

Mottagare
Tekniska nämnden

MBN Remiss Mark -MBN 2019/1742 - granskning av detaljplan

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att besvara Miljö- och byggnämndens remiss med följande synpunkter:

1. Bestämmelsen B1 kan medföra risk för att inte medge den byggrätt som planförslaget avser.
2. Planbeskrivningen bör tydligare beskriva prövningen av de fastighetsindelningsbestämmelser som finns i planförslaget.
3. Ställning bör tas till om det är önskvärt med loftgångar inom områdena med bestämmelserna b1 och p1.
4. Avsnittet om fornlämningar bör revideras för att bli tydligare.
5. De krav som ställs på dagvattenanläggningar bör antingen framgå av plankartan, eller inte framställas som krav enligt detaljplanen.
6. Det är av vikt att genomförandet av dagvattendammarna utanför planområdet säkerställs innan antagande.

Sammanfattning

Förslag till detaljplan för Visby Gråbo 1:3 m.fl. har överlämnats för granskning 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. Planområdet omfattar del av fastigheterna Gråbo 1:3, Furulund 1:1, Bogen 1 och Bogen 2, samtliga belägna i Visby, Gotlands kommun.

I förslaget är planområdet indelat i tre bebyggelseområden med flerbostadshus som har två, fem eller sju våningar. Planförslaget beräknas generera 23 200 kvadratmeter BTA (bruttoarea) byggrätt för bostäder, vilket motsvarar cirka 300 lägenheter. I bottenplan för bostadshusen möjliggör planförslaget för ca 600 kvadratmeter centrumverksamheter. Inom fastigheten Visby Bogen 2 finns

en befintlig förskola vars byggrätt fördubblas genom att förslaget medger uppförande av ytterligare en våning. Total areal för förskola eller samlingslokal för bostäder uppgår till 1 800 kvadratmeter.

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 för att upprätta förbindelsepunkter, samt bygger ut dagvattenhantering inom allmän plats. De kostnader som uppstår för regionen för planläggning, inlösen av mark, fastighetsbildning och utbyggnad av infrastruktur, samt reinvestering i Gråboparken ska täckas av försäljning av mark inom planområdet.

Kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp finansieras av vatten- och avloppskollektivet via taxor.

Teknikförvaltningen föreslår efter granskning att besvara Miljö- och byggnämndens remiss med vissa synpunkter.

Bedömning

Mark- och exploateringsavdelningen konstaterar att bestämmelsen b1 i plankartan är oförändrad sedan samrådet. Förskolan som är belägen inom användningsbestämmelsen omfattas av gällande stadsplan (09-VIS-251) där samma ordalydelse används som användningsbestämmelse. Motiveringen som gavs efter samrådet till att samma ordalydelse används i det aktuella planförslaget är att användningen inte ska förändras. Mark- och exploateringsavdelningen poängterar att detaljplaner ska tolkas i enlighet med den lagstiftning som gällde då planen antogs, vilket medför risk för att en bestämmelse med samma ordalydelse inte tolkas på samma sätt enligt nu gällande lagstiftning. Således finns risk att planen inte ger den byggrätt som önskas i sin nuvarande utformning.

På sidan 44 i planbeskrivningen behandlas de fastighetsindelingsbestämmelser som planförslaget innehåller. För att använda sådana bestämmelser i en detaljplan måste kommunen visa att kraven som ställs upp i 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § FBL, Fastighetsbildningslagen, är uppfyllda (se 4 kap. 18 § 3 st. PBL, Plan- och bygglagen). Mark- och exploateringsavdelningen anser att planförslaget uppfyller de nämnda kraven, men planbeskrivningen bör utförligt behandla och pröva samtliga rekvisit som krävs för att båda paragraferna ska vara uppfyllda för att visa att planen är genomförbar. Planbeskrivningen bör därför tydligare behandla att fastigheten som bildas får en lämplig utformning, har tillgång till behövliga vägar och att den har godtagbara anordningar för vatten och avlopp enligt 3 kap. 1 § FBL. Förslagsvis kan detta göras genom hänvisningar till de avsnitt i planbeskrivningen som visar att kraven uppfylls. Vidare bör planbeskrivningen också visa att 5 kap. 4 § 2 st. FBL har prövats.

De områden som är betecknade med bestämmelserna b1 och p1 kan eventuellt möjliggöra för att byggnader uppförs med så kallad loftgång. Om det är

nödvändigt bör ställning tas till om det är önskvärt eller inte och eventuellt justera bestämmelserna.

På sidan 18 i planbeskrivningen skrivs om krav som planförslaget ställer på funktion och reningskrav för de dagvattenanläggningar som ska inrättas vid genomförandet. Om planförslaget ställer krav på hur planen ska genomföras bör detta regleras i plankartan direkt med stöd av PBL och inte hänvisas till i en extern utredning. I annat fall bör texten reflektera att utredningen kommit fram till lämpliga utformningar och nivåer snarare än att planen ställer upp krav.

Avsnittet om fornlämningar på sidorna 40-41 bör ses över då det är otydligt formulerat i många avseenden. Det förekommer ofullständiga meningar och data ställs upp utan vidare förklaring som i vissa fall förefaller vara anteckningar från undersökningen.

VA-avdelningen framhåller att utlåtande om lämpligheten för att ha källare i Gråbo lämnas i samband med att mätningsserie slutförts och bedömning gjorts av utredande hydrogeologer. Vid anläggande av källare så ska normala ledningsdjup eftersträvas, vilket kan innebära pumpning av avloppsvatten.

I planbeskrivningen framgår ej ansvar och kostnadsfördelning för de dagvattendammar på allmän platsmark som ska anläggas utanför planområdet, utan reglering av dessa ska framgå i ett särskilt avtal mellan AB GotlandsHem och Region Gotland, som upprättas efter att projekteringen är slutförd. Muntlig överenskommelse med Region Gotland och AB Gotlandshem är följande; Damm 1 (Gråbo Ångar) ska rena dagvatten från lokalgata (allmän plats) och parkering (kvartersmark). Dammen bekostas av regionen och Gotlandshem i proportion till beräknad tillförd mängd dagvatten. Det är fortfarande inte beslutat om finansiering av investeringen ska ske genom exploateringsbudgeten eller av VA-kollektivet. Damm 2 (Lien) ska rena dagvatten från kvarteret Lien som idag släpps ut i dagvattennätet utan rening. Gotlandshem bekostar bygget av dammen. Det är av vikt att genomförandet av dagvattendammarna säkerställs innan antagande av planförslaget.

Trafik- och gatuenheten bedömer att planförslaget har tagit hänsyn till styrande dokument inom trafikområdet, såsom Cykelplan Visby 2015-2025, dagvattenhandbok samt gällande parkerings- och tillgänglighetsstrategi. Det är positivt att befintlig gång- och cykelväg längs Jungmansgatan föreslås utformas som upphöjd och genomgående i korsningspunkten med den nya lokalgatan då det rör sig om ett stråk som är utpekad i Cykelplanen. Det är även positivt att den avsmalning som föreslås där befintlig gång- och cykelväg passerar lokalgatan öster om den nya bebyggelsen har kortats ned. Genom att utföra passagen upphöjd bör en god avvägning kunna erhållas mellan framkomlighet och trafiksäkerhet.

Att Trädgårdsgatans anslutning till Visbyleden slopas ligger i linje med tidigare utredningar och beslut i samband med exploateringen av Artilleriet och

tillskapandet av Stora Törnekvior samt tillhörande cirkulationsplats mot Visbyleden. Genom att upprätthålla en god framkomlighet på Visbyleden skapas långsiktiga förutsättningar för att styra genomfartstrafik bort från det finmaskiga kommunala gatunätet.

Plankarta och planbeskrivning saknar utpekat område samt resonemang om hantering av snöupplag. Om inget område pekas ut för ändamålet i plankartan bör ett resonemang föras om hantering av snö i planbeskrivningen.

Givet den nya lokalgatans utformning och förväntade trafikflöde bör korsningspunkter för oskyddade trafikanter tvärs lokalgatan utföras som passager. Detaljutformning och eventuell hastighetssäkring tas med fördel fram i samband med detaljprojektering.

I det fortsatta arbetet är det viktigt att fasta hinder så som träd, belysningsstolpar, bullerplank et c. placeras på ett trafiksäkert sätt så att erforderliga siktlinjer upprätthålls i alla korsningspunkter samt vid fastighets- och parkeringsutfarter.

Parkenheten har inga invändningar mot förslaget.

Kollektivtrafikenheten framhåller att förslaget till detaljplan är positivt för kollektivtrafiken eftersom det handlar om att bygga fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Det gynnar kollektivtrafikens utveckling att fler bostäder byggs vid befintliga busslinjer och nära befintliga hållplatser.

Den nya lokalgatans utformning gör det möjligt att trafikera gatan och inrätta hållplats intill bostäderna vid ett eventuellt framtida behov, vilket är bra ur ett långsiktigt perspektiv då stadens och kollektivtrafikens förutsättningar kan förändras över tid.

I övrigt har förvaltningen inga synpunkter på planförslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-06-05

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö
Mark- och exploateringschef

Skickas till

Miljö- och byggnämnden