

## MBN § 262

## Upprättande av detaljplan - Visby del av Visborg - kv Trombonen och Slagverket (delområde A)

MBN 2019/8764  
AU § 309

### Miljö- och byggnämndens beslut

- Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2021-11-17, enligt 5 kapitlet Plan- och bygglagen.
- Redaktionella ändringar och komplettering med bilder och illustrationsmaterial får göras efter beslut.

*Paragrafen justeras omedelbart.*

---

### Uppllysning

Om beslut blir att samråda med planförslaget, ombedes omedelbar justering av protokollet för att kunna hålla tidplan för annalkande markanvisningstävling.

Strukturplan, hållbarhetsprogram och kvalitetsprogrammets allmänna del och områdes fördjupning Norra Visborg samt del av regementsområdet, biläggs ej kallelsen, men finns tillgänglig på [www.gotland.se/visborg](http://www.gotland.se/visborg)

### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan, daterat 2021-11-17 och rekommenderar Miljö- och byggnämnden att besluta om samråd.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en utveckling med nya kvarter för bostäder och till viss del centrumändamål som en del av den nya stadsdelen Visborg. Utvecklingen ska ske i enlighet med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet (hela Visby), Strukturplan Visborg, Hållbarhetsprogram Visborg och Kvalitetsprogrammet Allmän del och Fördjupningsområde Norra Visborg och del av Regementsområdet.

Som en del av kärnan i Regementsområdet och det första bostadsområdet inom Visborg är det angeläget att utbyggnaden håller en hög kvalitet och följer de principer angående hållbarhet, kvalitet och gestaltning som framgår av ovan nämnda beslutade dokument. De principerna har inarbetats i detaljplanens bestämmelser, syfte och planbeskrivning.

Planförslaget föreslår bostadskvarter med en blandning av flerbostadshus och radhus, varav ett kvarter möjliggör för kategoriboende för studenter eller särskilt boende. Förslaget möjliggör för strax omkring 270 bostäder, varav ca 130 är studentbostäder. Här ska också finnas inslag av en mötesplats genom ett torg och centrumverksamheter som i första hand ska lokaliseras i direkt anslutning till torget.

Strukturen bygger vidare på befintlig rutnätsstruktur. Inom planområdets finns ett mindre skogsparti med tallar som till stora delar inarbetats i planförslaget, då tallar tidigt identifierades som särskilt viktiga för Visborg identitet och karaktär. Byggnadens höjd har också valts med utgångspunkt i tallarna, även om byggnader i vissa delar får överstiga den höjden.

I planområdet ligger Vädursgatan och Kung Oscars väg som blir huvudgator i området. Vädursgatan är viktigt i Visborg som helhet då den planeras bli huvudstråk för gång och cykel mellan Sandhedsvägen i södra Visborg och norra Visborg. I anslutning till korsningen mellan dessa planeras därför ett torg, eftersom det blir en viktig nod stråket söderut möter tre huvudstråk som leder vidare in till Visby. Mot den mer trafikerade Vädursgatan föreslås lamellhus som får en sk "tyst sida" mot bostadsgårdarna. För att bebyggelsen ej ska upplevas för kompakt och monoton är det här särskilt viktigt med en viss variation i stadsbilden genom varierad byggnadshöjd och inplacering mot gata. Särskild omsorg läggs på utformningen av sockelväning, förgård och gata så att de tillsammans skapar inbjudande och trygga miljöer.

Parkeringar för bilar löses i separat byggnad i planområdets södra del, enligt intentionerna i ovan nämnda dokument och löses genom friköp av parkeringsplatser i parkeringsbyggnaden, enligt beslut i Tekniska nämnden 2021-09-15 § 165. På så vis frigörs mer plats för utemiljöer och en högre exploateringsgrad. Utemiljöerna i anslutning till bostadsbebyggelsen är särskilt viktiga där plats för friyta ska finnas. De ska erbjuda plats för lek och rekreation för boende, jämte lösningar för dagvatten, miljöhus, cykelparkeringar och parkeringar för rörelsehindrad. Gårdarna får också bebyggas med en gemensam lokal för umgänge, t.ex. ett växthus. Byggnader på gårdarna ska dock inplaceras med hänsyn till att goda rumsliga förutsättningar skapas för friytor.

#### **Bedömning**

Sammantaget är bedömningen att detaljplanen har inarbetat intentionerna i strukturplanen, hållbarhetsprogrammet och kvalitetsprogrammet på sådant vis att planförslaget skapar goda grundläggande förutsättningar för att uppnå de mål som beslutats för stadsutveckling Visborg.

Planen hanteras enligt PBL 2010:900 eftersom förvaltningen bedömer att detaljplanen är av sådan art att den ska hanteras med utökat förfarande. Regionfullmäktige antar detaljplanen enligt reglemente för Miljö- och byggnämnden.

#### **Ärendets behandling under mötet**

Ärendet föredras av Annie Lovén, planarkitekt. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till arbetsutskottets bedömning.

#### *Yrkande*

Ordförande Ingemar Lundqvist (M) yrkar att:

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2021-11-17, enligt 5 kapitlet Plan- och bygglagen.

Redaktionella ändringar och komplettering med bilder och illustrationsmaterial får göras efter beslut.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2021-11-17

Planhandlingar, 2021-11-17

**Sökande**

Gotlands Kommun, Susanna Collin, Kaserngatan 3, 621 57 VISBY