

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.



GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B	Bostäder
C ₁	Centrum - Butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restauranger. Hotell och vandrarhem ingår inte.
C ₂	Centrum - Butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restauranger. Hotell och vandrarhem ingår inte.
G	Fordonsservice (motellverksamhet ingår inte)

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e50	Största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarea
-----	---

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Endast skärmtak eller liknande till pumpö får uppföras

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
--	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p ₂	Gaslager / Kompressorstation får inte anordnas
p ₁	Cistern får inte anordnas

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Största taklutning i grader

I	Högsta antal våningar
entrè	Minst en entré/utgång i byggnad med ändamål C ska placeras mot väg 708

Byggnadsteknik

b	Byggnad ska utföras så att ekvivalentnivå inomhus inte överskrider 30 dB(A) för bostad eller 40 dB(A) för kontor
---	--

STÖRNINGSSKYDD

m ₁	Bullerreducerande åtgärder krävs så att bullernivån vid byggrätt för bostadsändamål inte överstiger 40 dB(A)
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Antagande
2014-10-27 § 13

Laga kraft
2015-05-18

Aktnr: 09-P-254



Detaljplan för
Lärbro Prästgården 1:7 m fl
Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2014-06-25,
rev 2014-09-03

Christian Hegardt
stadsarkitekt

Stina Wester
fysisk planerare



Detaljplan för

LÄRBRO Prästgården 1:7 m fl

Region Gotland

Ärendenr: BN 2013/3016

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 25 juni 2014, rev 3 september 2014



Antagen av RF 2014-10-27 § 13

Laga kraft 2015-05-18

Aktnr: 09-P-254

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planhandling
- Plankarta
- Översiktlig geoteknisk undersökning, AB PentaCon 2014-05-22

Ärendet hanteras enligt PBL 2010:900

Planförslaget är upprättat på;

Region Gotland

Samhällsbyggnadsförvaltningen, enheten plan

Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby

Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY

Tfn 0498-269000vxl

e-post: sbfplan@gotland.se

hemsida: www.gotland.se/byggabo

Planen hanteras enligt PBL 2010:900. Beslut om planuppdrag fattades av byggnadsnämnden i Region Gotland den 12 december 2013.

**Planens syfte och
huvuddrag**

Syftet planläggningen är att möjliggöra för etablering av tankstation för fordonsgas, bensin och diesel. Detaljplanen reglerar även byggrätten för befintlig byggnad, fd butiksbyggnad för att möjliggöra centrumverksamhet samt bostadsändamål.

Projektet genomförs för att säkerställa Gotlands biogassatsning i stort samt även för att fullfölja åtagande enligt leveranskontrakt av fordonsgas till Gotland. Planbestämmelserna är utformade med avsikt att säkra angöring, fordonsrörelser, samt skyddsavstånd till bostadsbebyggelse.

**Bedömning av miljö-
påverkan**

Planens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 15 § plan- och bygglagen (PBL) eller 6 kap 11 § miljöbalken (MB). Bedömning görs att den föreslagna planändringens miljöpåverkan inte bör bli så betydande att en separat miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras.

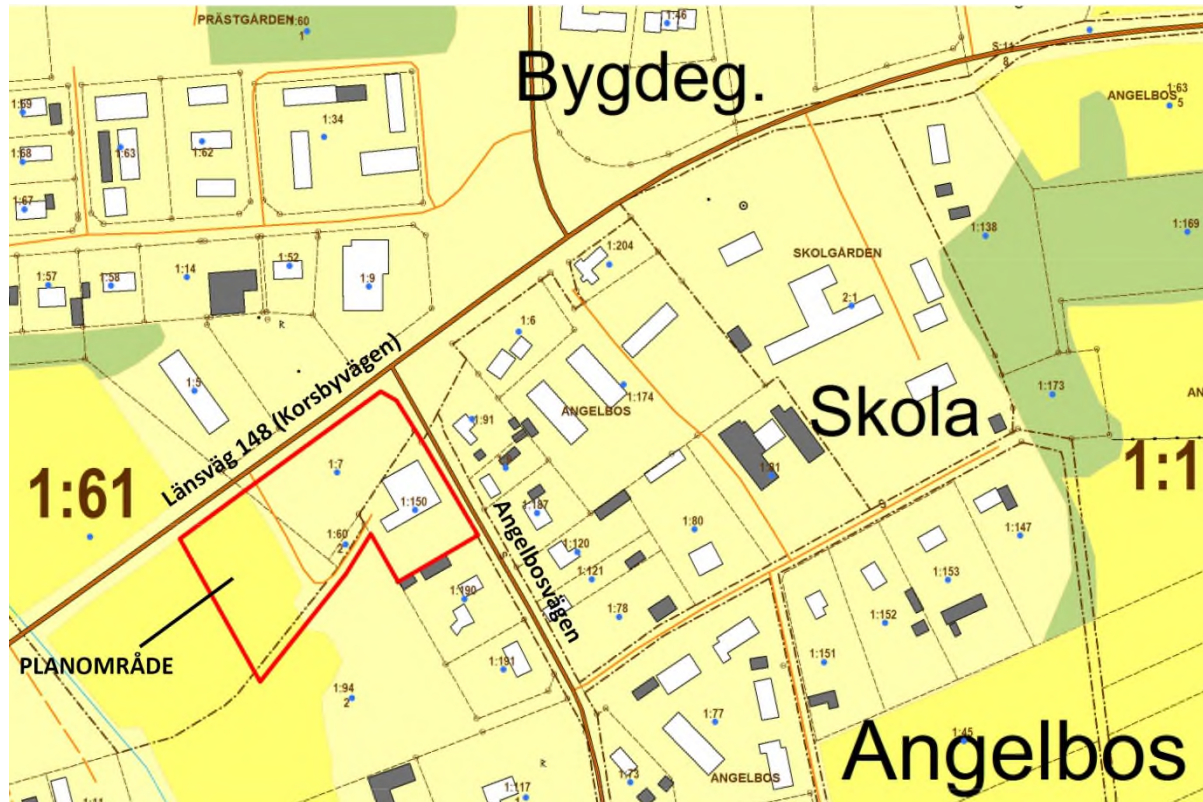
Ett plangenomförande bedöms inte har någon påverkan på natur, kultur, allmänhet eller något riksintresse. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas vid ett plangenomförande. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ett genomförande av förslagen planändring inte medför en negativ miljöpåverkan.

Länsstyrelsen instämmer i den bedömning som Region Gotland gjort att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte krävs.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Lärbro samhälle, söder om länsväg 148 (Korsbyvägen), vid korsningen med väg 708 (Angelbosvägen). Planområdet gränsar i sydöst till bostadsbebyggelse, i öster till väg 708 (Angelbosvägen) och bostadsbebyggelse och i väster till åkermark.



Översiktskarta

Areal

Planområdet omfattar ca 1,1 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Lärbro Prästgården 1:7 och Lärbro Angelbos 1:150 vilka är i privat ägo. Planområdet omfattas även av del av Lärbro Prästgården 1:60 och 1:61 samt del av Lärbro Angelbos 1:94, vilka ägs av Region Gotland.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan Bygg Gotland 2025 (antagen av kommunfullmäktige 2010-06-14) anger: Område där fördjupad översiktsplan ska tas fram. Område med detaljplaner.

Ett av målen som uttrycks i Vision Gotland 2025 är att Gotland år 2025 ska ha en lokal energiförsörjning som är klimatneutral och som bygger på en hög andel av lokalt producerad förnyelsebar energi. Möjligheterna att nå detta mål ligger i att utnyttja potentialen för bioenergi, vindkraft och solenergi (Bygg Gotland 2010-2025). En biogasstation är i linje med den utveckling av förnyelsebar energi som Region Gotland stävar efter.

Planområdet omfattas av en fördjupad översiktsplan för Lärbro, antagen av kommunfullmäktige 1991-12-16. Denna bedöms inte aktuell enligt gällande översiktsplan.

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 medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Länsstyrelsen bedömer att detta riksintresse inte påverkas. I övrigt omfattas området inte av riksintressen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden m m Byggnadsplan för Lärbro samhälle (09_lär_543) 1971-06-14, anger för delar av området; bostadsändamål, handelsändamål, allmän plats - park.

Kommunala beslut i övrigt Byggnadsnämnden beslutade 2013-12-12 (BN § 286) att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastighet Lärbro Prästgården 1:7 för att möjliggöra en tankstation för fordonsgas, bensin och diesel. Detaljplanen tas fram med normalt förfarande enligt 2010 års plan- och bygglag. Planprogram har inte tagits fram för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation Planområdets norra del utgörs av en grusad parkeringsplats kopplad till den före detta livsmedelsbutiken i planområdets östra del. Den större delen av marken är idag öppen gräsbeväxt mark samt åkermark. I planområdets västra del leder en mindre väg in från väg 148. I sydöst finns en trädgård med fruktträd.

Geotekniska förhållanden En översiktlig geoteknisk utredning för planområdet har genomförts av AB PentaCon 2014-05-22.

Jorden inom undersökningsområdet bedöms generellt, under ett mullager eller under fyllningsjord, bestå av grus och/eller sand (strand- eller svallgrus). Den naturligt lagrade friktionsjorden bedöms generellt vara halvfast till fast lagrad. Ingen fri vattenyta har konstaterats i samband med provgrovsgrävningarna men jorden har varit vattenmättad ca 3 meter under markytan. Sandjorden innehåller ställvis silt.

Enligt SGU Jorddjupskartan över Gotlands län (1982 – Ser. Ah nr 3) bedöms jorddjupet vara minst 15 meter inom det aktuella undersökningsområdet. Grundvattennivån bedöms, med ledning av SGU:s kartunderlag, ligga 5-10 meter under markytan. Viss vattentransport bedöms dock kunna ske på den tätare sanden ca 2,5-3 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 och fyllningsjord 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 grundläggningsnivån är sand.

Vid grundläggningsarbetena krävs inga speciella markförstärkningsåtgärder. Se mer info i utredningen.

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

Radon

Planområdet utgörs av normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Fornlämningar finns registrerade inom fastigheten, benämnd: boplat, övrig kulturhistorisk lämning. På fastigheten har två arkeologiska undersökningar utförts 1967 och 1996 som visar på att det finns bronsålderslämningar på platsen. Länsstyrelsen kan dock ej redogöra för hur boplaten är avgränsad, eftersom tillgång saknas till rapporterna. Lämningarna innebär att en arkeologisk medverkan kommer att krävas vid markingrepp.

Klimatförändringar

Planen syftar till att möjliggöra tankstation för bland annat biogas, ett alternativt fordonsdrivmedel som bidrar till att minska utsläppen av koldioxid och användningen av fossil olja. Den regionala miljön kan bli hjälpt genom att försurande och övergödande utsläpp i form av svavel och kväve minskar.

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. Behovet av utomhusvistelse för allmänheten kan tillgodogöras inom Lärbro.

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. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp). Dagvattennätet i Lärbro är inte dimensionerat för att klara liknande extrema skyfall. Topografin i området är avgörande. Omgivande vägar ligger lägre än planområdet vilket kan avleda stora vattenmängder.

Stigande havsnivåer

Aktuella fastigheter ligger inte inom riskområde för stigande havsnivåer. Höjderna inom området varierar mellan +17,9 och +19,3 meter.

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.

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

Bebyggelseområden

Befintlig byggelse

I öster angränsar planområdet till bostadsbebyggelse. Norr om planområdet och länsväg 148 finns en livsmedelsbutik samt bensinstation. Den befintliga detaljplanen medger i östra delen av området bostäder och handel. Här finns idag en butiksbyggnad som tidigare inhyst livsmedelsbutik. Det finns även en bostadsdel i byggnaden. Den västra delen av planområdet utgörs av allmän plats - park, i befintlig detaljplan.

Föreslagen förändring

I den östra delen av planförslaget föreslås fortsättningsvis bostadsändamål men även centrumändamål. Med ändamålet centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Det kan exempelvis innefatta butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restauranger, hotell och vandrarhem. (Delar av centrumändamålet i planförslaget tillåter inte hotell och vandrarhem på grund av närhet till fordonsservice). Bostäder och centrumbebyggelse får uppföras i två våningar med högsta byggnadshöjd 7,5 meter. Entre/utgång ska finnas vänd mot väg 708, i byggnader inom användningen för ändamålet centrum. Byggnader ska utföras så att ekvivalentnivån inomhus inte överskrider 30 dB (A) för bostad eller 40 dB (A) för kontor.

Föreslagen förändring i den västra delen medger fordonsservice. Fordonsservice är ett begrepp som omfattar service för fordon, förare och passagerare. Fordonsuppställning, reparation samt försäljning av drivmedel och tillbehör ingår i användningen fordonsservice. Till förare- och passagerarservice hör toaletter, kiosker och vägresteranger (motellverksamhet ingår inte). I en fordonsserviceanläggning får normalt som kompletterande verksamhet även saluföras produkter som verktyg och vissa dagligvaror.

Planerad drivmedelsanläggning innefattar pumpar för biogas, bensin och diesel samt tillhörande gaslager, kompressorstation och drivmedelscistern. Ingen bebyggelse eller parkering (inklusive cistern och gaslager/kompressorstation) får lokaliseras inom 12 meter från länsvägen. Pumpön föreslås att placeras parallellt med länsväg 148 och kan angöras från Angelbosvägen. Byggnader för fordonsservice får uppföras i en våning med högsta byggnadshöjd 5 meter. Största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 50 procent. Högsta takvinkel är 45 grader. Bullerreducerande åtgärder krävs så att bullernivån vid byggrätt för bostadsändamål inte överstiger 40 dB (A).

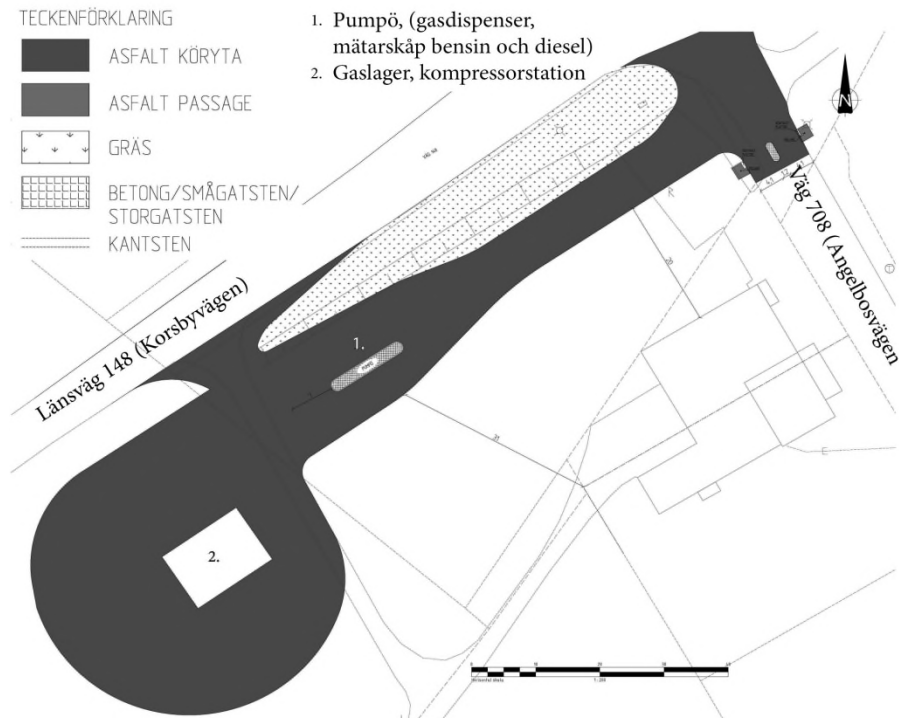


Illustration drivmedelsanläggning.

Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Lärbro samhälle. Här finns service som livsmedelsbutik med post, bensinstation, restaurang, skola, kyrka etc.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger intill länsväg 148 (Korsbyvägen) samt väg 708 (Angelbosvägen). I planområdets västra del leder en mindre väg in från väg 148, vilken fungerat som väg för varutransport till den f.d. butiksbyggnaden. En gångpassage finns över länsvägen, norr om planområdet. Region Gotland ska utreda möjligheten att införa "tätbebyggt område" inom Lärbro samhälle. Det innebär en möjlighet att på sikt ändra hastigheten inom Lärbro samhälle till 40 km/h. En hastighetssänkning innebär en möjlighet att kunna säkerställa en mer trafiksäker miljö för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Lärbro trafikeras av fler kollektivtrafikbussar dagligen. Busshållsplats finns centralt i Lärbro samhälle ca 200 meter från planområdet.

Parkering, angöring och utfart

Området för drivmedelsanläggning har en tänkt infart från väg 708 (Angelbosvägen) samt utfart i väster vid länsväg 148 där det idag finns en mindre befintlig väg. Området för bostad- och centrumändamål angörs från Angelbosvägen. Trolig placering för pumpön är parallellt med väg 148. Ett genomförande av detaljplanen kommer att generera mer trafik till och från planområdet än dagens läge. Totala antal fordonsrörelser kopplade till tankningar av fordon på befintlig drivmedelsanläggning inom Lärbro samhälle idag uppskattas till ca 20 000 tankningar/år (ca 55 tankningar/dygn). Antalet fordonsrörelser kopplad till

drivmedelsanläggningar i Lärbro samhälle förväntas dock inte att öka nämnvärt totalt sett om föreslagen anläggning inom planförslaget kommer till. (Antal fordonsrörelser förväntas fördelas på de anläggningar som finns). Viss trafik förväntas även till och från området för centrumändamål.

Parkering eller bebyggelse (samt cistern och gaslager) är ej tillåten inom 12 meter från länsvägen. Utfartsförbud mot länsvägen föreslås längs hela stäckan förutom området för utfart från planområdet.

Störningar

Skyddsavstånd

En tankstation kan medföra olika typer av störning på miljön och människors hälsa. Exempelvis störning i form av lukt, buller och ljus samt risken för förorening av mark och grundvatten. I "bättre plats för arbete (allmänna råd 1995:5 från Boverket)" anges behov av skyddsavstånd på 100 meter mellan bostad och tankstation.

I rapport 2000:1 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer", Länsstyrelsen Stockholm, anges även där ett skyddsavstånd på 100 meter. I och med att bl a krav på gasåterföring vid påfyllning och tankning finns idag så bör ett kortare skyddsavstånd kunna tillämpas och ett avstånd på 50 meter bör vara tillräckligt. Ett skyddsavstånd på ner till 50 meter kan medföra att skyddsåtgärder kan behöva vidtas för att minska störningen för närboende. Ett skyddsavstånd på 50 meter kan i förslaget hållas till befintliga bostäder. Föreslagen placering av pumpö ligger närmare än 50 meter till bostadsändamål i detaljplanen (35 meter).

Lokaliseringen av tankstation ska följa regelverket enligt dokument från MSB; "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer", (räddningsverket maj 2008), samt "Tankstationer för metangasdrivna fordon- Vägledning vid tillståndsprövning" MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, juli 2011).

För att säkra utrymning av lokaler för centrumändamål ska entre/utgång ska finnas vänd mot väg 708, i byggnader inom användningen för ändamålet centrum.

Buller från tankstationsanläggning

Verksamheten kan ge upphov till buller. Naturvårdsverkets "Riktlinjer för externt industribuller" gäller vid denna typ av verksamhet. Vid bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdbyggnader gäller 50 dB(A) dagtid kl 07-18. Kväll samt lördag och söndag gäller 45 dB(A). Kl. 22-07 gäller 40 dB(A). Det buller som verksamheten orsakar kan behöva reduceras. Bullernivån vid byggrätt för bostadsändamål får inte överstiga 40 dB(A).

Trafik

Verksamheten kommer att generera fler trafikrörelser inom planområdet. Befintlig tillfartsväg i området västra del kommer troligtvis att användas mer frekvent. Fler trafikrörelser tillkommer i korsningen Angelbosvägen (väg 708)/Korsbyvägen (väg 148). Om uppskattat antal tankningar i Lärbro samhälle (20 000 tankningar/år) delas upp på två anläggningar förväntas ca 10 000 tankningar/år (ca 27 tankningar/dygn) ske inom planområdet. Viss trafik förväntas även till och från området för centrumändamål.

Riksdagen har antagit riktvärden (proposition 1996/97:53) för trafikbuller. Dessa riktvärden bör normalt inte överskridas vid

nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,
55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrider. Inomhus är de rekommenderade värdena 30 dB(A) ekvivalentnivå för bostäder och 40 dB(A) för arbetslokaler.

En enkel beräkning av vägtrafikbuller har gjorts. Den utgår från Trafikverkets uppgifter om antal fordon/ ådt (årsmedeldygntrafik). Beräkningen utgår från hastigheten 50 km/h.

Länsväg 148 trafikeras med ca 3000 fordon/ådt (2010). Enligt en trafikbullerberäkning blir värdena vid fasad för bostadsbebyggelse längs länsväg 148, belägen 60 meter från vägmitt, 53 dB(A) ekvivalent värde och maxnivån 66 dB(A). Riksdagens antagna riktvärden vid nybyggnation av bostadsbebyggelse för buller från vägtrafik överskrider inte.

Väg 708 trafikeras med ca 440 fordon/ådt (2008). Värdena blir vid fasad för bostadsbebyggelse, belägen 13 meter från vägmitt, 50 dB(A) ekvivalent värde och maxnivån 79 dB(A). Riktvärden för den ekvivalenta nivån klaras. Maxnivån överskrider. Bullerskyddande åtgärder behöver vidtas på fasader mot väg 708 vid nybyggnation. Byggnads ska utföras så att ekvivalentnivån inomhus inte överskrider 30 dB(A) för bostad eller 40 dB(A) för kontor.

Ljudnivåer inomhus regleras genom Boverkets byggregler BBR. Kraven i BBR ska uppfyllas genom att byggnaden dimensioneras för den ljudnivå som är aktuell. För att skapa en god boendemiljö för dessa bostäder ställs krav på byggnadernas utförande i form av bullerdämpning.

Förorening av mark

På fastigheten Lärbro Angelbos 1:150 har bensinstationsverksamhet bedrivits från slutet av 1940-talet till 1974. (Bensinstationen var placerad inom nu föreslaget område för centrumändamål. Föreslaget område för bostadsändamål ligger utanför området för tidigare bensinstation). Markteknisk undersökning gjordes år 2000, då man konstaterade att cisternen är borttagen. Föroreningar som hittats kommer troligtvis från asfaltsrester. Saneringsarbeten har gjorts och ytterligare åtgärder bedöms inte behövas. Utöver det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Särskilda skyddsåtgärder ska även vidtas för att minska risken för föroreningar i mark- och grundvatten från verksamheten, då fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde.

Rimliga skyddsåtgärder är:

- täta (t ex asfalterade) ytor vid spill- och tanknings/påfyllningszoner.
- oljeavskiljare av dagvatten från spill- och tanknings/påfyllningszoner
- centralpåfyllning av bensin/diesel

- dubbelt skydd eller liknande för cisterner och alla ledningar där flytande bränsle/olja finns.

Sökande erinras om att anläggningarna där årlig förbrukning är:

- mer än 1000 m³ flytande motorbränsle eller
- mer än 1 miljon normalkubikmeter gas avsedd som motorbränsel är anmälningspliktiga enligt miljöbalken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten kan ansluta till det allmänna VA-nätet. Fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde. Särskilda skyddsåtgärder ska därför vidtas för att minska risken för föroreningar i mark- och grundvatten från verksamheten. (Se föregående rubrik "störningar").

EI

Planområdet är anslutet till GEABs ledningsnät.

Avfall

Spill av olja och drivmedel vid tankningsstationen omhändertas via separat avskiljningssystem (tömningsbar oljeavskiljare) i mark. Avfallshanteringen i övrigt sker genom regionens försorg.

Brandskydd

För bostäder, kontor och handel: Brandposter med längsta avstånd om 150 meter mellan brandposter finns. Brandposterna skall ge ett lägsta flöde om 15 l/s. För bilservice: Brandposter med längsta avstånd om 150 meter mellan brandposter finns.

Inom området skall flödet vara lägst 20 l/s om inte hög eller extrem brandbelastning förekommer då kan dessa kräva brandposter med flöden > 40 l/s. Byggnader/komplementbyggnader placeras och utformas så att brandspridning till andra byggnader begränsas. Tillgängligheten för Räddningstjänsten är sådan att utrustning för uthyrning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon.

För att säkra utrymning av lokaler för centrumändamål ska entre/utgång ska finnas vänd mot väg 708, i byggnader inom användningen för ändamålet centrum.

Att bevaka under byggskede: Anläggningen utförs enligt handbok: "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstation". (Gällande skyddsavstånd beaktas). Metangasanläggning ska utföras enligt norm TSA2010 (kap 2.1) i skriften "Tankstationer för metangasdrivna fordon".

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.

Genomförande- organisation

Planområdet som berör fastigheterna Gotland Lärbro Prästgården 1:7, 1:60, 1:61 samt Gotland Lärbro Angelbos 1:94 och 1:150 helt eller delvis är belägna vid södra infarten till Lärbro tätort. Fastigheterna Gotland Lärbro Prästgården 1:7 och Gotland Lärbro Angelbos 1:150 är i enskild ägo. Övriga fastigheter ägs av Region Gotland. Förutom Gotland Lärbro Angelbos 1:150 kommer området att indelas i en fastighet i samband med exploateringen av området. Köparen av Gotland Lärbro Prästgården 1:7 kommer att vara ansvarig för plangenomförandet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag kommunens 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 större hinder ur fastighetsbildningssynpunkt för ett snabbt genomförande av detaljplanen.

Under genomförandetiden har exploatören/fastighetsägaren en garanterad bygg rätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägaren har ingen garanterad rätt att erhålla bygglov, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.

Tidplan

Planarbetet för ifrågavarande planområde kommer att bedrivas enligt följande tidsplan:

<u>Planprocessår</u>	<u>2014</u>
Beslut om samråd	kvartal 2
Beslut om granskning	kvartal 2
Beslut om antagande	kvartal 3
Laga kraft	kvartal 4

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att exploateringen genomförs i enlighet med detaljplanen har köparen av fastigheten Gotland Lärbro Prästgården 1:7

Inom planområdet ansvarar fastighetens blivande ägare för anläggandet av vatten- och spillvattenledningar inklusive separat avskiljningssystem och att anslutning sker till elnätet och tele samt att anslutning sker av vatten- och avlopp, el och tele vid fastighetsgräns, dvs ansluta vid förbindelsepunkt, i den utsträckning som det blir aktuellt.

Fastighetens blivande ägare ansvarar, förutom exploatering inom området, för att anläggandet av anslutningar till de allmänna vägarna och att vidta de skyddsåtgärder i den utsträckning som fordras för att säkerställa skyddet för grundvattnet i och med att området ligger inom det yttre vattenskyddsområdet för Lärbro. Ansvaret omfattar även att planera området så att brandspridning begränsas och att brandpostdimensioneringen utformas så att den klarar en hög/extrem brandbelastning.

Den blivande fastighetsägaren ansvarar även för att det genomförs en översiktlig geoteknisk utredning för området samt att arkeologisk medverkan sker vid markgrepp. (En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts av AB PentaCon daterad 2014-05-22).

Huvudmannaskap	Region Gotland har inget huvudmannaskap inom planområdet
Genomförandeavtal	Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan den blivande fastighetsägaren och Region Gotland. I detta regleras bl a ansvaret för genomförandet av exploateringen av planområdet liksom eventuella krav på säkerhet för den infrastruktur som Region Gotland eventuellt ska anlägga för ett genomförande av detaljplanen
Upplåtelse	Del av planområdet omfattas av ett jordbruksarrende som måste hanteras inom ramen för genomförandet.
Bebyggelse	Projektering och upphandling av anläggandet av tankstationen, hårdgörandet av ytor, vatten- och avloppsanläggning, belysning, väganslutningar o dyl genomförs av den blivande fastighetsägaren. Någon tidplan för genomförandet i dessa delar inte upprättad.

Fastighetsrättsliga frågor

Markförsörjning	Den blivande ägaren av Gotland Lärbro Prästgården 1:7 måste förutom förvärv av nämnda fastighet även köpa delar av fastigheterna Gotland Lärbro Prästgården 1:60 och 1:61 samt del av Gotland Lärbro Angelbos 1:94. Regleringen mellan fastigheterna Gotland Lärbro Prästgården 1:7 och Gotland Lärbro Angelbos 1:150 får ske mellan fastigheternas ägare enligt planen och särskild överenskommelse. På samma sätt måste ägaren till Gotland Lärbro Angelbos 1:150 köpa delar av fastigheterna Gotland Lärbro Prästgården 1:60 och Gotland Lärbro Angelbos 1:94.
------------------------	---

Frågan om Gotland Lärbro S:11 (outredd samfällighet för väg) berörs måste utredas och i så fall ingå i den fastighetsbildning som måste ske för genomförande av detaljplanen. Det måste ske på fastigheten som bildas för etablering av tankstation. Eftersom ägaren av Gotland Lärbro Angelbos 1:150 även framfört behov av utfart över denna fastighet regleras det genom servitut i ovan nämnda överenskommelse - fastighetsreglering.

Fastighetsbildning, servitut m m	Ombildning av fastigheterna inom planområdet ska ske på initiativ från den blivande fastighetsägaren. Fastighetsbildning ansöks vid Lantmäteriet i Gotlands län. Anpassningen av fastighetsindelningen till detaljplanens intentioner sker företrädesvis genom fastighetsreglering. Fastigheterna Gotland Lärbro Prästgården 1:60 och 1:61 samt Gotland Lärbro Angelbos 1:94 berörs av ledningsrätter, official- och avtalsservitut samt nyttjanderätter vilka ska klargöras i vad mån de behöver beaktas inom för genomförandet. I den mån utfart till allmän väg kommer försvinna i och med kommande fastighetsbildning måste tillfart till fastigheterna Gotland Lärbro Prästgården 1:61 och Gotland Lärbro Angelbos 1:94 säkerställas genom servitut. Det måste ske på fastigheten som bildas för etablering av tankstation. Eftersom ägaren av Gotland Lärbro Angelbos 1:150 även framfört behov av utfart över denna fastighet regleras det genom servitut i ovan nämnda överenskommelse - fastighetsreglering.
---	---

Ekonomiska frågor

Ekonomisk 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 detta fall när det är en extern exploatering av något speciell karaktär och
-----------------------------------	--

med ett mer långsiktig syfte saknas kunskap om de ekonomiska förutsättningarna i detalj. Detta medför att den ekonomiska bedömningen blir översiktlig.

Genomförandet av planen medför kostnader för byggande av anläggningen. Vid en jämförelse mellan den värdeökning och de kostnader som detaljplanen medför samt de mervärden som uppkommer genom denna etablering av bl a lokalt förnyelsebar energi vilket Region Gotland eftersträvar kan detaljplanen antas ekonomiskt lönsam. I vart fall ur ett regionalkommunalt perspektiv. Detaljplanen skapar vissa etableringsmöjligheter som får anses vara positiv för den inomregionala balansen. Sammantaget innebär det att detaljplanen kan genomföras.

**Plangenomförande-
utgifter/inkomster**

Utgifter och inkomster för exploatören/den blivande fastighetsägaren:
Genomförandet av planen medför utgifter för byggande och iordningställande av tankstationsanläggningen inkl. infrastruktur, VA-, el- och teleanslutning, markberedning, projektering och upphandling, genomförande av olika undersökningar och utredningar, upprättandet av detaljplanen, bygglov m m. Exploatörens inkomster kommer i huvudsak hänföras till försäljning av bensin och gas. Utifrån den värdeökning och de utgifter som detaljplanen medför samt de mervärden som uppkommer genom exploateringen får detaljplanen antas ekonomiskt lönsam för fastighetsägaren.

Utgifter och inkomster för Region Gotland:
Några inkomster, utöver planuppdraget, VA-avgifter, bygglovavgifter och markförsäljning, eller utgifter uppkommer inte för regionen. Genomförandet av detaljplanen antas därför inte medföra några följdinvesteringar och således inget behov av tillskott av skattemedel. Säkerhet för VA-anslutning och eventuell brandpostutbyggnad säkerställs inom ramen för exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

**Tekniska
undersökningar**

Den blivande fastighetsägaren har ansvar för och bekostar en översiktlig geoteknisk undersökning inom ramen för detaljplanearbetet. Densamma har även ansvar för att göra undersökningar för att utreda vilka nödvändiga åtgärder som fordras för att säkerställa vattenskyddet. En undersökning ska även göras av den blivande fastighetsägaren vad gäller brandskyddsdimensioneringen.

På fastigheten har två arkeologiska undersökningar utförts 1967 och 1996 som visar på att det finns bronsålderslämningar på platsen. Lämningsarna innebär att en arkeologisk medverkan kommer att krävas vid markingrepp.

Tekniska anläggningar

Planområdet ligger inom regionens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En lösning för omhändertagande av dag- och dräneringsvattnet för området ska redovisas.

Anslutningar till allmän väg/gata ska utformas och dimensioneras enligt gällande normer och i övrigt enligt de krav som Region Gotland och Trafikverket ställer. Därtill ska avvattningslösas och gatubelysning anordnas.

Kartförsörjning

Grundkarta har upprättats för planområdet, daterad 2014-04-22. I samband med ansökan om bygglov ska nybyggnadskarta upprättas och bifogas ansökan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Natur- och kulturvärden

Ett plangenomförande bedöms inte har någon påverkan på natur och kultur. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att ett genomförande av förslagen planändring inte medför en negativ miljöpåverkan.

Riksintresse

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 medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Länsstyrelsen bedömer att detta riksintresse inte påverkas. I övrigt omfattas området inte av riksintressen.

Sociala värden

Barnperspektivet (RF § 39/2010 och RS § 264/2011) Jämställdhets- perspektivet (KS § 257/2009)

Planförslaget omfattar anläggning av tankstation för biogas, bensin och diesel samt bostäder och centrumändamål. För att få en god boendemiljö utifrån bulleraspekt krävs bullerreducerande åtgärder så att bullernivån vid byggrätt för bostadsändamål inte överstiger 40 dB (A).

Bullerskyddande åtgärder behöver vidtas på fasader mot väg 708 vid nybyggnation. Byggnads ska utföras så att ekvivalentnivån inomhus inte överskrider 30 dB(A) för bostad eller 40 dB(A) för kontor.

Antal trafikrörelser inom planområdet väntas att öka. Dock förväntas inte antalet fordonsrörelser kopplad till drivmedelsanläggningar i Lärbro att öka nämnvärt totalt sett om föreslagen anläggning inom planförslaget kommer till. (Antal fordonsrörelser förväntas fördelas på de anläggningar som finns).

I planområdets sydöstra del tillåts bostads- och centrumändamål. Planförslaget innebär att delar av områdets användning ändras från Allmänt ändamål – park, till kvartersmark för fordonsservice. Det innebär att mark som tidigare ämnats för vistelse av barn och vuxna (allmänheten) tas bort. Markområdet är dock inte välanvänt som parkmark. Med ändamålet centrum menas sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Planen väntas inte få några betydande konsekvenser för barnens lekmiljöer och rörelsefrihet. Separat gång/cykelväg finns inte i anslutning till planområdet. Trafikverket har inga planer i nuläget på att tillskapa gång- och cykelväg utmed länsväg 148 genom Lärbro samhälle. En gångpassage över länsvägen finns norr om planområdet. Planförslaget antas inte bidra med fler antal fordonsrörelser utmed länsvägen än dagens läge.

Region Gotland ska på sikt utreda möjligheten att införa "tätbebyggt område" inom Lärbro samhälle. Det innebär en möjlighet att på sikt ändra hastigheten inom Lärbro samhälle till 40 km/h. En hastighetssänkning innebär en möjlighet att kunna säkerställa en mer trafiksäker miljö för gående och cyklister.

I och med att planområdet ligger centralt i Lärbro är det också nära till den service som erbjuds där. Läget innebär även att boende i Lärbro har nära till den service som kan komma att erbjudas inom planområdet. Busshållsplats finns norr om länsvägen, ca 200 meter från planområdet. Lärbro trafikeras av fler kollektivtrafikbussar dagligen. Livsmedelsbutik finns direkt norr om länsvägen. Fotbollsplan (Forsavallen) finns ca 500 meter norr om

planområdet. Förskola och skola finns ca 400 meter nordöst om planområdet, på samma sida av länsvägen. (Vid skolan finns även gymnastikhall). Skola och förskola kan nås från planområdet utan att behöva korsa länsvägen.

Resurser och hushållning

God bebyggd miljö

Planförslaget har upprättats med utgångspunkt att hushålla väl med befintliga resurser. Planen syftar till att möjliggöra tankstation för bland annat biogas, ett alternativt fordonsdrivmedel som bidrar till att minska utsläppen av koldioxid och användningen av fossil olja. Den regionala miljön kan bli hjälpt genom att försurande och övergödande utsläpp i form av svavel och kväve minskar. Lokalt reduceras utsläppen av stoft och kolväten som leder till sämre luftkvalitet i våra städer och tätorter.

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

En tankstation kan medföra olika typer av störning på miljön och människors hälsa. Exempelvis störning i form av lukt, buller och ljus samt risken för förorening av mark och grundvatten.

Ett skyddsavstånd på ner till 50 meter kan medföra att skyddsåtgärder kan behöva vidtas för att minska störningen för närboende. Drivmedelsanläggningen (exempelvis kompressorstationen) kan komma att ge upphov till buller. Det buller som verksamheten orsakar kan behöva reduceras. Bullernivån vid byggrätt för bostadsändamål får inte överstiga 40 dB(A).

Ett skyddsavstånd på 50 meter kan i förslaget hållas till befintliga bostäder. Föreslagen byggrätt för fordonsservice ligger närmare än 50 meter till bostadsändamålet.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att generera mer trafik till och från planområdet än dagens läge. Totala antalet fordonsrörelser kopplade till tankningar av fordon på befintlig drivmedelsanläggning inom Lärbro samhälle idag uppskattas till ca 20 000 tankningar/år (ca 55 tankningar/dygn). Antalet fordonsrörelser kopplad till drivmedelsanläggningar i Lärbro samhälle förväntas dock inte att öka nämnvärt totalt sett om föreslagen anläggning inom planförslaget kommer till. (Antal fordonsrörelser förväntas fördelas på de anläggningar som finns).

En enkel beräkning av vägtrafikbuller har gjorts. Den utgår från Trafikverkets uppgifter om antal fordon/ ådt (årsmedeldygntrafik) på länsväg 148 samt väg 708. Beräkningen utgår från hastigheten 50 km/h.

Riksdagens antagna riktvärden vid nybyggnation av bostadsbebyggelse för buller från vägtrafik överskrids inte då det gäller de ekvivalenta värdena.. Maxvärdet från länsvägen klaras. Maxvärdet från väg 708 överskrids. Bullerskyddande åtgärder behöver vidtas på fasader mot väg 708 vid nybyggnation. Byggnads ska utföras så att ekvivalentnivån inomhus inte överskrider 30 dB(A) för bostad eller 40 dB(A) för kontor.

Särskilda skyddsåtgärder ska även vidtas för att minska risken för föroreningar i mark- och grundvatten från verksamheten, då planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas vid ett plangenomförande.

Administrativa frågor

Genomförandetid Planens genomförandetid är 5 år från den dag regionens beslut om antagande vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att erhålla bygg, rivnings- eller marklov. Regionen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägarna får någon ersättning.

Revideringar gjorda sedan granskning Förtydligande/kompletterande text om markförsörjning och fastighetsbildning.
Illustrationsritningen i planbeskrivningen är uppdaterad.
Utfartsförbud mot väg 148 har justerats.
Redaktionella ändringar.

Medverkande tjänstemän Detaljplanen har tagits fram av tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland.

Roger Möller, markingenjör; Stina Wester planarkitekt; Mattias Gerdin, miljöskyddsinspektör; Jimmy Holpers, kommunekolog; Kerstin Jacobsson, kartingenjör; Lena Beckman, planingenjör.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby (25 juni 2014, rev 3 sept 2014)



Christian Hegardt
stadsarkitekt



Stina Wester
planarkitekt

