

Mottagare

Tekniska nämnden

MBN Remiss Mark - MBN 2019/9893 -Samråd för detaljplan - Visby Bogen 1 m.fl.

Förslag till beslut

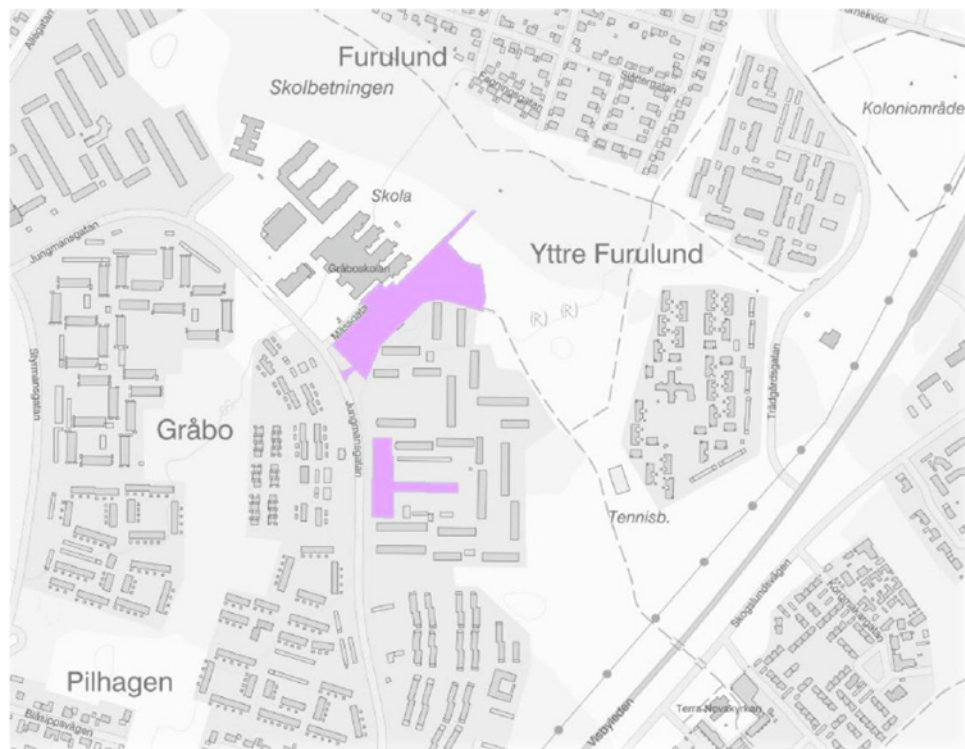
Tekniska nämnden beslutar att besvara miljö- och byggnadsnämndens begäran om remiss om granskning för detaljplaneförslaget för Gotland Visby Bogen 1 m.fl. i enlighet med vad som framgår av tjänsteskrivelsen.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med bostadsbebyggelse, i form av flerbostadshus, inom och i anslutning till befintligt bostadsområde på fastigheten Gotland Visby Bogen 1.

Den planerade bebyggelsen med tillhörande utemiljöer föreslås uppföras på och invid parkeringsytor i den västra och norra delen av Gotland Visby Bogen 1, samt i området vid den föra detta förskolan på fastigheten Gotland Visby Ventilen 1 och parkmark inom del av fastigheten Gotland Visby Gråbo 1:3. Ny bostadsbebyggelse anpassas till befintlig bostadsbebyggelse.

Planförslaget innebär även att yta utlagd i detaljplan för allmän plats, Torg, regleras för att tillskapa en mötesplats mellan tillkommande bebyggelse och befintlig bebyggelse. Ytan för torg ligger i anslutning till Gråboskolan och vändplatsen vid Mässgatan där även den befintliga gång- och cykelvägen mellan Terra Nova och Gråbo centrum passerar. Vändplatsen i slutet av Mässgatan regleras till allmän plats för Gata, lokalgata. För att minska trafikrörelser på Mässgatan i anslutning till skolan föreslås en ny angöring från Jungmansgatan till den föreslagna bebyggelsen i norr.



Lila ytor visar planområdets läge i Visby

Planområdet ligger i bostadsområdet Gråbo, ca tre km sydöst om Östercentrum och Visby innerstad och omfattas av fastigheterna Visby Bogen 1 (privat mark), Visby Ventilen 1:1, del av Visby Gråbo 1:3 och del av Visby Mässen 1 (kommunalägd mark). Planområdet angränsar till bostadsbebyggelse i kvarteret Bogen 1, Gråboskolan i norr och Jungmansgatan i väster.



Stadsbyggnadsprojekt: Röd (Visby Gråbo 1:3 m fl) och Blå (Visby Bogen 1 m fl) visar pågående detaljplaner. Grön visar upprustning av Gråboparken

Planförslaget omfattar totalt 18 002 m². Planförslagets arealer/ändamål för kvartersmark och allmänplats:

Ändamål	Yta	Bruttoarea/antal lägenheter
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder	14 852 m ²	Ca 14 680 m ² / ca 180 lägenheter
Skola	1 320 m ²	
Parkering (P ₁)	2926 m ²	
Transformatorstation	69 m ²	
<i>Allmän plats</i>		
Torg	901 m ²	
Lokalgata	842 m ²	
Park	36 m ²	

Bedömning

Park och trafikavdelningen

Parkplanering framhåller att det är viktigt att värna om de gröna barriärer som finns både mellan kvarteren och mellan exempelvis kvarter och gator, vilket kännetecknar hela Gråboområdet.

Invid det planerade u-området finns det biotopskyddade träd, pelarpopplar, skyddszonen för schakt är i nuläget ca 10 m men popplar växer fort vilket kan medföra att det inte kommer var tillåtet att schakta i u-området inom skyddszonen.

Det finns risker med att planera en cykelbana i nedförsbacke genom ett torg och ut till gata vid ett hörn av en byggnad med skydd sikt. Parkplanering

framhåller att det kan vara problematiskt att gestalta torget med dessa förutsättningar och föreslår att cykelvägen (X1) planeras som allmän plats, eftersom det rör sig om en genomfartsled.

Nordost om planområdet, mellan område 3 och Furulundskogen kvarstår ett markområde som är allmän plats. Det behöver utredas hur driftavdelningen får åtkomst till området för skötsel.

Föreslagen trädplantering (n1) mot Mässgatan kan vara svår att implementera då området är smalt, 3-4 meter brett, och angränsas av byggnader som är 18,5 meter höga. Ett alternativ till trädplantering föreslås kunna vara någon form av klätterväxter på fasad.

Höjden på de byggnader som bland annat beskrivs på sidan 11 mot Furulundskogen innebär att skogen kommer att underordna sig bebyggelsen vilket påverkar landskapsbilden negativt. Furulundsskogen är en av Visbys allra viktigaste tätortsnära skog ur ett socialt perspektiv och besöks dagligen av medborgare. Nuvarande äng vid område 3, beskrivs på sid 22 att den är artfattig och sköts som gräsmatta, det är felaktigt. Ängen sköts som äng och slås med slätter (häst och vagn) i syfte att öka den biologiska mångfalden och öka antalet viktiga pollinatörer inom området.

Parkplanering är tveksamma till om det går att plantera träd i regnbäddar med tät botten, vilket beskrivs på sidan 11. Ska det genomföras så bör man använda ett trädslag som inte kommer att komma i konflikt med framtida lagstiftning i miljöbalken.

Det beskrivs att Mässgatan ska smalnas av, vilket bör framgå av plankartan.

Vid angöringen till område 1 behöver flertalet träd fällas, vilket är olyckligt då det är en viktig barriär mellan Jungmansgatan och bostadskvarteret och samtidigt bidrar till en viktig leverans av ekosystemtjänster. Även den tänkta nya transformatorstationen kommer att ta parkmark i anspråk.

Trafikplaneringsgruppen framhäver att gatuutrymmet bör vara tillgänglighetsanpassat och inneha rekommenderade mått för gångbaneanutrymmen. Minimum bredd för gångbaneanutrymme är 1,8 meter men rekommendationen är 2 meter för tillgänglighetsanpassning.

Sikttrianglar i korsningspunkter inom området behöver säkras. Vid utfart gäller en sikttriangel för fri sikt 2,5*2,5 meter från gata med en fri höjd över 80 cm, vid hörntomt gäller 10*10 meter med fri sikt över 80 cm.

Det är viktigt att skapa en dialog med skolverksamheten att vändplatsen inte ska nyttjas som en hämta/lämna plats till skolan.

Framkomligheten för gång- och cykel bör säkras genom hela området, även på befintligt gång- och cykelnät, genom upphöjningar och andra hastighetssäkrande åtgärder.

Längs med den planerade kvartersgatan inom område 3 så finns det fyra parkeringsplatser. En rekommendation är att parkeringsplatserna bör utformas för att motverka begränsad sikt vid backning. Det är möjligt att tvärställa parkeringsytorna längs med kvartersgatan för att öka trafiksäkerheten och framkomligheten på kvartersgatan. Det skulle dock medföra att fler trafikanter behöver vända på parkeringsytan vid kvartersgatans slut för att ta sig ut från kvarteret.

VA-avdelningen

VA-avdelningen har ingen erinran till detaljplaneförslaget.

Mark- och exploateringsavdelningen

Mark- och exploateringsavdelningen har ingen erinran till detaljplaneförslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-01-18

MBN Remiss Mark - MBN 2019/ 9893 -Samråd för detaljplan - Visby Bogen 1 m.fl 2023-11-08

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö Mark- och exploateringschef

Skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden