



Förslag till detaljplan för

Del av Eskelhem Unghanse 1:28

Region Gotland

Granskningshandling

Ärendenr: BN 2013/2652

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 25 februari 2015

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planhandling
- Plankarta
- Översiktlig geoteknisk utredning, (2014-11-10, PentCon AB)

Planförslaget är upprättat på;

Region Gotland

Samhällsbyggnadsförvaltningen, enheten detaljplan

Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby

Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY

Tfn 0498-26900vxl

e-post: sbfplan@gotland.se

hemsida: www.gotland.se/byggabo

Planen hanteras enligt PBL 2010. Beslut om planuppdrag fattades av byggnadsnämnden i Region Gotland den 5 februari 2014.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra byggande av en förskola i Toftaområdet. Detaljplanen möjliggör en förskola med tre avdelningar. Platsens förutsättningar med närhet till havet och omedelbar närhet till naturen ger möjligheter för en god skolmiljö. Barnens lek- och arbetsmiljö är viktigt. Miljön ska vara rolig, trygg och utmana till lek och aktivitet. Föreslagen förskolebyggnad placeras i ett grönområde inom ett bostadsområde. Det ger en miljö utan bullerstörningar vilket är bra för både barn och personal.

Bedömning av miljö- påverkan

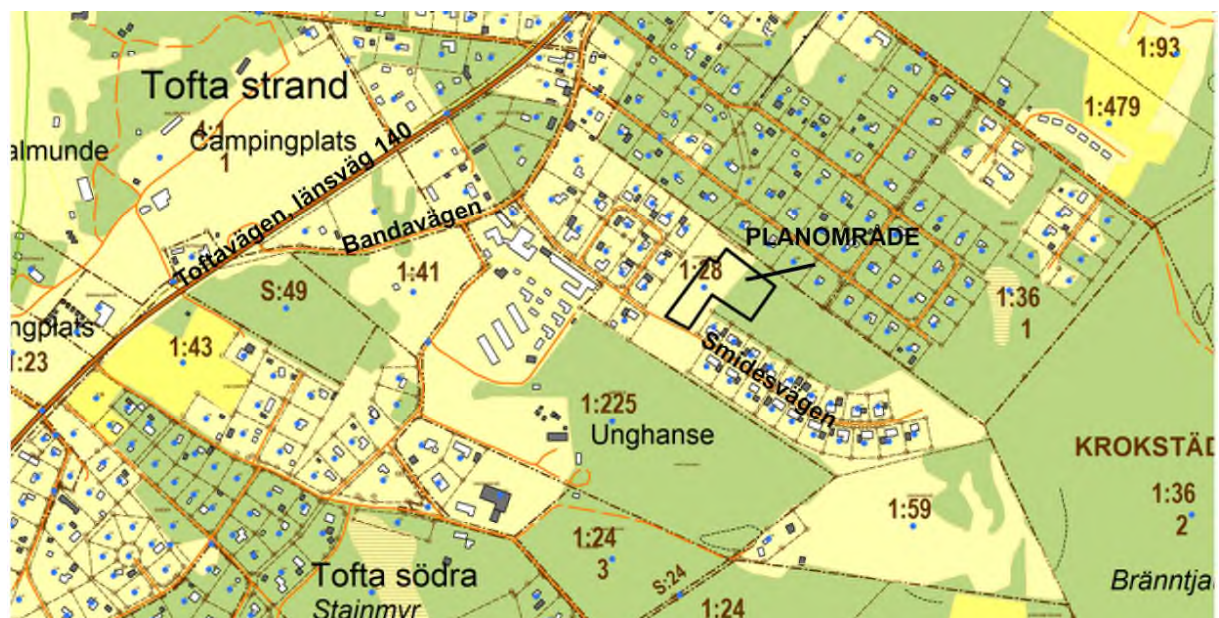
Planen bedöms inte kräva miljöbedömning, med miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Samråd om denna bedömning genomförs med länsstyrelsen, enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, 6 §.

De nu kända förhållandena om området och planansökan innebär, enligt Region Gotlands bedömning, inte risk för påverkan på miljö, hälsa, m.fl. faktorer av sådan omfattning att en miljöbedömning ska krävas. Det bedöms vara en plan som medger bebyggelse på platsen med liten påverkan på miljö och människor och med liten total påverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i mellersta delen av Toftaområdet, i ett befintligt villaområde, öster om länsväg 140. Området nås från väg 140 via Bandavägen och Smidesvägen. Se karta nedan.



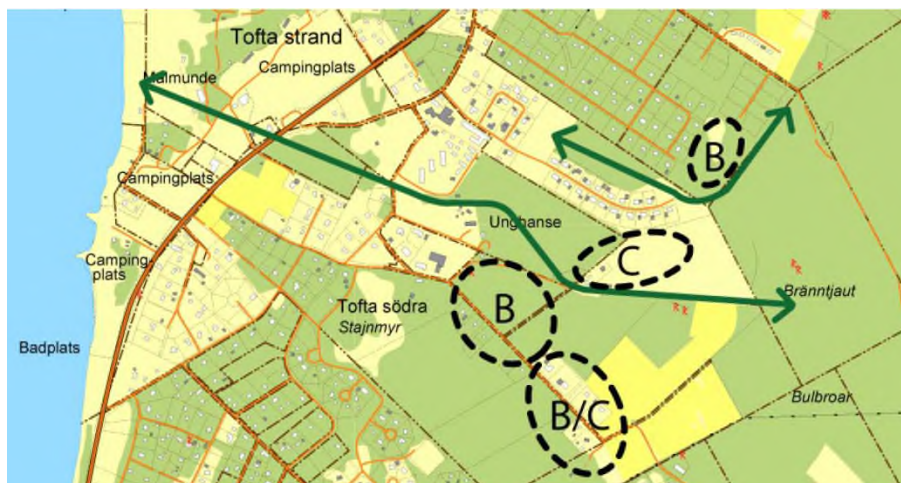
Översiktskarta

Areal Planområdet omfattar ca 0,7 ha (hektar).

Markägoförhållanden Marken ägs av Region Gotland.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer** Översiktsplan Bygg Gotland 2025 (antagen 2009-06-14) anger: område med planutredning. Det är i linje med översiktsplanen att bygga ut service på landsbygden.
- Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden m m** Planområdet omfattas av detaljplanen; Del av Kroks 1:36, Unghanse 1:28 (antagen 1979-12-20) dnr 09-TOF-574. Detaljplanen anger för området; allmän platsmark.
- För fastigheten gäller förordnande enligt 6 kap 5 § plan- och bygglagen (tidigare 113 § byggnadslagen).
I samband med planarbetet ansöker Region Gotland hos Länsstyrelsen om att förordnandet upphävs inom planområdet. (se under rubriken; Genomförandefrågor; upphävande av förordnande)
- Program för planområdet** Planprogram för Toftaområdet (godkänd av BN 2006-12-06) anger olika utbyggnadsområden för bebyggelse i områdets närhet. För en mindre del av området anges: "Tätortskaraktär, lämplig att utveckla tätortskaraktären, Högre exploatering". Den större delen av planområdet ligger inom ett område som är utpekad som föreslaget grönstråk.
Kopplat till planprogrammet finns en Grönområdesfördjupningen (daterad 2009-12-09) som redovisar "föreslagna grönstråk" i den närskog där förskolan föreslås placeras. Grönstråk" beskrivs som gröna områden/platser och länkar/stigar som är lätta att röra sig i och som inte bryts av kraftiga barriärer. Grönstråket är idag allmänt tillgängligt och är attraktivt för rekreation. Planförslaget anpassas så att möjlighet att ströva i grönstråket kvarstår.



Grönområdesfördjupning. Grön pil visar föreslaget grönstråk.

- Kommunala beslut i övrigt** Byggnadsnämnden beslutade 2014-02-05, §3, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastighet del av Eskelhem Unghanse 1:28 för att möjliggöra för byggande av förskola.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation** Planområde utgörs av skog (tall och gran) på sandig, torr mark samt av ett öppet fält där det idag finns fotbollsplan och lekanordningar för barn. Planområdet angränsar till både permanent- och fritidshusbebyggelse mot norr och söder. Skogen är idag en väl använd närskog för boende i området. Mellan det öppna fältet och skogen löper ett dike. I

grönområdesfördjupningen av planprogrammet för Tofta pekaskogen ut som ett grönstråk där passage ska finnas i öst-västlig riktning.

Närheten till naturen är en stor kvalitet för förskoleverksamheten samt för befintliga bostäder. Planområdet är avgränsat så att passager norr och söder om den tilltänkta förskoletomten kvarstår, vilket gör det möjligt att även fortsättningsvis använda grönstråket och röra sig i skogen. Väster om planområdet lämnas parkmarken kvar.



Planområdet sett från Smidesvägen.



Dike mellan skog och öppen mark. Bild tagen från norr.



Stig i närskogen.

Geotekniska förhållanden

Jorden inom undersökningsområdet bedöms generellt, under ett mullager, bestå av sand direkt på kalkstensberget. Kalkstensbergets yta ligger ca 0,8 meter under markytan. Den naturligt lagrade jorden bedöms generellt vara fast lagrad. Ingen fri vattenyta har konstaterats i samband med provgropsgrävningarna. Grundvattennivån bedöms, med ledning av SGU:s kartunderlag, ligga mindre än en meter under markytan.

Grundläggning bedöms genomgående kunna utföras på konventionellt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta eller separata grundplattor direkt i naturlig mark på frostfri nivå. Det förutsätts att befintlig mulljord tas bort innan grundläggning.

Nyttillförd fyllning för grundläggningen utförs lämpligen med materialtyp 2, grovkornig jord, enligt tabell CE/1 i AMA Anläggning 10. Packning utförs lämpligen i lager enligt tabell CE/4 i Anläggnings AMA Anläggning 10. Den dominerande jordarten, på bedömd grundläggningsnivå, är sand alternativt kalkstensberg.

Belastningar av marken (byggnader uppfyllning mm.) kan genomgående, med förutsättningar som redovisas i utredningen, utföras utan risk för skadliga, ojämna, sättningar. Ej heller föreligger risk för stabilitetstekniska problem.

Översiktlig geoteknisk utredning, daterad 2014-11-10 har tagits fram av PentaCon AB.

Radon

Aktuellt område har låg risk för radon. Markradonundersökningar bör göras för att konstatera om det finns lokala områden med förhöjda radonhalter. Utan mätningar byggs med radonskyddad konstruktion.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns i området. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten skall arbetet omgående avbrytas och länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kapitlet 10 § Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). En arkeologisk utredning ska genomföras i samband med planläggning.

Klimatförändringar

Planen syftar till att möjliggöra byggande av en förskola i Toftaområdet. Föreslagen förskolebyggnad placeras i ett grönområde inom ett bostadsområde

Högre temperaturer

Högre temperaturer ställer krav på att exempelvis avsätta (större) ytor för allmänna ändamål som gator, torg och parker, då människors benägenhet att vistas utomhus ökar vid stigande temperaturer. Detaljplanen utgörs av kvartersmark som tidigare utgjorde allmän plats. Stora delar av de allmänna vistelseytorna finns kvar i närområdet. Den föreslagna förskoleverksamheten medför även att en bättre utrustad lekplats kommer till i området, vilken även allmänheten är nyttja.

Ökad nederbörd och översvämningar

Nederbörden förväntas öka med 10-20% det närmaste seklet (SMHI). Det häftigaste regn som drabbat Gotland i modern tid skedde år 1913, då ett skyfall gav 141 mm (141 liter per kvadratmeter). Ett troligt rimligt antagande för framtida ökande nederbördsmängder är 155-170 liter per kvadratmeter.

För detaljplanen kräver det att man inte hårdgör mer mark än nödvändigt och att dagvattennätet är dimensionerat för att omhänderta de ökade mängder som en exploatering kan innebära. Större delen av planområdet kommer fortsättningsvis utgöra gröna ytor. Planområdet kommer försörjas

av regionalt vatten- och avlopp. Dagvattenätet i Tofta är inte dimensionerat för att klara liknande extrema skyfall. Topografin i området är avgörande. Smidesvägen söder om ligger lägre än planområdet vilken kan avleda stora vattenmängder.

Stigande havsnivåer

Aktuella fastigheter ligger inte inom riskområde för stigande havsnivåer. Markytensnivån sluttar från + 10,36 m.ö.h i den norra delen till + 9.65 m.ö.h i den södra delen.

Risker för ras, skred och erosion

De risker för ras, skred och erosion som är aktuella på Gotland är kusterosion eller ras av klinter. Planområdet omfattas inte av kust eller klint. Ytterligare information tillkommer när översiktlig geoteknisk undersökning gjorts.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Ny bebyggelse

Användningen av marken i planförslaget är Skola. I ändamålet ingår alla slag av skolor. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor. Föreslagen förskolebyggnad placeras i ett grönområde inom ett bostadsområde. Det ger en miljö utan bullerstörningar vilket är bra för både barn och personal. Ingen bebyggelse finns inom planområdet idag. Platsens förutsättningar med närhet till naturen ger möjligheter för en god skolmiljö.

Planförslaget omfattar en tomt för förskola med möjlighet att bygga tre avdelningar samt att anlägga en gård för lek och pedagogisk verksamhet. Högst 1000 kvadratmeter (bruttoarea) får utgöra byggnad. Förskolebyggnaden får uppföras med maximal nockhöjd 8 meter samt största takvinkel 45 grader. I södra delen av området ges möjlighet att uppföra garage, förråd och uthus med största sammanlagda bruttoarea 100 kvadratmeter, med högsta nockhöjd 4,0 meter samt största takvinkel 45 grader. Parkering får finnas på den kryssade marken. Närmast Smidesvägen får byggnad inte uppföras och parkering ej finnas.

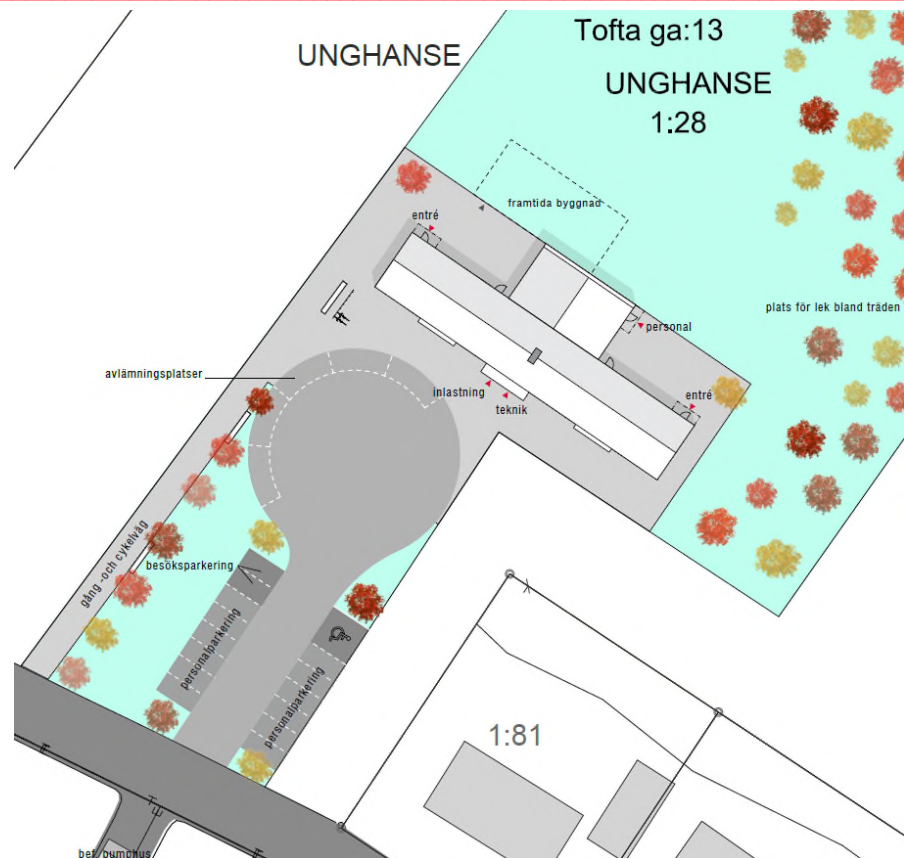
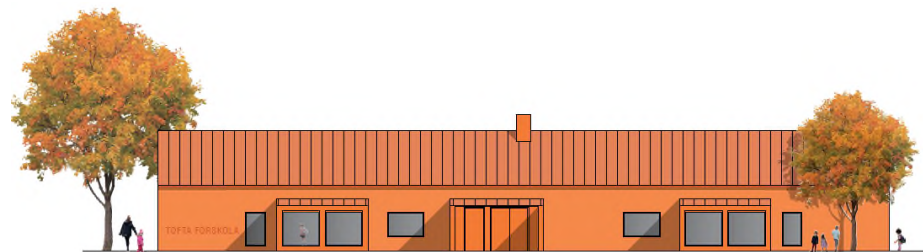


Illustration som visar förslag till förskolans placering och angöring.
(AQ-arkitekter, 2014-10-01)



Fasad sydväst (obs endast illustration) (AQ-arkitekter, 2014-10-01)



Fasad nordväst (obs endast illustration) (AQ.arkitekter 2014-10-01)

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Toftaområdet har utvecklats successivt under 1900-talet och har ett varierat fritids- och permanentboende som representerar olika stilepoker. Bebyggelse på intilliggande fastigheter i söder och väster utgörs till största delen av permanentbostäder i form av friliggande villor, typhus från 1970- och 80-talen. Bebyggelse norr om planområdet utgörs till största delen av fritidshus. Arbetsplatser är i allmänhet lokaliserade till Visbyområdet.



Villabebygelse Smidesvägen

- Offentlig service** Offentlig och kommersiell service är i huvudsak koncentrerad till Visby och Klintehamn. I Eskelhem, Klintehamn och i Västerhejde finns bl a skola och i Vibble kommersiell service, såsom livsmedelsaffär.
- Tillgänglighet** Allmänna platser ska utformas så att de är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Handikappsparkering skall finnas högst 25 meter från entrén. I enlighet med plan- och bygglagen skall såväl bebyggelsen som den yttre miljön vara tillgänglig för funktionsnedsatta.
- Brandskydd** Tillgängligheten för räddningstjänsten skall vara sådan att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon.
- Friytor**
- Lek, rekreation och naturmiljö** Förskolan föreslås placeras i kanten av en mindre skog/närskog. Skogen används idag för promenader etc och är viktig för närområdet. Stigar finns ut till angränsande skogs- och strövområden. Planförslaget ska säkerställa att stigar och stråk bevaras eller förbättras inom planområdet så att allmänheten även fortsättningsvis har möjlighet att röra sig obehindrat förbi planområdet. Skogen är även en viktig resurs och stor kvalitét för förskolans verksamhet.
- På parkmarken finns idag ett öppet fält med fotbollsplan, pulkabacke och lekanordningar för barn. Ytan för fotbollsplan och lekanordningar kommer att tas i anspråk för förskolan. Förskolans gård kommer att utgöras av både öppna ytor och skog, och kommer vara väl utrustad med lekanordningar för barn, vilka även boende i närområdet får ta del av.
- Den öppna ytan väster om planområdet kommer fortsättningsvis utgöras av allmän platsmark. Där finns bland annat en kulle som vintertid används som pulkabacke. Region Gotland avser även att komplettera med lekanordningar på den allmänna platsmarken. Ytor för fotbollslek finns även på den allmänna marken söder om Smidesvägen.
- Gator och trafik**
- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik** Planområdet angörs från Toftavägen via Bandavägen och Smidesvägen. Bandavägen är en enskild väg med statsbidrag, där Region Gotland har tagit på sig ansvaret att sköta drift och underhåll. Detta underhåll inkluderar även snöröjning under vintertid. Även Smidesvägen är en enskild väg, dock utan statsbidrag. Region Gotland är därmed inte väghållare för dessa vägar.

Smidesvägen är 7 meter bred och Bandavägen är 4,0 meter bred. En godtaglig standard för möte mellan bil och gående på väg är 3,5 meter, vilket även är en vanlig bredd för enskild väg på Gotland.

(För en eventuell ut- och ombyggnation av enskild väg ansvarar respektive väghållare, exempelvis väg- eller samfällighetsförening. Breddning av Bandavägen ligger därmed på väghållarens ansvar.)

För att ytterligare öka säkerheten för oskyddade trafikanter vid blandtrafik på dessa vägar föreslår Region Gotland en hastighetssänkning till 30 km/tim på Bandavägen och Smidesvägen. Väghållaren kan ansöka om hastighetssänkning hos Länsstyrelsen. Dessa åtgärder skapar även en säkrare trafikmiljö för barn och vuxna som går eller cyklar i området, då förskolan kan komma att medföra en ökad trafik inom bostadsområdet.

För att få en tydligare bild över antal trafikrörelser har Region Gotland genomfört trafikmätningar i området. Dessa mätningar har visat på att det i nuläget är låga trafikmängder. Antalet tillkommande trafikrörelser från den planerade förskoleverksamheten bedöms vara liten. Bandavägen och Smidesvägen anses förbli lågtrafikerade även i fortsättningen. Se mer under rubrik; Störningar/ Trafik (s 11).



Bandavägen



Smidesvägen

Kollektivtrafik	Vid Toftavägen, ca 600 meter från planområdet, finns en busshållsplats för kollektivtrafik (busslinje nr 10). En väntkur för skolskjuts finns utmed Smidesvägen strax väster om planområdet.
Parkering, angöring och utfart	Infart och utfart till planområdet sker från Smidesvägen. Parkeringar för hämtning och lämning finns i anslutning norr om Smidesvägen. En separat gångväg från Smidesvägen till förskolans entré föreslås för att inte blanda gående barn, föräldrar och personal med varuleveranser.
Störningar	
Trafik	<p>Antalet tillkommande trafikrörelser från den planerade förskoleverksamheten bedöms vara liten. Hastighetsdämpande åtgärder samt hastighetssänkning till 30 km/h föreslås.</p> <p>För att få en tydligare bild över antal trafikrörelser har Region Gotland genomfört trafikmätningar i området under januarimånad 2014. Januari är en period då en förskoleverksamhet har normal kapacitet. Dessa mätningar har visat på att det i nuläget är låga trafikmängder: vardagstrafiken innebär i genomsnitt 137 trafikrörelser under dagtid mellan klockan 06:00-18:59 på Smidesvägen. Motsvarande siffra för Bandavägen är 165. Tillkommande trafik, för tre avdelningar med 18 barn var samt tre heltidsanställd personal/avdelning beräknas till 252 trafikrörelser/dag. Såväl Bandavägen som Smidesvägen anses därmed förbli lågtrafikerade även i fortsättningen. Detta scenario bygger även på att alla barnen blir skjutsade i en bil, det vanliga är dock att flera syskon går på samma förskola, därmed minskar mängden trafik. Mätningarna har även visat på få hastighetsöverträdelser. På Bandavägen kör de flesta 35-40 km/tim, och på Smidesvägen 30 km/h. Antalet barn på verksamheten kommer att vara mindre under sommarperioden och vissa år flyttas verksamheten helt till annan förskola under samma period.</p> <p>Bedömningen är att antalet tillkommande trafikrörelser inte medför att omfattande störningar kommer att uppstå.</p>
Buller	Planområdet är beläget i ett grönområde inom ett bostadsområde. Det ger en miljö utan bullerstörningar vilket är bra för både barn och personal. Antalet tillkommande trafikrörelser till den tilltänkta verksamheten bedöms, i relation till pågående trafik i området, inte vara av sådan omfattning att störningar kommer att uppstå.
Teknisk försörjning	
Vatten och avlopp dagvatten	Förskolan kan anslutas till regionens vatten- och avloppssystem. Området genomkorsas i nordostlig-sydvästlig riktning av ett dike. Detta dike utgör i princip gräns för skogsområde i sydost. Strax utanför planområdets norra hörn finns en dagvattenbrunn. Dagvatten som idag avleds i dike förs istället till och in i dagvattenbrunnen. Anmälan om vattenverksamhet ska ske till länsstyrelsen senast 8 veckor innan påbörjad grävning.
Uppvärmning	Den nya bebyggelsen bör lokaliseras och utformas så att förutsättningarna för miljövänliga lösningar optimeras.
EI	Området ska anslutas till GEAB:s ledningsnät.
Avfall	Avfallshanteringen sker genom regionens försorg.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även ge besked om vem som är kostnadsansvarig och ansvarig för genomförandet samt beskriva hur det ska ske.

Planområdet omfattar del av fastigheten Gotland Eskelhem Unghanse 1:28 och är beläget i mellersta delen av Toftaområdet. Eftersom området som berörs ägs av Region Gotland föreligger inget reellt behov av indelning i en ny fastighet för ändamålet såvida det inte kan anses vara en fördel att tydliggöra den ändrade markanvändning i förhållande till markanvändningen för resterande del av fastigheten eller av administrativa/redovisningsmässiga skäl. Region Gotland kommer att vara ansvarig för genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbetet för planområdet kommer att bedrivas enligt följande tidsplan:

Planprocess	år 2014/2015
Samråd	oktober 2014
Granskning	mars 2015
Beslut om antagande	kvartal 2 2015

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Såsom fastighetens ägare kommer Region Gotland att ansvara för att ett genomförande i sin helhet i enlighet med detaljplanen.

Region Gotland ansvarar för anläggandet av den infrastruktur som är nödvändig för genomförandet, t ex utbyggnaden/anslutning av vatten- och spillvattenledningar samt eventuell anpassning av gata och anläggandet av anslutning sker till förskolan med tillhörande parkering. Region Gotland ansvarar även för att anslutning sker till elnätet och tele för avsedd verksamhet.

Detaljplanen kommer inte att medföra någon ny indelning av allmän platsmark vilket innebär att Regions Gotland inte kommer att ikläda sig något huvudmannaskap. Däremot kommer anläggandet av verksamheten inom området med största sannolikhet att medföra ett deltagande i befintlig vägsamfällighet (gemensamhetsanläggning Tofta ga:13) och dess kostnader för driften av gatan.

Genomförandeval, upplåtelse

Någon upplåtelse blir inte aktuell eftersom området ägs och ska disponeras av Region Gotland. Av det skälet finns heller inget behov av att upprätta något genomförandeval.

Bebyggelse

Regionen svarar för projektering och upphandling av byggandet av förskola med tillhörande gårdsområde samt anordningar i form av angöring, parkering, vatten- och avlopp, eventuell belysning o dy. Uppförandet av bebyggelsen kan ske så snart detaljplanen, som möjliggör bygglov, har vunnit laga kraft.

Detaljplaner och dylikt Fastigheten omfattas av detaljplan 09-TOF-574. Berört område är i planen utlagt som allmän platsmark. Därutöver berörs planområdet av översiktsplanen Bygg Gotland 2025 som anger Toftaområdet som utredningsområde för bl a ytterligare bebyggelse. För området finns även framtaget ett planprogram upprättat 2006 som bl. a anger olika utbyggnadsområden för bebyggelse i områdets närhet.

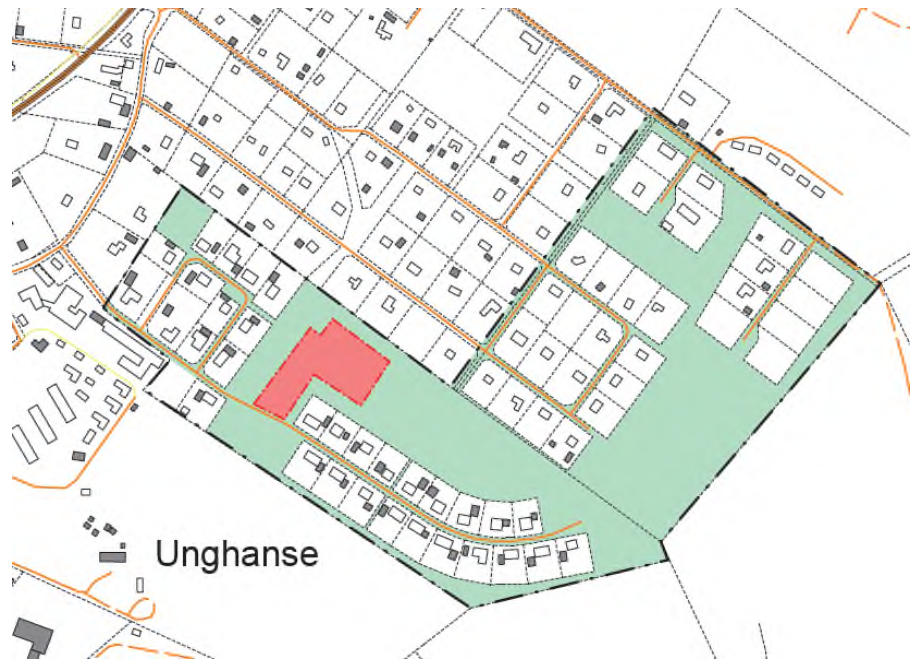
Upphävande av förordnande




Planområdet omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen, numera 6 kap 5 § plan- och bygglagen, i gällande detaljplan 1979-12-20 (09-TF-574). Av det skälet kommer Region Gotland att ansöka om att upphäva förordnandet. Länsstyrelsen prövar upphävandet av förordnandet särskilt efter ansökan av regionen och prövningen hålls skild från detaljplaneärendet. Prövningen av markens lämplighet för byggande av förskola sker i detta detaljplaneärende.

Förordnanden enligt 113 § byggnadslagen kan sägas vara en kvarleva från den tid då det växlades byggrätt mot att fastighetsägare/exploatör även inrättade grönområden såsom funktion inom planområden och att den skulle säkerställas genom att marken överläts utan ersättning till den förening som samtidig skulle bildas för förvaltningen av sådana områden. Motsvarande funktion regleras idag på annat sätt och i och med att en förening har bildats för förvaltandet, om än inte i samband med att detaljplanen genomfördes, kan ett genomförande anses ha skett enligt intentionerna med lagparagrafen. Därmed får syftet anses vara överspelat.

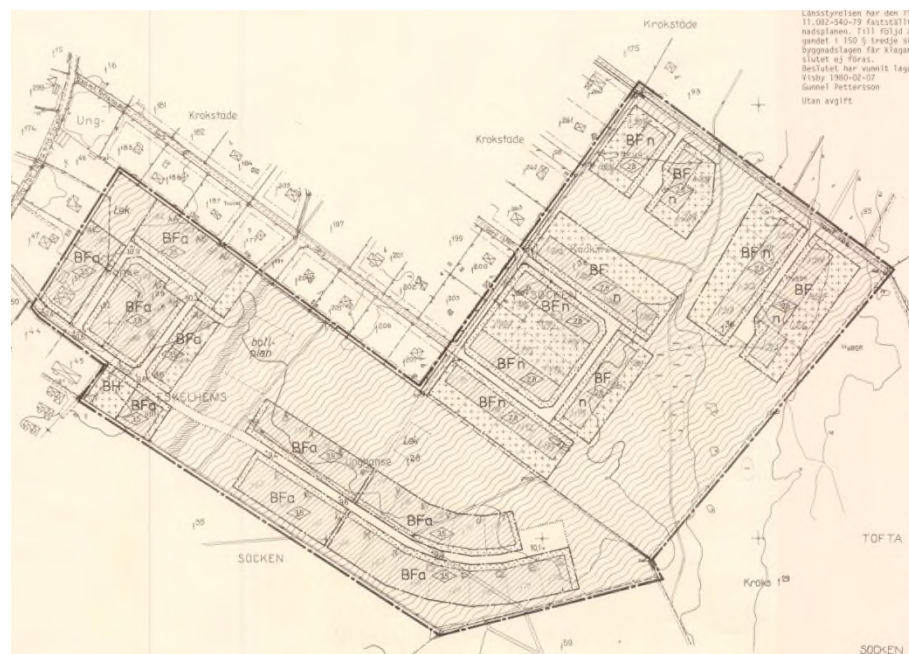
Den mark som föreslås användas för planerad förskola bedöms inte innebära någon försämring för området eller dess närområde när det gäller rekreation eller friluftsliv eftersom möjligheten för allmänheten att använda området såsom grönstråk kommer att kvarstå. Indelningen av marken för förskoleändamål kan istället anses utgöra ett tillskott inte bara till närområdet utan även i ett större sammanhang vilket får anses vara av stort samhällsintresse. Ett samhällsintresse som inte heller bedöms strida mot förordnandet och dess syfte. Såsom förening och förvaltare av marken som omfattas av förordnandet kan den inte heller anses lida någon skada av att förordnandet upphävs. Om någon anses lida skada får det hanteras genom yrkanden inom ramen för den omprövningsförrättning som ska ske för gemensamhetsanläggningen i och med förskolans placering i området.

Nedan redovisas det område som föreslås upphävas enligt förordnandet 6 kap 5 § PBL.



-  Område med förordnande enl 113 § byggnadslagen (numera kap 6 kap 5 PBL)
-  Plangräns för förslag till detaljplan för del av Eskelhem Unghanse 1:28, för vilket förordnande enl 113 § föreslås upphävas
-  Plangräns för gällande detaljplan (09-TF-574), antagen 1979-12-20

Kartan visar var förordnande enligt 113 § byggnadslagen (numera 6 kap 5§ plan- och bygglagen) gäller för detaljplan (09-TF-574) samt vilken del som föreslås upphävas.



Gällande detaljplan 1979-12-20 (09-TF-574)

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m Något förvärv av mark/fastighet är inte nödvändig eftersom planområdet i sin helhet ägs av Region Gotland

Fastighetsbildning är möjlig att göra när detaljplanen har vunnit laga kraft. Om nybildning av fastighet för förskolans verksamhetsområde sker ska utformningen anpassas så att syftet med grönstråket i området inte motverkas utan att funktionen kvarstår.

Eftersom uppförandet av förskolan kommer att medföra en mindre ökning av trafiken på gata som sköts och förvaltas av Unghanse samfällighetsförening (gemensamhetsanläggning Tofta ga:13) bör en översyn göras för att bedöma behovet av en omprövningsförrättning enligt anläggningslagen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk helhetsbedömning Den ekonomiska bedömningen ska huvudsakligen visa om exploateringen och genomförandet av detaljplanen är ekonomiskt lönsam och därmed realistisk att genomföra, dvs att planvinst uppkommer.

I det här fallet handlar det i första hand om den samhällsekonomiska nyttan av byggandet av en förskola inom området. Bedömningen om planvinst utgår således inte från någon monetär bedömning utan nyttan som genom förändret medför ur samhällets synvinkel.

Toftaområdet är ett relativt expansivt område och enligt översiktsplanen och planprogram anses ny bebyggelse kunna ske i närområdet. Ett ökat permanentboende fordrar den här typen av funktion för fortsatt bebyggelseutveckling. Vid en jämförelse mellan de kostnader som detaljplanen medför samt de mervärden som uppkommer genom detaljplanens genomförande kan det antas att planvinst uppkommer. I vart fall ur ett regionalkommunalt perspektiv.

Plangenomförande-utgifter/inkomster

Genomförandet av planen medför utgifter för byggande av förskola med tillhörande gårdsmiljö m m, anläggande av nödvändig infrastruktur, markberedning, projektering och upphandling, genomförande av olika undersökningar och utredningar, upprättandet av detaljplanen, bygglov m m.

Eftersom genomförandet avser byggande av förskola för regionens egen verksamhet uppkommer inga inkomster utan genomförandet kommer uteslutande vara utgifter. Genomförandet av detaljplanen medför investeringar som på sedvanligt sätt för motsvarande samhällsnyttig verksamhet finansieras med skattemedel.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar Region Gotland har ansvar för att genomföra och bekosta nödvändiga tekniska undersökningar inom ramen för detaljplanearbetet. I det fall ett en arkeologisk undersökning ska utföras är det Region Gotlands ansvar

Tekniska anläggningar Planområdet ligger inom regionens verksamhetsområde för vatten och avlopp och även för dagvatten. Anslutning ska ske till det regionala VA-nätet. Dag- och dräneringsvattnet för området ska omhändertas enligt gällande krav eller avleds till regionens dagvattenledning inom området. Ledningarna ska dimensioneras och anläggas enligt gällande normer.

Region Gotland ska samverka med GEAB och Telia för anslutning till deras infrastruktur alternativ för den fiberförening som gäller för området.

Eventuellt behov av att anpassa befintlig gata samt byggande av anslutning och parkering ska dimensioneras enligt gällande normer och i övrigt enligt de krav som Region Gotland ställer. Region Gotland är inte vägghållare för Bandavägen eller Smidesvägen. Vägghållaren kan ansöka om hastighetssänkning hos Länsstyrelsen.

Brandsäkerhet

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

Kartförsörjning

Grundkarta upprättas för planområdet. I samband med ansökan om bygglov ska nybyggnadskarta upprättas och bifogas ansökan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Natur- och kulturvärden

Riksintresse

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

Natur- och kulturmiljö

Den yta som tas i anspråk för ny bebyggelse utgörs av parkmark med skog samt öppna gräsytor och är ej särskilt utpekad som värdefull kultur- eller naturmiljö.

Sociala värden

Barnperspektivet

(RF § 39/2010 och
RS § 264/2011)

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

Frågeställningar som berör barn och barnets bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är förutsättningar för god stads- och samhällsutbyggnad. De barn som berörs av planen är grannar och elever, barn i ålder 1-6. Planförslaget innebär att delar av områdets användning ändras från Allmänt ändamål – park, till kvartersmark för förskoleverksamhet. Det innebär att mark som tidigare ämnats för vistelse av barn och vuxna (allmänhet) tas bort. Trots detta ianspråktagande av mark finns mycket allmän mark kvar. Förskolans gård är även fri att användas av allmänheten. Förskolegården och ytorna i anslutning till den kan utgöra en viktig social mötesplats för både barn, ungdomar och vuxna.

Folkhälsoforskning visar att tillgången till grönområden gör kvinnor/flickor och män/pojkar mer aktiva. Tillgång till natur leder till mindre stress och ökad kreativitet på arbetsplatser, bättre motorik och koncentrationsförmåga hos barn. Närheten till naturen är en stor kvalitet för förskoleverksamheten samt för boende i området. Naturen har även ett stort värde som pedagogisk resurs för förskolor och skolor. Det har visat sig att det kan förebygga bl a fetma, diabetes, benskörhet och stress. Utomhuspedagogik kan även bidra till att ge barn ett bra förhållningssätt till naturen som gynnar engagemanget och känslan för densamma när de växer upp.

Planförslaget säkerställer passager i skogen norr och söder om den tilltänkta förskoletomten, vilket gör det möjligt att även fortsättningsvis använda grönstråket och röra sig i skogen.

Trygghet och säkerhet är grundläggande behov i såväl mäns/pojkars som kvinnors/flickors vardag. Trygga trafikmiljöer och grönområden ökar barns rörelsefrihet. Hastigheten på Smidesvägen och Bandavägen föreslås att sänkas till 30 km/h för att skapa en säkrare trafikmiljö. Förskolegården

ligger indragen från gatorna i bostadsområdet, vilket ger barnen en säker trafikmiljö samt även skapar en bullerfri miljö. Planen väntas inte få några betydande konsekvenser för barnens lekmiljöer och rörelsefrihet.

Ett sätt att underlätta vardagslivet för kvinnor och män är att knyta samman samhällets funktioner och skapa en blandad bebyggelse. I Tofta finns många bostäder men de flesta har sitt arbete på annat håll. Planförslaget ger möjlighet för många barnfamiljer i Toftaområdet att ha sina barn på förskola nära hemmet. Busshållsplats för kollektivtrafiken finns vid Toftavägen, länsväg 140, ca 600 meter från planområdet.

Resurser och hushållning

God bebyggd miljö Planförslaget har upprättats med utgångspunkt att hushålla väl med befintliga resurser. Planen syftar till att möjliggöra en förskola i ett befintligt bostadsområde där en förskola saknas. Vatten- och avloppsnät samt väg finns till område idag. Bebyggelsens utformning och allmänhetens tillgänglighet till området ger förutsättningar för en God byggd miljö och en god hushållning med mark och byggnader i enlighet med de av riksdagen 2005 beslutade miljömålen.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och riskfaktorer - Biltrafik Antalet tillkommande trafikrörelser till den tilltänkta verksamheten bedöms, i relation till pågående trafik i området, inte vara av sådan omfattning att störningar kommer att uppstå.

Miljökvalitetsnormer Genomförandet av planen kommer inte att medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Djurhållning Ingen djurhållning finns inom eller i områdets närhet.

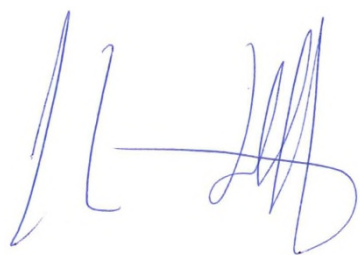
Administrativa frågor

Genomförandetid Planens genomförandetid är 5 år från den dag Region Gotlands 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. Rådande fastighetsindelning får anses okomplicerad och det finns inte heller i övrigt några konkreta hinder för en eventuell fastighetsbildning och därmed för ett snabbt genomförande av detaljplanen.

Under genomförandetiden finns en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men det finns ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov.

Medverkande tjänstemän Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland. Genomförandefrågor; Roger Möller, planingenjör; Lena Beckman, Grundkartor, fastighetsförteckning; Kerstin Jakobsson, fysisk planerare; Stina Wester, trafikingenjör Lennart Klintbom, trafikplanerare Anna Wikström.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby, 25 februari 2015



Christian Hegardt
Stadsarkitekt/avdelningschef



Stina Wester
planarkitekt