

Datum 20 juni 2023

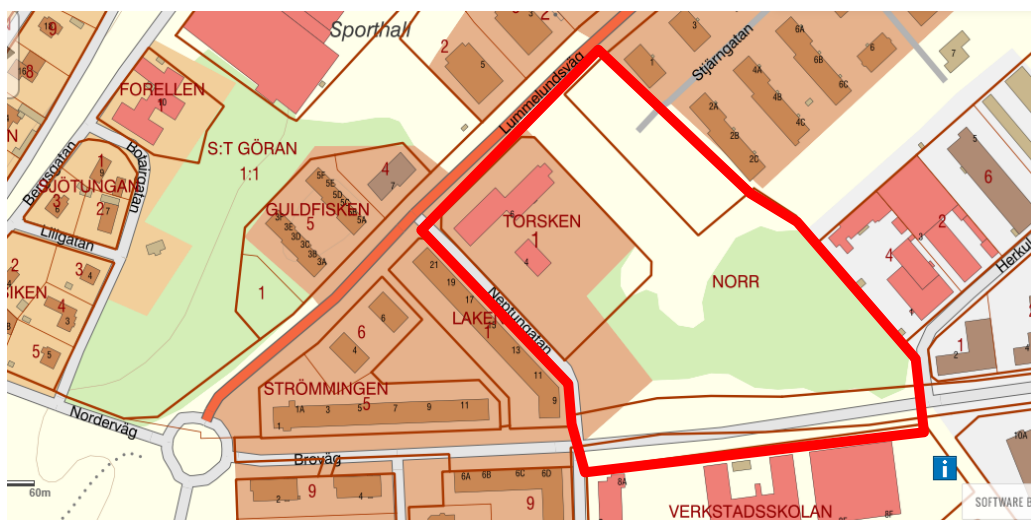
Regionstyrelsen Region Gotland

Startpromemoria för området Torslunden i Visby

Sammanfattning

En startpromemoria (Start-PM) ska redovisa om det finns förutsättningar för ett exploateringsprojekt. Om förutsättningar finns ska den utgöra ett underlag för att fatta beslut om att påbörja ett exploateringsprojekt inklusive framtagandet av en detaljplan. År 2016 gav dåvarande ledningskontoret teknikförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för ett exploateringsprojekt inom området Torslunden.

Då en del av området lämpar sig bostadsbebyggelse förslås det i detta Start-PM att ett exploateringsprojekt startas innefattande bl. a framtagandet av en detaljplan. En detaljplan tas fram för området enligt kartan som redovisas nedan, detaljplanen innefattar markområden för bostäder, en nödvändig dagvattenanläggning i kombination med en naturlekpark där gaturum anpassas till den kommande bebyggelsen och till Region Gotlands beslutade cykelplan.



Utredningsområdet Torslunden

Marken inom utredningsområdet ägs i huvudsak av Region Gotland, en mindre del ägs av AB GotlandsHem. Marken är idag bebyggd med två byggnader och det finns även en allmän parkering. En större del av området utgörs av ett grönområde som nyttjas frekvent, inte minst av barn och av förskolor i områdets

närhet. Ny bebyggelse inom området planeras för att harmonisera med redan befintlig bebyggelse i anslutning till området. En mer detaljerad gestaltning kommer att vidareutvecklas under detaljplanarbetet. Bebyggelsens omfattning inom området kommer att vara helt beroende av parkeringsmöjligheter inom en annan fastighet.

Mellan Region Gotland och AB GotlandsHem har det tecknats en avsiktsförklaring (RS §14, 2023-01-24) som under förutsättning att regionstyrelsen godkänner denna Start-PM syftar till att träffa ett markanvisningsavtal med syfte att bygga bostäder inom de delar av området som anses lämpliga för bostadsbebyggelse. Av det skälet har det förts en dialog med AB GotlandsHem under utredningsarbetet.

Då socialförvaltningen uttryckt ett stort intresse och behov av mark för bl. a äldreboende i Visby har det även förts en dialog med socialförvaltningen. Detta berörs och belyses kortfattat i slutet av denna Start-PM.

Syfte och mål

I denna Start-PM redovisas resultatet av förstudien rörande förutsättningarna för ett exploateringsprojekt som syftar till att skapa möjlighet för ny bebyggelse och därtill anpassa gaturum samt anlägga en dagvattenanläggning i kombination med en naturlekpark.

Start-PM ska utgöra underlag för att fatta beslut om att initiera ett exploateringsprojekt som innefattar framtagande av en detaljplan för indelning av marken för olika ändamål och iordningställande av allmänna platser för olika syften. Start-PM redovisar förutsättningarna för ett exploateringsprojekt med utgångspunkt från områdets förutsättningar och med hänsyn till Region Gotlands styrdokument. Förutom en detaljplan för utredningsområdet så omfattar utredningen även fastigheten Visby Väduren 7 som ägs av AB GotlandsHem.

Vid kontakter med allmänheten har grönområdet/parkens betydelse, inte minst för barn, lyfts fram. I samhällsplanering är det viktigt att skapa plats och utrymme för människor att röra sig inom, för att koppla av eller vara kreativ i. Visionen är att stadsutvecklingen i området ska vara inkluderande och bidra till att grönområdets och parkens karaktär bibehålls och stärks för att bli mer inbjudande för vistelse och aktiviteter.

Dialog har förts och ska fortsätta föras med AB GotlandsHem för att involvera dem i den kommande processen för att underlätta projektets genomförande.

Stadsplanering innebär bebyggande och att mark blir hårdgjord. Det har medfört att hantering av dagvatten har blivit en mer omfattande och betydelsefull fråga att hantera inom all samhällsplanering. För att minska påverkan på föroreningar i

dagvatten ställs allt mer krav på omhändertagande och traditionell rening. Alternativt skapas förutsättningar för naturlig rening. Reglering av detta väntas komma i ny lagstiftning. För att möta detta behov och framför allt att kunna omhänderta större nederbörds mängder som faller på kort tid t ex skyfall och s k 100-årsregn, måste större mängder kunna fördröjas eftersom dagvattennäten i Visby inte är dimensionerade för stora nederbörds mängder. Detta för att undvika översvämningar och skador på bebyggelse. Det har till och från varit ett problem i norra Visby och av det skälet är det extra viktigt att anlägga en dagvattenanläggning inom området.

Bakgrund

Sommaren 2016 gav dåvarande ledningskontoret (numera regionstyrelseförvaltningen) teknikförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta Start-PM för Torslunden för att utreda förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse och anläggande av en dagvattenanläggning. På grund av resursbrist inom teknikförvaltningen kunde inte arbete påbörjas förrän hösten 2020. Med anledning av resursbrist inom samhällsbyggnadsförvaltningen fick arbetet pausas och återupptas under 2023. Då med ett något utökat uppdrag med anledning av ingången avsiktsförklaring mellan Region Gotland och AB GotlandsHem (RS §14, 2023-01-24).

Avgränsning/områdets läge



De två områdena för förstudien är inringade med en röd streckprickad linje.

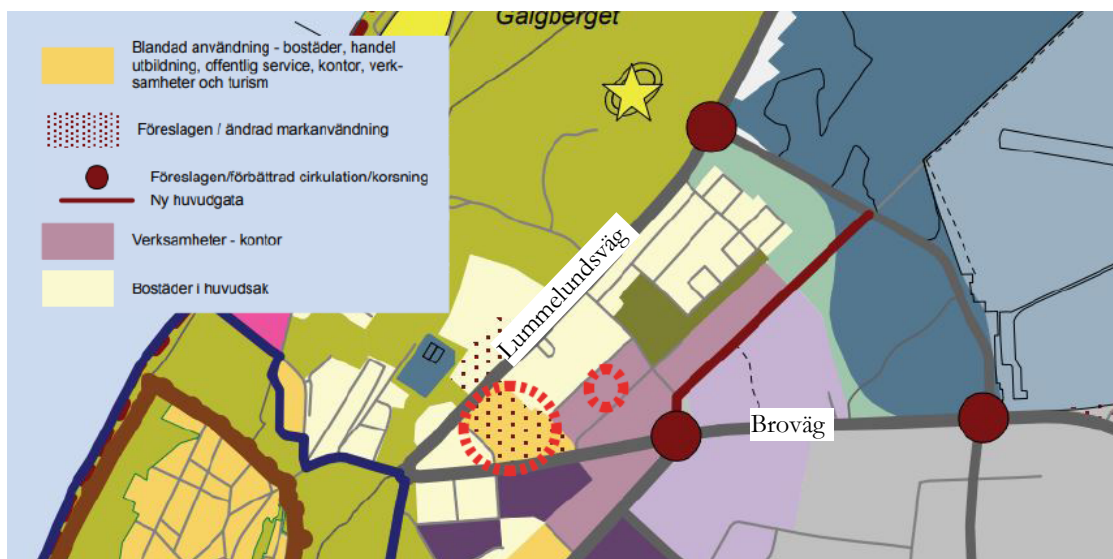
De områden som behandlas i denna förstudie, kallade Torslunden och Väduren, ligger i Visby mellan Lummelundsväg och Broväg. Torslunden ligger cirka 450 meter öster om Norderport.

Riksintressen och kommunala intressen samt kommunala planer

Fördjupad översiktsplan för Visbyområdet – Hela Visby

Antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14 § 172.

En översiktsplan och dess fördjupningar ska enligt plan- och bygglagen främja goda miljöförhållanden, en långsiktigt god hushållning av mark- och vattenområden, energi och råvaror samt en från social synpunkt god livsmiljö.



De två områdena för förstudien är inringade med en röd streckprickad linje.

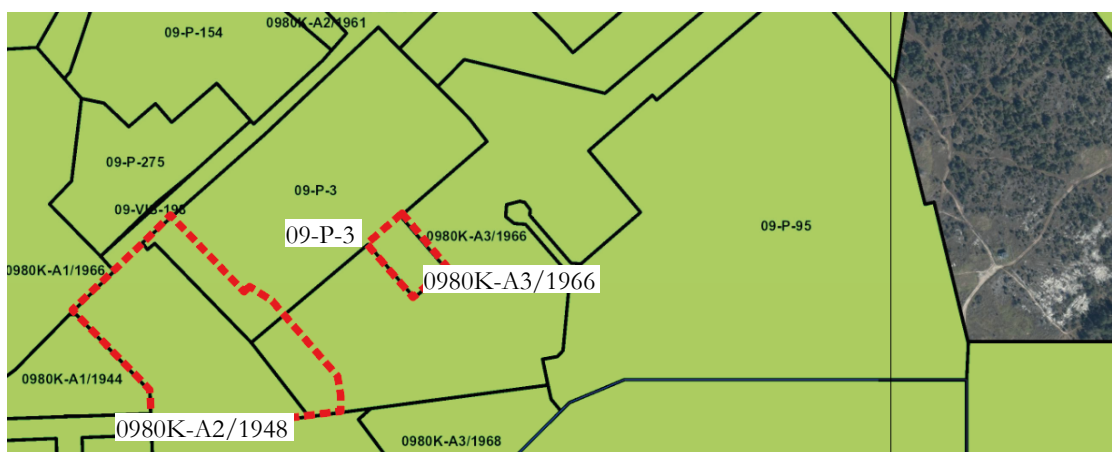
FÖP:en anger blandad användning samt föreslagen/ändrad markanvändning för Torslunden. För området i öst (Väduren) anges verksamheter - kontor. Både Lummelundsväg och Broväg är utpekade som viktiga entrésträckor till Visby.

Utdrag som bedöms vara relevanta för planområdet:

- Utgångspunkten i den fördjupade översiktsplanen är det överordnade målet om en hållbar utveckling ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.
- Torslunden är ett exempel på ett "mellanrum" som saknar en tydlig koppling till angränsande miljöer. Området skulle kunna förtätas samtidigt som grönstruktur bevaras och utvecklas för lek och närrekreation. Genom att placera hus både längs Lummelundsväg och Broväg kan stadsdelen knytas samman och en bostadspark kan skapas inne i området som binder samman de båda angränsande bostadsområdena. Ny bebyggelse längs de båda infartsvägarna Broväg och Lummelundsväg bidrar också till att förbättra upplevelsen av Visbys entréer. Alternativt kan det gröna stråket mellan Broväg och Lummelundsväg förstärkas och förbättras och bebyggelse istället placeras längs Neptungatan. I detta fall kan de båda infartsvägarnas gaturum stärkas genom en medveten utformning av det gröna stråket.
- På lokal nivå handlar den ekologiska dimensionen av byggande och exploatering bland annat om att bevara grönområden inom tätorten, att bygga miljöanpassat och att skydda och bevara värdefulla naturområden samt grundvattentillgången.

- Den byggda miljön i Visby ska utvecklas i samspel mellan bevarande och nyskapande med utgångspunkt i stadens form, skala och uttryck.
- En viktig del av upplevelsen av stadens skala, form och uttryck är stadens rum: gaturum, vägrum, parkrum m.m.
- Ny bebyggelse ska planeras och byggas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan i samspel med eller i medveten kontrast till omgivande bebyggelse.
- Den ökade bilismen och prioritering av bilens framkomlighet har i en del fall gjort huvudgatorna till bullrande trafikapparater med karaktär av leder, som skiljer av och splittrar snarare än helar och binder samman staden.

Gällande detaljplaner



Tre detaljplaner gäller för de två områdena - 0980K-A2/1948, 09-P-3 och 0980K-A3/1966.

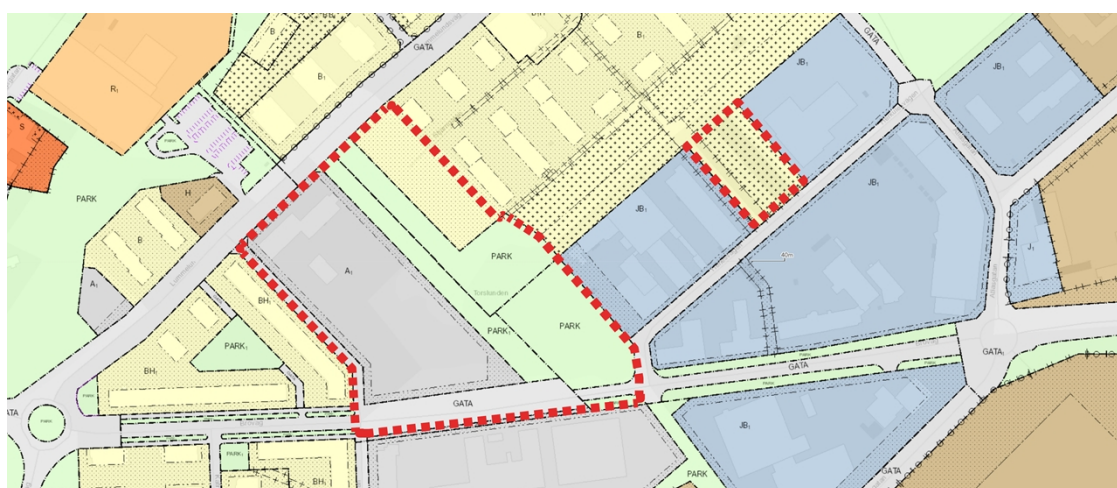


Illustration över gällande detaljplanebestämmelser. Mörkgrå färg visar mark för allmänna ändamål. Grön färg visar allmän parkmark. Gul färg visar kvartersmark för bostadsbebyggelse. Ljusgrå färg visar mark för allmän gata. Gränserna i kartan saknar rättsverkan. Region Gotland och Lantmäteriet har upphovsrätt på allt kartmaterial.

09-P-3

Antagen 1995.

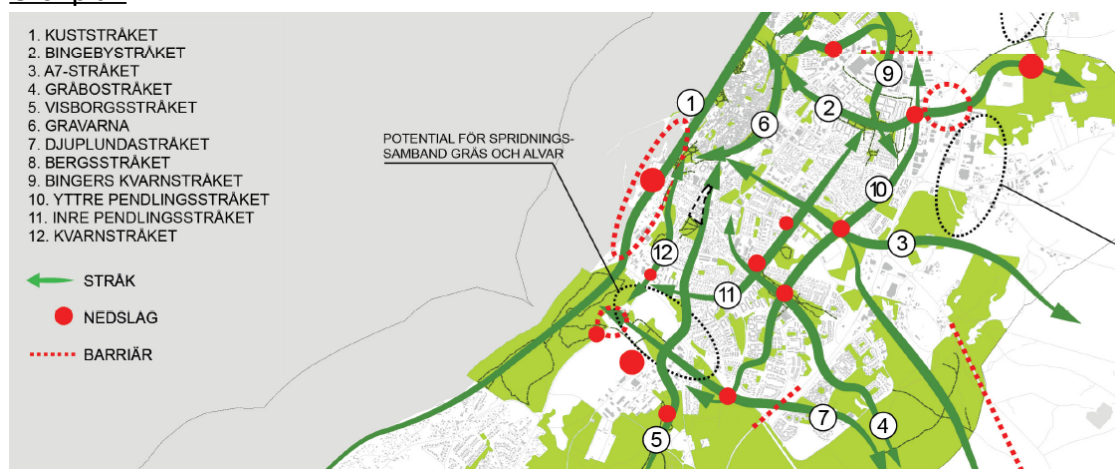
För den del av detaljplanen som är inom Torslunden anges *Kvartermark-Marken får ej bebyggas. Dock får bostadskomplement uppföras, typ förråd för källsortering. Tillgänglighetsåtgärder typ hissinstallationer får uppföras samt Allmän plats-PARK.* För området i öst (Väduren) anges *U-område samt parkering-garage får anläggas.*
0980K-A3/1966

Antagen 1966. Anger *gatumark* och *parkmark*.

0980K-A2/1948

Antagen 1948. Anger *Mark för allmänna ändamål, allmän plats-gata, allmän plats-park och plantering* samt *mark som inte får bebyggas.*

Grönplan



Sedan 2018 har Region Gotland arbetat med att ta fram en Grönplan. Grönplanens huvudsakliga syfte är att belysa och redovisa grönstrukturens värden och funktioner. Programområdet berörs av ett utpekade stråk i grönplanen som kallas Stråk 9, *Bingers kvarnstråket*.

Miljö- och byggnämndens arbetsutskott beslutade i februari 2023 att godkänna att grönplanen (ärendenummer: MBN 2019/7577) kan gå vidare för behandling i regionstyrelsen och antagande av regionfullmäktige (2023-02-21 MBN AU §48).

Förslag Grönplanen- Stråk 9, *Bingers kvarnstråket*

Bingers kvarnstråket binder ihop Bingeby med tvärstråket till Galgberget via kvarteret Melonen, industriområdet och vidare över Bingers kvarn. Från Bingers kvarn fortsätter stråket västerut mot centrala Visby via Torslunden. Torslunden ligger i anslutning till flertalet skolor och förskolor och det finns stor potential att arbeta in upplevelsevärden och naturpedagogiska inslag för barn i den fortsatta utvecklingen av dagvattenområdet. Stråket ska fungera som ett viktigt stråk för att tillgängliggöra naturpedagogiska områden såsom skolskog, fjärilsstig och dagvattenområde för de närliggande skolorna. En trafiksäker koppling studeras över Broväg och ett område för närrekreation, lek, dagvattenhantering och ekologiska värden utvecklas i Torslunden.

Cykelplan

Antagen av Tekniska nämnden 2015-12-15.

I cykelplanen pekas Broväg ut som en del av huvudnätet för cyklister. Planeringen av cykeltrafiken ska präglas av ett strukturtänkande där tillgänglighet, trygghet, miljö, hälsa och genhet har avgörande betydelse. Cykelvägnätet ska utvecklas till en fungerande attraktiv, säker och trygg helhet mellan viktiga målpunkter. Utöver utbyggnad av cykelvägnätet måste befintlig infrastruktur göras säkrare och gång- och cykelpassager måste hastighetssäkras. Vid planering av cykelvägar ska olika alternativ och åtgärder studeras för att säkerställa en god helhetssyn. Alternativ till nya cykelvägar kan vara till exempel effektivisering av befintliga stråk, breddning av gång- och cykelvägar eller säkrare passager.

Riktlinjer för lekplatser och utegym

Antagen i Tekniska nämnden 2022-04-20.

Anger bl.a. att det är viktigt att barn i tätbebyggt område har tillgång till en lekplats inom ett rimligt avstånd från sitt hem. Närmaste lekplats bör ligga inom 500 meter från bostaden och bör kunna nås utan att hårt trafikerade vägar måste korsas.

Det är att föredra om lekplatser kan lokaliseras till områden där omgivande park- eller naturmark kan höja lekplatsers lekvärde med hjälp av olika typer av topografi, vegetation, och liknande. En anlagd lekplats föder ofta initiativ att utvidga leken till omgivande naturområden.

Planeringsförutsättningar

Stadsbild närområde



Kvarteret Strömningen uppfördes under 1940-talets expansionstid och utgör en tidstypisk folkhemsarkitektur med bostadslängor i 3,5 våningar. Funktionalismen utvecklades under den här perioden till en mer traditionell och hantverksmässig arkitektur med ljusa putsade fasader, låga sadeltak belagda med tegel, balkonger med sinuskorrugerad plåt och stenomfattade entrépartier med portar i ek. Längorna följer kvarterets form och är placerade längs gatan med lokaler för handel i bottenplan. Gårdarna har stora grönytor med sittplatser och skyddande planteringar.



Vy mot Neptungatan från Broväg. Kvarteret Strömningen ses till vänster, Torslunden och dess allmänna parkering syns till höger.

Under 1950-talet tillkom kvarteret Castor vid Stjärngatan där flerbostadshusen, i jämförelse med kv. Strömningen, fick en lite mer lekfull utformning och mer färgglad puts med tegeltak, indragna balkonger, burspråk och mer arbetade entrépartier där fönsterna utformades med rundade hörn. Huskropparna är symmetriskt placerade med gavlarna riktade mot gatan. Längorna är uppbrutna i två och varierar mellan 2,5-3,5 våningars höjd. Huset utemot Lummelundsväg har högre takvinkel med inredd vind. Gårdarna är gröna och mer intima med träd, skyddande buskplanteringar och lekplatser. I området finns en livsmedelsbutik inredd i en vidbyggd lågdel till ett av flerfamiljshusen.



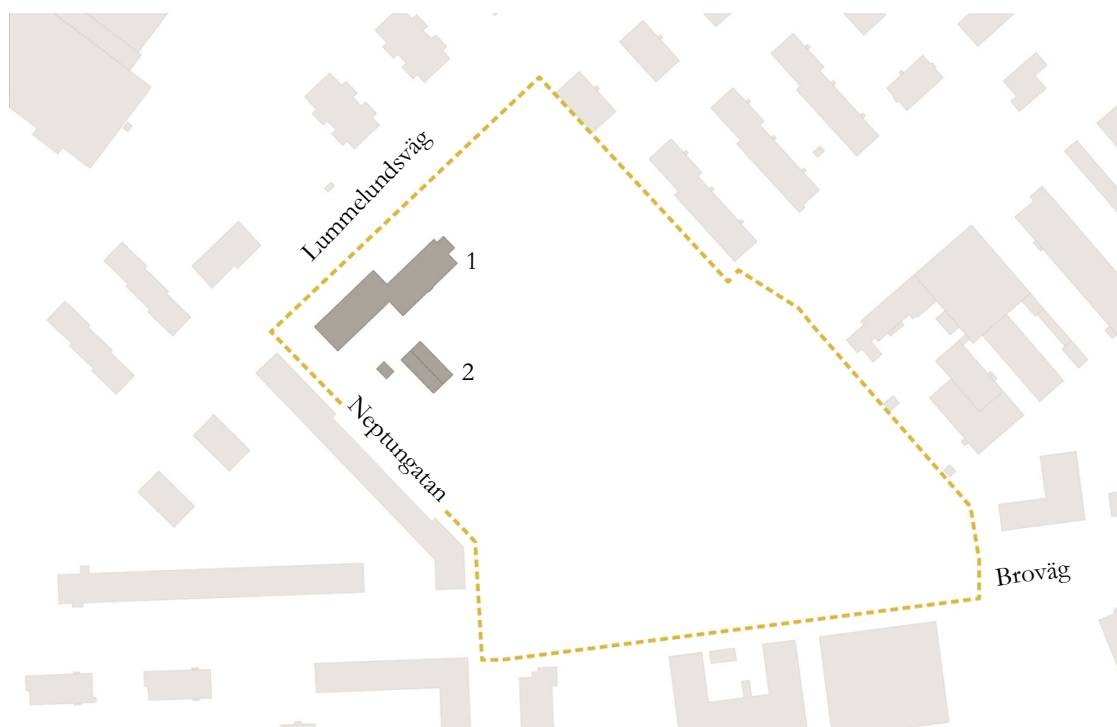
Vy från Lummelundsväg. Kvarteret Castor och Torslunden syns till höger i bild. Bebyggelsen längs Lummelundsväg håller en liknande höjd. En tydlig repetition mellan byggnad och mellanrum syns i de olika kvarteren.

Stadsbild planområdet

Torslunden är ett grönområde i norra Visby som inte har prioriterats rörande skötsel. Grönområdet karaktäriseras i de östra delarna av träd, täta buskage och kullar som tillsammans bildar ett kuperat landskap med många olika rumsligheter och platser. Platsen bjuder in till en spännande natur med ett stort stigsystem mellan de upphöjda vegetationsöarna. Området övergår i väst till en "träd i park"-karaktär. Grönområdet används flitigt av närliggande förskolor och skolor. Torslundens unika karaktär bjuder in till en rekreativ och spännande miljö som inte finns på många andra ställen i Visby. Närområdet är enligt en genomförd lekplatsanalys det enda området i Visby med dålig tillgänglighet till lekplats.

Torslunden spelar en viktig roll som plats för kulturella ekosystemtjänster. Kulturella ekosystemtjänster som området bidrar med är rekreation, fysisk och mental hälsa, identitet och pedagogik. Området bidrar även med flertalet reglerande ekosystemtjänster så som förbättring av lokalklimat, dagvattenhantering och luftrening.

Inom planområdet finns två hus varav en inrymmer verksamheten för barn- och ungdomspsykiatri (1). och f.d. idrottens hus (2). På sikt kan byggnaderna eventuellt komma att ändra användning.



Befintlig bebyggelse finns inom området västra del. En större byggnadskropp i brutalistisk stil (1) ligger längs Lummelundsväg, och en mindre byggnad i funktionalistisk stil (2) i två våningar längs Neptungatan.



En större byggnadskropp i brutalistisk stil huserar idag barn- och ungdomspsykiatri (BUP). en mindre byggnad i funktionalistisk stil, idrottens hus, står idag i stort oanvänd.

Inom Torslunden finns även en asfalterad yta i sydväst som fungerar som allmän parkering.

Kulturmiljö

De två befintliga byggnaderna inom området uppfördes med syfte att tillgodose barns och ungdomars välmående.

Den första byggnaden började byggas 1945 och skulle ersätta den byggnad som tjänat som barn- och upptagningshem i Visby innerstad mellan åren 1866-1944. Det nya barnhemmet utformades i lokalt anpassad funkis, troligen av stadsingenjör Olle Karth och invigdes 1946. Barnhemmet uppfördes i två våningar, trästomme och

putsad fasad med tak belagt med enkupigt lertegel. Fönsterna är symmetriskt placerade med mittpost och fasta spröjs. Stilen är både inspirerad av funktionalism och Gotlands landsbygd med grusad gång, hög sockel och centralt placerat entréparti, vilket för tankarna till en stolt Gotlandsgård. Tomten är väl tilltagen. Förutom balkongen som numera borttagen är byggnaden mycket välbevarad exteriört. Verksamheten upphörde någon gång under 1970-talet då fritidsnämnden övertog lokalerna. 1992 blev byggnaden "idrottens hus".

Byggnaden representerar höga samhälls- och socialhistoriska värden som en del av utvecklingen av stadens fattigvård. Den utgör också en del av Visbys tidiga etableringar utanför ringmuren som tog fart efter andra världskriget. Tidsandan talar om ljus och luft och för att främja en hälsosam utveckling flyttas en del skolor och sjukvård ut ur den trånga och smutsiga innerstan. Det nya barnhemmet hade generöst tilltagna ytor både inomhus och en grönskande trädgård för lek- och utevistelse. 1940-talet var en expansiv period, framförallt för bostadsbebyggelse och egnahemsvillor. Av byggnader med andra ändamål som exempelvis kontor eller industri återstår endast ett fåtal. Byggnadens gotlandsprägel ger även lokal- och byggnadshistoriska värden. Med hänvisning till ovanstående bedöms byggnaden inneha särskilt höga kulturhistoriska värden. Enligt plan- och bygglagen 8 kap 13 § får en sådan byggnad inte förvanskas eller rivas. Förvanskingsförbudet är dock inget förändringsförbud. Byggnaden kan säkerligen byggas till och ändras för att tillgodose nya behov. Detta bör genomföras med stöd av antikvarisk expertis. Den andra byggnaden uppfördes 1969 som psykiatrisk klinik i en stil som skulle bli utmärkande för 1960- och 70-talen – brutalism. Byggnaden med det platta taket och plåtkröning, tegelfasaden i kalksandsten, små fönster och bruna snickerier saknar lokal prägel, men utgör en tidstypisk arkitektur med enstaka representanter i Visby och på Gotland.

Enligt plan- och bygglagen ska alla byggnader, oberoende av kulturhistoriska värden ändras på ett varsamt sätt (PBL 8:17). För att bibehålla årsringen bör byggnaderna förändras på ett sätt som innebär att den ursprungliga utformningen även fortsatt blir avläsbar.

I byggnaden som tidigare inrymde Gotlands Idrottsförbund, benämnt "idrottens hus" finns enbart tillfälliga verksamheter sedan en tid tillbaka.

Fastighetsförvaltningsavdelningen har fått en förfråga om en förhyrning som tillfällig lösning för del av byggnaden från en av förvaltningarna. I och med tidigare översyn av Region Gotlands fastighetsinnehav för att möjliggöra försäljningar gavs direktiv om att fastigheter eller del av fastighet som är bebyggd, som kan styckas av, och som inte används av någon regional verksamhet så ska den säljas. Detta för att undvika tomställda lokaler, som enbart utgör en kostnad, bör det därför undersökas om det finns ett internt behov av byggnaden för att fastställa om den ska vara kvar i Region Gotlands ägo eller inte.

Byggnadens beskaffenhet såsom verksamhetslokaler och de krav som det för med sig att använda dem som verksamhetslokaler innebär i realiteten att byggnaden måste anpassas på olika sätt bl. a tillgänglighetsmässigt, t ex hiss. men även standardmässigt i och med att den saknar ventilation. Om det finns ett reellt internt behov ska den givetvis användas av den interna verksamheten. Om det däremot inte finns ett reellt internt behov av byggnaden bör det övervägas om den ska säljas. Någon värdering är inte gjord men ett indikativt värde på åtminstone 4 Mkr borde kunna vara en utgångsnivå. Kan kanske tyckas vara en låg bedömning men det är hänförligt till att byggnaden kommer att fordra en hel del invändiga anpassningar oavsett vad den kommer att användas till. Det slutliga priset avgörs vid försäljning i och med att den i så fall kommer att säljas i konkurrens på den öppna marknaden, om och när det blir aktuellt.

Gator, gång- och cykelvägar, trafiksäkerhet, kollektivtrafik, parkering

Broväg är ett av entréstråken in mot centrala Visby, ett huvudstråk som är frekvent trafikerat och också en sträcka som trafikeras av kollektivtrafiken. Flera skolor och förskolor ligger vid eller i nära anslutning till Broväg. Utifrån hur iordningställande av gaturum och gatustandard planeras och byggs idag är gaturummet mellan cirkulationsplatserna längs med Broväg inte tillfredsställande ur flera aspekter och då särskilt trafiksäkerhetsmässigt. Gaturummet är dåligt utnyttjat vilket innebär att det saknas funktioner som gör det mer trafiksäkert och tillgängligt för alla trafikslag. I och med att gaturummen inom och i anslutning till Torslunden kommer att anpassas till bebyggelsen, antagen cykelplan och i övrigt iordningställas till en tillfredsställande gatustandard med god trafiksäkerhet och tillgänglighet bör även resterande del av Broväg anpassas på samma sätt. Förslagsvis bör därför park- och trafikavdelningen vid teknikförvaltningen ges i uppdrag att projektera motsvarande åtgärder för resterande delar av Broväg. Park- och trafikavdelningen behöver då också äska medel, ca 8,5 Mkr, för ett samtidigt iordningställande av resterande delar av sträckan mellan cirkulationsplatserna vid Broväg. Därutöver delfinansieras vissa åtgärder genom två (2) Mkr i budgeten för cykelplanen.



Broväg idag. Torslunden syns till vänster i bild. Broväg saknar ytor för gående och cyklister. Farthinder har fått ställas fram då trafiken kör snabbt. Delar av den allmänna gatan annekteras idag av intilliggande verksamheter för parkering.

Den allmänna parkeringen inom Torslunden kommer att tas bort men kommer i huvudsak att ersättas av gatuparkeringar längs med Neptungatan och Broväg. Den tänkta indelningen av kvartersmark och förändringen av gaturummet för Neptungatan kommer att innebära att tillgängliga parkeringsplatser för barn- och ungdomspsykiatriens verksamhet kommer att begränsas till i princip endast besöksparkering. Möjlighet till viss personalparkering får istället ses över om det kan anordnas inom parkeringsytan inom fastigheten Verkstadsskolan 2 som förutom Guteskolan även inrymmer gymnasieutbildning. Nämnas ska även att det förändrade gaturummet för Broväg kommer att få en inverkan på de parkeringsplatser som finns längs med Broväg i anslutning till lokalerna som gymnasieskolan och Guteskolan har sin verksamhet.

När det gäller parkering för de boende i den nya tilltänka bebyggelsen kommer det endast att möjliggöras genom ett fåtal platser och då av mer tillfällig karaktär. För att tillmötesgå AB GotlandsHems önskemål om att uppnå en tillräcklig stor volym av bostäder för att skapa bättre ekonomiska förutsättningar för den kommande byggnationen har AB GotlandsHem utrett förutsättningarna för att skapa tillräckligt med parkeringsplatser som uppfyller gällande parkeringsnorm för såväl deras befintliga bostäder som för den nya bebyggelsen som tillskapas inom Torslunden-området. AB GotlandsHem har meddelat att parkeringsbehovet kommer att lösas inom fastigheten Väduren 7.

Naturmiljö



Träd som bedöms ha lagskydd har inventerats inom den nordöstra delen av planområdet.

Träd nummer 7, 13, 16, 19, 20 och 22 bedöms omfattas av *Åtgärdsprogrammet för särskilt skyddsvärda träd*. Krav ställs på s k *samråd för väsentlig ändring av naturmiljön 12 kap 6 § Miljöbalken* vid eventuell avverkning eller annan större påverkan. Träd som omfattas av ÅGP är jätteträd (mer än 1 m i diameter), gamla träd (äldre än 200/140 år beroende på trädart) samt utvecklade hålträd med en stamdiameter på minst 40 cm i brösthöjd. Samrådet skall hållas med Länsstyrelsen och det sker i enlighet med Miljöbalken.

Träd nummer 16, 17 och 18 bedöms vara rödlistade. Rödlistade arter är sällsynta (nära hotade) eller hotade arter som riskerar att dö ut i Sverige.

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 ledningar

VA, el och fiber finns i eller i anslutning till området. Detsamma gäller fjärrvärme. Enligt funktionsansvariga är anslutning möjlig. Avledning av dagvatten till får ske den dagvattenanläggning som ska iordningställas. Enligt räddningstjänsten (RT) uppfyller brandpostnätet för området längsta avståndet mellan brandposterna varför bedömningen är att det troligtvis inte finns något behov av att utöka brandvattenförsörjningen.

GEAB och GlobalConnect (tidigare IP Only) har en fiberledning som ligger inom grönområdet från Lummelundsväg till Broväg. Eftersom det kommer att genomföras markarbeten för iordningställandet av dagvattenanläggningen och naturlekpark kommer en flytt av ledningen, om än inom området, högst troligt bli aktuell.

Undersökningar, sanering och markarbeten

Förutom de undersökningar som har gjorts kopplade till dagvattenanläggningen har det gjorts flera översiktliga geotekniska undersökningar samt markmiljöundersökningar. har klargjort markförutsättningarna för bebyggelsen och markens lämplighet Undersökningarna och vilka åtgärder som behöver vidtas. På grund av markförhållanden och berggrundens beskaffenhet och anläggandet av dagvattenanläggningen kommer bebyggelsen att vara källarlös.

Prover har tagit på asfalten i Broväg med tanke på planerade åtgärder eftersom den befarades innehållas så kallad tjärasfalt, dvs asfalt innehållande PAH (Polycykliska aromatiska kolväten) ett cancerframkallande ämne. Någon förekomst av PAH i asfalten fanns inte. Däremot har det hittats PAH och andra tungmetaller inom området. Enligt konsulten som utfört undersökningarna bedöms inte föroreningarna vara utbredda inom området mot bakgrund av att konsulten har konstaterat att föroreningskällorna är hänförliga till vad man betecknar som byggavfall. Eftersom ett antal förekomster av föroreningar överstiger de gränsvärden som gäller för så kallad känslig markanvändning vilka ska tillämpas vid byggande av bostäder och vid användande av mark som naturlekpark måste sanering utföras. Enheten för miljö och hälsoskydd har hela tiden underrättats för bedömning av åtgärder. För markarbeten som innebär schaktning görs tillståndsansökan hos samma enhet.

Markarbeten kommer att bli aktuella inom såväl kvartersmark som allmän platsmark dels för sanering av föroreningar och dels för iordningställande av marken inför dess bebyggande liksom iordningställandet naturleparken och dagvattenanläggningen. Därutöver kommer även iordningställande av gaturummen för Neptungatan och Broväg ske.

Arkeologi

Enligt Länsstyrelsens remissvar framgår det att det inte finns några kända fornlämningar i området och mot bakgrund av den totala storleken på ytan för bebyggelse motiverar det inte en arkeologisk utredning. Ingen tillståndsprovning enligt kulturmiljölagen behöver därför ske.

Avtal

En avsiktsförklaring har ingåtts mellan Region Gotland och AB GotlandsHem med slutligt syfte att AB GotlandsHem ska bygga bostäder inom de delar som är lämpliga att bebygga. Markanvisning genom direktanvisning, dvs avsaknad av konkurrens, kan enligt riktlinjerna användas om det är bästa sättet att uppnå de mål regionen har. I detta fall bostadsförsörjningsmålet. Det föreligger således inte något hinder från att

direktanvisa mark för bostäder om detta sker för att uppfylla något av Region Gotlands mål.

Inför dirketanvisning ska ett markanvisningsavtal som reglerar förutsättningarna för ett framtida förvärv. Inför antagandet av detaljplanen för området ska ett genomförandeavtal tecknas som reglerar hur genomförandet av detaljplanen och exploateringen ska ske.

När detaljplanen väl är antagen kan fastighetsbildning ske och därmed indelning av fastigheter liksom reglering av mark. Därmed kan försäljning av mark ske. Det kan ske med utgångspunkt från upprättad överenskommelse respektive upprättat köpekontrakt.

Fastighetsbildning, fastighetsbildning, servitut

Detaljplanen kommer att skapa förutsättningar för indelning i kvartersmark och i allmän platsmark. Kvartersmarken kommer att indelas i flera fastigheter dels genom avstyckning och dels genom fastighetsreglering. Huruvida f d "idrottens hus" ska vara kvar i Region Gotlands ägo eller inte avgör om en egen fastighet ska bildas för att kunna avyttra byggnaden. Om en avstyckning sker av marken kring byggnaden kommer det att bli aktuellt med servitut för ledningar och för väg.

Koppling Region Gotlands miljömål

Region Gotlands miljömål speglas i intentionerna i denna Start-PM följer inom flera områden. Framför allt ur ett miljö- och hållbarhetsperspektiv i och med iordningställandet av dagvattenanläggningen som syftar till en mer hållbar hantering av dagvattnet för norra Visby och som även möjliggör infiltration och återföring av vatten till grundvattnet. Men även att gång- och cykelnätet iordningställs för att underlätta för annan trafik än med bil och därmed öka cykeltrafiken som har en hälsoeffekt och som också är hållbar och miljövänlig i och med utsläppen i luften minskar. Därutöver bidrar parken, även om den inte är så stor, till biologiskt mångfald och inte minst till en god bebyggd miljö och en rekreativ miljö.

Beskrivning av föreslagen förändring

Dagvattenanläggning

All exploatering och utbyggnad av infrastruktur medför ett allt större behov av hantering av dagvatten i och med all hårdgörande av mark som förhindrar infiltration. Det innebär ett allt större hanteringsbehov. I bästa fall sker det genom infiltrering för att återföra vatten till grundvattnet. Alternativet är att avleda vattnet i ledningsnät. I norra Visby har det under en längre tid funnits problem med att omhänderta dagvattnet vid större regnmängder vilket har lett till översvämningar. Vatten- och avloppsavdelningen har därför under flertalet år letat efter möjligheter att kunna hantera större regnmängder för norra Visby. Det gamla stenbrottet inom Torslunden som har gett nivåskillnader inom grönområdet har undersökts genom olika geotekniska och geohydrologiska undersökningar för att bedöma dess lämplighet som en dagvattenanläggning.

Enligt de utredningar som har gjorts har området bedömts som lämpligt. Själva anläggningen kan sägas bli indelad i två delar, en mindre permanent tät damm och ett större så kallat översvämningssområde. På det sättet kan viss del av vattnet infiltreras och framför allt omhändertas och fördröjas vid större regnmängder vilket innebär att risken för översvämningar kommer att kunna minimeras. Att iordningställa en dagvattenanläggning är en helt nödvändig åtgärd eftersom det befintliga dagvattennätet inte klarar av hanteringen av dagvattnet i området vid större regnmängder under kortare tid. Det som är positivt i övrigt är att marken inom den delen av dagvattenanläggningen som är översvämningssområde på grund av dess funktion även kan fungera som naturlekpark. Givetvis med beaktande av påverkan av vatten.

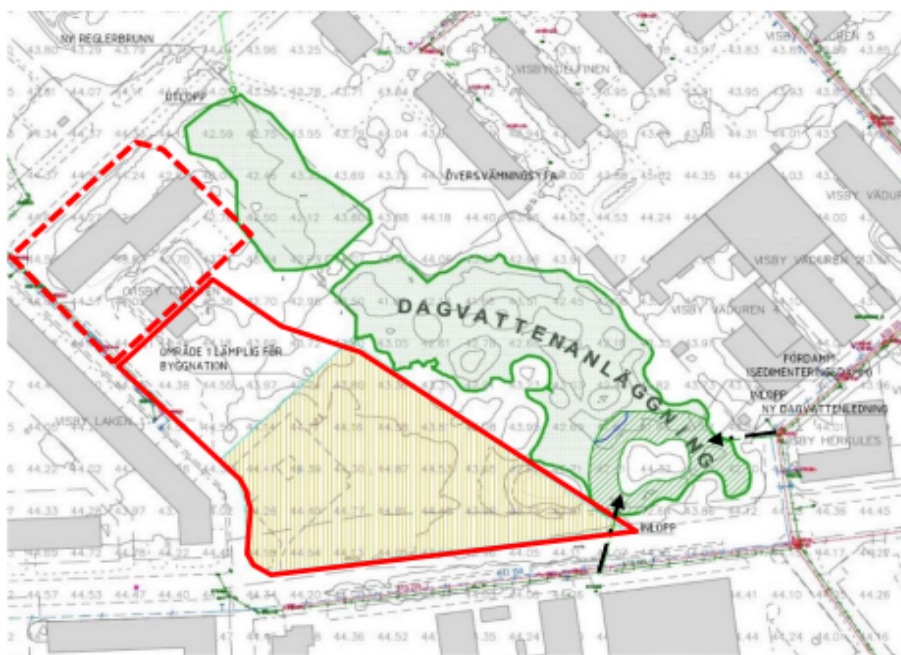


Bild 1 - Torsslunden i Visby med planerad dagvattenanläggning (grönmarkerad) och tänkt område för nya bostäder (avgränsat med röd heldragen eller streckad linje). Två inlopp till försedimenteringsdammen i östra änden av Torsslunden, ett via Broväg från söder och ett via Herkulesvägen i öster.

Parken



Grov funktionsuppdelning av parken.

Utgångspunkten för föreslagen förändring är att kunna tillskapa en tillräcklig dagvattenhantering vid större regnmängder. Dagvattenhanteringen kommer samtidigt att kunna fungera som allmän parkmark. Visionen är att projektet bidrar till att parkens karaktär bibehålls och stärks samtidigt som parken blir mer inbjudande för vistelse och aktiviteter. Dagvattenhanteringen utformas som en naturlig del av landskapet och samtidigt rustas ytan upp med en utformning som är lämplig för en bostadsnära park med naturpedagogiska inslag för barn. Totalt blir ytan cirka 1,4 hektar.



Inspirationsbilder: Att skapa leklandskap med naturen skapar rikare och mer stimulerande lekmiljöer där både vatten och vegetation är viktiga lekelement.

Torslundens nya grönområde utformas för att förstärka redan befintliga lekvärden och ekosystemtjänster samt tillgängliggöra parken med fler stigar, belysning och sittmöjligheter. Samtidigt bevaras möjligheten för gående att "gena" igenom parken i olika riktningar så som man kan göra idag.

Lekplatserna som tillförs är naturlika lekmiljöer som möjliggör att Torslundens karaktär bevaras. En rekreativ oas för skolor och boende i närheten utvecklas samtidigt som Visbys palett av mångfunktionella grönområden breddas.

Torslundan har unika förutsättningar för att skapa en rik lekupplevelse för barnen och dessa tas till vara på i gestaltningen samtidigt som parken kan stötta upp i ett område med lägre tillgång till lekplatser. Genom att anlägga lek på platsen följer projektet "Riktlinjer för lekplatser och utegym".

Lekdammar och stenströmmar förslås tillskapas för att skapa lekvärden där barn kan gräva, leka med gegg, leta efter småkryp eller använda vattnet som ingrediens i olika fantasi- och skapandelekar. Ett överraskningsmoment skapas på de platser där vattnet endast kommer finnas tillfälligt, som efter kraftiga regn. De grundläggande lekvärdena som skapas i vattenleklandskapet är utforskande lek, motoriska utmaningar, skapande lek och fantasilek.

I skogslandskapen finns goda möjligheter att jobba med leksnår. De upphöjda, vegetationsklädda, kullarna bjuder på en tydlig rumslighet vilket uppmuntrar till mer

stillsam lek. Dessa kan med fördel och om möjligt möbleras med stockar eller större stenar, alternativt annan lekuppmuntrande rekvisita så som figurer, gungor eller rutschkanor.



I den nordvästra delen av parken skapas en lugnare, rekreativ, miljö för både barn och vuxna. Ny belysning, tillgängliga stigar, nya planteringar och sittmöjligheter ökar möjligheterna för alla att ta del av parkens rekreativa kvaliteter. Genom väl gestaltade miljöer och olika rumsligheter med olika kvaliteter kan parken klara av ett ökat besöksstryck, samtidigt som mer privat känsla kan bibehållas på utvalda platser, exempelvis i närheten av BUP.

Bild: Genom att nyttja befintlig vegetation och terräng kan rekreativa värden skapas där olika rumsligheter uppstår och kan stödja ett ökat tryck. Bild från: Vestre.

Den mest betydande ekosystemtjänsten som samverkar med leken är fördröjning av dagvatten, och möjligheten att fungera som översvämningsyta. Permanenta och tillfälliga vattenlandskap kan spela en viktig roll för många olika arter. Att återskapa vattenlandskap kan på så vis vara en viktig naturvårdsinsats som kan höja naturvärdena i Torsslunden. Genom att kombinera dessa ekosystemtjänster med lek skapas förutsättningar för pedagogiska ekosystemtjänster, exempelvis biologiska eller fysiologiska studier av arter i vatten, vattnets egenskaper och vattnets kretslopp.

Bebyggelsen

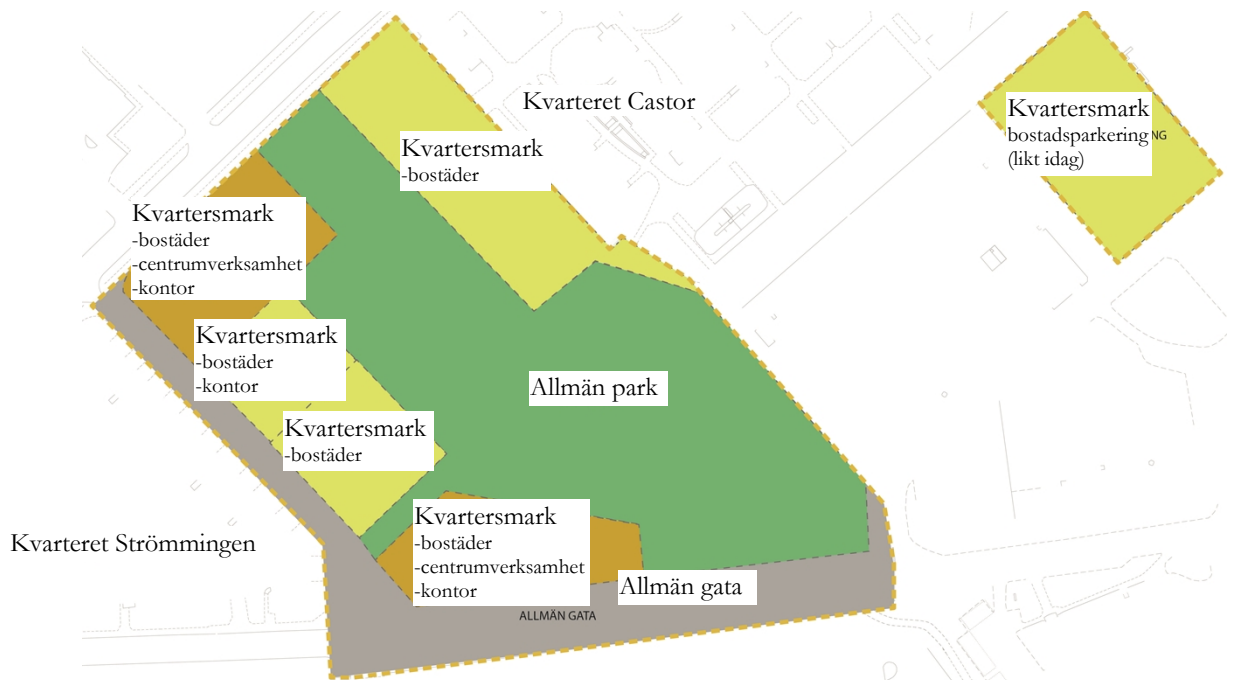


Illustration som visar fördelning mellan kvartersmark och allmän plats samt föreslagen markanvändning.

Bebyggelse föreslås tillkomma främst i områdets södra och nordöstra del.
Bebyggelsen ska anpassas till sin omgivning.

I den nordöstra delen av planområdet innebär det att tillföra bostadsbebyggelse med en upprepande rytm mellan bebyggelse och mellanrum. Nockhöjd på intilliggande bebyggelse (kvarteret Castor) sätter ramarna för tillkommande bebyggelses höjd. Bebyggelsen utformas så att den uppfattas som en egen helhet som infogar sig i den intilliggande bebyggelsens lugna och enkelt avläsbara fasaduttryck och dess ljusa kulörer.

I den södra delen av området infogas tillkommande bostadsbebyggelse i den intilliggande bostadsbebyggelsens struktur (kvarteret Strömningen), ochnockhöjd på den sätter ramarna för tillkommande bebyggelses höjd. Bebyggelsen placeras med långsida mot Broväg och bidrar genom sin utformning till en ökad stadsmässighet längs Broväg, bl.a. genom att centrumverksamhet tillskapas i bottenvåningen. Bebyggelsen ges låga sadeltak samt lugna och enkelt avläsbara fasader utan skarvar. Fasadliv linjerar med de andra byggnaderna som ligger längs Broväg.

För befintlig byggnad längs Lummelundsväg möjliggörs en påbyggnad i en våning. Den ursprungliga byggnaden ska fortsatt vara tydligt avläsbar samtidigt som en god helhetsverkan eftersträvas.

Byggnaden vid Neptungatan kompletteras med användning bostäder, vilket möjliggör en omvandling av byggnaden till ett flerbostadshus. Bestämmelser om att byggnaden inte får rivas eller förvanskas tillförs, då byggnaden bedöms inneha särskilt höga kulturhistoriska värden.

Mer detaljerad gestaltning kommer att vidareutvecklas under detaljplanearbetet.

Bebyggelsens omfattning inom området kommer att vara helt beroende av parkeringsmöjligheter inom annan fastighet - Väduren 1. Väduren 1 effektiviseras. De parkeringar som finns där idag kvarstår samtidigt som parkeringar för samtliga tillkommande bostäder inom Torslunden förläggs här. Det bör även utredas i kommande detaljplanearbete om det är lämpligt med en påbyggnad av kontors- och verksamhetslokaler ovanpå/runtom boendeparkeringen.

Bebyggelsescenario

Här visas ett exempel på hur bebyggelsen kan utformas för att följa de intentioner som angetts ovan. Avsikten är att tydliggöra visionen för området, inte att visa på en exakt framtida utformning.

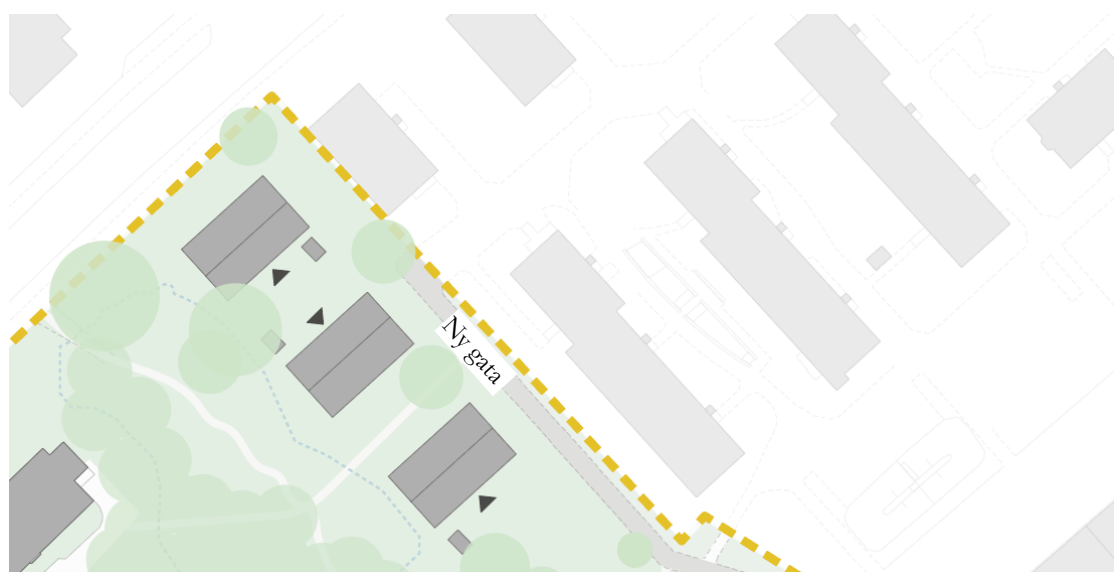


Volymstudie för Torslunden

Scenariot möjliggör en tillbyggnad av cirka 10 400 kvm BTA bostäder där 9000 kvm BTA är i nya byggnader, och 1000 kvm är påbyggnad/ombyggnad av befintliga byggnader. 400 kvm BTA är centrumverksamhet. En förutsättning för detta är att angöring till de nya bostäderna löses längs intilliggande gator, för att få tillräckligt stora bostadsgårdar, och att parkering kan lösas på Väduren. Bostadsgårdarna blir då fria från motorfordon och en kvalitativ, grönskande gård kan skapas där lek och vistelse prioriteras. Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som kommer att byggas så är bedömningen att det handlar om 90-100 nya lägenheter.



Illustration som visar ett exempel på hur bebyggelse kan gestaltas. Svarta pilar visar huvudentréer för bostäder. Vita pilar visar huvudentréer för verksamheter. Angöring möjliggörs längs gator (max 25 meter från huvudentré till bostad).



Bostäderna i nordöst införlivas i befintligt bostadsområde, vilket möjliggör samutnyttjande av avfallshantering, lekplats, gator m.m. Detta innebär att ingen gata öppnas upp mot Lummelundsväg för den nya bebyggelsen. Den tillkommande bebyggelse är i tre våningar, vilket ger förutsättningar för ljusa lägenheter och bostadsgårdar med bra sol- och dagsljusförhållanden. Intilliggande bostäder får fortsatt utsikt mot parken och goda ljusförhållanden. En av de nya byggnaderna skapar ett fondmotiv till Stjärngatan. Angöring möjliggörs längs den nya gatan(kvartersgata). Ett antal av de befintliga träden bevaras.



Bebyggelsen i söder har även en relativt hög kvartersexploateringsgrad samtidigt som förutsättningar skapas för ljusa lägenheter och bostadsgårdar med bra sol- och dagsljusförhållanden. Bebyggelsen är 4 våningar (3 våningar + 1 vindsvåning). Intilliggande bostäder får fortsatt utsikt mot parken och goda ljusförhållanden. F.d. idrottens hus "ramas in" med hjälp av den nya bebyggelsen. Angöring möjliggörs längs Neptungatan och Broväg. Träden som står i korsningen Neptungatan/Broväg bevaras och blir en del av en ny platsbildning och entrén till parken från sydväst. Bebyggelsen längs Broväg bör minska bullernivåer från trafiken i parken.

Gatorna

Målbilden är att det ska bli lättare och tryggare att gå och röra sig i området och längs med Broväg och Neptungatan. Cykeln ska bli ett mer naturligt val att använda sig av när man rör sig i Visby vilket även är en förutsättning för att öka cykeltrafiken. Något som gynnar såväl miljö som människors hälsa och i dess förlängning Region Gotlands ekonomi. Föreslagen gatustruktur anläggs i sin helhet. Dess struktur fastställs i detaljplanarbetet. Tillgängligheten för andra trafikanter än biltrafikanter och ökad trafiksäkerhet ska säkerställas genom att GC-vägar anläggs, styra trafiken för Neptungatan och att upphöjda övergångar anläggs samt en hastighetssänkande åtgärd vidtas. Fler övergångsställen planeras.

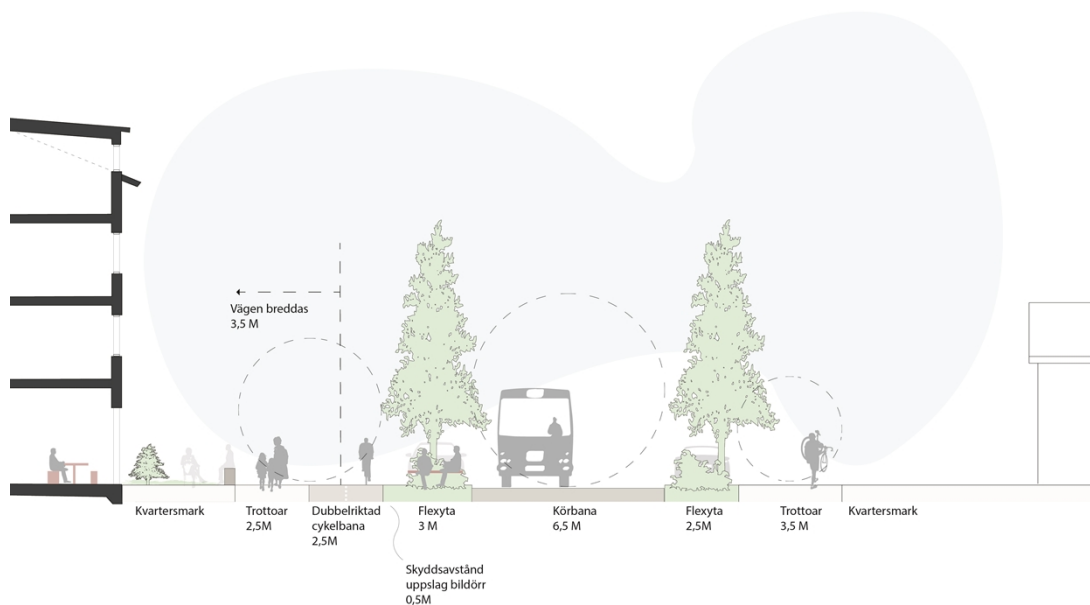
Exakta lägen för handikapparkering, busshållplats med mera behöver fastställas genom förprojektering. Förprojekteringen bör även samordnas med förprojekteringen av bl. a dagvattenhanteringen för området men även för att säkerställa nödvändiga plushöjder för gator och VA.



Ombyggnad av vägsträckningar på allmän plats i samband med projektet.

I samband med projektet sker en ombyggnad av ovan visade sträckor av Neptungatan och Broväg.

Gaturum Broväg



Broväg breddas 3,5 meter för att bli 20,5 meter. Körbanan för bilar minskar jämfört med idag men behåller en tillräcklig bredd för avsedd hastighet och att den fortsatt ska kunna trafikeras av kollektivtrafik och annan tyngre trafik. En ökad prioritering sker av gående och cyklister. Gatan ges en tydlig småstadskaraktär.

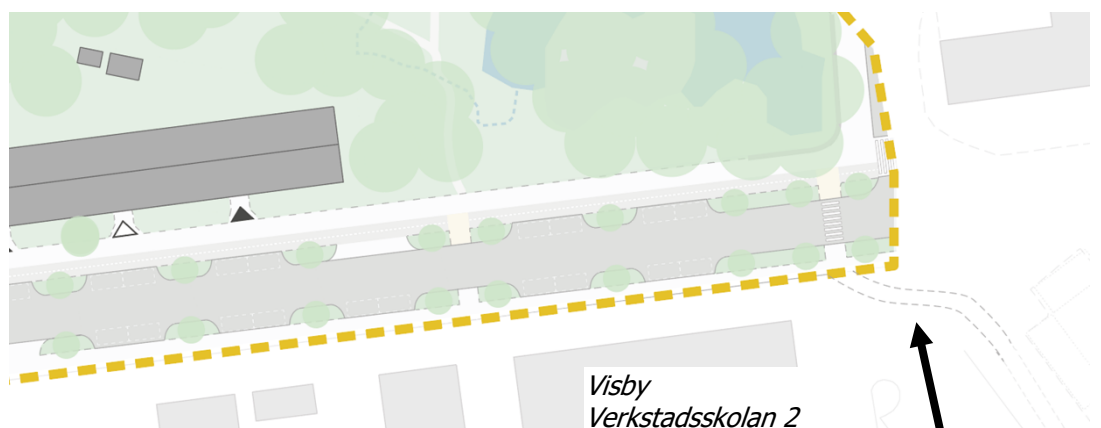
Mellan mjuka och hårda trafikanter skapas en flexibel yta (flexityta) som får en mängd olika funktioner beroende på platsen behov. Ytan är generöst tilltagen så att träd ska kunna växa sig stora och så att angöring och korttidsparkering ska kunna ske längs gatan. Tack vare flexitytan kan gaturummet delas in i tre mer småskaliga rum för att skapa goda proportioner mellan gaturummens bredd och höjd.

I flexitytan kan det anordnas plantering, allmän parkering för cyklar nära målpunkter, korttidsparkering för bilar, sittplatser, busshållplatser, skyltning, belysning, och angöring till bostäderna. På vintern kan ytan fungera som snöupplag.

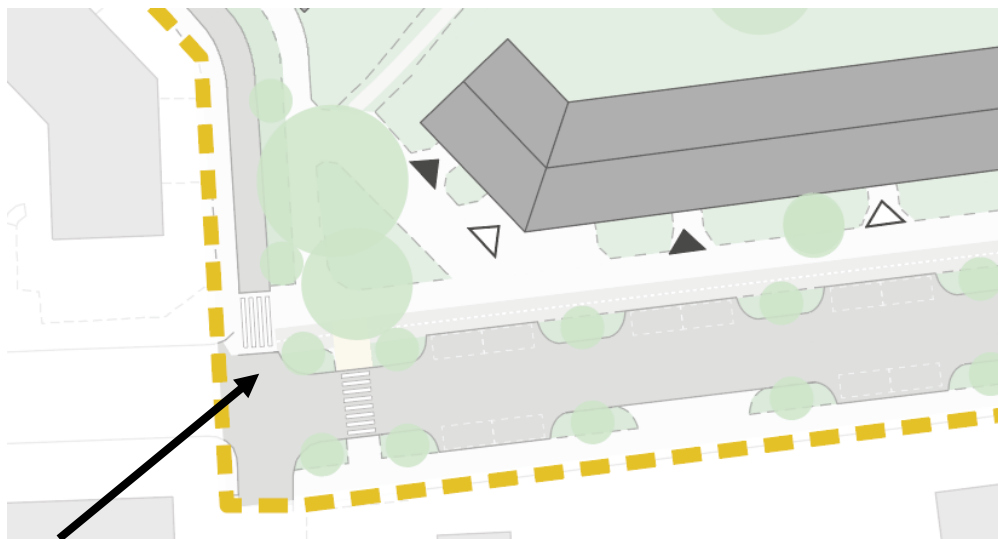
En dubbelriktad pendelscykelzon tillskapas på den norra sidan av Broväg, då Broväg pekats ut som huvudcykelstråk.

Närmast bebyggelsen anläggs en gångyta. Flexitytan möjliggör en gångyta fri från hinder och att gående kan mötas på ett bekvämt sätt.

Över Broväg förläggs fler övergångsställen.

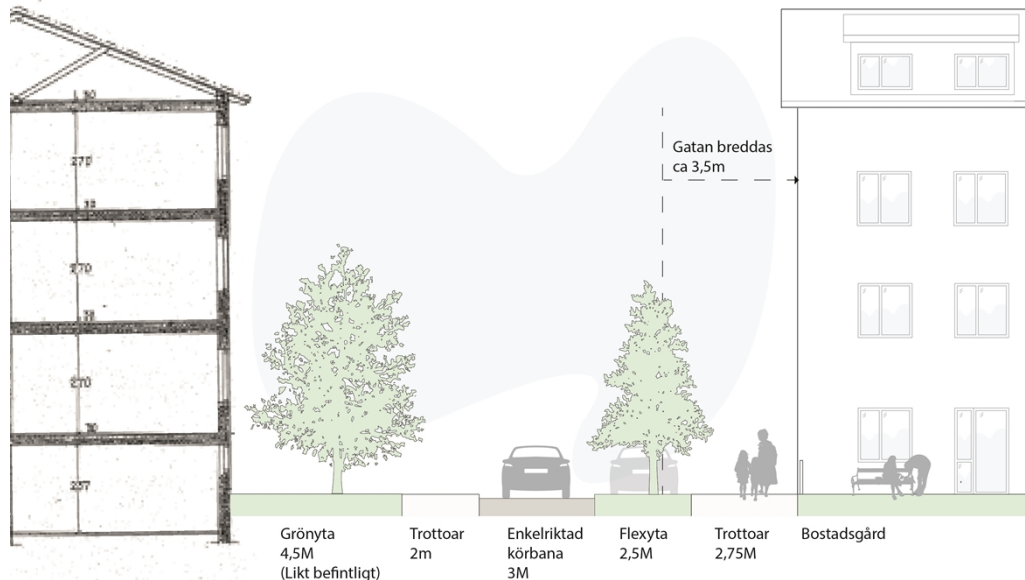


En av utfarerna från fastigheten söder om planområdet (fastighet Visby Verkstadsskolan 2) tas bort. Gångstråket söderifrån dras om och ett övergångsställe tillskapas i anslutning till det samt gångyta på andra sidan Broväg.



Upphöjda gång- och cykelstråk tillskapas längs Broväg då sträckan är utpekad som huvudcykelstråk.

Gaturum Neptungatan



Neptungatan breddas och enkelriktas för att skapa en attraktiv och trygg miljö för mjuka trafikanter. Den nya bredden är 14,75 meter.

En flexibel yta (flexyta) skapas på Neptungatans östra sida, som får olika funktioner beroende på platsen behov. Ytan är generöst tilltagen så att träd ska kunna växa sig stora och så att angöring och korttidsparkering ska kunna ske längs gatan. I flexytan kan det anordnas plantering, allmän parkering för cyklar nära målpunkter, korttidsparkering för bilar, sittplatser, skyltning, belysning, och angöring till bostäderna. På vintern kan ytan fungera som snöupplag. Flexytan möjliggör en gångyta fri från hinder och att gående kan mötas på ett bekvämt sätt.

Barn- och jämställdhetsperspektiv

Barnperspektivet: Från och med 1 januari 2020 är FN:s barnkonvention lag i Sverige. Vid alla åtgärder som rör barn, vare sig de vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ, skall barnets bästa komma i främsta rummet. Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då de är förutsättning för en god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförfarandet under kommande detaljplanprocess.

Jämställdhetsperspektivet: Kommunstyrelsen har beslutat att en checklista för jämställdhet ska användas som underlag vid alla beslut i nämnder (KS § 257/2009).

Förslaget bedöms i stort övervägande positivt ur både ett barnperspektiv och ett jämställdhetsperspektiv.

Föreslagna bostäder och verksamheter kan nyttja stadens befintliga sammanhängande infrastruktur (gång- och cykelvägar till skola, natur, centrala Visby mm) vilket ger goda förutsättningar för social hållbarhet och är positivt ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Ombyggnad av Broväg och Neptungatan ger en mycket mer trafiksäker och attraktiv miljö för gående och cyklister. Korsande stråk över Broväg som används av skolelever skapas och görs betydligt säkrare. Möjligheten för kollektivtrafik att trafikera Broväg behålls. Möjlighet till gena stråk genom Torslunden behålls samtidigt som belysning och tillgänglighetsanpassade stigar föreslås tillföras. Möjligheter att uppmuntra hållbart resande ges med ytor runt byggnaderna som möjliggör en lättillgänglig cykelparkering, samtidigt som bilparkeringen placeras en bit bort från bostäderna.

Idag kan parkmarken uppfattas som större än den är då delar av den även innefattar privat mark samt mark som är avsedd för *allmänna ändamål*. 1,1 hektar är planlagd som allmän park idag, vilket innebär att om föreslagen markfördelning genomförs så säkras en utvidgad yta för allmän plats park (i förslaget är 1,4 hektar parkmark). Barn är den främsta brukaren av utemiljön, i första hand den vardagsnära miljön. Torslunden ska rustas upp inom projektet med syfte att skapa goda sociala miljöer för både barn och vuxna och skapa möjlighet för fler aktiviteter. Inom projektet skapas en lekplats i ett område som har brist på lekplatser.

Goda möjligheter skapas för fordonsfria bostadsgårdar, för en trygg grönskande boendemiljö med plats för lek och mötesplatser.

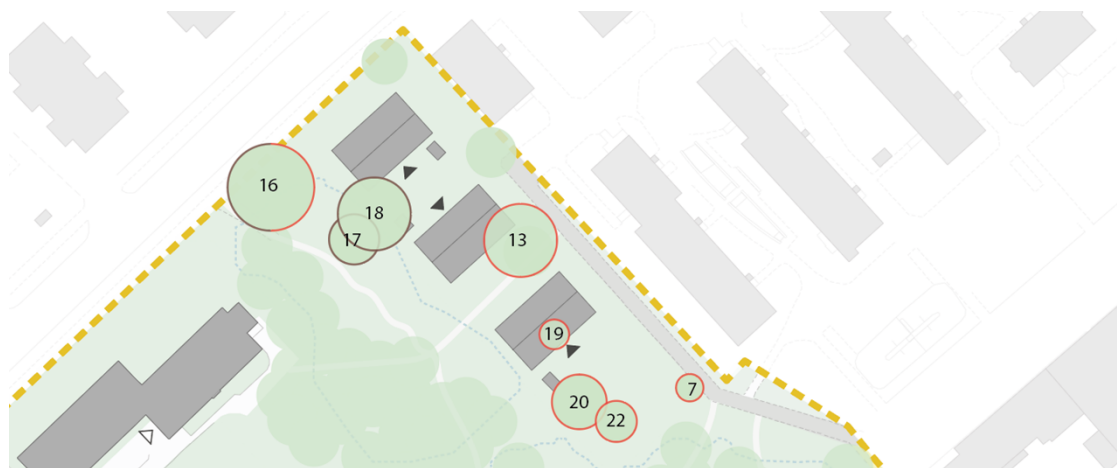
Kulturmiljö

Kulturmiljölagen (1988:950), KML, slår fast att ansvaret för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas.

Byggnaden som kallas f.d. Idrottens hus bedöms inneha särskilt höga kulturhistoriska värden. Förslaget innebär ett bevarande av byggnaden och att lämpliga skyddsbestämmelser kan tillkomma i en ny detaljplan. Om byggnaden varsamt renoveras och byggs om för att möjliggöra en fortsatt användning av byggnaden bedöms det som positivt.

Övrig ny bebyggelse ska genom reglering i detaljplan anpassas till platsen och närområdet.

Naturvärden



Det finns åtta träd som bedöms ha höga naturvärden som kan komma att påverkas i och med ny bebyggelse. De är placerade i den nordöstra delen av planområdet. Om bebyggelsen skulle utformas såsom scenariot påverkas 1-3 av dessa träd. Träd nummer 19 behöver tas ned, och träd nummer 18 och 13 kan komma att påverkas antingen med markarbete i närheten eller att de behöver tas ned.

Ekonomi

En bedömning görs att planläggningen kommer att kunna medge en byggrätt om ca 10 000 kvm BTA varav ca 7 350 kvm som avser ny bebyggelse vilken kan bli aktuell för dirketanvisning. Inkomsterna för den kommande exploateringen av området blir hänförlig till försäljning av byggrätt samt inkomster för VA-anslutnings-avgifter. På sikt kan det eventuellt bli aktuellt med en försäljning av det så kallade idrottens hus om och när det inte finns något internt behov av lokalerna. De åtgärder som är hänförligt till dagvattenanläggningen och övriga VA-åtgärder ska och kommer att täckas av VA-anslutningsavgifterna. Målsättningen med exploateringsverksamheten är att den ska täcka sina egna utgifter. Inkomsterna beräknas täcka Region Gotlands utgifter för genomförandet av den kommande exploateringen av området Torslunden vid ett åsättande av ett pris på ca 2 565 kr/kvm byggrätt BTA. Nivån är hänförlig till att projektet endast omfattar en mindre byggrätt. Nedanstående är en bruttoredovisning av utgifter och inkomster.

Utgifterna för genomförandet bedöms vara följande.

Gator, gc- vägar, belysning	8,80
Projektering, geotekning	0,75
Naturlekpark, med lekutrustning, vägar och belysning	5,95
Sanering	1,10
Detaljplan med utredningar	1,20
Byggherrekostnader	0,80
Övrigt: fastighetsbildning, besiktningar, flytt av fiber, elskåp	0,50
Oförutsett	1,55
<u>Delfinansiering budgeterade åtgärder enligt cykelplanen</u>	<u>- 1,00</u>
Summa utgifter	18,85 Mkr

Inkomster för ett genomförande

Försäljning av byggrätt	18,85 Mkr
-------------------------	-----------

Dagvattenanläggning	
Schaktning, tätning, projektering, brunnar, material	1,80
VA-anlutningar + flytt av brunnar	0,40
Sanering	1,10
Byggherrekostnader	0,15
Oförutsett	0,30
Summa	3,75 Mkr
Inkomster för ett genomförande	
Anslutningsavgifter VA	5,5 Mkr

Den ekonomiska bedömningen bygger i det här läget på översiktliga bedömningar och kommer att konkretiseras under planprocessen och kommande förprojektering. Budgeten ses också över varje år vid framtagandet av exploateringsplan- och budget. Mot bakgrund av den kostnadsutveckling som har skett under de senaste två åren får bedömningen anses som preliminär eftersom kostnadsutvecklingen inte har dämpats i den takt som man har trott. Bedömningen måste därför förnyas inför genomförandet. Priset för byggrätten får därmed också ses preliminär i detta läge vilket får ses över i samband med kommande avtalstecknande.

Ett genomförande leder till utökning av driftsuppdraget för teknikförvaltningen. Det utökade VA-uppdraget täcks in genom VA-avgifter. Utökat uppdrag avseende gator och GC-väg med belysning, naturlekpark och växlighet innebär ökade kapitalkostnader om ca 890 000 kr (*år ett*). Övriga driftskostnader ökar med 764 000 kr. För att klara sitt driftuppdrag måste Teknikförvaltningen kompenseras för dessa ökade driftkostnader. Beroende av regionstyrelsens beslut om godkännande av denna Start-PM kommer samhällsbyggnadsförvaltningen att begära medel i kommande exploateringsbudget för genomförandet av projektet.

Genomförande

Detaljplanarbetet kommer att genomföras enligt normalt planförfarande. För ett motsvarande exploateringsprojekt inom en tätort/stad där det redan föreligger kommunalt huvudmannaskap är det enligt gällande lagstiftning alltid kommunen som är ansvarig för allmänna anläggningar. Region Gotland kommer därför att vara huvudman för ren-, spill- och dagvatten och allmän platsmark inom planområdet liksom den dagvattenanläggning som ska iordningställas inom området till vilken den nya bebyggelsen ansluts.

Regionen kommer också att ansvara för ombyggnad samt utbyggnad av gator, gc-vägar och platser inom området (allmän platsmark) med god tillgänglighet. Regionen ansvarar även för iordningställandet av grönstruktur, naturlekparken.

Exploatörerna ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark som fordras inom de fastigheter som bildas efter genomförd detaljplaneläggning.

Eventuella kvarstående eller kompletterande utredningar tillika miljökonsekvensbeskrivning, om behov finns för det, kommer att ske i samband med detaljplaneläggningen. Eventuella samråd med länsstyrelsen avseende samrådsskyldiga naturvärden kommer även att ske under arbetet med upprättandet av detaljplanen.

En geohydrologisk undersökning har skett för dagvattenanläggningen. Markmiljöundersökningar och översiktliga geotekniska utredningar har genomförts för området för att utvisa förutsättningarna för byggnation och visa på att åtgärder som behöver vidtas före byggnation. Bland annat finns föroreningar i marken på olika platser som måste saneras innan byggnation kan påbörjas. Enligt lagstiftningen är det fastighetsägaren som ansvarar för att marken inte ska vara förorenad.

I ett inledande skede utförs grundkartearbete som ska ge detaljplanen nödvändiga grundförutsättningar men även förutsättningar för kommande byggnation och projektering. I ett tidigt skede görs en förprojektering för infrastrukturen vilket bygger på höjddata från inmätningen för grundkartan. Med förprojekteringen som grund kan kostnaderna för infrastrukturen bedömas säkrare än i denna Start-PM.

Under detaljplanearbetet och markanvisningen hanteras också gestaltningsfrågorna mer detaljerat. I slutet på planprocessen upprättas den slutliga projekteringen av infrastrukturen samt förfrågningsunderlag för upphandling av densamma. Iordningställandet av infrastrukturen startas först efter det att detaljplanen är fastställd och har vunnit laga kraft.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan ny och ändrad fastighetsindelning genomföras enligt detaljplanens förutsättningar. Eventuellt behov av servitut regleras i samband med att fastighetsbildning sker.

Arbetets bedrivande

Genomförandearbetet kommer att bedrivas som ett exploateringsprojekt, inklusive framtagande av en detaljplan, enligt Region Gotlands fastställda projektmodell med representanter från berörda förvaltningar och i samverkan med berörd exploatör och deras konsulter.

Projektorganisationen bemannas av berörda förvaltningar enligt följande.

Projektägare/beställare	Mark- och exploateringschef
Styrgrupp	Styrgrupp exploatering
Projektledare	Mark- och expl.ingenjör
Delprojekt (vid genomförande av projekt) detaljplan	Plan/SBF

markanvisning, avtal mm/projektledaren	MEX/SBF
VA inkl dagvatten	VA/TKF
bygg gata, GC-vägar, belysning o dyl	Proj/TKF
grönstrukturen	PoT/TKF

Sakområdesrepresentanter (vid genomförande av projekt)

gestaltning	BA/SBF
trafik	PoT/TKF
kollektivtrafik	PoT/TKF
bygglov	BA/SBF
natur/miljöinventering – MKB	Plan/SBF och PoT/TKF
socioekonomiska frågor	RSF
driftsuppdrag	PoT/TKF

RSF= regionstyrelseförvaltningen

TKF = teknikförvaltningen

SBF= samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan = planenheten

BA = bygglovsavdelningen

Proj.avd = projektavdelningen

VA = vatten- och avloppsavdelningen

PoT = park- och trafikavdelningen

MEX = mark- och exploateringsenheten

Preliminär tidplan

- Inledande förutsättningarna
 - Start-PM till RS för beslut 3 kv. 2023
 - söka planbesked 3 kv. 2023
 - start detaljplan enl. fastställd prioriteringsordning 2 kv. 2024
 - samråd detaljplan 2 kv. 2025
 - markanvisning 3 kv. 2025
 - granskning detaljplan 4 kv. 2025
 - antagande av detaljplan 2 kv. 2026
- Under förutsättning att budgetmedel finns beslutade
 - projektering 4 kv. 2025
 - upphandling 2 kv. 2026
 - start byggande infrastruktur 3 kv. 2026

Övrig sakfråga att belysa

Mark- och exploateringsenheten vid samhällsbyggnadsförvaltningen har fått flera uppdrag av socialförvaltningen (SOF) att hitta mark för byggnation av boende för äldre SOL- och LSS-bostäder (boende enligt socialtjänstlagen respektive boende med rätt till särskild service) mot bakgrund av ett ökat behov av dessa typer bostäder. De här typerna av bostäder kan inte enligt SOF inrymmas i samma byggnad. Att lokalisera mark för SOL-och LSS-bostäder som fordrar mindre markytor kan vara något lättare att finna. Enligt SOF, som planerar för flera äldreboenden utanför Visby

där regionen har mer planlagd mark, är behovet av mark för byggande av äldre bostäder klart störst i Visby. Även om det inte ingår i uppdraget för denna Start-PM är grunden för all samhällsplanering samordning baserat på en helhetssyn av de behov som samhället har. En relevant fråga i sammanhanget blir då om det föreligger flera behov av marken vilket behov som anses viktigast och som därmed ska prioriteras. Om det mot bakgrund av det som nu nämnts innebär att ett ställningstagande tas i denna sakfråga vid beslutet om denna Start-PM som innebär en omprioritering ger det vissa nya förutsättningar att hantera inte minst ekonomiska. På fråga till AB GotlandsHem har de låtit meddela att om en omprioritering sker kan det inte uteslutas att det byggs inom berörd del Castor 1 även om det endast kommer att bli ett mindre antal lägenheter. De ekonomiska förutsättningarna måste i så fall belysas noggrant.

SBF:s och TKF:s bedömning

För tillfället finns ingen mark, som ägs av Region Gotland, som är detaljplanelagd och möjlig att bygga bostäder på inom Visby. Därutöver fordras att Region Gotland kontinuerligt skapar, där så är möjligt, förutsättningar för att hantera dagvatten i och med att stadsbyggnad i stor utsträckning påverkar markens möjligheter att omhänderta dagvatten genom den byggnation och hårdgörande av mark som vanligtvis sker. För att möta de här behoven bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att byggnation och utveckling av området i övrigt enligt denna Start-PM är möjlig.

En detaljplan enligt redovisade intentioner för området enligt denna Start-PM bedöms inte stå i strid med den fördjupade översiktsplanen. Den snarare stödjer utvecklingen som förordas, dvs en blandad användning av marken och en hållbar utveckling.

Den samlade bedömningen är även att det bör tas ett helhetsgrepp för stora delar av Broväg för att svara upp mot god stadsplanering och i dess förlängning god tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Den översiktliga ekonomiska redovisningen visar att kostnaderna för genomförandet kommer att ligga i nivå med intäkterna från byggrätten. En noggrannare analys av intäkter och kostnader bör göras inför utbyggnad. Med anledning av den kostnadsutveckling som skett under de senaste två åren vilket högst troligt kommer att fortgå om än i en någon annan takt innebär det att redovisade kostnader blir preliminära. Det innebär även att, för att utgifterna för ett genomförande ska täckas av motsvarande inkomster, måste priset per kvadratmeter byggrätt ses över och även regleras i motsvarande utsträckning inför avtalstecknande.

Utifrån redovisningen i den här startpromemorian föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen **att**

1. Regionstyrelsen godkänner startpromemorian och i det anger om avsiktsförklaringen med AB GotlandsHem ska fullföljas eller om markanvändningen ska omprioriteras

2. Regionstyrelsen ger i uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta projektdirektiv för ett exploateringsprojekt med syfte att säkerställa ett genomförande

Ett genomförande av ovanstående och enligt redovisad tidplan förutsätter att det avsätts nödvändiga medel/resurser för projektets genomförande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö
Mark- och exploateringschef

Richard Löwenborg
Planchef