

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Förslag till detaljplan för Visby Pilhagen 1:2, Region Gotland

Byggnadsnämnden beslutade §277 2018-12-19 att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle samråda med ett planförslag daterat 2018-12-19.

Planförslaget har under tiden 2019-01-11 t.o.m. 2019-02-04 varit ute på samråd enligt 5:e kapitlet, plan- och bygglagen. Inkomna yttranden (S01 – S11) finns i Samhällsbyggnadsförvaltningens diarie samt i ärendepärm.

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

### ÄNDRINGAR AV FÖRSLAGET EFTER SAMRÅDET

#### Plankarta

- Planområdet har utökats och omfattar nu även allmän platsmark i form av *park* och *gång- & cykelväg* nordöst om fastigheten Pilhagen 1:2.
- Område *E – tekniska anläggningar* har utökats något (ca 600 m<sup>2</sup>) vilket innefattar angöring från Jungmansgatan i NV samt ett nytt läge för en högre mast än dagens befintliga om 36 meter. Den nya placeringen medger att en 42 meter hög mast kan uppföras.
- Angöring från Jungmansgatan i NV har försetts med begränsningar i utnyttjande (prickmark som inte får bebyggas, parkering får ej finnas, markbeläggning får ej förhindra infiltration samt förbud mot inhägnad). Befintlig infart från NO på allmän gata utgår. Utfart över parkmark får endast nyttjas vid större anläggningsarbeten. Rättigheten säkras i exploateringsavtal.
- Prickade ytor som inte får bebyggas har utökats runt hela anläggningens avgränsning. Ytor som inte får bebyggas omgärdar de tekniska anläggningarna med ett avstånd om 2-8 meter.
- Bestämmelse om exploateringsomfattning har införts; *e<sub>1</sub> 12,5%* - *Största byggnadsarea är angivet värde i procent av fastighetsytan inom användningsområdet*. Byggrätten motsvarar ca 385 m<sup>2</sup> varav ca 125 m<sup>2</sup> är i anspråkstaget.
- Bestämmelse om placering rörande säkerhetsavstånd från mast för ny och befintlig bebyggelse har förtydligats, *p<sub>1</sub>*.
- Bestämmelse om byggnaders utformning rörande förbud mot fönster har införts; *f<sub>1</sub>*.
- Markreservat för allmännyttig luftledning på allmän plats har införts; *l<sub>1</sub>*.
- Administrativ bestämmelse rörande antal master inom kvartersmark har införts; *a<sub>1</sub>*.
- Genomförandetiden har reducerats från 15 till 5 år i syfte att uppnå högre flexibilitet.
- Planområdet har utökats med allmän platsmark *Park* och *Gång- och cykelväg*. Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats har införts.

- Illustrationer avseende befintlig fastighetsgräns och befintliga byggnader/byggnadsverk har införts.
- Gällande servitut och ledningsrätter, fastighetsbeteckningar och gatunamn har införts.

## Planbeskrivning

### *Mast*

- Planbeskrivningens syfte likväl specifika underrubriker och stycken i planbeskrivningen har preciserats utifrån vart och hur en högre mast än dagens befintliga om 36 meter kan inplaceras inom planområdet.

### *Angöring*

- Beskrivning och syfte har preciserats och utvecklats kring primär angöring över E – tekniska anläggningar samt sekundär angöring över parkmark, som får ske endast vid större anläggningsarbeten.

### *Naturkompenserade åtgärder*

- Samma stycken har även preciserats utifrån hur och vart naturkompenserande åtgärder kan ske inom planområdet. I huvudsak föreslås så ske på prickad mark som inte får bebyggas och där anläggningens driftsäkerhet inte äventyras. Framst utgör dessa ytor prickmark i anläggningens norra delar.

### *Geoteknik*

- Planbeskrivningen har förtydligats rörande planområdets markgeotekniska förutsättningar utifrån utförd geoteknisk undersökning

### *Infiltration & Miljökonsekvensnorm vatten*

- Utifrån miljögeoteknisk utredning har beskrivningar om områdets infiltrationsmöjligheter samt åtgärdens eventuella påverkan på sekundärt vattenskyddsområde och *miljökonsekvensnorm vatten* utvecklats och förtydligats.

### *Marksanering*

- Beskrivningen har förtydligats utifrån att något marksaneringsbehov, behov av särskilda skyddsåtgärder eller ökad risk för negativ påverkan för grundvattnet, jämfört med nuläget, ej bedöms föreligga.

### *Övrigt*

- Arealförteckningen rörande markanvändning inom planområdet har justerats och preciserats.
- Planbeskrivningen har förtydligats med skrivning om särskild hänsyn vid markarbeten inom planområdet utifrån påträffade fornlämningar i områdets närhet.
- Beskrivningar rörande markanvändning för allmän plats i form av *Park* och *Gång- & cykelväg* har införts.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förteckning och beskrivningar över nya planbestämmelser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med genomförd flyghinderanalys. Flyghinderanalysen visar att några flygtekniska hinder ej föreligger för den nya mastens föreslagna läge och höjd.
- Planens påverkan på befintliga stigsystem har förtydligats.
- Åtgärder rörande dödande av befintliga servitut för angöring har förtydligats och ersatts med planbestämmelser för område avsett för primär angöring.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om 45 och 47 §§ Väglagen (1971:948) angående minsta avstånd mellan väg och anläggning samt Väglagens (1971:478) 43 och 44 §§ rörande utfart till länsväg 148 – Visbyleden.
- Tidsplanen har justerats.
- Utöver redovisade justeringar har redaktionella justeringar genomförts.

## Sammanställning över inkomna yttranden

	Inkommit under samrådstiden	Sakägare	Synpunkter som ej har tillgodosetts
S01. Socialförvaltningen	X		
S02. Hälso- och sjukvårdsförvaltningen	X		
S03. Räddningstjänsten	X		
S04. Länsstyrelsen	X	X	
S05. Post & Telestyrelsen	X	X	
S06. Luftfartsverket	X	X	
S07. Trafikverket	X	X	
S08. Lantmäteriet	X	X	
S09. Swedavia	X	X	
S10. Tekniska nämnden	X	X	
S11. Gotlands Elnät AB (GEAB)	X	X	

*Instans/  
Inkommande datum*                      *Synpunkter/Åtgärder*

---

 Statliga och kommunala nämnder, styrelser och förvaltningar

**Inget svar/ingen erinran**

*Följande instanser/sakägare har valt att inte besvara samrådsremissen:*

- Fortifikationsverket
- Posten Sverige AB
- Polismyndigheten
- Skanova
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden
- Barn- och utbildningsnämnden
- Gotlands Naturskyddsförening
- Gotlands Ornitologiska förening
- Gotlands Botaniska förening

**Socialförvaltningen,  
2019-01-17 (1)**

*Socialförvaltningen har inga synpunkter*

**Hälso- och sjukvårdsförvaltningen,  
2019-02-01 (S2)**

*Hälso- och sjukvårdsförvaltningen bedömer att frågan inte nämnvärt berör förvaltningens verksamhet och väljer därför att inte besvara remissen.*

**Räddningstjänsten,  
2019-02-01 (S3)**

*Räddningstjänsten har inget att erinra på föreslagen detaljplan.*

**Länsstyrelsen,  
2019-01-31 (S4)**

*Länsstyrelsen bedömer att aktuellt förslag är förenligt med Länsstyrelsens prövninggrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.*

*Riksintresse*

*Region Gotland skriver i samrådshandlingen (s. 5) att planområdet ingår i ett område av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken. Detta är dock felaktigt och bör utgå ur planbeskrivningen. Planområdet är beläget inom MSA-område (Minimum Sector Altitude) för Visby flygplats. Dessa områden och ytor garanterar hinderfrihet för*

flygtrafiken och medför att berörd flygplats ska tillfrågas som sakägare. Därutöver behöver man ta hänsyn till elektromagnetisk störning vid planering av nya anläggningar i närheten av flygplatser. Detta kan kräva att en flyghinderanalys genomförs inom ramen för planarbetet. Länsstyrelsen hänvisar i denna fråga till Swedavia och deras samrådsyttrande.

#### Geoteknik

Av planhandlingen framgår att markförutsättningarna inom området består av ett tunt lager matjord som följs av sandjord. Markförutsättningarna talar därför för en hög genomsläpplighet för dagvatten. Fastigheten ligger även inom Visbys sekundära vattenskyddsområde. Region Gotlands ställningstagande att markförutsättningarna inom och utom planområdet bedöms lämpliga för infiltration av dagvatten behöver därför motiveras tydligare och beakta risken för påverkan på vattentäkten som vattenskyddsområdet avser skydda.

#### Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Länsstyrelsen ser positivt på Region Gotlands resonemang avseende miljö kvalitetsnormer för vatten men anser att detta bör utökas och tydligare kopplas till områdets geotekniska förutsättningar, se ovan.

### **Rådgivning om allmänna intressen enligt 2 kap. PBL**

#### Kulturmiljö

Länsstyrelsen vill dock påtala att en boplats med ca 130 boplatzlämningar har undersökts och borttagits i samband med uppförandet av Terra Nova-området på 1980-talet (RAÄ Visby 154) cirka 110 m sydost om planområdet. Då utbredningen av boplatsen är osäker och inte helt avgränsad bör exploatörer vara observanta i samband med markarbeten och avbryta arbetet omgående om fornlämning påträffas och kontakta länsstyrelsen i enlighet med kulturmiljölagen (1988 :950).

#### Infrastruktur

Av planhandlingarna framgår att anläggningen idag kan angöras från två håll, dels från planlagd allmän gata i norr och dels genom servitutsväg till befintlig mast i sydväst. Planhandlingen anger även att när anläggningen byggs ut och telekommunikationsmasten flyttats krävs att den sydvästra angöringsvägen flyttas och servitutet ändras. Trafikverket anger i yttrande till Länsstyrelsen att man inte har någon erinran på planen under förutsättning att utfart från planområdet inte tillåts direkt till väg 148. Länsstyrelsen konstaterar att nu föreslagen planavgränsning inte tillåter en reglering av utfartsförbud (planområdes gräns) men anser att planhandlingen bör kompletteras med att utfart inte får anläggas mot länsväg 148, Visbyleden. Kompletteringen bör även innehålla information om väglagens (1971 :948) 43 och 44 §§.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

Länsstyrelsen noterar att området omfattas av 45 och 47 §§ väglagen (1971 :948) angående avstånd mellan väg och anläggning. Enligt beslut av Länsstyrelsen 1972, uppdaterat 2006, gäller ett avstånd om 20 meter mellan anläggning och länsväg. Enligt Länsstyrelsens bedömning är avståndet mellan föreslagen bygggräns och länsväg 148 cirka 25 meter, varför tillstånd inte krävs från Länsstyrelsen.

#### Planbestämmelser

Länsstyrelsen noterar att planhandlingen saknar bestämmelser om utnyttjandegrad som reglerar exploateringens största eller minsta

*omfattning. Länsstyrelsen tolkar in att även bebyggelse inkluderas i bestämmelsen "b1" men anser att detta bör tydliggöras och kopplas till korrekt planbestämmelse, exempelvis "e1". Detta för att undvika framtida tolkningssvårigheter vid bygglovsprövningar.*

## Samhällsbyggnadsförvaltningen

### Riksintresse

Uppgiften att planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken har strukits ur planbeskrivningen.

Swedavia har hörts i samrådsskedet (se yttrande S9). En flyghinderanalys utifrån mastens framtida nya läge och höjd har inför granskning utförts och införlivats i planbeskrivningen. Några flygtekniska hinder för mastens uppförande och föreslagna höjd föreligger inte.

### Geoteknik

Efter samråd har geoteknisk undersökning utförts, där även områdets geohydrologiska förutsättningar studerats. Utredningen visar att något behov av marksanerande åtgärder ej föreligger inom det utvidgade planområdet.

Infiltrationen är god och de geotekniska förutsättningarna sådana att någon risk för stabilitetstekniska problem inte föreligger vid belastningar av marken från t.ex. byggnader eller anläggningar.

Området som helhet bedöms ha låg sannolikhet att drabbas av översvämningar, ras, skred och/eller erosion varför några särskilda skyddsåtgärder inte bedöms erfordras. Vid projektering av byggnadsverk bör dock lösningar för avledning av ytligt grundvatten ägnas särskild omsorg då mark- eller infiltrationsvatten som strömmar på den tätare moränen eller kalkstensberget konstaterats ca 1,7-1,8 meter under markytan. Detta bevakas i tekniskt samråd eller dyl. instans.

Grundvattennivån bedöms med ledning av SGU:s geohydrologiska karta ligga ca 20 meter under markytan.

Planbeskrivningen har utvecklats och förtydligats utifrån resultatet i avseende områdets markförutsättningar generellt, förutsättningar för infiltration, eventuellt behov av marksanering, påverkan på vattenskyddsområde samt miljökvalitetsnormer för vatten.

### Kulturmiljö

Ett stycke i planbeskrivningen har lagts till avseende kulturmiljö och behovet av särskild hänsyn och uppmärksamhet vid markarbeten.

### Infrastruktur

Planhandlingen har kompletterats med information om väglagens (1971:948) 43 och 44 §§ samt Väglagens (1971:478) 43 och 44 §§ rörande utfart till länsväg 148 – Visbyleden,.

### Planbestämmelser

Plankartan har korrigerats i avseende exploateringsgrad och egenskapsbestämmelser.

*Post & Telestyrelsen,  
2019-01-31 (S5)*

*PTS (Post & Telestyrelsen) har inte tillgång till detaljinformation om hur operatörer och andra ledningsägare utformar sina nät utan hänvisar till de operatörer och ledningsägare som blir berörda inom aktuellt område att besvara remissen. I detta fall torde det vara lämpligt att kontakta*

*Telia Company AB, Skanova, Tele2, Telenor, Tre, NET 1 samt Teracom. Även kommunen bör ha en förteckning över vilka ledningsägare som blir berörda.*

*PTS har inga ytterligare synpunkter.*

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Berörda ledningsägare enligt upprättad fastighetsförteckning är hörda i samrådet.

Utifrån Länsstyrelsen svarsyttrande, i egenskap av samordnande av de statliga intressena, konstateras att befintlig anläggning inte utgör riksintresse för teleanläggning.

**Luftfartsverket,  
2019-01-31 (S6)**

*LFV (Luftfartsverket) har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.*

*I sitt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad varför berörda flygplatser alltid ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".*

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Berörd flygplats, Visby flygplats, har genom markägaren Swedavia hörts i samrådsprocessen (se yttrande S09). Genomförd flyghinderanalys visar att några flygtekniska hinder för ny masts föreslagna läge och höjd ej föreligger.

**Trafikverket,  
2019-01-31 (S7)**

*Trafikverket upplyser om att det runt instrumentflygplatser finns höjdbegränsande ytor, bland annat MSA (Minimum Sector Altitude) där särskilda krav ställs för uppförande av höga byggnadsverk.*

*Myndigheten informerar om andra myndigheter som bevakar frågan, bland annat Försvarmakten som vill ha in alla remisser på byggnader och övriga objekt som är över 45 m över marknivån inom tätort.*

*LFV (Luftfartsverket) är sakägare till CNS-utrustning och ska kontaktas när byggnader och andra objekt planeras som är 20 meter eller högre över marknivån. LFV står till tjänst med att utföra en flyghinderanalys och även genomföra luftrumsutredningar.*

*Under förutsättning av att utfart från planområdet inte tillåts direkt till väg 148 har Trafikverket i övrigt inget att erinra.*

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Berörd mast är i dagsläget 36 meter hög och påverkar därmed inte Försvarets intressen avseende försvarets MSA-område.

Luftfartsverket har hörts i samrådsprocessen (se yttrande S6). Genomförd flyghinderanalys visar att några flygtekniska hinder för ny masts föreslagna läge och höjd om 42 meter ej föreligger.

Föreslagen planavgränsning tillåter i praktiken ingen utfart över parkmark till länsväg 148 - Visbyleden. Väg för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom användningen park om det inte har angetts som egenskapsbestämmelse eller finns tydligt beskrivet i planens syfte vilket inte är fallet. Väglagens (1971:478) 43 och 44 §§ medför också att väghållarens tillstånd krävs för en sådan åtgärd eller andra åtgärder som

kan inverka på trafiksäkerheten eller vara till olägenhet för vägens bestånd, drift eller brukande.

**Lantmäteriet,  
2019-02-01 (S8)**

*Lantmäteriet anger att fastighetsbeteckning för Visby Pilhagen 1:3 saknas vilket skapar svårigheter vid tolkning och försåelse av plangenomförande. Texten för ledningsrätt 09-FBO-316.1 bör tydliggöras. Vidare bör det av plankartan och teckenförklaringen framgå vad som är befintlig fastighetsgräns så att det lättare går att förstå marköverföringens omfattning.*

**Samhällsbyggnads-  
förvaltningen**

Plankartan har korrigerats utifrån Lantmäteriets synpunkter.

**Swedavia, 2019-02-19  
(S09)**

*Swedavia kan inte yttra sig förrän GEAB presenterat en flyghinderanalys utifrån mastens nya läge.*

**Samhällsbyggnads-  
förvaltningen**

En av Luftfarsverket godkänd flyghinderanalys har genomförts utifrån mastens och anläggningens läge inom Visby flygplats MSA-område (Minimum Sector Altitude). Analysen visar att några flygtekniska hinder för mastens uppförande och föreslagna höjd inte föreligger.

**Tekniska nämnden,  
2019-04-05 (S10)**

*- Planområdet ska utökas i norra delen för att ta bort befintlig angöring som sker på gc-väg. Markanvändningen inom den utökade delen ändras till park-/natur-mark och gc-väg.  
- Den nya angöringsvägen ska ingå planområdet, dock inte som allmän platsmark med regionen som huvudman.  
- Ange i planförslaget att de schaktarbeten som ska utföras kommer att fordra anmälan för schaktarbeten eftersom att marken ligger inom sekundärt vattenskyddsområde  
- Redovisa i genomförandebeskrivningen de sk kompenserande åtgärderna i och med att de är kopplade till genomförandet och innehållet i det avtal som ska upprättas  
- Ändra genomförandetiden till 5 år för att uppnå ökad flexibilitet.  
- Ange i förslaget att alla fastighetsrättsliga åtgärder som berör genomförandet med fördel bör göras i ett sammanhang i samband med marken regleras över till Gotland Visby Pilhagen 1 :2.*

**Samhällsbyggnads-  
Förvaltningen**

Planområdet har utökats i NO riktning och innefattar nu även *parkmark* och *gång- och cykelväg* med allmänt huvudmannaskap. Angöring över allmän gata föreslås inte längre kunna genomföras. Anläggningen ska primärt angöras från Jungmansgatans huvudled, NV om planområdet. Hela fastigheten 1:2 föreslås som *E – teknisk anläggning* inklusive angöring. Själva angöringsområdet får inte bebyggas eller utgöra parkering, får ej inhägnas eller förses med markbeläggning av sådan art att infiltration av dagvatten förhindras. Befintlig anslutning från NO får fortsatt endast nyttjas vid större anläggningsarbeten, vilket regleras i exploateringsavtal. De markåtgärder som tidigare genomförts på allmän parkmark, bland annat anläggande av parkeringsplatser, återställs.

Planbeskrivningen har förtydligats med att alla schaktarbeten inom planområdet kräver anmälan utifrån vattenskyddsområdets skyddsföreskrifter.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats i avseende kompenserande åtgärder som kan vara sådd av lämpliga värdväxter till hotade fjärilar och/eller nyplantering av träd som tas ner i samband med

anläggningens utbyggnad. Kompenserade åtgärder föreslås ske på prickad mark som inte får bebyggas och där anläggningens driftsäkerhet inte äventyras. Främst utgör dessa ytor prickmark nordnordväst om tilltänkt ny transformatorbyggnad. Nyplantering av träd ska ske på Pilhagen 1:3 och tjäna som visuell barriär.

Genomförandetiden har ändrats från 15 till 5 år.

Planbeskrivningen har förtydligats med att fastighetsrättsliga åtgärder som berör genomförandet bör göras i ett sammanhang, i samband med marken regleras över till Gotland Visby Pilhagen 1 :2.

## Markägare/boende/föreningar

### **Inget svar/ingen erinran**

*Följande instanser/sakägare har hörts men valt att ej besvara samrådsremissen:*

- IP Only Networks AB
- Tele 2 Sverige AB
- Fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning samt fastighetsägare till Uranet 9 och 10.

### **Gotlands Elnät AB, 2019-02-19 (S11)**

*Teleoperatören TRE är intresserad av att komma in i Tele2s mast. Översänder ritning på möjlig plats, utökning av detaljplan. GEAB är dock inte intresserad av att köpa marken. TRE vill att masten skall bli en modul högre. Ny höjd 42 m. Normalt ställer GEAB krav på att mastens avståndet skall vara mastens längd plus 10m till luftledning. I Pilhagen idag har avståndet varit kortare av någon anledning. Med en ny placering sydväst om dagens detaljplan har GEAB inget emot att masten blir högre. Däremot godkänner GEAB inte en högre mast på dagens planerade detaljplan. GEAB har inget att erinra mot dagens 36m mast på dagens planerade detaljplan. Jag har varit i kontakt med Tele2 och de kan tänka sig att få in TRE i en högre mast. De har inget emot den nya placeringen.*

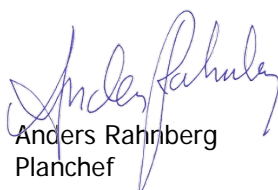
### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Den del av planområdet som utgörs av E – tekniska anläggningar har utökats och innefattar ett nytt läge för en högre mast än den befintliga om 36 meter. Den nya placeringen medför att en 42 meter hög mast kan uppföras. Planen innehåller också bestämmelse om att inga byggnader får uppföras inom ett säkerhetsavstånd som motsvarar en yta om 2/3 av mastens längd.

### **Ej berörda**

*I samrådet har inga yttranden inkommit från parter som bedömts som "ej berörda sakägare".*

Visby den 2019-10-10

  
Anders Rahnberg  
Planchef

  
Christian Björkman  
Fysisk planerare