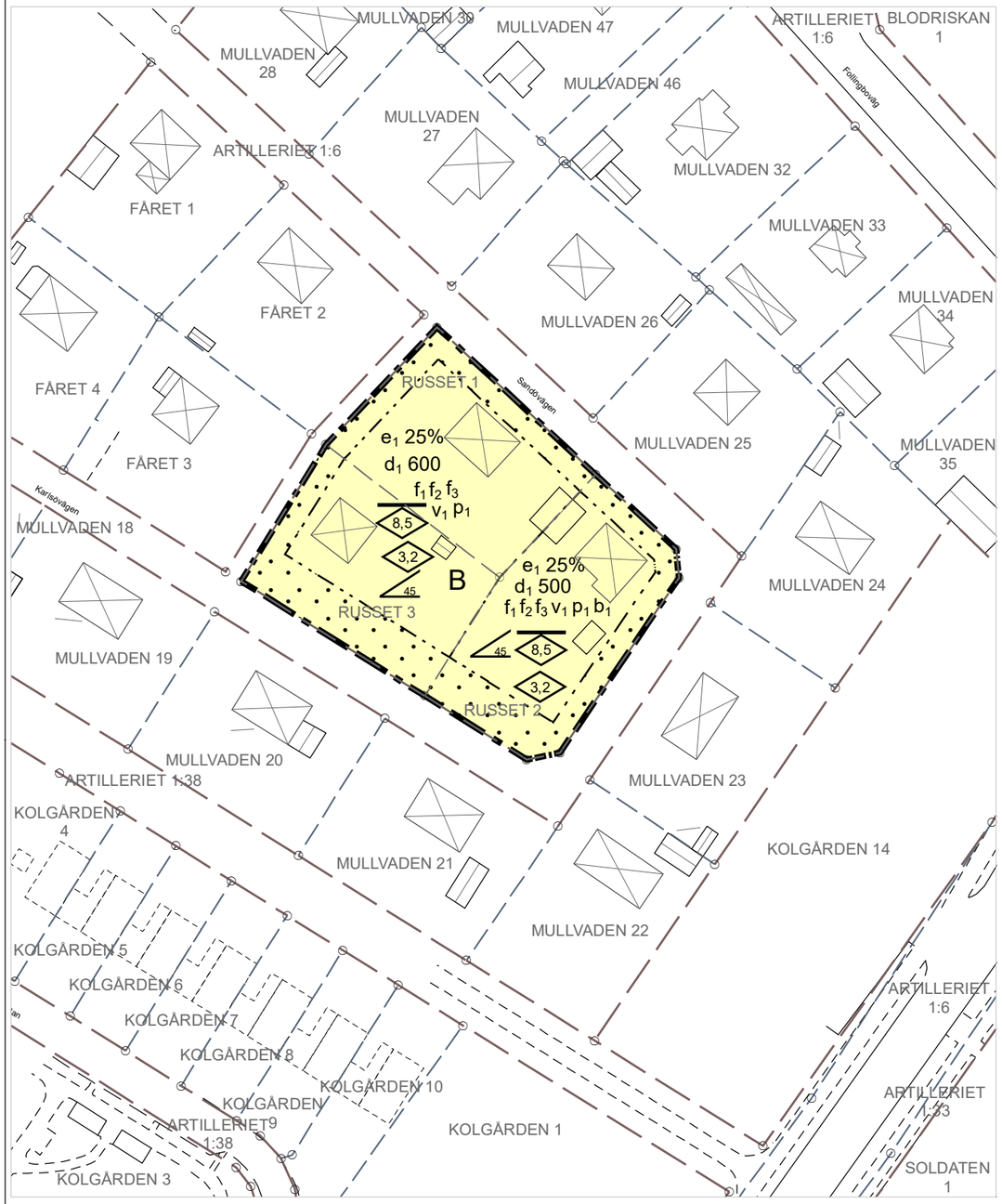


Plankarta

Skala 1:1000 (A3)

0 25 50 100 Meter

N

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B — Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

e_1 0% — Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

45 — Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

8,5 — Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

3,2 — Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1 — Huvudbyggnadens bredd eller gavel får ej överstiga 9 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2 — Huvudbyggnadens tak ska utformas som sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3 — Fasad ska utformas med puts eller trä, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning

v_1 — Högst två antal lägenheter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Fastighet

d_1 0 — Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Placering

p_1 — Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b_1 — Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år ., PBL 4 kap. 21 §

Övrigt

Genom denna detaljplan upphävs för Visby Russet 1, 2 och 3 bestämmelser enligt 4 kap 18§ Plan- och bygglagen, den tomtindelning som numera gäller som fastighetsindelningsbestämmelse, fastställd 30 januari 1965, PBL 4 kap.

GRUNDKARTAN UTGÖRS AV EN SEPARAT HANDLING

Detaljplanens bakgrundskarta utgörs av ett urval av grundkartans information.

Koordinatsystem SWEREF99 18 45
Höjdsystem RH 2000

Till planen hör:		
☐ Planprogram	☒ Fastighetsförteckning	☐ Bullerutredning
☒ Planbeskrivning	☒ Grundkarta	☐ Geoteknisk utredning
☒ Illustrationsplan	☐ Samrådsredogörelse	☐ Miljöteknisk utredning
	☐ Granskningsutlåtande	☐ Dagvattenutredning

Detaljplan för

Visby Russet 1, 2 och 3

Region Gotland

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2020-03-04

Anders Rahnberg
Planchef

Sara Lindh
Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Antagande 2020-06-24	
Laga kraft 2020-07-21	MBN §143
	DNR 2019/1754

09-P-300

Detaljplan för

Visby Russet 1, 2 och 3

Region Gotland

Ärendenr: MBN 2019/1754

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2020-03-04

Antagen av miljö- och byggnämnden 2020-06-24 §143

Laga kraft 2020-07-21

Akt nr: 09-P-300

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning
Plankarta
Illustrationskarta

Region Gotland

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 (t ex 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

Detaljplanen är upprättat på;

Region Gotland

Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet plan

Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby

Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY

Tfn 0498-26 90 00 vxl

e-post: registrator-mbn@gotland.se

hemsida: www.gotland.se/byggabo

Planen hanteras enligt PBL 2010:900 med *begränsat förfarande* då samhällsbyggnadsförvaltningen anser att:

- Detaljplanen är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- Detaljplanen inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan
- Detaljplanen berör en åtgärd av mindre betydelse med en liten och tydlig samrådskrets som berörs

Beslut om planuppdrag fattades av miljö- och byggnadsnämnden i Region Gotland den 19 december 2018, BN § 273.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en avstyckning från fastigheten Visby Russet 2 och reglera villkoren för uppförande av ett nytt bostadshus på den avstyckade delen. Detaljplanens övriga ingående fastigheter omfattas endast av nya plan- och utformningsbestämmelser, som reglerar framtida förändringar av befintlig bebyggelse.

För att kunna realisera detaljplanens förändrade fastighetsindelning ingår hela kvarteret Russet, d v s även fastigheterna Visby Russet 1 och Visby Russet 3, i detaljplanen. Nuvarande fastighetsplan med fastighetsindelningsbestämmelse för kvarteret Russet föreslås därmed upphävas.

Visby Russet 2 är en långsmal hörntomt på 1155 m^2 omgiven av gator på tre sidor. Den avstyckade lotten ska vara minst 500 m^2 stor. Övriga fastigheters areal regleras till 600 m^2, i likhet med nu gällande detaljplan.

Fastigheterna ligger inom Solbergaområdet där villabebyggelsen är utpekad som ett område med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bebyggelsen är indragen från angränsande gata, med en anlagd förgård mellan hus och gata, som inramas av häckar och fruktträd. Det är karaktärsdrag som utmärker småskaliga villaområden från 1930-talen och framåt, så kallade trädgårdsstäder.

Detaljplanen bedöms komplettera rådande bebyggelsemönster på ett positivt sätt. Bebyggelsen regleras med utformningsbestämmelser, i likhet med gällande detaljplan, men har kompletterats med bestämmelser om bl a husbredd, takresning, takform och fasadmaterial för att kommande bebyggelseförändringar ska underordna sig den kulturhistoriska miljön och införlivas väl i kvarteret.

Bedömning av miljöpåverkan

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. Vad som avses med miljöeffekter framgår av 6 kap 2 § miljöbalken och kan vara t ex risker för människors hälsa eller miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturvärden eller påverkan på natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom EU eller internationellt.

Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt 6 kap 3 § miljöbalken och en miljökonsekvensbeskrivning tas då fram.

Region Gotland har, 2019-05-22, genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan, som en del av detaljplaneprocessen i enlighet med 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 3 § miljöbalken. Region Gotland har därefter bedömt att det inte kan antas finnas risk för att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Samråd har därefter genomförts med länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har i yttrande 2019-06-28 bedömt utifrån innehåll i 5 § Miljöbedömningsförordning (2017:966) att en miljöbedömning inte krävs och instämmer därför i Region Gotlands bedömning att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte krävs.

Länsstyrelsen konstaterar dock att ett antal frågor behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. Särskilda frågor att beakta är bl a;

- Förekomsten av fornlämningar
- Områdets dagvattenhantering
- Behov av klimatanpassningsåtgärder

Region Gotland anser att upprättat planförslag hanterar och besvarar dessa frågor.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger i Solbergaområdet, centralt i Visby.

Översiktskarta där aktuellt planområde har markerats

Areal

Planområdet omfattar cirka 3 200 m^2.

Detaljplanens arealer/ändamål kvartersmark

Ändamål	**Yta**	Tillkommande bruttoarea/antal lgh/tomter
Kvartersmark		
Bostäder	3 200	200 / 1 / 1

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2 § miljöbalken (MB). Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Planområdet ligger inom påverkansområde för riksintresset för totalförsvarets militära del tillika riksintresse för kommunikation, Visby flygplats, enligt 3 kap 9 § samt 3 kap § Miljöbalken (MB). Området omfattas av MSA-område (Minimum Sector Altitude) – område med särskilt behov av hindersfrihet samt stoppområde för höga objekt. Detta ställer krav på att byggnader begränsas i höjd.

Översiktliga planer

Området ingår i *Översiktsplan Bygg Gotland 2025,* antagen av kommunfullmäktige 2010-06-14 § 79, vilken aktualitetsförklarats av regionfullmäktige 2014-06-16, § 97. Denna anger befintliga detaljplaner.

I gällande *Fördjupad översiktsplan – Hela Visby 2025* antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14 § 172 pekas området ut för i huvudsak bostäder. I särskild bilaga: *Bebyggelsens och utemiljöns karaktärsdrag i Visby ytterstad 1900-2000,* är Solbergaområdet utpekat som ett område med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Dess karaktärsdrag beskrivs*;*

Bostadsbebyggelsen består av villor i små och täta kvarter uppförda mellan 1920-40. Byggnaderna är placerade i förgårdslinjen i stora trädgårdar med fruktträd och planteringar, vilket tillsammans med trädrader längs flera av de genomkorsande vägarna ger området ett grönskande intryck… Området är delvis inventerat som underlag för eventuella varsamhetsbestämmelser.

Detaljplaner

Området omfattas av en äldre stadsplan, 0980K-A3/1957, fastställd 1957-09-28. I denna regleras kvarteret Russet för bostadsändamål. En fristående huvudbyggnad och ett uthus får uppföras på respektive fastighet. Tomt får inte ges mindre areal än 600 m^2. Huvudbyggnad får uppföras i en våning med inredningsbar vind och innehålla max två lägenheter. Byggnadshöjden är reglerad till 5,6 meter och byggrätten till 1/4 av tomts areal.

Området omfattas också av en fastighetsplan, fastställd den 30 januari 1965.

Fastighetsplan

Denna gäller som detaljplanebestämmelse.

Genom denna detaljplan upphävs för Visby Russet 1, 2 och 3, gällande fastighetsplan med bestämmelser enligt 4 kap 18 § Plan- och bygglagen, den tomindelning som numera gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

Övriga kommunala beslut

Inventering av villaområdet *ÖSTER*, BN 1997-02-19 § 19 finns upptaget i *Region Gotlands kulturmiljöprogram* antaget av byggnadsnämnden den 1 oktober 2014, § 231. Denna anger; äldre villaområde där varsamhetsbestämmelser ska tas fram.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Kvarteret Russet består av tre bebyggda och uppvuxna villatomter. Den del av Visby Russet 2, som föreslås styckas av är omgiven av häckplantering och bevuxen med framförallt fruktträd.

Föreslaget bostadshus ska integreras så varsamt som möjligt så att fruktträd och växtlighet kan bevaras så långt möjligt. Hårdgjorda ytor ska undvikas.

Snedbild över befintlig bebyggelse med kvarteret Russet i centrum

Marken inom hela kvarteret är plan. Marknivåerna fluktuerar kring +46 meter över havet.

Geotekniska förhållanden

Inom så gott som alla urbana områden består jorden överst av fyllnadsmaterial vars mäktighet med största säkerhet varierar. Den naturliga jorden består enligt geologiska kartbladet av sand, förmodligen med en relativt ringa mäktighet. Därunder består jorden med största säkerhet av lerig morän och lermorän med mycket låg konduktivitet.

En planbestämmelse reglerar att byggelse inom Visby Russet 2 ska utföras källarlös, vilket avser den tillkommande bebyggelsen. Detta utgår från att påverkan på jordlager ska bli så liten som möjligt.

Radon

Risken för höga radonhalter bedöms som mycket låg i området.

Fornlämningar

Inom området finns i dag inga kända fornlämningar registrerade. Under 2009 genomfördes en särskild arkeologisk undersökning av ett boplatsområde 50-60 meter syd-sydost om kvarteret Russet (Länsstyrelsen dnr 431-3076-09). Boplatsområdet (RAÄ Visby 166, L1975:5528) består av 13 anläggningar som utgörs av stolphål, härdar samt rester av kulturlager. En C14-datering av kol från en härd gav en datering till 400-100 f Kr.

Länsstyrelsen har efter sökning i arkeologiska rapporter över området inte kunna konstatera indikationer på någon fornlämning nordväst om den funna boplatsen. En arkeologisk utredning av ett mindre arbetsföretag motiveras endast om det finns starka skäl för detta.

Markingreppet är inte tillståndspliktigt utifrån de underlag som Länsstyrelsen har kunnat finna.

Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturmiljölagen (1988:950), KML, oavsett om den är känd sedan tidigare eller inte. Detta innebär att om en fornlämning trots allt påträffas vid markarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. Tecken på fornlämning kan vara kol/-sotbemängda mörkfärgningar, stenpackningar eller förekomst av fornfynd.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Solbergaområdet har en småskalig bebyggelsestruktur. Bostadshusen i denna del av Solbergaområdet är framförallt uppförd under 1940-60 talen och består av tidstypiska enfamiljshus, som tillsammans med rik växtlighet bildar en harmonisk bostadsmiljö i Visby. Helhetsmiljön bedöms som kulturhistoriskt värdefull. Bebyggelsen karakteriseras av enkla volymer med vackra och omsorgsfullt utförda byggnadsdetaljer och inramningar av tomtplatserna.

Visby Fåret 2

Visby Mullvaden 21

Visby Mullvaden 23

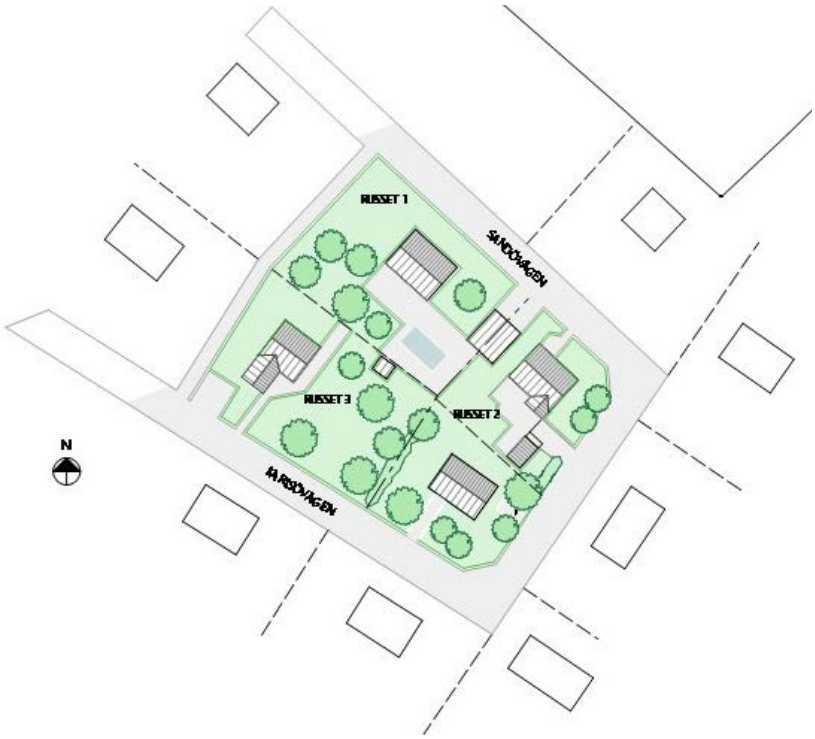
Visby Mullvaden 25

Förändringar och planerat bostadshus

Detaljplanen reglerar en avstyckning från Visby Russet 2 och förutsättningar för hur en ny byggnad och förändringar av den befintliga bebyggelsen ska se ut i framtiden.

Den planerade avstyckningen följer befintlig bebyggelsestruktur i Solbergaområdet, där tomter nås direkt från gata. I gällande detaljplan regleras minsta areal på fastighet till 600 m^2. Detaljplanen innebär att minsta fastighetsstorlek för Visby Russet 2 ändras till 500 m^2. Fastigheten är i dag 1 155 m^2. På illustrationskartan är den nya lotten redovisad 543 m^2 stor. Föreslagen byggnadsarea – 25 % – är densamma som i gällande detaljplan. Byggnadsarean på den tillkommande fastigheten blir därmed 135 m^2. Fastighetsstorlekarna i övrigt förändras inte.

Husen är placerade i förgårdslinjen eller i dess närhet mot Sandö- och Karlsövägen. Förgårdsmarkens bredd varierar i gällande detaljplan och är överlag 4 meter bred, förutom mot söder där förgårdsmarken är 12 meter bred. Detaljplanen innebär att förgårdsmarken mot söder i kvarteret Russet ändras till 8,0 meter. Byggrätten på den tillkommande tomten får då en lämplig form, så att en likvärdig byggnadsvolym som omgivningens kan uppföras på den tillkommande delen. Detta innebär även att bostadshuset på fastigheten Russet 3 kan byggas till mot Karlsövägen.



Illustrationskarta

För att anpassa nya förändringar av bebyggelsen till den kulturhistoriska miljön har utformningsbestämmelser tillförts.

I den nu gällande detaljplanen regleras byggnadshöjden till 5,6 meter, vilket i kombination med bestämmelsen 1 våning med inredningsbar vind, gett förut-

sättningar till att bygga 1,5-planshus i området. I Detaljplanen regleras i stället nockhöjden till 8,5 meter, vilket överensstämmer mer rådande byggnadsvolymers nockhöjder. Detta innebär att takkupor och frontespiser kan byggas utan att hänsyn behöver tas till en reglerad byggnadshöjd. I kombination med utformningsbestämmelsen om att huvudbyggnads bredd eller gavel ska vara maximalt 9 meter och att takformen ska vara sadeltak med 45° takresning medför att bebyggelsen fortsatt kan uppföras i 1,5 plan och att ny bebyggelse kommer att underordna sig rådande bebyggelses gestaltning. Byggnaders fasad ska utföras i puts eller trä. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnader regleras med en byggnadshöjd på 3,2 meter. Dessa kan placeras i fastighetsgräns, vilket relateras till att flera befintliga komplementbyggnader är placerade så.

Visby Russet 1

Visby Russet 3

Visby Russet 2

De befintliga bostadshusens arkitektur ska vara formgivande för det planerade bostadshusets gestaltning. Volym och material är särskilt viktiga formelement för att byggnaden ska integreras väl i kvarteret. En modernare fönstersättning och omsorgsfulla byggnadsdetaljer förordas.

Inplaceringen av byggnaden ska göras med stor omsorg, så att träd och buskage kan bevaras så långt möjligt.

Arbetsplatser

En planbestämmelse reglerar att byggelse inom Visby Russet 2 ska utföras källarlös, vilket avser den tillkommande bebyggelsen. Detta utgår från att påverkan på jordlager ska bli så liten som möjligt.
Planområdet ligger centralt i Visby med närhet till ett varierat utbud av arbetsplatser.

Offentlig service

Visby har god tillgång till offentlig service.

Kommersiell service

Visby har ett varierat utbud och god tillgång till kommersiell service.

Tillgänglighet

I enlighet med Plan- och bygglagen ska såväl bebyggelsen som den yttre miljön vara tillgänglig för funktionshindrade.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Fastigheterna ligger inom Solbergaområdet – en stadsdel med äldre villabebyggelse. Helhetsmiljön bedöms som kulturhistoriskt värdefull och är utpekad i den *Fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025 – Hela Visby* – särskild bilaga: *Bebyggelsens och utemiljöns karaktärsdrag i Visby ytterstad 1900-2000.* Området är kulturhistoriskt inventerat under 1990-talet.

Detaljplanen har försetts med egenskapsbestämmelser för att tillvarata de kulturhistoriska värdena. Bebyggelsen regleras med utformningsbestämmelser vilka har kompletterats med bestämmelser om bl a husbredd, takresning, takform och fasadmaterial för att kommande bebyggelseförändringar ska underordna sig den kulturhistoriska miljön och införlivas väl i kvarteret.

Skyddsrum

Inga skyddsrum planeras inom aktuellt område.

Friytor

Lek och rekreation

I anslutning till planområdet och i dess närhet finns tillgängliga grönstråk med rekreationsytor, såsom lekplatser, bollplan och parkytor.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angörs från befintligt gatunät, Sandö- och Karlsövägen, från vilket de avstyckade fastigheten även ska angöras.

Gång- och cykelnätet är väl utbyggt i närområdet.

Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge i Visby ger god tillgång till kollektivtrafik. Inom gångavstånd finns bushållplatser för resor inom Visby och Busscentral för landsortsresor.

Parkering

Enligt Region Gotlands gällande parkeringsnorm för boenden med privat tomt (villor, radhus och parhus) bedöms det rimligt med 2 bilplatser per bostad. Detta för att besökande inte ska tvingas parkera på gatan. Antal cykelplatser bedöms inte nödvändigt att reglera.

Störningar

Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan enligt beslut om betydande miljöpåverkan 26 juni 2019, varför ett genomförande inte bedöms medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i regionens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Ledningar är placerade i de omslutande gatorna. Den planerade fastigheten ska anslutas till regionens ledningsnät för vatten- och avlopp, liksom till dagvattennätet. Anslutningsavgifter ska tas ut enligt gällande taxa.

Dagvatten

På Gotland ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas i anläggningar för hållbar dagvattenhantering. Fördröjning av dagvatten leder till minskad belastning på nedströms system och således en minskad risk för översvämningar. Genom att fördröja dagvattnet skapas goda möjligheter till infiltration och rening av dagvatten. Dagvattenanläggningen ska dimensioneras efter en klimatfaktor på 1,25 och för 20 mm nederbörd. Anläggningen ska utformas med avledning i form av infiltration, trög avledning eller med strypt utlopp. På så sätt omhändertas ca 90 % av dagvattnet på årsbasis.

Tillämpning av kravet ska alltid utgå från platsspecifika förutsättningar och undantag kan ges då åtgärder inte anses hållbara. Vatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas i anläggningar med strypt utlopp och en kapacitet motsvarande 20 mm nederbörd. På enskild fastighet ska så lite hårdgjord yta, som möjligt anläggas. Dagvattenfördröjningen ska godkännas i samband med bygglovsgivning. Kravet tydliggör principen bakom hållbar dagvattenhantering och fungerar som åtgärd för att möta miljökvalitetsnormerna för vatten.

Uppvärmning

Det nya bostadshuset ska lokaliseras och utformas så att förutsättningarna för miljövänliga lösningar och en effektiv energianvändning optimeras.

Flertalet fastigheter i området uppvärms med luftvärmepump / luft-vatten.

El

Fastigheterna är anslutna till GEAB:s ledningsnät för el. Ny bebyggelse ansluts till detsamma.

Fiber

Fastigheterna är anslutna till områdets fibernät.

Avfall

Sophantering och återvinning löses på egen fastighet. Kärlen ska placeras nära tomtgräns så att tömning kan ske inom Region Gotlands stipulerade hämtningsavstånd.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, varför den förväntas kunna antas under 2020. Genomförandet igångsätts omgående därefter.

Ansvarsfördelning

Denna detaljplan har utarbetats av en av exploatören utsedd konsult i samarbete med planenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen. För plankostnader till regionen har särskilt plankostnadsavtal tecknats. Detta innebär att någon planavgift inte ska utgå vid kommande bygglovsgivning.

Exploatören – fastighetsägaren till Visby Russet 2 – ansvarar för detaljplanens genomförande avseende Visby Russet 2. Övriga fastighetsägare inom detaljplaneområdet ansvarar för respektive fastighets utveckling.

Avtal

Inga övriga avtal mellan exploatören och Region Gotland behövs för att säkerställa detaljplanens genomförande. Exploatören ska stå för genomförandet av förändringarna av fastigheten Visby Russet 2 och den fastighetsbildning, som erfordras. Anslutning till regionens vatten-, avlopps- och dagvattennät ska regleras enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar fastigheterna Visby Russet 1, Visby Russet 2 och Visby Russet 3.

Fastighetsbildning ska genomföras och bekostas av exploatören i enlighet med framtagen detaljplan.

En ny fastighet i enlighet med detaljplanen ska bildas vid lantmäteriförrättning – avstyckning från Visby Russet 2.

Fastighetsplan

Genom denna detaljplan upphävs för Visby Russet 1, 2 och 3, gällande fastighetsplan med bestämmelser enligt 4 kap 18 § Plan- och bygglagen, den tomtindelning som numera gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ansvaret, liksom samtliga kostnader, för detaljplanens genomförande åvilar exploatören till Visby Russet 2. Detaljplanens övriga fastigheter omfattas endast av nya plan- och utformningsbestämmelser, som reglerar framtida förändringar av befintlig bebyggelse.

Genomförandet av detaljplanen medför utgifter för byggandet av olika anläggningar m m. En ekonomisk bedömning ska visa att detaljplanens genomförande är ekonomiskt lönsam och att den därmed är realiserbar.

En grov kostnadskalkyl visar att kostnaderna för genomförandet av den planerade bebyggelsen inom Visby Russet 2 uppgår till cirka 500 tkr, varav planeringskostnader inklusive utredningar uppgår till 200 tkr. Övriga kostnader såsom fastighetsbildning m m beräknas till 50 tkr.

Exploatörens intäkter hänförs till försäljning av den tillkommande fastigheten.

Vid en jämförelse med den värdeökning och de kostnader som detaljplanen medför samt de mervärden som uppkommer genom kommande exploatering för bostäder kan detaljplanen förutses vara ekonomiskt lönsam.

Tekniska frågor

Brandsäkerhet

Tillgänglighet för räddningstjänsten (mindre är 50 meter) och brandposter finns i området.

Byggnader ska utföras enligt Boverkets Byggregler gällande brandskydd. Byggnader ska normalt uppföras med inbördes avstånd om minst 8 meter. Kortare avstånd kan dock tillämpas om motsvarande säkerhetsnivå, som kravet ställer, kan påvisas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Riksintressen

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2 § miljöbalken (MB). Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter varför planen inte kan anses ha någon påverkan på riksintresset.

Planområdet omfattas av Försvarsmaktens riksintresse *Stoppområde höga objekt* och *Influensområden luftrum* enligt 3 kap 9 § MB.

Då planen medger bebyggelse med högsta nockhöjd på 8,5 meter och är belägen inom sammanhållen bebyggelse anser Region Gotland att planen inte kan medföra påtaglig skada på riksintresset.

Sociala värden

Barnperspektivet

Från och med 1 januari 2020 är FN:s barnkonvention lag i Sverige.

Vid alla åtgärder som rör barn, vare sig de vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ, skall barnets bästa komma i främsta rummet.

Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då de är förutsättning för en god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförfarandet under planprocessen.

Det tilltänkta bostadsområdet ska utformas tryggt och tillgängligt. Dess närhet till Visbys olika servicefunktioner, som skolor, sporthall, förskolor, affärer, vårdcentraler m m, ger goda förutsättningar för en bra livsmiljö.

Närhet till grönområde, kollektivtrafik och säkra gång- och cykelvägar ger barn en trygg och säker närmiljö att vistas i.

Jämställdhets-perspektivet (KS § 257/2009)

Kommunstyrelsen har beslutat att en checklista för jämställdhet ska användas som underlag vid alla beslut i nämnder.

Det aktuella området är en komplettering till befintligt bebyggelse, vars karaktär och utformning ger goda möjligheter till ett tryggt och jämställt boende. Goda möjligheter till kollektivtrafik, säkra gång- och cykelvägar samt närheten till ett stort utbud av arbetsplatser bidrar också till en mer jämställd livsmiljö.

Området knyter dessutom an till ett antal mötesplatser och aktiviteter i närområdet.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Detaljplanen omfattar kvarteret Visby Russet, i vilket fastigheterna Visby Russet 1, Visby Russet 2 och Visby Russet 3 ingår.

En ny fastighet i enlighet med detaljplanen ska bildas vid lantmäteriförrättning – avstyckning från Visby Russet 2.

Fastighetsbildning m m, enligt ovan ska bekostas av exploatören

Detaljplanens övriga fastigheter omfattas endast av nya plan- och utformningsbestämmelsen, som reglerar framtida förändringar av befintlig bebyggelse.

Resurser och hushållning

God bebyggd miljö

Detaljplanen har upprättats med utgångspunkt att hushålla väl med befintliga resurser. Bebyggelsens utformning ger förutsättningar för en *God bebyggd miljö och god hushållning med mark och byggnader* i enlighet med de av riksdagen 2005 beslutade miljömålen.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och riskfaktorer

Region Gotland bedömer, med utgångspunkt från aktuella förhållanden och risker samt framtida påverkan, att behovet av klimatanpassningsåtgärder i det aktuella planområdet inte erfordras. Inga risker för ras, skred, erosion eller översvämning kan förväntas.

Klimatet förväntas förändras med högre temperatur, ökad nederbörd i kombination med torka samt stigande havsnivåer. Planområdet berörs inte av stigande havsnivåer då det ligger högt över havet.

Prognoserna för Gotland förutspår mer nederbörd med en ökad årsnederbörd på 20-30 %.

Dagvatten kommer att fördröjas lokalt på den nybildade fastigheten för vidare anslutning till kommunalt dagvattennät. Innan insläpp ska 20 mm fördröjas lokalt. Den föreslagna användningen för bostadsändamål innebär att andelen genomsläpplig mark kan bevaras, vilket är positivt för infiltrering av dagvatten.

Boverkets rekommendationer för hantering till följd av skyfall ska användas. Vid beräkningar av 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 på 1,25, som tar hänsyn till de ökade nederbördsmängder som beräknas på Gotland.

Biltrafik

Region Gotland bedömer att det inte finns någon risk att gällande riktlinjer för buller överskrids inom planområdet.

Hållbar transportinfrastruktur

Med utgångspunkt från områdets centrala läge i Visby – med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk – motverkas ett ensidigt bilberoende. Detta bidrar till en mer hållbar transportinfrastruktur.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § i plan- och bygglagen (PBL) ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap miljöbalken (MB) följas vid all planläggning. I denna framgår att gällande normer för luftkvalitet, omgivningsbuller, grundvatten m m ska beaktas.

Avseende miljökvalitetsnormer för luft har mätningar av PM_{10} i Visby genomförts under några års tid. Dessa visar att halterna tidvis är för höga. Bedömningen är därför att det finns en risk att det tidvis kan vara för höga halter av dessa partiklar även inom området för denna detaljplan. En regional åtgärdsplan avseende miljökvalitetsnormer (MKN) för luft har arbetats fram. Denna godkändes i Regionstyrelsen 2019-08-29, § 239, och fastställdes i Regionfullmäktige 2019-09-23.

Tillkommande trafikrörelser medför inte att normer för omgivningsbuller eller luftkvalitet överskrids.

Området ligger inom sekundärt vattenskyddsområde för Visby enligt beslut om reviderat vattenskyddsområde med föreskrifter i regionfullmäktige 2017-03-30 – vilka efter beslut i Regeringen började gälla 2017-05-11. Tillämpliga föreskrifter ska beaktas. Anmälningsplikt föreligger för större schaktningsarbeten. Anmälan ska ske i god tid innan byggstart till enheten för Miljö- och hälsoskydd, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Det finns två typer av vattenkvalitetsnormer, dels den årsgenomsnittliga miljökvalitetsnormen (AA-EQS) och dels miljökvalitetsnormen för den högsta acceptabla koncentrationen (MAC-EQS). AA-EQS är gränsen för den koncentration i vatten vid vilken inga skadliga effekter kan förväntas på eko-systemet och människors hälsa vid en långvarig exponering. MAC-EQS skyddar ekosystemet mot kortsiktiga koncentrationstoppar.

Den aktuella planläggningens omfattning kommer med största sannolikhet inte att påverka vattenkvalitetsnormerna och därmed inte heller någon av de gränser som finns för koncentration av skadliga ämnen i vatten.

Sammantaget innebär genomförandet av detaljplanen, som i huvudsak reglerar en avstyckning i ett befintligt villakvarter, att några miljökvalitetsnormer inte överskrids.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Planen vann laga kraft 2020-07-21.

Övrigt

Då ett plankostnadsavtal har upprättats innebär detta att någon planavgift inte ska utgå vid kommande bygglovsgivning.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats på uppdrag av Arkitektur & Film Carin Johanson AB i samråd med Sara Lindh, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen och Susanna Collin, markingenjör, Teknikförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby den 4 mars 2020

Anders Rahnberg
planchef

Sara Lindh
planarkitekt