

Markanvisning Visby Furiren 1

Underlag för prospekt

Fastigheten Visby Furiren 1 är belägen intill Follingboväg, ca 1.2 km från Östercentrum.

För fastigheten finns en detaljplan, Visby Kaptenen m. fl. (del av Artilleriet 1:33), som vann laga kraft 2016-04-14. Detaljplanen styr hur fastigheten och intilliggande fastigheter kan bebyggas och utvecklas.

Närområdet är i stort sett färdigutbyggt med fristående villor och lokalgator. Staden har vuxit stort österut de senaste 10 åren, med utbyggnad av före detta A7-området. Furiren 1 är en av de sista delarna av denna utveckling.

Follingboväg är en av Visbys huvudinfarter vilket gör att upplevelsen av stadsbilden blir särskilt viktig. Furiren 1 är en av de första fastigheterna man möter när man närmar sig staden, eller en av de sista innan man lämnar. God arkitektur med omsorg om byggnader och gårdar är eftersträvaransvärt.

Ny bebyggelse kan bidra till en god stadsmässighet genom att binda samman olika delar av staden. Genom att bibehålla den befintliga bebyggelsestrukturen längs Follingboväg med byggnader placerade i förgårdslinjen och entréer mot vägen hålls stadsrummet samman och hjälper till att skapa en miljö där det är tryggt och trivsamt att röra sig gående eller på cykel.

För att uppnå de stadsmässiga kvaliteter som önskas finns detta beskrivet och reglerat i detaljplanen. Bland annat gäller:

- Entréer ska orienteras mot Follingboväg. Mötet med gatan har stor betydelse för exempelvis trygghet. Entréer mot gatan bidrar till liv och rörelse längs Follingboväg. Tillsammans med en omsorgsfullt utformad förgårdsmark skapar det en attraktiv miljö för förbipasserande. I fastighetsgräns mot Follingboväg får mur eller plank uppföras till en höjd av max 1.1 meter. Det är inte lämpligt att bryta/korsa gc-banan med utfarter för bil. Därför sker angöring med bil istället via lokalgatan



Remontvägen.

- Byggnadsvolymen behöver vara sammanhållande för att åstadkomma en god boendemiljö. Follingboväg är en infartsväg med hög trafikbelastning och bullerpåverkan, vilket hanteras i detaljplanen genom bullerdämpande byggnadsteknik samt ett byggnadssätt med en obruten byggnadsvolym, alternativt enheter sammanbyggda med plank. Minst hälften av sovrummen och uteplats ska vara vända mot den tysta sidan i söder, inåt kvarteret.
- Byggnadstyp är rad- eller kedjehus och ska uppföras i två våningar. Tvåvåningshus är den rådande skalan i närområdet. Tillåten högsta nockhöjd är 8.5 meter. Byggnaderna ska vara i puts och ska placeras utefter förgårdslinjen mot Follingboväg. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 4.5 meter.

Spekulanter ombedes att ta del av nedan listade upplysningar om detaljplanen inför eventuell bygglovsansökan. Observera att detta inte utgör en uttömmande genomgång av planens bestämmelser. Det slutliga förslaget bedöms inom ramen för bygglovsprövningen, vilket primärt utgår från detaljplanebestämmelserna men även övriga bestämmelser i plan- och bygglagen såsom god helhetsverkan, stadsbild etc. Bedömningar kring gestaltning, kulör- och materialval görs inom bygglovsprövningen. Efter tilldelning kontaktas med fördel bygglovsavdelningen hos Region Gotland i ett tidigt skede för att ha en dialog kring den föreslagna bebyggelsens utformning och gestaltning.

- Det är viktigt att känna till definitionen av rad- och kedjehus. Information om detta finns hos Boverket:
https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovsbefriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/en_tvabostad/
- Komplementbyggnader räknas in i den totala byggrätten.
- Byggrätten baseras på fastighetsarean, alltså hela Visby Furiren 1.
- Parkeringar får anläggas på område med prickad mark.
- På korsmarken tillåts endast komplementbyggnader (t.ex. garage, carport, förråd). Detta innebär att parkering, plank eller murar inte kan placeras på korsmarken. Eventuella avgränsningar mellan "tomterna" görs med fördel i form av ej lovpliktiga alternativ, till exempel staket eller häckar.
- Mellan ytan för bebyggelse och Follingboväg finns ett område med prickad mark. Prickad mark i denna detaljplan får inte förses med

murar eller plank, men eftersom planbestämmelsen "p2" tillåter att plank/mur (till en höjd av max 1,1 m) uppförs i fastighetsgräns mot Follingboväg så bedöms planbestämmelsen om plank/mur väga tyngre än den prickade marken. Observera att mur/plank som inte placeras i fastighetsgräns mot Follingboväg kommer utgöra planavvikelser. Eventuella avgränsningar mellan gårdar mot Follingboväg görs med fördel i form av ej lovpliktiga alternativ, till exempel staket eller häckar.

- Nu gällande parkeringsnorm anger att det per bostad för villor och radhus ska finnas två parkeringsplatser, vilket kommer vara utgångspunkten vid handläggning av bygglovsansökan för radhuskedjehus på Visby Furiren 1.
- Hänsyn kommer behöva tas till generella tillgänglighetskrav. Exempelvis kommer parkering som ligger inom 25 meter från entréer orsaka att entréer måste finnas från två håll, dels från Remontvägen och dels från Follingboväg.