

Mottagare
Tekniska nämnden

MBN Remiss Mark/VA - MBN 2020/360 - Granskning av detaljplan

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att besvara Miljö- och byggnämndens remiss angående granskning av detaljplanelhandlingar för Visby Fänriken 1 m. fl. med följande synpunkter:

- Det område som bestämts till användningen ”Parkering” (P) bör förses med egenskapsbestämmelser som reglerar utformning av eventuella byggnader inom det icke-prickmarkerade området.
- Planbeskrivningen bör förtydliga hur planbestämmelserna f2 och f3 ska tolkas tillsammans.
- Planbestämmelserna h1, h3 och f5 bör förses med motiveringar i planbeskrivningen.
- Det bör i planbeskrivningen framgå att syftet med att reglera markreservat för gemensamhetsanläggningar är att skapa förutsättningar för gemensam skötsel och drift av anläggningarna inom kvartersmark.
- Det bör i planbeskrivningen framgå att den allmänna plats som ingår i planområdet även omfattar parkmark.
- Det bör i planbeskrivningen förtydligas hur avsedd dagvattenlösning tillgodoser föreskrifterna för sekundärt vattenskyddsområde.

Sammanfattning

Ifrågavarande detaljplaneförslag har överlämnats för samråd med utökat planförfarande då förslaget inte har stöd i fördjupad översiktsplan för Visby. Detta medför att förvaltningen inte har delegation att besvara remissen och därför behövs ett beslut av tekniska nämnden. Förslaget är i övrigt förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande, inte av betydande intresse för allmänheter eller i övrigt av stor betydelse och förslaget kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planen syftar till att möjliggöra vårdboende på fastigheten Visby Fänriken 1, för att förtydliga angöring och parkering inom samfälligheten Visby s:33 samt för att reglera byggrätten inom fastigheten Visby Fänriken 2.

Planförslaget avser en ändrad användning av fastigheten Visby Fänriken 1 från handel och kontor till vårdboende/boende.

All angöring och parkering ska ske från befintlig angöringspunkt till området. Angöringsområdet ska justeras inom kvartersmark och parkeringsplatser koncentreras till befintliga ytor inom Visby s:33.

Fastigheten Visby Fänriken 2 föreslås att genom fastighetsreglering tillföras ytterligare mark och detaljplaneändringen medger att byggrätt tillförs fastigheten mot söder. Här planeras för garage och lager till den pågående verksamheten inom Visby Fänriken 2.

Befintlig vegetation inom området ska bevaras och nya planteringar ska tillkomma för att bebyggelse och befintliga parkeringsytor ska inramas av växtlighet.

Efter samråd har planområdet utökats till att omfatta även fastigheten Visby Fänriken 3 för att förbättra trafiklösningen vid planområdets infart från Martallsgatan. Förslaget syftar till att flytta infarten till den befintliga bensinstation som finns på Fänriken 3 längre bort från Martallsgatan, samt skapa separata in- och utfarter.



Översiktskarta där aktuellt planområde har markerats

Planförslagets arealer/ändamål, allmän plats och kvartersmark

Ändamål	Yta	Bruttoarea/antal lgh
Allmän platsmark		
Gata och GC-bana	2 207 m ²	
Park	101 m ²	
Kvartersmark		
Vårdboende/bostäder	11 347 m ²	BTA 8 000 m ² / 80 vårdboende alt ca 40 lgh
Centrum	200 m ²	
Handel/kontor	6 345 m ²	BTA 4 560 m ² Befintlig BTA 3 300 m ²
Bilservice	2 315 m ²	
Dagvattenmagasin	946 m ²	
Parkering, plantering och angöring	7 185 m ²	



Illustrationskarta vårdboende

Bedömning

Mark- och exploateringsavdelningen framhåller att området med användningen ”Parkering” (P) inte har försetts med egenskapsbestämmelser som begränsar eventuella byggnader inom den del som inte är prickmark. Enligt aktuellt förslag finns således inga begränsningar för hur ett eventuellt parkeringshus får uppföras och utformas. Planförslaget bör innehålla bestämmelser som reglerar sådan bebyggelse inom det icke-prickade området, särskilt avseende byggnadshöjd.

Bestämmelserna f2 och f3 är något oklara. Vad som räknas som långsida eller gavel (kortsida) är beroende av hur byggnaden utformas. I det fall en byggnad uppförs med lika långa sidor blir det oklart hur långa fasaderna mot Remontvägen och Follingboväg får vara, särskilt eftersom byggnader kommer att ha flera fasader som vetter mot gatorna. Planbeskrivningen bör förtydliga hur dessa bestämmelser ska tolkas tillsammans.

På sidan 14 i planbeskrivningen behandlas bestämmelserna h1 och h3. Dessa regleringar bör förses med motiveringar.

På sidan 15 i planbeskrivningen behandlas bestämmelsen f5. Denna reglering bör förses med motivering.

Det bör i planbeskrivningen framgå att syftet med att reglera markreservat för gemensamhetsanläggningar är att skapa förutsättningar för gemensam skötsel och drift av anläggningarna inom kvartersmark såsom det är tänkt att planen ska genomföras.

På sidan 31 i planbeskrivningen beskrivs vilka delar av planområdet som är utlagda som allmän plats under administrativa frågor. Sedan planförslaget utökats till att omfatta även Fänriken 3 så finns även ett område med parkmark, vilket bör justeras i texten.

VA-avdelningen framhåller att det i planbeskrivningen framgår att fastigheten ligger inom sekundärt vattenskyddsområde, vilket innebär att förorenat dagvatten inte får infiltreras i mark. Det framgår emellertid inte i redovisad dagvattenlösning att någon del ska vara tätgjord, så här önskas ett förtydligande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen 2024-03-09
Remiss från Miljö- och byggnämnden 2024-01-31

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö

Mark- och exploateringschef

Skickas till

Miljö- och byggnämnden