

Mottagare

Miljö- och byggnämnden

Samrådsyttrande på förslag till detaljplan för området Torslunden i Visby

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att överlämna förvaltningens yttrande till miljö- och byggnämnden.

Sammanfattning

Ifrågavarande detaljplanförslag har överlämnats för samråd med utökat planförfarande varför yttrandet bereds för beslut i tekniska nämnden.

Planområdet ligger ca 400 meter från Norderport. Berörda fastighetsägare är Gotlandshem och Region Gotland. Planförslaget möjliggör ca 220 bostäder, centrumverksamheter och kontor. Merparten av bilparkeringen förläggs i ett parkeringshus på Gotlandshems fastighet Väduren 7.

Det nordvästra hörnet av kv. Domherren läggs ut som kvartersmark för parkering och/eller verksamheter.

Neptungatan och Broväg byggs om med gång och cykelväg samt planteringar. Broväg förses med en yta för lämnning av skolbarn och ny busshållplats. Ett nytt torg anläggs i korsningen Neptungatan/Broväg. Innan några större åtgärder görs med gaturummet ska ett förnyelse- och nyanläggningsarbete avseende befintligt VA-ledningsnät genomföras.

Inom kvartersmark ska dagvatten avledas till utjämningsmagasin innan anslutning till det allmänna dagvattennätet.

För att omhänderta del av norra Visbys dagvatten ska en dagvattendamm anläggas i Torslunden. Från dammen avleds dagvattnet i ett svackdike för anslutning till det allmänna dagvattennätet. I Torslunden anläggs även en lekpark.

Regionstyrelsen har beslutat att del av fastigheterna Visby Norr 1:1 och Visby Torsken 1 ska direktanvisas till Gotlandshem AB. Övrig kvartersmark inom planområdet är inte anvisad. De totala försäljningsintäkterna uppskattas till cirka 32,8 miljoner kronor.

Regionens kostnader med anledning av detaljplanen bedöms uppgå till cirka 5 miljoner kronor. Iordningställande av allmän plats inom och i anslutning till planområdet är ett exploateringsprojekt som bedöms kosta cirka 45 miljoner kronor. I den planekonomiska bedömningen görs åtskillnad mellan exploateringsprojektet och genomförandet av detaljplanen och därför anses detaljplanen vara planekonomiskt lönsam.

Bedömning

Synpunkter på detaljplaneförslaget

I Grönplan för Gotland redovisas en viljeinriktning att med tolv grönstråk i Visby koppla samman grönytor med gröna gång- och cykelstråk som stärker ekologiska samband och ekosystemtjänster. Genom planområdet går ett grönstråk benämnt ”Bingers kvarnstråket” vilket kommer att bli helt avskuret av den byggätt som föreslås på Castor 1.

Det är något oklart beskrivet i planbeskrivningen varför åtkskillnad ska göras mellan exploateringsprojekt och plangenomförande då båda, till största delen åtminstone, ryms inom planförslaget. Detta bör förtydligas.

Hos VA-avdelningen är dagvattenfrågorna liksom infrastrukturförnyelsen i Broväg väl förankrade då de varit delaktiga detaljplaneprocessen. VA-kapacitet är reserverad för framtida anslutning av ny bebyggelse.

Sammanfattning av synpunkter från parkenheten/parkplanering

I planområdet är krontäckningen för närvarande endast 10 %, dvs 20 procentenheter lägre än den vad den av Regionfullmäktige antagna Grönplanen förekräver. Med den föreslagna exploateringen kommer siffran sannolikt att sjunka ytterligare. Någon tydlig kompensation för detta har inte redovisats i planbeskrivningen.

Torslunden har idag viktiga sociala värden och nyttjas bland annat flitigt av förskolebarn i området. Parkplanering ser att översvämningsytorna medför att den planlagda parkmarken kanske inte kan utnyttjas fullt ut av medborgarna på samma vis som traditionella grönytor och parker. Anläggandet av dagvattendammar kommer även sannolikt att medföra stora ingrepp i parken för maskiner, transportvägar med mera.

- I bildtexterna på sidorna 14 och 48 står det att ask generellt har ett lagskydd på grund av att de är rödlistade vilket är felaktigt då rödlistan endast är rådgivande. För att dessa askar ska få ett lagskydd behöver de skrivas in i detaljplanen att marklov krävs för fällning.
- Det är tveksamt om passagen nordost från torget är tillräckligt bred för att uppfattas som en allmän passage och allmän plats.
- Med tanke på skyfalls- och dagvattensituationen är det angeläget att de större träden inom området mellan kvarteret Strömmingen och kvarteret Lakejen bevaras. Förslagsvis införs en planbestämmelse om att marklov krävs för att fälla träd som uppnått en viss storlek.
- Nordvästra passagen från Lummelundsväg är svår att gestalta och drifva då det är stora nivåskillnader. Passagen kan upplevas som en baksida mot BUP-huset och även upplevas som skum då entrén riskerar bli ganska mörk då den ligger lägre än omgivande mark.
- Vissa hus ligger kloss i kloss med parkmark vilket är svårt att hantera och kommer att påverka parken negativt. Det bör alltid finnas en buffertzona med prickmark mellan byggnader och allmän plats.

Sammanfattande synpunkter från kollektivtrafikenheten

Detaljplaneförslaget ger bättre tillgänglighet till hållplatser för gångtrafikanter och cyklister.

Den nya hållplatsen på Broväg kommer inte att trafikeras av det nya stadsbusslinjenätet utan endast av regionbussarna. Stadstrafiken kommer istället att trafikera hållplatser i närheten av området så som på Atlasgatan.

Beträffande utformningen av den nya hållplatsen ska det göras enligt föreskriven standard och utformning.

- Normallängden på plattformen för hållplatsen som är 20 m kan göras längre för att minska bredden på hållplatsen.
- Minimimåttet för plattformen är 1,8 meter brett.

- Väderskyddet ska vara 1,4-1,5 meter djupt/brett.

De nya hållplatslägena bör läggas efter övergångställena i färdriktning där bussarnas baksida möter varandra, och inte nosen, för förhöjd trafiksäkerhet.

Sammanfattning av synpunkter från avfallsavdelningen

Med den nya lagen om fastighetsnära insamling ökar kraven på fastighetsägaren att erbjuda möjlighet till fler fraktioner som ska samlas in nära boendet. Det är endast i planområdets norra och nordvästra delar där möjlighet finns att uppföra miljöhus. Planförslaget blandar boende med centrumverksamheter och kontor vilket innebär att dessa oftast har egna avfallsabonnemang och behovet av miljöhus är särskilt stor om en av centrumverksamheterna blir exempelvis ett café eller restaurang. I det fall sådan verksamhet etableras på torget blir avståndet till ett miljöhus väldigt långt.

Avfallsenheten saknar angöringsytor för tyngre fordon i hela planområdet samt framkomlighet och angöringsytor för slamtömning av fettavskiljare i samband med exempelvis caféverksamhet.

Från Trafik- och gataenheten kommer synpunkten att in/och utfartsförbud behöver läggas till från Neptungatan och norrut till planområdesgränsen för att säkerställa Lummelundsvägs funktion som huvudgata. Vidare måste gatusektionerna på sidan 16 (sektion A:A och B:B) bytas mot aktuella sektioner då de nu redovisade inte längre stämmer.

Beslutsunderlag

TSF Tjänsteskrivelse – Samrådsyttrande på förslag till detaljplan Torslunden, daterad 2026-08-25

Kungörelse om samråd med förslag till detaljplan för området Torslunden i Visby MBN 2023/3134, daterad 2026-05-29

Bilaga – Fördjupande bilder daterad 2026-08-18

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth

Teknik- och samhällsbyggnadsdirektör

Jenny Iversjö

Avdelningschef MEX och projekt

Skickas till

Miljö- och byggnämnden