

Mottagare
Tekniska nämnden

MBN Remiss Mark/VA - MBN 2019/1742 - Samråd för detaljplan

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att godkänna yttrande enligt tjänsteskrivelsen och överlämnar det till Miljö- och byggnämnden.

Sammanfattning

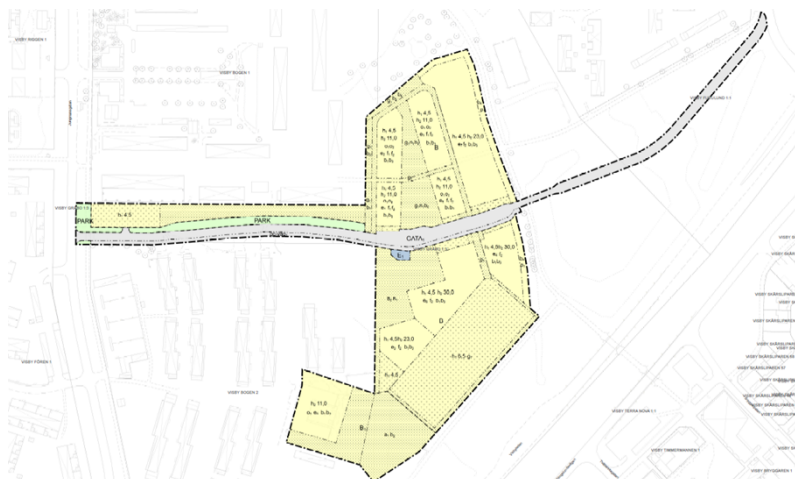
Förslag till detaljplan för Visby Gråbo 1:3 m.fl. har överlämnats för samråd med ett utökat planförfarande eftersom samhällsbyggnadsförvaltningen anser att:

- Förslaget står i strid med översiktsplanen.
- Förslaget är i övrigt av stor betydelse då den medför större ekonomiska eller andra åtaganden för Region Gotland.
- Förslaget är av visst intresse för allmänheten.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse där det idag är allmän plats (PARK) och binda samman bebyggelse och infrastruktur mellan Gråbo och Yttre Furulund. I förslaget är planområdet indelat i tre bebyggelseområden med hus som har två, fem eller sju våningar. Planförslaget beräknas generera 23 200 m² BTA (bruttoarea) byggrätt och 300 stycken lägenheter i form av flerbostadshus.

Planområdet uppgår till 4,4 hektar. Förslaget område omfattas av fyra gällande detaljplaner och samtliga planers genomförandetid har löpt ut.

Planförslaget utgör en av två detaljplaner inom stadsbyggnadsprojektet för Gråbo ”Stadsbyggnadsprojekt inom delar av områdena Gråbo och Yttre Furulund i Visby”



Planområdet omfattas av en lokalgata (GATA) med tillhörande gång- och cykelväg samt två parkområden vilka ska utgöra allmän plats i detaljplanen, se plankarta ovan. Huvudmannaskapet är kommunalt vilket innebär att regionen efter utbyggnad behöver avsätta medel för drift och underhåll av allmänna platser. Region Gotland ansvarar för all utbyggnad av lokalgator, vatten- och avlopp och upprätta förbindelsepunkter samt bygger ut dagvattenhantering inom allmän plats.

Syftet med lokalgatan är att få en vägkoppling mellan Gråbo och Yttre Furulund från Jungmansgatan till Trädgårdsgatan. Detta för att möjliggöra genomfart för trafik och kollektivtrafik genom området.

En gång- och cykelväg löper längs med lokalgatan och ska förena de befintliga gång- och cykelvägarna runt planområdet. Från lokalgatan förgrenar sig kvartersgator ut för att anknyta till bebyggelsen. På allmän plats (PARK) ska svackdiken samt en reningsdamm förläggas för att fördröja dagvattnet innan det rinner ned i det kommunala vatten- och avloppsledningarna.

På kvartersmark reserveras mark för gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna avser innefatta kvartersgata, gemensam parkering, hantering av dagvattens samt vistelseytor. Fastighetsägarna som har del i anläggningarna ansvarar för inrättande, utbyggnad och förvaltning.

Parkering till bebyggelsen anläggs på kvartersmark enligt gällande parkeringsnorm samt genom den gemensamma parkeringen som ska försörja hela planområdets bostäder. Parkering för rörelsehindrade och cykelparkeringar placeras intill varje huskropp. Nuvarande parkeringsplats som ligger i västra delen av planområdet, ligger idag på mark som planeras bli allmän plats i planförslaget. Parkeringen flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen och flytten bekostas av Region Gotland.

Inom området för planförslaget finns en förskola idag där nuvarande byggrätt ska fördubblas till två plan. Angränsande område till förskolan som idag är allmän plats (PARK) föreslås bli kvartersmark med användningsbestämmelse B1. Planbestämmelsen ger möjlighet både för förskolan att utöka sin verksamhet eller att annan en verksamhet för boende inom området utvecklas, exempelvis genom en samlingslokal.

En utredning har gjorts enligt miljöbalkens 6 kap 6 § som konstaterar att detaljplanen inte anses ha betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att tas fram.

Planförslaget delar planområdet i tre områden;

Området 1 - Söder om lokalgatan

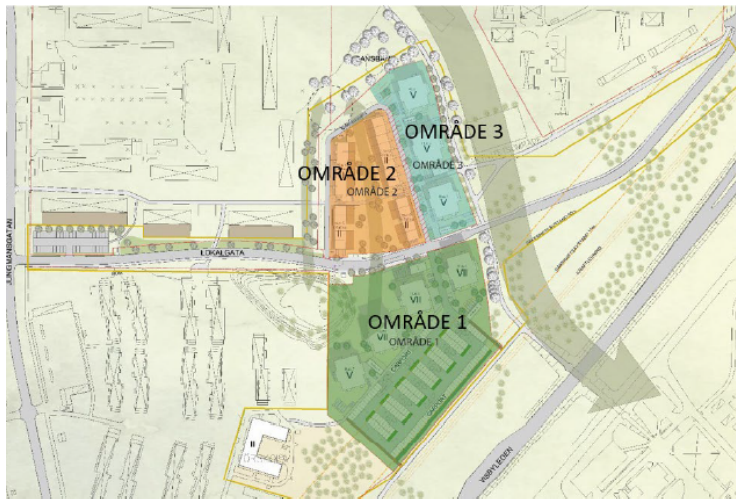
I område 1 föreslås fyra stycken punkthus med en byggrätt om sju våningar.

Område 2 - Norr om lokalgatan

I den västra delen planeras hus i två våningar. Det är fyra huskroppar som möjliggör radhus eller flerbostadshus.

Område 3 - Norr om lokalgatan

I den nordöstra delen av planområdet planeras tre till fyra huskroppar med en byggrätt om fem våningar. Gemensam bostadsgård delas med område 2.



Planförslagets genomförande

Regionstyrelsen beslutade 2019-10-23, RS 2018/544 (§ 290), om att direktavvisa mark för byggnation av bostäder till AB Gotlandshem och ett ramavtal har ingåtts för att reglera samverkan mellan Region Gotland och AB Gotlandshem. Ett markanvisningsavtal som ersätter tidigare tecknat ramavtal avses ingås innan detaljplanen antas. Vid behov av att reglera genomförandet av exploateringen utöver vad som är överenskommet i markanvisningsavtalet så tecknas ett markgenomförandeavtal.

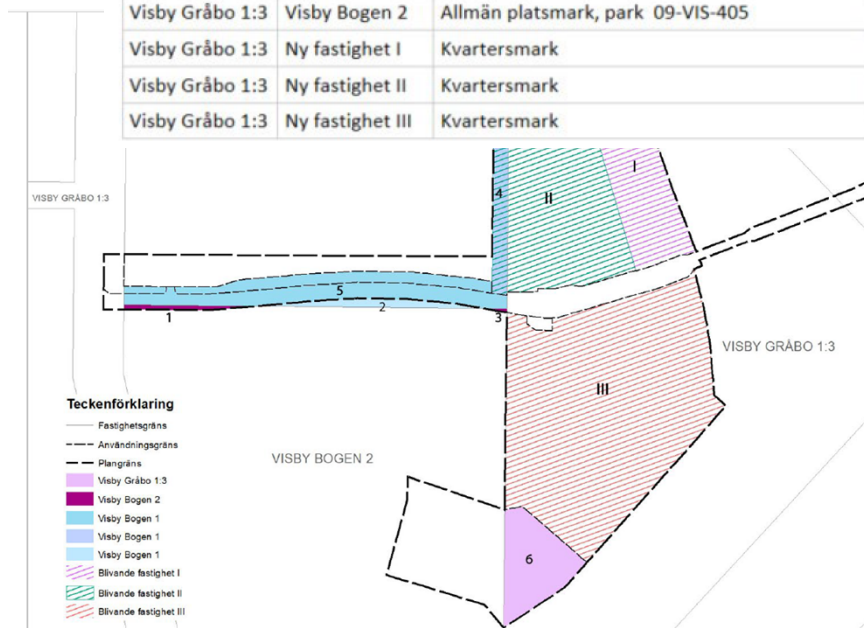
Planförslaget berör del av fastigheterna Visby Gråbo 1:3 och Visby Furulund 1:1 som ägs av regionen samt del av Fastigheterna Visby Bogen 1 och Visby Bogen 2 som ägs av AB Klarabo respektive AB Gotlandshem. Som huvudman i detaljplanen så har kommunen skyldighet att lösa in mark som ska utgöra allmän plats i detaljplanen. All överföring av mark som ska utgöra allmän plats ska överföras till regionens fastighet Visby Gråbo 1:3.

För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver följande överenskommelser tecknas innan detaljplan antas, se bild nedan.

- Överenskommelse om överföring av kvartersmark från Bogen 1 till Gråbo 1:3.
- Marköverföring för bostadsändamål mellan Visby Bogen 1 och Visby Bogen 2.
- Överenskommelse med Gotlandshem om överföring av mark till Region Gotland för att utökad förskoleverksamhet.

- Överenskommelse ska slutas mellan Region Gotland och AB Gotlandshem om utbyggnad av reningsdamm och kompensationsåtgärd på allmän plats för omhändertagande av dagvatten från kvartersmark

Från fastighet	Till fastighet	Från typ av mark, plan	Till typ av mark	Areal	Färg på område
Visby Bogen 2	Visby Gråbo 1:3	Kvartersmark, bostad 09-VIS-251	Allmän plats	168 m ²	1
Visby Bogen 1	Visby Bogen 2	Kvartersmark, bostad 09-VIS-251	Kvartersmark	479 m ²	2
Visby Bogen 2	Visby Gråbo 1:3	Kvartersmark, bostad 09-VIS-251	Allmän plats	15 m ²	3
Visby Bogen 1	Visby Gråbo 1:3	Kvartersmark, bostad 09-VIS-35 och 09-VIS-251	Kvartersmark	868 m ²	4
Visby Bogen 1	Visby Gråbo 1:3	Kvartersmark, bostad 09-VIS-251	Allmän plats	3328 m ²	5
Visby Gråbo 1:3	Visby Bogen 2	Allmän platsmark, park 09-VIS-405	Kvartersmark	2056 m ²	6
Visby Gråbo 1:3	Ny fastighet I	Kvartersmark	Kvartersmark	4592 m ²	I
Visby Gråbo 1:3	Ny fastighet II	Kvartersmark	Kvartersmark	7737 m ²	II
Visby Gråbo 1:3	Ny fastighet III	Kvartersmark	Kvartersmark	14871 m ²	III



Sammanställning över alla fastigheter som påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Bedömning

Mark- och exploateringsenheten och teknikförvaltningens yttranden och bedömningar redovisas för respektive verksamhet nedan.

Mark och Exploateringsenheten

Fastighetsgränserna bör tydligare framgå i plankartan.

Planen ger möjlighet till utbyggnad av förskola inom fastigheten Visby Bogen 1:2. Om det har utretts att planen ökar behovet av fler förskoleplatser så kan det vara bättre med planbestämmelse S. Detta för att behovet av skola/förskola inom planen ska kunna säkerställas. Den utökade byggrätten inom B1 tillåter att marken bebyggs med bostäder. Om mark bebyggs med bostäder kommer det eventuella framtida behovet av förskoleplatser inte kunna tillgodoses inom planen.

Under organisatoriska frågor förslår vi ett tillägg till stycket som beskriver att byggherren ansvar för att ansöka om inrättandet av en gemensamhetsanläggning.

Området är idag allmän plats och en öppen yta med fritt tillträde för allmänheten. I planförslaget är det viktigt att säkerställa att bebyggelsen inom planområdet inte skapar för stora barriärer. Fler passager kan med fördel tillskapas genom området för att bidra till en ökad tillgänglighet för allmänheten.

VA-avdelningen

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA (vatten, spillvatten och dagvatten) och anslutning medges. Dricksvatten och spillvattenkapacitet för 300 bostäder, motsvarande 1050 PE (personekvivalenter) har reserverats i dricksvattentillgång samt i avloppsreningsverk. Kontroll av ledningsnätets kapacitet har utförts och befintligt ledningsnät bedöms kunna hantera den ökade belastningen som exploateringsområdet medför.

Varje fastighet ska ha en egen upprättad förbindelsepunkt och ansökan om VA-anslutning ska ske av respektive fastighet. Fakturering av anslutningsavgift i enlighet med gällande VA-taxa, kommer att ske när respektive förbindelsepunkt har upprättats.

Utbyggnad av ledningsnät ska beställas i god tid hos VA-avdelningen, minst 12 månader krävs för detaljprojektering och utbyggnad.

VA-huvudmannen levererar ett standardiserat vattentryck till förbindelsepunkt och det ligger sedan på fastighetsägarens ansvar att säkra tryckflödet inom fastigheten. Det kan kräva extra åtgärder i en byggnad på sju våningar som föreslås i samrådshandlingen.

Vattentillgången på Gotland är begränsad, särskilt på sommaren när åtgången är som störst. VA-avdelningen anser att installation av vattenbesparande teknik bör vara ett krav vid nybyggnation.

Dagvatten

Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde för en av Visbys grundvattentäkter. En dagvattenutredning har utförts av Norconsult, daterad 2023-04-04. VA-avdelningen anser att de föreslagna åtgärderna uppfyller kraven i Region Gotlands dagvattenhandbok.

Det är viktigt att vi återinfiltrerar det ”rena dagvattnet” inom kvarteretsmark från exempelvis takytor, för att säkra grundvattentäktens kvantitet. Det ”förorenade dagvattnet” från parkeringar och vägar renas i en tät dagvattendamm innan det släpps ut till dagvattennätet och vidare till recipient, för att säkra grundvattentäktens kvalitet men också miljökvalitetsnormerna i recipienten. VA-avdelningen ställer sig också positiva till den föreslagna kompensationsåtgärden att rena dagvatten från kvarteretsmark i befintligt bostadsområde Lien, för att förbättra miljökvalitetsnormerna. Kostnad och utbyggnad av föreslagen kompensationsåtgärd ska inte belasta VA-kollektivet.

VA-avdelningen anser att de föreslagna dagvattendammarna ska bekostas, projekteras och bebyggas av byggherren eller på uppdrag av exploateringsprojektet. Funktionen av dagvattendammarna ska utformas i dialog med VA-avdelningen samt Park och trafikavdelningen.

Drift och underhåll ska sedan fördelas mellan VA-avdelningen och Park och trafikavdelningen då dammarna föreslås placeras inom allmän platsmark. VA kommer att finansiera sin del av drift och underhållskostnaderna genom bruksavgift för dagvatten gata och dagvatten fastighet.

Park och trafikavdelningen

Parkenheten

I planbeskrivningen skrivs det om marklov på exempelvis sidan 16 och 19. Trädens stamdiameter borde mätas i brösthöjd 130 cm istället för 100 cm för att stämma överens med annan praxis, exempelvis miljöbalken. Texten om att marklov endast beviljas om trädet utgör en risk bör justeras eftersom träd i princip aldrig utgör en risk. Omformulera det istället till att marklov endast beviljas om särskilda skäl föreligger, det kan till exempel handla om almsjuka, friställning av ek eller annan gallring osv.

Punkthusen mot Visbyleden får en utsikt i söderläge mot en stor parkering och Visbyleden. Området där borde förtätas med mer grönska. Träd och grönska som planeras mot Visbyleden kan bidra till en mer attraktiv och tryggare plats samt bidra till att minska buller och en förbättrad luftkvalitet.

I projektet behövs det gestaltningskrav, beskrivning av ansvar för drift samt kostnad för att både skötsel och anläggande utvecklas.

Parkverksamheten anser att rening av dagvatten i första hand ska ske på kvartersmark. Om det inte är möjligt kan parkmark vara ett alternativ. Möjligheterna på kvartersmark behöver dock alltid utredas först. En utförlig analys gällande säkerhet behöver göras i relation till gestaltning och utformning av en dagvattendamm. Dagvattendammen behöver vara tillgänglig, estetiskt tilltalande och bidragande till parkens kvalitet. Detta behöver även klargöras för regnbäddar och svackdiken.

I planbeskrivningen hänvisas det till dagvattenstrategin. Dagvattenstrategin är under bearbetning just nu och kanske kan en reviderad version vara klar innan detaljplanen har vunnit laga kraft. Det är bra om man tydliggör vilken version av dagvattenstrategin som man hänvisar till i planbeskrivningen.

På sidan 16 i planbeskrivningen vid planbestämmelse b4 så behöver det förtydligas att rotsystem inte får skadas och att ingen schakt får ske under skyddszonen för schakt eller droplinjen. Förtydliga även i kartan vilka träd som avses.

Parkenheten funderar på om Gotlandshem kommer att använda sig av TR2-trapphus eller kommer husen att utrymmas med stegbil. Alternativen ger olika

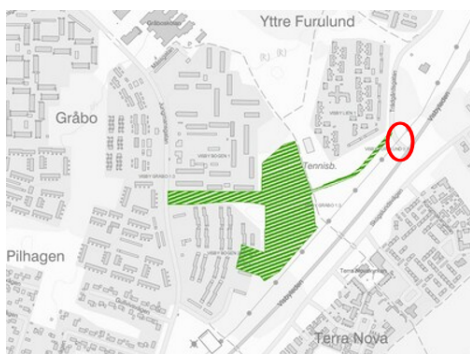
förutsättningar för hur stor yta som krävs för branduppställning och i förlängningen påverkar det hur stora ytorna blir för vistelse för de boende. Det finns risk att grönytor runt husen kommer att bestå av armerat gräs istället för buskar och träd. Parkenheten önskar se en utredning gällande utrymning, uppställningsplatser etc. Enheten ser en stor risk för att bostadsgårdarna inte kommer rymma de behov en bostadsgård bör uppfylla för att skapa en god bebyggd miljö.

Parkenheten vill att det finns en framtagen plan för var snö från snöröjning ska läggas.

Parkenheten önskar att man nämner de ekologiska sambanden i planbeskrivningen då de är viktiga för området. Parkenheten ställer sig motstridig till att förtätning sker på parkmark.

Trafik och gatuenheten

Baserat på att den nya lokalgatan i detaljplanen för Gråbo ängar kommer att generera ett ökat trafikflöde, är en förutsättning att kopplingen från Trädgårdsgatan till Visbyleden stängs i samband med att den nya lokalgatan "Lundmalmsgatan" anläggs. Bakgrunden till det är att det tidigare finns en överenskommelse med Trafikverket om stängning när handelsområdet Stenhuggaren utvecklades.



Om föreslagen lokalgata anläggs kommer detta innebära en ökning av trafikflöde från Trädgårdsgatan till Visbyleden vilket kan innebära en utökad trafiksäkerhetsrisk för trafikanterna. Utifrån detta rekommenderar trafik och gatuenheten att detaljplanen för Gråbo Ängar även inkluderar att kopplingen ska tas bort inom detaljplanen Gråbo Ängar, samt att det även står med i planbeskrivningen att avstängningen ska bekostas av projektet.

Trafik och gatuenheten ställer sig frågande till behovet av att namnge lokalgatan "Lundmalmsgatan". Detta genom att gatans utformning i relation till Trädgårdsgatan kan ses som ett heldraget gatustråk. Det hade kanske underlättat att lokalgatan blir en förlängning av den nuvarande Trädgårdsgatan.

Anslutningen av lokalgata mot Trädgårdsgatan bör utformas på ett trafiksäkert sätt med erforderligt avstånd till befintlig parkeringsutfart. Dagens utformning anses inte som helt optimal ur framkomlighetssynpunkt med tanke på området

Liens parkeringsutfart. Det borde undersökas om det finns möjligheter att flytta lokalgatans östra koppling en aning i nordlig riktning.

Baserat på kartunderlag så finns det inte några tydliga kopplingar i västlig eller i östlig riktning av gång- och cykelvägen längs med lokalgatan. I de båda kopplingarna leds gång- och cykelvägen ut i parkmark. Trafik och gatuenheten anser att det hade varit bättre om kopplingarna skrevs in i detaljplanen som gatemark. Detta medför att markansvarsfrågan förtydligas. Vidare saknas att tydliga mått för gång- och cykelvägen beskrivs och illustreras i planbeskrivningen. Bredden på gång- och cykelvägen ska enligt beslutad ”Cykelplan Visby 2015-2025” vara 3 meter. Sektionsritningar som inkluderar gång- och cykelvägen och dess mått bör utredas i planarbetet.

Kraven på anläggningarna på kvartersmark skulle behöva förtydligas enligt följande punkter:

- Sektionsritningar
- Mått som ska gälla
- Beskrivning av kvartersgatans utformning och dess materialval
- Utformningen av parkeringsplatser för rörelsehindrade
- Trottoarens utformning och bredd
- Beskriva om gatan skall utformas som en lågfatsgata

Baserat på kartunderlagen är parkeringsplatserna för rörelsehindrade i olika former inom kvartersmarken. Här behöver det förtydligas att godkänt mått för en parkeringsplats för rörelsehindrade är 4,6 * 4,6 meter, måtten baseras på VGU, vägar och gators utformning. Enligt VGU ska tvärsällda parkeringar för rörelsehindrade vara minst 4,6 meter breda om inte angränsande ytor kan användas för i- och urstigning. Det är också viktigt att kantstenen har en generös avfasning (gärna ramp) så att det inte blir några höga kanter att ta sig över.

Den gemensamma parkeringsytan som ligger i detaljplanens södra del bör ha en koppling från gång- och cykelvägen som löper från Jungmansgatan vid Bogens förskola till gång- och cykelvägen Gråbo grönområde, intill gång- och cykeltunneln. Den bör finnas i plankartan och beskrivas i planbeskrivningen. Kopplingen bör utgöras genom mindre grusade eller asfalterade stigar.

Sikttrianglar i korsningar och utfarter bör säkerhetsställas för att främja trafikanters siktlinjer. Måtten för fri sikt som regionen hänvisar till är följande:

- En sikttriangel för utfart/ infart från gata 2,5 meter.
- En sikttriangel i korsning 10 meter.
- Inom sikttriangeln ska inga genomsiktliga hinder över 80 cm förekomma.

Dessa riktlinjer bör följas för att skapa bättre förutsättningar för trafiksäkerheten i området.

Avfallsavdelningen

Hänsyn till insamling av kommunalt avfall bör tas med tidigt i planeringen av bostäder. Det är kommunalt ansvar för att hushållsavfallet hanteras på ett tillfredställande sätt. Se boverkets remiss, förslag om föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö (<http://www.boverket.se/sv/lag--ratt/boverkets-remisser/remiss-boverkets-forslag-till-foreskrifter-om-hygien-halsa-och-miljo/>).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2023-09-27
Remiss. Miljö och byggnadsnämnden inkom 2023-05-26

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö

Mark- och exploateringschef

Skickas till

Samhällsbyggnadsförvaltningen ref MBN 2019/1742