

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Detaljplan för Visby Klöver 11 och del av Visby Klöver 1, Region Gotland

Planförslaget har under tiden 2019-04-29 – 2019-05-20 varit ute på samråd enligt 5:e kapitlet, 20 §, plan- och bygglagen. Inkomna yttranden finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Med anledning av inkomna synpunkter har planförslaget reviderats i vissa avseenden. Nedanstående ändringar och bemötanden ligger till grund för utställningsförslaget.

### ÄNDRINGAR AV FÖRSLAGET EFTER SAMRÅDET

- Planområdet har justerats i omfattning så att hela fastigheten Visby Klöver 1 ingår i detaljplanen. Detta erfordras för att kunna upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelse i enlighet med planförslaget. Exploateringsgraden inom norra delen av Visby Klöver 1 regleras i enlighet med gällande detaljplan. För att anpassa framtida förändringar av fastigheten har dock planbestämmelser om byggnaders utformning tillförts.
- Den administrativa planbestämmelsen "Villkor för lov" har justerats och kompletterats; *Startbesked får inte ges för bygglovspliktig åtgärd förrän sanering är utförd och godkänd. Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus eller lovpliktig komplementbyggnad förrän anläggning avsedd för infiltration av dagvatten från tak har kommit till stånd.*
- Planbeskrivningen har tydliggjorts avseende ledningsnätets och reningsverkets kapacitet att ta emot avloppsvatten samt huruvida den allmänna dricksvattenförsörjningen har kapacitet att försörja området. Möjligheten att ansluta till kommunalt VA-nät har prövats i intern remittering inför beslut i Tekniska nämnden 2019-06-19, TN § 153.
- Planhandlingarna har kompletterats med utredning innehållande förtydligande ljus- och solstudier.
- Planbeskrivningen har justerats och förtydligats i enlighet med Lantmäteriets framförda synpunkter. Någon gemensamhetsanläggning ska inte genomföras.
- Detaljplanens planbestämmelser, som bland annat reglerar fastighetsstorleken har justerats. Detta medger – utifrån ett tidsperspektiv som sträcker sig längre än den föreslagna exploateringen – en återgång till mindre tomter om behovet i framtiden skulle uppstå.
- En justering av byggrätten för komplementbyggnad inom Visby Klöver 11 från 300 m<sup>2</sup> till 360 m<sup>2</sup> har genomförts för att kunna ge större flexibilitet i val av carportars omfattning. Byggnadshöjden för huvudbyggnad inom Visby Klöver 11 har justerats från 6,4 till 6,5 meter.
- Planbeskrivning har kompletterats i enlighet med Skanovas framförda synpunkter.

- Utöver redovisade revideringar har redaktionella justeringar och förtydliganden genomförts av planhandlingarna.

## **Statliga och kommunala nämnder och styrelser m fl**

### **Länsstyrelsen, 2019-05-20**

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget i huvudsak är förenligt med Länsstyrelsens prövningsgrunder. Det återstår för Region Gotland att visa att marken är lämplig för den föreslagna markanvändningen med hänsyn till långsiktigt hållbar vattenförsörjning och rådande ljus- och skuggförhållanden.

Länsstyrelsen anser att föroreningsituationen och möjligheten till saneringsåtgärder ska vara så väl utredda att det är säkerställt att nödvändiga åtgärder kan och kommer att utföras, bedömt ur såväl tekniska som ekonomiska perspektiv. Då platsen avses att användas för bostadsändamål ska åtgärdsområdet utgå från känslig markanvändning. Länsstyrelsen bedömer att föroreningsituationen i huvudsak är kartlagd, men att viss osäkerhet kvarstår under byggnaden där impregneringen utfördes.

Föreningen är inte heller helt avgränsad i djupled och en viss osäkerhet finns även vid platsen för en tidigare oljecistern. Länsstyrelsen bedömer dock att dessa osäkerheter inte är större än att de kan hanteras genom kompletterande provtagning i samband med rivning och sanering.

Länsstyrelsen anser vidare att planhandlingen redovisar lämplig hantering av områdets dagvatten. Dock saknar Länsstyrelsen ett tydliggörande av huruvida det finns kapacitet i ledningsnät och reningsverk att ta emot avloppsvatten samt huruvida den allmänna dricksvattenförsörjningen har kapacitet att försörja området.

Länsstyrelsen menar dock att förslaget har för hög exploateringsgrad och avviker från omgivande bebyggelsemönster. En förtätning längs Kolonigatan mot Södervärnsskolans storskaliga bebyggelse bedöms riktig, medan den mot Södervärnsgatan avviker från gatans mer småskaliga bebyggelse och exploateringsgrad. Följden blir en högre exploateringsgrad och mindre trädgårdsyta än omgivande bebyggelse. Länsstyrelsen anser därför att planförslaget bör anpassas bättre till det omgivande bebyggelsemönstret genom en lägre exploateringsgrad, särskilt utmed Södervärnsgatan. Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen och bedömer att en bättre anpassad exploateringsgrad skulle få en positiv inverkan på miljömålet god bebyggd miljö.

Byggnaderna kan placeras tätt, vilket föranleder behov av att inom planarbetet studera förekommande ljus- och skuggförhållanden både inom planområdet, men även utifrån påverkan på kringliggande bebyggelse. I Boverkets byggregler ställs krav på ljus och att vissa utrymmen ska vara utformade så att tillgång till dagsljus och viss utblick möjliggörs.

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att området inte är särskilt utsatt för klimatförändringar, men anser att det kan förtydligas i det fortsatta arbetet med dagvattenhantering att effekterna av ett förändrat klimat ska beaktas. Av underlaget framgår att det kommer att studeras gröna alternativ till dagvattenlösning i samband med kommande projektering. Länsstyrelsen vill i sammanhanget påminna om att använda Boverkets rekommendationer för hantering till följd av skyfall. Vid beräkningar för dagvattenhantering behöver effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd beaktas. Både regnets intensitet och varaktighet påverkar den totala regnvolymen, till detta bör tilläggas en klimatfaktor som tar hänsyn till de ökade nederbördsmängder som beräknats för Gotland.

I övrigt påtalar länsstyrelsen behov av redaktionella justeringar och förtydliganden.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

*Planbeskrivningen förtydligas avseende ledningsnätets och reningsverkets kapacitet att ta emot avloppsvatten samt huruvida den allmänna dricksvattenförsörjningen har kapacitet att försörja området. Möjligheten att ansluta till kommunalt VA-nät har prövats i intern remittering inför beslut i Tekniska nämnden 2019-06-19, TN § 153.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen delar inte Länsstyrelsens bedömning att den föreslagna exploateringen är för hög. I kvarteren norr om kv Klöveren ligger ett antal mindre flerbostadshus, framförallt längs Johansgatan och Södervärnsgatan. Föreslagna planbestämmelser om byggnadernas utformning ger nätta volymer som anspelar till befintlig bebyggelse och som väl kompletterar rådande bebyggelsemönster. I relation till gällande detaljplanebestämmelser medger detta förslag bl a lägre byggnadshöjd och utformningsbestämmelser i övrigt som påverkar bebyggelsens gestaltning positivt. En särskild planbestämmelse reglerar att endast 20 % av markytan får hårdgöras. Trädgårdstadens gröna element såsom häckar, fruktträd och berså ska anläggas inom fastigheten. Enligt Samhällsbyggnadsförvaltningen ger planförslaget byggnader och gårdsrum som väl ansluter till områdets karaktär. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser vidare att exploateringen och dess reglering av byggnadernas och gårdsrummets utformning innebär att miljömålet god bebyggd miljö uppfylls.*

*Planhandlingarna kompletteras med utredning innehållande förtydligande ljus- och solstudier inom kvarteret och i relation till omgivande bebyggelse. Nuvarande bebyggelse inom Visby Klöveren 11 ligger i tomträs mot Visby Klöveren 5 och i förgårdslinjen mot Södervärnsgatan. Den föreslagna bebyggelsen dras in på fastigheten, så att ljusförhållandena och utblickar från omgivande bebyggelse förbättras. Solstudien visar små differenser i skuggpåverkan på omgivande bebyggelse. Ljusförhållandena inom fastigheten blir goda. I samband med kommande bygglovsgivning kommer Boverkets byggregler och allmänna krav på bostäders ljusförhållanden och utblickar att följas.*

*Påtalade redaktionella justeringar och förtydliganden i övrigt genomförs i planhandlingarna.*

### **Lantmäteriet, 2019-05-16**

Lantmäteriet framför synpunkter på planhandlingens beskrivning av minsta tomtstorlek och den fastighetsbildning, som avses genomföras. Beskrivningarna bör förtydligas.

Den föreslagna gemensamhetsanläggningen går inte att genomföra då planområdet endast kommer att omfatta en fastighet, varför denna ska utgå ur planbeskrivningen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

*Planbeskrivning justeras och förtydligas i enlighet med Lantmäteriets framförda synpunkter.*

### **Skanova, 2019-05-09**

Skanova framför att de har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet enligt bifogad nätkarta. De förväntar sig att åtgärder för nya serviser genomförs så att anslutning till Skanovas nät möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakt med Skanovas representant för området.

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

*Planbeskrivning kompletteras i enlighet med Skanovas framförda synpunkter.*

### **Tekniska nämnden, 2019-06-19**

Tekniska nämnden beslutar föreslå byggnadsnämnden att genomföra följande förändringar av planförslaget;

För att förändring av fastighetsindelningen i enlighet med planförslaget ska vara möjlig måste upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen omfatta hela fastigheterna Visby Klövern 1 och 11.

Planförslaget bör förtydligas med vilka fastigheter och rättighetshavare som berörs av föreslagna fastighetsbildningsåtgärder och vilka konsekvenser förslaget medför.

Konsekvenserna av kommunalt huvudmannaskap i samband med inlösen av allmän platsmark bör förtydligas i planbeskrivningen.

Avsikten och konsekvenserna av exploateringsavtal och plankostnadsavtal bör justeras och tydliggöras i planbeskrivningen.

Den administrativa bestämmelsen, villkor för lov, bör omarbetas.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

*Planområdet justeras i omfattning så att hela fastigheten Visby Klöven 1 ingår i detaljplanen.*

*Den administrativa bestämmelsen "Villkor för lov" justeras och kompletteras; Startbesked får inte ges för bygglovspliktig åtgärd förrän sanering är utförd och godkänd. Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus eller lovpliktig komplementbyggnad förrän anläggning avsedd för infiltration av dagvatten från tak har kommit till stånd.*

*Planhandlingarna justeras och förtydligas utifrån övriga synpunkter.*

### **Räddningstjänsten, 2019-05-10**

Räddningstjänsten Gotland har inget att erinra mot förslaget.

### **Hälso- och sjukvårdsförvaltningen, 2019-05-03**

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen bedömer att frågan inte berör förvaltningens verksamhet och väljer därför att inte svara på remissen.

**Socialförvaltningen, 2019-05-17**

Socialförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

**Markägare/boende/föreningar****Hyresgästföreningen, Föreningsstyrelsen Gotland, 2019-05-19**

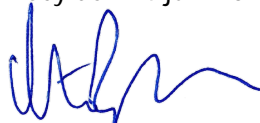
I yttrandet framgår att Hyresgästföreningen är positiv till att planförslaget medför ett ökat antal bostäder i området.

Föreningen saknar dock solstudier gällande skuggpåverkan på fastigheten Visby Klöver 5 och efterfrågar solstudier kopplade till planförslaget.

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

*Planhandlingarna kompletteras med utredning innehållande förtydligande ljus- och solstudier.*

Visby den 24 juni 2019



Christian Björkman  
Fysisk planerare



Johan Åberg  
Förvaltningschef