

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- GATA1 Lokalgata
- NATUR1 Skog

Kvartersmark

- B Bostäder
- E1 Teknikbyggnad för vatten, avlopp och el

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Mark
Marken ska beläggas med genomsläppligt material

Utformning lek
Lekplats för etableras

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning
e1 Största byggnadsarea är 150 kvm, varav huvudbyggnad maximalt 120 kvm
e2 Inom fastigheten får endast 1 bostadsenhet uppföras

Fastighet
d1 1300 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter

Placering
Marken får inte förses med byggnad

Utformning
3,6 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,2 meter.
6,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,8 meter.

- f1 Endast friliggande enbostadshus
- f2 Största tillåtna bredd för huvudbyggnad är 7 meter
- f3 Takvinkeln för takformer som pulpettak är max 16 grader
- f4 Takvinkeln för takformer som sadeltak och kuverttak är max 28 grader
- f5 Fasad ska utformas i trä eller puts i dova kulörer som inte kontrasterar mot naturfärgskapet

Utförande
D1 Källare får inte finnas

Utfart
Körbar utfart får inte finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap
Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

Villkor för startbesked
Startbesked får inte ges för nybyggnad inom nyttillkomna fastigheter förrän anläggningar för vatten och avlopp har kommit till stånd.
Startbesked får inte ges för nybyggnad inom nyttillkomna fastigheter förrän utbyggnad av lokalgata har kommit till stånd.

DRRE S:3
URUNGS S:1

Skala 1:1 000 (A1)



GRUNDKARTAN UTGÖRS AV EN SEPARAT HANDLING
Detaljplanens bakgrundskarta utgörs av ett urval av grundkartans information

Till planen hör: Planprogram Planbeskrivning Granskingsutlåtande	Fastighetsförteckning Grundkarta Samrådsredogörelse Granskingsutlåtande	Bullerutredning Geoteknisk utredning Miljöteknisk utredning Trägränsutredning
Detaljplan för Ardre Kaupungs 1:55 och del av 6:1		 Region Gotland Beslutsdatum 2022-06-22 Antagen datum: 2022-06-22 Laga kraftdatum: 2022-07-15 09-P-305
Samhällsbyggnadsförvaltningen 2022-06-22 Richard Löwenborg enhetschef plan		Oscar Lindster planarkitekt

Koordinatsystem SWEREF 99 18 45
Höjdsystem RH 2000



Detaljplan för

Ardre Kaupungs 1:55 och del av 6:1 m fl

Region Gotland

Tillhörande planhandlingar

Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta

Ärendenr: MBN 2019/1734 (1:55) och MBN 2019/1731 (6:1)

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2022-06-22

Antagen av miljö- och byggnämnden 2022-06-22 §169

Laga kraft 2022-07-15



Aktnr 09-P-305

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.

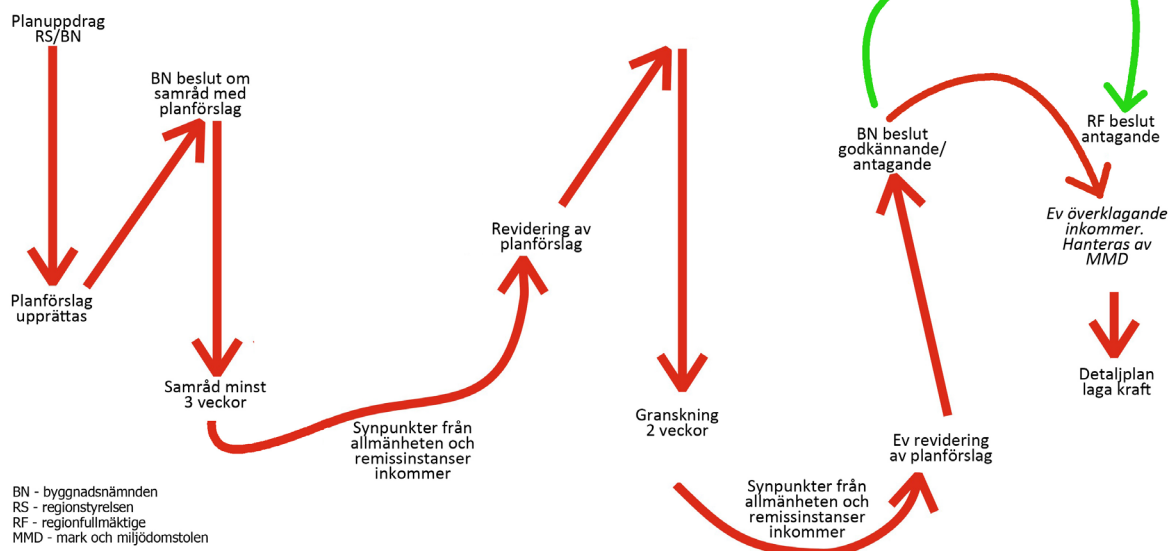
Planläggning med detaljplan syftar till att mark och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process reglerad i plan- och bygglagen (PBL) med 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.

STANDARDFÖRFARANDE

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



Planförslaget är upprättat på;

Region Gotland
Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet plan
Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby
Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY
Tfn: 0498-26 90 00 vxl
e-post: registrator-bn@gotland.se
hemsida: www.gotland.se/byggabo

Planen hanteras enligt PBL 2010:900 med standardförfarande. I övrigt anser samhällsbyggnadsförvaltningen att:

- Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- Förslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Beslut om planuppdrag för respektive fastighet fattades av byggnadsnämnden i Region Gotland den 22 november 2017, BN § 209 (6:1) och BN § 210 (1:55).

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att komplettera befintlig fritidsbebyggelse i nordöstra Ljugarn med 28 fastigheter för bostadsändamål inom fastigheterna Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1. Minsta storlek på fastighet är 1 300 m². Syftet med mindre tomtstorlekar är att förstärka den skogliga karaktären i området. Tomtplatsernas areal har avvägts i relation till områdets skogliga karaktär, det tätortsnära läget, omgivande detaljplaners fastighetsareor och faktiska tomtarealer i Ljugarn.

Två befintliga fastigheter inom området – Ardre Kaupungs 1:60 och 1:68 – ingår i detaljplanen, vilka därmed ges möjlighet till en juridiskt bindande utveckling. Fastigheten Ardre Kaupungs 1:68 är drygt 3 000 m², varför även den ges möjlighet till avstyckning. Detaljplanen medger därmed totalt 29 nytillkomna tomter för bostadsändamål.

Bebyggelsen föreslås inplaceras och utformas i samklang med rådande bebyggelsestruktur och skogsmiljön i området. Norr om Ljugarn har en fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarsvik, antagits av regionfullmäktige 2017-06-19, § 96. De bebyggelse- och bygglovsriktlinjer som anges i denna för skogslandskap är utgångspunkt för hur den nya bebyggelsen inplaceras i skogslandskapet. För att värna karaktären omger naturmark bebyggelsen och mark, som inte får bebyggas, avrundar respektive tomt mot väg och naturmark så att skogsmiljön fortsatt blir påtaglig i landskapsbilden. Bebyggelsen placeras kring befintliga vägar och en tillkommande vägslinga.

Varje fastighet får en begränsad byggrätt med möjlighet att uppföra en huvudbyggnad och komplementbyggnader. Egenskapsbestämmelser reglerar husens utformning, så att de integreras väl i skogsområdet. De båda befintliga fastigheterna regleras i likhet med tillkommande fastigheter.

Kvartersmarkens utbredning följer resultatet av naturvärdesinventeringar, som genomförts i området. Naturmark med gångstigar omger bebyggelsen. Nordvästra delen av Ardre Kaupungs 6:1, där naturvärdena är höga regleras som naturmark, liksom passager för djur och människor genom området. Naturliga släpp medger att man kan röra sig fritt både väster- och österut i skogslandskapet. Den skogliga karaktären ska utvecklas inom naturmarken. Östra delen av fastigheten Ardre Kaupungs 6:1 med höga naturvärden har undantagits från detaljplanen.

Bedömning av miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekter för att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpå-

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

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen har, 2018-11-29, utifrån kända förhållanden bedömt att det inte föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen.

Länsstyrelsen kan utifrån underlaget i Region Gotlands ställningstagande inte bedöma om en miljöbedömning krävs, men konstaterar att flera frågor kan aktualisera behovet av en miljöbedömning och att följande frågor kräver vidare utredning;

- Påverkan på områdets natur- och kulturvärden
- Möjligheten att lösa VA
- Påverkan på miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen konstaterar att VA-situationen i området kring Ljugarn är otydlig och att det behöver preciseras vilken vatten- och avloppslösning som avses i detaljplanen och vilka miljöeffekter den medför samt vilka miljökvalitetsnormer som berörs.

I planområdet finns enligt SLU:s Artdatabas sex rödlistade arter och sex fridlysta arter. En naturvärdesinventering genomfördes sommaren 2018 då området var påverkat av långvarig torka. Länsstyrelsen bedömer att en kompletterande naturvärdesinventering bör genomföras. Området är utpekade som riksintresse för naturvård. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av detaljplanen kan förändra karaktären i området i stort. Detta riskerar att påtagligt skada naturmiljön, särskilt med tanke på fridlysta fågelarter såsom spillkråkan.

Vidare konstaterar Länsstyrelsen att det inte finns några registrerade fornlämningar inom planområdet. Dock ger två skärvstenshögar inom planområdet och gravhög, stensättningar och flatmarksgravar på angränsande fastigheter en fingervisning om att fler fornlämningar kan finnas i området. En arkeologisk utredning ska därför genomföras.

Påverkan på natur- och kulturvärden

Naturvärdesinventeringar

En naturvärdesinventering utfördes av Gotlands Botaniska Förening sommaren 2018. Den har sedermera kompletterats under sommaren 2019. Planförslaget följer resultatet av dessa båda utredningar. Bebyggelsen placeras inom utpekade områden med tallplantager med ringa kulturvärden och avverkad skog. Kalkområden med närmast raukliknande kalkkroppar och slingrande revbildningar med höga kulturvärden återfinns i östra delen av fastigheten Ardre Kaupungs 6:1 har utgått ur planförslaget. Ett kalkområde i väster säkerställs som naturmark, liksom naturkorridorer för människors och djurs passager genom området.

Regionens bedömning är att planen inte påtagligt skadar riksintresset för naturvård då det område som tas i anspråk inte har konstaterat höga naturvärden och värdeomdömet/huvudkriterierna i riksintressebeskrivningen inte tydligt berörs.

Planen anses inte utlösa artskyddsförordningens förbud för de sex fridlysta arterna; nästrot, halsbandsflugsnappare, tvåblad, blåsippa, gulspurv och spillkråka. Det är endast de två sistnämnda som är upptagna på rödlistan. Den lokala bevarandestatusen för spillkråka (nära hotad) bedöms ändå inte påverkas negativt av planförslaget. Arten förekommer spritt över hela Gotland och enligt observationer på Artportalen även i området i och omkring Ljugarn. Rödlistningen av spillkråka är relaterad till minskning av kvaliteten på artens livsmiljö.

Den skog som tas i anspråk genom exploateringen uppfattas inte vara av hög kvalitet för arten och det finns fortsatt stora arealer skog i omgivningen. De områden som har högre kvaliteter avsätts som naturmark eller exkluderas helt från detaljplanen. Att det i detaljplanen skapas gröna korridorer och prickad mark som ger förutsättningar för att det ska bli naturtomter kan ses som skadeförebyggande åtgärder för att minimera en försämring av grön infrastruktur och för att minimera förändringen i områdets karaktär generellt.

Gulsparven (sårbar) är upptagen på rödlistan för att populationen på nationell nivå har halverats sedan 1980-talet. Arten förekommer ännu allmänt på Gotland och häckar i olika typer av öppna miljöer med inslag av träd och buskar. Den är också vanlig på hyggen (särskilt sådana med enstaka kvarlämnade träd), kraftledningsgator och andra öppna eller halvöppna områden, dock helst i närheten av odlingsmarker. Lokal bevarandestatus för arten bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

Utbyggnaden av detaljplanen ska anpassas i tid så att det inte riskerar att störa fåglar i häckningssäsong.

Arkeologisk utredning

Arkeologisk utredning – steg 1 och 2 – har genomförts i planområdet av Arendus AB. I den inledande fasen konstaterades; *Den arkeologiska utredningen har visat att det inom utredningsområdet inte finns fornlämning synlig ovan jord. Strax norr om utredningsområdet finns en större skärvstenshöj och intill denna ett möjligt område, som varit odlad under förhistorisk tid.*

Strax söder om sommarstugan på fastigheten Ardre Kaupungs 1:60 i den nordvästra delen av utredningsområdet är ett område, som bedöms möjligen kunna hysa en boplats från stenåldern, varför vi vill rekommendera – om denna tas i anspråk för bebyggelse – att låta göra en arkeologisk utredning, etapp 2, i form av sökschakt.

Vid genomförandet av sökschakt i skede 2 påträffades inga fynd eller nya kulturlager, Arendus rapport 2019:20. Länsstyrelsen bedömde därefter att detaljplanearbetet kunde fortskrida.

Möjlighet att lösa VA

Detaljplanen förutsätter att området ansluts till Region Gotlands ledningsnät för vatten- och spillvatten. Ledningar ska anläggas av exploitören enligt reg-

ionens standard till angiven förbindelsepunkt och därefter överlåtas till en gemensamhetsanläggning.

VA-kapacitet är reserverad för detaljplan Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1 i Region Gotlands vatten- och spillvattennät. En ansökan om VA-anslutning skickades in 2022-02-04 (TN 2022/432) av exploatörerna och en föreslagen förbindelsepunkt vid Lingonvägen / Vitvärsvägen har godkänts. Utförande och bekostnad regleras i exploateringsavtal mellan Region Gotland och exploatörerna.

Påverkan på miljö kvalitetsnormer

Området förutsätts anslutas till regionens vatten- och avloppsnät. Den aktuella planläggningens omfattning kommer med största sannolikhet inte att påverka vattenkvalitetsnormerna och därmed inte heller någon av de gränser som finns för koncentration av skadliga ämnen i vatten. Planbestämmelser med avsikt att skydda grundvatten och ett långsiktigt hållbart boende har införts. Tillkommande trafikrörelser medför inte att normer för omgivningsbuller eller luftkvalitet överskrids.

Sammantaget anser Region Gotland att genomförandet av detaljplanen inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger inom Vitvär i nordöstra Ljugarn.

Areal

Planområdet omfattar drygt 9,1 ha, varav fastigheten Ardre Kaupungs 1:55 omfattar cirka 3,3 ha och Ardre Kaupungs 6:1, 5,3 ha.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter är i privat ägo.



Översiktskarta

Planförslagets arealer/ändamål kvartersmark och allmän plats:

Ändamål	Yta	Bruttoarea/antal lgh/tomter
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder	44 800 m ²	6 000 m ² / 29 / 29
<i>Allmän plats</i>		
Natur	37 900 m ²	
Lokalgata	8 900 m ²	

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen och allmänna intressen

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

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

Planområdet ingår i ett område av riksintresse för det rörliga friluftslivet FI 02 Östergarnslandet, beslut av Naturvårdsverket 2014-02-17, reviderad 2018-05-25, enligt 3 kap 6 § MB.

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård (Snabben-Ljugarn) beslut av Naturvårdsverket 2000-02-07, enligt 3 kap 6 § MB.

Området är även riksintresseområde för försvarsmakten – samrådsområde.

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Gotland – Bygg Gotland 2025 – antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010, laga kraftvunnen 2010-07-15, markeras området för pågående markanvändning.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

Väster om planområdet ansluter skogsmark.

Norr om planområdet omfattas av en detaljplan för golfbana, Ardre, del av Alsarve 3:1 m fl, 09-ARD-453, antagen 1990-01-11. Golfbanan är ännu inte utbyggd i denna del.

I öster ansluter fastigheter för fritidshus, vilka inte är planlagda.

I söder ansluter detaljplan för bostadsändamål, Ardre Kaupungs 1:11, 09-PLN-102, antagen 1958-12-19. I denna anges; *Tomtplats får inte ges mindre areal än 2 000 m². Då särskilda skäl föreligger, må undantag härifrån medgivnas.* Undantag har medgivits – minsta storlek på fastighet är i dag 1 721 m².

I övriga detaljplaner, sydväst och sydost om planområdet, regleras minsta storlek på fastighet mellan 1 500 - 2 000 m².

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

En naturvärdesinventering utfördes av Gotlands Botaniska Förening sommaren 2018. Den har sedermera kompletterats under sommaren 2019.

Planförslaget följer resultatet av naturvärdesinventeringarna. Bebyggelsen placeras inom utpekade områden med tallplantager och avverkad skog. Östra delen av fastigheten Ardre Kaupungs 6:1, där naturvärdena är höga med rauk-liknande kalkkroppar och slingrande revbildningar, har utgått ur detaljplanen. Ett kalkområde i västra delen, naturkorridorer och gångstråk för människors och djurs passager genom området säkerställs som naturmark. Detta skapar förutsättningar för spillkråkan m fl fridlysta fågelarters fortlevnad i området och att naturmiljön inte påtagligt skadas.



Utblick mot Ardre Kaupungs 1:55 och Ardre Kaupungs 6:1

Terrängen sluttar i nord-sydlig riktning (+16 m – +5 m) med en tydlig höjd i norr. Här löper Littorinagränsvallen som en markerad åsrygg. Både Littorinagränsvallen, synliga kalkområden med spridda kalkkroppar är geologiskt intressanta och har högre naturvärden. Dessa områden återfinns utanför planområdet alternativt regleras de som naturmark.

Området har utgjort skogsmark/utmark sedan lång tid tillbaka. Tidigare skog på fastigheten Ardre Kaupungs 1:55 har avverkats. I dagsläget utgörs området av ett hygge med undervegetation och enstaka träd, som har sparats. Skogsmarken inom fastigheten Ardre Kaupungs 6:1 är intakt. De delar av skogsmarken, som tas i anspråk för bebyggelse utgörs av tallplanteringar, delvis med tät undervegetation av ormbunkar. De båda befintliga och bebyggda fastigheterna är naturligt avrundade med vegetation.

Geotekniska förhållanden

Enligt geologiska kartan (SGU, 2018a) består planområdet av svallsediment av grus och sand. Nordost om fastigheten övergår denna i berg med revkalksten och raukformationer i dagern.

Jorddjupet är generellt sett litet med lokala variationer på 0-2 meter till berggrund (SGU 2018b). De ofta tunna jordlagren skapar begränsade förutsättningar för grundvattenbildning i jord. Grundvattenbildningen till berggrunden beror av bergets spricksystem, vilka kan variera kraftigt. Här redovisas möjligt grundvattenuttag ur berg vara tämligen god.

Den årliga nederbörden för området ett normalår är 600 mm/år varav 350 mm/år återgår till atmosfären genom avdunstning (SMHI, 2017). Resterande del av nederbörden bildar yt- och grundvatten.

Områdets avrinning förväntas följa de topografiska förhållandena i en nord-sydlig riktning genom fastigheterna. De planerade husen får inte ha källare.

Radon

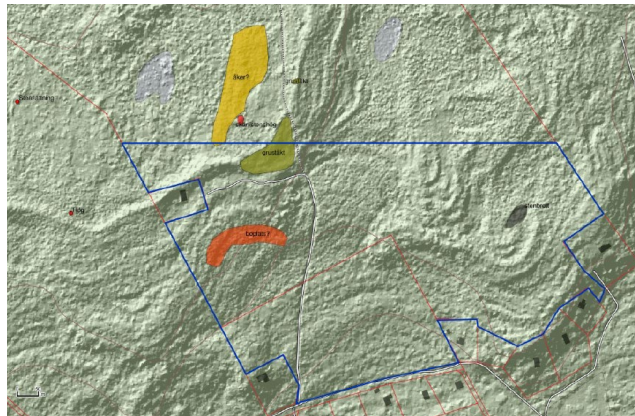
I översiktsplanen för Gotland 2010-2025 framgår att området har låg risk för höga radonhalter. Byggnader ska uppföras med radonskyddad konstruktion om ingen radonmätning utförs.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning – steg 1 och 2 – har genomförts i planområdet av Arendus AB under 2019. Utanför planområdet, i nordväst, har en hög och en stensättning registrerats, vilka kan tolkas som former av territoriemarkering. Detta kan indikera på att det kan finnas någon form av boplats från brons- eller tidig järnålder i området.

I den inledande undersökningen, som omfattade kart- och arkivanalyser samt

fältstudier av planområdet, konstaterades; *Den arkeologiska utredningen har visat att det inom utredningsområdet inte finns fornlämning synlig ovan jord. Strax norr om utredningsområdet finns en större skärvstenshöj och intill denna ett möjligt område, som varit odlat under förhistorisk tid.*



Påträffade lämningar inom utredningsområdet

Strax söder om sommarstugan på fastigheten Ardre Kaupungs 1:60 i den nordvästra delen av utredningsområdet är ett område, som bedöms möjligen kunna hysa en boplats från stenåldern, varför vi vill rekommendera – om denna tas i anspråk för bebyggelse – att låta göra en arkeologisk utredning, etapp 2, i form av sökschakt. Se bild ovan.

Vid genomförandet den arkeologiska undersökningen i skede 2 utfördes 21 sökschakt. I fem av dessa upptäcktes mindre mörkfärgningar, där tre innehöll mindre mängder av träkol. Samtliga bedömdes som naturliga lämningar och inte som förhistoriska anläggningar. Inga fynd eller nya kulturlager påträffades, Arendus rapport 2019:20. Länsstyrelsen bedömde därefter att detaljplannearbetet kunde fortskrida.

Sammanfattningsvis har utredningen lett fram till att fornlämningar i form av anläggningar, föremål eller av annat intresse inte har påträffats 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

Befintlig bebyggelse

Det planerade området knyter an till befintlig bebyggelsegrupp med tidstypiska fritidshus, från 1950- och 1960-talen. Den blandade bebyggelsen omges av skog och vegetation, vilket ger en variationsrik och harmonisk boendemiljö. Ingen av de befintliga byggnaderna har något utpräglat kulturhistoriskt värde.



Ardre Kaupungs 1:38



Ardre Kaupungs 1:61

Två befintliga fastigheter – Ardre Kaupungs 1:60 och Ardre Kaupungs 1:68 – ingår i planområdet. Båda fastigheterna är bebyggda med fritidshus. Fastigheterna regleras i likhet med tillkommande bebyggelse. Föreslagen area per fastighet är 1 300 m² (d₁), vilket innebär att fastigheten Ardre Kaupungs 1:68, som är 3 084 m² blir möjlig att stycka av i framtiden. Se beskrivningar nedan.



Ardre Kaupungs 1:60



Ardre Kaupungs 1:68

Planerade bostäder

De maximalt 28 fastigheter som planeras inom fastigheterna Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1 ska vara minst 1 300 m² vardera (d₁). Detsamma gäller för en eventuell avstyckning från Ardre Kaupungs 1:68. Föreslagen bebyggelse kommer att bli en förlängning av Ljugarns mer tätbebyggda samhälle. Tomtplatsernas areal har avvägs i relation till områdets skogliga karaktär, det tätortsnära läget, omgivande detaljplaners fastighetsareor och faktiska tomtarealer i Ljugarn.

Målsättningen är att tomterna ska vara naturtomter, där skogen mellan husen tas tillvara. Gröna släpp mellan tomtplatserna förstärker detta, liksom att varje fastighet regleras med så kallad prickad mark, där byggnader inte får finnas och där träd och naturmark kan sparas. Mot Lingonvägens djupare tomter föreslås denna vara 10 meter bred, mot övriga vägar 8 meter. Av trafiksäkerhetsskäl regleras prickmarken i korsningar med Lingonvägen bredare. Tomter som vetter mot naturmark med högre naturvärden avrundas med 6 meters prickmark.

På varje tomt kan en huvudbyggnad med högst en bostadsdel och komplementbyggnader, såsom gäststuga och carport, uppföras (e₂). Den totala byggnadsarean på respektive fastighet är 150 m², varav huvudbyggnaden får utgöra maximalt 120 m² (e₁). Byggrättens storlek är reglerad i relation till att bebyggelsen på sikt kan kompletteras med bygglovsbefriade Attefallshus och friggebodar. Målsättningen är också att ge förutsättning för att den skogliga karaktären bevaras på respektive fastighet.

Egenskapsbestämmelser reglerar husens utformning, så att de integreras väl i skogsområdet. Omgivande småskaliga bebyggelse utgör förbild för den nya bebyggelsens utformning. För att uppnå en småskalig bebyggelse regleras huvudbyggnaders volymer med en största tillåtna bredd på 7 meter (f₂), högsta nockhöjd till 6 meter och högsta byggnadshöjd till maximalt 3,6 meter. Komplementbyggnader regleras med motsvarande bestämmelser – högsta nockhöjd till 4,8 meter och högsta byggnadshöjd till 3,2 meter.



Illustrationskarta

Huvudbyggnaders takform regleras också – takform som pulpettak får ha maximalt 16° takresning (f_3), sadeltak och kuverttak får ha maximalt 28° takvinkel (f_4). För att uppnå nätta volymer är det också fördelaktigt om huvudbyggnaden delas upp i olika volymer.

Byggnaderna bör uppföras med långsiktigt hållbara byggnadsmaterial, med avsikt att åstadkomma så liten påverkan på naturförutsättningarna som möjligt. Med fördel kan husen förses med vegetationstak. Ur ett långsiktigt hållbart perspektiv förordas att bebyggelsen utformas så att etablering av förnyelsebar energi, såsom solceller eller solfångare, underlättas.

Huvudbyggnad ska placeras fristående, vilket innebär att dessa ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns (f_1). Källare får inte finnas (b_1).

Bebyggelsen kan med fördel varieras. Fasader ska utformas i puts alternativt träpanel i dova kulörer, så att husen smälter väl in i landskapet och inte kontrasterar mot naturlandskapet (f_5).

Arbetsplatser

Utbudet av arbetsplatser är begränsat i Ljugarn. Det är 2,8 mil till Hemse och 4,5 mil till Visby, där utbudet av arbetsplatser är större.

Offentlig service

Offentlig service är koncentrerad till Hemse och Visby.

Kommersiell service

I Ljugarn finns en åretruntöppen livsmedelsaffär och en bensinstation med affär. Under sommarhalvåret finns dessutom fiskaffär, restauranger, café m fl serviceinrättningar. Kommersiell service i övrigt är koncentrerad till Hemse.

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

Skyddsrum Inom planområdet finns inga skyddsrum, ej heller i dess närhet.

Brandskydd 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.

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

I planförslaget säkerställs ett större område naturmark med höga naturvärden och gröna stråk för fria passager för djur och människor genom området. De gröna stråken binder samman området med anslutande natur- och skogsmark. De naturliga släppen främjar det rörliga friluftslivet och de närboendes promenader i området. Arbetet med grön infrastruktur bedöms därmed inte motverkas av ett plangenomförande.

Inom naturmarken kan platser för lek utkristalliseras och utvecklas.



Naturmark inom planområdet



Kalkrev öster om området

Östra delen av fastigheten Aldre Kaupungs 6:1, där naturen har höga värden ingår inte i detaljplanen.

För att skogs- och naturkaraktären ska råda och för att behålla markens goda genomsläpplighet bör gångstigar inte beläggas.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för naturmarken. I gemensamhetsanläggning för naturmark ska alla fastigheter inom planområdet ha andel i. Denna ska förvaltas av en samfällighetsförening.

Sammantaget innebär detta att strövområde för närboende och för det rörliga friluftslivet säkerställs.

Vattenområden Inga öppna vattenområden återfinns inom planområdet.

Dagvattenhantering Vid planering och utförande av dagvattenanläggning ska exploitören följa anvisningarna i Region Gotlands *Dagvattenhandbok*.

På Gotland ska dagvatten från hårdgjorda ytor fördröjas i anläggningar för hållbar dagvattenhantering. Fördröjning av dagvatten leder till minskad belastning på nedströms system och således en minskad risk för översvämningar. Genom att fördröja dagvattnet skapas goda möjligheter till infiltration och rening av dagvatten. Dagvattenanläggningen ska dimensioneras efter en kli-

matfaktor på 1,25 och för 20 mm nederbörd. Anläggningen ska utformas med avledning i form av infiltration, trög avledning eller med strypt utlopp. På så sätt omhändertas ca 90 % av dagvattnet på årsbasis.

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

Dagvatten inom planområdet ska omhändertas lokalt och huvudsakligen genom naturlig infiltration i marken. Allt dagvatten inom respektive fastighet ska omhändertas inom denna. Takvatten ska infiltreras direkt i mark. Dagvatten får inte anslutas till regionens spillvattenledning.

Då fastigheterna till största delen kommer att bestå av tomt- och naturmark blir möjligheten till infiltration relativt god. Den naturliga markens beskaffenhet gör det lämpligt att låta allt dagvatten infiltrera direkt i jorden oavsett om det är takvatten från byggnader eller nederbörd, som faller direkt till mark. Dessutom finns utrymme för infiltration i svackdiken inom det centrala vägområdet. Områdets avrinning förväntas följa områdets topografiska förhållanden i en nord-sydlig riktning mot Östersjön. Flödesvägar kan förstärkas eller omledas, om så erfordras, vid områdets genomförande.

På enskild fastighet ska så lite hårdgjord yta, som möjligt anläggas. Genomsläppliga beläggningar (grus- eller hålstensbeläggning) bör även användas till uppfarter och parkeringsytor där vatten kan infiltrera, fördröjas och renas via filtrering, vilket är ytterligare ett sätt att undvika ytavrinning.

Fördelen med att lokalt omhänderta dagvatten är dels att ledningssystem för dagvatten minimeras, dels att dagvattnet behålls under längre tid på platsen, vilket därmed utgör en resurs under växtsäsongen för flora och fauna.

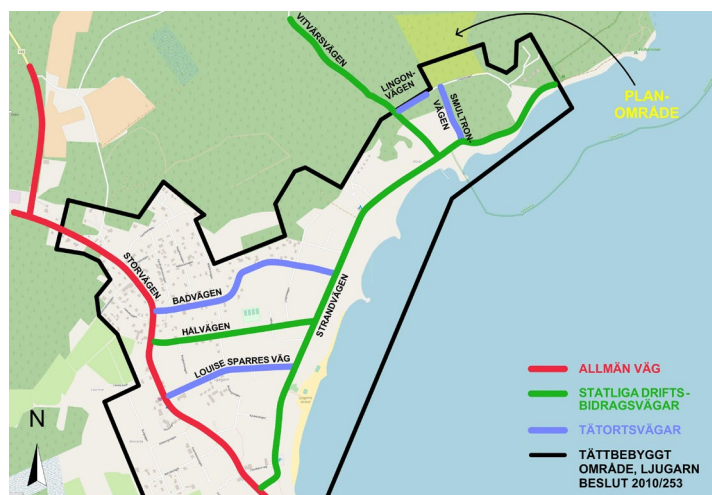
För att minska riskerna för förorening av dagvattnet ska miljövänliga och inerta byggnadsmaterial användas, som inte reagerar nämnvärt med sin omgivning. Detta gynnar även miljön. Region Gotland välkomnar ett frivilligt bruk av miljöcertifiering eller motsvarande miljöprestandahöjande system hos exploatören vid all byggverksamhet.

Användning av bekämpningsmedel bör undvikas. Bil- och båttvätt ska i första hand ske i anläggningar med föreskriven reningsanläggning. I undantagsfall kan fordon tvättas på grus- eller gräsplan där föroreningarna fastläggs i marken.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Angöring till planområdet kan ske via befintligt vägnät i två alternativ, varav alternativ 2 förordas. Alternativ 1 leder från Ljugarn mot Folhammar. I detta vägnät ingår Störvägen (allmän väg), Hålvägen och Strandvägen (vägar med statligt driftsbidrag) och tätortsvägarna Louis Sparres väg, Badvägen, Smultrovvägen och del av Lingonvägen).



I alternativ 2 kan angöring ske från nordväst via Vitvårsvägen, vilken utgör en separat tillfart med anslutning utanför Ljugarns tätort. Även denna har statligt driftsbidrag.



Södra delen av planområdet ingår i Ljugarns tätbebyggda område, vilket omfattas av Gotlands kommuns trafikföreskrifter, Samhällsbyggnadsförvaltningen, beslut nr 2010/253. För närvarande pågår en process för att hastighetsreglera hela Störvägens sträckning genom Ljugarn till 40 km/tim. Övriga vägar är reglerade till 30 km/tim. Anmodan till fastighetsägare om begränsning av växtlighet för bättre trafiksäkerhet och framkomlighet sker löpande.

Genom planområdet löper en äldre markväg i nord-sydlig riktning. Denna ansluter till Lingonvägen och föreslås utgöra huvudgata i planområdet. Dessutom tillkommer en ny angöringsväg genom området. Angöring till respektive tomt ska ske internt i området via dessa vägar.

Vägområdet för huvudgatan regleras 9 meter bred så att flackdiken kan anläggas längs denna. Övriga angöringsgators vägområden regleras till 8 meters bredd. Körbana ska utföras 4,0 meter bred. Övriga ytor ska vara naturliga för infiltration av dagvatten och kunna ge plats för borttröjda snömassor. En planbestämmelse – *genomsläppligt material* – reglerar att vägbanor inte får hårdgöras. Gång- och cykeltrafik hänvisas till lokalgator och naturstigar.

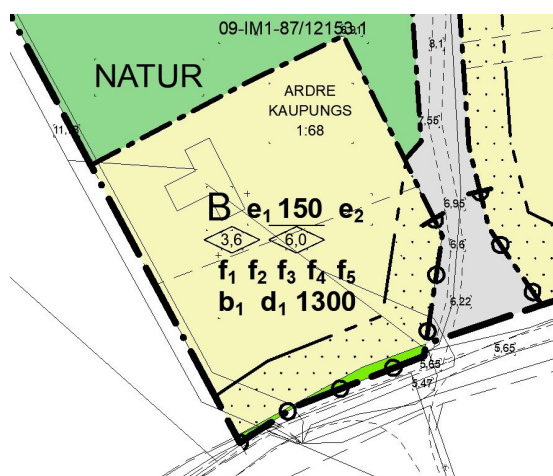


Befintlig markväg



Befintlig angöringsväg till 1:60

Befintlig väg i norr, som utgör tillfart till fastigheten Ardre Kaupungs 1:60, regleras 3,6 meter bred. Vägen löper i natur med höga naturvärden och med kalkrev i dagern i vägens närhet. Detta, tillika att vägen endast utgör angöring till en befintlig fastighet, utgör särskilda skäl att reglera vägområdet smalare. Officialservitutet för befintlig väg till fastigheten ska justeras i samband med lantmäteriförrättning så att det omfattar vägens befintliga sträckning inklusive detaljplanens reglerade bredd.



Lingonvägens vägområde varierar mellan 12-14 meters bredd. I gällande detaljplan, söder om planområdet, är ett smalt markområde om cirka 59 m² på fastigheten Ardre Kaupungs 1:68 reglerat som vägmärk. Aktuellt område är markerat med grön kulör på ovanstående kartbild. Denna har aldrig reglerats vid en lantmäteriförrättning. Lingonvägen följer fastighetsgränsen i dag. Planförslaget justerar därför vägbredden, så att den följer fastighetsgränsen. Vägområdet blir då 11-12 meter på den aktuella sträckan, vilket utgör en väl tilltaget vägområde.

Vägarna ska utföras enligt omgivande vägnäts standard. Gator ska dimensioneras enligt handboken *Vägar och gators utformning* (VGU) pärm 1, avsnitt sektion i tätort-gaturum. Gatans överbyggnad ska dimensioneras med hänsyn till rådande geologiska förhållanden och kvalitén på utförda anläggningar ska

lägst motsvara beskrivningarna i Anläggnings AMA 20.

De genomsläppliga vägytorna och flackdiken längs lokalgatorna innebär att dagvatten från området kan infiltreras direkt i sanden utefter vägen.

Lokalgatorna ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan ske i samband med nödutrymning och släckningsinsats.

Huvudmannskapet är enskilt för allmän plats. Region Gotland ska inte vara huvudman för gator och allmän platsmark, då detta ur ett kommunalekonomiskt perspektiv inte är rimligt med hänsyn till Gotlands omfattande bebyggelse på landsbygden. Detta motiveras dessutom av att områdets vägar och naturmark ska förvaltas av en vägförening/samfällighet där samtliga fastigheter inom planområdet ska ingå. Denna typ av självförvaltning, där den enskilde fastighetsägaren långsiktigt kan påverka sitt närområde ger, av erfarenhet, en god hållbar utveckling.

Ansvar för projektering och anläggande av lokalgator och gångstigar åvilar exploitörerna för Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1. Detta regleras i exploateringsavtalet med Region Gotland.

Ljugarns befintliga vägnät ingår vägförening i Ardre och Alskogs socknar, vilken bildades 1964. Denna samfällighet insomnade 1971, då driften övertogs i ett frivilligt åtagande av storkommunen.

För planrådets vägnät ska en gemensamhetsanläggning bildas (lokalgator). I gemensamhetsanläggning för vägar (lokalgator) ska alla tillkommande och befintliga fastigheter inom planområdet ingå. Denna ska förvaltas av en samfällighetsförening. Bildande av gemensamhetsanläggningar ska bekostas av exploitörerna.

Inom detaljplanen kan gång- och cykeltrafik ske via lokalgator och naturstigar.

Kollektivtrafik

Busslinje 13 trafikerar länsväg 144 och 143 mellan Ljugarn och Roma, där byte kan ske för buss till Hemse alternativt Visby.

Parkering

Möjlighet att anordna parkering ska finnas på egen fastighet.

På enskild fastighet ska så lite hårdgjord yta, som möjligt anläggas. Genomsläppliga beläggningar (grus eller hålstensbeläggning) bör även användas till uppfarter och parkeringsytor där vatten kan infiltrera, fördröjas och renas via filtrering, vilket är ytterligare ett sätt att undvika ytavrinning.

Störningar

Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan, varför ett genomförande inte förväntas medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

VA-kapacitet är reserverad för detaljplan Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1 i Region Gotlands vatten- och avloppnät. Anslutning ska ske via en gemensam förbindelsepunkt. En ansökan om VA-anslutning skickades in 2022-02-04 (TN 2022/432) av exploitörerna och en föreslagen förbindelsepunkt vid Lingonvägen / Vitvärsvägen har godkänts.

Ledningar ska anläggas av exploatören enligt regionens standard till angiven förbindelsepunkt och därefter överlätas till en gemensamhetsanläggning. Ledningsnätet ska dimensioneras för samtliga ingående fastigheter.

Utförande och bekostnad regleras i exploateringsavtal mellan Region Gotland och exploatörerna.

Det åvilar exploatören att bygga ut ledningsnätet inom planområdet. Ledningsnät ska anläggas enligt *Teknisk handbok VA; Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system*. Till detta nät ska även fastigheterna Ardre Kaupungs 1:60 och 1:68 erbjudas anslutningsmöjlighet.

Plats för teknikbyggnad, såsom transformatorstation eller pumphus regleras i detaljplanen (E).

Förbindelsepunkt för vatten- och spillvatten finns vid Lingonvägen/ Vitvärsvägen. Servitut för ledningar inom regionens mark, Ardre Alsarve 1:41, till godkänd förbindelsepunkt ska bildas vid lantmäteriförrättning. Detta ska bekostas av exploatörerna.

Vatten- och avloppsnätet kommer att genomföras enligt gängse utbyggnadsprinciper, där varje fastighet förses med en anslutningspunkt för vatten och avlopp vid tomtgräns. Från denna punkt är det respektive fastighetsägare som utför och bekostar ledningsarbetet inom den egna fastigheten.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för anslutningspunkt och ledningsnät i området. Denna ska förvaltas av en samfällighetsförening.

Uppvärmning

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

EI

Ny transformatorstation kan placeras inom område för teknikbyggnad (E). Ledningsdragning ska samordnas med utbyggnaden av VA-ledningsnätet.

Tele/Fiber

Befintliga ledningsrätter för tele ska beaktas vid exploaterings genomförande. Befintliga teleanläggningar ska så långt möjligt behållas i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om undanflyttning åtgärder eller skydd av telekablar krävs ska exploatörerna bekosta detta.

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

Fiber ska förberedas för anslutning till samtliga fastigheter. Fiberkanalisering bör samordnas med utbyggnaden av VA-ledningsnätet.

Fiberfördelningsskåp kan placeras inom naturmark.

Avfall

Sophantering och återvinning löses på egen tomtplats. Sopskåp ska placeras lättåtkomliga på respektive tomtplats.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Antagandet kan ske under 2022. Genomförandet kan igångsättas så snart detaljplanen har vunnit laga kraft. Lokalgator, dagvattensystem samt vatten- och avloppsnät ska vara färdigställda innan startbesked kan lämnas. Därefter kan enskilt byggande ske.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Denna detaljplan har utarbetats av en av exploatörerna – fastighetägarna till Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1 – utsedd konsult i samarbete med planenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen. För plankostnader till regionen har särskilt plankostnadsavtal tecknats. Enligt detta avtal svarar exploatörerna för samtliga kostnader för detaljplanens framtagande. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan.

Exploatörerna ansvarar för detaljplanens genomförande.

Region Gotland är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är exploatörerna, Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1, som ansvarar för utbyggnad av gatu- och naturmark inom planområdet, liksom för vatten, spillvatten och dagvatten. De enskilda fastighetsägarna kommer att vara ansvariga för skötsel och underhåll av desamma.

Exploateringsavtal

För att säkerställa genomförandet i relation till områdets kommande fastighetsägare – tredje man – har ett exploateringsavtal upprättats mellan exploatörerna och Region Gotland. Exploateringsavtalet har tecknats med båda exploatörerna.

Exploateringsavtalet har godkänts av regionstyrelsen.

Exploateringsavtalet reglerar utbyggnaden av vatten, avlopp, dagvatten, lokalgator, naturområden m m i enlighet med planhandlingarna. Avtalet anger även anvisning om tidplan, fastighetsbildning, exploatörens ansvar för bildande av gemensamhetsanläggningar, avgifter för VA-anslutningar, m m. Exploateringsavtalet reglerar även exploatörernas ansvar för bildande av gemensamhetsanläggningar och samfälligheter.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhets- anläggning m m

Fastighetsrättsliga frågor berör till exempel avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggningar och tillhörande samfällighetsföreningar. En marksamfällighet ska även bildas. 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 exploatörerna i enlighet med framtagen detaljplan.

Detaljplanen omfattar exploateringsfastigheterna Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1 för vilka fastighetsbildning ska genomföras. 28 fastigheter ska bildas i enlighet

med detaljplanen.

Enligt detaljplanen ska vägmark om cirka 59 m² regleras över till kvartersmark på fastigheten Ardre Kaupungs 1:68.

Officialservitutet för befintlig väg till fastigheten Ardre Kaupungs 1:60 ska justeras i samband med lantmäteriförrättning så att det omfattar vägens befintliga sträckning inklusive detaljplanens reglerade bredd. Detta ska bekostas av exploatörerna.

I detaljplanen ingår även de enskilda fastigheterna Ardre Kaupungs 1:60 och 1:68, varav Ardre Kaupungs 1:68 kan styckas av. Eventuell avstyckning av fastigheten Ardre Kaupungs 1:68 ska bekostas av fastighetsägaren.

I enlighet med detaljplanen kan 29 stycken nya bostadsfastigheter bildas genom avstyckning. För övrig mark, allmän platsmark, bör lämpligen en marksamfällighet bildas där samtliga 29 tillkommande bostadsfastigheter och de två befintliga ha andel.

Anslutningspunkt för vatten- och spillvatten finns vid Lingonvägen/ Vitvärsvägen. Servitut alternativ ledningsrätt för ledning inom regionens mark, Ardre Alsarve 1:41, ska bildas vid lantmäteriförrättning. Denna ska bekostas av exploatörerna.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för anslutningspunkt och ledningsnät för vatten- och avlopp. Fastigheterna Ardre Kaupungs 1:60 och 1:68 ska även erbjudas anslutningsmöjlighet till VA-nätet. I gemensamhetsanläggningen ska alla tillkommande och befintliga fastigheter inom planområdet ingå.

Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

För plankostnader till regionen har särskilt plankostnadsavtal tecknats. Enligt avtalet svarar exploatörerna för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan.

Samtliga kostnader för utförande av allmänna anläggningar inom planområdet åvilar exploatörerna till Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1 och ska regleras i exploateringsavtal med exploatörerna och Region Gotland.

Utbyggnaden för vatten och avlopp ska genomföras och finansieras av exploatörerna. För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren 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 exploatörerna till Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1. Eventuell avstyckning av fastigheten Ardre Kaupungs 1:68 ska bekostas av fastighetsägaren.

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 området genomförande uppgår till cirka 14 mkr, varav planeringskostnader inklusive utredningar uppgår till 1,2 mkr och utbyggnad av infrastruktur 11,6 mkr. Övriga kostnader avser fastighetsbildning med mera.

Exploatörernas intäkter kommer i huvudsak att hänföras till försäljning av de föreslagna tomtplatserna, vilka ger en uppskattad intäkt på cirka 28 mkr. Vid en jämförelse mellan den värdeökning och de kostnader som detaljplanen medför och de mervärden som uppkommer genom kommande exploatering för bostäder kan detaljplanen förutses vara ekonomiskt lönsam.

I exploateringsavtalet har ett vite till ett belopp motsvarande kostnaden för utbyggnaden av områdets infrastruktur fastställts. Exploatörerna har lämnat en ovillkorlig bankgaranti för att säkerställa vitesbeloppet.

Tekniska frågor Vatten och avlopp

VA-kapacitet är reserverad för detaljplan Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1 i Region Gotlands vatten- och spillvattennät. En ansökan om VA-anslutning skickades in 2022-02-04 (TN 2022/432) av exploatörerna och en föreslagen förbindelsepunkt vid Lingonvägen / Vitvärsvägen har godkänts.

Utredningar

Inom ramen för planarbetet har naturvärdesinventeringar och en arkeologisk utredning – skede 1 och 2 – genomförts.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Natur- och kulturvärden

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. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Se beskrivning nedan.

Planområdet omfattas delvis av 4 kap 4 § MB, fritidshus får endast uppföras om det sker i form av komplettering till befintlig bebyggelse. Då förslaget utgör en förlängning av Ljugarns tätbebyggda samhälle och ansluter till befintligt fritidshusområde anser Region Gotland att den föreslagna exploateringen utgör en komplettering till befintlig bebyggelse i enlighet med 4 kap 4 § MB.

Planområdet ingår i ett område av riksintresse för det rörliga friluftslivet FI 02 Östergarnslandet, beslut av Naturvårdsverket 2014-02-17, reviderad 2018-05-25, enligt 3 kap 6 § MB. Se beskrivning nedan.

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård (Snabben-Ljugarn) beslut av Naturvårdsverket 2000-02-07, enligt 3 kap 6 § MB. Se beskrivning nedan.

Området är även riksintresseområde för försvarsmakten – samrådsområde. Försvaret har i remiss i samband med planförfrågan meddelat att de inte har något att erinra mot en exploatering av planområdet – yttrande 2019-03-06.

Natur- och kulturmiljö

Den föreslagna utbyggnaden har ringa påverkan på områdets natur- och kulturvärden liksom grön infrastruktur och ekosystemtjänster.

Naturmiljö

En naturvärdesinventering utfördes av Gotlands Botaniska Förening sommaren 2018. Den har sedermera kompletterats under sommaren 2019. Planförslaget följer resultatet av utredningarna. Fastigheten Andre Kaupungs östra del, där naturvärdena är höga, har utgått ur detaljplanen. Nordvästra delen och naturkorridorer för människors och djurs passager genom området säkerställs som naturmark. Detta skapar förutsättningar för spillkråkan m fl fridlysta fågelarters fortlevnad i området och att naturmiljön inte påtagligt skadas.

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

Området ska utgöras av naturtomter med skog mellan husen. Gräsbeläggning av tomterna bör inte utföras. Detaljplanen möjliggör för multifunktionella materialval – som vegetationstak – och effektiv energianvändning för att ytterligare minska påverkan.

Kulturmiljö

Vid en genomförd arkeologisk utredning, skede 1 och 2, påträffades inga fynd eller nya kulturlager, Arendus rapport 2019:20. Inga övriga kända kulturvärden finns i planområdet.

Friluftsliv

Friluftslivets och de närboendes rörelser genom området har beaktats i planförslaget. Ett större område naturmark med höga naturvärden och gröna stråk för fria passager för djur och människor genom området säkerställs. De gröna stråken binder samman området med anslutande natur- och skogsmark. De naturliga släppen främjar det rörliga friluftslivet och de närboendes promenader i området. Arbetet med grön infrastruktur bedöms därmed inte motverkas av ett plangenomförande.

Riksintressen – sammanfattning

Sammantaget anser Region Gotland att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra att några riksintressen påtagligt skadas.

Sociala värden

Barnperspektivet

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

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

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

Det planerade bostadsområdet ska utformas tryggt och tillgängligt. Dess närhet till natur och hav ger goda förutsättningar för en bra livsmiljö och en säker

**Jämställdhets-
perspektivet** (KS §
257/2009)

närmiljö att vistas i. Aktiviteter i Ljugarn och tillgänglig kollektivtrafik är också positiva faktorer för ett harmoniskt liv.

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

Det tilltänkta området utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Områdets karaktär och utformning ger goda förutsättningar för ett tryggt och jämställt boende.

Området knyter an till befintlig bebyggelse och aktiviteter i närområdet. Detaljplanen säkerställer fri passage för det rörliga friluftslivet, vilket ger möjligheter till ett aktivt och attraktivt friluftsliv i bostadens närhet för alla.

**Fastighetsrättsliga
genomförande frågor**

Nya fastigheter, 28 st, i enlighet med detaljplaneförslaget, ska bildas genom avstyckningar från Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1. För övrig mark, allmän platsmark, bör lämpligen en marksamfällighet bildas där samtliga 28 nybildade fastigheter har andel. Även två befintliga fastigheter, Ardre Kaupungs 1:60 och 1:68 (inklusive eventuell avstyckning från Ardre Kaupungs 1:68) erbjuds andel i denna. För förvaltning av dessa ska en samfällighetsförening bildas.

Vägar och grönområden ska utgöra en gemensamhetsanläggning för de nybildade och befintliga bostadsfastigheterna inom planområdet.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för anslutningspunkt och ledningsnät för vatten- och avlopp. I gemensamhetsanläggningen ska alla tillkommande och befintliga fastigheter inom planområdet ingå.

Officialservitutet för befintlig väg till fastigheten Ardre Kaupungs 1:60 ska justeras i samband med lantmäteriförrättning så att det omfattar vägens befintliga sträckning inklusive detaljplanens reglerade bredd.

Servitut för ledningar inom regionens mark, Ardre Alsarve 1:41, till godkänd förbindelsepunkt ska bildas vid lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Exploatören ska stå för utförande- liksom fastighetsbildningskostnader.

Fastighetskonsekvenser

Ardre Kaupungs 1:55 och Ardre Kaupungs 6:1; 28 nya fastigheter bildas – 14 tomter på respektive fastighet. De nybildade fastigheterna ska ges andel i gemensamhetsanläggningar för väg, natur och VA-anläggningar.

En marksamfällighet bildas för natur och lokalgator. Både nybildade och befintliga bostadsfastigheter inom planområdet erbjuds bli delägande fastigheter i marksamfälligheten. Marksamfälligheten kommer att belastas av gemensamhetsanläggningar för väg, naturområde och VA-anläggningar.

Ardre Kaupungs 1:60; fastigheten ges andel i gemensamhetsanläggning för väg och erbjuds delägande i marksamfällighet, som ska bildas för naturmark och lokalgator.

Fastigheten erbjuds anslutning till den planerade utbyggnaden av VA-nätet i området och ges därmed andel i gemensamhetsanläggning för VA-anläggningar.

Ardre Kaupungs 1:68; fastigheten ges andel i gemensamhetsanläggning för väg och erbjuds delägande i marksamfällighet, som ska bildas för naturmark och lokalgator.

Fastigheten erbjuds anslutning till den planerade utbyggnaden av VA-nätet i området och ges därmed andel i gemensamhetsanläggning för VA-anläggningar.

I enlighet med detaljplanen ska vägmark om cirka 59 m² regleras över till kvartersmark på fastigheten Ardre Kaupungs 1:68.

Fastigheten kan enligt detaljplanens bestämmelse om minsta tomtstorlek styckas av. Förutsättningar enligt ovan gäller även avstyckad lott.

Resurser och hushållning

God bebyggd miljö

Planförslaget har upprättats med utgångspunkt att hushålla väl med befintliga resurser. Förslaget utgår från de bebyggelse- och bygglovsriktlinjer som anges för skogslandskap i den fördjupade översiktsplanen för Östergarnslandet och Katthammarsvik, antagen av regionfullmäktige 2017-06-19, § 96. Den nya bebyggelsen inplaceras i skogslandskapet och omges av naturmark, så att skogsmiljön fortsatt är påtaglig i 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.

Hälsa och säkerhet

Klimatanpassning

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

Prognostiserade klimatförändringar för Gotlands län har genomförts av SMHI utifrån två olika uppvärmningsscenarioer, där RCP4.5 motsvarar 3 graders uppvärmning och RCP8.5 motsvarar 5 graders uppvärmning till slutet av detta sekel (SMH, 2015). Resultatet från dessa scenarion förutspår 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 RCP4.5 respektive 825 mm/år för RCP8.5. Denna ökning tillsammans med en ökning av intensiv nederbörd och en ökad lokal vintertillrinning, som följd av mildare vintrar, ökar sammantaget risken för framtida översvämningar på Gotland.

Den lågpunktskartering för Gotlands län, som genomförts av SMHI (2015) har identifierat flödesvägar för ytvatten genom fastigheten, där vatten förväntas

rinna under ett skyfall. Flödesvägarna är inte tydliga nog att synas på topografiska kartor. Eftersom fastigheten till största delen kommer att bestå av tomt- och naturmark kommer möjligheterna till infiltration på respektive fastighet vara relativt stor. Fastigheterna sluttar från norr till söder. Huvudgatan ska förses med flackdiken för att möjliggöra direkt infiltration. I samband med detaljplanens genomförande kan flödesvägarna förstärkas och ledas till naturmark inom planområdet. Risk för översvämning är därmed ringa.

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.

Planområdet är inte lokaliserat så att det är särskilt utsatt för klimatförändringar. Ökad temperatur bör innebära en relativt liten påverkan för de boende på platsen. Den skog som står kvar runt fastigheterna bidrar till skuggning och har en svalkande effekt.

Områdets topografi medför att risk för ras eller skred inte är relevant.

Biltrafik

Antalet tillkommande trafikrörelser till och från området bedöms inte vara av sådan omfattning att störningar kommer att uppstå. Trafikverket har i yttrande i samband med planförfrågan konstaterat att förslaget tar tillvara redan utbyggd infrastruktur och inte kan få någon märkbar inverkan på Trafikverkets anläggningar.

Hållbar transportinfrastruktur

Med utgångspunkt från att området är placerat i utkanten av Ljugarn främjar nyttjandet av gång- och cykeltrafik, vilket kan motverka ett ensidigt bilberoende.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

En förutsättning för områdets genomförande är att bostäderna ansluts till Region Gotlands VA-nät. Den aktuella planläggningens omfattning kommer med största sannolikhet därmed inte att påverka vattenkvalitetsnormerna och därmed inte heller någon av de gränser som finns för koncentration av skadliga ämnen i vatten. Planbestämmelser med avsikt att skydda grundvatten och ett långsiktigt hållbart boende har införts. Tillkommande trafikrörelser medför inte att normer för omgivningsbuller eller luftkvalitet överskrids.

Sammantaget innebär genomförandet av detaljplanen att några miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Djurhållning

Ingen djurhållning finns inom eller i områdets närhet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter, med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättigheter inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den dag då regionens beslut om antagande vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men det finns ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. Regionen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.

Övrigt

Region Gotland är inte huvudman för allmän plats.

Områdets vatten- och avloppsanläggningar har säkerställts innan detaljplanen antagande.

Lokalgator, dagvattensystem samt vatten- och spillvattennät ska vara färdigställt till nytillkommen fastighet innan startbesked kan beviljas.

Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats på uppdrag av Arkitektur & Film Carin Johanson AB i samråd med planarkitekterna Christian Björkman och Oscar Lindster, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland.

Genomförandefrågorna har utvecklats i samråd med markingenjör Per Seigerlund, Teknikförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2022-06-22

Richard Löwenborg
planchef

Oscar Lindster
planarkitekt

Antagen av MBN 2022-06-22, § 169
Laga kraft 2022-07-15