

Miljö- och byggnämnden

## VISBY VISBORG 1:9

### Upprättande av detaljplan för kv Trombonen och Slagverket (tidigare delområde A i Visborg)

#### Förslag till 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.

---

#### Upplysning

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 sockelvåning, 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 byggas 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.

#### **Ärendebeskrivning**

Planarbetet kring kvarteret Trombonen och Slagverket har pågått under en längre tid i olika former. Detaljplanen är en del av stadsutvecklingsprojektet för Visborg. Detaljplanen har utformats med utgångspunkt i Strukturplanen för Visborg, Hållbarhetsprogrammet godkända i Regionfullmäktige 2016-04-25 RF § 61 och Kvalitetsprogrammet för Visborg, godkänd i Regionstyrelsen 25 november 2021, RS 337.

Detaljplanen kommer ligga till grund för kommande markanvisningstävling som planeras genomföras under våren 2022.

## Förutsättningar

Området är inte detaljplanelagt. I den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet – Hela Visby, antagen av KF 2009-12-14, föreslås blandad användning. I strukturplan Visborg, godkänd av RF 2016-04-25, har användningen preciserats och kv Ljuset planeras för flerbostads- och stadsradhus och kv Lyktan för centrumändamål.

## Planförhållanden

Området är inte detaljplanelagt. I sydöst gränsar det till ett pågående detaljplanearbete för Kv Ljuset & Lyktan. I öster angränsar området till detaljplan för Visby del av Visborg 1:1 (kasernområdet).



*Bild 11 planområdets närbet finns gällande detaljplaner och pågående planutredningar*

I den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025 – Hela Visby, antagen av KF 2009-12-14 § 172, föreslås i denna del blandad användning och bostäder. Aktuellt planförslag bedöms följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen och följa de allmänna planeringsprinciperna, vilket bland annat innebär att bygga vidare på det befintliga och anpassa till omkringliggande miljöer. Det innebär också att Visborg bör växa inifrån, att den bebyggelse som finns i de centrala delarna kring kasernerna tas tillvara som en viktig tyngdpunkt. Detaljplanen bedöms också följa de mål och intentioner som finns i strukturplanen och hållbarhetsprogrammet, liksom principerna för planering och utformning i kvalitetsprogrammet.

## Miljökonsekvensbeskrivning

Beslut fattades av Regionekologen 2020-07-23 att enligt nu kända förutsättningar om området är bedömningen att det inte finns in risk för påverkan på miljö, hälsa m.fl. faktorer av sådan omfattning att en miljöbedömning ska krävas. I Länsstyrelsens yttrande framkom att det inte gick att klart bedöma huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, pga oklarheten rörande vatten och avlopp samt miljökonsekvensnormer för vatten. Länsstyrelsen konstaterade dock att detta kan bearbetas i den fortsatta processen där ställningstagande kan tas inom ramen för samrådet.

## Planuppdrag

Regionstyrelsen gav 2017-11-23 i beslut RS § 331, dåvarande Byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram detaljplan för planområdet.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra bostäder och viss andel centrumverksamhet.

### **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.

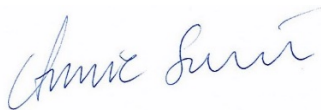
Planen hanteras enligt PBL 2010:900 eftersom förvaltningen bedömer att detaljplanen är av sådan art att den ska hanteras med utökat förfarande. Regionfullmäktige antar detaljplanen enligt reglemente för Miljö- och byggnämnden.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2021-11-17

Planhandlingar, 2021-11-17

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Annie Lovén  
Planarkitekt



Johan Åberg  
Samhällsbyggnadsdirektör