

Datum 18 augusti 2025

Regionstyrelsen

Startpromemoria för Säbo Gotland

Syfte och mål

Syftet med startpromemorian är att skapa ett underlag för socialnämnden och regionstyrelsen fatta ett välgrundat beslut för att gå vidare med marktilldelning och etablering av nya särskilda boenden för äldre (SÄBO).

Bakgrund

Socialförvaltningen (SOF) inkom 2023-02-21 med en beställning till Samhällsbyggnadsförvaltningen som avsåg att lokalisera lämplig mark för etablering av nytt särskilt boende för äldre. Region Gotland har inte mark- eller planberedskap för SÄBO varför framställan initierade en startpromemoria. Startpromemorian fokuserade inledningsvis på Visby stad och serviceorterna Hemse, Roma och Fårösund men har sedermera, efter beslut i Socialnämnden, begränsats till att endast omfatta Visby. Startpromemorian omfattar i första hand mark som ägs av Region Gotland, men även möjligheter till förvärv av mark för ändamålet undersöks.

Startpromemorian har utgått från ett riktmärke på 90 vårdplatser med en schablonmässig yta om 95 kvadratmeter per boendeenhet. Schablonen är ämnad att inrymma hela boendet, inklusive boendeenheter, gemensamma-, personal- och serviceutrymmen. Stora boendeenheter med långa korridorer och utsträckta byggvolymer ska undvikas och ska införlivas i omgivande stadsmiljö, och boendet ska företrädesvis placeras i närhet till andra verksamheter, målgrupper, affärer och busshållplats.

I första hand har startpromemorian sökt efter mark som ägs av Region Gotland, men startpromemorian omfattar även möjliga förvärv av mark om det bedöms som fördelaktigt.

Inom Visby har tre av Region Gotland ägda områden identifierats som potentiellt kan möjliggöra för SÄBO. Dessa är del av Artilleriet 1:33, del av Terra Nova 1:1 samt Projekt Stadsutveckling Visborg. Ett område som inte ägs av Region Gotland har identifierats: Fänriken 1. Denna startpromemoria redovisar de förutsättningar som identifierats för del av Artilleriet 1:33 i kapitel 2 och därefter del av Terra Nova 1:1 i kapitel 3. I kapitel 4 och

5 redogörs för de särskilda förhållanden som gäller inom Stadsutveckling Visborg och förhållandena för Fänriken 1. Slutligen redovisas en samlad bedömning i kapitel 6.

Startpromemorian omfattar:

- Förslag på placering av nya SÄBO inom av beställaren avgränsat område.
- Redovisa basfakta som gällande detaljplaner, bestämmelser, skyddsområden, markförutsättningar och naturvärden.
- Planeringsförutsättningar
 - Anslutning av nytt SÄBO till befintliga strukturer (vägar, VA, bebyggelse)
 - Påverkan på nuvarande nyttjande på aktuellt området och i dess närhet
 - Dagvatten, skyfallshantering mm
- Ekonomi (mark och byggnad)
 - Kostnader
 - Intäkter
 - Framtida driftskostnader
- Bedömning av projektet inklusive risker
- Behov av ev. avtal
- Tidplan
- Frågor som ska utredas i fortsatt planarbete
- Behov av personella resurser för fortsatt arbete

Startpromemorians sammanfattande rekommendation

Avseende SÄBO så rekommenderas i första hand fastigheten Artilleriet 1:33. Detta eftersom det föreslås gruppbestäder enligt LSS inom Visborgsområdet och planarbetet för Trombonen och Slagverket. Om både LSS och SÄBO skulle placeras inom Visborgsområdet går regionen miste om möjlighet att finansiera delar av utbyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsbidrag från extern part.

Mark- och exploateringsavdelningen rekommenderar endast ett inköp av Fänriken 1 om behovet av nytt boende tidsmässigt är särskilt trängande, detta eftersom kostnaderna kommer bli höga med anledning av behovet av ett markförvärv.

1. Del av Visby Artilleriet 1:33

Områdets lokalisering och avgränsning

Området ligger i direkt anslutning till stadsbyggnadsprojektet Artilleriets södra delar längs Stora Törnekvior. Platsen är översiktligt markerad i kartbilden nedan. Området består av grönyta och utgör en del av det naturområde som ligger invid Artilleriet. Avgränsningen i bilden är en uppskattning av nödvändig yta, och kan sannolikt anpassas efter behov då inga fastighetsgränser finns i närheten. Området ligger vid en entré till Visby och bebyggelsens placering, skala och arkitektonisk utformning är viktig för platsen.

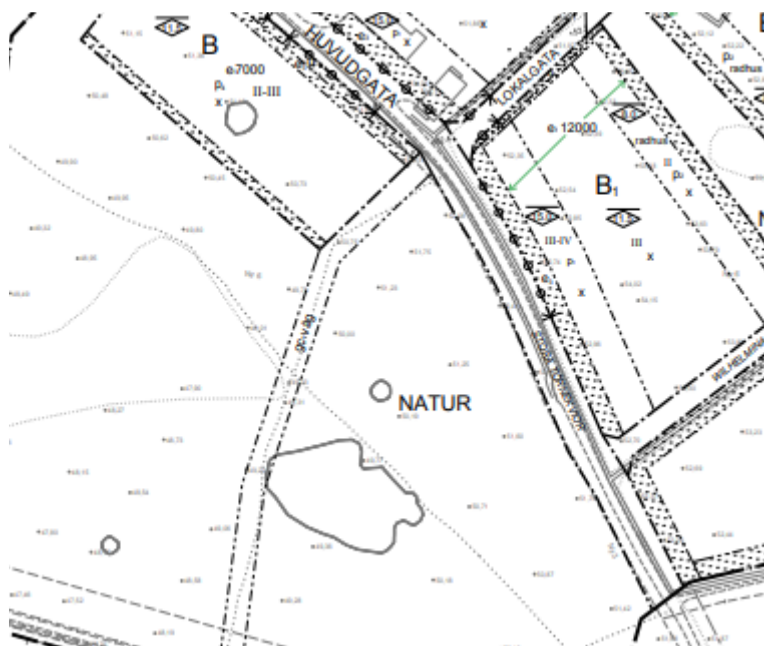


1.1 Styrande dokument

Gällande detaljplan

Artilleriet 1:33 omfattas av detaljplan 09-P-273 som antogs 2016. Området är utlagt som allmän plats för naturändamål och angränsas i norr av gatumark och ett markreservat för gång- och cykelbana, se bild nedan. I planbeskrivningen anges att området söder om Stora Törnekvior bevarats som naturområde för att inte påverka den närbelägna Krookska dungen negativt.

Vidare beskrivs platsen enligt följande utdrag: [”För det aktuella planområdet kommer rekreativa områden finnas kvar och utvecklas med särskild tanke på närhet och attraktivitet för alla människor som bor i närområdet. Området blir en ”grön lunga” där sociala möten, lek och fritidsaktiviteter kan samlas. Detta skapar förutsättningar för en god hälsa för alla de människor som vistas och bor i hela området”]

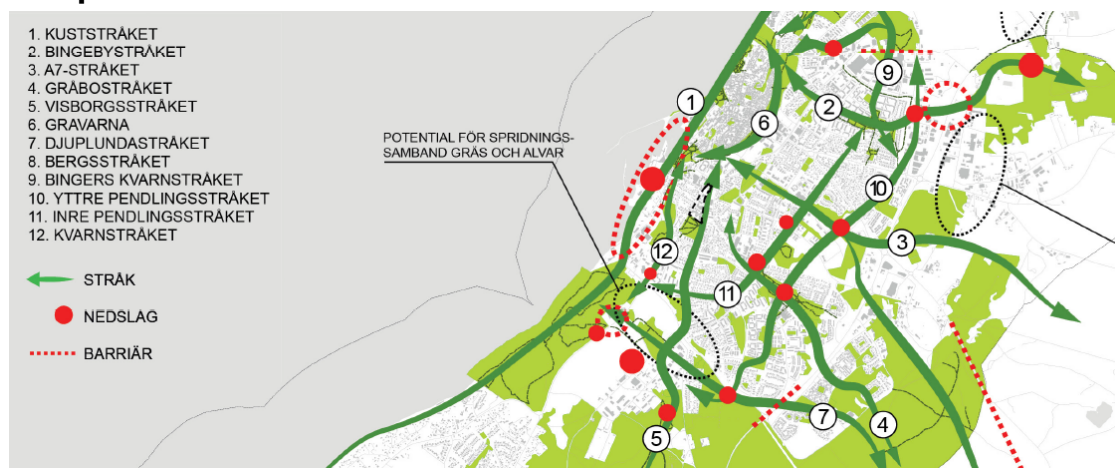


1 – Urklipp från gällande detaljplan för del av Artilleriet 1:33

Översiktsplan Vårt Gotland 2040

Enligt översiktsplan Vårt Gotland 2040 är området utpekad som ”befintlig naturmark”, vilket innebär att riktlinjerna i planens andra kapitel ska tillämpas när det är fråga om att ändra markanvändningen. Generellt gäller att en restriktiv hållning ska tillämpas vid önskemål om ändrad användning inom grönområden. Vidare ska kapitel 2.12.3 huvudsakligen beaktas eftersom marken som tas i anspråk är detaljplanerad som naturmark. En exploatering av området är inte förenlig med översiktsplanen. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, men avvikelser medför att en eventuell detaljplan behöver hanteras med utökat planförfarande och antas av regionfullmäktige.

Grönplan



Regionfullmäktige har 2023-09-18 fastställt en grönplan för Gotland. Grönplanens huvudsakliga syfte är att belysa och redovisa grönstrukturens värden och funktioner.

Det föreslagna området berörs av ett utpekad stråk i grönsplanen som benämns stråk 10, eller ”yttre pendlingsstråket”.

Ett utdrag från grönsplanen anger följande:

[”Fokus för ekosystemtjänster längs stråket är till exempel vägnära träd och buskage genom Skarphäll som är viktiga för luft och bullerreglering, skugga och lä. Här är det också viktigt att bevara och skapa genomsläpplig mark för flödesreglering eftersom stora delar i dag är hårdgjorda. I tätbebyggda Artilleriet är skugga viktigt längs stråket.”]

[”I hela samhällsbyggnadsprocessen ta stor hänsyn till förekomster av skyddsvärda arter och biotoper/ naturtyper. [...] Hotade och skyddade arter ges extra stor omsorg och hänsyn vid exploatering.”]

Generellt anger grönsplanen att naturvärdesinventeringar ska genomföras vid exploatering om behov inte uppenbart saknas, samt artinventering om det krävs. Gotlands natur bevaras genom att extra stor hänsyn tas till förekomster av skyddsvärda arter och biotoper eller naturtyper.

Cykelplan

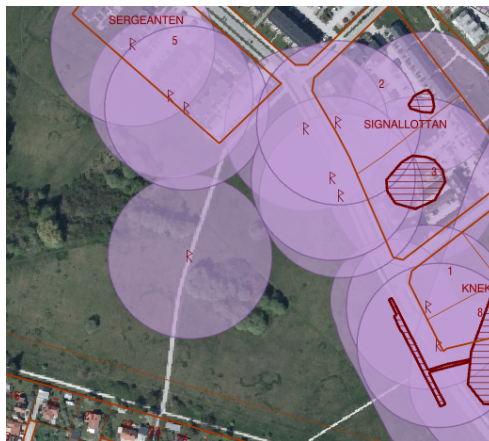
En cykelplan antogs av Tekniska nämnden 2015-12-15. I cykelplanen är de närbelägna cykelvägarna utpekade som felande sträckor som behöver åtgärdas. Detta har behandlats vid planläggningen av Artilleriet som styrt användningen till gång- och cykelväg genom markreservat över naturmarken eller genom gatumark vid Stora Törnekvior.

Markreservatet över naturmarken ingår i ett grönsstråk som är utpekad i Region Gotlands Grönsplan (se ”Grönsplan under avsnitt 1.1).

1.2 Planeringsförutsättningar

Kulturmiljö

Inom det föreslagna området finns kända fornlämningar i form av en kokgrop, ett röjningsröse och boplatslämningar. I närheten finns också fler boplatksområden, gravområden och en härd och boplat.



Inga tidigare arkeologiska undersökningar har gjorts på platsen. Det kommer att behöva göras arkeologiska undersökningar i samband med framtida detaljplanearbete för att

hantera de kända fornlämningarna och för att utreda om det finns fler fornlämningar på platsen.

Trafikfrågor

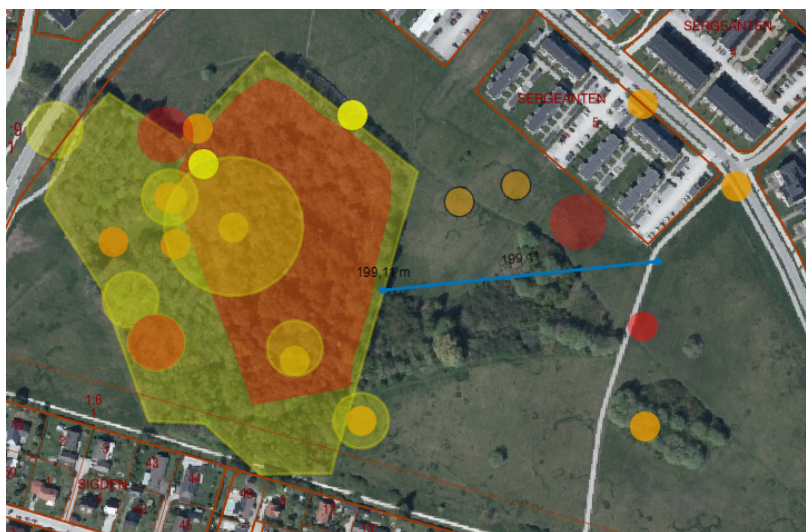
Platsen angränsar till redan etablerad infrastruktur och närliggande kommunikationsmöjligheter längs Stora Törnekvior, som utgör ett av de två huvudstråken längs Artilleriet. Gång- och cykelbana (GC-bana) finns på båda sidor om Stora Törnekvior. GC-banan på den södra sidan om gatan kommer att behöva anpassas för den nya infarten som bildas vid en exploatering vilket medför ytterligare kostnader för exploatören. Teknikförvaltningens trafik- och gatuenhet framför att en ny infart ska planeras med befintliga utfarter och korsningar i åtanke, samt att en ny fastighet ska sammankopplas med gång- och cykelbanorna längs Stora Törnekvior och genom naturområdet på ett lämpligt sätt. Trafik- och gatuenheten ser emellertid inte några problem ur trafiksynpunkt med föreslagen exploatering.

Eftersom området ligger nära en lokalgata bör en bullerutredning genomföras i samband med detaljplanarbetet som beaktar inverkan på bullermiljön vid placering av byggnader och anläggningar.

I nära anslutning till området finns busshållplats Wilhelmina Skogs gata som trafikeras av linje 2 mot centrala Visby och Terra Nova. Hållplatsen är tillgänglighetsanpassad och trafikeras med cirka en timmes mellanrum på vardagar. Kollektivtrafikenheten framhåller att det är en lämplig plats för bostäder med tanke på närheten till kollektivtrafik, och rekommenderar att entréer till boendet placeras så nära hållplatsen som möjligt.

Natur- och miljöfrågor

Området är idag grönyta som är planlagd som allmän plats för naturändamål. Enligt gällande detaljplan beskrivs området som *"ett unikt och ofta utnyttjat strövområde av boende i närheten"* som bevarades för att den närliggande Krookska dungen (se bild nedan) inte skulle riskera att påverkas, som enligt sociotopkarteringen pekas ut som en oas med höga naturvärden som används av flera olika åldersgrupper, däribland skolbarn. Enligt Region Gotlands ekosystemtjänstkartering bidrar naturområdet med bland annat bullerdämpning och flödesreglering i närområdet. Både de större träden och buskvegetationen bidrar till en hög biologisk mångfald och är hemvist för en rad småfåglar, insekter och mindre däggdjur. Ytan har under flera år slagits med slaghack för att gynna biologisk mångfald, en insats som ännu inte hunnit utvärderats men som det årligen nyttjats skötselmedel för att utföra. Enligt Naturgruppen kan en exploatering innebära att bebyggelsen närmar sig det videsnår som är viktiga för fågellivet och som har lämnats för fri utveckling i sydväst.



I området har rödlistade fjärilar påträffats och det finns även fridlysta orkidéer (Johannesnycklar). Fjärilen kungsljuskapuschongfly finns registrerad i området och är rödlistad som starkt hotad. Enligt Region Gotlands grönplan ska stor hänsyn tas till hotade och skyddade arter vid exploatering, se ”Grönplan” under avsnitt 1.1. Detta medför att en exploatering bör genomföras med minsta möjliga påverkan på ifrågavarande arter, och dispens kommer sannolikt att krävas från Länsstyrelsen för att hantera fridlysta växter. Malva, svalört, vårlök och gräsvegetation har påträffats vid platsbesök.

Teknikförvaltningens parkenhet ansvarar drift och skötsel av naturmarken som berörs. Enheten har framfört att området nyttjas som strövområde av närboende, samt att besöksstrycket på området ökat sedan exploateringen av Artilleriet till följd av minskad mängd grönyta och ökad mängd befolkning. En exploatering skulle innebära en negativ påverkan på deras verksamhet eftersom ianspråktagande av grönytor inom Visby innebär minskad tillgång till grönytor för invånare och ett ökat tryck på kvarvarande park- och naturmark. Enheten framför också farhågor om att mark som ligger i närheten av exploateringen kommer att upplevas som privatiserad och att inverkan på så vis är större än endast det område som är utpekad. Platsen ses också som ett alternativ för att anlägga en framtida kulle som ska fungera som pulkabacke.

Naturgruppen har framfört att ianspråktagande av marken enligt förslaget kommer riskera att försämra kvaliteten för rekreation för redan boende på A7-området genom att grönytan byggs igen. När exploateringen kryper närmre Krookska dungen försvinner även en del av intentionerna med att planlägga marken för naturändamål och för att på sikt skydda Krookska dungen.

Renhållning

Hanteringen av renhållningen inom området bygger uteslutande på framkomlighet och tillgänglighet och att bebyggelseplaneringen sker så att miljöhus eller liknande funktioner planeras in i anslutning till gaturummet. Detta för att optimera hanteringen men även för

att undvika bilkörning inom bostadskvarteren. Hänsyn till detta ska tas i samband med detaljplaneläggningen och eventuell bygglovsprövning.

Infrastruktur och ledningar

VA-ledningar finns i anslutning till området och kommer att behöva byggas ut vid eventuell exploatering. Möjlighet till anslutning bedöms vara möjligt, men utbyggnad av ledningar kommer att bli nödvändigt vid exploatering.

Brandpostnätet behöver ses över i området då avståndet mellan poster ska vara som mest 150 meter, och bärsträcka från räddningstjänstfordons uppställningsplats får vara som mest 50 meter. Detta bör samordnas med utbyggnaden av VA-nätet.

GEAB har elledningar i mark i två sträckningar. En av sträckningarna går längs med gång- och cykelbanan invid Stora Törnekvior och är skyddad med ledningsrätt, se blå markering i bilden nedan. Mer information om ledningsrättens inverkan på exploatering finns under avsnittet *"fastighetsrättsliga frågor"*. Den andra ledningen går längs gång- och cykelbanan genom naturområdet i områdets norra del. Ledningarnas lokalisering måste beaktas vid exploatering, och en flytt av ledningarna kommer behöva bekostas av regionen.

Kapacitet för anslutning till elnätet bör finnas, men en ny nätstation kommer att behöva anläggas för att kunna tillgodose behovet hos den nya bebyggelsen. Hänsyn till placeringen av nätstationen bör tas under ett framtida detaljplanearbete för att inte inverka mer än nödvändigt på kringliggande mark.

På grund av uteblivna svar från GEAB är möjligheterna till fjärrvärmeanslutning samt fiber okända och detta behöver utredas i samband med detaljplanearbete.



Föroreningar och sanering

För att planlägga för särskilt boende krävs att marken planläggs för bostäder, vilket kategoriseras som "*känslig markanvändning*" enligt naturvårdsverkets riktlinjer.

Inom området finns inga kända föroreningar. Detta innebär emellertid inga garantier för att någon förorening inte finns. Området Artilleriet användes som övningsfält för militär verksamhet innan det planlades för bostäder och verksamheter, och risk för att marken är förorenad föreligger fortfarande. Även äldre föroreningar har påträffats i närområdet, vilket tyder på att marken kan vara förorenad trots att inget är känt på platsen. En geoteknisk miljöundersökning kommer att behövas i samband med exploatering.

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Kapacitet bedöms finnas i vattenverk och avloppsreningsverk. VA-ledningsnät finns i anslutande områden och bedöms ha kapacitet att ta emot planerad bebyggelse.

Dagvatten och spillvatten bedöms lämpligast att ansluta söderut, vilket kommer att innebära en ledningsutbyggnad som medför kostnader för VA-kollektivet. Bebyggelsen bedöms inte ha någon större inverkan på vattenskyddsområden men särskilda krav kan komma att ställas på infiltration av dagvatten. Marken ser ut att ha god förmåga att hantera större nederbördsmängder. Risken för markavvattning bedöms som ganska låg eftersom det finns goda naturliga förutsättningar på platsen.

Under detaljplanearbetet kommer en dagvattenutredning för hantering av dagvatten i enlighet med Region Gotlands dagvattenhandbok att behövas. VA-avdelningen bedömer att förutsättningar finns för att kunna ansluta till det kommunala VA-nätet och har goda förutsättningar för att hantera dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

En exploatering för anläggande av särskilt boende medges inte inom gällande detaljplan och kan inte genomföras utan att föregås av en planändring, från planbestämmelsen "Natur" till "B". På grund av att en planändring skulle innebära ianspråktagande av allmän plats, samt att ändringen strider mot kommande översiktsplan medför det ett utökat planförfarande. Detta kräver i sin tur politiskt ställningstagande i Regionfullmäktige.

Inom området finns en ledning för el som är skyddad med ledningsrätt. Om ledningen behöver flyttas vid en exploatering behöver också ledningsrätten omprövas genom förrättning hos Lantmäteriet. Överenskommelse bör träffas med ledningsägaren i första hand, då en tvångsmässig ändring av ledningsrätten medför större kostnader hos Lantmäteriet och även en risk att ledningen inte kommer att flyttas.

Genomförande

Arbetet inleds med att upprätta en ny detaljplan för området. Om planansökan resulterar ett positivt planbesked läggs planärendet i plankön, som styrs av prioritering hos planenheten vid Samhällsbyggnadsförvaltningen. Därefter utses planhandläggare som upprättar förslag till detaljplanen med stöd av en mark- och exploateringsingenjör. Inom planarbetet genomförs nödvändiga utredningar och grundkarta upprättas. Baserat på Mark- och exploateringsavdelningen och Planenhetens bedömning och inkomna remissyttranden bedöms följande utredningar som nödvändiga under planarbete:

- En **dagvattenutredning** kommer krävas för att säkerställa att dagvattenhanteringen kan lösas på ett lämpligt sätt och inte orsaka olägenheter för närområdet. Platsen ligger inom sekundärt vattenskyddsområde, vilket kommer bli en central fråga för utredningen. Utredningen är viktig för att säkerställa att MKN avseende kvalitet och kvantitet på grundvatten uppfylls.
- En **naturvärdesinventering** kommer att behöva behandla vilka effekter nuvarande skötsel av grönytan har haft för platsen. Vilka naturvärden som finns i övrigt behöver också fastställas, och hur de påverkas av en eventuell exploatering samt hur de ska kompenseras för.
- En **geoteknisk** undersökning behövs för att fastställa markens bärighet vid ökad belastning och vilken typ av grundläggning som är lämplig vid bebyggelse.
- En **hydrogeologisk** undersökning syftar till att avgöra vilka egenskaper marken har avseende infiltration, perkolation och vilka vägar vattnet tar under mark. Den är viktig för att säkerställa att vattentäkter inte förorenas och för att ta reda på vilket reningsbehov som finns.

- En **arkeologisk** undersökning behöver genomföras för att säkerställa att kända fornlämningar inte riskerar att skadas, samt att kontrollera förekomsten av icke kända fornlämningar och hur de ska hanteras.
- Eftersom platsen ligger i direkt anslutning till lokalgata behöver också en **bullerutredning** genomföras för att säkerställa att inte boendemiljön inom Artilleriet överskrider miljökvalitetsnormen (MKN).
- Ett **gestaltningsprogram** som omfattar båda byggnader och utemiljöer, vars syfte är att skapa en känsla av egen bostad för de boende kan tas fram i samband med detaljplanearbete, om det bedöms som nödvändigt.

Efter antagen detaljplan kan bygglov sökas och efter startbesked kan byggnation påbörjas. Byggnation handhas av Fastighetsförvaltningsavdelningen som anlitar Projektavdelningen för upphandling av entreprenör.

1.3 Bedömning av projekt inklusive risker

Yttranden från interna resurser på Region Gotland

Fullständiga yttranden från respektive respondent finns i bilagorna 1 – 8.

- Enhet Park på Teknikförvaltningen har framfört att det är olämpligt att exploatera på grund av negativa konsekvenser för allmänheten, landskapsbild och biologisk mångfald. Exploatering skulle även gå emot Region Gotlands Grönplan och medföra förlust av grönyta och ekosystemtjänster.
- Enhet Trafik på Teknikförvaltningen ser inga problem ur trafiksynpunkt med exploateringen, så länge befintlig infrastruktur beaktas under planering och genomförande.
- Region Gotlands Regionarkitekt framhäver att en exploatering inte överensstämmer med Grönplanen då exploatering av befintliga grönytor bör ses som en sista utväg. I första hand ska redan exploaterad mark användas för nybyggnation. För att säkerställa ett hållbart stadsbyggnadsperspektiv är det avgörande att hållbarhet och kvalitet prioriteras över kortsiktiga ekonomiska överväganden. Detta innefattar att säkerställa långsiktig miljöhänsyn och social hållbarhet i planläggningen och den framtida utvecklingen av området. Om exploatering ändå ska genomföras, måste detta ske med noggrant övervägande av ekologisk kompensation, hållbarhet och kvalitet.
- Region Gotlands naturgrupp framför att Region Gotland bedriver en aktiv markpolitik för att säkerställa tillgång till tätortsnära natur. I exploateringssammanhang ska skadelindringshierarkin följas, som innebär att

skador i första hand undviks, i andra hand minimeras och avhjälpas på plats. Endast i sista hand används kompensationsåtgärder. 3-30-300 regeln tillämpas av Region Gotland. Det gröna kulturarvet värnas och belyses enligt grönplanen; användningen och skötseln på dessa platser har därmed betydelse. Om man går vidare med detta alternativ kommer det att ställas krav på naturvärdesinventering inför eventuell exploatering.

- Avdelningen för vatten och avlopp på teknikförvaltningen framför att förutsättningar finns för att kunna ansluta till kommunalt VA, samt att förutsättningarna för att hantera dagvatten verkar goda.
- Räddningstjänsten har inget att invända mot exploatering så länge deras intressen beaktas under planprocessen, se ”Infrastruktur och ledningar” under avsnitt 1.2.
- Enhet Kollektivtrafik på Teknikförvaltningen ser positivt på exploateringen eftersom det ger mer underlag för deras verksamhet.
- Enhet Miljö och hälsa på Samhällsbyggnadsförvaltningen framför att platsen kan vara aktuell för exploatering, givet att miljökvalitetsnormerna uppfylls.

Risker

Vid planansökan bedömer Planenheten, med stöd av andra funktioner inom regionen, hur de anser det lämpligt att planlägga marken för ändamålet. Därefter är det berört politiskt organ som beslutar om planläggningen. Risk föreligger för att man inte får positivt planbesked på grund av de motstående intressen som finns i området. Ett positivt planbesked innebär inte heller någon garanti för att planändringen kommer till stånd eftersom utfallet av de utredningar som krävs för exploatering kan komma fram till slutsatsen att det är olämpligt, kostsamt eller på annat sätt inte möjligt att exploatera marken.

Eftersom området omfattas av många motstående intressen och en detaljplaneändring kommer hanteras med utökat planförfarande är risken hög för att det blir en långdragen process med anledning av överprövning. Antagande av den nya detaljplanen tas beslut om i Regionfullmäktige, och risk föreligger att planen inte antas även om förvaltningen bedömer marken som lämplig för planläggning.

Bedömning

Mark- och exploateringsavdelningen bedömer att området har goda förutsättningar för exploatering ur ett tekniskt perspektiv. Möjligheter för anslutning till befintlig infrastruktur finns för VA, el, gata samt gång- och cykelväg vilket gör att lokaliseringen är resurseffektiv. Platsen har nära till kollektivtrafik och har sannolikt goda förutsättningar att lösa dagvattenfrågor vid utbyggnad. Även om uppgifter om fiber och fjärrvärme inte har inkommit bedöms det som sannolikt att även denna infrastruktur är möjlig att ansluta till med hänsyn till närheten till Artilleriet.

Ur ett planeringsperspektiv finns många motstående intressen. Marken har planlagts för naturmark 2016 och en exploatering skulle strida mot gällande detaljplan, Översiktsplan 2040 och Grönplanen. Värdet av exploateringen kommer att behöva överstiga de värden som marken tillför idag, vilket kommer behöva visas genom att ställa resultaten av de utredningar som genomförs under planarbetet mot behovet av särskilt boende.

Huruvida en exploatering kommer till stånd beror huvudsakligen på hur Region Gotland vill prioritera grönytor och ekotjänster gentemot boendeplatser för äldre.

2. Del av Visby Terra Nova 1:1

Områdets lokalisering och avgränsning

Området är lokaliserat i stadsområdet Terra nova, nordväst om Terranovavägen. Platsen är översiktligt markerad i kartbilden nedan. Området består av oplanerad grönyta och utgör en del av det naturområde som ligger inom Terra Nova. Avgränsningen i bilden är en uppskattning av nödvändig yta. Området ligger utanför färjeleden som ringar in Visby och en framtida exploatering eller förtätning av området behöver samspela med befintlig bebyggelse.



2.1 Styrande dokument

Gällande detaljplan

Det aktuella området är ej detaljplanlagt. Planläggning av området är emellertid troligtvis nödvändig, då den framtida exploateringen är av en sådan storlek och karaktär att plankravet kommer att aktualiseras i ett bygglov.

Översiktsplan 2040

Terra Nova pekas ut som utvecklingsområde för bostäder och grönområde. Vid exploatering bör särskilt fokus ligga på gång- och cykelinfrastrukturen för området. Hänsyn till omgivande gröna värden behöver beaktas, samt att inte planera in bebyggelse på områden där sänkning av grundvattnet behövs.

Grönplan

I grönplanen går två stråk igenom Terra Nova: Djuplundastråket och Gråbostråket.

Gråbo

[” De fortsatta kopplingarna från passagera i gångtunnlar under Visbyleden vidare till Slättflis är idag otydliga och bör ses över och förtydligas längs båda dessa sträckor”]

[” Gråbostråket ska koppla samman centrala Visby med Gråbo och Slättflis och utgör ett viktigt stråk för förskolor och skolor. Stråket bör förtydligas i allmänhet, och i synnerhet kopplingen under Visbyleden. Stråken i Slättflis ses över med hänsyn till olika användare av naturområdet.”]

Djuplunda

[” Djuplundastråket ska vara ett huvudstråk för cykelpendling mellan Gråbo/Pilbagen och Visborgsområdet och Terra Nova, samt tillgängliggöra tätortsnära natur med möjlighet att röra sig i ett sammanhängande grönt stråk. Stärka spridningssamband för gräs- och alvarmarker.”]

Cykelplan

En cykelplan antogs av Tekniska nämnden 2015-12-15. Nätet mellan öarna av bebyggelse inom naturmarken i Terra Nova är utpekade som felande länkar med hög prioritet. Felande länkar är sträckor där det saknas delar av huvudvägnätet för att binda samman olika områden eller där en del av lokalvägnätet ännu inte är utbyggt inom ett område.

2.2 Planeringsförutsättningar

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom aktuellt område. På Gotland går det emellertid inte att garantera att fornlämningar inte finns. Om något påträffas ska exploateringsarbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. I samband med detaljplanearbete kommer det att undersökas om en utredning krävs eller inte.

Trafikfrågor

Området är lokaliserat intill Terra Novavägen som fungerar som en ringväg runt Terra Nova. Det finns inga cykel- eller gångvägar utbyggda längsmed Terra Novavägen, men det finns stigar mellan kvarteren i grönområdet. Eventuell nyetablering bör kopplas samman med det befintliga nätet inom naturmarken och en översyn av gång- och

cykelnätet i Tera Nova i stort bör genomföras. Beroende på byggnationens lokalisering kan en trafikbulerutredning vara nödvändig för den nya bebyggelsen. Befintlig kollektivhållplats är lokaliserad 150 meter från platsen och har väldigt låg standard. Stadslinjenätet kommer troligtvis att göras om och då tas den befintliga hållplatsen bort. En ny hållplats blir troligen lokaliserad i närheten av området och en vändplan önskas av kollektivtrafiken. Om det nya stadslinjenätet blir aktualiserat kommer det att finnas en tillgänglighetsanpassad hållplats i anslutning till området med timmestrafik till centrala Visby.

Natur- och miljöfrågor

I söder, angränsande till det aktuella området ligger ett Natura2000-område samt riksintresse för naturvård. Om en exploatering av området utförs så behövs en naturvärdesinventering och kompensering för naturvärdena som försvinner kommer troligtvis att bli aktuellt. Då området är blött delar av året så innebär det en risk nedströms om exploateringen medför att större områden hårdgörs. Därför behövs det en dagvattenutredning som inkluderar skyfallshantering samt översvämningsrisker för ett större område.

Ekologiska värden som har blivit identifierade har en varierad struktur: kalkgräsmark, tätare buskvegetation och skog på blötare mark.

Enligt enhetpark skulle en exploatering av området riskera att försvaga det gröna stråket som mynnar ut i Slättflis. Se ”Gråbo” under avsnitt Grönstråk. Området är ett grönt släpp i befintlig bebyggelse som länkar samman Slättflis och Terra Novaskogen och vidare mor Furulundsskogen. En exploatering riskerar att privatisera marken och skära av den gröna länken till Slättflis.

Renhållning

Hanteringen av renhållningen inom området bygger uteslutande på framkomlighet och tillgänglighet och att bebyggelseplaneringen sker så att miljöhus eller liknande funktioner planeras in i anslutning till gaturummet. Detta för att optimera hanteringen men även för att undvika bilkörning inom bostadskvarteren. Hänsyn till detta ska tas i samband med detaljplaneläggningen och eventuell bygglovsprövning.

Infrastruktur och ledningar

VA-ledningar finns i anslutning till området och kommer att behöva byggas ut vid eventuell exploatering. Möjlighet till anslutning bedöms vara möjligt, men utbyggnad av ledningar kommer att bli nödvändigt vid exploatering.

Brandpostnätet behöver ses över i området då avståndet mellan poster ska vara som mest 150 meter, och bärsträcka från räddningstjänstfordons uppställningsplats får vara som mest 50 meter.

El och fiber finns i eller i anslutning till området. Enligt funktionsansvariga är anslutning möjlig.

Sanering/förorening

Området har inte blivit undersökt. Det finns inget som indikerar att det finns behov av sanering.

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Kapacitet bedöms finnas i vattenverk och avloppsreningsverk. VA-ledningsnät finns i anslutande områden och bedöms ha kapacitet att ta emot planerad bebyggelse. En dagvattenutredning kommer att behövas för att utreda vilka åtgärder som kommer att behövas, och det måste säkerhetsställas att ny bebyggelse inte påverkar närliggande bebyggelse negativt vid större nederbördsmängder, då området i stort har lågpunkter där vatten ansamlas i områden med bebyggelse. Omhändertagande av dagvatten är möjligt men troligtvis kommer det att krävas omfattande åtgärder för att omhänderta dagvatten och skyfall. Troligtvis kommer området att behöva markavvattnas. Markavvattning är inte tillåtet utan tillstånd, och kommer troligtvis att krävas för att marken ska kunna exploateras. Området är en lågpunkt och kommer sannolikt att kräva mer omfattande åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall.

Bebyggelsen bedöms inte ha någon större inverkan på vattenskyddsområden men särskilda krav kan komma att ställas på infiltration av dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

En planläggning av området är troligtvis nödvändig, då den framtida exploateringen är av en sådan storlek att plankravet kommer att aktualiseras i en bygglovsansökan.

Genomförande

Arbetet inleds med ansökan om ny detaljplan för området. Om planansökan resulterar ett positivt planbesked läggs planärendet i plankön, som styrs av prioritering hos Planenheten. Därefter utses planhandläggare som upprättar detaljplanen med stöd av en mark- och exploateringsingenjör. Inom planarbetet genomförs nödvändiga utredningar och grundkarta upprättas. Baserat på Mark- och exploateringsavdelningens och Planenhetens bedömning och inkomna remissyttranden bedöms följande utredningar som nödvändiga under planarbete:

- En **dagvattenutredning** kommer krävas för att säkerställa att dagvattenhanteringen kan lösas på ett lämpligt sätt och inte orsaka olägenheter för närområdet. Platsen ligger inom sekundärt vattenskyddsområde, vilket kommer att bli en central fråga för utredningen. Utredningen är viktig för att säkerställa att MKN avseende kvalitet och kvantitet på grundvatten uppfylls.

- En **naturvärdesinventering** behövs för att fastställa vilka naturvärden som finns i området, och hur de påverkas av en eventuell exploatering samt hur de ska kompenseras för.
- En **geoteknisk** undersökning behövs för att fastställa markens bärighet vid ökad belastning och vilken typ av grundläggning som är lämplig vid bebyggelse.
- En **hydrogeologisk** undersökning syftar till att avgöra vilka egenskaper marken har avseende infiltration och perkolation och vilka vägar vattnet tar under mark. Den är viktig för att säkerställa att vattentäkter inte förorenas. En undersökning om markavvattning kommer att vara nödvändig för framtida exploatering behöver ingå i den hydrogeologiska undersökningen.
- En **arkeologisk** undersökning behöver genomföras för att kontrollera förekomsten av icke kända fornlämningar och hur de ska hanteras.
- Ett **gestaltningsprogram** som omfattar båda byggnader och utemiljöer, vars syfte är att skapa en känsla av egen bostad för de boende kan tas fram i samband med detaljplanearbete, om det bedöms som nödvändigt.

Efter antagen detaljplan kan bygglov sökas och efter startbesked kan byggnation påbörjas. Byggnation handhas av Fastighetsförvaltningsavdelningen som anlitar projektavdelningen för upphandling av entreprenör.

2.3 Bedömning av projekt inklusive risker

Yttranden från interna resurser på Region Gotland

- Enhet Park på Teknikförvaltningen framför att det är olämpligt att exploatera på grund att en exploatering skulle gå mot Region Gotlands Grönplan och medföra förlust av grönyta och ekosystemtjänster. I ett viktigt område där två gröna stråk går samman och ansluter till Natura 2000-område.
- Enhet Trafik på Teknikförvaltningen ser inga problem ur trafiksynpunkt med exploateringen, så länge befintlig infrastruktur beaktas under planering och genomförande.
- Region Gotlands Regionarkitekt framför att det är viktigt att ny byggnation harmoniserar med den befintliga strukturen genom färg, material och skala. Ny bebyggelse bör utformas för att förbättra genomströmningen och tillgängligheten,

snarare än att ytterligare isolera området eller skapa barriärer. Exploatering i området strider mot grönplanen.

- Region Gotlands naturgrupp framför att Region Gotland bedriver en aktiv markpolitik för att säkerställa tillgång till tätortsnära natur. I exploateringssammanhang ska skadelindringshierarkin följas, som innebär att skador i första hand undviks, i andra hand minimeras och avhjälpas på plats. Endast i sista hand används kompensationsåtgärder. 3-30-300 regeln tillämpas av Region Gotland. Det gröna kulturarvet värnas och belyses enligt grönplanen; användningen och skötseln på dessa platser har därmed betydelse. Om man går vidare med detta alternativ kommer det att ställas krav på naturvärdesinventering inför eventuell exploatering.
- Avdelningen för vatten och avlopp på Teknikförvaltningen framför att förutsättningar finns för att kunna ansluta till kommunalt VA. Dock kommer troligtvis marken att behöva markavvattnas.
- Räddningstjänsten har inget att invända mot exploatering så länge deras intressen beaktas under planprocessen, se ”Infrastruktur och ledningar” under avsnitt 2.2.
- Enhet kollektivtrafik på Teknikförvaltningen ser positivt på exploateringen eftersom det ger mer underlag för deras verksamhet. Så länge det nya stadsnätet blir aktualiserat och en vändplan kommer till stånd.
- Enhet miljö och hälsa på Samhällsbyggandsförvaltningen framför att platsen kan vara aktuell för exploatering, givet att MKN uppfylls.

Risker

En planläggning kommer troligtvis vara nödvändig med tanke på volymen och karaktären på byggnaden. Vid en planansökan avgör Planenheten, med stöd av andra funktioner inom regionen, hur de anser det lämpligt att planlägga marken för ändamålet. Risk föreligger för att man inte får positivt planbesked på grund av de motstående intressen som finns i området. En annan risk är att markavvattning behövs inom området. Markavvattning kräver både dispens och tillstånd och det är ingen självklarhet att det beviljas. Ett positivt planbesked innebär inte heller garanti för att planläggningen kommer till stånd eftersom utfallet av de utredningar som krävs för exploatering kan komma fram till slutsatsen att det är olämpligt, kostsamt eller på annat sätt inte möjligt att exploatera marken.

Eftersom området omfattas av många motstående intressen och en kommande detaljplaneläggning troligtvis kommer föranledas med ett planprogram för hela Terra

Nova, där man tar ett större strategiskt helhetsbegrepp över stadsdelen, är det en risk att planförfarande blir en långdragen process. Fastställande av en ny detaljplan görs av Regionfullmäktige Risk föreligger att planen inte antas även om förvaltningen bedömer marken som lämplig för planläggning.

Bedömning

Mark- och exploateringsavdelningen bedömer att området har vissa svårigheter för exploatering ur ett tekniskt perspektiv. Möjligheter för anslutning till befintlig infrastruktur finns för VA, el och gata. Platsen har nära till kollektivtrafik om det nya stadsnätet blir realiserat. Området har dock svårigheter när det gäller att lösa dagvattenfrågan och kommer troligtvis vid utbyggnad att behöva markavvattnas. Även om uppgifter om fiber och fjärrvärme inte har inkommit bedöms det som sannolikt att även denna infrastruktur är möjlig att ansluta till med hänsyn till närheten till befintlig bebyggelse i Terra Nova.

Ur ett planeringsperspektiv finns många motstående intressen. Marken är inte planlagd men finns utpekad i grönplanen som värdefull, och en exploatering skulle strida mot Översiktsplan 2040 och Grönplanen. Värdet av exploateringen kommer att behöva överstiga de värden som marken tillför idag, vilket kommer behöva visas genom att ställa resultaten av de utredningar som genomförs under planarbetet mot behovet av särskilt boende.

Huruvida en exploatering kommer till stånd beror huvudsakligen på markavvattningsfrågan och om ett tillstånd kan ges för detta och hur Region Gotland vill prioritera grönytor och ekotjänster gentemot boendeplatser för äldre. Platsen är sammanfattningsvis sannolikt möjlig att exploatera, men förefaller som mindre lämplig än andra alternativ inom Visby med hänsyn till de svårigheter som finns.

3. Gemensamma frågor

För de två utvalda platserna finns frågor som är av sådan karaktär att förutsättningarna är så pass likvärdiga att de kan behandlas gemensamt. Nedan behandlas frågor av denna karaktär, som alltså gäller för båda platserna.

Ekonomifrågor

Planenheten på Region Gotland finansierar sin verksamhet via avgifter, vilket medför utgifter för hela eller delar av plankostnaderna beroende på om en detaljplan endast tas fram för SOF:s behov eller om den även ska omfatta annan bebyggelse. Kostnaden för utökat förfarande kan uppgå till cirka en miljon kronor.

Utöver detta tillkommer kostnader för grundkarta, nödvändiga utredningar och undersökningar som behövs vid upprättandet av detaljplanen; en kostnad på tre- till fyrahundratusen kronor i driftkostnader bör räknas som minimum. Om SOF:s

byggnadsbehov endast ska omfatta en del av en detaljplan fördelas plan- och utredningskostnaderna proportionerligt baserat på vilken nytta man får av planen.

Utbyggnaden av SÄBO i Klintehamn, som motsvarar 80 platser i ett våningsplan, har enligt kontakter med projektavdelningen kostat cirka 35 000 kronor per kvadratmeter BTA att bebygga. Med detta som ledning bör det förväntas att bebyggelse enligt denna startpromemoria uppgår till åtminstone 300 miljoner kronor enligt följande beräkning:

$$95 * 90 * 35\,000 = 299\,250\,000 \text{ SEK}$$

I sammanhanget bör nämnas att denna uppskattning är synnerligen osäker och tjänar främst till att ge en uppfattning om vilka typer av belopp som kommer att krävas, snarare än uppgifter om konkreta kostnader. Faktiska utgifter kan mycket väl komma att bli högre.

Fastighetsförvaltningsavdelningen tar i dagsläget 500 kronor per kvadratmeter BTA i förvaltningsavgift och kan ge god ledning för framtida driftskostnader. Det bör beaktas att denna siffra kan koma att öka. Detta innefattar inte personalkostnader.

$$95 * 90 * 500 = 4\,275\,000$$

Behov av personella resurser

Organisation och personella resurser avser i första hand resurser för upprättande av detaljplan och i andra hand resurser för genomförandet av ett byggprojekt samt eventuellt tillhörande anläggningar avseende nödvändig infrastruktur. Även förvaltning av byggnaden kräver resurser från regionen.

- Detaljplan

Normalt utses planarkitekt och en byggprojektledare för respektive projekt. Andra kompetenser som är nödvändiga för att upprätta detaljplanen såsom trafikplanerare, kommunekolog, GI-handläggare, VA-handläggare, landskapsarkitekt med flera medverkar under planarbetet beroende på planens specifika förutsättningar. Mark- och exploateringsavdelningen föreslår att landskapsarkitekt från Enhet Park, samt kommunekolog från Enhet Miljö och hälsa bör involveras i detaljplanarbetet då ändringen berör deras kompetensområden i hög grad. I övrigt kan resurser såsom VA-handläggare, trafikplanerare, GI-handläggare med flera komma att medverka vid detaljplanens framtagande. Vilka resurser som är nödvändiga och i vilken omfattning bestäms i samband med uppstart av detaljplaneprojektet.

- Byggnation

Före byggprojekt utförs regelmässigt en förstudie som bland annat utgör underlag för budgetprocessen. På samma sätt som vid ett plangenomförande utses en byggprojektledare för byggprojektet. Olika nödvändiga kompetenser involveras för genomförandet av byggprojektet såsom el-, VVS-, anläggnings- och byggnadsingenjörer med flera. Även en landskapsarkitekt kan bli aktuell. Arbetet sker även i samverkan med fastighetsförvaltningsavdelningen och deras olika kompetenser för den framtida förvaltningen. Under förprojektering av byggprojektet fastställs vilka kompetenser som är nödvändiga beroende på projektets specifika förutsättningar. Utgångspunkten för förprojekteringen är beställarens önskemål om projektets utformning och omfattning.

- Drift

Efter färdigställd byggnation överlämnas förvaltning av byggnaden från projektavdelningen till fastighetsförvaltningsavdelningen, vilket kräver personella och ekonomiska resurser från deras verksamhet. Hur omfattande resursbehovet är beror på byggnationens utformning och omfattning och kan därför inte närmare uppskattas i detta läge.

Fördjupad översiktsplan för Visbyområdet – *Hela Visby*

Båda platser omfattades av den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet – Hela Visby. Denna har ersatts av Region Gotlands översiktsplan 2040, som antogs under 2025.

4. Visborgsområdet

Det finns mark inom Visborgsområdet som kan vara aktuell för bebyggelse av nytt särskilt boende. Planering och genomförande av detta ska utföras av resurserna inom projektet Stadsutveckling Visborg, som utför de utredningar och bedömningar som krävs. Resurser inom Stadsutveckling Visborg har kopplats in och samråder med Socialförvaltningen angående möjligheterna att inrymma särskilt boende inom projektets detaljplanearbete. Med anledning av detta behandlas inte detaljerna inom Stadsutveckling Visborg närmare i denna startpromemoria, mer än att arbete pågår med att integrera särskilt boende i pågående detaljplanearbete inom kvarteret Trombonen och Slagverket. Mark- och exploateringsavdelningen bedömer att det rör sig om en likvärdig tidsram att få till ett nytt boende inom Visborgsområdet som de andra alternativen (bortsett från Fänriken 1 som har färdig detaljplan), eftersom resurser redan finns tilldelade för detaljplanering och exploatering.

Sannolikt kommer ett särskilt boende inom Visborgsområdet behöva frångå de kriterier som ställts upp i direktiven för startpromemorian, särskilt avseende antal våningar, och kommer också antagligen behöva dela byggnader med andra boenden eller samhällsfunktioner.

5. Visby Fänriken 1

Efter ändring av direktiven startpromemorian har uppdraget ändrats till att omfatta även mark som inte ägs av Region Gotland. En ny detaljplan för Gotland Visby Fänriken 1 vann laga kraft 2024-07-24 och är ämnad för särskilt boende för äldre. Därför är den ett alternativ som medger bebyggelse betydligt fortare än andra alternativ inom Visby, då planprocessen redan är avklarad.

Diskussioner har inletts med exploatören för att utvärdera ett eventuellt köp av marken. En värdering av upphandlad värderingsfirma Forum Fastighetsekonomi AB fastställdes till 24 miljoner kronor. Värdering är baserad på byggrättens värde i den nya detaljplanen och därför skulle kostnaden för ett förvärv tillkomma på denna investering tillkomma utöver de byggkostnader som uppstår inom projektet.

6. Samlad bedömning

Mark- och exploateringsavdelningen avråder från exploatering på Terra Nova 1:1 med hänsyn till de tekniska svårigheter som riskerar att uppstå, främst avseende dagvattenfrågor. Utöver tekniska svårigheter på platsen tillkommer problematik med att grönytor tas i anspråk för exploatering. Möjligheterna för en exploatering påverkas av vilka värden Region Gotland önskar att prioritera inom Visby tätort.

På Artilleriet 1:33 verkar det finnas goda tekniska förutsättningar för bebyggelse, men det finns motstående intressen på platsen på grund av de grönytor som behöver tas i anspråk för exploateringen. En exploatering beror i hög grad på vilka värden som Region Gotland önskar att prioritera inom Visby tätort.

Fänriken 1 framstår som det snabbaste alternativet, men också som det dyraste då marken behöver köpas in av exploatören. Om behovet av särskilt boende är särskilt angeläget så bör detta alternativ övervägas, men bör främst ses som en nödlösning på grund av de höga kostnader som det medför för skattekollektivet.

Visborgsområdet är sannolikt framkomligt, men det går inte att i denna startpromemoria behandla om, när eller var det kan bli aktuellt. Projektet har emellertid resurser tilldelade och dialog pågår med socialförvaltningen.

Rekommendation

Avseende SÄBO så rekommenderas i första hand fastigheten Artilleriet 1:33. Detta eftersom det föreslås gruppbestäder enligt LSS inom Visborgsområdet och planarbetet för Trombonen och Slagverket. Om både LSS och SÄBO skulle placeras inom Visborgsområdet går regionen miste om möjlighet att finansiera delar av utbyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsbidrag från extern part.

Mark- och exploateringsavdelningen rekommenderar endast ett inköp av Fänriken 1 om behovet av nytt boende tidsmässigt är särskilt trängande, detta eftersom kostnaderna kommer bli höga med anledning av behovet av ett markförvärv.

Bilagor

Bilaga 1 – Yttrande från Enhet Park

Remissvar angående att utreda och belysa förutsättningarna för att bebygga utpekade fastigheter i Visby med särskilt boende för äldre

Parkenheten har getts möjlighet att yttra sig i ett ärende om att identifiera förutsättningarna för att bebygga del av Artilleriet 1:33 och del av Terra Nova 1:1 med särskilt boende för äldre (SÄBO).

Del av Artilleriet 1:33

En exploatering av fastigheten skulle medföra negativa konsekvenser för Parkenhetens verksamhet. A7-fältet har under de senaste åren utsatts för en hård exploatering och ny bebyggelse skulle ytterligare minska tillgången på grönyta i området. En konsekvens blir ett ökat tryck och slitage på kvarvarande park- och naturmark. Parkenheten planerar att anlägga en kulle för bland annat pulkaåkning någonstans i naturområdet och den utpekade ytan är en av platserna som utreds.

En ny detaljplan upprättades så sent som 2016 där man i planarbetet bedömde att området skulle besparas från exploatering och planläggas som natur. Hela A7-fältet pekades ut i naturvärdesinventeringen som ett *”uniket och ofta utnyttjat strövområde av boende i närheten.”*

Behovet av grönyta har inte minskat idag. Tvärtom har besöksstrycket ökat då exploateringen medfört en ökning av människor i området samtidigt som tillgången på grönyta minskat. Det öppna fältet med en vy mot Krookska Dungen utgör en viktig del av landskapsbilden och står i stark kontrast mot det tätbebyggda bostadsområdet. Krookska Dungen pekas ut i sociotopkarteringen som en oas i Visby med höga naturvärden och som används av flera olika åldersgrupper och i synnerhet av barn i förskole- och skollålder. I gällande detaljplan fastslogs att: *”Söder om Stora Törnekeviör bevaras ett område som naturområde för att inte påverka Krookska dungen negativt.”* Parkenhetens bedömning är att en planändring går helt emot intentionerna i den gällande detaljplanen. Valet 2016 att planlägga marken som natur gjordes med en tydlig avsikt att bevara, värna och utveckla grönområdet. Citatet nedan förtydligar syftet med den planlagda park- och naturmarken:

”För det aktuella planområdet kommer rekreativa områden finnas kvar och utvecklas med särskild tanke på närhet och attraktivitet för alla människor som bor i närområdet. Området blir en ”grön lunga” där sociala möten, lek och fritidsaktiviteter kan samlas. Detta skapar förutsättningar för en god hälsa för alla de människor som vistas och bor i hela området”

En exploatering skulle medföra att det gemensamma rummet minskas med försämrade möjligheter till rekreation för allmänheten. Det påverkar inte bara den bebyggda marken utan det skapar även en zon runt bebyggelsen som upplevs som privatiserad. En exploatering försämrar därmed upplevelsen av

och tillgången till den kvarvarande naturmarken. Det finns i området påvisade höga ekologiska värden i form av rödlistade fjärilar och fridlysta orkidéer. Det är enligt lag förbjudet att avsiktligt förstöra eller på annat sätt skada de fridlysta orkidéerna (Artskyddsförordningen 2007:845). En exploatering skulle sannolikt medföra negativ åverkan på orkidéerna vilket kräver en dispens från Länsstyrelsen. Enligt riktlinjerna för Grönplanen som antagits av Regionfullmäktige (2023-09-18 § 136), ska Region Gotland arbeta för att:

”I hela samhällsbyggnadsprocessen ta stor hänsyn till förekomster av skyddsvärda arter och biotoper/ naturtyper. [...] Hotade och skyddade arter ges extra stor omsorg och hänsyn vid exploatering.”

Enligt Region Gotlands ekosystemtjänstskartering bidrar naturområdet också med ekosystemtjänster som bullerdämpning och flödesreglering.

Bedömning

Parkenhetens samlade bedömning är att området är olämpligt att exploatera då det skulle medföra negativa konsekvenser för allmänheten, landskapsbilden och för den biologiska mångfalden. En exploatering skulle även gå emot Grönplanen och innebära en förlust av grönyta och viktiga ekosystemtjänster.

Del av Terra Nova 1:1

Den utpekade fastigheten ingår i två av de i Grönplanen utpekade gröna stråken, Gråbostråket och Djuplundastråket.

Gråbostråket beskrivs i Grönplanen: ”*Gråbostråket ska koppla samman centrala Visby med Gråbo och Slättflis och utgör ett viktigt stråke för förskolor och skolor. [...] Stråket består av viktiga hemområden för både arter knutna till barrskog (framförallt tall) och till ädellövträd. Kopplingar mellan dessa områden är viktiga att bevara och stärka*”.

En exploatering av fastigheten riskerar att försvaga det gröna stråket. Stråket mynnar ut i Slättflis, ett mycket värdefullt Natura-2000 område. Det utpekade området är det enda gröna släppet i bebyggelsen som länkar samman Slättflis med Terra Novaskogen och vidare mot Furulundsskogen. En exploatering skulle privatisera marken, skära av den viktiga gröna länken och göra Slättflis mer otillgängligt. Enligt Grönplanen bör man ”*Bevara grönområden så långt det är möjligt längs stråket över Terra Nova och Slättflis på grund av sin goda förmåga att ta hand om vattenflöden*”. Övriga ekosystemtjänster som området bidrar med är temperaturreglering och bullerdämpning. Hela Terra Novaskogen och den utpekade platsen finns också med i Region Gotlands sociotopkartering, markerad som en sociotopyta med flera sociala värden.

Djuplundastråket beskrivs i Grönplanen: ”*Djuplundastråket binder samman Slättflis och Terra Nova via skogen mellan Pilhagen och Djuplunda med P18-området, Visborg och vidare till Södra hällarna. [...] Både Södra hällarna och Slättflis innehåller alvarmarker och artrika gräsmarker och utgör hemområden för de fokusarter som studerats i analysen för ekologiska samband i Visby med omnejd. Spridningssambandet mellan dem pekas ut som svagt i rapporten, och en utveckling av Djuplundastråket bör ta utgångspunkt i att stärka detta samband*”.

En exploatering riskerar att ge motsatt effekt och istället försvaga sambanden. Området ingår i spridningssamband för samtliga 4 naturtyper som finns karterade i Grönplanen, alvarmark, gräsmark, ädellöv och barrskog. Alvarmark och gräsmark har hemområden i områdets omedelbara närhet varför platsen vore lämplig att utveckla för att förstärka de ekologiska spridningssambanden. Huvudfokus för Djuplundastråket är enligt Grönplanen att ”*tillgängliggöra tätortsnära natur med möjlighet att röra sig i ett sammanhängande grönt stråk*” och ”*Stärka spridningssamband för gräs- och alvarmarker*”.

Parkenheten ser en stor risk att allmänheten inte längre kan röra sig i ett sammanhängande grönt stråk mellan Terra Novaskogen och Slättflis om området exploateras. Vi ser också att möjligheten att förstärka de ekologiska spridningssambanden riskerar att gå förlorad.

Bedömning

Parkenhetens samlade bedömning är att en exploatering av området går emot Grönplanen, antagen av Regionfullmäktige 2023-09-18 § 136, och medför en försvagning av två gröna stråk i precis den punkt där stråken går ihop med Natura 2000-området. Parkenhetens ståndpunkt är därför att en exploatering av området är olämplig.

Klara Westmark
Parkenheten

Bilaga 2 – Yttrande från Enhet Trafik

Alternativ 1: Del av Visby Artilleriet 1:33

Trafikplaneringsgruppen, Teknikförvaltningen ser inte några problem ur trafiksynpunkt i föreslagen exploatering på platsen.

Platsen angränsar till redan etablerad infrastruktur och närliggande kommunikationsmöjligheter .

Viktigt att det finns en tydlig plan på hur utfarter till fastigheten planeras i relation med de andra utfarterna på gatan.

En bullerutredning bör övervägas då den föreslagna platsen angränsar till befintligt gatunät. Det är även viktigt ha med detta perspektiv i och med planeringen av placeringen av byggnader på fastigheten.

Fastigheten bör kopplas ihop med befintligt gång och cykelnät på Stora Törnekvior och intilliggande område på ett tydligt sätt.

Alternativ 2: Del av Visby Terra Nova 1:1

Trafikplaneringsgruppen, Teknikförvaltningen ser inte några problem ur trafiksynpunkt i föreslagen exploatering på platsen.

Fastigheten bör kopplas ihop med befintligt gång och cykelnät inne i området inom fastigheten TERRA NOVA 1:1 (nordvästlig riktning från föreslagen placering) på ett tydligt sätt.

Beroende på byggnaders placering på fastigheten från gatunätet kan en trafikbullerutredning vara nödvändig.

Vänliga hälsningar

Gata och Trafikenheten genom Mattias Larsson

Bilaga 3 – Yttrande från Regionarkitekten

Yttrande tidigt skede

Del av Visby Terra Nova 1:1 och Visby Artilleriet 1:33

Lokalisering

De föreslagna exploateringarna är planerade på både icke-planlagd och planlagd naturmark. En första utredning bör baseras på grönplanens riktlinjer och undersöka redan exploaterade områden som kan vara lämpliga för den föreslagna exploateringen. Särskilda boenden (SÄBO) kan vara en passande användning av dessa platser, men värdet av en sådan exploatering måste noggrant avvägas mot konsekvenserna av att bebygga jungfrulig mark och de effekter som kan följa av en omfattande hårdgöring av ytan.

Exploateringen av de föreslagna områdena kommer att ha en påverkan på stadsbilden, vilket behöver utvärderas noggrant. Förändringar i stadsbilden påverkar inte bara estetiken och upplevelsen av platsen utan också den funktionella och sociala dynamiken i området.

Visuell påverkan:

Visby Terra Nova 1:1: Området domineras idag av låga byggnader och villor, vilket ger en lågmäld och sammanhållen stadsbild men har även en del låga men stora byggnader för specifika verksamheter. Det är viktigt att den nya byggnationen harmoniserar med den befintliga strukturen genom färg, material och skala.

Visby Artilleriet 1:33: Här finns redan en mer varierad byggnadsstruktur med både högre och lägre byggnadsvolymer. Den nya exploateringen bör integreras på ett sätt som kompletterar och förstärker den befintliga stadsväven, utan att dominera eller skapa dissonans i stadsbilden.

Strukturell påverkan:

Kvaliteten på bostäder uttrycks inte bara genom själva bostaden utan också genom hur man tar sig till området och boendet. Rörligheten utanför bostaden är en viktig faktor vid val av lokalisering. Det bör också vägas in hur platsen används för rekreation idag, då den kan vara en viktig del av större rekreationsområden, såsom Slättflis för Visby Terra Nova 1:1 och Krokska Dungen för Visby Artilleriet 1:33.

Terra Nova 1:1: Den befintliga bebyggelsen och gatustrukturen är utformad för att vara internfokuserad, vilket begränsar rörelsemöjligheterna genom området. Ny bebyggelse bör utformas för att förbättra genomströmningen och tillgängligheten, snarare än att ytterligare isolera området eller skapa barriärer.

Artilleriet 1:33: Området har bättre integrering med omgivande strukturer. Här är det viktigt att nya byggnader kompletterar den befintliga infrastrukturskalan och förbättrar kopplingarna till närliggande grönområden och bostäder. Särskilt för Visby Artilleriet bör det dock övervägas om fortsatt exploatering av naturområdet öppnar upp för ytterligare exploatering och vilka konsekvenser detta kan medföra.

Funktionell påverkan:

Terra Nova 1:1: För Terra Nova 1:1 föreslås lokaliseringen till en plats med redan befintliga, anpassade verksamheter. Det bör noga övervägas om det är lämpligt att samlokalisera flera specialanpassade boenden och vilka konsekvenser detta kan medföra, både ur ett SÄBO-perspektiv och ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Det är viktigt att säkerställa att den nya bebyggelsen främjar social interaktion och integration, och inte leder till social fragmentering.

Artilleriet 1:33: Med sin blandade bebyggelse och närhet till naturen har området potential att bli en integrerad del av en större gemenskap. Att skapa utrymmen för interaktion och gemenskap är avgörande för att säkerställa att de boende känner sig inkluderade i det större samhällssammanhanget.

Gestaltning

Gestaltningen av de föreslagna områdena är viktigt för att säkerställa en god gestaltad livsmiljö och för att möta behoven hos de boende i särskilda boenden (SÄBO). Vid utformningen av Visby Terra Nova 1:1 och Visby Artilleriet 1:33 bör följande principer beaktas:

Anpassning till omgivande stadsbild:

Visby Terra Nova 1:1: Detta område domineras av villor och verksamheter med en låg byggnadsstruktur. Ny bebyggelse bör respektera den befintliga skalan och arkitektoniska stilen för att bibehålla områdets karaktär. Det är viktigt att nya byggnader inte hindrar rörelsemöjligheterna runt, mellan och genom Terra Nova, utan istället förbättrar dessa.

Visby Artilleriet 1:33: Här finns en mer varierad byggnadsstruktur med både högre byggnader och omgivande natur. Den nya gestaltningen måste balansera dessa element genom att skapa byggnader som integreras väl med både den byggda miljön och naturen.

Rumsliga samband och tillgänglighet:

På båda platserna är det viktigt att arbeta med rumsliga samband, såsom kopplingar mellan landskap, bebyggelse, friytor, volymer och andra rumsbildande element. Gestaltningen bör skapa tydliga och tillgängliga privata och offentliga zoner som främjar

både integritet och gemenskap. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att säkerställa att de nya byggnaderna och omgivningarna är tillgängliga för alla, inklusive personer med begränsad rörlighet.

Utemiljö och grönska:

Den framtida utemiljön bör utformas för att främja grönska och rekreation för de boende. Detta kan uppnås genom att skapa gröna utblickar och aktiveringsmöjligheter utomhus, som trädgårdar, gångvägar och sittplatser.

Närheten till natur är särskilt fördelaktig för rekreation och välmående.

Grönska spelar en avgörande roll för att skapa en trivsamt och behaglig miljö som bidrar till välbefinnandet för de boende, personal och anhöriga året runt. Enligt grönplanens riktlinjer bör man arbeta för att integrera naturliga inslag i gestaltningen.

I bilden ovan visas hur man bör tänka gällande tillgängligheten till grönska. Närheten är särskilt viktig när det kommer till särskilda boenden där man kan ha begränsade förutsättningar för att ta sig ut i naturen. Ur det hänseendet har båda platserna stor potential att skapa god tillgänglighet till grönska.

Kulturell och social integration:

Gestaltningen bör främja en levande och integrerad stadsdel genom att inkludera gemensamma utrymmen och mötesplatser som uppmuntrar social interaktion. Exempel på detta kan vara parker, gemensamma trädgårdar och aktivitetsområden.

För att säkerställa att bostäderna och boendemiljöerna uppfyller de boendes behov, bör tidig dialog och samarbete med certifierad sakkunnig personal (TIL) inkluderas i projektet. Detta garanterar att särskilda krav och behov beaktas från början.

Bedömning

Min bedömning är att de föreslagna lokaliseringarna i grunden inte överensstämmer med grönplanens riktlinjer och utpekade områden. Här är de huvudsakliga skälen:

Grönplanens riktlinjer: De föreslagna exploateringarna ligger på jungfrulig mark, vilket bör ses som en sista utväg. Grönplanen föreskriver att man i första hand ska använda redan exploaterad mark för nybyggnation.

Ekologisk kompensation: Om exploatering av någon av dessa platser blir nödvändig bör ett system för ekologisk kompensation implementeras. Detta innebär att åtgärder vidtas för att ersätta den förlorade naturmiljön, exempelvis genom att skapa nya grönområden eller återställa andra naturområden.

Hållbarhet och kvalitet: För att säkerställa ett hållbart stadsbyggnadsperspektiv är det avgörande att hållbarhet och kvalitet prioriteras över kortsiktiga ekonomiska överväganden. Detta innefattar att säkerställa långsiktig miljöhänsyn och social hållbarhet i planläggningen och den framtida utvecklingen av området.

Gestaltningssprogram: Vid eventuell exploatering bör ett övergripande gestaltningssprogram tas fram. Detta program ska omfatta både byggnader och utemiljöer och syfta till att skapa en känsla av "egen bostad" för de boende.

Sammanfattningsvis innebär min bedömning att de föreslagna lokaliseringarna inte är optimala utifrån grönplanens riktlinjer. Om exploatering ändå ska genomföras, måste detta ske med noggrant övervägande av ekologisk kompensation, hållbarhet och kvalitet. Ett detaljerat gestaltningssprogram är nödvändigt för att säkerställa att den nya bebyggelsen integreras väl i stadsbilden och uppfyller de boendes behov och förväntningar.

Jessica Svännel, regionarkitekt

Bilaga 4 – Yttrande från Naturgruppen

Utlåtande ang rekreation- och naturvärden

Detta utlåtande är baserat på aktuella delar i regionens grönpän, fördjupade översiktsplaner, detaljplaner och genom datainhämtning från Artportalen.se. Platsbesök utfördes den 9 april-24. Med bakgrund av den information som finns idag om områdena bedöms de hålla värden för närrekreation och den biologiska mångfalden i form av skyddsvärda arter och ekologiska funktioner. Det är i nuläget svårt att klassa de två områdena mot varandra ur natur- och rekreativsvärdesperspektiv. För att kunna forma ett mer välgrundat utlåtande om naturvärden i form av artförekomster krävs fördjupade inventeringar i de två områdena.

Bedömning utifrån grönpänens planeringsriktlinjer

Region Gotland bedriver en aktiv markpolitik för att säkerställa tillgång till tätortsnära natur. I exploateringssammanhang följs skadelindringshierarkin som innebär att skador i första hand undviks, i andra hand minimeras och avhjälpas på plats. Endast i sista hand används kompensationsåtgärder. 3-30-300 regeln tillämpas av Region Gotland, en exploatering här innebär att vissa personer kan få längre än 300 meter till närmsta grönområde och även trädkröntäckningsgraden riskerar att minska vid Terranova. Det gröna kulturarvet värnas och belyses säger grönpänen, användningen och skötseln på dessa platser har därmed betydelse. I de båda områdena står markvattnet ytligt under delar av året. Vid Artilleriet består ytan av öppen gräsmark som sköts med slaghack sedan flera år tillbaka för att gynna biologisk mångfald. På Terranova naturmiljön i ytan mer varierad. Den inkluderar öppna gräsytor, täta buskage och rester av en fruktträdgård, ett arv från tidigare användning. Välanvända stigar möjliggör att människor kan ta del av naturtyper av olika karaktär, det ger även förutsättningar för vardagsmotion och -rekreation i närområden.

Om man går vidare med något av dessa alternativ kommer det att ställas krav på naturvärdesinventering inför eventuell exploatering.

Alternativ 1: Del av Visby Artilleriet 1:33

Allmän plats- natur enligt detaljplan. Gränsar till yttre pendlingsstråket enligt grönpänen. Registrerade arter: Rödlustade fjärilar, johannesnycklar (fridlyst). Fjärilen kungsljuskapuschongfly (rödlustad som starkt hotad, EN).

Första etableringen sätter ramarna för kommande exploatering, vad innebär en etablering här i det perspektivet, minskad grönyta per person och totalyta i stadsdelen. I planbeskrivningen för den gällande detaljplanen framgår att det varit viktigt att bevara de kvaliteter som A7-fältet har. Området används flitigt för promenader, motion och rekreation. Ett brett stråk park/natur bevaras i öst-västlig riktning. Kring gröonstråket planeras en lägre bebyggelse. Just söder om Stora Törnekvior bevaras ett område som naturområde för att inte påverka Krookska dungen negativt. Som naturområde har platsen avsatts för att säkerställa tillgången till bostadsnära natur, en bra livsmiljö med plats för lek, promenader, naturupplevelser och avkoppling.

I planbeskrivningen framgår även att A7-området har en stor artikedom. Både de större träden och buskvegetationen bidrar till en hög biologisk mångfald och är hemvist för en rad småfåglar, insekter och mindre däggdjur. Ytan har under flera år slagits med slaghack för att gynna floran, en insats som ännu inte hunnit utvärderats men som det årligen nyttjats skötselmedel för att utföra. Exploateringen innebär också att bebyggelsen närmar sig det videsnår som är viktiga för fågellivet och som lämnats för fri utveckling i sydväst. Ianspråktagande av marken enligt förslaget kommer riskera att försämra kvaliteten för rekreation för redan boende på A7-området genom att grönytan byggs igen. Att området införlivats i detaljplanen med bestämmelsen natur kan även ses som att den setts som en garant för att bedömningen att övrig mark bedömts lämplig för sitt ändamål med anledning av tillgången till intilliggande grönytor. När exploateringen kryper närmre Krookska dungen försvinner även en del av intentionerna med att planlägga marken för naturändamål och för att på sikt skydda Krookska dungen.

Blött vid platsbesök. Vatten i fotspåren. Sluttar åt väst mot videsnåren. Malva, svalört, vårlök, gräsvegetation. Fjölårsgräs. Frisk till fuktig mark. Öppet, tillåter rekreation.

Om man väljer att gå vidare:

Naturvärdesinventering krävs för att se vad skötseln har åstadkommit. Kompensation ska ersätta värdefull gräsyta, skötsel med slaghack. Plantera ädellöv, hemområde/spridningsområde.

Ekosystemtjänster som området bistår med:

- Rekreation
- Bullerdämpning
- Reglering av vattenflöden
- Biologisk mångfald, livsmiljö/habitat
- Pollinering

Alternativ 2: Del av Visby Terra Nova 1:1

I det aktuella kvarteret finns redan ett SÄBO. Den aktuella marken anges som natur/parkmark enligt FÖP, den är ej planlagd men redan avvägs vid tidigare exploatering i närområdet.

Naturvärden: Angränsar till riksintresse för naturvård och Natura2000. Närhet till nyckelbiotop. Gullklöver (NT) i nordöstra delen av området i AP. Grönstråk enligt grönplanen (gråbostråket, A7-stråket, Djuplundastråket). Rester av fruktträdgård. Blöt mark delar av året, framförallt i områdets västra del.

Rekreationella värden: Befintlig stig som används flitigt mellan Terranova och Slättflis. Enda helt gröna släppet som ger länk mellan Terranova och Slättflis. En exploatering riskerar att avskärma Terranovaskogen från omkringliggande natur genom exploatering i alla riktningar.

Ekologiska värden: Varierad struktur, kalkgräsmark, tätare buskvegetation (viktig för fåglar), skog på blötare mark. Spridningskorridor.

Om man mot rekommendation ändå går vidare krävs naturvärdesinventering. Kolla ekologiska samband och andra underlag. Kompensera för samtliga naturtyper. Skapa ett

nytt grönt släpp i närheten, eller två om det krävs för att ersätta just detta (svårkompenserat).

Ekosystemtjänster som området bistår med:

- Rekreation för människor i olika åldrar
- Reglering av vattenflöden (översvämningsrisk, se figur 3)
- Vattenrening
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Bullerdämpning
- Reglering av skadedjur
- Pollinering

Området har betydelse för Terranova i ett större perspektiv när det kommer till sin vattenhållande funktion. Skulle området hårdgöras innebär det risk för påverkan på områden nedströms i avrinningsområdet, områden som redan idag har vatten stående stora delar av året. En dagvattenutredning kommer behöva göras som inkluderar skyfallshantering och översvämningsrisker.

Beredning

Remissen har granskats och handlagts av naturgruppen.

Sebastian Bolander

Regioneekolog

Bilaga 5 – Yttrande från Vatten- och avloppsavdelningen

Med anledning av förfrågan om förstudieremiss för särskilt boende (ca 90 vårdplatser) från Mark och exploateringsavdelningen vill VA-avdelningen meddela följande:

Alternativ 1: Del av Visby Artilleriet 1:33

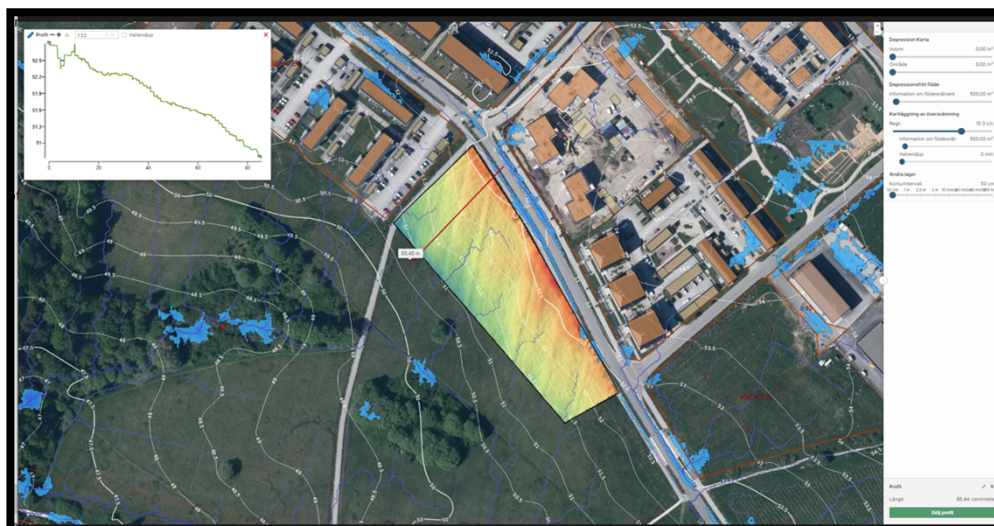
- Översiktlig bedömning av möjligheterna att ansluta till kommunalt VA
Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Kapacitet bedöms finnas i vattenverk och avloppsreningsverk. VA-ledningsnät finns i anslutande områden och bedöms ha kapacitet att ta emot planerad bebyggelse. Dagvatten och spillvatten bedöms lämpligast att ansluta söderut, vilket kommer att innebära en ledningsutbyggnad.

- Vattenskyddsområdets inverkan på en exploatering
Bebyggelsen bedöms inte ha någon större inverkan på vattenskyddsområden men särskilda krav kan komma att ställas på infiltration av dagvatten.

- Behov av markavvattning
Ganska låg då det finns goda naturliga förutsättningar.

- Vilka förutsättningar finns för dagvatten och skyfallshantering
Marken ser ut att ha god förmåga att hantera större nederbörds mängder. Se nedan bild framtagen i Scalgo Live över 100 års regn.

- Lågpunkter i topografin



- Vilka åtgärder eller utredningar som krävs för att möjliggöra för exploatering
Dagvattenutredning för hantering av dagvatten i enlighet med Region Gotlands dagvattenhandbok.

Alternativ 2: Del av Visby Terra Nova 1:1

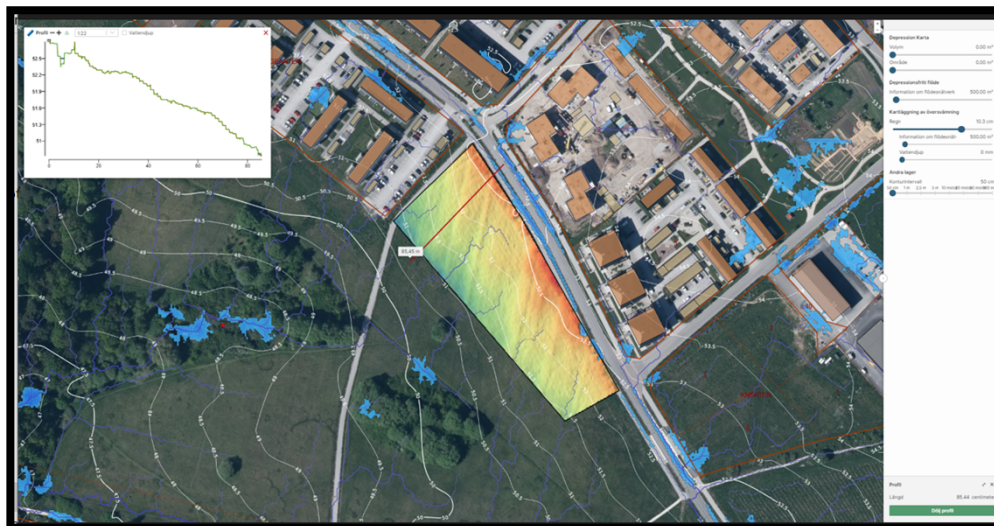
- Översiktlig bedömning av möjligheterna att ansluta till kommunalt VA
Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Kapacitet bedöms finnas i vattenverk och avloppsreningsverk. VA-ledningsnät finns i anslutande områden och bedöms ha kapacitet att ta emot planerad bebyggelse.

- Vattenskyddsområdets inverkan på en exploatering
Bebyggelsen bedöms inte ha någon större inverkan på vattenskyddsområden men särskilda krav kan komma att ställas på infiltration av dagvatten.

- Behov av markavvattning
Ja, högst troligt då området ligger inom lågpunkt.

- Vilka förutsättningar finns för dagvatten och skyfallshantering
Detta är ett platt och blött område som kommer att kräva mer omfattande åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall. Se bild nedan framtagen i Scalgo Live över området vid ett 100 års regn.

- Lågpunkter i topografin
Se karta.



- Vilka åtgärder eller utredningar som krävs för att möjliggöra för exploatering
En omfattande dagvattenutredning krävs där även skyfall inkluderas. Det måste säkerhetsställas att ny bebyggelse inte påverkar närliggande bebyggelse negativt vid större nederbörds mängder, då området i stort har lågpunkter där vatten ansamlas i områden med bebyggelse.

Slutsats: VA-avdelningen bedömer att båda alternativen har förutsättningar att kunna ansluta till kommunalt VA, men att alternativ 1 har bättre markförutsättningar att hantera dagvatten och förordas därför.

Med vänlig hälsning

VA-avdelning

Carin Fredriksson
Enhetschef VA

Bilaga 6 – Yttrande från räddningstjänsten

Ur räddningstjänstsynpunkt skall följande beaktas i det fortsatta planarbetet:

Alternativ 1: Del av Visby Artilleriet 1:33

- Enligt Region Gotlands handlingsprogram för 2024-2027 ska det i Visby finnas ett brandpostnät med ett längsta avstånd om 150 meter mellan brandposterna. Detta behöver ses över för denna fastighet så att det kan säkerställas att detta uppfylls.
Vid normal bebyggelse såsom bostadsområden lägre än fyra våningar och liknande ska brandposterna ge lägst 10 liter/sekund. Vid övrig bebyggelse ska brandposterna ge lägst 20 liter/sekund.
- Tillgängligheten för räddningstjänsten ska vara sådan att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för räddningstjänstfordon.

Alternativ 2: Del av Visby Terra Nova 1:1

- Enligt Region Gotlands handlingsprogram för 2024-2027 ska det i Visby finnas ett brandpostnät med ett längsta avstånd om 150 meter mellan brandposterna. Detta behöver ses över för denna fastighet så att det kan säkerställas att detta uppfylls.
Vid normal bebyggelse såsom bostadsområden lägre än fyra våningar och liknande ska brandposterna ge lägst 10 liter/sekund. Vid övrig bebyggelse ska brandposterna ge lägst 20 liter/sekund.
- Tillgängligheten för räddningstjänsten ska vara sådan att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för räddningstjänstfordon.

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Räddningstjänst

Adam Adolfsson

Brandingenjör & civilingenjör i riskhantering

Bilaga 7 – Yttrande från Enhet Kollektivtrafik

Alternativ 1: Del av Visby Artilleriet 1:33

Intill den föreslagna platsen finns en hållplats, Wilhelmina Skoghs gata. Hållplatsen är tillgänglighetsanpassad.

Hållplatsen trafikeras av linje 2 som har avgångar mot centrala Visby och Terra Nova, via handelsområdet Stenhuggaren, omkring en gång i timmen på vardagar. På kvällar och helger finns vissa turer på ringlinje 5. Hållplatsen planeras ingå i det nya stadslinjenät som Tekniska nämnden beslutade om 2023-03-28.

Kollektivtrafikenheten anser att det är en lämplig plats för bostäder (exempelvis ett SÄBO) med tanke på närheten till kollektivtrafik.

Kollektivtrafikenheten rekommenderar att entrén eller entréerna till boendet placeras så nära hållplatsen som möjligt. De får gärna placeras närmare än parkeringsplatserna, för att stimulera hållbara resor i första hand.

Alternativ 2: Del av Visby Terra Nova 1:1

Omkring 150 meter från den föreslagna platsen ligger hållplats Kittelgatan. Hållplatsen har en mycket låg standard (stolpe i vägkant) och det saknas gångväg från området till hållplatsen. Hållplatsen trafikeras av linje 2 på vardagar, men planeras inte ingå i det nya stadslinjenätet.

Däremot är området som pekas ut för nytt SÄBO en lämplig placering för den nya hållplats och vändplats som planeras vid Terra Nova äldreboende. För att det nya stadslinjenätet ska kunna införas krävs en vändplats och hållplats ungefär i detta område. Kollektivtrafiken anser därför att området endast är lämpligt för ett nytt SÄBO om det nya stadslinjenätet blir verklighet. Då måste också planerna för ett SÄBO på platsen samordnas med planeringen av den nya hållplatsen och vändplatsen, som kan behöva samma mark.

Om det nya stadslinjenätet införs kommer det att finnas en tillgänglighetsanpassad hållplats i anslutning till området (antingen på området eller i närheten) och en planerad timestrafik till centrala Visby via handelsområdena Stenhuggaren och Skarphäll.

Kollektivtrafikenheten

Med vänlig hälsning

Amalia Setterstig

Trafikplanerare

Tel: 0498-26 91 01

amalia.setterstig@gotland.se

Bilaga 8 – Yttrande från Enhet miljö och hälsa

Från enhet miljö har vi sett på de föreslagna platserna utifrån: lukt- och bullerstörningar, förorenad mark, vattenskyddsområde, MKN luft/vatten.

Vi ser inga specifika buller- eller luktstörningar från gränsande fastigheter då de består av bostäder och inte verksamheter. Visby Artilleriet ligger nära Stora Törnekvior som är relativt trafikerad så det kan uppstå visst buller från väg.

Ingen av fastigheterna finns med i vårt register gällande förorenad mark.

Eftersom båda fastigheterna ligger inom sekundärt vattenskyddsområde ska alltid schaktningsanmälan lämnas in till enhet miljö innan markarbeten på fastigheterna påbörjas.

MKN ska alltid utredas och tas hänsyn till och det gäller båda fastigheterna.

Dagvatten ska hanteras enligt dagvattenhandboken och det borde gå att lösa på båda fastigheterna.

Visby Terra Nova har högre marksårbarhet och ligger inom buffertzonen för Natura 2000.

Sammanfattningsvis så gör vi bedömningen, utifrån befintligt underlag, att båda de föreslagna platserna kan vara aktuella.

Mvh

Anna