

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för VISBY JÄRNVÄGEN 5 & 8, samt del av VISBY HÄLLARNA 1:7

Miljö- och byggnämnden beslutade 2021-03-16 att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle samråda med ett planförslag daterat 2021-02-23.

Planförslaget har under tiden 2021-04-01–2021-05-12 varit ute på samråd enligt 5:e kapitlet, plan- och bygglagen. Inkomna yttranden finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

HUVUDSAKLIGA ÄNDRINGAR AV FÖRSLAGET EFTER SAMRÅD

- Dispens beviljad av Länsstyrelsen för flytt av alléträd inom Visby Hällarna 1:7.
- Byggnaden har dragits in 4 meter från Solbergagatan, för att göra plats för förgårdsmark och tänkt ny trädrad.
- Ny planbestämmelse har införts: "Fasad ska indelas horisontellt och vertikalt i sektioner med från varandra avvikande nyans, färg eller material på sida vänd mot gata". Detta för att skapa variation i uttrycket. Markerad bottenvåning ska eftersträvas.
- Kompletterande utredningar har genomförts och planbeskrivningen reviderats därefter.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE OCH FÖRVALTNINGENS BEDÖMNING

Nedan följer en ämnesvis sammanställning och förvaltningens bedömning. Synpunkter är ibland förkortade eller sammanfattade.

Ledningar

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskat att 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 exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

GEAB upplyser om att det ligger jordkablar på fastigheten. Byggnad får ej uppföras närmare än 3 meter från ledningen. Begär kabelutsättning vid grävarbete. Om ledningen är i vägen för byggnation mm, får fastighetsägaren bekosta ändringsarbetet.

VA-avdelningen meddelar att på fastigheten Hällarna 1:7 ligger idag flertalet VA-ledningar och finner det därför olämpligt att exploatera fastigheten då det kommer att innebära kostsamma och komplicerade omgrävningar av ledningsnätet. Även Teknikförvaltningen lyfter att en flytt de befintliga dagvattenledningarna blir både kostsamt och komplicerat samt att det bör tydligare framgå av planbeskrivningen för vilka ledningar u-områdena ska vara till för.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Dialog har förts med Teknikförvaltningen och VA-avdelningen för att hantera ledningsfrågan.

Trafik

Teknikförvaltningen lyfter att Solbergagatan av idag har karaktären av trafikled och utgör en barriär i stadslandskapet. För att binda ihop staden och göra gaturummet mer levande föreslås därför i planprogrammet för kv Järnvägen att både Mejerigatan och gc-stråket ansluter till Solbergagatan för att på så sätt binda ihop staden och göra gaturummet mer levande. Enligt byggnadsnämnden bör planprogrammets intentioner ligga till grund för kommande förändringar inom kvarteret framför allt gällande åtgärder i trafikmiljön utanför kvarteret som syftar till att prioritera de oskyddade trafikanterna och minska trafikmängderna (BN 2013-12-12 § 278). Även i det aktuella detaljplaneförslaget anges ett av syftena vara att *"verka för att hela staden i enlighet med den fördjupade översiktsplanen genom att stärka kopplingen med beryggelsen söder om Solbergagatan och bryta gatans barriäreffekt och ledkaraktär"*. Med det aktuella detaljplaneförslaget föreslås dock Mejerigatan sluta i en vändplan mitt i kvarteret vilket motiveras med trafiksäkerhetsskäl. Denna lösning medför att angöring endast sker norrifrån och att kvarteret därmed riskerar att få en baksida vänd mot Solbergagatan vilket ytterligare kommer att förstärka Solbergagatans karaktär av trafikled och barriär. Med kommande detaljpaneläggning för bostäder på andra sidan Solbergagatan blir intentionerna i planprogrammet med en levande stadsgata än mer aktuella. Istället för avvikelser från planprogrammet förordar teknikförvaltningen att trafiksäkerheten på Solbergagatan ordnas genom andra åtgärder som förbjuden vänstersväng, ny mittrefug, sänkt hastighet till 40 km/h samt breddade trottoarer med plantering.

Utbildnings- och arbetslivsförvaltningen har inga synpunkter på förslaget utöver att det är bra att hänsyn har tagits till barn och elevers trafiksituation i och med planerad tunnel för passage under huvudleden.

(35) Vill om möjligt gärna ha ett svar på att tung trafik till bygget ej kommer köra Mejerigatan in och ut då det dammar och skallar i fönsterrutorna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Beslutet att avvika ifrån planprogrammets intentioner om att ansluta Mejerigatan till Solbergagatan med hänsyn till trafiksäkerhetsskäl har tagits i samråd med teknikförvaltningen. Planprogrammets intentioner om ett levande gaturum följs dock genom planeringen för verksamhetslokaler i bottenplan längs Solbergagatan, samt tänkt trädrad och planteringar.

Ingen ny tunnel under huvudleden planeras i samband med planförslaget, men befintlig kommer att finnas kvar.

Ingen ny utfart kommer heller att tillskapas genom planområdet mot Solbergagatan då det inte är lämpligt av trafiksäkerhetsskäl.

Prövningsgrunder

Länsstyrelsen bedömer att aktuellt planförslag kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL med hänsyn till bristande underlag. Underlag som saknas för bedömning är dagvattenutredning, luftutredning, bullerutredning och markteknisk utredning. Länsstyrelsen konstaterar att den

geotekniska och miljötekniska utredningen endast är framtagen för en del av planområdet (Hällarna 1:7), varför denna behöver kompletteras så att hela planområdet omfattas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planen har till granskningsskedet kompletterats med de utredningar som listades som planerade i samrådshandlingen. Planförslagets möjlighet att gå vidare var avhängigt på utfallet av dispensansökan för alléträden.

Riksintressen

Länsstyrelsen lyfter fram att hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (MB) vilket innebär att turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas när en exploateringsåtgärd bedöms. Åtgärder får inte medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas och därmed begränsar främst det rörliga friluftslivets intressen. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Länsstyrelsen lyfter fram att i anslutning till planområdet finns riksintresse för kulturmiljövården, Visby innerstad (I20), beslut av Riksantikvarieämbetet 1987-11-05, enligt 3 kap. 6 § MB. Visby Hansestad är även utpekad som ett av Sveriges 15 världsarv. Länsstyrelsens bedömning är att planförslaget inte medför en betydande negativ påverkan på riksintressets eller världsarvets värden. Bebyggelsen kommer förvisso att ytterligare begränsa sikt mot ringmuren men inte en sådan grad att det kan bedömas ha en påtaglig skada på riksintresset.

Länsstyrelsen upplyser om att planområdet är beläget inom influensområde för flyghinder för riksintresset Visby flygplats, enligt 3 kap. 8 § MB, beslut av Trafikverket 2016-01-14. Byggnationen begränsas i höjd och bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt. Yttrande från Swedavia bör dock inhämtas innan granskning. Delar av planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del, beslut av Försvarsmakten 2018-12-17, enligt 3 kap. 9 § MB. Länsstyrelsen har inte inhämtat Försvarsmaktens synpunkter, men avser att göra detta innan granskningsskedet i dialog med Region Gotland

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Underrättelse om granskning skickas till Swedavia.

Vattenförsörjning, dagvatten- och spillvattenhantering

Länsstyrelsen lyfter fram att dricks- och spillvattenledningar anges kunna anslutas till regionens VA-nät. Av handlingarna framgår att kapacitet finns. Länsstyrelsen saknar dock ett tydliggörande av hur denna kapacitet ser ut och huruvida kapaciteten avser både ledningsnät, reningsverk och den allmänna dricksvattenförsörjningen.

Länsstyrelsen lyfter fram att planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Visbys grundvattentäkter, sekundär vattenskyddszon, och en potentiell påverkan på grundvattnets infiltrations- och flödesförhållanden behöver klargöras, liksom den hantering av dräneringsvatten som kan behövas till följd av byggnation under mark. Planbeskrivningen redogör för ett lokalt omhändertagande av dagvatten i kombination med anslutning till det kommunala dagvattennätet. Planbeskrivningen anger också att en dagvattenutredning ska tas fram som visar hur stor del som kan omhändertas av det dagvatten som planområdet genererar och hur eventuella fördörjningsmagasin ska utformas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet miljö- och hälsoskydd instämmer i att det är bra att en dagvattenutredning utförs. Enligt sårbarhetskarta är det sårbarhetsklass 4 (berg är överlagrad av morän/ moränlera som i sin tur är överlagrad av sand/grus) på platsen vilket innebär att sårbarheten är liten. Dagvatten bör så långt det är möjligt hanteras lokalt med stöd av dagvattenpolicyn. Eftersom det även är vattenskyddsområde ska anordningar utföras så att dagvatten som kan vara förorenat inte kan nå grundvatten i berg.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Dricks-, dag-, och spillvattenledningar ska anslutas till regionens VA-nät. Kapacitet för anslutning finns.

Planförslaget har kompletterats med dagvattenutredning till granskningskedet.

Förorenad mark

Länsstyrelsen kan konstatera att bilagd jordprovtagning endast har utförts inom den del av området som tillhör fastigheten Hällarna 1:7. Det är således oklart om samma typ av jordföroreningar (metaller, PAH och aromater) även finns inom resterande del av planområdet. Detta har i sin tur bäring på hur massor från området ska hanteras. Innan planen antas anser Länsstyrelsen att föroreningssituationen över hela det planerade området ska utredas för att avgöra omfattningen av föroreningssituationen i både yt- och djupled. Först när omfattningen har kartlagts kan beslut tas om att sanering ska genomföras inom ramen för planarbetet och att startbesked inte ges förrän marksanering kommit till stånd. I planbeskrivningen står även att verifierande provtagning av porluft ska genomföras med avseende på klorerade lösningsmedel. Tidigare provtagning (2007 och 2008) av detta har visat på påvisbara men låga halter. Det kan dock inte förutsättas att den typen av förorening inte har spridit sig/transporterats i den sprickrika berggrunden och därför finns i fickor i berg inom exempelvis andra delar av området. Om andra källområden finns skulle dessa kunna påverkas av arbeten i berg och de skulle även kunna påverka inomhusluft i byggnader. Länsstyrelsen anser att det genom provtagning ska säkerställas/verifieras att inte klorerade lösningsmedel finns i mark/berg i halter som riskerar att påverkas av planerade arbeten eller påverka inomhusluft i byggnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningen enhet miljö- och hälsoskydd poängterar att det är viktigt att kompletterande markteknisk undersökning utförs så snart som möjligt inom område för tidigare kemtvätsverksamhet för att kunna bedöma om behov finns av särskilda åtgärder inför kommande byggnation av bostäder m m. Samråd om provtagningsplan ska ske med enhet miljö- och hälsoskydd. Anmälan om saneringsåtgärder ska ske i god tid till enhet miljö- och hälsoskydd. I anmälan bör om möjligt även ingå hur hantering ska ske av övrig fyllnadsjord som ska avlägsnas från området. Tillräckliga krav föreslås för att se till att markförorening på platsen åtgärdas innan byggnation av bostäder påbörjas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planförslaget har kompletterats med geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning av även Järnvägen 5 och 8.

Geoteknik

Länsstyrelsen lyfter fram att den geotekniska utredningen är endast framtagen för en del av planområdet (Hällarna 1:7), varför denna behöver kompletteras så att hela planområdet omfattas. Enligt planunderlaget avses områdets parkeringsbehov tillgodoses genom anläggandet av ett underjordiskt parkeringsgarage. Länsstyrelsen konstaterar att det av planhandlingarna saknas en tydlig redovisning av hur garaget avses genomföras, var garaget avses placeras och till vilken storlek eller hur djupt garaget planeras. Länsstyrelsen anser att det behövs en utförligare redovisning och beskrivning av hur det underjordiska garaget ska utföras. Detta för att kunna ta ställning till hur det kan påverka området, framförallt avseende dagvatten samt markföroreningar. I den geotekniska utredningen beskrivs att losstagnation av berg vid djupgrundläggning ska ske med försiktig metod. Spettning och konventionell sprängning är metoder som ska undvikas i detta fall. Av planhandlingarna behöver framgå att det idag är tekniskt möjligt att anlägga det underjordiska garaget med försiktiga metoder, dvs. att det finns metoder för försiktig losstagnation av berg som är möjliga att utföra och som även är ekonomiskt rimliga. Det behöver också framgå hur alternativa metoder kan komma att påverka ringmuren och befintligt ledningsnät. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att om undersökningen visar att åtgärden kan komma att skada eller på annat sätt påverka ringmuren krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Då det inte presenterats alternativa lösningar för parkeringsplatser i detaljplanen är det av vikt att presentera underlag som styrker att byggnation av

det underjordiska garaget går att genomföra. Utifrån ovan konstaterar Länsstyrelsen att planen kan komma att föränleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL på grund av bristande underlag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen enhet miljö- och hälsoskydd poängterar att § 12 i vattenskyddsföreskrifterna omfattar anmälan för både större schaktningsarbeten och sprängning av berg, pålning, spontning eller borrhning och liknande underjordsarbeten. Anmälan ska göras både för marksanering samt arbete inför byggnation. Det är viktigt att losstagnation av berg sker med försiktiga metoder, såsom har angetts, för att inte riskera att påverka/ändra grundvatten inom vattenskyddsområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planförslaget har kompletterats med geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning av även Järnvägen 5 och 8.

Miljö kvalitetsnormer

MKN vatten

I planhandlingarna framgår att en dagvattenutredning ska utföras som visar flöden före och efter ett genomförande av detaljplanen samt förslag på hur dagvatten ska hanteras. Länsstyrelsen anser att Region Gotland behöver beakta en hållbar dagvattenhantering och behovet av rening innan utsläpp till recipienten Östersjön. Länsstyrelsen saknar underlag för att bedöma hur MKN för vatten påverkas av föreslagen detaljplan. Utifrån detta konstaterar Länsstyrelsen att planen kan komma att föränleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL på grund av bristande underlag

MKN luft

I planhandlingarna framgår att en luftutredning ska tas fram, inga luftmätningar har utförts vid planområdet. Länsstyrelsen saknar underlag för att bedöma hur MKN för luft påverkas av föreslagen detaljplan. Utifrån detta konstaterar Länsstyrelsen att planen kan komma att föränleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL på grund av bristande underlag.

Samhällsbyggnadsförvaltningen enhet miljö- och hälsoskydd lyfter att modellering av partikelhalter som gjorts i åtgärdsprogrammet visar enbart översiktligt partikelhalterna på olika avstånd från väg. Eftersom byggnation planeras så nära Solbergagatan är det därför nödvändigt med en detaljerad modellering eller mätning som avser just planområdet. Modellering bör visa partikelhalter utifrån dagens belastning samt med den belastning som kan förväntas när åtgärder utförts fullt ut utifrån åtgärdsprogrammet. Det är i dagsläget ovisst när alla åtgärder i åtgärdsprogrammet kommer att ha genomförts. Eftersom byggnation planeras så nära en trafikerad väg är det viktigt att förstärkt fasadisolering utförs för att få en god inomhusmiljö. Såsom angetts ska även förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader följas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planförslaget har kompletterats med dagvattenutredning.

Utifrån modelleringen som har gjorts i åtgärdsprogrammet utifrån befintlig mätstation överskrider inte miljö kvalitetsnormen för luft vid planområdet sett över året. Bebyggelse har även dragits in fyra meter från Solbergagatan, vilket möjliggör förgårdsmark som avses planteras med träd och övrig växtlighet.

Naturmiljö

De naturvärden som finns inom området utgörs av alléträd. Alléträd är viktiga spridningskorridorer för växter och djur samtidigt som de ger upphov till skugga och bidrar till en förbättrad luftkvalitet. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Inom planområdet står bland annat längs med Solbergagatan fem skogslindar, träden är mellan 20-30 år gamla. I den inventering som utförts av Ekologigruppen på uppdrag av Region Gotland har träden klassats som biotopskyddad allé. Länsstyrelsen delar bedömningen. Inom planområdet växer även tre lundalmar, även de ingår i biotopskyddad allé. Samtliga almar bedöms som akut hotade (CR) i Sveriges rödlista. Gotland har ett stort ansvar att bevara almen. Enskilda almindivider kan vara av betydelse för arten och dess följearters fortlevnad, vilket ska beaktas i planarbetet. Trädens framtida behov av utrymme behöver

också beaktas. Alla åtgärder som kan komma att påverka almarna negativt, exempelvis kompaktering av marken kring träden, kapning av rötter och grenar är dispenspliktiga. Region Gotland anger att det krävs dispens från biotopskyddet för att genomföra detaljplanen och att dispens kommer att sökas för att flytta eller ersätta totalt åtta träd; fem skogslindar längs Solbergagatan samt tre lundalmar. Ytterliga tre träd kan enligt planbeskrivningen komma att kräva dispens för markingrepp. Länsstyrelsen anser att dispensprövningen ska ske tidigt i planarbetet för att ange förutsättningar för planens utformning och för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Dispens söks hos Länsstyrelsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Dispens har sökts och erhållits av Länsstyrelsen för flytt av åtta träd; fem skogslindar längs Solbergagatan samt tre lundalmar.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen framhåller att för aktuellt planområde, behöver utöver hänsyn till världsarvet Hansestaden Visby och riksintresse för kulturmiljövården, Visby innerstad (I20), även hänsyn tas till de kulturmiljövården som i övrigt finns på platsen. Bebyggelsemönstret som kännetecknar Visbys utanför murarna, är en öppen kvarterstruktur, så även i aktuellt område. För att inte skada kulturmiljövårdena är det av stor vikt att ny bebyggelse anpassas till kringliggande bebyggelsemönster och karaktär för att inte förändra stadsbilden och därmed negativt påverka kulturmiljövårdena. Länsstyrelsen anser att utformningen för föreslagen byggnation mot Solbergagatan avseende byggnadens längd och sammanhängande taklandskap, med avsaknad av krav på variation i takhöjd och utformning, har en allt för avvikande karaktär för att överensstämma med bebyggelsemönstret. Föreslagen utformning bedöms innebära att byggnaden och Solbergagatan avviker från och förändrar stadsbilden. Den slutna kvartersstrukturen blir än mer påtaglig, och till skillnad från planprogrammets eftersträvan, upplevs byggnationen som en onödigt stor barriär. Sammantaget med tidigare beslutade detaljplaner som även dessa innebär ett mer slutet kvartersmönster medför det att stadsdelen får, en för Visby, avvikande karaktär som bedöms påverka kulturvärdena negativt. Exploatering inom området påverkar kringliggande kvarter, bland annat kvarteren på motsatt sida Solbergaleden som är under förändring och stadsdelen Andersro. I planbeskrivningen anges att en dokumentation och kulturvärdesbeskrivning ska tas fram. Länsstyrelsen anser att utredningen bör belysa planförslagets konsekvenser på övriga kvarteret Järnvägen och på omgivningen i ost-sydost. Detta för att kunna bedöma planförslagets påverkan på kulturmiljön i ett större sammanhang. Vidare anser Länsstyrelsen att detaljplanens bestämmelser för att eftersträva god arkitektur ytterligare kan preciseras. Boende på Mejerigatan (30,32,38,40) anser att det är tråkigt att befintligt hus ska rivas för att bygga nytt. Äldre byggnader bör man värna om och inte riva. Vi befinner oss i väldigt hög grad i en tid där vi verkligen behöver värna om det vi redan har i stället för att riva och uppföra nytt. Äldre byggnader har dessutom längre livslängd än de nya som uppförs i dag och har därför en väsentligt mindre miljöpåverkan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Förvaltningen delar inte Länsstyrelsens uppfattning att ett slutet byggnadssätt är negativt för stadsbilden. Tvärtom bildar husen tillsammans med gatan rumslighet som inte kan åstadkommas med öppet placerade hus. Förvaltningen instämmer dock i att byggnadens längd är viktig för upplevelsen av gatumiljö och behöver delas upp för att inte upplevas som allt för monoton. Inför granskningen har kulturhistorisk beskrivning tagits fram och kompletterat planförslaget, arkitekturen bearbetats och ny planbestämmelse för fasadvariation införts. Huskropparna har även flyttats några meter bakåt för att ge plats för träd, vilket också ger en grönare gatumiljö.

Fornlämningar

Länsstyrelsen poängterar att inom området finns ytor som inte är undersökta arkeologiskt. För att bedöma om fornlämning finns inom området ska en arkeologisk utredning genomföras, och för att ta reda på om det finns fornlämningar på platsen som medför tillståndsplikt. Arbeten som omfattar sprängning i berggrunden kan vara tillståndspliktigt vid befarad påverkan på ringmuren. För detta behövs geoteknisk undersökning som redovisar hur sprängningar och vibrationer kan komma att påverka ringmuren. Om undersökningen visar att åtgärden kan komma att skada eller på annat sätt

påverka ringmuren krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Innan ovanstående utredningar är genomförda kan Länsstyrelsen inte yttra sig ytterligare om påverkan på kulturmiljön sett till fornlämningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

I samråd med Länsstyrelsen har konstaterats att arkeologisk utredning inte behöver genomföras och Länsstyrelsen har ingen erinran i ärendet ur fornlämnings synpunkt.

Planförslaget har kompletterats med geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning även för Järnvägen 5 och 8. De geotekniska utredningarna rekommenderar att losstagning av berg sker med försiktiga metoder vid grundläggning av underjordskonstruktioner, vilket innebär att konventionell sprängning och spettning bör undvikas.

Klimatanpassning och energihushållning

Region Gotland lyfter de i planområdet viktigaste aspekterna att ta hänsyn till utifrån ett förändrat klimat. Ett viktigt verktyg för att hantera ökade nederbördsmängder är den dagvattenutredning som avses tas fram. När en dagvattenutredning tas fram i enlighet med Region Gotlands dagvattenpolicy ska klimatförändringar beaktas.

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. Området bedöms ha goda förutsättningar för effektiva transporter genom ett centralt läge nära Visby centrum. Det finns även goda förutsättningar att nå flera målpunkter med kollektivtrafik, till fots eller med cykel. Det framgår av planbeskrivningen att det finns god tillgång till cykelparkering samt ska finnas laddstolpar för elbil. Området förväntas anslutas till fjärrvärmenätet. Även möjlighet till solceller nämns.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Enligt Region Gotlands gällande vattenskyddsföreskrifter för Visbys grundvattentäkter krävs det enligt 12 §: • Tillstånd för större schaktarbeten inom primär skyddszon. • Anmälan för större schaktarbeten inom sekundär skyddszon. Ansökan om tillstånd och anmälan ska lämnas till Miljö- och byggnämnden, Region Gotland. Provtagning och sanering (avhjälpande åtgärd) ska föregås av en anmälan till tillsynsmyndigheten enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Tillsynsmyndighet för aktuellt förorenat område är Miljö- och byggnämnden inom Region Gotland.

Övrigt

Lantmäteriet noterar vid genomgång av samrådsförslaget handlingar att för plangenomförandet finns viktiga frågor där planen måste förbättras. Under administrativa bestämmelser finns en bestämmelse om fastighetsindelning som lyder "Området omfattar en fastighet". Om detta är en fastighetsindelingsbestämmelse enligt PBL 4 kap 18 § 2 st ska bestämmelsen enligt Boverkets allmänna råd betecknas med speciella fastighetsindelingslinjer i plankartan. Sådana fastighetsindelingslinjer saknas i plankartan. Om avsikten inte är att införa fastighetsindelingsbestämmelser ska skrivningen inte finnas med i listan med planbestämmelser. Ett annat sätt för Regionen att reglera fastighetsindelningen är att införa en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek alternativt en bestämmelse om utnyttjandegrad. Lantmäteriet noterar vidare att av planbeskrivningen framgår att avsikten är att det ska finnas ett underjordiskt garage. Vissa delar av kvartermarken omfattas av planbestämmelsen "Marken får inte förses med byggnad". Planbestämmelsens utformning kan innebära att garaget blir planstridigt om avsikten är att garaget ska byggas under de områden som omfattas av planbestämmelsen. För att förhindra att garaget blir planstridigt kan Regionen använda bestämmelsen "Marken får endast förses med byggnadsverk under mark" som betecknas med runda ringar i plankartan istället för prickar.

Hyresgästföreningen Gotland och boende i närområdet (40) lyfter vikten av blandade boendeformer och framför allt hyresrätter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Underjordiskt garage är inte tänkt att placeras under prickad mark "Marken får inte förses med byggnad".

Upplåtelseform regleras inte i detaljplan.

Visby den 2022-12-30

Richard Löwenborg
planchef

Oscar Lindster
Planarkitekt