Mottagare
Tekniska nämnden

Yttrande om granskning med förslag till detaljplan till Visby Östergård 2

Förslag till beslut
Tekniska nämnden beslutar att överlämna förvaltningens yttrande till miljö- och byggnämnden som sitt eget.

Sammanfattning
Ifrågavarande detaljplan har överlämnats för granskning med utökat planförfarande varför yttrandet bereds för beslut i tekniska nämnden.

Planområdet ligger i Österby industriområde i Visbys utkant, cirka 2,5 kilometer öster om Österport. Syftet med detaljplanen är att ersätta gällande detaljplan, där marken är avsedd för användningen industri, med de nya användningarna verksamheter, idrott och motion samt kontor. De föreslagna användningarna förekommer redan idag, delvis med stöd av tillfälliga bygglov.

Planförslaget överensstämmer med den befintliga bebyggelsen och innebär inga större förändringar av den tidigare byggrätten. Byggrätten, som omfattar cirka 50 procent av fastighetsarean, är i huvudsak oförändrad jämfört med gällande detaljplan men har reglerats tydligare för att skapa bättre förutsättningar för ett effektivt markutnyttjande.

Användningen verksamheter har preciserats med bestämmelsen "får ej medföra risk för påverkan på grundvattentäkt". Detta motiveras av att planområdet är beläget inom Visbys vattenskyddsområde, vilket ställer särskilda krav på lämplighetsprövningen av olika verksamheter och markanvändningar. Planförslaget tar hänsyn till planområdets läge inom Visbys primära vattenskyddsområde genom att belysa platsens förutsättningar och begränsa verksamheter som kan innebära risk för påverkan på grundvattnet. Samtidigt skapas förutsättningar för en flexibel utveckling inom de föreslagna användningarna.

Planförslaget innehåller två byggrätter som avgränsas av prickmark. Den ena omfattar den befintliga industribyggnaden och medger begränsade om- och tillbyggnader. Den andra möjliggör en ny byggnad i planområdets nordöstra del. Den sammanlagda byggrätten uppgår till 15 500 m² byggnadsarea (BYA), varav den befintliga byggnaden omfattar cirka 10 150 m².

Bedömning
Synpunkter på detaljplaneförslaget

Yttrande från Trafik- och gatuenheten
Trafik- och gatuenheten har inget att erinra avseende aktuell ändring i detaljplanen.

Region Gotland

Yttrande från Kollektivtrafikenheten

Enheten bedömer i enighet med planbeskrivningen att planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för kollektivtrafikens tillgänglighet. Enheten har en synpunkt på texten under rubriken ”Service”. Det gäller att hållplats Privab har bytt namn till Österbygatan. Vidare finns planer på att Lundbygatan nästa sommar kommer att få högre turtäthet med ett nytt stadslinjenät, därav kan kanske informationen om turtätheten på hållplats Lundbygatan inom kort att bli missvisande. Det finns alltså planer på en bättre tillgänglighet till denna plats som planbeskrivningen även nämner. Utöver detta så heter busshållplatsen Lundbygatan egentligen Visby bussdepå.

Yttrande från VA och Avfall

VA- och avfallsavdelningen ser positivt på ändringen av detaljplanen då verksamheter, idrott och motion och kontor lämpar sig bättre inom primärt vattenskyddsområde än nuvarande detaljplan för industriverksamhet. Fastigheten ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde och befintlig anslutning till dricksvatten, spill och dagvatten finns. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Sweco AB och framtagna förslag bedöms uppfylla kraven i Region Gotlands dagvattenhandbok.

Parkenheten

I illustrationen i planbeskrivningen finns på flera ställen (sid 5, 53, 90 och 92) ett stort antal illustrerade träd, en ny trädrad, placerade utanför planområdets västra gräns på regionägd mark/allmän plats/park mot Lundbygatan. Någon dialog kring detta med parkenheten har hittills inte förekommit och risken finns att det skapar onödiga förväntningar på att parkenheten inom egen regi ska genomföra detta i ett senare skede. I planbeskrivningen noteras detta till viss del under avsnittet natur (s 73) där det står att ”Utanför planområdet, längs Lundbygatan som är kommunal mark, föreslås i illustrationsunderlaget att ytterligare trädplanteringar anläggs. Om så sker ska åtgärden bekostas av exploatören och avtalas inom ramen för exploateringsavtalet”. Parkplanering menar att det ska fastställas om träd ska planteras där eller inte, hur många, vilka arter/storlek, vem som ska bekosta/utföra etc. Detta bör regleras i exploateringsavtalet. I detaljplanen bör även driftkostnader hanteras. Om inte det sker bör träden tas bort från illustrationen.

Det förekommer motstridiga uppgifter angående träden söder om planområdet då det under avsnittet om Gräv och schaktarbeten (s 28) står att träden är biotopskyddade vilket är korrekt. Under avsnittet Natur (s 73) står det dock att det inte är utrett om träden är biotopskyddade eller inte. De flesta träden är biotopskyddade och det krävs dispens enligt biotopskyddslagen (Miljöbalken 7 kap 11 §) om t ex schakt skall genomföras inom skyddszonen för schakt, normalt trädets stamdiameter (i brösthöjd) x 15.

Eftersom intilliggande allmän plats/park påverkas i allra högsta grad av illustrationen i detaljplanen är det olyckligt att representanter från parkplanering inte varit med i planarbetet. Parkplanering ser dock positivt på

att det planteras träd längs Lundbygatan men vill samtidigt påtala att det kan vara ganska kostsamt och tidskrävande att förvalta. Förutom etableringskostnader för träden så blir allén sannolikt med tiden biotopskyddad och att det kan finnas konflikter med VA ledningar etc. som kan behöva hanteras.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2026-11-02
Bilaga kartunderlag, daterad 2026-10-26
Planbeskrivning Visby Östergård 2 granskning
Detaljplanekarta Visby Östergård 2 granskning

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth
Teknik- och samhällsbyggnadsdirektör

Jenny Iversjö
Avdelningschef MEX och projekt

Skickas till

Miljö- och byggnämnden