



Detaljplan för

Lummelunda Överstekvarn 1:67 m fl

Region Gotland

Till detaljplanen hör följande handlingar;

Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta med illustration
Gestaltningssprogram
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Grundkarta
Fastighetsförteckning

Ärendenummer MBN 2019/9366

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2024-02-20

Reviderad. 2025-06-02

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 syfte att ge delaktighet för berörda, få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och för att förankra förslaget.

Vid framtagande av en detaljplan kan kommunen välja mellan bland annat *standardförfarande* eller *utökat förfarande*.

Nedan visas en förenklad illustration av detaljplaneprocessen vid standardförfarande.

Detaljplanen är upprättad på;

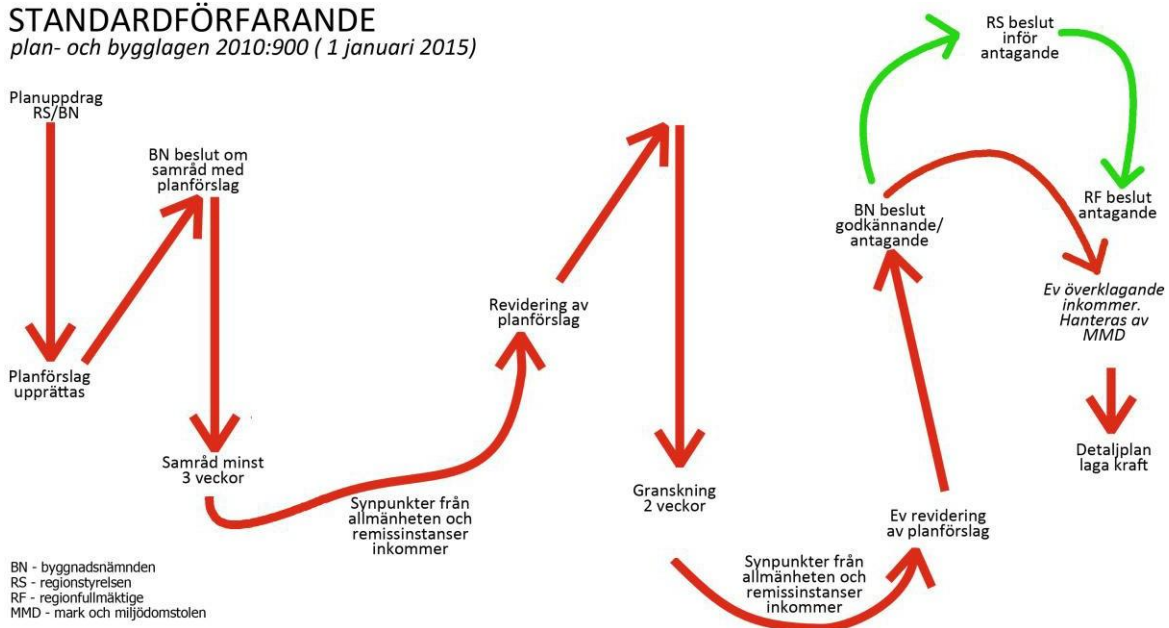
Region Gotland

Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet plan

Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby

Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY

STANDARDFÖRFARANDE plan- och bygglagen 2010:900 (1 januari 2015)



Tfn 0498-26 90 00 vxl

e-post: registrator-mbn@gotland.se

hemsida: www.gotland.se/byggabo

HUVUDDRAG

Förfarande

Beslut om planuppdrag fattades av miljö- och byggnadsnämnden i Region Gotland 2019-12-17, MBN § 304. Planen hanteras enligt PBL 2010:900 med standardförfarande då;

- Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan
- Förslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Förslaget ej heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ytterligare 22 bostadsfastigheter samt en utveckling av pågående uthyrningsverksamhet med utgångspunkt i att ta tillvara landskapsbilden och de naturvärden som finns representerade i området. Husen ska integreras varsamt i naturlandskapet och snarare anpassas efter naturen och topografin än att ersätta eller förändra denna. De tillkommande fastigheterna är därför mindre än normalt och inplacerade större släpp emellan för att låta naturen råda mellan dessa.

I planområdets sydvästra del föreslås tio mindre uthyrningsenheter för tillfällig vistelse (O1), vilka ska knytas till pågående verksamhet i Salthamn. I detta område ingår även befintlig verksamhetslada, som inrymmer boende för säsongsarbetare där också boende (B). Tre av de föreslagna bostadshusen ges även möjlig användning för tillfällig vistelse utöver boende (B=).

Ett område för rekreation i väster ingår även i planområdet. Detta ska tillgodose boende och besökares behov av friskvård.

De båda befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:74 regleras för att fortsatt kunna rymma bostad i kombination med uthyrning för tillfällig vistelse i pågående verksamhet (BO). Ytterligare två befintliga bostadsfastigheter, Väskinde Stora Klintegårde 1:63 och Väskinde Stora Klintegårde 1:94 ingår i detaljplanen och regleras som bostäder och för tillfällig vistelse (BO).

I öster angränsar området till länsväg 149. Bebyggelsen föreslås vara indragen från länsvägen med syfte att skapa buffertzoner för vägbuller, likväl för att främja inventerade naturvärden och skogens betydelse för landskapsbilden. Naturliga släpp och passager mellan tillkommande fastigheter medger att man kan röra sig fritt i skogslandskapet.

Planens syfte är att utveckla en arkitektoniskt unik bostadsbebyggelse i Salthamn där människa och natur lever sida vid sida. Bebyggelsen ska utformas med utgångspunkt i det så kallade Salthamnkonceptet, vars fyra generatorer – terrasshus, stolphus, Salthamns trädgårdar och landskapshotellrum – har arbetats fram under en tioårsperiod och ligger till grund för idén om planområdets konceptuella utbyggnad och arkitektoniska gestaltning. Konceptet syftar till att skapa en bebyggelse som samverkar med naturförutsättningarna, det gäller bebyggelsen i såväl skogslandskapet som på den öppna platån och dess förlängning söderut i sydvästra delen av planområdet.

En grundpelare för utvecklingen och planeringen av ny bebyggelse är därför att naturen inte ska ersättas, som vanligt är i de flesta villasamhällen med tätt placerade villor och gräsmattor. Naturen, landskapet ska istället så långt som möjligt få vara kvar och råda in på knuten såsom den är. Dessutom genom ett medvetet förhållningssätt till mikroklimatet vid inplaceringen och utformningen av varje byggnad går det också att avsevärt minska en byggnads energibehov. Topografin och växtligheten hjälper till att minska både vind och solbelastning och kan därför minska energibehovet för byggnaden. Forskning har också visat att människors hälsa blir bättre av att vistas i natur samtidigt som naturen på olika sätt blir alltmer undanträngd till följd av människans framfart. Genom att ta till vara alla fördelar med att låta naturen få råda så långt in på knuten som möjligt, visar Salthamn ett helt annat förhållningssätt mellan bebyggelseutveckling och natur. Salthamn visar vägen till ett sätt att bygga och leva, där arkitektur och planering kan bidra till att minska motsättningarna mellan bebyggelseutveckling och natur. Naturen och bebyggelsen kan istället förstärka varandra och skapa ömsesidiga kvalitativa livsmiljöer.

De nya föreslagna fastigheterna är därför små med stora naturytor mellan sig, de ligger som öar i naturen. Placeringen tillsammans med låg exploateringsgrad ger därför förutsättningar för en god livsmiljö genom en balans mellan byggnader och naturmark. Bestämmelserna skapar också de de grundläggande ramarna för att bebyggelse och natur ska förstärka varandra estetiskt och funktionellt. Ett gestaltungsprogram har också tagits fram som preciserar ytterligare hur bebyggelsen bäst utvecklas och utformas så att den samverkar med naturen, platsen samt tar tillvara mikroklimatet för att skapa långsiktigt kvalitativa livsmiljöer med en hög arkitektonisk kvalitet.

Bedömning av miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan upprättades 22 juli 2020 av Region Gotland. Planen bedömdes inte medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämde i yttrande 2020-09-04 i förvaltningens bedömning. Länsstyrelsen påtalade dock att *ett genomförande enligt förslaget kan antas innebära viss miljöpåverkan med avseende på planerad VA-lösning, infrastrukturella lösningar, påverkan på naturvärden och förekomst av erosion. Dessa frågor måste studeras vidare och konsekvenserna beskrivas i det fortsatta arbetet.*

Inom ramen för detta planarbete har länsstyrelsens frågeställningar som lyfts beaktats, studerats vidare och utretts. Detta framgår av genomförda utredningar, vilka sammanfattas i denna planbeskrivning.

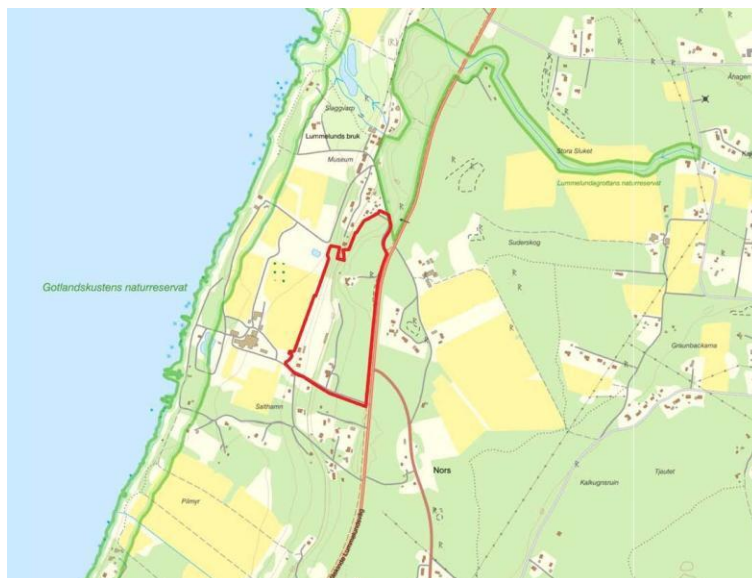
Genomförda utredningar

- VA-utredning för Salthamn, Sweco, 2022-08-16
- *Rapport provpumpning utförd i Salthamn för tillsynsmyndighet, Afry, 2023-11-30*
- Teknisk utredning – berg, geo & dagvatten, Sweco, 2020-06-14
- *Geo- och bergteknisk utredning, SWEKO, 2024-01-31*
- Naturvärden norr och söder om Lummelundsbruk, Ekologigruppen, 2016-04-07
- Naturvärden norr och söder om Lummelundsbruk, kompletterande inventering 2019-09-30
- PM naturvärden Lummelunda Delområde 31 Komplettering till Naturvärdesinventering genomförd 2016, Ekologigruppen, 2020-09-10

- Resultaten av genomförda utredningar ligger till grund för den framtagna detaljplanen.

Lägesbestämning

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Salthamnsområdet, söder om Lummelundagrottan och drygt en mil norr om Visby. I öster gränsar området till länsväg 149.



Översiktskarta med planområdet markerat i rött

Planområdet omfattar cirka 14,5 ha.

Detaljplanens arealer/ändamål kvartersmark och allmän plats:

Ändamål	Bruttoarea (BTA)	Antal enheter	Yta
<i>Kvartersmark</i>			
Bostäder	3 600 m ²	19 st + 2 befintl	20 400 m ²
Bostäder/ tillfällig vistelse	2 100 m ²	3 st + 2 befintl	15 100 m ²
Tillfällig vistelse	900 m ²	10 st + bef lada	4500 m ²
Teknik	120 m ²	4 st	400 m ²
Rekreation/idrott	250 m ²	1 st	2400 m ²

Allmän plats			
Natur			ca 88 400 m ²
Gata			13 800 m ²

Markägförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2 §, miljöbalken (MB) jämlikt 4 kap 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjandet och åtgärder får inte medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

Planområdet omfattas också av 4 kap 4 § MB, fritidshus får endast uppföras om det sker i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

Området omfattas av riksintresse för friluftslivet, beslut av Naturvårdsverket 1987-12-12, reviderat 2018-06-20, enligt 3 kap 6 § MB. Värdet finns framförallt i områdets förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer samt för friluftaktiviteter.

Området omfattas även av riksintresse för naturvård (Ireviken-Norderstrand) i beslut av Naturvårdsverket 2000-02-07, enligt 3 kap 6 § MB. Värdet tillskrivs den visuellt påtagliga klintkusten med stort geologiskt värde, strandvallar samt miljöer med mycket rik flora, främst inom våt- och sankmarker. En översyn av riksintresset genomfördes av Länsstyrelsen under planarbetet. I sak innebär det inte några ändrade förutsättningar inom det aktuella planområdet. Uppdateringarna medförde inga ändringar av de värden för riksintresset som finns representerade inom planområdet och som beaktats under planen utformning.

Övriga riksintressen - påverkansområden

Flygets verksamhet har sedan många år begränsat bebyggelseutvecklingen norr om Visby. Få nya bebyggelseområden har kunnat aktualiseras inom dessa verksamheters riksintresse- och påverkansområden.

Efter omräkning av påverkansområde med hänsyn till nya riktvärden för Visby Airport 2015 omfattas Salthamn inte längre av flygets påverkansområde. En förtätning av bostadsbebyggelsen inom Salthamn kan därför utifrån denna aspekt realiseras.

Översiktliga planer

Planarbetade påbörjades och genomfördes till stor del när översiktsplan Bygg Gotland 2025 var gällande, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-14, aktualitetsförklarad av regionfullmäktige 2014-06-16, pekas området ut som kustområde med kommande fördjupad planering. Under tidens gång har en ny fördjupade översiktsplan tagits fram och antagits. I denna har planområdet som ett utvecklingsområde för bostäder och verksamheter. Översiktsplan Vårt

Gotland 2040 antogs av regionfullmäktige 2025-02-17 §9 och vann laga kraft 2025-03-20.

I fördjupad översiktsplan (FÖP), Hela Visby 2025, antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14, pekas en mindre del av området i söder ut – Villa Salthamn och Salthamns trädgårdar – för pågående markanvändning, som avses behållas samt allemansrättslig mark.

En fördjupad planering har genomförts och presenteras nedan under rubriken Planprogram. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med gällande översiktsplaners intentioner, varför ett standardförfarande ska användas.

Planprogram

Detaljplanearbetet har föregåtts av Program för Salthamn och Tjauls – Bebyggelseutveckling för området kring Väskinde Stora Klintegårde 6:2 m fl (Salthamn) upp till Lummelunda Tjauls 1:19 m fl (Bruksskogen), daterad 2022-06-08, MBN 2019/5445. Programmet har godkänts i Miljö- och byggnämnden, MBN § 171, 2022-06-22.

I programmet utgör planområdet delområde 3, för vilket en detaljplan ska tas fram för bostäder och verksamhet kopplat till den pågående verksamheten i området.



Utdrag ur Program Salthamn-Tjauls, delområde 3 - Bostäder och verksamhet

I programmet föreslås bostäder, bostäder i kombination med tillfällig vistelse, uthyrningsenheter för tillfällig vistelse, naturmark, gatumark och ett område för idrott/yoga, liksom områden för tekniska anläggningar. Programmet föreskriver att natur och bebyggelse ska förstärka varandra estetiskt och funktionellt – ett förhållningssätt som innebär att landskapsbild och utblickar inte påverkas negativt. Enligt programmet ska bebyggelsen placeras varsamt och organiskt i förhållande till varandra i skogslandskapet och följa markens nivåer, så att de ekologiska förutsättningarna bibehålls. Det innebär bland annat att själva bostadsfastigheten ska vara mindre än gängse storlek för fastigheter på landsbygden. Bebyggelsen föreslås vara indragen från länsvägen med syfte att skapa buffertzoner för vägbuller såväl som att främja naturvärden och landskapsbild.

Bebyggelsen ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet och med en gestaltning som harmoniserar med naturvärdena och naturens egna uttryck. Dessa

bebyggelseprinciper förtydligas i ett gestaltungsprogram, vilket ska utgöra del av detaljplanen.

Programmet föreslår även att en framtida bebyggelse ska angöras via en ny vägslinga genom planområdet, vilken ansluter till respektive nerfart till Lummelunds bruk och till Salthamn.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med programmets intentioner.

Detaljplaner

En mindre del av planområdets sydvästra del omfattas av en äldre byggnadsplan 09-PLN-90, vilken vann laga kraft 1956-05-30. Denna gäller idag som detaljplan. Planen reglerar markområdet för bostadsändamål, men har i huvudsak inte genomförts då bland annat flera av byggrätterna i denna berör befintlig klintkant där rasrisk föreligger.

I samband med att denna detaljplan antas ska de delar av detaljplanen som inte genomförts upphävas.

Övrig mark är inte planlagd tidigare.

MARKFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

En del av marken i väster har tidigare ingått i område för en tidigare minkfarm. Förutom detta område består marken främst av skogsmark, som tidigare inte varit föremål för exploatering.

Topografi

Inom planområdet finns betydande höjdskillnader med delvis branta klintkanter. Marknivåerna varierar mellan cirka +45 och +8,5 meter över havsnivå. Terrängen sänker sig trappstegslikt ner mot havet från länsväg 149 i öster. Områdets södra och centrala del domineras av en nord-sydlig slänt med två större strandvallar mot väster. Dessa strandvallar är cirka 5 – 8 meter höga.



I den geotekniska utredningen framgår att strandvallarna är förändrade från sin naturliga form, bland annat genom schaktning/fyllning, se också avsnittet om geotekniska förhållanden. I sydöstra området närmast väg 149 syns mindre strandvallar inbäddade i skogskapet, något som också är typiskt förekommande i skogarna längs hela kustområdet från norra Visby och norrut längs gotlands västra kust.

De norra och centrala delarna av undersökningsområdet domineras av klinter av kalksten, som är ungefär 3 – 12 meter höga och som ligger ungefär i linje med den östligaste strandvallen.

Mot nordväst finns tydliga klintkanter. Revkalksten ligger ibland ytligt i områdets högre belägna delar. Här och var står revkalkstenen upp i raukartade bildningar av olika storlekar. Både strandvallar och klintkanterna med raukartade bildningar är utpekade värden i riksintresset för naturvård och detaljplanen har utformats för att bevara dessa.

Förorenade områden

Planområdet angränsar till Väskinde Stora Klintegårde 6:1 och 6:2 där det från 1960-talet fram till början av 2000-talet i varierande omfattning bedrevs verksamhet med minkuppfödning. I verksamheten nyttjades bland annat loppmedel som innehöll DDT och viss förekomst av DDT har kunnat konstateras runt den gamla fabriken. Historiska ortofoton indikerar att delar av det aktuella planområdet kan ha nyttjats för verksamheten, varav en miljöteknisk markundersökning genomfördes under 2023 inom det aktuella området och en kompletterande miljöutredning gjordes under 2024, se Översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad 2025-01-07 av PentaCon AB. Undersökningarna påvisar att arsenik, zink och DDT förekommer i viss omfattning främst i slänten längst västerut samt i norra delen av platån ovanför samma slänt.

a₆

I tre av de områdena påträffades föroreningar. I två av dessa möjliggör detaljplanen för kvartersmark för bostadsändamål. På grund av förekomsten av föroreningar ställs krav på saneringsåtgärder inom kvartersmarken och inom två mindre områden inom allmän plats natur för att uppfylla gällande riktlinjer (a₆). Även den naturmark där förekomst av föroreningar påträffats, måste vara åtgärdad för att startbesked ska kunna ges för de fyra tillkommande bostadsfastigheterna, då dessa ligger i nära anslutning till de områden inom naturmarken som är förorenade.



Kartan visar en överlagring av delområdena med plankartan. Det är främst inom delområde två, fem och sex som saneringar behöver göras på vissa platser för att uppfylla riktlinjerna för känslig markanvändning inom kvartersmark och mindre känslig markanvändning inom allmän plats. Inom område fem planeras rekreation och tillfällig vistelse jämte naturmark där nivåerna måste uppfylla riktlinjerna för MKM

Åtgärderna som föreslås är att schakta bort de förorenade massorna. Nödvändiga tillstånd för schaktning i mark med föroreningar samt hantering av förorenade massor och eventuellt andra tillstånd som kan behöva ska erhållas innan sanering påbörjas.

Inom delområde fem enligt indelningen planeras främst naturmark samt kvartersmark för rekreation, såsom yoga, spa där riktvärdena för MKM är gällande för planens lämplighet. I delområde fem uppfylls kraven till stor del för mindre känslig markanvändning avseende DDT, men del av området behöver åtgärdas med hänsyn till förekomst av zink över riktvärdena för MKM. Då användningen innebär att människor endast kommer vistas där under kortare tid och inte stadigvarande bör halterna åtminstone underskrida MKM.



Karta är från rapporten och visar områden med föroreningsförekomster (gula) och de åtgärder som rekommenderas för att uppnå naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. Inom delar av område 2 och 6 möjliggör detaljplanen för bostäder och behöver därför saneras.

Naturvärdesinventeringar

Naturvärdesinventeringar har genomförts genom Ekologigruppen i området under 2016, 2019, 2020 samt 2023. Då den ursprungliga inventeringen (*Naturvärden norr och söder om Lummelundsbruk*, daterad 2016-04-07) genomfördes tidig vår har inventeringen sedermera kompletterats vid tre tillfällen genom *Kompletterande utredning 2019-09-30, PM Naturvärden Lummelunda, delområde 31*, 2020-09-10 samt *Stor skogslilja vid Salthamn, fördjupad inventering 2023-08-22*.

Norra delen av planområdet (delområde 31) bedöms utgöra naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde (orange område på karta nedan). Här konstateras att tall är det dominerande trädslaget. Tallarna har varierad ålder, ett fåtal är troligen kring 150 år gamla. Det finns också ett påtagligt inslag av unga lövträd. Oxel är mest påtaglig i den södra delen. Skott av ask och lönn är det lövinslag som förekommer i störst antal. Inga särskilt skyddsvärda träd noterades vid inventeringen.

Markväxtligheten begränsas av trädens kronor och av revkalksten i dagern. Små öar av växtlighet har utvecklats med inslag av bland annat axveronika och backtimjan (rödlistade, som nära hotade – NT). En mindre hackspett hördes vid inventeringen, men har troligen ingen boplats här då lämpliga boträd saknas.



Övriga naturvårdsarter framgår i tabell i utredningen. Stor skogslilja kunde inte observeras inom området under den fördjupade artinventeringen som gjordes under 2023.

Södra delen av planområdet (delområde 37, 38 och 39) bedöms utgöra naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde (orangea områden på karta nedan) och 4 – visst naturvärde (gula områden på karta nedan). Områdena karakteriseras av tallskog, 80-120 år gammal, och öppen ängsmark med inslag av låg tallvegetation inom delområde 37. Den östra delen av planområdet består av tallskog med mestadels låg bonitet. Väster om planområdet övergår området i åkermark.



Naturvärdesområden / naturvärdesklass i bilden till vänster. Bilden till höger visar artfynd samt område (röd polygon) i vilken stor skogslilja eftersöktes under sommaren 2023

De orkidéarter som observerades var skogsknipprot, purpurknipprot och näströt. Skogsknipprot och purpurknipprot registrerades i ganska stor mängd inom en relativt begränsad yta i planområdets sydöstra del. Näströt observerades i form av en vinterståndare från föregående år och bara på en enda plats arter orkidéer är fridlysta enligt artskyddsförordningen i hela landet.

Geotekniska förhållanden

Tre geotekniska utredningar har gjorts under planarbetet, de två första av Sweco Sverige AB:

TEKNISK UTREDNING – BERG, GEO & DAGVATTEN, daterad 2020-06-14, gjordes genom Nathalie Roos, Luke Chapman, Oskar Sigurdsson.

Geo- & bergteknisk utredning, daterad 2024-01-31, genomfördes under 2023 och 2024 för att säkerställa att alla potentiella risker identifierats genom Luke Chapman och Oskar Sigurdsson.

Under de två utredningarna har två berg- och geotekniska fältkarteringar genomförts. Utifrån den planstruktur som tagits fram har även en kartläggning av risker och riskområden utförts.

Den tredje utredningen genomfördes under våren 2025, se *Lokalgeologisk utredning fördjupad riskutredning*, 2025-05-15 av CFE2 genom Adam Tanér. Syftet med fördjupningen var att klargöra vilka risker som behöver åtgärdas i relation till exponeringen för risk, sannolikhet för olycka samt lämpliga åtgärder med hänsyn till riksintresset för naturvård som området omfattas av, se beskrivningen av riksintressen ovan.

Av fältkarteringen framgår att berggrunden i undersökningsområdets västra delar består av den undre och den övre Visby mägersten. I de norra och centrala delarna överlagras denna formation av Högaklint-formationen, vilken består av kalksten. Denna beskrivs mer ingående i rapporten.

Jordarterna inom området består i väst av två större strandvallar varv båda är förändrade genom schaktning och/eller fyllning, längst i öst av ett tunt jordtäckte av moränlera, centralt i norr av ytligt berg av kalksten och i söder av blandad jord av den vittrade mägerln.

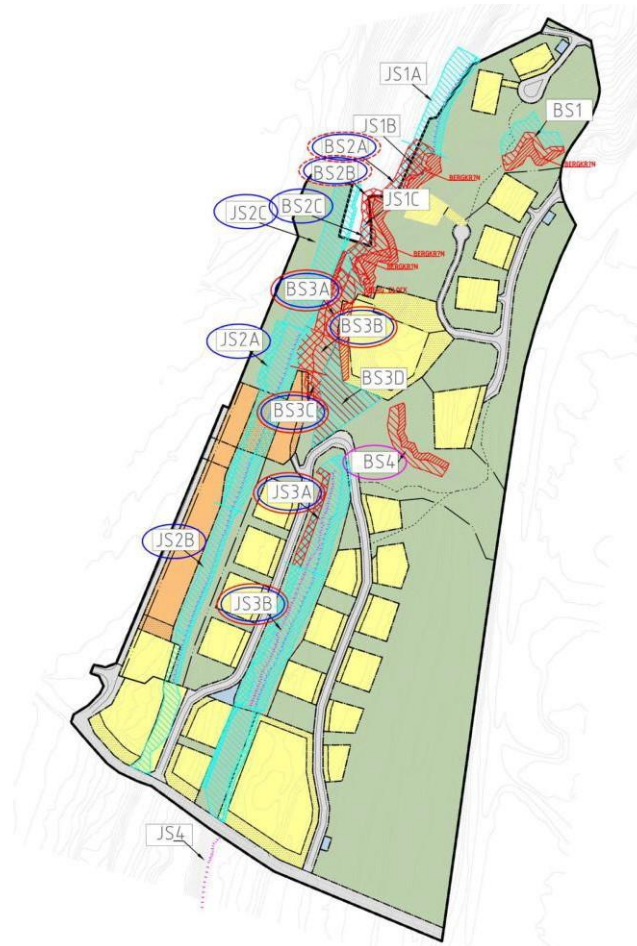
Under SWECOs utredningar identifierades riskområden som förekommer främst vid slänterna. Relativt instabila mägerlänter förekommer i de södra och de västra delarna av området och det finns tecken på nyligen inträffade, mindre ras samt förutsättningar för framtida ras. Det finns även risk för sten- och blockutfall från bergsslänter samt släntkryp. Efter den andra geotekniska utredningen av SWECO daterad 2024-01-31 kvarstod följande risker som bedömdes ha åtgärdsbehov:

JS2A, JS2C, JS3A, JS3B, BS2A, BS2B, BS2C, BS3A, BS3B, BS3C

Då dessa risker är kopplade till geologiska formationer som är utpekade som värdefulla i riksintressebeskrivningen för riksintresse för naturvård behövde säkerhetsåtgärderna anpassas efter riksintresset. I SWECOS utredning framgår inte huruvida anpassningen av planstrukturen påverkar åtgärdsbehovet. Det saknas också förslag på hur åtgärderna kan anpassas efter riksintresset.

I den tredje och fördjupade riskutredningen av CF2 gjordes därför en kompletterande grundlig undersökning av de kvarstående riskerna i fält. Utöver riskerna ovan gjordes en fördjupad undersökning också av BS4 på rekommendation av konsulten, trots att denna inte utpekats som risk som behöver åtgärdas av SWECO.

Undersökningen i fält utgjorde sedan underlag för sannolikhetsbedömning för olycka, där också exponeringen för risken vägdes in. Med exponering avses hur respektive risk är belägen i relation till kvartersmark och byggrätter. Även hur riskerna ligger i relation till naturliga stråk samt hur tillgängliga de är med hänsyn till växtlighet och topografi togs med i bedömningen av vilka risker som kräver åtgärd. Där åtgärd bedömdes nödvändig identifierades därefter lämplig åtgärd med hänsyn till riksintresset.



Identifierade risker. De risker som omfattades av den fördjupade utredningen under 2025 är markerade med blå ring och de risker där åtgärd krävs med röd ring, röd streckad ring är risk där rådighet över mark saknas. Risk med rosa ring utreddes också under den fördjupade utredningen på initiativ av konsult.

Efter utredningen kvarstår att några av riskerna behöver åtgärdas men i en annan omfattning än i de två första utredningarna. Åtgärderna kan delas in i tre olika åtgärdsprinciper:

a₉
a₁

Åtgärdsprincip 1: I första hand anpassas detaljplanens struktur efter riskerna på så vis att riskområdena regleras som allmän plats och undantas från ny kvartersmark. På så vis minskas exponeringen för risken, genom att ingen fastighet där bebyggelse möjliggörs hamnar inom riskområdena. Inom allmän plats där riskerna förekommer, hanteras riskerna med bestämmelserna a₉ och a₁ som en försiktighetsprincip. Bestämmelse a₉ reglerar att *ingrepp i mark eller växtlighet får inte påverka markens stabilitet så att risken för ras, skred eller annan risk ökar*. Genom bestämmelse a₁ reglerar att *marklov krävs för*

n₄, a₃
prickmark
e₈

åtgärder som kan påverka markens stabilitet på ett negativt sätt säkras. Den förhöjda lovplikten fångar upp åtgärder, som inte aktiveras av den generella marklovplikten enligt 9 kapitlet 11 §. Lovplikten genom a₁ tillsammans med bestämmelsen a₉ ger myndigheten stöd för att kunna stoppa alternativt ställa krav på att åtgärden utförs på ett säkert sätt.

Åtgärdsprincip 2: Där det inte varit möjligt att undanta kvartersmark från riskområden, t.ex inom befintliga fastigheter inom planområdet med pågående markanvändning för bostad eller verksamhet, hanteras riskerna på samma vis som inom naturmarken med bestämmelserna n₄ och a₃. Den förses också med prickmark som tar bort möjligheten att bygga på marken alternativt, där marken redan är bebyggd, med e₈ som anger att *marken får inte förses med ny byggnad eller anläggning med undantag för stödmur.*

Åtgärdsprincip 3: Där det inte bedöms tillräcklig med åtgärdsprincip 1 och 2 krävs det en säkerhetsåtgärd som förebygger eller minskar påverkan av risken för olycka. De riskområden som enligt den 3e utredning kräver åtgärder är följande BS2A, BS2B, BS2C, BS3A och BS3B samt JS3A och JS3B. BS2A, BS2B och BS2C ligger utanför detaljplaneområdet och är inom privatägd fastighet, där rådighet saknas över marken.

Tabell 1 Beskrivning av åtgärdsbehov och åtgärd efter fördjupade riskutredning 2025

Risk	Typ av risk	Nödvändig åtgärdsprincip 1, 2 eller 3	Lämplig åtgärd med hänsyn till riksintresse naturvård
JS2A	Instabil mör-gelslänt Släntkryp	2	I denna slänt bör schakt vid släntfot undvikas utan avlastning ovan. Behåll tät vegetation med utbredd rotsystem.
JS2B	Instabil mör-gelslänt Släntkryp	1 och 3	I denna slänt bör schakt vid släntfot undvikas utan avlastning ovan. Behåll tät vegetation med utbredd rotsystem.
JS2C	Instabil mör-gelslänt Släntkryp	1	I denna slänt bör schakt vid släntfot undvikas utan avlastning ovan. Behåll tät vegetation med utbredd rotsystem.
JS3A	Instabil mör-gelslänt Släntkryp	1 och 3	Stödmur typ gabion som fylls med kalksten
JS3B	Instabil mör-gelslänt Släntkryp	1 och 3	Stödmur typ gabion som fylls med kalksten
BS2A	Sten- och blockutfall – risk ovan och under slänt	1,2 och 3	Risken är belägen utanför planområdet, rådighet saknas för åtgärd av själva risken enligt princip 3. Åtgärdsprincip 1 och 2 inom naturmarken i anslutning till risken enligt försiktighetsprincipen förbättrar situationen
BS2B	Sten- och blockutfall – risk ovan och under slänt	1,2 och 3	Risken är belägen utanför planområdet, rådighet saknas för åtgärd av själva risken enligt princip 3. Åtgärdsprincip 1 och 2 inom naturmarken i anslutning till risken enligt försiktighetsprincipen förbättrar situationen
BS2C	Sten- och blockutfall – risk	1,2 och 3	Risken är belägen utanför planområdet, rådighet saknas för åtgärd av själva risken

a5

	ovan och under slänt		enligt princip 3. Åtgärdsprincip 1 och 2 inom naturmarken i anslutning till risken enligt försiktighetsprincipen förbättrar situationen
BS3A	Sten- och blockutfall – risk ovan och under slänt	1 och 3	Skrotning av löst sittande stenar
BS3B	Sten- och blockutfall – risk ovan och under slänt	1 och 3	Skrotning av löst sittande stenar
BS3C	Sten- och blockutfall – risk ovan och under slänt	1	Skrotning av löst sittande stenar

Utöver åtgärdsprinciperna ovan regleras att säkerhetsåtgärderna kommer till stånd genom bestämmelsen **a5** som anger att: startbesked får inte ges för nybyggnad inom fastighet förrän slänter säkerställts och anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten samt lokalgata har kommit till stånd. Det innebär att ingen fastighet inom detaljplanen kan bebyggas förrän säkerhetsåtgärderna genomförts varav ett ekonomiskt incitament föreligger att åtgärda riskerna, då fastigheterna inte har något värde förrän åtgärderna kommit till stånd. Därutöver har på exploatörens begäran, åtgärderna skrivits in i exploateringsavtalet och knutits till en bankgaranti som Region Gotland råder över.

BS3A, BS3B och BS3C

Angående BS3A-BS3C är de primärt belägna inom mark som regleras som naturmark. Nedanför risken slutar naturmarken i en återvändsgränd. Det går inte att ta sig vidare från det aktuella området, varav det inte utgör ett naturligt stråk. De naturliga stråken som finns i området för rekreation är belägna på annan plats än i anslutning till dessa bergsslänter. Därav bedöms exponeringen för risken vara relativt låg. Berget är också relativt stabilt samtidigt som det är otillgängligt att nå ovanifrån då växtligheten är tät och marken kuperad, varav det inte är en naturlig plats att vistas på. Sammantaget kommer exponeringen för risken både ovanpå och nedanför riskområdet vara fortsatt relativt låg än innan detaljplanens genomförande. Vissa åtgärder bedöms ändå vara nödvändiga. Den fördjupade utredningen rekommenderar att mindre löst sittande stenar bör tas bort genom skrotning vid genomförandet.

n4 a3
Prickmark

Delar av befintlig fastighet för bostadsändmål Lummelunda Överstekvarn 1:74 är belägen inom riskområdena BS3A och BS3B. På de delarna där fastighet och riskområde överlappar, regleras marken med **a3** och **n4** tillsammans med prickad mark, mark som inte får förses med byggnad. På så vis förhindras byggnationer inom området. Även **a3** och **n4** hindrar åtgärder som kan påverka markens stabilitet.

BS2A, BS2B och BS2C

Riskområdena BS2A, BS2B och BS2C är belägna utanför planområdet för detaljplanen och inom fastighet ägd av privatperson. Rådighet saknas därför över marken. Åtgärd enligt åtgärdsprincip 3 kan därför endast rekommenderas fastighetsägaren till den aktuella fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:49, där de riskerna är belägna. Det markområdet inom planområdet som angränsar direkt till den berörda fastigheten regleras till allmän plats natur för att fastställa den befintliga markanvändningen. Detaljplanens befäster den pågående

a9 a1

markanvändningen vid genomförandet och förvärrar därför inte risksituationen. Naturmarken förses dock med bestämmelserna **a₉** och **a₁**, som beskrivs ovan enligt åtgärdsprincip 1, som en försiktighetsprincip. På så vis kan detaljplanens genomförande antas göra risksituationen något bättre än nollalternativet.

BS4

BS4 som lades till undersökningen ligger otillgängligt då växtligheten är tät och topografin påtaglig och därför inte längs ett naturligt stråk. Något åtgärdsbehov föreligger därför inte.

a₉ a₁

JS3A och JS3B

Riskerna JS3A och JS3B är margslänter med släntkryp och viss rasrisk, till delar p g a att dessa någon gång schaktats ur till en onaturligt brant lutning. Utöver att riskområdet undantagits bebyggelse samt regleras genom bestämmelserna **a₉** och **a₁** enligt åtgärdsprincip 1 behöver denna risk åtgärdas enligt åtgärdsprincip 3. En lösning som identifierades redan i första utredningen är rasskydd/stödmur. En variant på rasskydd som bedöms som lämplig med hänsyn till riksintresset är en gabionmur, som består av ett nät som fylld med sten. Specifikt ska den i det här fallet fyllas med kalksten. Gabionen kan också kombineras med större kalkstensblock från området. Genom den lösningen krävs ingen direkt åverkan på slänten som förblir orörd. Gabionmuren/kalkstensblocken kommer med tiden att "ätas upp" av slänten när den når en naturlig lutning och på så vis försvinna. De massor som rasar ner mot muren kommer dessutom sig utgöra ett rasskydd, varav lösningen med gabionmur blir självförstärkande med tiden. Därutöver kan enstaka större stenar behöva plockas ner och ett fåtal träd tas bort. Lösningen innebär i praktiken en mycket begränsad åverkan på själva slänten. Lösningen gabionmur skrivs in i exploateringsavtalet för att säkerställa att specifikt den åtgärden kommer till stånd.

JS2A och JS2B

Det finns ett riskområde som hamnar inom ny kvartersmark som detaljplanen möjliggör där åtgärdsprincip 1 inte tillämpas varav åtgärdsprincip 2 och 3 behöver användas i stället. Det gäller riskområdet, JS2A, ligger i slänten där detaljplanen möjliggör för O- tillfällig vistelse och R- rekreation. Syftet med området är att möjliggöra en kommunikation mellan områdena, som t.ex. en trappa, så att förutsättningar finns för att användningarna ska kunna vara en del av samma verksamhet. Trappan är nödvändig då området för rekreation kommer behöva anlägga parkeringar nedanför slänten inom området för tillfällig vistelse för att tillgodose sitt parkeringsbehov.



Prickmark, e7
n4 a3

I västra delen av kvartersmarken för rekreation ligger en slänt med geoteknisk olycksrisk. Syftet med kopplingen är att möjliggöra en kommunikation mellan de två områdena och möjlighet till samnyttjande av parkering

Risken i slänten har uppstått till följd av att slänten tidigare har utsatts för fyllning/schaktning som gjort den brantare och gett den en onaturlig lutning. Följden är att det finns risk för ras, mindre skred och pågående släntkryp i slänten.

För att långsiktig säkra slänten begränsas möjligheten till bebyggelse (**prickad mark**) och de enda anläggningar som tillåts är stödmur (**e7**). Tillsammans med **n4** och **a3** säkras att alla åtgärder som kan komma att genomföras även efter detaljplanens genomförande görs på ett säkert sätt.

n4 a3
e8

Delar av riskområde JS2B ligger inom markområden som är bebyggda idag, på fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 1:94 och 1:64 samt området direkt norr om 1:64 tillhörande Väskinde Stora Klintegårde 7:1. Inom riskområdena finns befintliga byggnader, bland annat ett större skärmtak samt en jordkällare. De delar som ligger inom riskområdena regleras enligt åtgärdsprincip 2 med bestämmelserna **n4** och **a3** för att säkra att åtgärder i mark eller växtlighet inte kan riskera orsaka olyckor tillsammans med en bestämmelse **e8** som anger att marken inte får förses med nya byggnader eller anläggningar med undantag för stödmur. Det omöjliggör nya byggnader eller anläggningar inom prickmarken, utan att försätta områden i planstridigt utgångsläge med hänsyn till det befintliga som redan finns på plats. Det innebär också att om någon av dessa befintliga byggnader skulle rivas är möjligheten att uppföra någon ny byggnad inom riskområdet borttagen, varav dessa då får placeras inom annan del av fastigheten.

Hydrologiska förhållanden

Inom ramen för den tekniska utredningen enligt ovan har en översiktlig hydrogeologisk undersökning utförts. Grundvattenmätning i tre punkter har genomförts. Denna undersökning visar att det troligen finns två skilda grundvattenmagasin inom detaljplaneområdet – ett ovanför klinten/sandvallarna där grundvattennivån har en tydlig korrelation med nederbörden och troligen även topografin. Ett magasin återfinns nedan klinten/sandvallarna där grundvattennivån har en tydligare korrelation med havsnivån. Slutsatserna av denna undersökning är osäkra och har inte utretts vidare.

Radon

Området anges som lågriskområde för radon. Byggnader ska utföras med radonskyddad konstruktion om inte särskilda mätningar utförs, då det alltid finns risk för tillräckligt med radon i marken för att gällande gräns- och riktvärden

för radon ska kunna överskridas i en byggnad. Det gäller även i lågriskområden.

Fornlämningar

En kulturvärdesinventering har utförts i Salthamnsområdet, Rapport Arendus 2016:13, genom Christian Hoffman, Arendus. Ett antal kulturhistoriska lämningar finns registrerade huvudsakligen i de mer låglänta delarna i Salthamn. Dessa har dokumenterats och beskrivs i rapporten. En kompletterande arkeologisk utredning genomförde 2023 bl a genom sökschaktning för att fastställa om det finns några lämningar inom området samt för att undersöka en specifik stensättningsliknande lämning som påträffades under den första inventeringen. I rapporten *Arkeologisk utredning, Arendus, rapport 2023:17* framkommer att den stensättningsliknande lämningens syfte inte kunde fastställas men att det antikvariska värdet bedömdes som lågt. Vid sökschaktningen påträffades inga anläggningar eller kulturlager. En gränssten av kalksten upptäcktes i närheten av stensättningen. Gränsstenen har mätts in som underlag för detaljplanekartan och är belägen inom användningsområde för naturmark.



Äldre gränssten inom planområdet

Generellt gäller dock att om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omgående avbrytas och länsstyrelsen underrättas i enlighet med Kulturmiljölagen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Landskapsbild

Förutsättningar

Delar av det skogsområdet, som tas i anspråk för ny bebyggelse, är idag relativt orört. Skogsområdet var tidigare en inhägnad viltpark runt minkfarmen. Landskapets form med klintkant, strandvallar och odlingsdal ger vacker utsikt över kuststräckan, men är också karaktäristiskt för landskapsbilden längs västra kusten norrut från Visby. Klintar, strandvallar och klippformationer är också utpekade värden för riksintresset naturvård i området.



Förändringar

Planens målsättning är att natur och bebyggelse ska samverka för att förstärka varandra estetiskt och funktionellt – ett förhållningssätt som innebär att befintlig landskapsbild och utblickar kommer att påverkas i begränsad

omfattning. Bebyggelsen ska vara indragen från länsvägen med syfte att bevara skogens naturvärden men också bibehålla dess betydelse för landskapsbilden. Någon ny bebyggelse föreslås inte direkt anslutning till klintkanten för att säkerställa de geologiskt intressanta klippformationer, inklusive raukar av varierande storlek, inom området som också är av betydelse för riksintresset för naturvård. De nya fastigheterna och de vägar som föreslås har placerats ut och justerats i fält och klippformationer har mätts in som underlag för plankartan för att uppnå detta.

a₄ Fastigheterna placeras organiskt och med ett avstånd på 10-30 meter från varandra för att naturen fortsatt ska råda i området. En skötselplan har tagits fram som underlag för hur skogsmarken långsiktigt ska förvaltas för att tillvarata och förstärka landskapsbilden men också säkerställa att naturen fortsatt får utvecklas på sina egna villkor inom dessa området. Marklov för trädfällning av träd med en diameter på 20 cm eller med mått 130cm över marknivån krävs för den skogsmark som är mest påtaglig i landskapsbilden a₄.

n₃ Träd får endast fällas om det är sjukt/skadat, utgör en säkerhetsrisk eller är nödvändigt för att kunna bebygga fastigheten på ett ändamålsenligt sätt (n₃).

Som underlag för bedömningen kan t.ex. ett oberoende utlåtande från biolog eller arborist tas in. För att göra plats för bebyggelse på respektive fastighet kommer träd att behöva tas ner, men det ska göras med försiktighet och endast där det är nödvändigt för att möjliggöra för en bebyggelse i enlighet med gestaltningsprogrammet. Det är det som det sista villkoret i bestämmelsen om när träd får tas ner syftar till, dvs: "är nödvändigt för att kunna bebygga fastigheten på ett ändamålsenligt sätt". I det fall som någon ansöker om att ta ner ett träd av annat skäl som inte är av säkerhetsskäl eller för att trädet är sjukt eller skadat, exempelvis för att förbättra utsikten eller undanröja skugga, ska lov nekas. I gestaltningsprogrammet förtydligas förhållningssätt och genomförande frågor för hur du på bästa sätt kan ta till vara befintliga träd och vegetation, för att den nya bebyggelsen ska integreras på bästa sätt i skogslandskapet.

f₁ Av samma skäl tillåts inte staket, plank eller murar i fastighetsgräns (f₁). Bestämmelsen syftar till att skapa en sömlös övergång mellan naturmark och fastigheten, där naturen ska gå in på knuten. Den juridiska gränsen för var denna går ska inte synas mer än de gränsrör som Lantmäteriet sätter ut i samband med fastighetsbildningen. Men mindre platser, såsom runt en uteplats får man rama in med ett staket eller mur så länge dessa inte blir dominerande.

Konceptuellt utgör respektive fastighet ett minimalt område, där naturen alltid ska tillåtas att sträcka sig fram till fasaden utan främmande inslag av t ex anlagda gräsmattor. Bebyggelsen ska inplaceras varsamt i skogslandskapet och följa markens nivåer.

Bebyggelse

Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram har knutits till detaljplanen. Avsikten med detta gestaltningssprogram är att ge stöd för den fortsatta bebyggelseutvecklingen och det framtida genomförandet av den nya bebyggelsen i Salthamn. Gestaltningssprogrammets syfte är därför att förtydliga och säkerställa att de kvaliteter och gestaltningskrav som regleras i detaljplanen fullföljs när bostadsprojekten väl genomförs. Programmet tydliggör både byggnaders och den yttre miljös utformning men också hur platsens mikroklimat kan tas till vara. Eventuella

tillbyggnader och komplement till befintliga byggnader omfattas dock inte av gestaltningsprogrammet.

Arkitekturen uppstår i samverkan mellan natur, byggnaderna och de som byggnaderna skapas för. Dynamiken som uppstår förstärker platsen och i bästa fall ger den ett helt område karaktär.

Platsens förutsättningar är alltid avgörande. För att kunna harmonisera med naturförutsättningarna på platsen krävs att bebyggelsen utformas med en arkitektur som är konsekvent i hela planområdet och tydligt förhåller sig till dessa. Arkitekturen ska utgå från respektive fastighets unika läge och form. Varje inplacering av bostadshusen ska noga avvägas mot klimatfaktorer, befintlig vegetation och topografi.

Genom att förstå platsen, vart solen kommer in, vart vinden är som starkast m.m. går det att skapa olika mikroklimat och temperaturzoner i huset likväl som den angränsande utemiljön. Utformningsbestämmelserna avseende storlek, volymhantering, kulör och material, hantering av mark m.m. har alla utformats för att skapa förutsättningar för att kunna förhålla sig till platsen och landskapet på det sättet. I Salthamn råder en arkitektur som både i funktion och genom sin gestaltning samverkar med platsen, naturmiljön och upplevelsevärden som är kopplade till landskapsbilden.

Befintlig bebyggelse i anslutning till detaljplanen

Söder om planområdet ansluter bostadshus från olika tidsepoker.

I den norra delen finns bostäder och fritidshus av varierande ålder. Flera byggnader härrör från den tid då minkfarmen var i drift och Salthamn kunde erbjuda pensionat med badhus och boende.



Bostadshus - Väskinde Nors 1:92



Bostadshus - Väskinde Nors 1:97



*Bostadshus, f d pensionat –
Lummelunda Överstekvarn 1:49*



*Bostadshus – Lummelunda Överstekvarn
1:61 och 1:40*

Befintlig bebyggelse inom detaljplanen

Inom planområdet finns två befintliga villor med uthyrningsenheter - Villa Salthamn (Väskinde Stora Klintegårde 1:74) och Villa Berget (Lummelunda Överstekvarn 1:74). Inom respektive fastighet finns en huvudbyggnad i tre respektive två våningar med tillhörande komplementbyggnader/flertalet mindre byggnader. Intill Villa Berget finns även ett landskapshotellrum.



Villa Berget



Villa Salthamn

Inom planområdet är ytterligare ett landskapshotellrum inom fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2) som beviljats bygglov och är under uppförande.

I sydväst ingår dels de båda bostadsfastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 1:63 och Väskinde Stora Klintegårde 1:94. Här ligger även en verksamhetslada i sydvästra hörnet av Väskinde Stora Klintegårde 7:1, som under 2022 beviljades bygglov för personalbostäder, en typ av gruppbostad som är avsedd att säkra upp tillgången till en bostad för säsongsarbetare, som är ett stort problem på Gotland under bl a sommaren. Tillsammans med en förrådsbyggnad tillhör den, den pågående verksamheten i Salthamn.



Befintliga bostadshus på Väskinde Stora Klintegårde 1:63 och 1:94

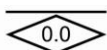
Förändringar

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra mer bebyggelse på respektive fastighet Väskinde Stora Klintegårde 1:74 – Villa Salthamn (area 6.621 m²) och Lummelunda Överstekvarn 1:74 – Villa Berget (nuvarande area 3.696 m²). Fastigheterna går enligt planbestämmelse (**d₁**) inte att stycka av. För Villa Salthamn på Väskinde Stora Klintegårde 1:74 kommer storlek och östra gränsen att justeras aningen med anledning av den lokalgata som placerats direkt öster om denna i samma läge som befintlig grusad väg. Fastighetens storlek uppskattas bli ca 6300 m² efter regleringen.

d₁

BO

e₁



Användningen på både Väskinde Stora Klintegårde 1:74 och Lummelunda Överstekvarn 1:74 regleras till **BO**, bostad och tillfällig vistelse. Byggnadsarean på respektive fastighet regleras till 600 respektive 550 kvadratmeter (**e₁**). Nogghöjd anges i relation till befintlig bebyggelse - till 7,5 respektive 7,0

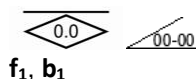
meter. Fastigheterna avrundas med prickad mark där byggnader inte får uppföras, vilket innebär att t.ex. parkering får ske där.

Bebyggelseförändringar i anslutning till befintlig bebyggelse ska främja en samtida och högkvalitativ arkitektur som inte dominerar befintliga byggnader eller landskapet. För att uppnå fortsatt hög arkitektonisk kvalitet regleras fastigheterna med flera utformningsbestämmelser.

n_1

n_5

För båda fastigheterna gäller även att markens medelnivå inte får ändras (n_1) och att dagvatten ska omhändertas och infiltreras lokalt (n_5).



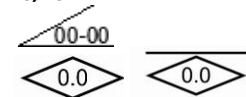
f_1, b_1

För Villa Berget gäller dessutom att ta ska utformas som pulpettak med 2-15 graders takvinkel. Fastighetsgräns får inte inhägnas med staket/plank eller mur (f_1) och källare får inte finnas (b_1).

BO

Den befintliga bostadsbebyggelsen på fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 1:63 och 1:94 regleras för bostadsändamål (**BO**). Minsta fastighetsstorlek regleras till 1 400 m², vilket innebär att dessa inte kan styckas av. Som buffert mot väg regleras ett 8 meter brett område med prickad mark på fastigheten Väskinde Stora Klintegårde 1:94 mot huvudgatan i söder, där byggnader inte får uppföras.

e_5, f_8



Största byggnadsarea regleras till 200 m² på respektive fastighet (e_5). Tak ska utformas med 10-45 graders takvinkel. Med huvudvolym avses den dominerande volymen av en byggnad. Exempelvis kan tillbyggnader och fristående mindre byggnader, som komplementbyggnader, utformas med annan takform. Byggnadshöjden regleras till 5,5 meter ochnockhöjd till 7,0 meter.

n_1, n_2

För båda fastigheterna gäller även att markens medelnivå inte får ändras (n_1) och att marken inte får hårdgöras mer än 30 kvm i anslutning till huvudbyggnad (n_2). Med 30kvm möjliggörs för att hårdgöra t.ex. en uteplats. I östra delen av fastigheterna finns en slänt som identifierats som en geoteknisk säkerhetsrisk. I slänten och inom riskområdet finns bland annat en jordkällare. Inom området för den geotekniska säkerhetsrisken regleras så att ytterligare ny bebyggelse inte kan uppföras (e_8) samt att åtgärder som kan öka risken för olyckor inte får göras (n_4) och att sådana åtgärder som riskerar att öka den risken också kräver marklov (a_3). På så vis utgör inte jordkällarens läge i riskområdet i sig ett planstridigt utgångsläge, men nya byggnader tillåts inte liksom om den skulle rivas får den heller inte ersättas med byggnad inom riskområdet. Dessutom skulle sådana åtgärder kunna strida mot n_4 då dessa innebär sådana typer av ingrepp som n_4 avser att skydda mot.

e_8

n_4

a_3

BO

Landskapshotellrum under uppförande inom fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2) regleras användningen till **BO**, bostad/tillfällig vistelse. Tomtplatsen ska styckas av i enlighet med detaljplanens villkor. Planbestämmelser i övrigt överensstämmer med redovisning nedan.

BO

e_5



Området med personalbostäder och maskinhall i sydvästra delen av Väskinde stora klintegårde 7:1 regleras som (**BO**). Bygglov beviljades 2022 för personalbostäder och användningen bedöms rymmas inom B- bostadsanvändningen. Byggrätten (e_5) regleras till **300 kvm** byggnadsarea och en **nockhöjd på 8,0 meter** samt en **taklutning på mellan 3-45 grader**. Då de befintliga byggnaderna har en sammanlagd byggnadsarea på drygt 450 kvm, där maskinhallen utgör ca 190kvm skapas ett planstridigt utgångsläge i samband med att

detaljplanen vinner laga kraft. Det innebär att det inte finns möjlighet att bebygga ytterligare inom området, varken nya byggnader eller tillbyggnader, om inte en rivning görs i tillräcklig omfattning. Men enligt gällande lagstiftning kan ändå den pågående markanvändningen fortsätta och åtgärder som t.ex. yttre ändringar får göras i enlighet med regelverket och är undantagna kravet på planenligt utgångsläge.

e₈,
n₄
a₃

Maskinhallen ligger också till delar mot en slänt som identifierats som en geoteknisk säkerhetsrisk. Inom området för den geotekniska säkerhetsrisken regleras så att ytterligare ny bebyggelse inte kan uppföras (e₈) samt att åtgärder som kan öka risken för olyckor inte får göras (n₄) och att sådana åtgärder som riskerar att öka den risken också kräver marklov (a₃). På så vis utgör inte maskinhallens läge i riskområdet sig ett planstridigt utgångsläge, men någon ny bebyggelse tillåts inte inom riskområdet, varken nya eller ”ersättningsbyggnader” för maskinhallen i det fall den skulle rivas.

f₁₀

f₈

För alla områden med befintlig bebyggelse att fasad ska utformas i trä, puts, natursten eller betong (f₁₀). Medan puts eller betong ska vara ofärgad får träpartierna variera mer. Även om träpartierna aldrig ska täckmålas, kan de utformas i bränt trä, värmebehandlat trä, brun eller svart tjärfärg, alternativt behandlas med järnvitriol, sipo eller olja (f₈).

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet utgör i sin helhet en intressant kulturhistorisk miljö, kopplad till utvecklingen av Lummelunds bruk och verksamheten i Salthamn. Bebyggelsen är tidstypisk för respektive tidsålder och uppvisar en kulturhistoriskt intressant utveckling. I Region Gotlands Kulturmiljöprogram anges att landskapsbilden är viktig att bevara.

r₁

Inom planområdets befintliga fastigheter finns dels Villa Salthamn, uppförd på 1970-talet, dels Villa Berget, vilken uppförts under 2021-2022. Villa Salthamn har successivt byggts ut med tidsenliga till- och påbyggnader. Byggnaderna är inte utpekade som kulturhistoriskt värdefulla byggnader, men har ett visst värde som en god representant för 1970-talets arkitektur. Villan skyddas därför av en grundläggande skyddsbestämmelse mot rivning (r₁). Övriga byggnader på fastigheten omfattas inte av skyddsbestämmelsen. I övrig bedöms plan- och bygglagens (2010:900) kravställen i 8 kapitlet paragraf 1, 17 och 13 avseende utformning, hänsyn och förbud mot förvanskning som tillräckliga för att skydda Villa Salthamn mot skadliga åtgärder.

Ny bebyggelse

Ett helhetsperspektiv och en varsam utveckling av bostadsbebyggelsen i Salthamn eftersträvas i planarbetet, där dynamik mellan områdets kvaliteter och bebyggelse – mellan människa och natur – kan skapas. Planerade byggnader ska så långt möjligt inlemmas i naturen och den naturligt förekommande vegetationen behållas in på knuten.

B
BO
e₃

Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostäder (22 st) i form av bostadshus (B) på enskilda fastigheter. Tre av de föreslagna bostadshusen ges även möjlig användning för tillfällig vistelse (BO). Inom nyttillkommen fastighet får endast en bostadsenhet uppföras (e₃).

Principer för bebyggelsens etablering

I detaljplanen föreslås en bostadsbebyggelse som utgår från, och som strävar efter att så långt som möjligt förstärka omgivande naturförutsättningar både estetiskt och funktionellt – bebyggelsen ska inlemmas i naturen. Detta koncept – Salthamnkonceptet med dess fyra generatorer – terrasshus, stolphus, Salthamns trädgårdar och landskapshotellrum har arbetats fram under en tioårsperiod och ligger till grund för idén om planområdets konceptuella utbyggnad.

Ett gemensamt arkitektoniskt formspråk är avgörande vid områdets utbyggnad. Fastigheterna och byggnaderna ska integreras i naturens och geologins skiftningar så att upplevelsen av naturmarken är det bestående intrycket i kombination med upplevelsen av bebyggelsen. Fastigheterna inplaceras därför med släpp på 10-30 meter mellan och organiskt i förhållande till varandra, till naturen och topografin för att om möjligt förstärka de ekologiska förutsättningarna och skapa ett bra mikroklimat kring husen.

d₁ En viktig grundidé för utveckling och planering av bebyggelsen är därför att naturen inte ska ersättas – som vanligt är med villasamhällets gräsmatta och staket – utan det är naturen som ska vara framträdande inom planområdet. Därav föreslås fastigheterna vara mindre än traditionella villatomter på landsbygden, mellan 500 m² – 1 200 m² (**d₁**).

a₄
n₃ Runt bebyggelsen på den egna tomten ska den naturligt förekomna växtligheten bevaras så långt som möjligt. I samband med bygglovsansökan bör tomtplatsens växtlighet analyseras och bebyggelsen utformas så att träd och växter till så stor utsträckning som möjligt kan vara kvar. En planbestämmelse har därför införts på fastigheterna i skogslandskapet som anger att marklov krävs för trädfällning om trädets diameter är 20 cm eller mer mätt 1,3 m över marknivå (**a₄**). Ytterligare en bestämmelse (**n₃**) anger att träd endast får fällas om det är sjukt/skadat, utgör en säkerhetsrisk eller är nödvändigt för att kunna bygga fastigheten på ett ändamålsenligt sätt.

Med "ändamålsenligt sätt" avses att möjliggöra för att ta ner de träd som måste tas ner för att skapa plats för en byggnad som i övrigt är utformad och inplacerad för att följa detaljplanen och gestaltungsprogrammets intentioner, med att låta naturen råda in på knuten. I det fall som någon ansöker om att ta ner ett träd av annat skäl som inte är av säkerhetsskäl eller för att trädet är sjukt eller skadat, exempelvis för att förbättra utsikten eller undanröja skugga, ska lov nekas. Se också beskrivningen av förändringar i avsnittet om Landskapsbild.

n₂
n₅ Marken får inte heller hårdgöras mer än 30 kvm i anslutning till huvudbyggnad (**n₂**), vilket i första hand ska möjliggöra för dag- och takvatten att fortsatt infiltrera ner i marken på ett naturligt sätt, men skapar också ett incitament att bevara den naturligt förekomna marken. Dagvatten ska också omhändertas inom den egna fastigheten (**n₅**).

I Salthamn råder ett annat tankesätt som utmanar gängse bebyggelseprincip som blivit alltmer vanlig i Sverige de senaste 20-30 åren, där naturen i princip fräses bort för att ge plats åt villamattor med massproducerade typhus och monokultur med gräs faktiskt ökar på motsättningen mellan en hållbar natur och bebyggelseutveckling. Dessutom är det förhållningssättet tveksamt med hänsyn till utformningskraven i relation till bland annat till landskapsbild och naturvärden enligt 2 kap 6 § punkt 1; liksom kravet på hänsyn till samma



Illustrationsplanen visar hur området kan komma att se ut när detaljplanen är utbyggd.

värden enligt 8 kap. 9 § punkt 1, som anger att fastigheten ska ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara, i Plan- och bygglagen (2010:900).

All ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till att de är en del av ett större landskap och ett större sammanhang med flera olika faktorer och värden att förhålla sig till. Genom att låta sig inspireras av platsen och alla dess värden kan en helt annan typ av bebyggelse med högre kvalitet uppnås.

I Salthamn ska naturen gå fram till fasaderna och kanske till och med krypa upp på taken i form av "gröna" tak. Växt och djurliv ska fortsatt få möjlighet att utvecklas sida vid sida med människan.

Platsens naturliga former och växtlighet påverkar också mikroklimatet på plats vilket kan nyttjas för att få ett mer hållbart och energisnålt bostadsbyggande. I korta drag handlar det om att placera och utforma bebyggelse i landskapet efter platsens förutsättningar i förhållande till vind, kyla, sol och värme där växtlighet och platsens form påverkar. För att kunna göra det krävs analyser av sol, vind, köldhåll och vindtunnlar i landskapet inför den nya bebyggelsens etablering, vars syfte är att skapa ett bra mikroklimat för de boende.

För bebyggelsen i Salthamn utgår arkitekten från tre typer av rumskoncept; olika tempererade zoner inom de isolerade och uppvärmda ytorna, halvklimatestimerade rum där jordens egen förmåga till att lagra kyla eller värme nyttjas

utan att tillföra energi samt att utveckla uterum och skapa mikroklimat runt byggnaden. Metoden beskrivs närmare i detaljplanens gestaltningsprogram.

Bebyggelsens utformning och utförande

Den nya bebyggelsen ska utformas i ett gemensamt formspråk och följa detaljplanens gestaltningsprogram. Detaljplanens egenskapsbestämmelser utgör ett fundament för att kunna uppnå de arkitektoniska kvaliteter som mer utförligt beskrivs i gestaltningsprogrammet. Bestämmelserna samverkar och ska läsas ihop då de tillsammans bidrar till att skapa förutsättningar för det arkitektoniska uttryck och förhållningssätt till naturen, platsen och klimatet som detaljplanen eftersträvar.

Tre hustyper har utvecklats inom Salthamnskonceptet – ”stolphus” – där naturen kan tillåtas fortsätta under konstruktionen då den är etablerad på stolpar och höjer upp bebyggelsen mot trädkronorna och för utsikt mot havet. ”Terrasshus” – med nivåskillnader både på in- och utsida, vilka följer den naturliga terrängen. Den tredje kategorin är så kallade ”landskapshotellrum”, vilka är mindre konstruktioner för bostad/tillfällig vistelse.



Exempel ”stolphus” och ”terrasshus” (m.arkitektur ab)

I sluttande mark föreslås byggnader uppföras vertikalt, så kallade ”stolphus”. Dessa kan, för att spara träd, var upplyfta bland tallarna vilket också stärker sambandet mellan natur och byggnad. Här kan naturen fortsätta under husen. Där det är glest med vegetation (tomtplatser i väster) ska husen hållas lägre, snarare terrasseras ner i terrängen, så kallade ”terrasshus”. Förebilder för detta finns på flera platser både lokalt, nationellt och internationellt.

Utformnings- och utförandebestämmelser

Relationen mellan byggnad och landskap är avgörande för den arkitektoniska visionen i Salthamn i enlighet med gestaltningskonceptet. Det framgår också i

2 kapitlet 6 § punkt 1 att byggnader ska utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. För att uppnå detta har naturen och landskapets egna uttryck och form legat till grund för utformnings- och utförande bestämmelserna.

e₁

Bruttoarea, (e₁) för respektive bostadstomt regleras enligt följande; för tomtplatser 500 m² utgör bruttoarean 160 m², för tomter på 600 och 800 m² gäller 180 m². För tomtplatser på 1000 m² gäller 200 m² bruttoarea och för tomtplatser på 1200 m² gäller 225 kvm. Bruttoarea definieras som summan av alla våningsplanens area, som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Öppenareor såsom skärmtak, uteplatser, entréer, balkonger och terrasser ingår inte i beräkning av bruttoarean, vilket gynnar det arkitektoniska konceptet för området.

Bebyggelsen ska utformas i en sammanhållen variation och i relation till omgivande skogslandskap. Detta kan åstadkommas med variation i husvolym. Ett gemensamt uttryck av både byggnadsvolymer och taklandskap ska eftersträvas.



Exempel sammanlänkade volymer

(m.arkitektur ab)

f₂

e₂

n₁

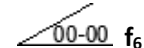
b₁

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnads bruttoarea ska uppdelas i olika sammanlänkade husvolym (f₂) och 30% av denna får sticka upp som en andra våning (e₂). På så vis skapas förutsättningar för att låta byggnaden följa de naturligt förekomna höjdskillnaderna, där markens medelnivå heller inte får ändras (n₁). För fastigheterna gäller även att bebyggelsen inte får ha källare (b₁).

f₃

Dessutom regleras att **största tillåtna bredd** för husvolym mot gata är 7 meter (f₃) inom majoriteten av den tillkommande kvartersmarken. Syftet med båda bestämmelserna är att skapa en variationsrik gestaltning, där byggnaderna inte dominerar över landskapet.

f₄

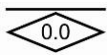


f₅

Byggnader i skogslandskapet ska utformas med **pulpettak** (f₄) med en lutning på 2-15 grader för att harmonisera med omgivande naturmark. Taket ska här vara av trä, matt plåt, takpapp/du, sten eller vegetationstak (f₆). På platån i väster ska lutningen vara 3-40 grader och takmaterial ska vara av trä, matt plåt sten eller vegetationstak (f₅).



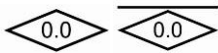
Referensbyggnad sammanlänkade volymer där en begränsad del av byggnadens sticker upp (m.arkitektur ab)



Nockhöjden regleras för byggnaderna inom planområdet. Ur landskapsbildsynpunkt är det viktigt att bebyggelsens höjd understiger tallarnas kronor, varav flertalet varierar mellan cirka 12-16 meter i höjd. I skogslandskapet regleras nockhöjden till 6,0 meter respektive 5,0 meter.

e₂

Huvudbyggnader i skogslandskapet kan förses med en andra våning. Omfattningen av denna regleras i särskild bestämmelse (e₂) – Om huvudbyggnad förses med två våningsplan kan angivet krav för byggnadshöjd/nockhöjd överskridas med 2,5 meter. Plan 2 får maximalt utgöra 30 % av den totala tillåtna bruttoarean.



f₅

I det mer öppna landskapet på platån i väster och i dess förlängning söderut regleras både **byggnadshöjd** till 5,5 meter och **nockhöjd** till 7,0 meter. Dessa har begränsats för att skapa lägre byggnadsvolymer, för att underkasta sig strandvallarna och klippformationerna som präglar landskapsbilden i det mer öppna landskapet. Taket ska utformas i trä, sten, matt plåt eller vegetationstak (f₅).

Fasader

Byggnader ska istället utformas men en kombination av puts, natursten, betong och trä för att byggnaderna i material och färg ska få en tydlig relation med naturens egna uttryck. I det mer öppna landskapen i väst, där klippformationer och slänter med mörksten präglar landskapsbilden ska de stenbaserade materialen dominera, men brytas av med partier av trä, (f₉). I skogslandskapens i öster ska träet dominera men får brytas av med de stenbaserade materialen (f₇). Medan puts och betong ska vara ofärgade får träet variera mer och kan vara bränt eller behandlas med olja, sipö, järnvitriol, tjärfärg i brunsvart eller liknande (f₈), behandlingen ska samverka med (inte täcka) trädets egna uttryck.

f₉

f₇

f₈

n₁, n₂

Markens anordnande och vegetation

För att bebyggelsen ska integreras väl i landskapet regleras att markens medelnivå inte får ändras (n₁) och att marken inte får hårdgöras mer än 30 kvm i anslutning till huvudbyggnad (n₂).

f₁

Vidare regleras att tomtgräns inte får inhägnas med staket/plank eller mur (**f₁**), för att möjliggöra upplevelsen av att husen är placerade ute i naturen, mindre inhägnader som syftar till att rama in t.ex en uteplats eller ett grönsaksland är däremot tillåtna.

p₁

Placering

För att kunna underhålla byggnader på egen tomt regleras att byggnader inte får uppföras närmare tomtgräns än 2 meter (**p₁**). Dessutom har de tomter som gränsar direkt mot lokalgata reglerats med ett fyra meter brett område med prickad mark, där byggnader inte får uppföras.

O₁

Byggnader för tillfällig vistelse

De tilltänkta uthyrningsenheterna/landskapshotellrummen för tillfällig vistelse inom användningsområde (**O₁**) ska placeras nedanför slänten i planområdets sydvästra del.

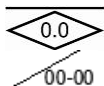


Illustration landskapshotellrum

(m-arkitektur ab)

e₄

Inom användningsområdet får maximalt 10 uthyrningsenheter/ landskapshotellrum om maximalt 50 m² bruttoarea vardera uppföras (**e₄**).



f₉

f₈

b₁

n₁, n₂

f₅

Nockhöjden regleras till maximalt 5,5 meter då tanken är att byggnadernas ska utföras med en höjd som inte ska överskrida ovanförliggande marknivå.

Takvinkel ska vara 2-4 grader. Fasader ska utföras i puts, natursten eller betong med inslag av trä (**f₉**). Puts/betong ska vara ofärgad och träpartier ska vara obehandlade eller vara av bränt trä, trä behandlat med järnvitriol, olja, sipo eller värme, alternativt svart-brun träjära (**f₈**). Vidare gäller även att bebyggelsen inte får ha källare (**b₁**). Markens medelnivå får inte ändras (**n₁**). Marken får inte heller hårdgöras (**n₂**). Takmaterial ska vara i trä, sten, matt plåt eller vegetationstak (**f₅**).

I södra delen av området för tillfällig vistelse, söder om ett band med prickmark, ligger en befintlig byggnad med personalbostäder, som regleras enligt beskrivning av befintlig bebyggelse ovan.

g₃

Norra delen av kvartersmarken för tillfällig vistelse angränsar till kvartersmarken för rekreation. Då ytan för rekreationsområdet är begränsat i sin yta och av en oregelbunden form, bland annat med anledning av de geotekniska förutsättningarna, har det möjliggjorts för att inom kvartersmarken för tillfällig vistelse anlägga parkering som tillgodoser rekreationsverksamhetens behov genom **g₃** – markreservat för gemensamhetsanläggning motsvarande minst 3 parkeringar. Men "minst" avses att skapa ett utrymme för att göra fler om behovet finns på grund av att regelverket kräver det då byggrätten nyttjas. Antalet 3 utgår från gällande parkeringsnorm där uppskattat behov av parkeringar uppgår till fyra. En av dessa måste vara tillgänglig och behöver anläggas inom

	rekreationsområdet. Övriga parkeringar får inplaceras inom markreservatet. Vid inplacering av byggnad för tillfällig vistelse ska denna inplaceras så att möjlighet finns att anordna och nå de avsedda parkeringarna på ett lämpligt sätt. Det kan redogöras på t.ex. situationsplan hur dessa bäst kan disponeras så att båda får plats och de kvaliteter som man vill uppnå för tillfällig vistelse kan samverka med parkeringarna. På samma vis ska inplacering av parkering göras med hänsyn till att skapa förutsättningar för att bebygga området för tillfällig vistelse på ett ändamålsenligt sätt. En trappa får också anläggas inom det punktprickade området mellan kvartersmarken för tillfällig vistelse och rekreation (g₂). Dessa säkras genom gemensamhetsanläggningar.
g₂	
	Byggnad/-er för rekreation
R₁, e₁	Planen gör det även möjligt att uppföra en eller flera byggnader inom rekreatiionsområdet (R₁). Byggrätten regleras till maximalt 250 m ² (e₁) bruttoarea.
f₄ f₅, f₇ f₈	Taken ska utföras som pulpettak (f₄). Takmaterial ska vara i trä, sten, matt plåt eller vegetationstak (f₅). Fasader ska utformas i trä med inslag av puts, natursten eller betong (f₇). Stenpartierna ska vara ofärgade medan träpartier ska vara obehandlade eller vara av bränt trä, trä behandlat med järnvitriol, olja, sioox eller värme, alternativt svart-brun träjära(f₈).
b₁ n₁, n₂	Vidare gäller att bebyggelsen inte får ha källare (b₁). Markens medelnivå får inte ändras (n₁). Marken får inte hårdgöras mer än 30 kvadratmeter i anslutning till huvudbyggnad (n₂).
g₃	Då området för rekreatiionsverksamhet är relativt smalt har en rättighet till parkering säkrats inom kvartersmarken för O, väster om rekreatiionsområdet (g₃), nedanför slänten. Parkeringen kan dimensioneras så att de kan samnyttjas. Inplacering av parkering ska göras med hänsyn till att skapa förutsättningar för att bebygga området för tillfällig vistelse på ett ändamålsenligt sätt. Det kan redogöras på t.ex. situationsplan hur dessa bäst kan disponeras så att båda får plats och de kvaliteter som man vill uppnå för tillfällig vistelse kan samverka med parkeringarna. En tillgänglig parkering ska dock anläggas enligt tillgänglighetskrav inom rekreatiionsområdet.
g₂	I det punktprickade området, belägen i slänten mellan de två områdena, möjliggörs också för att anlägga en trappa (g₂) som möjliggör för besökande att kunna ta sig till verksamhetslokalen för rekreation. Trappa och parkering ska säkras genom två gemensamhetsanläggningar. För att uppfylla tillgänglighetskraven kommer ändå minst en parkering för person med funktionsnedsättning behöva anläggas inom kvartersmarken för rekreation.
n₄ a₃ e₇ n₂ n₃ a₄	Åtgärder i slänten ska göras med försiktighet med hänsyn till risken för t.ex. ras och skred och regleras därför av (n₄) som anger att ingrepp i mark och växtlighet inte får påverka markens stabilitet. Marklov krävs också för de ingrepp som kan försämra markens stabilitet (a₃). I övrigt får den prickade marken inte bebyggas med vare sig anläggning eller byggnad, med undantag för stödmur och trappa (e₇). Den får inte heller hårdgöras mer än 30 kvadratmeter i anslutning till huvudbyggnad (n₂) och träd får inte tas ner om det inte är sjukt/skadat, utgör en säkerhetsrisk eller om det är nödvändigt för att bebygga på fastigheten ett i övrigt ändamålsenligt sätt(n₃). Marklov krävs också för trädfällning om trädet har en diameter över 20 cm 1,3 meter över marknivån (a₄).

E, E₁
e₆,

Byggnad/-er för tekniska anläggningar

Fyra områden i detaljplanen har reglerats för placering av tekniska anläggningar (**E**). Två av dessa är endast avsedda för de anläggningar som behövs för elförsörjning (**E₁**), som t.ex. transformatorstation. Största byggnadsarea är 30 m² (**e₆**) på respektive område.

f₄, f₆,



Taken ska utföras som pulpettak (**f₄**) och takmaterial ska vara slät plåt, faltak, takpapp/duk eller vegetationstak (**f₆**). Nockhöjd regleras till 3,5 meter.

f₉

Fasader ska utföras i puts, natursten eller betong med inslag av trä (**f₉**). Stenpartierna ska vara ofärgade medan träpartier ska vara obehandlade eller vara av bränt trä, trä behandlat med järnvitriol, olja, sipo eller värme, alternativt svart-brun trätjära(**f₈**). Vidare gäller att bebyggelsen inte får ha källare (**b₁**). Markens medelnivå får inte ändras (**n₁**) och marken får inte hårdgöras mer än 30 kvm i anslutning till huvudbyggnad (**n₂**).

f₈, b₁,
n₁
n₂

Tillgänglighet

Det finns goda förutsättningar att uppfylla gällande krav på tillgänglighet i de planerade bostäderna.

FRIYTOR OCH NATURMILJÖ

Natur

Förutsättningar

I dag utgörs huvuddelen av planområdet av skogsmark med inslag av ytligt belägen revkalksten i områdets högre belägna delar. Här och var står revkalkstenen upp i raukartade bildningar. Mot nordväst finns tydliga klintkanter.

I väster är landskapet mer öppet. Här växer lägre tallvegetation.

På grund av den forna djurparkens inhägnad har inte skogsmarken kunnat nyttjas för det rörliga friluftslivet i någon nämnvärd omfattning. Något utvecklat stigsystem finns därför inte, befintligt vägnät har i stället använts. Endast en gångstig löper nedanför klintkanten i väster.

Inom naturmarken finns sedan tidigare tre borrhål för dricksvatten som fortsättningsvis behöver vara tillgängliga för pågående och avsedd användning. En av dessa utgör idag vattentäkt för hushåll och jordbruksverksamhet på Lummelunda Överstekvarn 1:65. Den säkras med ett servitut.

De andra två anlades i samband med tidigare vattenutredning för utvecklingen i Salthamn enligt Program för Salthamn och Tjauls – Bebyggelseutveckling för området kring Väskinde Stora Klintegårde 6:2 m fl (Salthamn) upp till Lummelunda Tjauls 1:19 m fl (Bruksskogen), daterad 2022-06-08, MBN 2019/5445. Dessa två brunnar kan behövas som reservtäckter för avsaltningsverket enligt gällande riktlinjer i den vidare utvecklingen enligt programmet. Därför säkras tillgången till dessa för Salthamn Vatten och Avlopp AB SVB, genom nyttjanderättsavtal. Dessa är av betydelse för den samlade vattenförsörjningen i området inom och utanför detaljplanen för att förse ett större antal hushåll och verksamheter med dricksvatten. Med hänsyn till att verket förser så pass många fastigheter med dricksvatten anses brunnarnas användning vara av allmän karaktär och på så vis förenlig med markanvändningen allmän plats natur. De mindre erforderliga anläggningsdelarna ovan mark i anslutning till

borrhålen bedöms inte heller ha någon egentlig påverkan på att nyttja marken som allmän plats, då dessa är av begränsad storlek och utbredning.

NATUR₁

Förändringar

Natur- och skogsmark regleras som naturmark (**NATUR₁**) för att säkerställa den gröna infrastrukturen. Den separerade bebyggelsestrukturen möjliggör att du kan nå naturmarken lätt från lokalgatorna.

Avstånden mellan bebyggelsen, framför allt i skogens centrala del, är väl tilltagna för att bebyggelsen ska upplevas vara i samklang med naturens förutsättningar. Detta medför att det rörliga friluftslivets tillgänglighet förstärks, framför allt med utgångspunkt från att området tidigare delvis varit inhägnat.

Avstånden mellan fastigheterna i skogen har analyserats utifrån ett befintligt fritidshusområde – Vamlingbo Nore på Storsudret – för att ett lämpligt respektavstånd mellan tomterna och passerande ska uppnås. Detta har bidragit till områdets struktur. De breda naturstråken medför att passager och vandring genom området förstärks. Träd och vegetation bidrar till reglerande ekosystemtjänster.



Bilden visar att området där bl.a skogsknipprot och purpurknipprot påträffats, i sin helhet hamnar inom mark som regleras som naturmark i detaljplanen.

På den öppna platån och i dess förlängning söderut placeras tomtplatserna med ca 8 meters avstånd sinsemellan så att tallvegetationen på sikt kan söka sig ner mot dalen och knyta samman de båda landskapstyperna.

Planförslaget innebär att området där de fridlysta orkidéerna purpurknipprot, skogsknipprot och nästrot förekommer helt hamnar in om naturmark, dvs varken vägområden eller tomter för ny bebyggelse hamnar inom området med orkidéer. Ekologigruppen bedömer att en mindre del av förekomsten av purpurknipprot och skogsknipprot kan påverkas negativt, men att förekomsten av nästrot inte påverkas.

Ekologigruppen bedömer vidare att den markomrörning och det slitage som uppstår när bebyggelsen anläggs och genom de boendes slitage kan vara positivt för främst purpurknipprot och i viss mån även skogsknipprot. Purpurknipprot betecknas i Gotlands Flora som tämligen allmän på Gotland och skogsknipprot som allmän.

a₇
a₈
a₂
a₁₀

Även inom naturmarken får inte markens medelnivå ändras (a₇) och inte heller hårdgöras (a₈). Marklov för trädfällning föreslås för den skogsmark som är mest påtaglig i landskapsbilden i områdets västra del (a₂). Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (a₁₀).

a₉
a₁

I de delar av naturmarken där geotekniska säkerhetsrisker identifierats tillåts inte ingrepp i mark eller växtlighet som kan påverka markens stabilitet så att risken för ras, skred eller annan risk ökar (a₉). Utökad lovplikt har också införts för den typen av åtgärder (a₁). Även om dessa har införts av säkerhetsskäl medför de också en säkerhet för att naturen inom dessa inte kan skadas till följd av sådan risk.

För att möjliggöra för fler att röra sig genom hela området anläggs två naturstigar i norra och mellersta delen. Det tillgängliggör området för fler men innebär också en bättre möjlighet att röra sig på ett tryggt och naturskönt sett



Bilderna visar två naturstigar som kommer anläggas inom området, vilka förbättrar möjligheten att röra sig genom och ta del av naturområdenas värden.

mellan den norra och södra delen av planområdet liksom till angränsande områden runt omkring.

Stigarna ska inte innebära något påtagligt ingrepp i miljön utan vara av enklare karaktär, t.ex. av barkflis. Särskilda utkiksplatser kan också arrangeras där det är lämpligt. Det kan handla om att möjliggöra för att sitta, t.ex. genom att arrangera stockar på marken.

Naturmarken ska förvaltas gemensamt efter en **skötselplan**, som har utarbetats för att säkerställa att så mycket av tallbestånd och vegetation som möjligt behålls, och att specifika naturvärden (såsom skogsknipprot) kan förädlas och stärkas.

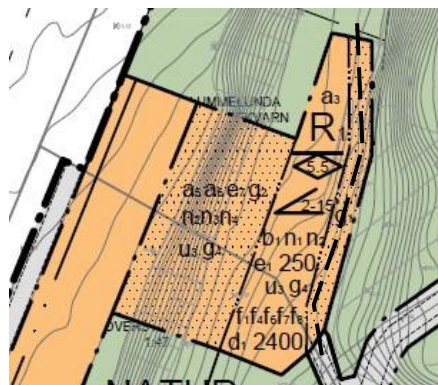


Exempel på hur en naturstig skulle kunna utformas.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för naturmarken. I denna ska samtliga nytillkomna fastigheter inom planområdet ingå, liksom de två befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:74. Denna bör förvaltas av en samfällighetsförening.

g₁

Genom markreservatet enligt **g₁** på den punktprickade delen av kvartersmarken för rekreation säkras tillgången till naturmarken norr om rekreationsområdet för allmänheten samt marksamfällighetens delägare.



Bilden visar hur en yta längs den östra delen av kvartersmarken för rekreationsområdet reserverats för en stig så att allmänheten kan nå naturmarken norr om kvartersmarken som annars skulle vara svårtillgänglig på grund av topografin. Placeringen har utgått från befintlig stig som finns som underlag i grundkartan och som förstärkts i bilden med tjock svart streckad linje.

Genom att lägga ett markreservat i stället för allmän plats gata, skapas en större frihet att anordna denna på ett sätt som fungerar med verksamheten på rekreationsområdet som är relativt smalt och begränsat i yta, samtidigt som någon vändplats inte behöver anläggas norr om rekreationsområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Länsväg 149

Planområdet gränsar till Trafikverkets anläggning, väg 149. På aktuell sträcka av vägen är hastigheten 80 km/h. Ett genomsnittsdyn passerar här ca 1555 fordon (ÅDT 2018), på Gotland förekommer dock stora säsongsvariationer. Vägen är en primär länsväg och ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet på Gotland. Länsvägen har särskild betydelse för den regionala tillgängligheten, vilket bland annat innebär att vägen är utpekad som en viktig funktion för gods, dagliga resor och kollektivtrafik.

Gatunät

Föreslagen trafikföring utgår från befintliga avfarter från länsväg 149/ Lummelundsväg i öster. Bostadsgruppen ska angöras från de båda befintliga väganslutningarna, dels den mot Salthamn och dels den mot Lummelunds bruk. Nya lokalgator föreslås, en i södra såväl som en i norra delen (**GATA₁**), vilken ska integreras i terrängen. Lokalgatorna ska i huvudsak utformas med genomsläppligt material **a₁₂**. Den södra lokalgatan ansluter till befintlig väg och lokalgata längs planområdets södra gräns, "Salthamnsvägen", som leder ner till det före detta fabriksområdet. Den kan behöva hårdgöras med hänsyn till större belastning. Den kommande lokalgatan som leder in till södra området är lokaliserat så att de till delar använder sig av befintliga mindre vägar.

GATA₁
a₁₂



Vägen längs södra planområdesgränsen från vilken du når lokalgatorna som leder in i södra planområdet.

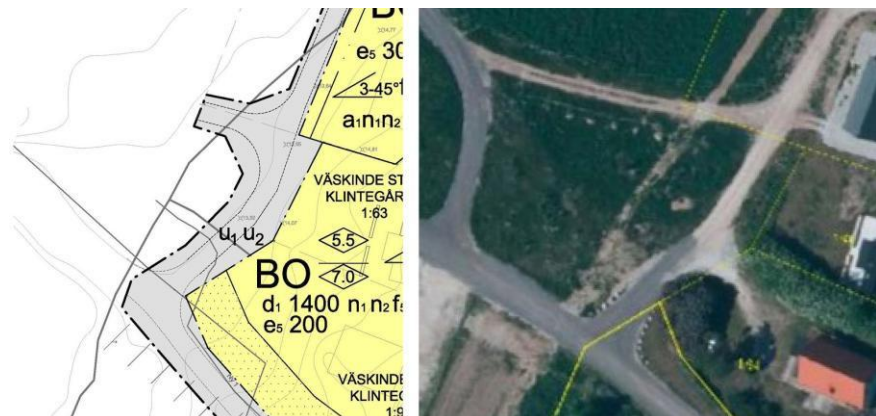
Från vägen mot Lummelunds bruk ansluter även en befintlig väg, som nyttjas för angöring till fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:42. Denna inklusive tillkommande angöringsväg regleras som lokalgata. Angöring till respektive fastighet för bostäder, rekreation och tillfällig vistelse ska ske från lokalgatorna.

Salthamnsvägen regleras i sin nuvarande bredd till 10 meter. De nya lokalgatornas vägområde regleras till 8 alternativt 5 meters bredd. Körbana ska utföras 3,6 - 4,0 meter bred. Övriga ytor ska vara naturliga för infiltration och kunna ge plats för bortröjda snömassor. Alla gator ska utformas så att dagvatten kan infiltreras inom vägområdet (**a₁₁**) och så att ingen markavvattnings från området uppstår.

a₁₁

I sydvästra hörnet av detaljplanen anpassas lokalgatans inplacering efter befintliga vägar, vars standard avseende bl a bärighet, bredd och svängradier ska höjas så att de uppfyller som minst AMA 07. Vägnätet fortsätter utanför planområdet västerut mot den gamla fabriken och ett område som kommer

regleras i ett senare skede genom en annan detaljplan. Möjligheten till vändning säkras genom gemensamhetsanläggning.



Bilden visar det sydvästra hörnet och hur möjlighet till vändning löses genom att standardhöja befintliga vägar, där delar av dessa ligger utanför planområdet.

Lokalgatornas utfarter i norr, utanför planområdet, till vägen som leder till Lummelundsbruk och allmän väg kommer i samband med genomförandet av detaljplanen att innebära att utfartsrättighet behöver lösas till allmän väg. En gemensamhetsanläggning för vägen har bildats av Lantmäteriet.

Väg (lokalgata) ska uppfylla regionens standard. Gator ska dimensioneras enligt handboken "Vägar och gators utformning" (VGU) pärm 1, avsnitt sektion i tätortsgaturum. Gatans överbyggnad ska dimensioneras med hänsyn till rådande geologiska förhållanden och kvalitén på utförda anläggningar ska lägst motsvara beskrivningarna i Anläggnings-AMA 07.

Lokalgatan ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan ske i samband med nödutrymning och släckningsinsats. Detta avser även renhållningens fordon.

- | | |
|------------|--|
| a5 | Bestämmelse (a5) reglerar att startbesked inte får ges för nybyggnad inom nyttillkomna bostadsfastigheter förrän nödvändiga geotekniska säkerhetsåtgärder samt anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och lokalgata har kommit till stånd. Inom vägområdena får också ledningar för allmännyttiga ändamål förläggas, såsom för elektronisk kommunikation (u1) samt för vatten, och spillvatten (u2). Vidare ska gatan utformas så att den endast avvattnar vägen och inte leder bort markvatten från området. Dagvatten ska också infiltreras inom vägområdet (a11). |
| u1 | |
| u2 | |
| a11 | |

För att kunna upprätthålla säkerhet och skötsel av länsväg 149 hålls en buffertzon i skogsområdet fri från bebyggelse. Detta medverkar även till att gällande riktvärden för bullernormer kan uppnås vid föreslagna bostadshus.

Gång- och cykeltrafik

Den befintliga gång- och cykelleden från Visby mot Lummelunda kan nyttjas av kommande boende. Inom planområdet kan olika trafikslag samsas inom tillkommande vägnät. Två naturstigar kommer också anläggas som möjliggör för

gående att ta sig genom området till andra delar av eller områden utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Det planerade bostadsområdet medför ett stärkt underlag för kollektivtrafiken. Planområdet ligger inom gångavstånd till två busshållplatser på Busslinje 61 från Visby – Stenkyrka – Lärbro med totalt sex turer i båda riktningar, måndag till fredag från 22/8 till 18/6. Sommartid utökas turtätheten till sju turer. Lördagar och söndagar betjänas två tur- och returer, vilka utökas till fem under sommarsäsongen.

Parkering

Bilparkering

Parkering för minst två bilar ska ordnas på respektive bostadsfastighet.

Parkeringstalet för boendeparkering är, enligt Region Gotlands förslag till parkeringsstrategi, 8 bilparkeringsplatser/1000 BTA för flerbostadshus. Detta parkeringstal ska vara vägledande vid etablering av tillkommande bostäder/tillfälligt boende inom fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:74, om inte annat lämpligt p-tal anges då det blir aktuellt med att anlägga parkeringarna.

Parkering för rekreatiomsområdets verksamhet ska som minst tillgänglig parkering anläggas inom egen fastighet. Övriga parkeringar får anläggas inom området för tillfällig vistelse i väster. Inom området för tillfällig vistelse ska parkering anordnas inom den egna fastigheten. Parkeringstal ska utgå från Region Gotlands förslag till parkeringsstrategi. Om rekreatiomsanvändningen och användningen för tillfällig vistelse bedrivs av en och samma verksamhetsutövare kan delar av parkeringsbehov för det ena ändamålet få ordnas inom den kvartermarken för det andra ändamålet. Dock ska alltid gällande krav på tillgänglig parkering uppfyllas.

Parkeringsytor bör inte hårdgöras utan beläggas med singel, grus eller gräsarmerad hålstén.

Avfall

Sophantering och återvinning löses på respektive tomtplats. Sopkärl ska placeras lättåtkomliga på respektive tomtplats i anslutning till lokalgatan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Det aktuella planområdet Lummelunda Överstekvarn 1:67 m.fl. påverkas främst av vägtrafikbuller från länsväg 149. De planerade lokalgatorna inom planområdet väntas generera ringa trafik och bedöms därför inte bidra med något ytterligare vägtrafikbullertillskott.

Förändringar

En trafikbullerutredning – Rapport vägtrafikbuller – daterad 2022-08-16 har genomförts av trafikingenjör Jonathan Berényi, Mark- och stadsmiljöenheten, Region Gotland. En kompletterande bullerutredning genomfördes under hösten 2023 av Bernströms akustik.

Antal fordon samt andel tunga fordon utgår från årmedeldygnstrafik (ÅDT) uppmätt av Trafikverket (<https://vtf.trafikverket.se/SeTrafikinformation>). Siffrorna från år 2018 är uppräknade enligt prognos för persontrafiken år 2040 som innebär en antagen ökning med 1,1% årligen (Prognos för persontrafiken 2040 - Trafikverkets Basprognoser 2020-06-15).

För trafikbullerutredningen från 2022 gjordes beräkningar med programmet Trivector Buller Väg II version 1.3.1 (enligt nordisk beräkningsmodell) visar att riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad (60 dBA) klaras om bebyggelsen placeras med ett minsta mottagaravstånd av 30 meter från vägmitt av länsväg 149. För att uppfylla riktvärden för ekvivalent (50 dBA) samt maximal ljudnivå (70 dBA) för uteplatser krävs åtgärder i form av skärmning. Det kan ordnas genom att placera eventuella uteplatser på den västra sidan av bostadsbyggnaderna som då fungerar som skärmar.

En buffertzona mot länsvägen undantas från bebyggelse med syfte att minska vägbuller såväl som att främja naturvärden och landskapsbild.



På de fyra tomterna närmast väg 149 i norra delen av planområdet ska minst en uteplats placeras på skärmad (tyst) sida från vägen.

Den kompletterande bullerutredningen från 2023 bekräftar resultatet från den föregående, men specificerar att de handlar om fyra tillkommande bostadsfasigheter som kommer påverkas av buller på grund av närheten till vägen 149. Det gäller de fyra tillkommande bostäderna närmast väg 149 i norra delen av detaljplanen och endast buller av typen maximal ljudnivå dBA från tung trafik som överskrider 70 dBA vid fasaderna närmast vägen. Det innebär att detaljplanen ställer krav på att uteplatser bör placeras på den skärmade sidan av byggnaderna, vilket regleras som genom bestämmelsen (f_{11}) som anger att minst en uteplats ska placeras på skärmad sida. Skärmning kan göras genom att placera byggnad med långsida mot lokalgata så att en tyst sida skapas åt väster.

f_{11}

Luft

Enligt miljökvalitetsnormen för partiklar (PM₁₀) i utomhusluft är det inte tillåtet att årsmedelvärdet överstiger 40 µg/ m³ eller att dygnsmedelvärdet överstiger 50 µg/ m³ under mer än 35 dygn per kalenderår. Utifrån modelleringen som har gjorts i åtgärdsprogrammet utifrån befintlig mätstation beräknas årsmedelvärdet i dagsläget uppgå till 24 µg/ m³ och dygnsmedelvärdet som 90-percentil till 48 µg/ m³ vid gatorna kring planområdet. Det innebär att miljökvalitetsnormen för luft inte överskrids vid planområdet sett över året och ligger strax under dygnsmedelvärdet som 90-percentil.

Region Gotland bedömer att miljökvalitetsnormen för partiklar i utomhusluft inte kommer att överstigas.

Klimatpåverkan

Från planområdet finns goda förutsättningar att nå flera målpunkter med kollektivtrafik, till fots eller med cykel.

Planen ska ta tillvara och eftersträva ett effektivt markutnyttjande. Varje yta bör ha fler än ett syfte så att synergieffekter möjliggörs. Till exempel kan taken kläs med växtlighet för att utöver att vara ett tak också vara viktig resurs för att fördröja dagvetten och bidra till djur och växtliv. Ett annat exempel är att utforma lokalgatornas slänt på ett sätt för att gynna steklar och bin som behöver sandvallar för att göra bon i.

Klimatanpassning

Klimatet förväntas förändras med högre temperatur, ökad nederbörd i kombination med torka och stigande havsnivåer.

SMHI har i sina prognoser för klimatförändringar analyserat Gotlands framtida klimat utifrån två olika scenarier, RCP 4,5 respektive RCP 8,5. Det första bygger på att utsläppen av fossila bränslen fortsätter vara höga medan det andra scenariot bygger på begränsade utsläpp. Uppvärmningen av Gotland beräknas till 3 respektive 5 grader Celsius i slutet av seklet i de olika prognoserna (Persson et al, 2015). Resultatet från dessa scenarier förutspår att en ökad årsmedelnederbörd, intensivare nederbörd och en ökad medeltemperatur kommer att vara de klimatförändringar som Gotland har att vänta.

Prognosen visar att Gotlands årsmedelnederbörd förväntas ha ökat med 20-30 % vid slutet av seklet, vilket motsvarar en ökning från 634 mm/år till 760 mm/år för RCP 4.5 respektive 825 mm/år för RCP 8.5. Alla årstider förutspås bli varmare, vilket innebär att mer nederbörd kommer att falla som regn istället för snö. Ett varmare klimat kommer även påverka nederbördsmonstret och antalet skyfall kommer att öka, vilket innebär att risken för översvämningar blir större. Temperaturökningen leder också till fler och kraftigare värmeböljor under sommaren, och därmed längre torrperioder än idag. Dessa skillnader i klimat beräknas ske för båda framtidsscenarierna, men i olika grad. Detta kommer påverka Gotlands vattenresurser och dricksvattenförsörjning (Länsstyrelsen Gotland, u.å.). Ett varmare klimat kommer även att påverka havsvattenståndet. Sannolik höjning av havsnivåerna enligt IPCC:s rapport 2019 är 29–110 cm under 2000-talets första sekel (SMHI, 2020).

Slutsatsen man kan dra av SMHI:s resultat för klimatscenarier är att dagvattensituationen och hanteringen av dagvatten måste anpassas till ökad

regnintensitet och dagvattenflöden som förväntas i framtiden, samt att åtgärder måste planeras och vidtas för att säker hantering av dagvatten vid skyfallsregn ska kunna ske och färre olägenheter uppstå. Detta gäller också med hänsyn till vattnets eventuella effekt på ras- och erosionsrisk.

Klimatförändringar med ökad nederbörds mängd och mer intensiva skyfall kan generellt antas leda till en påskyndad ras- och erosionsprocess, där ras sker oftare och att erosion därmed kommer att ske något snabbare. På grund av geotekniska osäkerheter kan endast försiktiga antaganden göras, men ovan nämnda påskyndande processer kommer troligen inte att påverka bedömda ras- och erosionsrisker eller bedömning av riskområden. Som stöd till detta resonemang kan Tabell 5 i Teknisk utredning – berg, geo & dagvatten nyttjas. Den visar att dagvattenflödena, trots hänsyn till klimatförändringar, inte ökar i någon större omfattning.

För att hantera de geo- och bergtekniska risker som har identifierats har tomterna flyttats så att de flesta ligger utanför identifierade riskområden, vilka skrafferats röda och blå på ovanstående. Där kvartersmark hamnar inom riskområden är främst inom markområden som redan är bebyggda. Inom dessa områden tillåts ingen ny bebyggelse.



Bilden visar identifierade geotekniska riskområden inom planområdet. Primärt har riskområden undantagits ny bebyggelse, antingen genom att marken reglerats till allmän plats alternativt med egenskapsbestämmelser som förhindrar åtgärder som kan orsaka olyckor

Det noterades att i riskområden där risk för sten- och blockutfall har karterats finns det även risk för vistelse av människor. Vissa av dessa behöver åtgärdas, se avsnittet angående geotekniska förutsättningar.

Högre temperaturer medför värmeböljor. Det är viktigt att byggnaderna utformas gediget och hållbart för att kunna hålla såväl kyla som värme. Ökad

temperatur bör innebära en relativt liten påverkan för de boende på platsen. Den skog som står kvar på och kring fastigheterna bidrar till skuggning och har en svalkande effekt. Detta bidrar till områdets motståndskraft mot värmeböljor och skyfall.

Region Gotland bedömer, med utgångspunkt från aktuella förhållanden och risker samt framtida påverkan att behovet av särskilda klimatanpassningsåtgärder - utöver ett noggrant hänsynstagande till rådande klimatanpassningsåtgärder i det aktuella planområdet - inte erfordras. Påverkan på omgivande natur som är yt- eller grundvattenberoende bedöms vara ringa och sakna betydelse.

Översvämningsrisken i den delen av fastigheten där bebyggelse planeras bedöms som liten.

Planen berörs inte av stigande havsnivåer då området ligger högt över havet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten, tak- och dräneringsvatten

Förutsättningar

Enligt Region Gotlands dagvattenhandbok (2018) ska dagvattenanläggningar dimensioneras för att kunna hantera 20 mm nederbörd och dagvattenhanteringen ska så långt som möjligt utgöras av lokalt omhändertagande (LOD).

Två öppna dagvattendammar har sedan tidigare anlagts utanför planområdet att fördröja vattnet så att så mycket som möjligt av det infiltreras i stället för att rinna ut i havet. Något ledningssystem för att leda dagvatten dit har inte anlagts utan dagvatten samlas där genom de naturligt förekomna flödesvägarna för dagvatten/vatten.

Lummelundsväg (väg 149) utgör en höjdrygg och fungerar därmed som vattendelare. Planområdet, som gränsar till väg 149, ligger således längst uppströms längs dagvattnets väg till recipienten och löper därför liten till ingen risk att påverkas av dagvatten som alstras utanför planområdet. Området ingår i Gotlands nordvästra kustvattens avrinningsområde.

Förändringar

I Teknisk utredning – Berg, geo & Dagvatten, daterad 2021-06-14 utförd av Sweco Sverige AB beskrivs dagvattensituationen och förväntade förändringar av förutsättningarna efter detaljplanens genomförande. Utredningen uppdaterades under hösten 2023 med förtydliganden angående rekommendationer i relation till markens sammansättning och genomsläpplighet. Förslag på hur dagvatten ska hanteras framöver redovisas också. Utredningen utgår bland annat från Region Gotlands dagvattenpolicy.

Utredningen fastställer att planområdet omfattar två skilda avrinningsområden varifrån dagvatten som rinner på ytan når recipienten (havet) i två olika punkter. Den tillkommande bebyggelsen inom detaljplanen ska inlemmas i naturen på små tomter och innebär en relativt låg exploateringsgrad som kommer få en liten inverkan på markens hårdgörningsgrad. I utredningen framgår dessutom att marken idag är mycket vattenledande. Beräkningarna visar därför att avrinningen och dagvattenflödena inte kommer öka nämnvärt och fördröjningsbehovet som uppstår till följd av detaljplanen är mycket ringa.

a8, n2
a12

Det är dessutom inte tillåtet att hårdgöra marken inom detaljplanen (**a8, n2**) och vägar ska utformas med **a12** vilket ytterligare minskar förändringarna i dagvattenflödena. Rekommendationen i rapporten är att 20 mm fördröjning inte är nödvändigt i det enskilda fallet då exploateringsgraden är relativt låg samt att bebyggelsekonceptet skiljer sig så pass från "normalfallet" som riktlinjerna är anpassade för.

n5

Utredning klargör att det är möjligt att använda de befintliga dammar som finns utanför planområdet. Men då detaljplanens genomförande innebär en mycket ringa mängd alstrat dagvatten då exploateringsgraden är mycket låg och att marken bedöms som påtagligt genomsläpplig är det inte motiverat att anlägga ett dagvattensystem för att leda vatten till dammarna. Risker är stora att dessa anläggningar inte kommer att nyttjas och med hänsyn till de ingrepp som anläggandet av infrastruktur med mera skulle innebära bedöms det som mer proportionerligt att det lilla dagvatten som bildas i första hand omhändertas och fördröjas på plats, inom den egna fastigheten på kvartersmarken, enligt **n5** - som anger att dagvatten ska omhändertas och infiltreras lokalt. På allmän plats är det främst på lokalgator som dagvatten kommer öka något. Men då den sammanlagda mängden bedöms som liten ska dagvatten från lokalgatorna i första hand omhändertas och infiltreras i diken inom vägområdet, vilket regleras med bestämmelse **a11** - *Marken ska utformas med plats för infiltration av dagvatten*.

a11

Bedömning är också att den föreslagna detaljplanen inte kommer att ha någon negativ påverkan på recipienterna eller deras möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna, se under delen om konsekvenser av planens genomförande.

Tak- och dräneringsvatten

Då marken bedöms som mycket genomsläpplig ska tak och dräneringsvatten i första hand tas om hand på den egna tomten.

Enligt den tekniska beskrivningen ökar avrinningskoefficienten marginellt. Exploateringsgraden, tillsammans med de små tomterna samt bestämmelser om att marken inte får hårdgöras liksom konceptet att naturmarken ska gå ända fram till husen och att vissa hus kommer att uppföras på s.k. stolpgrund, gör att markavvattningen och avrinningen inom området bedöms bli små till följd av exploateringen.

Tak, dränering och dagvatten ska därför tas om hand inom den egna fastigheten och återföras till marken.

Vatten och avlopp

Sweco Sverige AB har tagit fram en VA-utredning för detaljplanen, daterad 2022-08-16. Under 2023 togs en kompletterande utredning av förutsättningarna för att ta ut grundvatten av AFRY AB, rapporten är daterad 2023-11-30.

Vatten och avlopp i området föreslås lösas i ett större sammanhang, där målsättningen är att så lite som möjligt belasta eller riskera att förorena grundvattnet i området. Detaljplanens bebyggelse förses därför med vatten från Salthamns nyanlagda vattenverk, vilket använder Östersjöns vatten i stället för grundvatten till produktion. Omhändertagande och rening av avloppsvatten kommer ske i reningsverket som kommer att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande.

Ansvar för verken inklusive stamledningsnätet har lämnats över till Salthamn Vatten och Avlopp AB (SVB); ett driftsbolag av typen *aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning*. Formen för huvudmannen är enligt samma modell som Nyhagen vatten och avlopp AB (SVB) som är huvudman för reningsverk samt ledningsnät för vatten och spillvatten för mer än hundra hushåll på östra Gotland.

Vattenförsörjning

Vattenförsörjningen löses i huvudsak genom befintligt avsaltningsverk i Salthamn. Ett undantag finns. Villa Salthamn på Väskinde Stora Klintegårde 1:74 har en egen grundvattentäkt som fortsatt kommer nyttjas för den pågående verksamheten.

Enligt gällande riktlinjer vid lösning med avsaltningsverk ska det finnas tillgång på grundvatten på 150 l/hushåll vilket motsvarar 25% av ett hushålls behov. Avsaltningsverkets totala kapacitet är 50 kbm per dygn, men kan utökas ytterligare då intagningsledningen har en kapacitet som möjliggör ca 75 kbm/dygn. För detaljplanen beräknas 33,4 kbm vatten behövs per dygn. Det innebär att det behövs ca 8,4 kbm/grundvatten för att uppfylla riktlinjerna och täcka vattenförsörjningen för detaljplanen.

Tre befintliga borrhål har provpumpats i tre veckor under hösten 2023, två av dessa provpumpades mellan 18 september – 16 oktober och den tredje mellan 9 och 31 oktober. Provpumpningen genomfördes med syfte att utreda i vilken omfattning brunnarna kan vara del av den samlade vattenförsörjningen, dvs om de har kapacitet att vara en del av den normala försörjningen av råvatten till avsaltningsverket eller endast som reservvattentäkter och sista hand som nödvattentäkter.

Utredningen visar att täkterna har en hög kapacitet och god kvalitet. De kan tillsammans förse den samlade vattenförsörjningen med totalt 49 kbm/dygn, varav riktlinjerna är uppfyllda. Till att börja med kopplas endast två av täkterna till verket, dessa har tillsammans en kapacitet på åtminstone 39 kbm/dygn. Riktlinjerna är således uppfyllda både för detaljplanens behov och i relation till avsaltningsverket fulla kapacitet.

Beslut om vattenverksamhet enligt 11 kap 9a § 2019-07-18 (dnr 535-1423-2019) avseende nedläggning av rör och intagssil på havsbotten med syfte att transportera vatten till Salthamns vattenverk finns. Kapacitet för anslutning av vatten finns. Verket har etablerats och är driftsatt.

Rening av spillvatten

Rening av spillvatten sker i det befintliga reningsverket, som kommer att byggas ut. Det renade vattnet efterpoleras i befintlig damm för bevattning och återförs på så vis marken.

Befintligt reningsverk i anslutning till fabriken är etablerat och dimensionerat för 100 PE (personekvivalenter). I samband med genomförandet kommer verket att byggas om och ut så att dess samlade kapacitet blir ca 440 pe. Verket kan efter utbyggnad betjäna hela planområdet. Anmälan har gjorts till och beslut om utbyggnaden har erhållits av Miljö- och hälsoskydd på Region Gotland.

Ledningsnät

Det åvilar exploatören att bygga ut ledningsnätet inom planområdet. Ledningsnät ska anläggas enligt *Teknisk handbok VA; Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system*.

Vatten- och spillvattennätet ska genomföras enligt gängse utbyggnadsprinciper, där varje fastighet förses med en anslutningspunkt för vatten och spillvatten vid tomtgräns. Från denna punkt är det respektive fastighetsägare som utför och bekostar ledningsarbetet inom den egna fastigheten. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

De nybildade fastigheterna inom planområdet ska anslutas till detta ledningsnät, liksom de befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:94.

E
e₆ Fyra områden i detaljplanen har reglerats för placering av tekniska anläggningar (E). Två av dessa är dedikerade för energiförsörjningen, se nedan under EI, medan övriga två är avsedda för alla typer av tekniska anläggningar, där t.ex. pumphus eller annan anläggning som behövs för hanteringen av vatten och spillvatten. Största bygnadsarea är 30 m² (e₆) inom respektive område. Se övriga planbestämmelser under rubriken Bebyggelse.

Genomförande

I exploateringsavtal mellan exploatören och Region Gotland ska avtalas att exploatören förbinder sig att bekosta och anlägga vatten- och avloppsanläggning inom exploateringsområdet, från anvisad förbindelsepunkt till respektive fastighet. Utbyggnaden ska genomföras med enskilt huvudmannaskap.

a₅ Genom bestämmelse (a₅) anges att startbesked får inte ges för nybyggnad inom fastighet förrän slänter säkerställts och anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten samt lokalgata har kommit till stånd.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för detaljplaneområdets anslutningspunkter och ledningsnät för vatten och spillvatten. De fastigheter som beror av respektive ledningsnät ska ingå i motsvarande gemensamhetsanläggning inklusive de befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:94. Väskinde Stora Klintegårde 1:74 får fortsatt nyttja sin egna anläggningar för grundvattentäkt och rening av spillvatten (infiltrationsbädd), men erbjuds att ansluta till Salthamn Vatten och Avlopp ABs (SVB) verk, då kapacitet finns i verken. Varje gemensamhetsanläggning bör förvaltas av samfällighetsförening. I samband med projektering av ledningsnätet specificeras hur många gemensamhetsanläggningar och tillhörande samfällighetsföreningar som behövs bildas.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen bör lokaliseras och utformas så att förutsättningarna för miljövänliga lösningar optimeras.

EI

Området ansluts till GEAB:s ledningsnät.

E₁
e₆

Fyra områden i detaljplanen har reglerats för placering av tekniska anläggningar. Av dessa är två dedikerade för erforderliga anläggningar för energiförsörjningen (**E1**) där endast anläggningar för energiförsörjning är tillåtna, som transformatorstation eller ställverk. Största byggnadsarea är 30 m² (**e6**) på respektive område. Se övriga planbestämmelser under rubriken "Bebyggelse".

Tele

Planområdet ska anslutas till befintligt tele- och fibernät.

Avfall

Sophämtning sker genom regionens försorg. Hämtställe på respektive fastighet ska vara tillgängliga och nås utan backningsrörelser. Soppbilar ska kunna stanna nära sopkärlen, med en anordnad dragväg, av t ex hårt packat grus, från avfallskärlens plats till väkant.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Inledning

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid detaljplanens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Gestaltningssprogrammet förtydligar dessa. Denna beskrivning klargör detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet för planområdet kommer att bedrivas enligt följande preliminära tidplan:

Samråd:	fjärde kvartalet 2022
Granskning:	första kvartalet 2024
Beslut om antagande:	andra kvartalet 2025

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag Region Gotlands (regionens) beslut om antagande vinner laga kraft. Genomförandetiden har bestämts mot bakgrund av att det är angeläget att detaljplaner genomförs relativt snabbt och att genomförandetiden inte ska utgöra ett hinder vid nödvändiga förändringar i en nära framtid.

Under genomförandetiden finns en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men det finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov, rivnings- eller marklov. Regionen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren då får någon ersättning.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 7:1 (del av), Väskinde Stora Klintegårde 6:1 (del av), Väskinde Nors 3:1 (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2) (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:65 (1) (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:45-1:48 och Lummelunda Överstekvarn 1:), vilka ägs av exploatören. Dessutom ingår de befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:94, vilka ägs av exploatören med familj.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskapet är enskilt för allmänna platser och en gemensamhetsanläggning ska bildas för dessa och ska förvaltas av en samfällighetsförening. Allmän plats inom planområdet utgörs av gatumark och naturområde.

Det är exploatören som ansvarar för utbyggnad av gatu- och naturmark inom planområdet, liksom utbyggnad av vatten- och spillvattennät samt dagvattenhantering inom allmän plats.

För samtliga VA-anläggningar inom planområde ska gemensamhetsanläggningar bildas. Anläggningarna inom planområdet kommer att lämnas över till de samfällighetsföreningarna efter att de är anlagda och bildade. Det innebär att det är de enskilda fastighetsägarna som kommer att äga anläggningarna genom föreningarna. Det betyder att det är de som utöver att vara kostnadsansvariga för löpande drift och underhåll, också kommer att vara kostnadsansvariga för en framtida förnyelse av anläggningarna, den dagen de är uttjänta.

Gemensamhetsanläggningarna kopplas samman med ledningsnätet i anslutning till planområdet som tillhör Salthamn Vatten och Avlopp AB (SVB).

Ledningsnät ska anläggas enligt *Teknisk handbok VA; Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system*.

Exploatören ansvarar för genomförandet av fastighetsbildning.

Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas först när detaljplanen har vunnit laga kraft och när förutsättningarna för infrastrukturen är säkerställd.

a5
a11
Enskilt byggande kan påbörjas av respektive fastighetsägare efter det att bygglov beviljats och beslut om startbesked har fattats. Startbesked får ges för nybyggnad inom nya fastigheter förrän nödvändiga geotekniska åtgärder samt anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och lokalgata kommit tillstånd (a5). Med anläggningar för dagvatten avses att vägarna har utformats på så vis att de följer bestämmelsen a11 som anger att dagvatten ska infiltreras inom vägområdet.

Konkret innebär det bland annat att exploatören ansvarar för att nybildade fastigheters anslutningar till den allmänna gatan ordnas, att de ansluts till VA-ledningsnätet, elnätet, tele/fiber o dyl.ikt.

Vad gäller infrastrukturen för området ska samordning ske mellan berörda ledningsägare och de funktioner inom Region Gotland som ansvarar för mark- och trafikfrågor.

Motivering enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Region Gotland är inte huvudman för allmän plats. Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 7 § krävs särskilda skäl för att huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt. I rättspraxis har särskilda skäl bland annat bedömts kunna vara att planområdet har ett visst avstånd till tätorten, att planen medför en relativt begränsad utbyggnad, att det finns andra detaljplaner med enskilt huvudmannaskap i närområdet och att det inte finns några andra kommunalt bedrivna anläggningar i angränsande områden. Den här detaljplanen ligger drygt en mil från Visby och planen medför en relativt begränsad förtätning utspridd över en stor yta. I de få detaljplaner som finns i närheten av planområdet är huvudmannaskapet enskilt och det avses inte byggas några kommunalt bedrivna anläggningar inom området eller i nära anslutning till området. Förutsättningarna bedöms därmed vara sådana att det kan anses skäligt att låta huvudmannaskapet i detaljplanen vara enskilt, i enlighet med gällande rättspraxis.

Huvudmannaskap avsaltningsverk, reningsverk & stamledningar

För reningsverk, avsaltningsverk samt stamledningsnät fram till anslutningspunkt för detaljplaneområdet är huvudmannen enskild i formen av ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning. Bolaget, Salthamn Vatten & Avlopp AB SVB, har bildats och ägs av exploatören. Formen för huvudmannen är den samma som för Nyhagen Vatten och Avlopp AB SVB som sedan några år tillbaka är enskild huvudman för reningsverk samt ledningar för vatten och spillvatten och ombesörjer vatten och spillvatten för hundratals fastigheter på östra Gotland. På samma sätt som de gör, tecknas ett avtal mellan Salthamn Vatten & Avlopp AB SVB och samfällighetsföreningarna som ansvarar för ledningsnätet. Samfällighetsföreningen som ansvarar för gemensamhetsanläggningen tecknar i sin tur avtal med respektive fastighetsägare, avtalet ska i sin utformning godkännas av huvudmannen. Exploatören ansvarar för detta fram till att gemensamhetsanläggningen är bildad och överlämnad till föreningen.

Ändamålet med bolagets verksamhet, som går att läsa i bolagsordningen, är att långsiktigt ansvara för förvaltning och drift av VA-anläggningarna genom att svara för drift, underhåll, förnyelse och förbättring av dessa. Bolaget tillämpar självkostnadsprincipen för förvaltningen av de av bolaget ägda VA-anläggningarna. Det innebär att allt överskott går tillbaka in i verksamheten.

Fastigheterna som detaljplanen möjliggör kommer att anslutas till verken. Det avtal som upprättas mellan Salthamn vatten & avlopp AB SVB och respektive fastighetsägare samt de samfällighetsföreningar som ansvarar för gemensamhetsanläggningarna för VA inom planområdet reglerar rättigheter och skyldigheter för de olika parterna. Några elementära villkor i avtalet är bland annat följande:

- Salthamn Vatten & Avlopp AB SVB åtar sig för att för all framtid leverera dricksvatten och ta emot och rena spillvatten.
- Vid överlåtelse av fastighet överförs alltid avtalet på ny fastighetsägare.
- Avtalet villkorar också att fastighetsägaren bara har rätt att säga upp avtalet om de har en annan, av tillsynsmyndigheten godkänd lösning, för vatten och avlopp.

Utöver dessa två framgår flera andra villkor avseende hur till exempel avvikelser hanteras. Andra exempel är ansvarsfrågor, hur kommunikation sker och villkor för ändring av antal hushåll inom fastigheten (som innebär en ändrad

belastning av verken) liksom hur respektive part har skyldighet att agera vid till exempel vis ett driftstopp.

Motivering till enskilt huvudmannaskap genom aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning för avsaltningsverk och reningsverk

Formen för huvudmannen i formen av ett aktiebolag med särskild vinstbegränsning bedöms som en säker form för att på ett med hänsyn till hälsa och miljö skapa en långsiktig fungerande dricksvattenförsörjning och rening av spillvatten. Formen är också betydligt säkrare än en gemensamhetsanläggning som sköts av samfällighetsförening som är beroende av sina medlemmar och dess kunskapsnivå.

Bolagets ändamål är att långsikt säkra produktion och leverans av dricksvatten samt att och motta och rena spillvatten. Tillsammans med vinstutdelningsbegränsningen samt självkostnadsprincipen säkras syftet med verksamheten och att allt överskott som tas ut genom taxan stannar i verksamheten.

Med ett driftbolag av den formen, blir huvudmannen stabil och verksamhetsutövaren tydlig över tid, i jämförelse med en samfällighetsförening där verksamhetsutövarens kompetens varierar mer, beroende på vem som sitter i styrelsen för samfällighetsföreningen. Förutsättningarna för att på ett långsiktigt, säkert och fackmannamässigt sätta drifta, underhålla, förnya och förbättra anläggningarna blir på så vis mycket goda. En stabil och tydlig huvudman skapar dessutom förutsättningar för en god relation med tillsynsmyndighet. Likaså innebär ett driftbolag helt andra förutsättningar för att löpande kunna förvalta, förnya och förbättra anläggningen enligt gällande regelverk, såsom Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten 2022:12 liksom att upprätthålla säkerheten för anläggningen enligt LIVSFS 2008:13.

Tillsammans med en modern anläggning som är utformad för att vara mycket driftssäker bedöms vattenförsörjningen vara långsiktigt säkrad och risken för att Region Gotland ska behöva ta över vattenverket med anledning av 6§ vattentjänstlagen, med konsekvensen att respektive abonnent behöver betala ytterligare anslutningsavgift, bedöms som mycket liten.

Avtal

Denna detaljplan har utarbetats av en av exploatören utsedd konsult i samarbete med planenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen. För plankostnader till Region Gotland har särskilt plankostnadsavtal tecknats. Enligt detta avtal svarar exploatörerna för samtliga kostnader för detaljplanens framtagande. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan. Exploatören ansvarar för detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas när regionen inte äger marken som ska exploateras. För att säkerställa genomförandet av detaljplanen ska därför ett exploateringsavtal upprättas mellan regionen och exploatören. Exploateringsavtalet ska reglera utbyggnaden av vatten, spillvatten, dagvatten inklusive, lokalgata, naturområden, ny trappa med mera i enlighet med planhandlingarna. På begäran av exploatören ska avtalet i det här fallet också reglera att de geotekniska säkerhetsåtgärder som är nödvändiga kommer till stånd. Exploatören har också åtagits sig att inom naturområdet anlägga två naturstigar av enklare karaktär, vilket också ska regleras med exploateringsavtalet. Avtalet ska även ange anvisning om tidplan, fastighetsbildning, exploatörens ansvar för

bildande av gemensamhetsanläggningar och samfälligheter. Avtalsförhandlingar inleds under arbetet med upprättandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet mellan Region Gotland och exploatören har upprättats och godkänts av regionstyrelsen innan antagandet av detaljplanen.

Konsekvensen av exploateringsavtalet

Konsekvenserna av avtalet är att befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att bekosta för genomförandet av de anläggningar och rättsliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

Avtal avseende leverans av dricksvatten och mottagande av spillvatten

Ett avtal om leverans och mängd av vatten samt mottagande och mängd spillvatten ska upprättas mellan ägaren av verken (som också är ägare av marken) och kommande samfällighetsföreningar som kommer ansvara för gemensamhetsanläggningarna för vatten och avlopp inom planområdet.

a₅

För att a₅ ska anses uppfyllt ska exploatören kunna uppvisa ett färdigt sådant avtal med Salthamn Vatten och Avlopp AB SVB i vilket det framgår att för all framtid och för alla tillkommande och befintliga fastigheter för bostad eller verksamhetsändamål inom detaljplanen förbinder sig bolaget att ombesörja produktion och leverans av dricksvatten samt mottagande och rening av spillvatten som erfordras av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsrättsliga frågor berör till exempel avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggningar och tillhörande samfällighetsföreningar. På Gotland är det den statliga lantmäterimyndigheten som ansvarar för fastighetsindelningen och bildande eller ombildande av gemensamhetsanläggningar. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Vanligtvis görs detta efter detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Detaljplanen omfattar fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 7:1 (del av), Väskinde Stora Klintegårde 6:1 (del av), Väskinde Nors 3:1 (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2), Överstekvarn 1:65 (1) (2) (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:45-1:48 och Lummelunda Överstekvarn 1:87. Dessutom ingår de befintliga fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 1:74, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:94 och Lummelunda Överstekvarn 1:74.

Fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:74 ska fastighetregleras så att mark, som nyttjas utanför fastigheten för bl a parkering (cirka 2 000 m²), ska

g4
u3

överförs från Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2). Inom markområdet som överförs till 1:74 ligger befintliga ledningar för VA. Dessa ska ligga kvar och överförs till gemensamhetsanläggningen för VA i norra delen. Även ledningar för fiber och dylikt ska kunna läggas inom området. Dessa säkras inom fastigheten genom **g4- markreservat för gemensamhetsanläggning för vatten, dagvatten och spillvatten motsvarande 4 meter bred ledningsgata**, som säkras tillgången till VA-ledningarna samt genom **u3 – markreservat för allmännyttiga ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten samt elektronisk kommunikation motsvarande 4 meter bred ledningsgata**.

Fastigheten Väskinde Stora Klintegårde 1:74, där Villa Salthamn står, regleras så att den östra gränsen flyttas västerut för att ge plats åt den lokalgata som planeras in i samma läge som befintlig grusad väg. Det innebär att fastighetens storlek minskas aningen och uppskattas bli ca 6300 m² efter regleringen.

För att ett genomförande av detaljplanen ska vara möjlig behöver fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 7:1 (del av), Väskinde Nors 3:1 (del av), Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2), Lummelunda Överstekvarn 1:45-1:48 och Lummelunda Överstekvarn 1:87 sammanläggas för att på så sätt ska kunna utgöras av en enda fastighet, en så kallad exploateringsfastighet. Kvarvarande del av Väskinde Stora Klintegårde 7:1 och Lummelunda överstekvarn 1:67 överförs till kvarvarande del av Lummelunda Överstekvarn 1:65.

Detaljplanen möjliggör att 19 nya bostadsfastigheter och 3 fastigheter för boende/tillfällig vistelse kan bildas genom avstyckning. Dessutom möjliggörs ett område för rekreation och ett område för uthyrningsenheter/tillfällig vistelse. Dessa ska bildas genom avstyckning. I det senare området ingår även befintlig byggnad med personalbostäder samt förråd.

De nya fastigheterna för bostad eller tillfällig vistelse har inplacerats glest inom planområdet. Mellan fastigheterna ska det gå att nå den angränsande naturmarken. Ett par naturstigar kommer också att anläggas så att det går att ströva genom hela området från norr till söder. Se också "Natur" under avsnittet "Friytor & naturmiljö".

Gemensamhetsanläggningar

Två till tre gemensamhetsanläggningar ska bildas för anslutningspunkt och ledningsnät för vatten- och spillvatten inom planområdet. Minst en för norra delen och en för södra delen. I gemensamhetsanläggningen ska alla tillkommande fastigheter inom planområdet ingå, liksom de befintliga fastigheterna enligt ovan. I den norra delen, för de två tillkommande fastigheter som ligger längst i norr kan också en tredje gemensamhetsanläggning behövas som då omfattar endast dessa två, då det finns flera möjliga vägar att leda ledningar för vatten och avlopp. Inför genomförandet tas anbud in och systemhandlingar för infrastrukturen kommer produceras. I del av markområde som överförs från Lummelunda Överstekvarn 1:67 (2) till Lummelunda överstekvarn 1:74 ligger ledningar för VA. Dessa ska ingå i den eller de gemensamhetsanläggningar som de ansluter till och säkras inom fastigheten med **g4 - Markreservat för gemensamhetsanläggning för vatten, dagvatten och spillvatten motsvarande 4 meter bred ledningsgata**. Markområdet säkras också genom **u3 – markreservat för allmännyttiga ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten samt elektronisk kommunikation motsvarande 4 meter bred ledningsgata**.

g4
u3

Flera olika gemensamhetsanläggningar ska bildas för de olika lokalgatorna, varsin för de två större i norra och söder. Sedan en för den mindre gatan i längst i nordväst. I respektive gemensamhetsanläggning ska alla fastigheter

ingå, tillkommande och befintliga, som kommer bli beroende av lokalgatan. Befintliga fastigheter är Väskinde Stora Klintegårde 1:74, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:94 och Lummelunda Överstekvarn 1:74.

Lokalgatan som sträcker sig längs planområdets södra gräns blir en egen gemensamhetsanläggning som fastigheterna i södra delen av planområdet, som beror av tillgången till denna för att komma åt sina fastigheter, ska ha del av. Utöver de fastigheterna som finns och kommer bildas inom planområdet ska följande fastigheter ingå och ha del av den gemensamhetsanläggningen: Väskinde Stora Klintegårde 6:1, Väskinde Stora Klintegårde 6:2, Väskinde Stora Klintegårde 1:93, Väskinde Stora Klintegårde 1:95, Väskinde Nors 3:1, Lummelunda Överstekvarn 1:65, Lummelunda Överstekvarn 1:41, Lummelunda Överstekvarn 1:75, Lummelunda Överstekvarn 1:67, då alla dessa beror av vägen.

Gemensamhetsanläggningen ska bildas för den befintliga vägen i nordväst med förgrening (lokalgata). I denna ska ingå de två nytillkomna fastigheterna som kommer behöva använda vägen och den befintliga fastigheten Lummelunda Överstekvarn 1:42 som använder denna idag för tillfart.

Lokalgatornas utfarter i norr, utanför planområdet, till vägen som leder till Lummelundsbruk och allmän väg kommer i samband med genomförandet av detaljplanen att innebära att utfartsrättighet behöver lösas till allmän väg. En gemensamhetsanläggning för vägen har bildats under planprocessen. Exploatören ska bekosta inträdesersättningen för inträde i den gemensamhetsanläggningen.

I åtgärden kommer samtliga fastigheter (och därmed jämställda egendomar enligt anläggningslagen 2 §), som använder vägen för sin tillfart att bli involverade, avseende andelstal i gemensamhetsanläggningen för dels utförande/äggande och dels drift/underhåll. Huvudregeln enligt anläggningslagen är att förrättningskostnaden för bildande av en gemensamhetsanläggning fördelas enligt tilldelat andelstal på de deltagande fastigheterna.

En marksamfällighet bör bildas för all Naturmark inom planområdet som inte utgör kvartersmark eller lokalgata. Deläggande fastigheter i marksamfälligheten ska vara de tillkommande bostadsfastigheterna inom planområdet, liksom de två befintliga fastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:74 och Väskinde Stora Klintegårde 1:74. Exploatören ansvarar för att erforderliga saneringsåtgärder och geotekniska säkerhetsåtgärder genomförs och naturmarken ska inte överföras till samfällighetsföreningen innan den genomförs.

Vidare ska gemensamhetsanläggningar bildas för naturmarken, lokalgata, vatten och spillvattenledningar. För bästa möjliga och långsiktiga förvaltning av naturmarken och dagvattenhanteringen vid plangenomförandet ska även de befintliga fastigheterna Väskinde Stora Klintegårde 1:94 & Väskinde Stora Klintegårde 1:63 erbjudas andel i både marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningarna för naturmark och dagvatten.

Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Servitut, nyttjanderätter och ledningsrätter

Säkerställande av befintliga och nya ledningar genom servitut alternativt ledningsrätt ska ske inom planområdet.

Nya servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns flera anläggningar som behöver säkras genom nyttjanderätter, servitut och ledningsrätt. Bland annat finns tre borrhål/brunnar inom naturmarken.

Två av dessa tillhör driftbolaget för vatten- och reningsverken. Tillgången till de borrhålen för Salthamn Vatten och Avlopp AB SVB, säkras genom nyttjanderättsavtal med giltighet på 25 år. I den nyttjanderätten ingår att rätten till att göra nödvändiga åtgärder som behövs för att nyttja borrhålen som vattentäkter, såsom att anlägga ledningar, pumphus och dylikt. Nyttjanderättsavtalet ska inskrivas i fastighetsregistret.

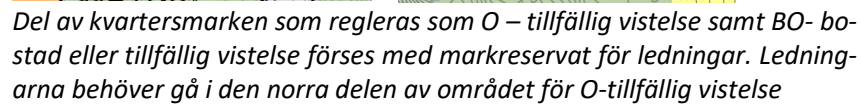
Nyttjanderätten utgör dock endast en nyttjanderätt och eventuellt erforderliga dispenser, tillstånd eller samråd, t.ex pga naturvärdena, åligger innehavaren av nyttjanderätten att införskaffa och bekosta. Detta ska göras i god tid inför eventuella ingrepp i marken som behövs för att underhålla och utveckla befintlig likväl som att anlägga nya anläggningsdelar.

Den tredje brunnen nyttjas idag av jordbruksfastighet Lummelunda Överstekvarn 1:67 utanför planområdet. Fastighetsägaren är densamma som äger Salthamn Vatten och Avlopp AB SVB. Den brunnen behövs just nu för jordbruksfastighetens verksamhet som livsmedelsproducent, men kan framgent behövas som reservtåkt för att säkra den samlade vattenförsörjningen för området inom och utanför planområdet. Tillgången till denna brunn inklusive ledningar säkras därför genom servitut för området. Ledningarna är belägna så att de till delar hamnar inom kvartersmarken för O-tillfällig vistelse och R-rekreation. De delar som hamnar inom O säkras i detaljplanen genom bestämmelserna **u3** och **g4**, som anger att det inom området är markreservat för allmännyttiga ledningar respektive markreservat för gemensamhetsanläggning för vatten, dagvatten och spillvatten motsvarande 4 meter bred ledningsgata. I det fallet kan servitutet antingen överföras på Salthamn Vatten och avlopp AB SVB om det då är teknisk möjligt, dvs om den går att knyta till en fastighet som den verksamheten har tillgång till. Alternativt kan rättigheten överföras till en nyttjanderätt. Oavsett säkrar **u3** och **g4** förutsättningarna för ledningarna att ligga kvar i befintligt läge. Inom markområdet där detaljplanen reglerar mark för rekreation (R) läggs inte ett reservat, då byggrättens form är relativt liten, varav anpassning av ledningens position kan krävas för att möjliggöra att nyttja byggrätten. Om behovet uppstår ska den som behöver nyttja byggrätten bekosta flytten av ledningen, då byggnaden så långt som möjligt ska anpassas efter denna.

I norra delen av kvartersmarken som tillförs befintlig småhusfastighet för bostad, Lummelunda Överstekvarn 1:74 ligger idag ledningar för vatten och avlopp för samma fastighetsräkning. Dessa kommer få ligga kvar men överförs till det gemensamma ledningsnätet för vatten- och avlopp. Ledningarna säkras genom **u3** och **g4**, beskrivna i föregående stycke.

u3, g4

u3, g4



L norra delen vid de två tillkommande fastigheterna som nås från vägen ner mot Lummelunds bruk kan ledningar dras inom naturmarken där det är tekniskt lämpligt. Anläggandet ska anpassas efter naturvärden och de geologiska formationerna som är av värde för riksintresset. Förprojekteringen av infrastrukturen visar på att borring under mark från den lilla vändplanen som

planeras precis norr om Lummelunda Överstekvarn 1:74, kan vara ett lämpligt sätt att anlägg nödvändiga ledningar till dessa två tillkommande fastigheter.

Befintliga servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns flera befintliga servitut för väg samt ledningsrätt för fiber och ska hanteras enligt följande:

09-VDE-799 .1 – ändamål: väg



Till förmån för Lummelunda Överstekvarn 1:74, belastar Lummelunda Överstekvarn 1:67

Del av servitutet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål. Gemensamhetsanläggningen som bildas för vägen i samband med plangenomförandet tillgodoser fastighetens utfartsbehov och den delen av servitutet bör då samtidigt upphävas. Återstående del är lokaliserat inom mark som kommer att bli kvartersmark med bostadsändamål. Om kvartersmarken överförs till Lummelunda Överstekvarn 1:74 kommer den delen av servitutet automatiskt att upphöra då last- och förmånsfastighet kommer i samma ägares hand.

SV 09-VDE-799 .5 – ändamål: väg



Till förmån för Väskinde Stora Klintegårde 1:74, belastar Väskinde Nors 1:92

Servitutet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål. Gemensamhetsanläggningen som bildas för vägen i samband med plangenomförandet tillgodoser fastighetens utfartsbehov och servitutet bör då samtidigt upphävas.

09-VDE-130.1 – ändamål: Med områdena litt Baa-Bag följer rätt att för utfart till allmän väg begagna, dels å stamfastigheten reserverad vägmark enligt fastställd byggnadsplan



Till förmån för Lummelunda Överstekvarn 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:87 belastar Lummelunda Överstekvarn 1:65, 1:67

Förmånsfastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:87 och del av servitutet är lokaliserade inom mark som kommer att bli dels allmän plats med naturändamål, dels kvartersmark med ändamål tillfällig vistelse och till viss del kvartersmark med ändamål bostad. Del av servitutet är lokaliserat utanför planområdet och en liten del av servitutet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål.

Förmånsfastigheterna bör avregistreras och/eller ombildas i samband med plangenomförandet för att anpassa fastighetsgränser till planens indelning i kvartersmark och allmän platsmark. Servitutet kommer då att bli överflödigt eftersom de fastigheter som efter fastighetsbildning omfattar kvartersmark har sina utfartsbehov tillgodosedda genom åtkomst till allmän plats med vägändamål, för vilken gemensamhetsanläggning kommer bildas i samband med plangenomförandet. Hela servitutet bör därför upphävas i samband med fastighetsbildningen.

09-LUM-364.1 ändamål: fiberkabel



Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanen men ett u-område tillskapas för den inom den kvartersmark som ledningsrätten belastar. I ledningsrätten står att bredden är ett erforderligt område.

Till förmån för Lummelunda Överstekvarn 1:44 belastar Lummelunda Överstekvarn 1:65, 1:81

Ledningen ges ett 3 meter brett område u-område längs nordvästra gränsen av kvartersmarken. Vid flytt av ledning för att möjliggöra bebyggelse bekostas det av byggherren.

D-2015-00373747:1.1 (avtalsservitut) ändamål: väg

Till förmån för Väskinde Stora Klintegårde 6:1, 6:2, Väskinde Nors 3:1, belastar Väskinde Nors 3:1

Påverkas ej av detaljplanen.

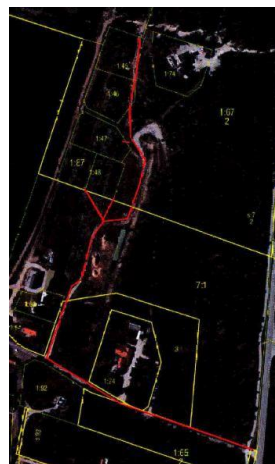
D-2015-00373747:2.1 (avtalsservitut) ändamål: väg



Till förmån för Väskinde Stora Klintegårde 6:1, 6:2, belastar Väskinde Nors 3:1

Del av servitutet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål. Gemensamhetsanläggningen som bildas för vägen i samband med plangenomförandet tillgodoser den delen av Väskinde Stora Klintegårde 6:1s och 6:2s utfartsbehov och servitutet bör då samtidigt begränsas så att det inte gäller allmän plats.

D-2022-00405650:1.1 (avtalsservitut) – ändamål: väg



Till förmån för Lummelunda Överstekvarn 1:45, 1:46, 1:47, 1:48 och 1:87, belastar Lummelunda Överstekvarn 1:65, 1:67, Väskinde Nors 3:1, Väskinde Stora Klintegårde 7:1

Förmånsfastigheterna Lummelunda Överstekvarn 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:87 och del av servitutet är lokaliserade inom mark som kommer att bli dels allmän plats med naturändamål, dels kvartersmark med ändamål tillfällig vistelse och till viss del kvartersmark med ändamål bostad. Del av servitutet är lokaliserat utanför planområdet och en liten del av servitutet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål.

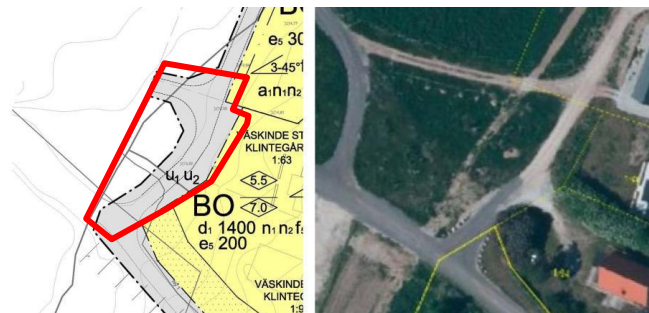
Förmånsfastigheterna avregistreras och/eller ombildas i samband med

plangenomförandet fastighetsgränser anpassas till planens indelning i kvartersmark och allmän platsmark.

Efter den fastighetsbildningen kommer servitutet bli överflödigt och bör därför upphävas. Detta eftersom de fastigheter som efter fastighetsbildning omfattar kvartersmark har sina utfartsbehov tillgodosedda genom åtkomst till allmän plats med vägändamål, för vilken gemensamhetsanläggning kommer bildas i samband med plangenomförandet.

D-2014-00512877:1 (nyttjanderätt, arrende) – ändamål: hela fastigheten

Till förmån för exploatören, belastar Väskinde Stora Klintegårde 6:1 och 6:2



Del av arrendet är lokaliserat inom mark som kommer att bli allmän plats med vägändamål. Arrendet bör vid plangenomförandet begränsas till att inte gälla mark som är allmän plats eftersom den marken kommer att upplåtas för gemensamhetsanläggningen för förvaltning av de delägande fastigheterna genom samfällighetsföreningen.

Andra befintliga rättigheter, servitut m.m som inte påverkas av detaljplanen är:

- 09-LUM-339.1 och 339.2 (båda för väg, utanför planområdet i sin helhet)
- 09-LUM-350.2 (väg, sammanfaller i princip med 09-LUM-339.1)
- D-2022-00327183:1 (fiber, utanför planområdet i sin helhet)
- D-2015-00413342:1 (kraftledning, utanför planområdet i sin helhet)

Ekonomiska frågor och konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Samtliga kostnader för utförande av allmänna anläggningar inom planområdet åligger exploatören och ska regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och Region Gotland.

Exploatören får vidare utgifter för lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband- och eventuell flytt av befintliga ledningar med mera.

Utbyggnaden för vatten och spillvatten ska genomföras och finansieras av exploatören. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för samtliga kostnader.

Region Gotland tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Fastighetsbildning, liksom bildande av gemensamhetsanläggningar med mera, ska bekostas av exploatören.

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 områdets genomförande uppgår till cirka 15 mkr, varav planeringskostnader inklusive utredningar uppgår till 3 mkr och utbyggnad av infrastrukturen 18 mkr. Övriga kostnader avser fastighetsbildning med mera.

Exploatören får inkomster i samband med försäljning av fastigheter och uthyrning av uthyrningsenheter. Vid en jämförelse mellan de kostnader som detaljplanen medför och den värdeökning samt de mervärden som uppkommer genom kommande exploatering för bostäder kan detaljplanen förutses vara ekonomiskt lönsam.

I exploateringsavtalet ska ett vite fastställas till ett belopp motsvarande kostnaden för utbyggnaden av områdets infrastruktur. I beloppet kommer även att ingå en uppskattad kostnad för lantmäteriförrättningen för genomförandet av detaljplanen. Exploatören ska lämna en ovillkorlig bankgaranti för att säkerställa vitesbeloppet.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat och godkänt av regionstyrelsen innan detaljplanen antas.

Tekniska frågor

Gator, gång- och cykelvägar samt utfarter

Anläggande av lokalgator som utgör allmän plats ska utföras och bekostas av exploatören.

In- och utfarter i anslutning till Salthamnsvägen i söder och till vägen mot Lummelundsbruk i norr ska utföras av exploatören. Höjden på det befintliga vägnätet ska vara utgångspunkt för planeringen av in- och utfarter till planområdet. Vägområdena ingår helt eller delvis i exploatörens fastigheter.

Trafik

En utbyggnad av planområdet bedöms, utifrån genomförda trafikprognoser, att antalet trafikrörelser kommer att öka marginellt i relation till en generell ökning av trafikrörelser i övrigt på Gotland.

Naturområde

En skötselplan ska tas fram av exploatören i samband med genomförandet av detaljplanen. Denna ska vara vägledande för hur naturmarken långsiktigt ska förvaltas och skötas av områdets marksamfällighet. Den skogliga karaktären ska prioriteras. För den del av skogen som är mest påtaglig i landskapsbilden har en planbestämmelse (**a2**) införts. Denna reglerar att marklov krävs för trädgård om trädets diameter är 20 cm eller mer mätt 1,3 meter över marknivå. Tillsammans med bestämmelsen (**a10**) som anger att träd endast får tas ner om de utgör en säkerhetsrisk, är sjukt/skadat eller är nödvändigt för att bebygga området på ett ändamålsenligt sätt detaljplanen, säkras att växtligheten får vara kvar.

a2

a10

Skötselplanen ska utformas för att på bästa sätt möjliggöra för naturen att vara kvar och åtgärder ska i första hand syfta till att stärka denna på olika sätt.

Vissa riktlinjer har identifierats och beskrivs under "Friytor och Naturmiljö"

Parkering

All parkering ska ske inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser för området med boende, tillfällig vistelse och rekreation ska uppfylla fastställd parkeringsnorm för att bygglov ska kunna medges.

Parkeringsplatser för funktionshindrade ska placeras på ett sådant sätt att de uppfyller gällande avståndskrav.

Vatten och avlopp

Vatten och spillvattenledningar ska anslutas till Salthamns vattenverk respektive till befintligt reningsverk, som byggs ut.

Vatten- och spillvattennätet ska genomföras enligt gängse utbyggnadsprinciper, där varje fastighet förses med en anslutningspunkt för vatten och spillvatten vid tomtgräns. Från denna punkt är det respektive fastighetsägare som utför och bekostar ledningsarbetet inom den egna fastigheten. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

De nybildade fastigheterna inom planområdet ska anslutas till detta ledningsnät, liksom de befintliga fastigheterna, Väskinde Stora Klintegårde 1:63, Väskinde Stora Klintegårde 1:94 och Lummelunda Överstekvarn 1:74. Väskinde Stora Klintegårde 1:74 har egen vattentäkt och infiltration och får fortsatt nyttja dessa för sin verksamhet, men erbjuds möjlighet att ansluta då kapacitet både reningsverk och avsaltning har anpassats för att möjliggöra det.

Eventuell ledningsdragning för att få åtkomst till de brunnar som finns inom området kan kräva tillstånd, dispens eller samråd enligt bland annat miljöbalken och artskyddsförordningen. Brunnsinnehavaren, som vid detaljplanens antagande är Salthamn Vatten och Avlopp AB SVB, ansvarar för att införskaffa och bekosta sådana tillstånd, dispenser eller samråd innan åtgärder görs. Likaså bekostar brunnsinnehavaren övriga kostnader kopplade till att nyttja brunnarna som vattentäkter.

Dagvatten

Dagvattnet ska tas omhand och infiltreras lokalt (LOD) inom kvartersmark enligt Region Gotlands gällande riktlinjer.

Planområdet omfattar två skilda avrinningsområden varifrån dagvatten som rinner på ytan når recipienten (havet) i två olika punkter. I och med den begränsade påverkan på dagvattnet av detaljplanen förordas att fördröjning samt infiltration av dagvatten liksom tak- och dräneringsvatten i första hand sker inom planområdet, vilket regleras med bestämmelserna **a₁₁** på allmän plats väg samt **n₅** inom kvartersmark. På så vis orsakar detaljplanen ingen markavvattning och dagvattenflöden till de två befintliga avrinningsområdena påverkas marginellt.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Oskyddade ytor av koppar, zink eller galvaniserat material får inte användas, för att

a₁₁
n₅

minska risken för föroreningar i dagvattnet. Området ska eftersträva ett kretsloppssystem och hållbarhet.

Övriga ledningar

Ledningsägaren är skyldig att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Om omläggning av ledningar som inte är elledningar (GEABs ledningar) blir aktuellt ska avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt eller liknande.

För GEABs ledningar, se "El" nedan.

El

(E₁)

Elledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Anslutning till elnätet anvisas av GEAB och avtal tecknas mellan GEAB och exploatören efter detaljplanen vunnit laga kraft, men innan åtgärder påbörjas. Två av E-områdena (E₁) i detaljplanen är avsedda för GEABs anläggning.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen ska lokaliseras och utformas så att förutsättningarna för effektiv energianvändning och nyttjande av förnybar energi, såsom solceller och solfångare, optimeras.

Tele

Teleledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Anslutning till tele-nätet kan anvisas av Skanova AB.

Fiber

Fiberledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Anslutning till fibernät kan anvisas av berörd operatör. Ledningsnätets utbyggnad ska samordnas med övrig ledningsdragning.

Buller

f₁₁

Vid bebyggelsens utformning ska hänsyn tas till länsvägens närvaro. För de fyra tomterna längst i norr närmast vägen gäller att minst en uteplats ska placeras på skärmad (tyst) sida åt väst (f₁₁)

Geoteknik

Ytlig grundläggning bedöms kunna utföras enligt konventionella metoder med hel kantförstyvad bottenplatta eller separata grundplattor, lämpligtvis direkt på kalkstensberget. Konstruktionerna ska utföras utan ändring av markens medelnivå. Stolpkonstruktioner förordas vid nivåskillnader.

Nödvändiga åtgärder för att hantera risker och riskområden bör detaljprojekteras inför genomförandet av respektive del av detaljplanen.

Även om planerad bostadsutbyggnad ligger inom lågriskområde för radon ska den utföras med radonskyddad konstruktion såvida inte särskild mätning kan påvisa att risk för påverkan inte finns.

Brandsäkerhet

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska vara sådan att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon.

Byggnader ska utföras enligt Boverkets Byggregler gällande brandskydd.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Natur- och kulturvärden

Landskapsbild

Planens målsättning är att natur och bebyggelse ska samverka för att förstärka varandra estetiskt och funktionellt – ett förhållningssätt som innebär att landskapsbild och utblickar kommer att påverkas i liten omfattning.

Riksintressen

Hela Gotland är av riksintresse enligt **4 kap 2 § miljöbalken (MB)**. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Naturvärdesinventeringar har utförts av Ekologigruppen genom Jens-Henrik Kloth. Detaljplanen följer resultatet av utredningarna, dock tas en mindre del av skogsknipsrotens randzon i anspråk.

Ekologigruppen bedömer att den markomrörning och det slitage som uppstår när bebyggelsen anläggs och genom de boendes slitage kan vara positivt för främst purpurknipprot, men i viss mån även skogsknipprot. I detaljplanen öppnas naturmarken upp och skogsmarken ska fortsatt råda i landskapsbilden. Breda natursläpp främjar det rörliga friluftslivet och de närboendes strövtåg i området. Arbetet med grön infrastruktur bedöms därmed inte motverkas av ett plangenomförande.

All exploatering innebär påverkan på naturens förmåga att förse samhället med nyttotjänster. Detaljplanen är därför framtaget med ambitionen att minska den planerade bebyggelsens påverkansgrad. Exploaterings påverkan bedöms som ringa i ett större sammanhang.

Områdets konceptuella utveckling uppmuntrar till att så långt som möjligt bibehålla den naturligt förekommande markvegetation för att ta hänsyn till befintliga ekosystem, vilket Region Gotland förordar. Detaljplanen möjliggör multifunktionella materialval – som vegetationstak – och effektiv energianvändning för att ytterligare minska påverkan.

I närområdet finns Lummelunds bruksmiljö med höga kulturvärden. Däremot finns inga utpekade kulturvärden i det aktuella området. Sammantaget skapar detta förutsättningar för att natur- och kulturvärden inte påtagligt skadas.

Planområdet omfattas också av **4 kap 4 § MB**, fritidshus får endast uppföras om det sker i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

Planområdet omges av bostadsgrupper med permanent- och fritidsbostäder i söder och i nordväst. Den planerade bebyggelsen utgör en kompletterande länk mellan de båda bostadsgrupperna.

Detaljplanen följer den övergripande bebyggelseutveckling som skett under de senaste årtiondena i Visbys närområde. Längs kusten norr om Visby finns i dag ett flertal stugområden under omvandling till permanent boende. Omvandlingen bygger på tillgången till kollektivtrafik, utbyggd gång- och cykelbana och närhet till skola och barnomsorg. Tillsammans med det naturnära läget gynnas en etablering på landsbygden. Detta är överensstämmande med Region Gotlands föreslagna bebyggelseutveckling i den nya översiktsplan 2040, som är under framtagande.

Region Gotland anser att det planerade bostadsområdet kommer att utgöra en komplettering till befintlig bostadsbebyggelse i enlighet med 4 kap 4 § MB.

Området omfattas av **riksintresse för friluftslivet**, beslut av Naturvårdsverket 1987-12-12, reviderat 2018-06-20, enligt 3 kap 6 § MB. Värdet finns framför allt i områdets förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer samt för friluftaktiviteter.

Detaljplanens utformning bidrar till att det rörliga friluftslivets tillgänglighet förstärks, framför allt med utgångspunkt från att området tidigare delvis varit inhägnat. De tillkommande naturstigarna området kommer bjuda in till att ströva genom området, vilket också ökar tillgängligheten för de allmänna att ströva genom området.

Region Gotland anser att förutsättningarna för berikande upplevelser av natur- och friluftaktiviteter förstärks och att detta kommer att ske i samklang med riksintressets värden.

Området omfattas även av **riksintresse för naturvård** (Ireviken-Nordergravar) i beslut av Naturvårdsverket 2000-02-07, enligt 3 kap 6 § MB. Värdet tillskrivs den visuellt påtagliga klintkusten med stort geologiskt värde, strandvallar, klapperfält samt miljöer med mycket rik flora, främst inom våt- och sankmarker. I beskrivningen framgår att det är den väl utbildade klintkusten och området i sin helhet med växlande företeelser är av stort intresse ur geologisk synpunkt. Ireviken och Lickershamnsviken lyfts specifikt att dessa innehar en särställning med unika bildningar. De långa orörda kuststräckorna är mycket värdefulla.

Inom planområdet finns vissa av riksintressets riksvärden representerade, då specifikt raukformationer, samt klint och klippformation i mellersta och norra delen. I sydöstra delen av området finns också mindre strandvallar som tydligast går att utläsa i landskapet närmast väg 149 och cirka 50-70 m in i planområdet.

Inplacering av de tillkommande fastigheterna har anpassat så att inga nyetableringar föreslås på klintkanter eller raukar. Tomterna har markerats ut i fält och stenbildningar har mätts in som ett underlag för att utforma planstrukturen med nya fastigheter och vägar.



Bilden visar en av de fristående raukliknande formationerna som finns inom planområdet och som mätts in som underlag för att anpassa inplacering av kvartersmark och lokagata efter denna.

Större delen av området med strandvallarna har reglerats som naturmark, inom vilken också skyddsvärda arter, bland annat i form av orkidéer, säkras. Direkt väster om naturmarken med strandvallarna saxas mindre fastigheter in i enlighet med gestaltungsprogrammet, vilka har inplacerats i fält för att kunna ta hänsyn till riksintresset. Med konceptet som innebär relativt små tomter som inplaceras med släpp emellan där naturmarken får råda, kommer en majoritet av strandvallarna inom planområdet lämnas orörda.



Bilden visar strandvallarna som finns i planområdets sydöstra del och där detaljplanen reglerar användningen till natur.

Att området öppnas upp genom att de tidigare inhägnaderna tagits bort tillsammans med de stigar som kommer anläggas stärker inte bara det rörliga friluftslivet. Det innebär också en bättre möjlighet för allmänheten att uppleva riksintressets värden inom planområdet. Det pedagogiska värdet stärks på så vis.

De säkerhetsåtgärder som behövs av geotekniska skäl har preciserats. I första hand har riskområdena undantagits bebyggelse varav åtgärdsbehovet minskat. Endast en risk kräver en mer omfattande åtgärd. Det avser slänten mitt i planområdets södra del. Denna förses med ett rasskydd i form av en gabionmur som fylls med kalksten. Muren kan kombineras med kalkstenstenblock. Även ett fåtal större lösa stenar på släntrönet lossas. Det innebär en mycket begränsad åverkan på slänten. Slänten är sedan tidigare förändrad genom schaktning till en onaturlig lutning, varav krypningar och mindre ras kommer ske över tid. Gabionmuren/stenblocken begränsar rasens påverkan och över tid kommer dessa att täckas av massorna från slänten, varav de ur ett långsiktigt perspektiv kommer bli allt mindre synliga. Lösningen har också på

exploatörens begäran skrivits in i exploateringsavtalet och kopplats till ett vite genom bankgaranti. På så vis säkras att den geotekniska åtgärden kommer till stånd och att den blir av lämplig typ av åtgärd med hänsyn till riksintresset.

Åtgärder inom området med strandvallar eller andra geologiska formationer som finns inom området ska hållas till ett minimum och anpassas så att formationerna bibehålls. Sådana åtgärder som kan behövas för ledningsdragning ska föregås av kontakt med Länsstyrelsen för att klarlägga om något samråd enligt 12 kap 6 § i miljöbalken, eller ansökan om dispens eller annat tillstånd erfordras. Är beskedet att något av dessa erfordras ska den som är i behov av åtgärden bekosta och genomföra dessa

Sammantaget, med den anpassning som gjorts i fält efter både klintformationer raukar och strandvallar bedöms påverkan vara ringa på de värden som är representerade inom planområdet. Dessutom, med de nya stigarna och att inhägnaderna tagits bort stärks allmänhetens möjlighet att ta del av värdena på ett annat sätt. Stigarna kommer också att leda folk till lämpliga stråk vilket begränsar exponeringen för riskerna som också ligger mer otillgängligt.

I relation till riksintresset i sin helhet bedöms påverkan som ringa och acceptabel. Både klintar, raukar och strandvallar finns representerade på flera ställen inom riksintresseområdet längs kuststräckan från Visby och norrut. När det gäller strandvallar finns exempel runt Villa Muramaris söder om Brucebo och i ett område precis norr om Lickershamn. Från väg 149, särskilt om du rör dig längs gång- och cykelvägen, är strandvallar ett återkommande inslag i landskapsbilden i skogsmiljöerna direkt väster om gång- och cykelvägen. De mindre strandvallarna syns på bland annat på Lantmäteriets berg- och dalkarta.

Inom planområdet är den nya bebyggelsen indragen så att strandvallarna förblir orörda i området närmast gång- och cykelvägen. Det innebär att upplevelsen av dessa som ett inslag i landskapsbilden när du rör dig längs väg 149 kommer att bestå.



Strandvallar är ett återkommande inslag längs den västra kuststräckan norr om Visby och syns bland annat på Lantmäteriets berg- och dalkarta

Flera framträdande klintar finns också på flera platser inom riksintresseområdet, bland annat kring Ireviken och längs kusten norrut mot Hallshuk. Korpklint är ett annat exempel närmare Visby.

Sociala värden

Områdets sociala värden förstärks, dels genom att gröna passager säkerställs, dels genom att det planerade bostadsområdet ska genomföras tryggt och säkert.

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 planerade bostadsområdet ska utformas tryggt och tillgängligt. All bebyggelse planeras i naturen och i kustzonen, vilket ger goda förutsättningar för en bra livsmiljö och en säker närmiljö att vistas i. Lek- och mötesplatser finns tillgängliga för alla.

Närheten till gång- och cykelvägen mellan Visby och Lummelunda och tillgänglig kollektivtrafik är också positiva faktorer för ett harmoniskt liv.

Jämställdhetsperspektivet (KS § 257/2009)

Planområdet knyter an och kompletterar befintlig bebyggelse och aktiviteter i omgivningen. Områdets karaktär och utformning ger goda förutsättningar för

Sociala värden

Områdets sociala värden förstärks, dels genom att gröna passager säkerställs, dels genom att det planerade bostadsområdet ska genomföras tryggt och säkert.

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 planerade bostadsområdet ska utformas tryggt och tillgängligt. All bebyggelse planeras i naturen och i kustzonen, vilket ger goda förutsättningar för en bra livsmiljö och en säker närmiljö att vistas i. Lek- och mötesplatser finns tillgängliga för alla.

Närheten till gång- och cykelvägen mellan Visby och Lummelunda och tillgänglig kollektivtrafik är också positiva faktorer för ett harmoniskt liv.

Jämställdhetsperspektivet (KS § 257/2009)

Planområdet knyter an och kompletterar befintlig bebyggelse och aktiviteter i omgivningen. Områdets karaktär och utformning ger goda förutsättningar för ett tryggt och jämställt boende, liksom en aktiv och varierad fritid i närhet till strand, kulturmiljö och centrumaktiviteter i Salthamn.

Fria passager för det rörliga friluftslivet utvecklas, vilket ger möjligheter till ett aktivt och attraktivt friluftsliv i området för alla. Närhet till busshållplats för kollektivtrafik till Lärbro och Visby förstärker möjligheten till ett jämställt boende och besöksmål. Även den befintliga gång- och cykelbanan från Visby gynnar detta.

Resurser och hushållning

God bebyggd miljö

Programmet har upprättats med utgångspunkt att hushålla väl med befintliga resurser. Den tilltänkta bebyggelsen inplaceras i skogslandskapet. Skogs- och naturmark blir fortsatt påtagliga landskapselement, som tillsammans med planerad bebyggelse kan stärka landskapsbilden.

Bebyggelsens utformning och allmänhetens tillgänglighet till området ger förutsättningar för en God bebyggd miljö och God hushållning med mark och byggnader, i enlighet med de av riksdagen 2005 beslutade miljömålen. Detaljplanen bedöms ha en positiv inverkan på Region Gotlands bostadsförsörjning.

En hög kvalitet i arkitekturen och en utformning med material och färg som anspelar på naturens egna uttryck bibehåller också känslan av att bo i vild natur. På senare tid har naturens betydelse för människans hälsa ökat. Forskning har visat att vistelser i naturen kan vara ett sätt att behandla vissa psykiatriska tillstånd, men också att den kan hjälpa människan att återhämta sig i vardagen i allmänhet. Att då ta fasta på naturens egna uttryck i utformningen av en bebyggelsemiljö kan därför bidra till att de boende kommer må bättre där än i ett konventionellt utformat område. På så vis är konceptet bärande för att uppnå en god bebyggd miljö.

Hälsa och säkerhet

Trafik

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra en liten påverkan på biltrafiken.

Miljö kvalitetsnormer vatten

Region Gotland bedömer att detaljplanen inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormer för vatten, varken grundvatten eller norra kustvattnet.

Den tänkta bebyggelsen ska inlemmas i naturen med liten inverkan på markens hårdgörningsgrad och fördröjning av dagvatten ska göras inom den egna tomt och infiltreras lokalt i första hand.

I den Tekniska utredningen från SWECO framkommer bland annat att grundvattenförekomsten Mellersta Gotland – Visby har god kvantitativ status och dess dåliga kemiska status härleds främst till bly, blyföreningar och PFAS. Enligt resultatet av föroreningsberäkningarna är det troligt att halterna av bly kommer att minska till följd av exploateringen och det är mycket osannolikt att PFAS kommer att spridas inom området. Med anledning av detta anses det därför att

planen inte kommer att påverka status för recipienten negativt, eller dess möjlighet att uppnå MKN.

Gotlands nordvästra kustvatten har måttlig ekologisk status, främst med avseende på växtplankton vilket följer av övergödning på grund av belastning av näringsämnen. Enligt utredningen kommer inte detaljplanen medföra någon negativ påverkan på recipienten med avseende på fosfor och kväve, då avloppsvatten ska anslutas till befintligt reningsverk. Dålig kemisk status i recipient härleds till kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter, ämnen för vilka det råder mindre stränga krav och vilka inte heller förväntas öka nämnvärt till följd av planerad exploatering inom detaljplaneområdet. Det anses således att detaljplanen inte har någon negativ inverkan på status kustvattenrecipienten eller dess möjlighet att uppnå MKN. Den utökade belastningen av reningsverket bedöms inte heller få någon negativ inverkan på statusen för kustvattenrecipienten. För att säkerställa att inga näringsämnen kommer ut i havet kommer reningsverket drivas så att högsta möjliga rening uppnås och så att halter på det utgående vattnet inte överstiger 15mg/l för BOD7 och 0,5 mg/l för totalfosfor, räknat som årsmedelvärde, i enlighet med kraven i beslutet av tillsynsmyndigheten. Provtagning kommer också ske enligt gällande föreskrifter för rening och kontroll av utsläpp av avloppsvatten enligt NFS 2016:6. Därutöver hygieniseras det renade avloppsvattnet, bl a med UV-behandling. Efter rening, hygienisering och efterpolering i dammen kommer ett eventuellt utsläpp i havet innehålla så lite näringsämnen och andra belastande ämnen att utsläppet inte kan antas innebära någon risk för uppnående av satt miljö kvalitetsmål.

Vattenförsörjningen tillgodoses av avsaltat havsvatten. Beslut om vattenverksamhet enligt 11 kap. 9a § 2019-07-18 (dnr 535-1423-2019) avseende nedläggning av rör och intagssil på havsbotten med syfte att transportera vatten till Salthamns vattenverk finns.

Miljö kvalitetsnormer luft

Region Gotland bedömer att miljö kvalitetsnormen för partiklar i utomhusluft inte kommer att överstigas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då planen vinner laga kraft.
(Se kap Genomförande – Organisatoriska frågor).

Övrigt

Huvudmannaskapet är enskilt för allmänna platser inom planområdet. En gemensamhetsanläggning ska bildas för områdets allmänna platser, vilken ska förvaltas av en samfällighetsförening. Region Gotland är alltså inte huvudman för allmän plats. Detta självförvaltande tillvägagångssätt är praxis på den gotländska landsbygden och ur en regionekonomisk synvinkel Region Gotlands enda möjlighet att tillskapa attraktiva boendemiljöer utanför tätorterna.

I samband med att denna detaljplan antas ska de delar av gällande detaljplan, byggnadsplan 09-PLN-90, som inte genomförts upphävas.

Säkerställande av geotekniska säkerhetsåtgärder, lokalgata, dagvattensystem samt vatten- och spillvattennät ska vara färdigställt till nyttillkommen fastighet innan startbesked kan ges.

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsansökan.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats på uppdrag av Lovén Arkitektur AB (granskningsförslag och antagandehandling), Arkitektur & Film Carin Johanson AB (samrådsförslag) i samråd med planarkitekten Ludvig Svedjer och Elliot Sundin, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland.

Genomförandefrågorna har utvecklats i samråd med markingenjör Rebekka Gannholm samt Pierre Niklasson, Teknikförvaltningen, Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2024-02-20 rev 2025-06-02

Ludvig Svedjer
Planarkitekt

Sara Lindh
Enhetschef detaljplan