

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Detaljplan för Ardre Kaupungs 1:55 och del av 6:1, Region Gotland

Planförslaget har under tiden 2020-04-30 – 2020-05-31 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

- Efter samrådstiden har två föreslagna tomter utgått ur planförslaget. Minsta storlek på fastighet minskas från 1 500 m<sup>2</sup> i samrådsförslaget till 1 300 m<sup>2</sup>. Båda förändringarnas syfte är att förstärka den skogliga karaktären i området.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en analys och utredning över kringliggande infrastruktur avseende påverkan på trafiksäkerhet och framkomlighet. Förtydliganden och justeringar av trafikföringen har genomförts på grundval av utredningen.
- Den framtida kapaciteten i regionens avloppsreningsverk har förtydligats i planbeskrivningen. I förtydligandet klargörs att kapacitet kommer att finnas till de planerade fastigheterna.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende planerad dricksvattenförsörjning och tidplan för VA-anläggningarnas utbyggnad.
- Planbeskrivningen har försetts med motivering till valt huvudmannaskap för områdets allmänna platser.
- Områdets dagvattenhantering med hänsyn till klimatförändringar har förtydligats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information från Skanova avseende befintliga teleanläggningar och eventuell flyttning av dessa vid detaljplanens genomförande.
- Officialservitutet för befintlig väg till fastigheten Ardre Kaupungs 1:60 ska justeras så att det omfattar vägens befintliga stäckning.
- Planbeskrivningen har förtydligats med att exploateringsavtal ska tecknas med båda exploatorerna.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats med information om att ett vitesbelopp ska fastställas i exploateringsavtalet med Region Gotland och att en ovillkorlig bankgaranti ska säkerställa beloppet.
- Utöver redovisade justeringar har redaktionella justeringar genomförts i planhandlingarna.

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

### **Länsstyrelsen, 2020-05-29**

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kan föranleda prövning enligt 11 kap 10 § PBL på grund av bristande underlag avseende områdets VA-försörjning samt påverkan på miljökvalitetsnormer. Länsstyrelsen saknar också en analys över kringliggande infrastruktur avseende påverkan på trafiksäkerhet och framkomlighet samt ser behov av förtydliganden avseende områdets dagvattenhantering med hänsyn till klimatförändringar.

I yttrandet framkommer även att planförslaget utgör en sådan komplettering till befintligt fritidshus/bostadsområde, som avses 4 kap 4 § MB och således inte strider mot dessa.

Genom att behålla den befintliga vägen genom området hindras inte människor från att röra sig från skog till strand. Mot bakgrund av detta bedöms inte detaljplanens intentioner medföra påtaglig skada på riksintresset för friluftsliv.

Länsstyrelsen konstaterar vidare att Region Gotland på ett väl avvägt sätt anpassat planen efter den genomförda naturvärdesinventeringens resultat varför skada på riksintresset för naturvård kan undvikas.

Efter samråd med Försvarsmakten har dessa lämnat ärendet utan erinran, varför det konstateras att planen inte medför påtaglig skada på riksintresset för totalförsvarets militära del.

Länsstyrelsen konstaterar att det finns ett tydligt kapacitetsunderskott i region Gotlands avloppsreningsverk i Ljugarn. Det framgår inte tydligt i planhandlingarna om det efter anslutning av väntande abonnenter kvarstår kapacitet till de nu planerade fastigheterna. Detta måste förtydligas för att planen ska vara genomförbar.

Med anledning av områdets oklara VA-situation krävs ett utökat resonemang avseende miljökvalitetsnormer för vatten för att planen ska kunna anses uppfylla gällande lagstiftning i enlighet med 2 kap 10 § PBL. Den sk Weserdomen – ett förhandsavgörande i Eu-domstolen – har påverkat myndigheters tillämpning av miljökvalitetsnormer för vatten. Ett mer detaljerat och omfattande underlag än vid tidigare bedömning måste ske på kvalitetsfaktornivå.

Vidare ska planen förses med en motivering till valt huvudmannaskap för områdets allmänna platser, då detta regleras som enskilt och inte kommunen enligt huvudregeln i PBL.

Ljugarn har ett underdimensionerat gatu- och vägnät, särskilt som trafiken sommartid är relativt omfattande. Det ger ett problematiskt infrastrukturellt utgångsläge som kräver beaktande i den fortsatta planprocessen. Planhandlingen bör därför omfatta en analys av trafiksäkerhet och framkomlighet. Detta är en förutsättning för att kunna ta ställning till områdets lämplighet för bostadsbebyggelse.

Den redovisade dagvattenhanteringen bör förtydligas, så att det framgår att framtida flöden stämmer överens med dagvattenstrategin eller om ytterligare åtgärder kan krävas.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Kapaciteten i regionens avloppsreningsverk har förtydligats i planbeskrivningen. I förtydligandet klargörs att kapacitet kommer att finnas till de planerade fastigheterna senast sommaren 2022. Miljötillstånd för att utöka antalet anslutningar till reningsverket från 2 000 till 3 000 pe har numera erhållits. Reningsverket har därefter uppgraderats.

Innan reningsverkets nya miljötillstånd får tas i bruk måste ny utloppsledning byggas. Entreprenad för genomförandet är upphandlad. Utbyggnaden ska, enligt ingånget avtal, vara färdigställd till sommaren 2022.

Anslutning till det regionala dricksvattennätet kommer att kunna realiserats (se nedan), vilket innebär att dricksvattenförsörjningen är tillgodosedd via regionens ledningar, så ingen påverkan från omgivningen kommer att ske från detta. Därav kommer miljö kvalitetsnormer för vatten inte att påverkas.

Förstärkningsledningar från Alva vattentorn till Ljugarn för att förstärka dricksvattenförsörjningen har anlagts. Hela sträckan är färdigställd. Det finns överkapacitet i systemet, som väl tillgodoser behovet för de i detaljplanen planerade bostadshusen.

Planhandlingarna har kompletterats med en analys och utredning över kringliggande infrastruktur avseende påverkan på trafiksäkerhet och framkomlighet. Förtydliganden och justeringar av trafikföringen har genomförts på grundval av utredningen.

Dagvattenhanteringen med hänsyn till klimatförändringar har förtydligats i planbeskrivningen.

### **Lantmäteriet, 2020-09-22**

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

### **Skanova, 2020-05-19**

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet.

Skanova förväntar sig att åtgärder för nya serviser, som ska anslutas till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakt med Skanovas representant för området.

Skanova önskar så långt möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar krävs ska den som part som initierar åtgärden bekosta densamma.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information från Skanova.

### **Teknikförvaltningen**

Teknikförvaltningen ställer sig positiv till framtida anslutning till den allmänna VA-anläggningen för dricksvatten och spillvatten.

För att underlätta genomförandet, bl a vad avser vägutbyggnad, ställs frågan om vem ett exploateringsavtal ska tecknas med.

I planbeskrivningen ska det tydligt framgå att enligt regionens riktlinjer ska i exploateringsavtalet ett vite fastställas till ett belopp motsvarande kostnaden för utbyggnaden av infrastruktur. Anläggningarna ska vara utbyggda inom avtalad tid, om detta ej sker ska vitet betalas. Exploatören ska lämna en ovillkorlig bankgaranti för att säkerställa vitesbeloppet.

Officialservitut för väg belastar Kaupungs 6:1 överensstämmer inte med vägens verkliga sträckning. Om vägen inte avses läggas om vid detaljplanens genomförande bör servitutet ändras så att det endast belastar den befintliga vägsträckningen.

I yttrandet påpekas även behov av redaktionella justeringar i planbeskrivningen.

## **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Efter samrådstiden har underhandskontakter tagits med Tekniska förvaltningen för att få fördjupad kunskap och ett förtydligt om VA-utbyggnadens tidplan i Ljugarn. Följande precisering har erhållits:

### Avloppsreningsverk

Miljötillstånd för att utöka antalet anslutningar till reningsverket från 2 000 till 3 000 pe har erhållits. Reningsverket har därefter uppgraderats.

Innan reningsverkets nya miljötillstånd får tas i bruk måste ny utloppsledning byggas. Entreprenad för genomförandet är upphandlad. Utbyggnaden ska vara färdigställd till sommaren 2022.

### Dricksvatten

Förstärkningsledningar från Alva vattentorn till Ljugarn för att förstärka dricksvattenförsörjningen har anlagts. Hela sträckan är färdigställd. Det finns överkapacitet i systemet, som väl tillgodoser behovet för de i detaljplanen planerade bostadshusen.

VA-nätets totala uppgradering bedöms sålunda kunna vara färdigställt under 2022. Det förutsätts att VA-utbyggnaden vilket innebär att detaljplaneprocessen kan gå vidare, men att ett antagande måste invänta den pågående uppgraderingens slutförande. Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på denna tidplan.

Planbeskrivningen har förtydligats med att exploateringsavtalet ska tecknas med båda exploatörerna.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats med information om att ett vitesbelopp ska fastställas i exploateringsavtalet med Region Gotland och att en ovillkorlig bankgaranti ska säkerställa beloppet.

Officialservitutet för befintlig väg ska ändras så att det omfattar vägens befintliga stäckning.

Påpekade redaktionella justeringar har genomförts i planbeskrivningen.

## **Enhet miljö- och hälsoskydd, 2020-10-06**

I yttrandet påtalas att anslutningsmöjlighet till kommunalt nät för vatten och avlopp, med korrekt kapacitet för hela planområdet, ska finnas på plats innan detaljplanen kan antas.

Vidare framförs att det är viktigt att en bedömning görs av de samlade miljö- och hälsoeffekter, som kan uppstå i samband med detaljplanens genomförande, t ex påverkan på naturmiljö, hydrogeologi och trafiksituationen.

## **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Detaljplanen kommer att kunna antas först då anslutning till kommunalt VA-nät har säkerställts.

Under planprocessen har de samlade miljö- och hälsoeffekterna utretts, vilket redovisas i planbeskrivningen och i de till detaljplanen hörande utredningar.

## **Räddningstjänsten, 2020-09-21**

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

### **Barn- och ungdomsnämnden samt Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, 2020-05-04**

Barn- och ungdomsnämnden liksom gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har inga synpunkter på planförslaget.

### **Hälso- och sjukvårdsförvaltningen, 2020-05-11**

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen väljer att inte svara.

### **Socialförvaltningen, 2020-05-12**

Socialförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

### **Hyresgästföreningen Gotland, 2020-05-28**

För att inte påverka andra boende i området framhåller Hyresgästföreningen att det ska finnas krav på att vattenförsörjningen är säkerställd innan detaljplanen vinner laga kraft.

Vidare ställer sig föreningen positiv till att förutsättningar för effektiv energianvändning och förnybar energi, liksom att barnperspektivet omnämns i planbeskrivningen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Detaljplanen kommer att kunna antas först då anslutning till kommunalt VA-nät har säkerställts.

## **Markägare/boende/föreningar**

### **Fastighetsägarna till Andre Kaupungs 1:51 och 6:8, 2020-05-31**

I yttrandet framkommer att fastighetsägarna uppfattar att planförslaget är välbalanserat och har anpassats till befintlig bebyggelse och skogsmiljön.

Fastighetsägarna ställer frågor kring nyttjandet av Lingonvägen i anslutning till deras fastighet Andre Kaupungs 1:51.

- Det är troligt att 8-10 nya fastigheter kommer att nyttja Lingonvägen som till- och utfart. Det är ett starkt önskemål att vägen får behålla sin nuvarande karaktär som grusväg med måttlig bredd, främst för att detta passar med skogsmiljön, men också för att hålla ner hastigheten på vägen. Detta borde uttryckas tydligare i ett reviderat planförslag.
- Vem äger Lingonvägen och har förvaltningsansvaret, åtminstone fram till Andre Kaupungs 1:61, där vägen smalnar av betydligt.
- I yttrandet framförs vidare att planförslaget saknar en utredning av konsekvenserna vad gäller trafiken på förlängningen av Lingonvägen, österut mot havet och Strandvägen. Här smalnar vägen av och är egentligen helt olämplig för genomfartstrafik. Det fortsatta planarbetet behöver klarlägga hur detta vägparti ska hanteras. Kaupungs vägsamfällighet har förvaltningsansvaret på denna vägasträcka. Fastighetsägarnas uppfattning är att trafiken från dådet område, som omfattas av planförslaget ska styras mot Smultronvägen och Vitvärsvägen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Planhandlingarna har kompletterats med en analys över kringliggande infrastruktur avseende påverkan på trafiksäkerhet och framkomlighet. Förtydliganden och justeringar av trafikföringen har genomförts på grundval av analysen.

### **Fastighetsägaren till Ardre Kaupungs 6:6, tillika ordförande i Kaupungs Samfällighetsförening, 2020-05-25**

Kaupungs Samfällighetsförening förvaltar väg och avlopp för det planlagda området närmast Folhammar Ardre Kaupungs 6:1 – 6:9, tillika vägsträckan ner mot havet.

I yttrandet framställs samma oro över vägområdet från fastigheten Ardre Kaupungs 1:61 till havet, såsom framställts i ovanstående yttrande.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Planhandlingarna har kompletterats med en analys över kringliggande infrastruktur avseende påverkan på trafiksäkerhet och framkomlighet. Förtydliganden och justeringar av trafikföringen har genomförts på grundval av denna.

### **Fastighetsägaren till Ardre Hallute 1:112, 2020-05-13 (Ej sakägare)**

I yttrandet framställs oro över trafiksituationen på Hålvägen, vilken oftast nyttjas för tillfart till befintlig camping och stugområde i det aktuella området. Att spå på denna trafiksituation med trafik från ytterligare ett 30-tal fastigheter ger anledning att det behöver planeras för en ny tillfartsväg i Ljugarn.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Planhandlingarna har kompletterats med en analys över kringliggande infrastruktur avseende påverkan på trafiksäkerhet och framkomlighet. Förtydliganden och justeringar av trafikföringen har genomförts på grundval av denna.

### **Fastighetsägaren till Ardre Kaupungs 1:66, 2020-05-19**

I yttrandet framställs behov av att en utredning av hela vägnätet norr om Hålvägen genomförs.

Vidare ställs fråga om Sandbin finns i området?

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Planhandlingarna har kompletterats med en analys över kringliggande infrastruktur avseende påverkan på trafiksäkerhet och framkomlighet. Förtydliganden och justeringar av trafikföringen har genomförts på grundval av denna.

Vid de genomförda naturvärdesinventeringarna har inga Sandbin påträffats i området.

Visby den 24 juni 2021

Christian Björkman  
Planarkitekt

Richard Löwenborg  
Planchef

: