

Mottagare
Tekniska nämnden

MBN Remiss Mark/VA - MBN 2020/254 - Samråd för detaljplan

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att besvara Miljö- och byggnadsnämndens begäran om yttrande på samråd gällande detaljplan för Annelund i enlighet med de synpunkter som framgår av tjänsteskrivelsen.

Sammanfattning

Ifrågavarande detaljplaneförslag har överlämnats för samråd med utökat planförfarande eftersom att samhällsbyggnadsförvaltningen anser att: Ett större område tas i anspråk för industriområde som kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 5 § miljöbedömningsförordningen.

Syftet med planen är att skapa ett nytt industri- och verksamhetsområde norr om centrala Visby. Detaljplanen möjliggör för en blandning av verksamheter, tekniska anläggningar, kontor, tillfällig vistelse och industri med småindustrikaraktär. Området beräknas ge utrymme för cirka 25-30 medelstora fastigheter.

I gällande översiktsplan för Gotlands kommun 2010-2025 anges att planområdet omfattas av befintliga fördjupade översiktsplaner. I Hela Visby - fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025 (antagen av fullmäktige 2009-12-14 § 172) har planområdet pekats ut för verksamheter – kontor, extern handel. I fördjupad översiktsplan Visby flygplats från 1991-12-16 anges markanvändning handel, kontor och civilt flyg inom planområdet.

En Strukturplan för Annelund har tagits fram för planområdet, 2022-01-17. Strukturplanen utgör underlag till detaljplanen där övergripande struktur och utformning av den fysiska miljön har studerats. Region Gotland har fått en förfrågan om anläggande av ett så kallat symbioscenter inom planområdet. Med detta menas ett verksamhetsområde med ett kluster av företag och industrier där de olika aktörerna verkar i symbios med möjlighet till samutnyttjande och tillvaratagande av varandras restprodukter i syfte att uppnå energieffektivitet och hållbarhet.

Regionstyrelsen beslutade 2019-06-12 RS §209 om planuppdrag, med syfte att möjliggöra för industriverksamhet och kontor, inom fastigheten Visby Annelund 1:39 med flera. Förutsättningarna inför kommande detaljplan har sammanställts i Start- PM framtaget av Samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen 2019-06-12. Bedömningen är att området har stöd i Regionens strategiska planering och är lämpligt för industriverksamhet i och med läget nära flygplatsen och utanför vattenskyddsområde. Närheten till bostadsbebyggelse innebär dock att området är mindre lämpligt för verksamheter som genererar störningar från buller och lukt.

Genomförandet av detaljplanen medför regionala kostnader för anläggande av gata. Gatukostnaderna kan inte bedömas i detta läge då de är avhängiga av beslut rörande bland annat gatubredd, gång- och cykelbanor och dagvattenhantering vilket kommer att utredas i kommande projektering. Någon särskild gatukostnadsersättning kommer inte att utgå utan de kostnaderna kommer att utgöra del av försäljningspriset av industrifastigheterna.

Övriga regionala kostnader innefattar framtagande av detaljplan, diverse utredningar, fastighetsbildning, dagvattenanläggningar mm. Kostnaden för utbyggnaden av kommunalt VA finansieras via vatten- och avloppskollektivet och täcks av anslutningsavgifter. Framtida drift- och underhållskostnader inom allmän plats belastar Region Gotland.

Regionens intäkter härrör från framtida fastighetsförsäljningar och bedöms utifrån dagens fastighetspriser överstiga kostnaderna

Översiktskarta



Areal

Planområdet omfattar cirka 25 hektar. Planerat verksamhetsområde uppgår till cirka 14 hektar där bebyggelse placeras på befintlig åkermark och skogsmark.

Planförslaget möjliggör:

| Ändamål | Yta | Antal tomter |
|---|--|--------------|
| <i>Kvartermark</i> | | |
| Industri, Kontor, Tekniska anläggningar, Verksamheter och Tillfällig vistelse | 12 hektar | Ca. 25 |
| Anläggningar (dagvattendamm) | 1700 m ² - 4700m ² | 1 |
| <i>Allmän plats</i> | | |
| Gata | 2,2 hektar | 1 |
| Gång- och cykelväg | 4000 m ² | 1 |
| Natur | 10,4 hektar | 1 |

Illustrationsplan



Inom och i anslutning till planområdet finns flertalet kända fornlämningar som utgörs av gravfält, hålväg, grav och stensättningar/gravar.

Karta över planområdet visar fornlämningar och hur de berörs av planförslaget. Efter framtagande av tidigare strukturplan har anslutningsvägen i norra delen av området förskjutits åt sydväst, angränsande till naturområdet. Justering av vägen genererar ingen ytterligare påverkan på identifierade lämningar



Bedömning

Mark och exploateringsenheten framhåller att huvudmannaskap ska redovisas i plankartan. Även rubriken om huvudmannaskap på sidan 21 i planbeskrivningen bör inledas med att huvudmannaskapet inom planområdet är kommunalt. Under rubriken Fastighetsbildning på sidan 22 i planbeskrivningen nämns särskilda fastigheter för allmän platsmark och dagvatten. Eftersom huvudmannaskapet är kommunalt kan de vara lämpligt att förtydliga att dessa fastigheter efter bildandet ska ägas och förvaltas av Region Gotland.

I planbeskrivningen, sidan 23, andra stycket nämns Österby Industriområde. Detta avsnitt bör förtydligas i att det för den utvecklade industrimarken i det området finns ett beslut om att detaljplanen ska upphävas med hänsyn till primär skyddszon för grundvatten.

Spillvatten

Visby Annelund 1:39 m.fl. ligger idag utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, men ligger i anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Det finns inte kapacitet i kommunala spillvattenledningsnätet för att ansluta det föreslagna planområdet. Det kommer att kräva omfattande investeringar i Visbys spillvattenledningsnät, vilket inte finns budgeterat för i nuvarande investeringsplan.

VA-avdelningens bedömning är att detaljplanen inte ska antas förrän kapacitet i spillvattenledningsnätet kan säkras, vilket det inte finns någon tidpunkt för i dagsläget.

Med anledning av vad VA-avdelningen framfört ovan gällande spillvattenledningsnätet framför mark- och exploateringsenheten att det, med hänsyn till den tid det tar att ta fram en detaljplan, inom projektet samordnas tillsammans med VA-avdelningen hur, och när, detaljplanen kan antas och att genomförandetiden för detaljplanen också justeras därefter. Ett alternativ skulle kunna vara att det i detaljplanen villkoras att bygglov inte ska ges innan anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan ske. Detta skulle möjliggöra att planen kan antas samt att fastighetsbildning kan ske under den tid som vatten och avlopp säkras för området.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Tyréns 2023-02-23. Området klassas i utredningen som industrimark med höga utsläppshalter. Enligt Region Gotlands dagvattenhandbok så hamnar reningskravet på "hög rening" vilket VA-avdelningen anser att föreslagna dagvattenåtgärder inte uppfyller i den dagvattenutredning som tagits fram.

Trafik/Gata

Enheten för Trafik/gata inom TKF Park- och trafikavdelningen är utifrån ett väghållarperspektiv positiv till huvuddragen i förslaget till ny detaljplan. Det är bra att den föreslagna gatan genom planområdet givits en utformning och en linjeföring i plan som motverkar höga hastigheter. En väl tilltagen GC-väg planeras i nord-sydlig riktning vilket överensstämmer med Region Gotlands högt ställda mål för gång- och cykel. Genom att skapa en genomgående gata finns också möjlighet att på sikt försörja området med kollektivtrafik vilket ligger i linje med en övergång från bilresande till gång och cykel samt kollektivt resande.

Parkering och angöring hanteras på kvartersmark vilket följer Region Gotlands beslutade parkeringsstrategi. När planen genomförs är det viktigt att antalet in- och utfarter mot gata begränsas och att dessa lokaliseras på ett trafiksäkert sätt. Det gäller även framtida placering av anslutning mot befintlig flygplatsparkering sydost om planområdet. In- och utfarter kan med fördel samutnyttjas av flera fastigheter där detta är möjligt.

Föreslagen GC-väg i väst-östlig riktning längs med befintlig oxelallé bör utredas närmare för att fastställa huruvida denna kommer att nyttjas i tillräcklig utsträckning och om den därmed är nödvändig för att uppfylla planens syfte.

Trädplantering i svackdiken behöver hanteras på ett sådant sätt att erforderlig säkerhetszon erhålls för gata med Vr 40 km/h.

Park

Parkplanering vid Parkenheten inom TKF Park- och trafikavdelningen gör bedömningen att det på den mark som i planområdet är utlagt för allmänplatsmark - natur skall ges möjlighet till bete. Området har tidigare varit betat och om det inte kan möjliggöras inom planområdet, t ex med stängsling eller arrendeupplåtelse, framhåller Parkplanering att det vore det olyckligt ur en naturvårdssynpunkt. Vidare är det viktigt att området är tillgängligt för allmänheten och att det inte privatiseras eller på annat sätt bebyggs. Om bete kan tillåtas inom området får, efter antagen detaljplan, bedömas gemensamt av Parkenheten och Mark- och exploateringsenheten.

Parkplanering gör bedömningen att den oxelallé som går genom åkermarken i området (a1) uppfyller kriterierna för att omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken. Därför är det riskfyllt att skriva in i Planbeskrivningen att så inte skulle vara fallet. Detta behöver i sådant fall styrkas i en tjänsteanteckning från Länsstyrelsen. Bra dock att trädallén skyddas genom marklov.

Slutligen framhåller Parkplanering att om stora delar av planområdet läggs ut som allmän platsmark måste det säkerställas att driftavdelningen får en utökad driftbudget.

Beslutsunderlag

MBN Remiss Mark/VA – MBN 2020/254 – Samråd för detaljplan
Yttrande – Trafik/gata
Yttrande – Parkplanering
TKF Tjänsteskrivelse 2023-07-07

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö

Mark- och exploateringschef

Skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden