

Mottagare
Regionstyrelsen

VISBY GRÅBO 1:3 m fl (del av)

Antagande av detaljplan – Del av Visby Gråbo 1:3 m fl

Förslag till regionstyrelsen för slutligt beslut i regionfullmäktige

- Planförslaget för del av Visby Gråbo 1:3 m. fl. antas.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder (ca 300 bostäder/lägenheter). Föreslagen bebyggelse och infrastruktur planeras inom befintlig allmän plats för park samt inom kvartersmark mellan bostadsområden i Gråbo och Yttre Furulund. Planområdet omfattas av fastigheterna Visby Gråbo 1:3 (del av), Visby Furulund 1:1 (del av), Visby Bogen 1 (del av) och Visby Bogen 2 (del av).

För att binda samman gatunät och skapa möjlighet att föra in kollektivtrafik i området föreslås en ny lokalgata mellan Jungmansgatan och Trädgårdsgatan. Lokalgatan har även som syfte att länka samman bostadsbebyggelsen i Gråbo med Yttre Furulund. Trädgårdsgatans anslutning mot Visbyleden tas bort.

Ny bebyggelse ska ha variationer i byggnadshöjd och volym och föreslås att uppföras som flerbostadshus med upp till sju våningar mot Visbyleden och två till fem våningar i de mer centrala delarna och i mötet med befintlig bebyggelse. Grönstråk ska sparas kvar i nordsydlig riktning. Planförslaget innebär även att befintlig bygg rätt för förskola inom fastigheten Visby Bogen 2 dubbleras genom möjlighet att bygga i två plan.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Visby 2025 anger för större delen av aktuellt område ”Natur- eller parkmark”. För område vid Bogens förskola samt västra delen av ny lokalgata anges ”Bostäder i huvudsak”. FÖPen innehåller en riktlinje som anger att ”En restriktiv hållning ska tillämpas vid önskemål om ändrad markanvändning inom planförslagets redovisade grönområden, parker och naturmark”. Föreslagen exploatering har därav inte fullt stöd i Fördjupad översiktsplan för Visby. Motivet till att delar av detaljplaneförslaget frångår den fördjupade översiktsplanen landar i Region Gotlands önskemål om att förtäta med bostadsbebyggelse i Visby och ge möjlighet att planlägga för bostadsbebyggelse på regionens mark.

Planförslaget daterat 2023-05-02 har enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen varit

på samråd med berörda fastighetsägare, statliga, regionala och kommunala myndigheter och andra vilka kan ha intressen att bevaka. Framförda synpunkter och därav föranledda åtgärder har redovisats i en samrådsredogörelse. Revideringar av planförslaget gjordes efter samråd.

Planförslaget daterat 2024-04-04 har varit utställt för granskning under perioden 29 april till 31 maj 2024. Totalt har nio yttranden inkommit. Synpunkterna från granskningen har bemötts och förslaget bearbetats, vilket redovisas i ett granskningsutlåtande. Ett antal revideringar har gjorts på plankarta och i planbeskrivningen. Genomförda ändringar bedöms inte vara av sådan principiell karaktär eller av sådan art att ett förnyat granskningsförfarande erfordras. Ändringarna har främst inneburit att förtydliga, precisera och säkra upp det som redan angetts i granskningshandlingarna.

Detaljplanen är av en sådan art att den ska hanteras med utökat förfarande. Regionfullmäktige antar detaljplanen enligt reglemente för miljö- och byggnämnden. Beslut i regionstyrelsen och regionfullmäktige beräknas ske 21 november 2024 respektive 16 december 2024.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för del av Visby Gråbo 1:3 m fl, daterat 2024-04-04, rev 2024-09-18. Regionstyrelseförvaltningen förordar regionstyrelsen att godkänna planförslaget och översända ärendet till regionfullmäktige för antagande.

Planen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen är av en sådan art att den ska hanteras med utökat förfarande. Förslaget har inte stöd i fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025 – Hela Visby. Regionfullmäktige antar detaljplanen enligt reglemente för miljö- och byggnämnden.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-09-30
Miljö- och byggnämnden 2024-09-18 MBN § 139
Miljö- och byggnämndens arbetsutskott 2024-10-02 MBN AU § 130
Plankarta Visby Gråbo 1:3 m fl 2024-04-04 rev 2024-09-18 antagande
Planbeskrivning Visby Gråbo 1:3 m fl 2024-04-04 rev 2024-09-18 antagande
Granskningsutlåtande Visby Gråbo 1:3 m fl 2024-09-09
Delegationsbeslut om Betydande miljöpåverkan, Visby Gråbo 1:3 m fl

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

AB Gotlandshem, Markus Westerén, 62183 VISBY