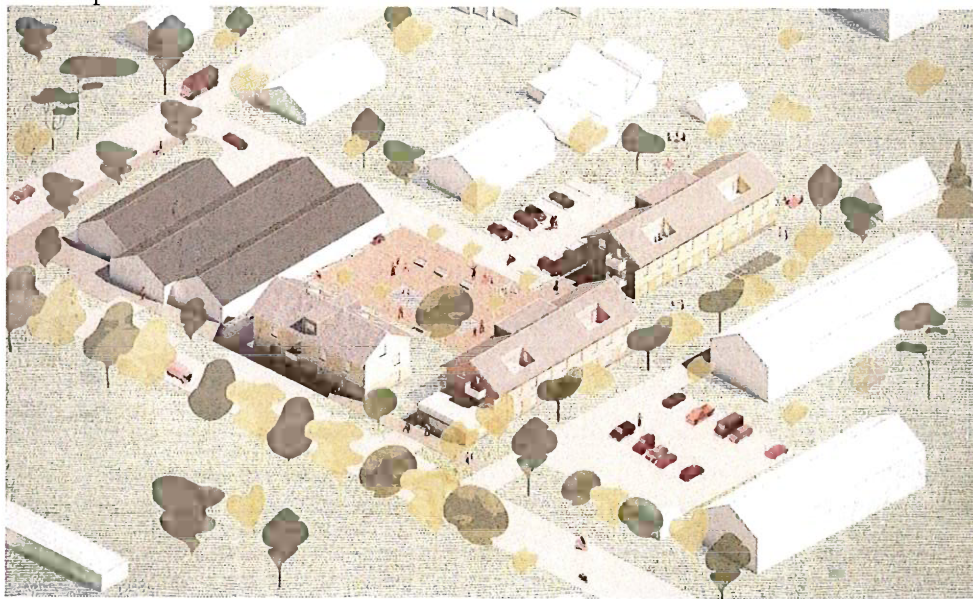
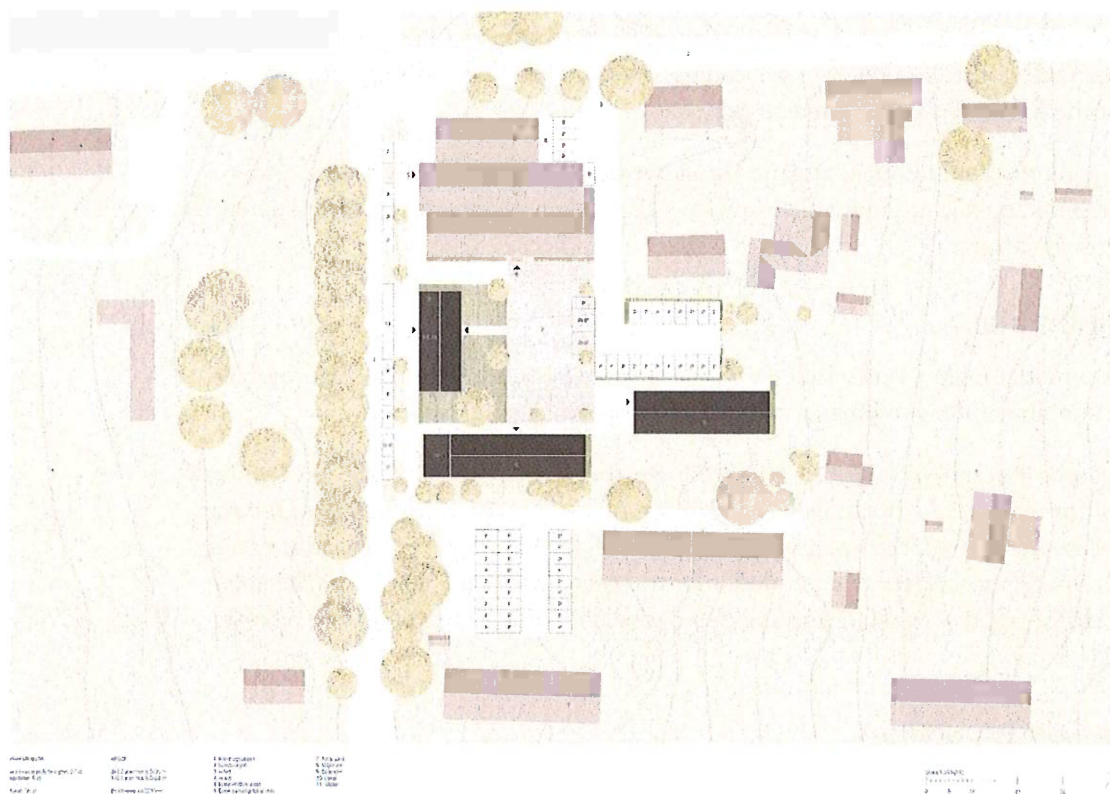


Illustration av tilltänkt ny bebyggelse, vy från Kronhagsvägen

I förslaget planeras för 36 bilparkeringsplatser varav 9 stycken som är förlagda utanför planområdet, längs gatan. Antalet parkeringsplatser är i enlighet med Region Gotlands gällande parkeringsnorm. Kravet för cykelparkeringar är cirka 70-80 stycken.

Området planeras att angöras via befintlig infart från Sundsvägen som leder in till områdets parkeringsyta.



Situationsplan som visar förslag på ny bebyggelse tillsammans med den befintliga verksamhetsbyggnaden.

Förfarande

Planen hanteras enligt PBL 2010:900 med standardförfarande då teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att:

- Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- Förslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Beslut om planuppdrag fattades av miljö- och byggnadsnämnden i Region Gotland 2025-10-24 MBN § 184.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag då Region Gotlands beslut om antagande vinner laga kraft.

Under denna tid har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med detaljplanen. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men Region Gotland kan välja att ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.

Allmän plats

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Regionen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Gotlands Energi AB (GEAB) är huvudman för elnätet och Skanova AB är huvudman för telenätet. Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkter eller inom fastighet. Om Skanova tvingas vidta undanflytningsåtgärder eller skydd av telekablar för att möjliggöra exploatering ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats i detaljplanen är kommunalt. Det finns dock ingen allmän plats inom planområdet utan all mark utgörs av kvartersmark.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostadsändamål samt centrumverksamhet.



Fysisk miljö

Fastigheten utgörs av en vinkelformad tomt i korsningen Kronhagsvägen och Sundsvägen. Till fastigheten finns två infarter, en från Kronhagsvägen i väster och en från Sundsvägen i norr.

I den norra delen av fastigheten finns en större byggnad, Träffpunkten, som innehåller verksamheter och en samlingslokal. Söder om byggnaden ligger en öppen asfalterad parkeringsyta. I anslutning till parkeringens infart finns en gräsbevuxen refug med ett äldre askträd. Längs tomtgränsen mot söder finns också flera uppvuxna lövträd. Den östra delen av fastigheten är bevuxen med högt gräs, sly och buskar och marken sluttar åt sjösidan. I den nedre delen finns en äldre förrådsbyggnad.



Bild mot den vildvuxna slänten inom fastigheten.

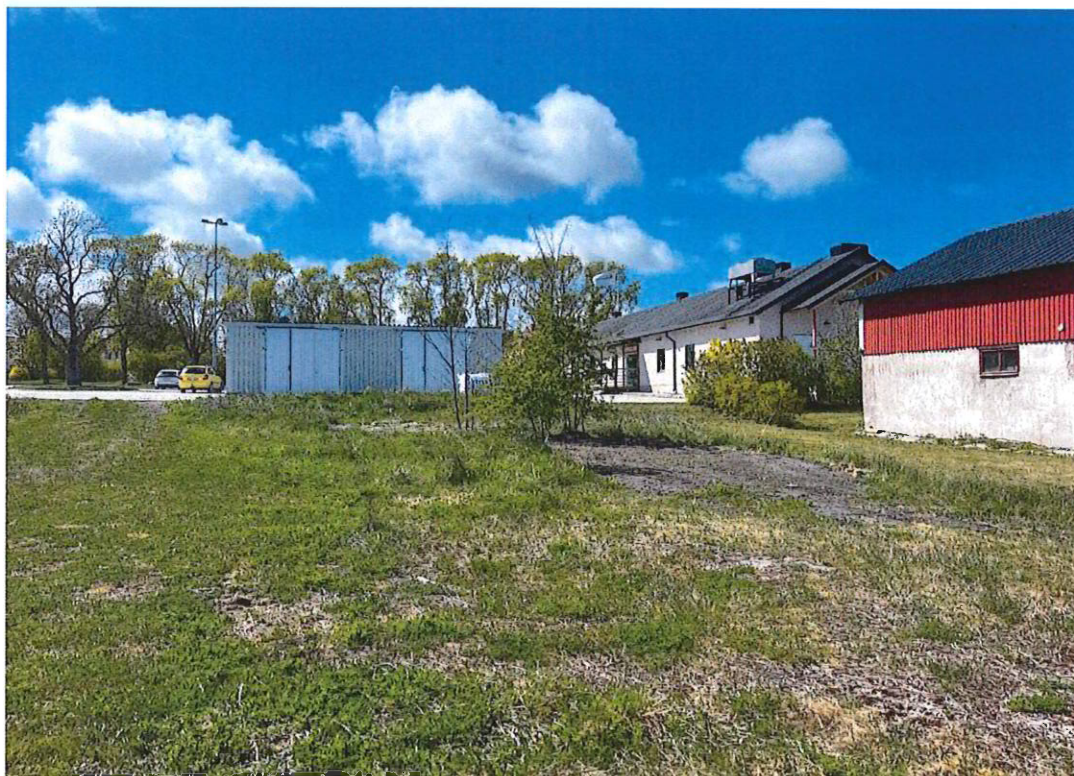


Bild på befintlig bebyggelse, parkeringsytan och slänt.



Bild på befintlig verksamhetsbyggnad och parkering inom fastigheten.



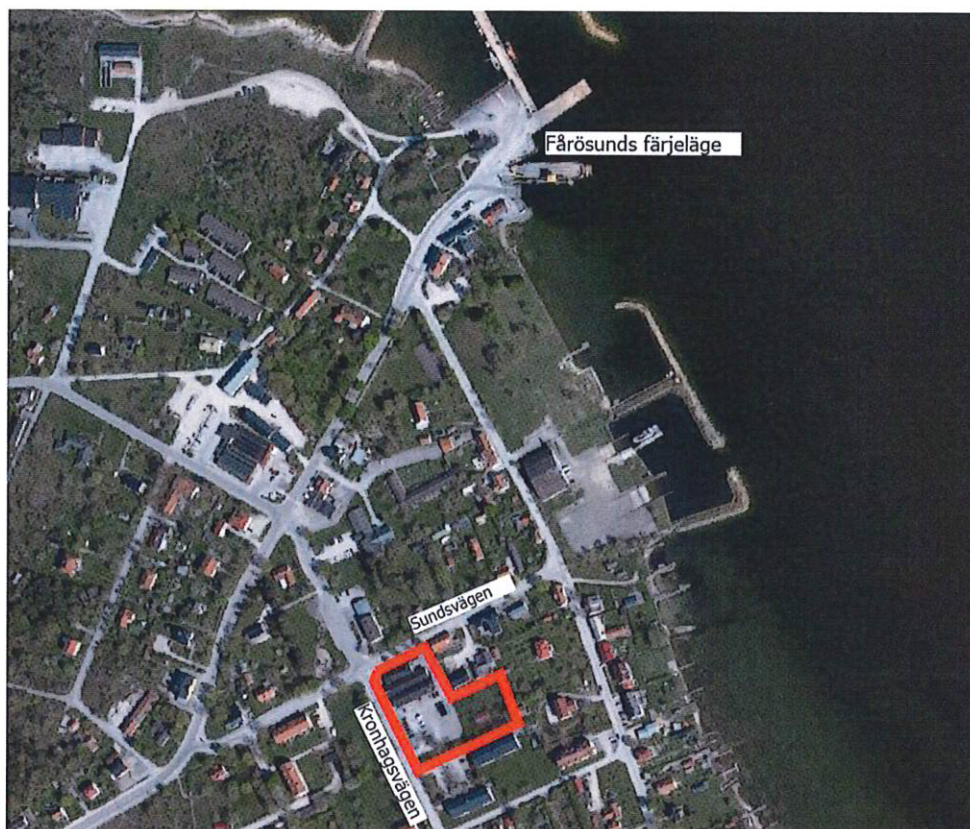
Bild på den asfalterade parkeringsytan inom fastigheten.

Ärendeinformation

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).

Planen hanteras enligt PBL 2010:900 med standardförfarande.

[Handwritten signature]



Bilen visar planområdets läge, planområdet är markerat i rött

Planområdet omfattar 6242 kvadratmeter.

Arealer för ändamålen i plankartan:

Ändamål	Areal m ²
BC ₁	908 m ²
B	Hela ytan inklusive plusmark och prickmark är 3294 m ² , varav byggrätt är 367 m ²
C	2031 m ²

Markägoförhållanden

Marken ägs av Norra Gotlands pastorat.

Planeringsunderlag

Regionala

Regionplan

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

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

I strategin anges ett antal inriktningar för att nå dessa mål och skapa förutsättningar för byggande och bostadsförsörjning:

- Skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder för alla
- Utveckla attraktiva och väl gestaltade bostäder och boendemiljöer
- Verka för en resurseffektiv bebyggelse

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande byggnadsplan akt nr: 09-PLN-42B, Fårösunds samhälle antagen: 1940-03-02.

För fastigheten reglerar planen bostadsändamål. Bostadsanknutna verksamheter som inredning av garage och samlingssalar samt lokaler för handel och hantverk. Endast 1 bostadshus får uppföras.

[illegible]

Byggnadsplan för Fårösund akt nr 09-PLN-42B

Översiktsplan

Översiktsplan Vårt Gotland 2040 (antagen av regionfullmäktige 2025-02-17 §9, laga kraft 2025-03-20).

Fastigheten Bunge Stucks 1:174 ligger inom område för befintlig mångfunktionell bebyggelse i översiktsplanen.

De områden som är kategoriserade som mångfunktionell bebyggelse är tätorter som innehåller många olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Trafikytor, tekniska anläggningar, vård, skola, kontor, handel, bostäder och service med mera ingår i markanvändningen.

Detaljplaneförslaget bedöms följa intentionerna i översiktsplan Vårt Gotland 2040.

Planbesked

Miljö- och byggnämnden gav 2022-09-14 teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Bunge Stucks 1:174 för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Grundkarta

Detaljplanens bakgrundskarta utgörs av ett urval av grundkartans information i syfte att uppnå en hög läsbarhet. Grundkartan upprättades 2026-03-10 (koordinatsystem SWEREF 99 18 45, höjdsystem RH 2000) av enhet geografisk information på teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

För detaljplaner ska kommunen identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekter för att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska göras enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (MB). Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt 6 kap. 3 § MB och en miljökonsekvensbeskrivning tas då fram.

Region Gotland har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan 2025-07-03. Denna visar att det ej bedöms finnas risk för betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande (2025-08-26) att de instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

Dagvattenhandbok

Region Gotland har tagit fram en handbok gällande dagvattenhantering. Handboken redogör för ett fördröjningskrav på 20 mm per m² hårdgjord yta.

I handboken presenteras allmänna riktlinjer för hela dagvattenhanteringen:



- Belastningen på recipienter från spillvatten och dagvatten ska begränsas för att bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vatten uppnås.
- I tidiga skeden ska den fysiska planeringen säkerställa plats för hantering av dagvatten och skyfall i sammanhängande avvattningsstråk.
- I första hand ska öppna och gröna dagvattenlösningar anläggas. Dessa ska vara väl gestaltade i parker och grönområden vilket även bidrar till trivsel, biologisk mångfald och bättre folkhälsa.
- Vid nyproduktion inom detaljplanerat område ska dagvatten vid behov re-
nas och fördröjas före infiltration i marken, utsläpp till recipient eller till
allmän dagvattenanläggning.
- Avledningen av dagvatten ska planeras och utföras så att skadeverkningar
vid miljöolyckor begränsas.

Parkeringsstrategi

Planförslaget ska följa Gotland Regions parkeringsstrategi med tillhörande parke-
ringsnorm (regionfullmäktige 2018-12-17, § 74).

Utredningar

I samband med planarbetet har följande utredningar tagits fram:

- Kulturmiljöutredning
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk och geoteknisk utredning
- Dagsljus och skugga

Kulturmiljöutredning

Gotlands Museum har på uppdrag av exploatören tagit fram en kulturmiljöutred-
ning 2025-01-21. Kulturmiljöutredningen syftar till att utreda anläggningens histo-
ria och kulturhistoriska värde, samt redovisa värdebärande detaljer. Den ska även
fungera som stödjande underlag vid framtida bygglovsprövning.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har tagits fram av AFRY AB daterad 2025-09-02.

Förändringar av en stor del av tomten från gräsyta till hårdgjorda ytor skapar
högre avrinning, vilket måste åtgärdas. Syftet med utredningen är att beskriva hur
dagvattenflöden förväntas förändras vid en ändrad markyta i ett exploaterat om-
råde. I utredningen bedöms möjligheten att ändra markanvändningen på tomten
Bunge Stucks 1:174 på 0,62 hektar utan att dagvatten ska vara ett problem. Utred-
ningen syftar även till att hitta nya lösningar till framtida markanvändning, samt sä-
kerställa att föroreningar inte ska riskera att påverka miljö kvalitetsnormerna i när-
liggande recipient negativt.

Mer om dagvattenutredningen går att läsa under avsnitten planeringsförutsättningar och konsekvenser.

Miljötekniska och geoteknisk utredning

PentaCon har utfört en markteknisk undersökning 2025-05-14 inom planområdet. Undersökningen har omfattat en översiktlig geoteknisk undersökning och miljöteknisk jordprovtagning i samband med detaljplanens framtagande.

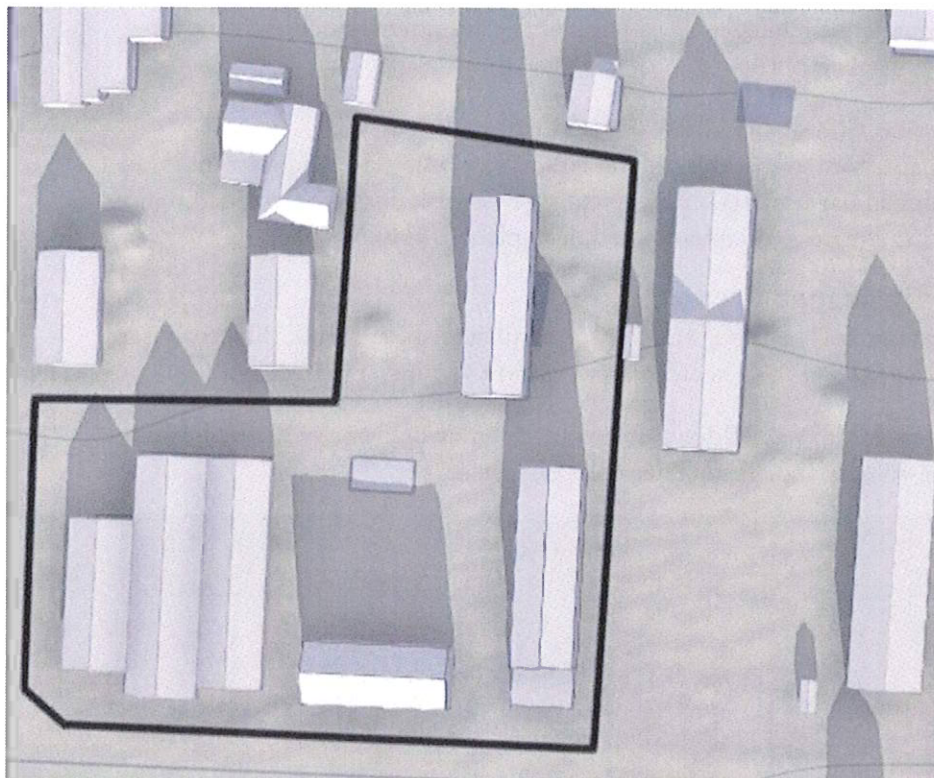
Dagsljus och skugga

Nedan redovisas sol- och skuggstudier för ny tilltänkt bebyggelse. Bilderna visar olika klockslag vid vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd.

Bedömningen är att skuggbildning från föreslagen ny bebyggelse har en begränsad påverkan på angränsande fastigheter och bebyggelse.



Skuggbildning höstdagjämning klockan 10



Skuggbildning bostadsgjämning klockan 15



Skuggbildning vårdagsgjämning klockan 10:00



Skuggbildning sommarsolstånd klockan 12:00

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Förutsättningar

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 § MB jämlikt 4 kap. 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjande. Åtgärder får inte medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas och därmed begränsar främst det rörliga friluftslivets intresse.

Konsekvenser

Planen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på detta intresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Förutsättningar

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. De frågor som är aktuella för planområdet enligt 3. kap MB bedöms vara § 1,

- 1 § God hushållning. Föreslagen användning för markområdet ska bedömas vara för de ändamål för vilka området är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Konsekvenser

Utveckling av planområdet bedöms vara i linje med 3 kap §1 MB.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer (MKN) 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.

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

Luft

Förutsättningar

Enligt översiktliga beräkningar i haltkartor för PM10 och NO2 på Gotland ses ingen risk för överskridande i Fårösund.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för luft.

Vatten

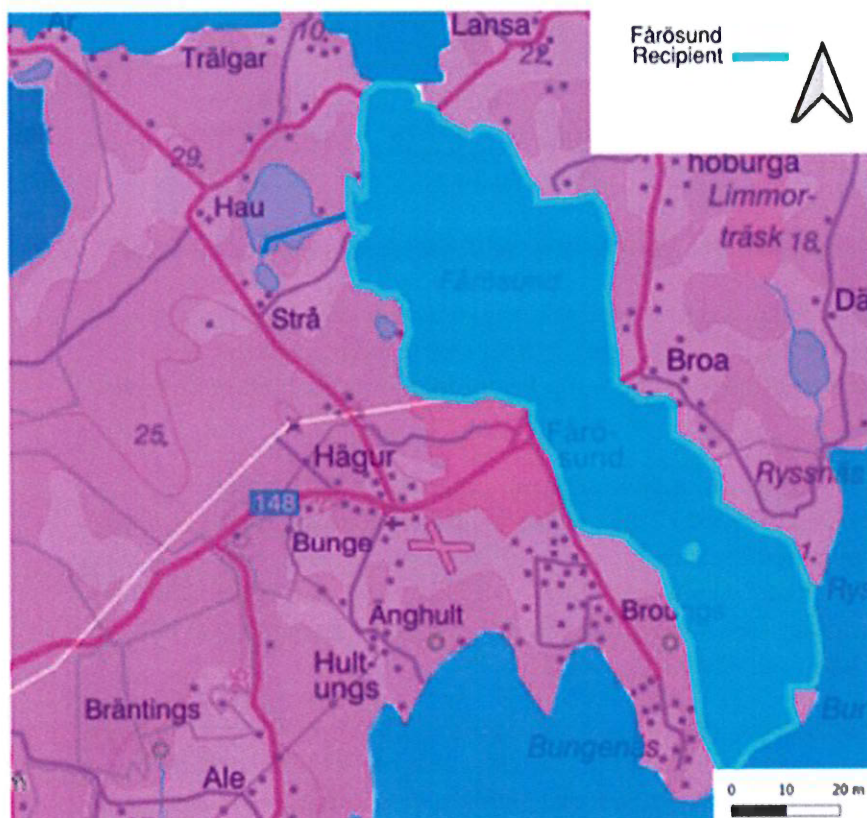
Förutsättningar

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 miljöpåverkan 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.

Vid utredningsområdet finns två recipienter, en ytvattenförekomst vid namn "Fårösund" och en grundvattenförekomst vid namn "Norra Gotland Rute". Fårösund är den kustvattenförekomst som har den längsta vattenomsättningstiden på Gotland och befinner sig öster om Bunge Stucks 1:174 och väster om Fårö.

Recipient Fårösund är enligt vattendirektivet en vattenförekomst som klassas i VISS enligt Tabell 4 Statusklassificeringen för ekologisk och kemisk status och sattes år 2023 i samband med skiftet av den andra och tredje förvaltningscykeln.



Figur 8 Recipienten Fårösund (VISS)

Bild från dagvattenutredningen på Recipienten Fårösund

Fårösund har måttlig ekologisk status vilket framförallt beror på kvalitetsfaktorer som växtplankton, bottenfauna och siktdjup. De hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna klassas till god och hög. Av de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna är det endast ljusförhållanden som klassats, vilken är satt till måttlig. Resterande faktorer är ej klassade.

Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status då riktvärdet för BDE och Hg i grundvatten överskrids. BDE och Hg är något som överskrids i samtliga vattenförekomster i Sverige.

Utsläppsbehandlande åtgärder behöver genomföras för att minska utsläppet så att god status kan nås 2027. Vattenförekomsten får en tidsfrist till 2027 med skälet inte tekniskt möjligt. Vattenförekomstens återhämtning tar tid och åtgärder bör därför, sättas in så snart som möjligt för att nå målet om en kemisk status till 2027.

Tabell 4 VISS statusklassificering av recipienten Fårösund från 2023-05-02.

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status		Tillkomst/ Härkomst
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)
SE575150- 190400	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus 2027	Naturlig

Tabell från dagvattenutredningen som visar statusklassificering av recipienten Fårösund

Norra Gotland - Rute är enligt vattendirektivet en grundvattenförekomst som klassas i VISS enligt Tabell 5 och sattes år 2023 i samband med skiftet av den andra och tredje förvaltningscykeln. Grundvattenförekomsten är en sedimentär bergförekomst.

Enligt SGU:s föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2) ska vattenmyndigheten meddela miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomster. Detta gäller de förekomster som vid kartläggning och analys bedömts vara utsatta för risk att inte uppnå god kvantitativ status till nästföljande målar. Det gäller också förekomster som riskerar att inte bibehålla god kvantitativ status till nästföljande målar.

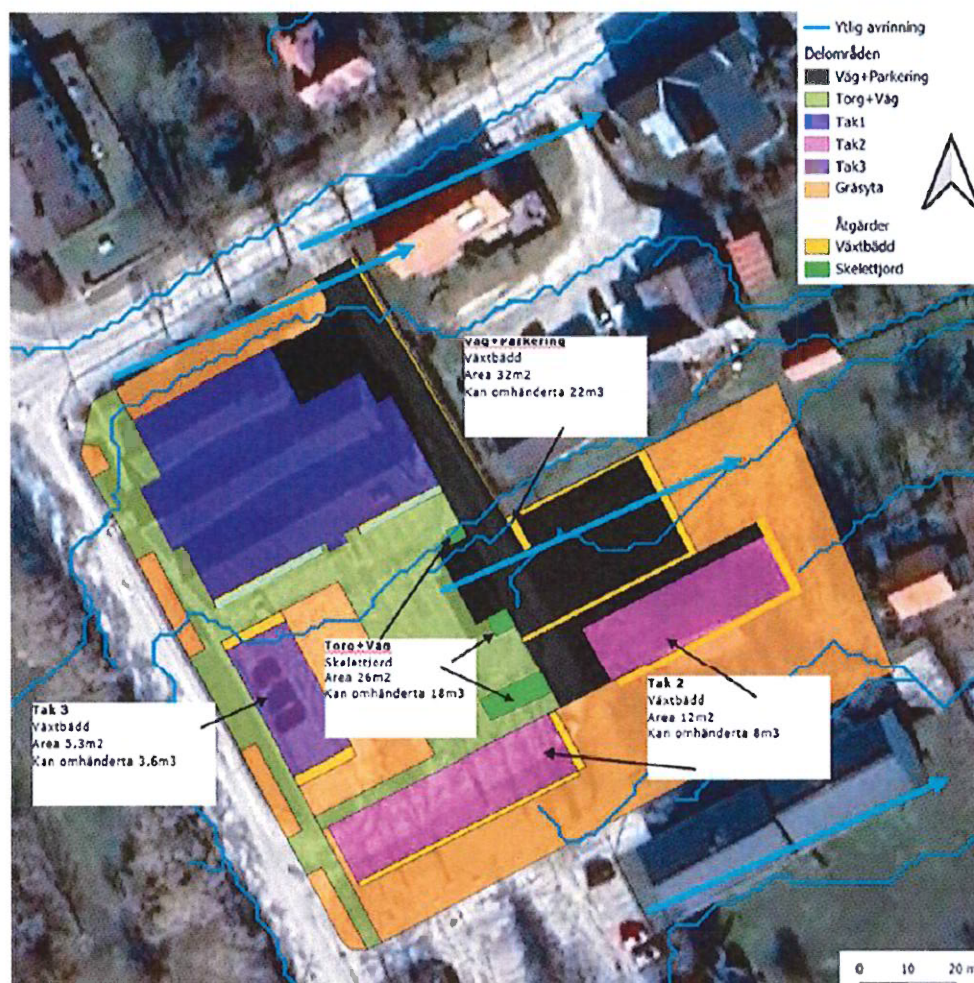
Om en grundvattenförekomst inte bedömts vara i risk behöver således inte miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten fastställas enligt SGU:s föreskrifter. Vattenmyndigheten har dock valt att fastställa miljö kvalitetsnormer för samtliga grundvattenförekomster. För grundvattenförekomster med god status fastställs således normen god kvantitativ grundvattenstatus. Detta görs för att säkerställa att principen om försämringsförbudet upprätthålls och det blir också en konsekvent hantering i förhållande till hur normerna för grundvattenförekomster fastställs.

Tabell 5 Statusklassificering för kemisk och kvantitativ status.

Vattenförekomst	Kemisk status		Kvantitativ status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
SE641229- 168696	God kemisk grundvattenstatus	God kemisk grundvattenstatus 2027	God kvantitativ grundvattenstatus	God kvantitativ grundvattenstatus 2027

Tabell som visar statusklassificering för kemisk och kvantitativ status

Bilden nedan visar förslag på dagvattenlösningar inom planområdet.



Förslag på dagvattenhantering inom fastigheten Bunge Stucks 1:174

Väg och parkering

Området består av hårdgjorda ytor med hög belastning. En växtbädd med fördröjning föreslås för att hantera både mängden och kvaliteten på dagvatten. Växtbädden bidrar till att fördröja flödena och förbättra reningen genom filtrering i jordmaterial.

Torg och väg

Här föreslås skelettjord som åtgärd. Denna lösning möjliggör trädplantering i kombination med vattenmagasinering under mark. Skelettjordar lämpar sig väl för torg- och gångmiljöer och tillåter vattenfördröjning samtidigt som den gynnar växtlighet.

Tak

För tak föreslås rörmagasin alternativt ett kassetmagasin, samt växtbäddar med fördröjning och rening.

Gräsyta

Jordarten har god infiltrationsförmåga och fördröjningen sker naturligt via gräsytan. Detta bidrar även till att avrinning från omgivande ytor delvis kan hanteras vid kraftigare regn.

Konsekvenser

Utifrån genomförd dagvattenutredning och analys bedöms de föreslagna åtgärderna vara tillräckliga för att uppfylla gällande renings- och fördröjningskrav. Föreningsberäkningarna visar på att alla ämnen minskar i både halt och mängd för planerad situation med åtgärder jämfört med befintlig situation. De åtgärder som föreslås – inklusive fördröjningsvolym och möjlig rening av dagvatten – innebär därmed att avrinningen från området kan hanteras utan att belasta recipienten Fårösund och Norra Gotland – Rute negativt. Därmed förväntas miljö kvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten och grundvatten inte påverkas negativt av planerad utveckling.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid bostäder vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur enligt Trafikverkets riktlinje Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg, TDOK 2014:1021 [I]: 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus, 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid, 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad), 70 dB(A) maximalnivå vid en uteplats i anslutning till en bostad.

Enligt förordningen om trafikbuller (2015:216) bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Buller får inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Kronhagsvägen har en hastighetsgräns på 30 km/h och Sundsvägen 50 km/h.

Omkringliggande vägar har låga hastighetsbegränsningar och Fårösund är en liten tätort på Gotland. En del trafik går igenom tätorten och vidare med färja till Fårö. Det innebär att det är större trafikmängder på sommaren än resterande månader om året. Väg 148 ligger cirka 130 meter från planområdet och har också en hastighetsgräns på 50 km/h.

Med avståndet till den mest trafikerade vägen i området, de låga hastighetsgränserna samt att tätorten är lågt trafikerad utöver sommarmånaderna, bedömer Region Gotland att det är direkt uppenbart att en bullerutredning inte behöver tas fram i detaljplanearbetet.

Region Gotland bedömer även att risken för störning från flygfältet är liten.

Konsekvenser

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.

Risk för översvämning

Förutsättningar

Området har inga lågpunkter och markens naturliga lutning mot kusten skapar goda förutsättningar att leda eventuellt skyfallsvatten på ett riskfritt sätt för området och nedströms bebyggelse.

Området klarar en havsnivåhöjning upp till 8 meter över havet.

Nedan visas en bild från Region Gotlands översvämningskarta. Enligt översvämningskartan finns det inga risker för att fastigheten skulle bli översvämmad vid ett 100-års regn.

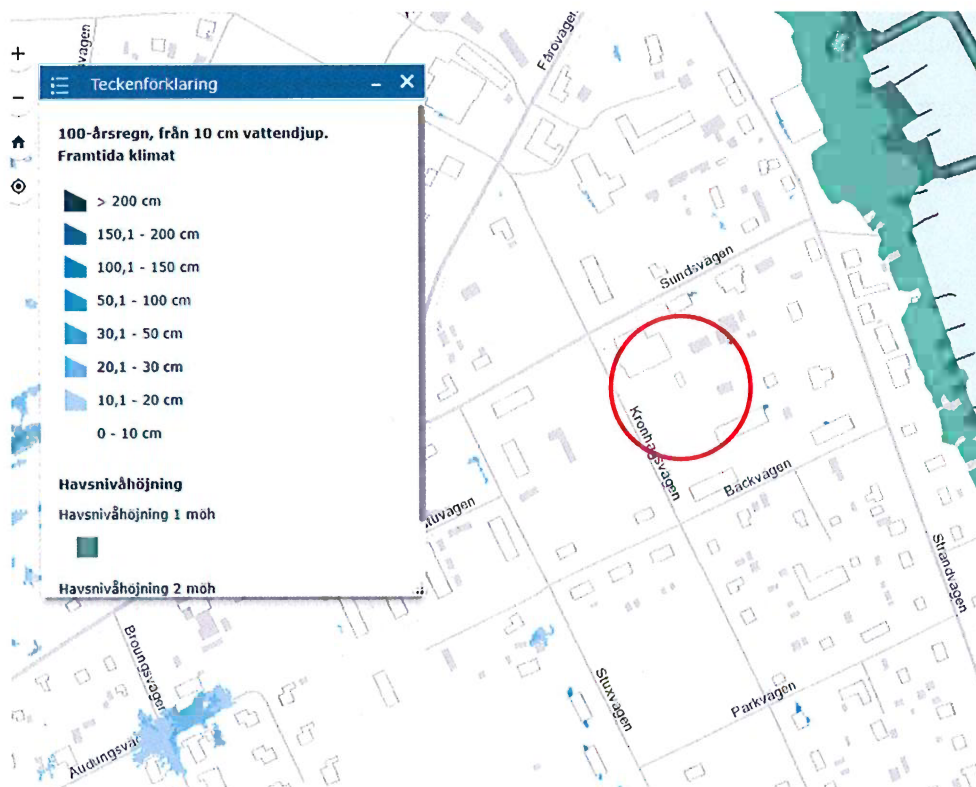


Bild från Region Gotlands översvämningskarta, Bunge Stucks 1:174 inringad med rött

En skyfallsanalys har gjorts med hjälp av verktygen SCALGO LIVE och TuFlow. Analysen jämför befintlig situation med planerad situation.

I befintlig situation visar modelleringen att vattnet följer den naturliga lutningen i området, med tydliga stråk där flödeskoncentration sker i riktning mot Fårösund.

Konsekvenser

Enligt skyfallsanalysen har byggnadernas placering och höjd liten påverkan på huvudsakliga flödesvägar.

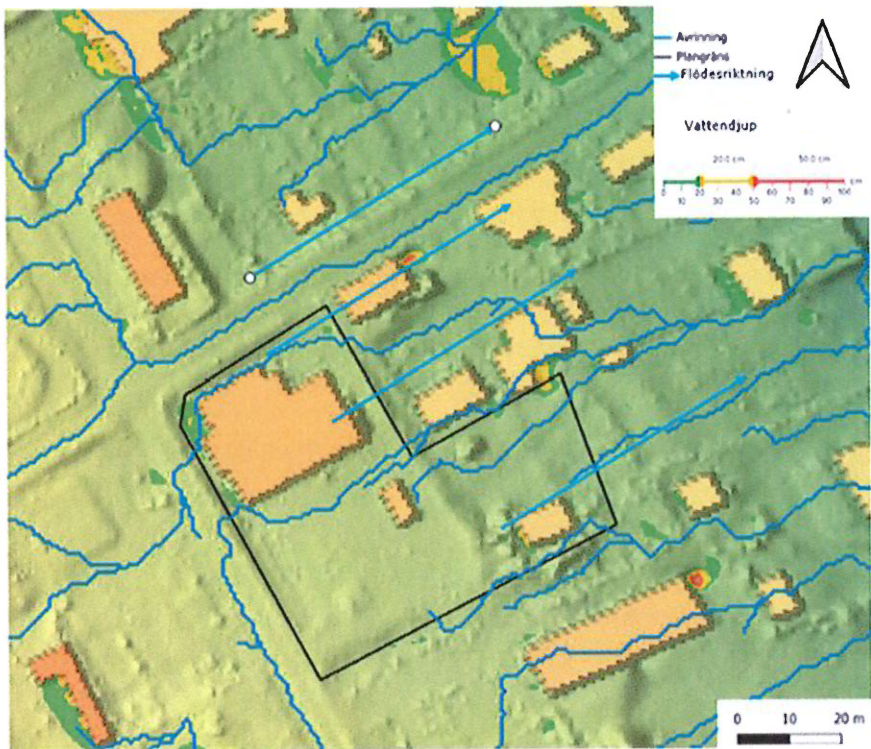
I det fortsatta arbetet behöver flödesvägar för skyfall säkras så att det inte skapar problem för ny och befintlig bebyggelse.

Enligt modellering och flödesanalys genomförd i ScalgoLive visar jämförelsen mellan befintlig och planerad situation att de planerade åtgärderna, inklusive uppförandet av tre nya flerbostadshus, inte medför någon förändring av den övergripande flödesriktningen inom området. Vattnet fortsätter att avledas i östlig riktning mot recipienten Fårösund, precis som i nuläget och stoppar inte upp något flöde på vägen.

Modellens resultat visar på mindre ansamlingar av vatten intill husfasader. Detta kan hanteras genom att höjdsätta så att marken lutar bort från byggnaderna. För omkringliggande bebyggelsen ökar inte översvämningsrisken vid ett 100-årsregn. Det finns inte heller någon indikation på att den planerade bebyggelsen skulle skapa nya flödesvägar eller avleda vatten i annan riktning än idag. Detta gäller givet att byggnaderna placeras enligt skiss på planerad utformning.

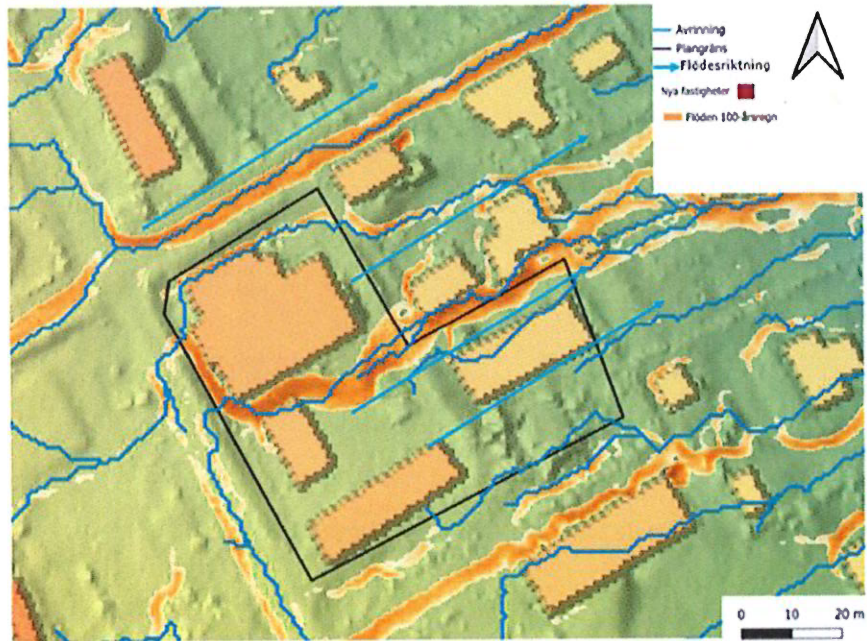
Simuleringen visar att de föreslagna förändringarna inte påverkar det naturliga avrinningsmönstret eller ökar risken för översvämning nedströms, vilket bekräftar att området även fortsatt kan hantera skyfall på ett säkert sätt med avledning mot Fårösund.





Figur 24 – Visuellt illustration av lågpunkter – Befintlig situation.

Bild från dagvattenutredning. Lågpunkter befintlig situation.



Figur 25 Visuellt illustration av planerad situation

Bild från dagvattenutredning- Lågpunkter planerad situation.

[Handwritten signatures]

Region Gotland bedömer att utvecklingen inte innebär några negativa konsekvenser eller risker för översvämning.

Geotekniska förhållanden

Marknivån inom fastigheten varierar mellan nivån ca +11,7 meter över havet, mot Kronhagsvägen i sydväst, till nivån ca +8,5 meter i öster, mot Östersjön.

Kalkstensberget bedöms, med ledning av SGU:s jorddjupskarta, ligga nära markytan inom området. En utförd undersökningspunkt i SGU:s databas, strax norr om fastighetens östra gräns, har jordmaktigheten 0,5 meter (se bild). Jordmaktigheter och bedömd bergnivå redovisas på bilagd ritning G 102.

Den naturligt dominerande jordarten inom fastigheten bedöms enligt SGU:s databas vara svallsediment, grus.

En nivåmätning av grundvatten, utförd 1983 i samband med en installation av energibrunn inom Stucks 1:111 (i anslutning till östra delen av fastigheten), finns angiven i SGU:s brunnarsarkiv. Nivån var vid tillfället 4 meter under markytan. Markvatten bedöms kunna rinna på bergytan i samband med snösmältning eller nederbördsrika perioder.



Bild 2 - Utdrag ur SGU:s jorddjupskarta

Bild från miljöteknisk utredning. Utdrag från SGU:s jorddjupskarta

Hydrologiska förhållanden

Förutsättningar

Fastigheten samt omkringliggande område består av jordarterna grus och svallsediment. Båda jordarterna klassas ha en hög genomsläpplighet till grundvattnet. Inom

Bunge Stucks 1:174 existerar inga brunnar enligt SGU:s brunnarkiv, dock påträffas brunnar strax utanför området på fastigheten Bunge Stucks 1:111, nordost om Bunge Stucks 1:174 och Bunge Stucks 1:52, samt nordväst om Bunge Stucks 1:174. De närliggande brunnarna påvisar ett grundvattendjup om 4m under markyta. Detta i kombinationen med jorddjupsbedömningen om 0–1 meter gör att grundvattenmagasinet befinner sig i hårt packat grus och svallsediment.

Konsekvenser

De ovannämnda faktorerna ska inte påverka vare sig naturliga eller konstgjorda möjliga åtgärder för dagvattenhantering negativt.

Miljötekniska förhållanden

Förutsättningar

Resultat av utförda laboratorieanalyser - metaller i jord

Ämne/ Pkt. (djup)	MRR	KM	MKM	PC2501:3 (0,15–0,5)	PC2503:3 (0,6–1,0)	PC2505:1 (0–0,05)	PC2507:1 (0–0,1)	PC2507:2 (0,1–0,3)
As	10	10	25	3,34	4,61	2,54	3,05	2,72
Ba	-	200	300	27,4	29,2	43,8	65,8	77,5
Cd	0,2	0,8	12	0,267	0,397	0,466	0,582	0,301
Co	-	15	35	1,87	2,63	2,11	1,98	2
Cr	40	80	150	8,98	8,66	8,45	8,79	7,74
Cu	40	80	200	6,14	4,24	13,1	14,7	9
Hg	0,1	0,25	2,5	<0,04	<0,04	0,0798	0,0817	0,167
Ni	35	40	120	6,71	7,23	13,4	5,3	5,63
Pb	20	50	400	22	19,1	36,9	44,6	29,8
V	-	100	200	9,52	9,08	6,93	8,7	7,69
Zn	120	250	500	55,9	165	230	251	98,7

Tabell 5 – Redovisning av utförda laboratorieanalyser avseende metaller som har ett motsvarande generellt riktvärde för KM och MKM. Jämförelse görs även med kraven för föroreningshalter i jord och mindre än ringa risk, MRR, i enlighet med Naturvårdsverkets Handbok 2010:1 "Återvinning av avfall i anläggningsarbeten".

I ovanstående tabell redovisas utförda analyser avseende metaller som har ett motsvarande generellt riktvärde för KM och MKM. Jämförelse görs även med kraven för föroreningshalter i jord och mindre än ringa risk, MRR, i enlighet med Naturvårdsverkets Handbok 2010:1 "Återvinning av avfall i anläggningsarbeten".

Ett laboratorieanalyserat ytligt jordprov från undersökningspunkt PC2507, taget 0–0,1 meter under markytan, har en zinkhalt i nivå med det generella riktvärdet för känslig markanvändning, KM. I övrigt understiger samtliga analyserade grundämnen det generella riktvärdet för känslig markanvändning.

Resultat av utförda laboratorieanalyser - organiska ämnen i jord

I nedanstående tabeller redovisas utförda laboratorieanalyser avseende petroleumkolväten för utvalda jordprover.

Ämne/ Pkt, djup	MRR	KM	MKM	PC2503:3 (0,6–1,0)	PC2505:2 (0,05–0,85)	PC2507:3 (0,3–0,75)
alifater >C8-C10		25	120	<10	<10	<10
alifater >C10-C12		100	500	<20	<20	<20
alifater >C12-C16		100	500	<20	<20	<20
alifater >C16-C35		100	1000	<20	<20	<20
aromater >C8-C10		10	50	<1,0	<1,0	<1,0
aromater >C10-C16		3	15	<1,0	<1,0	<1,0
summa PAH L	0,6	3	15	<0,15	<0,15	<0,15
summa PAH M	2	3,5	20	<0,25	0,48	<0,25
summa PAH H	0,5	1	10	<0,33	0,42	<0,33

Tabell 6 – Redovisning av utförda laboratorieanalyser av jord avseende petroleumkolväten i jämförelse med motsvarande generellt riktvärde för KM och MKM. Jämförelse görs även med kraven för föroreningshalter i jord och mindre än ringa risk, MRR, i enlighet med Naturvårdsverkets Handbok 2010:1 "Återvinning av avfall i anläggningsarbeten".

Inga petroleumkolväten konstaterats i halter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning för respektive ämne. Generellt är halterna av alifater och aromater under rapporteringsgränsen för respektive fraktion.

En av undersökningspunkterna, PC2507, i fastighetens nordöstra del, har en zinkhalt i nivå med det generella riktvärdet för känslig markanvändning, KM. I övrigt har inga halter över det generella riktvärdet för KM konstaterats, vare sig för analyserade organiska eller oorganiska ämnen.

Preliminär bedömning avseende sanering

Två områden har identifierats ha föroreningsnivåer över det generella riktvärdet för känslig markanvändning. I anslutning till långsidan åt nordväst och portarna i den plåtklädda förrådsbyggnaden i östra delen av fastigheten har tidigare halter av bly och zink konstaterats, något över det generella riktvärdet för KM. Ett laboratorieanalyserat ytligt jordprov i fastighetens nordöstra del, har en zinkhalt i nivå med det generella riktvärdet för känslig markanvändning, KM.

Vid en platsspecifik bedömning ökar riktvärdet något för bly med beaktande av att fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och att närmaste vattentäkt ligger mer än 200 meter från fastigheten. För zink är det i huvudsak markmiljön och intag av växter som är styrande för det generella riktvärdet. Vid en platsspecifik bedömning kan omfattningen av saneringsåtgärder bli något lägre.

Total area för det bedömda området för åtgärd bedöms vara ca 50 m² varav ytan framför förrådsbyggnaden är ca 30 m². Med en genomsnittlig generell jordmaktighet för den del av jorden som skall åtgärdas om ca 0,2 meter fås en total volym om ca 10 m³ eller ca 16 ton (volymvikt ca 1,6 ton/m³). Omfattningen av saneringsåtgärderna bedöms, med resultatet av de utförda undersökningarna som grund, mycket begränsad.

Konsekvenser

Inom ramen för planarbetet har en utredning genomförts som visar att marken är lämplig för känslig användning under förutsättning att den saneras. Därför villkoras att startbesked för bostadsbyggnader inte får ges förrän marken har sanerats. För schaktningar och fyllningar som ändrar markens höjdläge mer än 0,5 meter krävs det enligt plan- och bygglagen 9 kap 47 § marklov. Trots det krävs det, enligt 9 kap 50 § plan- och bygglagen, inte marklov om markåtgärden omfattas av ett bygglov. Innan saneringen påbörjas ansvarar exploatören för att säkerställa att lov och startbesked inhämtats, om sådant krävs. Efter att avhjälpandeåtgärd genomförts enligt vad som anges i utredningen kommer området att bli lämpligt för föreslagen markanvändning med avseende på markförening.

I god tid innan åtgärd planeras att genomföras ska en anmälan lämnas in till enhet miljö. Avhjälpandeåtgärd bör senast utföras innan byggnation av bostäder påbörjas.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Regionens kulturmiljökarta visar sannolik äldre hamn (medeltida) öster om planområdet, osäker avgränsning. Forsök visar en grav (L1977:5574) på grannfastigheten men som ska vara helt undersökt och borttagen i samband med byggnadsarbeten. Vid påträffande av eventuell okänd fornlämning stoppas arbetet och anmäls direkt till Länsstyrelsen.

Bebyggelse

Förutsättningar

Den befintliga verksamhetsbyggnaden inom fastighet Bunge Stucks 1:174 har undersökts i en kulturmiljöutredning. Där bedömdes att fastigheten och de enskilda byggnaderna inte har så höga kulturhistoriska värden att skyddsbestämmelser eller rivningsförbud förordas i ny detaljplan.

Färösund växte fram som ett brukssamhälle kopplat till kalkugnen vid hamnen och har senare utvecklats i och med militära etableringar.

Fastigheten Bunge Stucks 1:174 omges av kulturhistorisk bebyggelse som pekats ut och utretts i en kulturhistorisk byggnadsinventering antagen av BN § 231, 2014-10-01.

Konsekvenser

Ny bebyggelse inom fastigheten Bunge Stucks 1:174 bör anpassas till omgivande bebyggelse för att inte påverka den kulturhistoriska bebyggelsemiljön negativt. Detaljplanen reglerar nockhöjd och takvinkel.

Sociala värden

Förutsättningar

Inom fastigheten finns Träffpunkten Fårösund. Träffpunkten är en samlingsplats som arbetar för en levande landsbygd.

Inom Träffpunkten finns gemensamhetslokaler som med fördel kan nyttjas av de framtida boende inom fastigheten. I dagsläget finns även Röda Korsets second-handbutik och café i byggnaden.

Konsekvenser

Planen bedöms innebära en positiv påverkan för de sociala värdena i Fårösunds samhälle.

Barnperspektivet

Förutsättningar

Detaljplanen möjliggör för stora friytor och nära utemiljöer för barn. Planområdet ligger även i närhet till busshållplats och service.

Konsekvenser

Utvecklingen bedöms inte innebära negativa konsekvenser för barn.

Jämställdhetsperspektivet

Förutsättningar

Planområdets karaktär och utformning ger goda förutsättningar för ett tryggt och jämställt boende. Sociala mötesplatser kan ordnas inom centrumverksamheter samt vid de friytor som planen säkerställer mellan bostadshusen och den befintliga verksamhetsbyggnaden.

Planområdet ligger även i närhet till busshållplats och service.

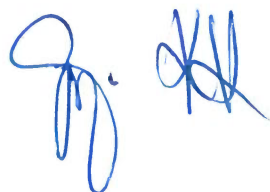
Konsekvenser

Utvecklingen bedöms kunna bidra till positiva konsekvenser för jämställdheten i området.

Trafik

Fastigheten Bunge Stucks 1:174 ligger i korsningen Sundsvägen-Kronhagsvägen. Kronhagsvägen tillhör Region Gotland men Region Gotland är huvudman för vägen, som omfattas av byggnadsplanen 09-PLN-42B, vilket innebär att planen har enskilt huvudmannaskap. Region Gotland är enbart markägare.

Sundsvägen innehas och förvaltas av Trafikverket.



Parkering

Förutsättningar

Längs Kronhagsvägen parkerar i dagsläget besökare till den befintliga verksamheten inom Träffpunkten.

I planförslaget föreslås att besöksparkering/korttidsparkering för verksamheter fortsatt ska ske på Kronhagsvägen. Ytan för parkering längs gatan ingår däremot inte i detaljplanen.

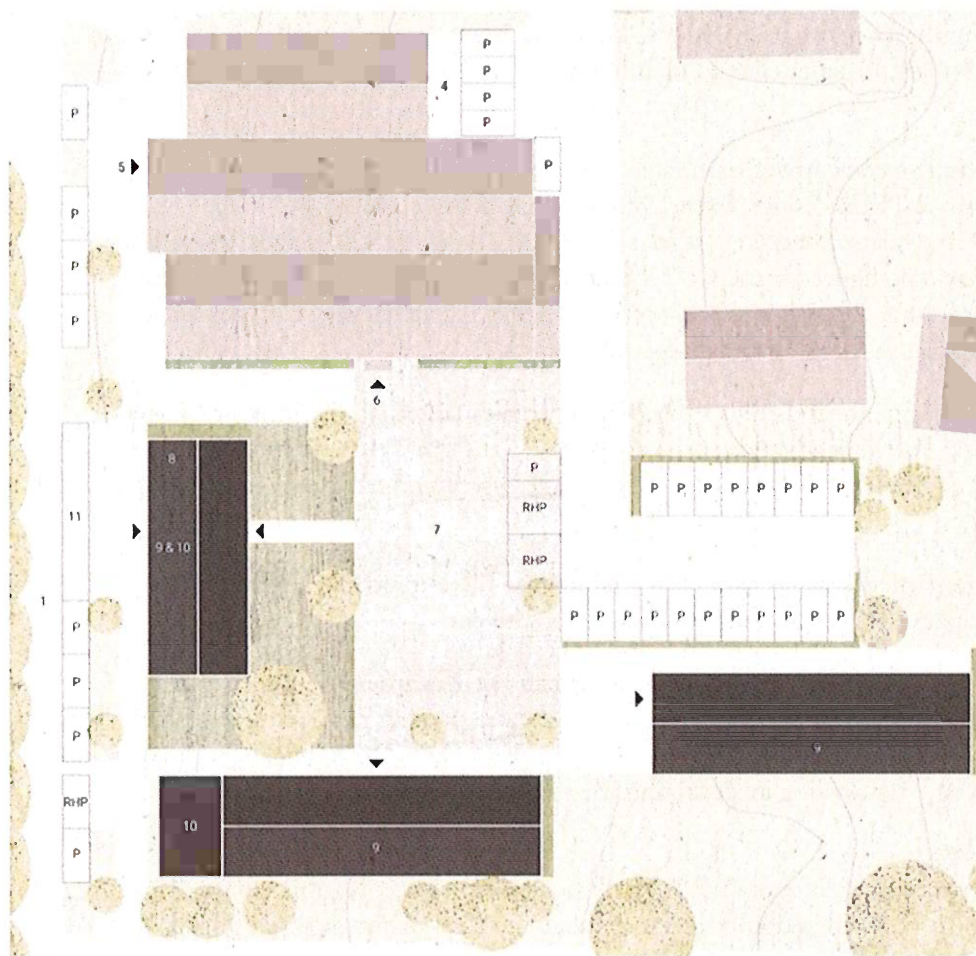


Illustration över parkering samt befintlig bebyggelse och exempel på ny bebyggelse. Befintlig bebyggelse är i beige och ny bebyggelse i svart.

Beräkning av parkering

Konceptet som ligger till grund för planförslaget innebär en bruttoarea på cirka 2250 kvadratmeter för nya bostäder och centrumverksamhet.

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet i bottenvåningen på de två husen som ligger mot Kronhagsvägen.

Användning	Areal	Antal bilparkeringsplatser
Centrumverksamhet befintlig	ca 950 kvadratmeter	14 parkeringsplatser
Centrumverksamhet bottenvåning + bostäder	494 kvadratmeter + 1756 kvadratmeter	7 + 18 = 25 parkeringsplatser
Endast bostäder	2250 kvadratmeter bruttoarea	23 parkeringsplatser

Parkering för ny bebyggelse bedöms kunna inrymmas inom fastigheten oavsett om det blir enbart bostäder eller en blandning mellan bostäder och centrumverksamhet.

Den befintliga centrumverksamheten behöver utifrån beräkningar enligt parkeringsnormen 14 parkeringsplatser. Eftersom verksamheterna är befintliga har antalet parkeringsplatser bedömts utifrån det behov som finns i dagsläget. Inom fastigheten finns möjlighet för mellan 2-4 platser för personal. För besökare av centrumverksamhet föreslås 9 parkeringsplatser längs Kronhagsvägen. Besöksparkering bör anläggas som korttidsparkering.

Kronhagsvägen används redan i dagsläget för gatuparkering, förslaget är därmed att den ska fortsätta användas på samma sätt. Gatuparkeringen är inte en del av detaljplaneområdet för att underlätta för reglering av parkering och skötsel av gatan.

Eftersom parkering längs gatan inte inkluderas i planområdet kan förutsättningarna för parkering längs gatan förändras i framtiden.

Enligt Region Gotlands parkeringsstrategi kan besöksparkering i form av kantstensparkering/gatuparkering på allmän gata bidra positivt genom att ge en tom gata innehåll och samtidigt fungera hastighetsdämpande. Parkering längs gatan är även viktig för placering av parkering för rörelsehindrade.

Konsekvenser

Antalet parkeringsplatser som behövs är beräknade utifrån Region Gotlands parkeringsnorm och en bedömning har gjorts efter vilket behov av parkeringsplatser som finns för befintliga verksamheter.

För verksamheter föreslås parkering ske längs gatan. Då parkeringen inte är en del av detaljplanen kan förutsättningarna för parkering längs gatan förändras.

En positiv konsekvens av att använda Kronhagsvägen för parkering är att bostadsgårdarna kan bli mer attraktiva och bidra till mötesplatser mellan gemensamhetslokaler inom Träffpunkten, annan centrumverksamhet och bostäder.



Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet ligger nära till busshållplats Kronhagsvägen. Hållplatsen trafikeras av busslinje 20 som går till bland annat Visby och Slite.

Det finns behov av att anlägga ett övergångsställe vid planområdet över Sundsvägen för att öka säkerhet och tillgänglighet för resenärer.

Konsekvenser

Planområdet bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik.

Sammanvägning av konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för en förtätning av bostäder och centrum i centrala Fårösund.

Utveckling inom fastigheten Bunge Stucks 1:174 kan leda till ökad trygghet då fler människor kommer att röra sig i området även både under dag- och kvällstid. Ett tillskott av bostäder och centrumverksamheter i centrala Fårösund kan även bidra till ett mer levande samhälle och nya sociala mötesplatser.

Planförslaget reglerar minsta storlek på bostadsgårdar för att skapa nära utemiljöer för både barn och vuxna. Barn är den främsta brukare av utemiljön, i första hand den vardagsnära miljön. En god utformning av gårdar och gemensamma mötesplatser är viktigt för att skapa trygghet, hemkänsla och bidra till social hållbarhet.

Med ny bebyggelse kommer landskapsbilden att förändras. Grannar kommer påverkas med ökad insyn från de nya bostadshusen samt begränsad skuggbildning från nya byggnader.

Detaljplanen reglerar nockhöjd samt takvinkel för att ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen.

Slutsats

Planområdet bedöms kunna utvecklas och anpassas till omgivningen och därmed bidra till samhällsutvecklingen av Fårösund. Planområdet kan bidra till ett mer levande samhälle med nya sociala mötesplatser.

Motiv till detaljplanens regleringar

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).

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse.

BC1

Bostäder, centrumändamål får finnas i bottenplan, dock ej tillfällig vistelse

Motivet är att möjliggöra bostäder samt centrumverksamhet i bottenplan. Tillfällig övernattning regleras bort för att det inte bedöms vara lämpligt i kombination med bostadsbebyggelse.

C

Centrum

Bestämmelsen syftar till att fortsatt möjliggöra centrumverksamhet i befintlig verksamhetsbyggnad.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att med prickad mark reglera vart bebyggelse inte får tillkomma inom fastigheten. Syftet är även att möjliggöra friytor för exempelvis bostadsgårdar samt reglera avståndet mellan nya byggrätter och fastighetsgräns.



Marken får endast förses med komplementbyggnad, parkering och anläggning

Motivet med plusmark är att möjliggöra ytor där komplementbyggnader, parkering och anläggningar som exempelvis altan eller plank får tillkomma.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 11,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Reglering av nockhöjder på ny bebyggelse syftar till att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till omgivningen och stadsbilden.

h₂

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter

Syftet är att komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnader.

h₃

Högsta byggnadshöjd är 7 meter

Syftet är att bebyggelsen inte ska dominera omgivande bebyggelse. Angiven höjd är samma som i den nu gällande detaljplanen.

Takvinkel

- O₁** **Minsta takvinkel är 30 grader. Gäller ej takkupor eller frontespiser**
Motivet är att styra taklandskapet och anpassa den nya bebyggelsen till befintlig omgivande bebyggelse. Takkupor eller frontespiser behöver dock inte ha någon takvinkel.
- O₂** **Största takvinkel är 45 grader**
Motivet är att styra taklandskapet och anpassa den nya bebyggelsen till befintlig omgivande bebyggelse.

Utnyttjandegrad

- e₁** **Minsta sammanlagda storlek för bostadsgård är 1200 kvadratmeter**
Motivet är att säkerställa tillräckligt med friyta för de boende.
- e₂** **Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 150 kvadratmeter**
Syftet är att möjliggöra för framtida behov av komplementbyggnader inom fastigheten. Komplementbyggnader kan vara exempelvis tvättstuga, miljöhus, cykelhus eller växthus.
- e₃ 350** **Största byggnadsarea är angivet värde i m² per byggnad**
Motivet är reglera bort möjligheten att göra en stor byggnad inom hela byggrätten. Bebyggelse bör anpassas till omgivande bebyggelse.

Utförande

- b₁** **Bostäder och verksamheter med fasad längs Kronhagsvägen ska ha entréer direkt mot gatan**
Motivet är att skapa tillgänglighet från besöksparkering längs Kronhagsvägen till nya bostäder och verksamheter. Entréer mot gatan kan även öka tryggheten vid gatan.
- b₂** **Lägsta golvnivå ska vara 0,3 meter över angränsande marknivåer**
Motivet är att säkerställa att dagvatten ska rinna från byggnader vid ett skyfall för att inte ta sig in i bebyggelsen och orsaka skador. Upphöjd mark för tillgänglighetsanpassning bör inte räknas med.

Utformning

- f₁** **Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak**
Motivet är att styra taklandskapet för att anpassa ny bebyggelse till befintlig omgivande bebyggelse.
- f₂** **Takkupor och frontespiser får uppföras till max en tredjedel av takets längd**
Motivet är att tillåta vindsvåning genom att möjliggöra för takkupor och frontespiser.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** **Maximalt 1/3-del av bostadsgården får hårdgöras**
Motivet är att säkerställa att friytor till största del behålls genomsläppliga och kan hantera skyfall och dagvatten, samt fungera som gröna bostadsgårdar. För exempelvis parkering eller plattsättning kan marken hårdgöras.

Villkor för startbesked

- a₁** **Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän markföroreningar har sanerats**
Syftet är att säkerställa att marken lämplig för bostadsbebyggelse innan byggnation påbörjas.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Fastigheten omfattas av nedanstående rättigheter:

Fastigheten har ett officialservitut för vatten och avloppsledning (09-BUN-546.1) som bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Fastigheten belastas av en äldre officialnyttjanderätt för väg (09-IM1-47/1146.1), rättigheten bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Ledningsrätten för fjärrvärme (09-BUN-698.1) som belastar fastigheten, det finns en risk för att ledningsrätten blir påverkad av planens genomförande. Eventuell omprövning och flytt bekostas av exploatör.



Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning är inte nödvändig för planens genomförande, dock skulle planområdet i framtiden styckas upp och bilda mer än en fastighet så kommer en gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål samt för tillfartsväg behöva inrättas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapacitet i ledningsnätet har reserverats för planområdet.

Gator samt utfart

Gatorna i anslutning till fastigheten kommer inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Trafik

Trafiken i området indikerar inte att några särskilda trafiksäkerhetsåtgärder behöver vidtas.

Parkering

Parkering för de nya bostäderna inklusive besöksparkering anordnas inom fastigheten. Besöksparkering till de befintliga verksamheterna samt eventuella nya verksamhetslokaler föreslås längs Kronhagsvägen, även uppställningsplats för sopbil föreslås vid Kronhagsvägen.

Fiber

Planområdet ska anslutas till befintligt tele- och fibernät som ägs av Global Connect. Eventuell ledningslytt bekostas av exploatören om inget annat finns avtalat mellan ledningsägare och fastighetsägare.

El

Det finns idag jordkablar som går över fastigheten. Om ledningar eller anläggning är i vägen för byggnation mm. får fastighetsägaren bekosta ändringsarbetet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inom fastigheten. Ledningsrätt för fjärrvärme går igenom fastigheten och ledningar kan behöva flyttas i samband med genomförandet av planen.

Transformatorstation

En transformatorstation kan eventuellt behövas i Fårösunds samhälle i samband med exploateringen av planområdet men även beroende på övrig utveckling i samhället.



Region Gotland har en fastighet som skulle kunna vara lämplig för lokalisering av en Transformatorstation. Frågan kommer vid behov att hanteras utanför detaljplaneprocessen.

Brandsäkerhet

Planområdet ska planeras så att tillgängligheten för räddningstjänsten följer gällande regler för brandskydd såväl för uppställning av räddningstjänstens utrustning inom området vid räddningsinsats som att avståndet för att bära utrustning för utrymning och brandsläckning från brandfordon inte överskrids.

Avfall

Region Gotlands riktlinjer för avfallshantering ska följas. Sophämtning sker genom Region Gotlands försorg. Hämtställen ska vara tillgängliga och nås utan backningsrörelser. Hämtningsfordonets uppställningsplats ska inte vara skyddad av exempelvis backkrön eller kurva. Hämtningsfordon ska kunna stanna nära sopkärlen, med en hårdgjord dragväg på högst cirka 10 meter.

Avfallsutrymmen ska utformas och dimensioneras för att möjliggöra återvinning av avfallet i enlighet med Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen (2018).

Utbyggnad av kvartersmark

Byggnation kan påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft. Konkret innebär det att inför framtida byggnation är det blivande fastighetsägare som ansvarar för att ansöka om bygglov för att genomföra byggnation inom den eller de fastigheter som bildas och att de ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet, att de ansluts till fjärrvärme, elnätet, fiber m.m. och att såväl bil- som cykelparkering iordningställs. Om marken indelas i flera fastigheter ska gemensamhetsanläggning bildas för bilparkering. Samordning ska ske med berörda ledningsägare och med teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen, VA- och avfallsavdelningen, för anslutningar av infrastruktur.

Om flyttning av befintliga ledningar aktualiseras regleras det såväl läges- som kostnadsmissigt mellan den blivande fastighetsägaren och berörda ledningsägare.

Startbesked ska inte ges förrän marken har sanerats från föroreningar, vilket regleras i plankartan.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten Bunge Stucks 1:174 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Region Gotlands vatten- och avloppsavdelning har bekräftat att kapacitet finns för den tilltänkta exploateringen. Fastigheten är sedan tidigare försedd med anslutningspunkter för vatten, dagvatten och spillvatten.

En dagvattenutredning har utförts av AFRY daterad 2025-09-02.

Inom planområdet ska hantering av dagvatten inom kvartersmark ske genom fördröjning och rening innan dagvattnet via det kommunala dagvattensystemet når recipienten.

Enligt Region Gotlands antagna VA-strategi ska dagvattenflöden reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas. Hanteringen av dagvattnet inom Bunge Stucks 1:174 ska ske enligt regionens dagvattenhandbok. För dagvattenhanteringen ska även hänsyn tas till bl.a. Svenskt Vattens anvisningar med hänsyn till klimatförändringens effekter. Föroreningskällorna till dagvattnet ska minimeras.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

De intäkter som planen medför bedöms täcka kostnaderna för genomförandet av detaljplanen.

Planavgift

Region Gotland tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. I tecknat plankostnadsavtal framgår att exploatören ansvarar för plankostnaderna, det innebär att ingen planavgift ska betalas vid bygglovsansökan.

Drift vatten och spillvatten

Anslutningspunkt för vatten och avlopp finns upprättade sedan tidigare. Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Drift dagvatten

Exploatören ansvarar för anläggning och drift av dagvattenanläggningar.

Gatukostnader

Eventuella gatukostnader bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra motsvarande fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten på Gotland efter ansökan från Region Gotland och/eller respektive fastighetsägare.

Ansökan om bygglov samt rivnings- och marklov lämnas till teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens enhet bygglov. Nybyggnadskarta beställs hos teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens enhet geografisk information.

Exploateringsavtal

För att säkerställa genomförandet i relation till områdets kommande fastighetsägare – tredje man – ska ett exploateringsavtal upprättats mellan exploatörerna och Region Gotland.

Exploateringsavtalet mellan regionen och exploatören ska upprättas och godkännas av regionstyrelsen innan detaljplanen antas av Miljö- och byggnämnden.

Exploateringsavtal ska reglera utbyggnaden av dagvattenanläggningen som ska fördröja dagvattnet innan det leds vidare i det kommunala systemet i enlighet med planhandlingarna. Avtalet ska även ange anvisning om tidplan.

Tidplan

Kvartal 4, 2025 Samråd

Kvartal 2, 2026 Granskning

Kvartal 3, 2026 Antagande

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstepersoner

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2026-08-31



Sara Lindh
Enhetschef detaljplan

Wendela Svanberg
Planarkitekt





**Svenska
kyrkan**

Norra Gotlands
pastorat

Protokollsutdrag

Norra Gotlands pastorats Kyrkoråd, sammanträdesprotokoll 2025-12-09

§ 5 Val av firmatecknare för perioden 20260101–20291231

AU föreslår ordförande Peder Fohlin, 19530901–3216 och kyrkorådets vice ordförande Karin Kellström, 19521113–1023 till firmatecknare för Norra Gotlands pastorat under mandatperioden 20260101 - 20291231

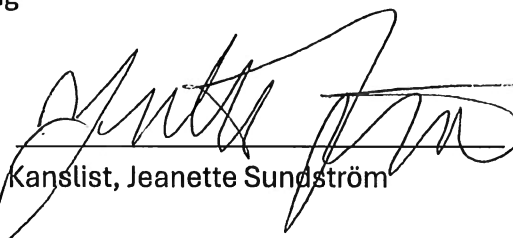
Peder Fohlin och Karin Kellström tecknar firman var för sig.

KR beslutar enligt liggande förslag

AU föreslår att utse Kyrkoherde Martina Åkeson Wollbo 19641119–1221 att enskilt teckna pastoratet i sin löpande verksamhet under mandatperioden 20260101–20291231

KR beslutar enligt liggande förslag

Rätt utdraget 202606-12 intygar:



Kanslist, Jeanette Sundström

