



# Detaljplan för Del av VISBY Artilleriet 1:33 (kv Fänriken m fl)



Dnr 22008-21  
BN 2005-06-15, § 156 samråd  
BN 2006-12-06, 248 utställning

Antagen BN 2007-04-10.  
Laga kraft 2007-05-07

# PLANBESKRIVNING

**Handlingar** Planförslaget utgörs av en plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, en samrådsredogörelse och en genomförandebeskrivning. Till förslaget har även en fastighetsförteckning och en grundkarta tagits fram. En behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning har gjorts.

**Planens syfte och huvuddrag** Syftet med planläggningen är att tillskapa möjligheter att bygga kontor/handel och bilvårdsanläggning inom den skyddszon (där bostäder inte får byggas) som finns för kv Värmekraften. Två områden för odlingslotter möjliggörs i det genomgående öst-västliga grönstråket på A7-fältet.

## PLANDATA

**Avgränsning och lägesbestämning** Ett område som i samrådsförslaget var utlagt för bostadsändamål har undantagits från planen med anledning av de diskussioner som pågår om hur gällande riktvärden för flygtrafikbuller och bostadsbyggande ska tillämpas.

Planområdet är relativt centralt beläget på A7-fältet, knappt 1,5 km från Östercentrum i östlig riktning.

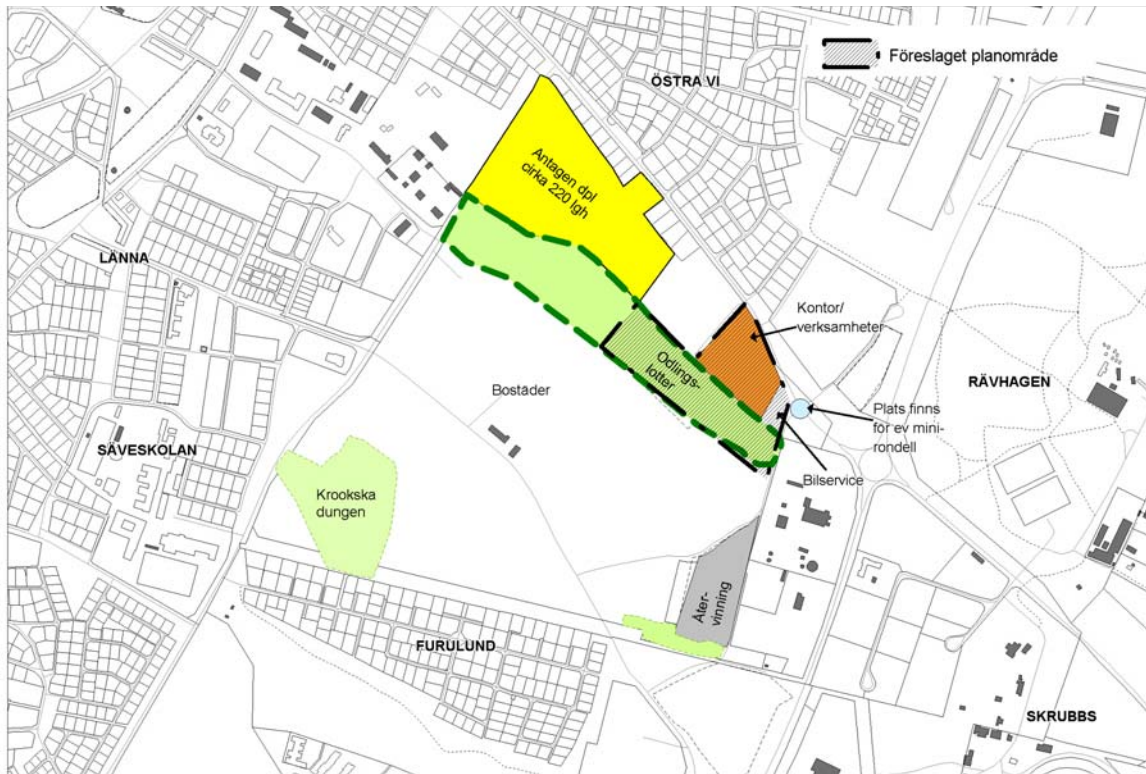
**Areal** Hela planområdet är ca 8,7 hektar, området för verksamhetsområdet (handel-kontor-bilservice) ca 2,9 hektar.

**Markägoförhållanden** Marken ägs av Gotlands kommun. Preem AB har i den sydöstra delen ett anläggningsarrende på 2227 m<sup>2</sup> som löper till 2011-12-31. Befintliga odlingslotter upplåts till varje kolonist genom avtal om lägenhetsarrende med upplåtelseiden 5 år. Kommunstyrelsen har 2004-03-25, § 56, beslutat att Lidl Sverige KB medges option på en tomt inom aktuellt område för etablering av butik. Kommunstyrelsen godkände i beslut 2006-09-21 § 257 upprättade förslag till markanvisningsavtal med med Lidl Sverige KB och Fjaugen fastighetsaktiebolag.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Översiktliga planer** En fördjupad översiktsplan för A7-området i Visby antogs av Kf 1996-02-12. Planförslaget följer i stort översiktsplanen. Kontor/handel ligger inom område som är utlagt för bostadsändamål (detta område kan ej nyttjas för bostäder eftersom skydds-zonen för värmekraftsområdet har utökats).

Preems placering ligger inom föreslaget verksamhetsområde och områdena för odlingslotter ligger inom föreslaget grönstråk.



Översikt över A7-fältet

### Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt.

### Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2002-04-10, § 90, att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för kv Fänriken m fl för att bl a möjliggöra byggande av bostäder, kontor/verksamheter, bilvårdsanläggning och etablering av ett odlingslotsområde.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

### Mark och vegetation



Inom det ganska platta planområdet finns några diken med tillhörande vegetation. I förslaget har i möjligaste mån tagits hänsyn till diken och befintlig vegetation vid avgränsningen av de olika användningsområdena. T ex ska viss vegetation sparas och parkering får inte anordnas ut mot Follingboväg i den nordöstra delen av handels-/kontorsområdet.

**Geotekniska  
förhållanden,  
radonförekomst och  
markföroreningar**

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för A7-området. Enligt den bedöms grundläggning kunna utföras med separata plattor eller med hel kantförstyvad platta direkt i mark på frostfri nivå.

En kompletterande översiktlig geoteknisk utredning har gjorts av PentaCon AB (2006-06-09) för att utreda mer detaljerade förutsättningar. Den visar bl a att grundläggning kan utföras som ovanstående. Grundläggning på återfylld jord i anslutning till de antikvariska schakten är olämplig utan vidare undersökning av det återfyllda jordmaterialets packningsegenskaper.

Fastställande av dimensioneringsparametrar görs av geotekniskt sakkunnig i samband med kompletterande geotekniska undersökningar och detaljprojektering av området.

En radonundersökning har gjorts av AB PentaCon (2006-06-09). Den visar att marken ska klassificeras som normalradonmark (i det lägre intervallet). Byggnader där personer vistas mer än tillfälligt ska utföras radonskyddande.

Eftersom det tidigare bedrivits militär övningsverksamhet inom det aktuella området ska uppmärksamhet avseende eventuella föroreningar i jorden iakttas i samband med schaktningsarbeten.

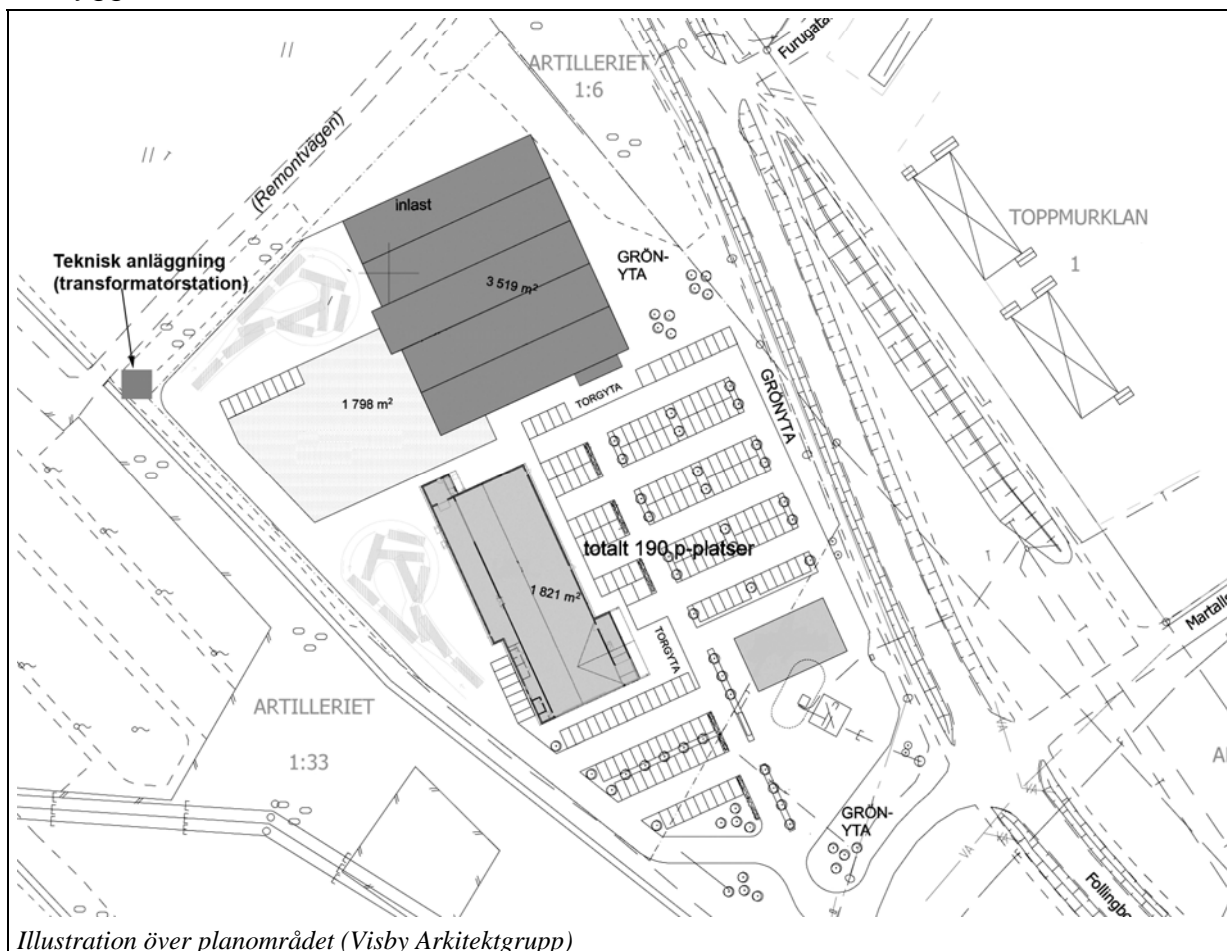
**Arkeologi**

En arkeologisk förundersökning har utförts av läns museet under hösten 2004.

Inom området för bostäder påträffades bl a 50 anläggningar som tolkats som boplatstrester. I ett provschakt finns en skelettgrav bland boplatstresterna. År 1869 hittades en skatt med datering till tiden efter 1042 efter Kristus. Inom området för kontor/handel har 35 anläggningar påträffats som tolkats som boplatstrester och inom området för odlingslotter har 7 anläggningar påträffats.

Läns museet har under 2006 gjort en arkeologisk slutundersökning och på området för handel/kontor har boplatslämningar hittats. Inget har påträffats som hindrar framtida byggande.

## Bebyggelseområden



### Bostäder

Inga bostäder finns eller planeras inom planområdet.

### Kommersiell service

I planrådets sydöstra del föreslås en till två fastigheter för handel eller kontor samt en fastighet för bilservice. Den total byggnadshöjden är anpassad till omkringliggande bebyggelse. Högsta tillåtna byggnadsyta är satt till en tredjedel av fastigheten för bilservice. Resterande yta behövs för parkering, angöring och viss friyta. För området handel/kontor har särskilda ytor avsatts för en gemensamhetsanläggning för parkering och angöring.

### Teknisk anläggning

Intill Remontvägens södra del ges möjlighet att bygga en transformatorstation.

### Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsområde i Gotlands kommun (Kf 1999-06-14, § 155). Förfrågan och anmälan om skyddsrumsbeked ska lämnas in till byggnadsnämnden.

## Friytor Naturmiljö



I planområdet ingår delar av det genomgående grönstråket på A7. Under hösten 2003 har inom detta område iordningställts ett område för odlingslotter (ersättningsområde för odlingslotterna vid Gustavsvik - Talludden). I planförslaget reserveras ytterligare ett område för odlingslotter för att möta ett kommande behov i och med att allt fler bostäder byggs på A7-fältet. På odlingslotsområdena ges möjlighet att uppföra växthus/kolonistuga på odlingslotterna samt vissa gemensamhetslokaler.

## Gator och trafik Gatunät, angöring, utfart och parkering

Odlingslotterna nås via en lokalgata som ansluts till Follingboväg. Gatan föreslås få namnet Remontvägen. Gatan blir också angöring för eventuell framtida exploatering nordväst om planområdet.

Området för de olika verksamheterna (bilservice, handel och kontor) ska angöras via en gemensam infart från Västra Törnekvior. Placering och utformning av infarten ska göras i samråd med tekniska förvaltningens gatu- och markavdelning.

Mot planområdets nordöstra gräns läggs en 4.5 meter bred zon för natur/gång- och cykelväg. Detta ger möjlighet att kunna förbättra gång- och cykelvägen och miljön längs Follingboväg.

Parkering ska lösas på kvartersmark enligt parkeringsutredning Gotland, antagen av kommunfullmäktige 1990-05-14. Parkeringen för handel/kontor ska lösas genom en gemensamhetsanläggning.

## Störningar



### Värmekraften

Skyddszonen för värmekraften är 300 m. Inom denna får bostäder inte byggas. I planområdet ligger verksamhetsområdena (bensin, handel, kontor) och den sydöstra delen av grönstråket inom skyddszonen.



#### Bensinstation

Vid etableringen av bensinstationen bedömdes avståndet till befintliga bostäder som tillräckligt.

#### Flygtrafikbuller

Planområdet ligger till större delen inom ett område som berörs av flygtrafikbuller som överskrider max 70 dBA från den civila flygtrafiken enligt luftfartsverkets samrådshandling för riksintressebeskrivning oktober 2004. Området berörs inte av FBN 55 dBA-kurvan (vilket är det samlade årsmedelvärdet av all flygtrafik på Visby flygplats). Inga riktvärden finns för lokalisering av handel och kontor.

### Teknisk försörjning

#### **Vatten och avlopp**

Planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet.

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkter. Fastighetsägarna bör få information om skyddsområdet och vilka skyddsgränser som är aktuella. Vid byggnation, schaktarbeten m m bör lämpliga skyddsåtgärder vidtas för att minska risk för utsläpp till mark och vatten.

#### **Värme**

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet.

#### **El**

Området ansluts till GEAB:s ledningsnät. Kraftledningen som delvis går över grönstråket ska på sikt grävas ned med en annan sträckning utanför planområdet.

#### **Tele**

Området ansluts till Telias ledningsnät.

#### **Avfall**

Kommunen ansvarar för avfallshanteringen.



## Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Medverkande tjänstemän**

Stadsarkitektkontoret: Eva Werkelin, planförslag; Mikael Westberg, bygglovfrågor; Sten Svensson, natur- och miljöfrågor; Tekniska förvaltningen: Lars-Gunnar Wedin och Per Seigerlund, genomförandefrågor; Lennart Klintbom, trafikfrågor.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2006-12-06



Carin Johanson  
stadsarkitekt



Eva Werkelin  
planarkitekt

Antagen BN 2007-04-10.  
Laga kraft 2007-05-07



Detaljplan för  
Kv Fänriken m fl (del av VISBY Artilleriet 1:33)  
Gotlands kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även ge besked om vem som är kostnadsansvarig och ansvarig för genomförandet samt hur det ska ske.

### Genomförandeorganisation

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Visby Artilleriet 1:33 och 1:6, som båda ägs av Gotlands kommun. Området kommer att delas upp i flera fastigheter i samband med exploateringen av området. Gotlands kommun kommer tillsammans med de blivande fastighetsägarna ansvara för genomförandet av detaljplanen.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft. Genomförandetiden har bestämts mot bakgrund av att det är angeläget att detaljplaner för detta ändamål genomförs relativt snabbt. Fastighetsindelningen är okomplicerad och det finns inte heller i övrigt några direkta hinder för ett snabbt genomförande av detaljplanen.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägarna får någon ersättning.

### Tidplan

Planarbetet för ifrågavarande planområde kommer att bedrivas enligt följande tidplan:

<u>Planprocess</u>	år 2005
Samråd	juli – augusti
	år 2007
Utställning	februari-mars
Beslut om antagande av byggnadsnämnden	maj

### Ansvarsfördelning

Gotlands kommun ansvarar för anläggandet av vatten och avlopp fram till de tilltänkta fastigheterna samt eventuella arkeologiska utgrävningar och marksaneringar.

Inom kvartersmark ska respektive fastighetsägare ansvara för utförandet av anslutning av vatten- och avlopp, el och tele vid respektive fastighetsgräns liksom att infarter och parkeringsplatser iordningställs.

<b>Huvudmannaskap</b>	Gotlands kommun är huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanområdet.
<b>Upplåtelse</b>	Fastigheterna som bildas i samband med kommande exploateringar ska upplåtas för enskilt ägande.
<b>Genomförandeavtal</b>	För att tydliggöra vilket ansvar exploatörens respektive kommunen har skall ett exploateringsavtal upprättas.
<b>Befintlig detaljplan</b>	Området är inte tidigare planlagt.
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b>	
<b>Markförsörjning</b>	Marken ägs av Gotlands kommun.
<b>Fastighetsbildning, servitut m m</b>	Området skall styckas av i två större fastigheter avsedda för handel och kontor. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning.
<b>Arrenden</b>	På området finns 39 odlingslotter. Odlingslotterna upplåtes med arrendekontrakt som löper på 5 år. Samtliga lotter är utarrenderade. Ett område nordväst om de befintliga odlingslotterna reserveras för odlingslotter för eventuella framtida behov.
	Ett ca 2 200 kvm stort område i planområdets sydöstra del upplåtes till Preem Petroleum AB. Arrendetiden löper t.o.m. 2011-12-30 med automatisk förlängning på 3 år. Arrendeområdet stämmer inte helt överens med det i detaljplaneförslaget utlagda området för bilhandel och service. Därför måste antingen arrendekontraktet skrivas om eller området överlåtas till arrendatorn.
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	För tillfartsvägar och parkeringsytor inom planområdet skall inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar som skall förvaltas av en samfällighetsförening.
<b>EKONOMISKA FRÅGOR</b>	
<b>Ekonomisk helhetsbedömning</b>	Den ekonomiska bedömningen ska huvudsakligen visa om genomförandet av ny detaljplan är ekonomiskt lönsamt och därmed realistisk att genomföra, d v s att planvinst uppkommer. Som angivits är det fråga om en bedömning av kostnader och intäkter, vilka på inget sätt är bindande.
	Genomförandet av planen medför kostnader för byggande av olika anläggningar m m. Vid en jämförelse mellan den värdeökning och de kostnader som detaljplanen medför samt de mervärden som uppkommer kan detaljplanen anses ekonomiskt lönsam.
<b>Exploatörens kostnader och intäkter</b>	Exploatörerna kommer att ha kostnader för inköp av mark, anslutningsavgifter för VA, markberedning, eventuella tekniska undersökningar, projektering, uppförande av byggnader m m.
<b>Kommunala kostnader</b>	Genomförandet av planen medför kostnader för kommunen för anläggande av ytbeläggning på lokalgatan, utbyggnad av vatten och avlopp m m.
	De delar av planen som är utlagd som naturmark kommer att sparas i befintligt skick. Naturmarken kommer med andra ord inte att konverteras

till parkmark och är därmed inte förenat med några anläggningskostnader eller dylikt.

Arkeologiska förundersökningar och utgrävningar	320 000 kr
Geotekniska undersökningar	70 000 kr
Vatten- och avlopp	500 000 kr
Anläggande av slitlager på lokalgata	360 000kr
Plan- och kartkostnader	100 000 kr
	1 350 000 kr

Genomförandet av detaljplanen kräver inga övriga följdinvesteringar.

#### **Kommunala intäkter**

Intäkterna för kommunens del är hänförliga till anläggningsavgifter för vatten- och avlopp samt försäljning av mark. Storleken på intäkterna beror på det antal tilläggsavgifter som kommer att tas ut och arean kvartermark som får bildas enligt detaljplanen. De exakta intäkterna går därför inte att uppskatta exakt men enbart intäkterna från markförsäljningen kommer att ge mer än kommunens kostnader för sin del av exploateringen.

#### **TEKNISKA FRÅGOR**

##### **Tekniska utredningar**

En översiktlig geoteknisk utredning är gjord av PentaCon 2006-06-13. Det åligger exploitören att göra kompletterande geotekniska undersökningar innan arbetet påbörjas

Tecken på arkeologiska lämningar medförde att en arkeologisk utgrävning genomfördes under 2006 på de platser inom planområdet där byggnader och andra anläggningar skall uppföras.

##### **Tekniska anläggningar**

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och spillvattenledningar är ansluten till kommunens VA-nät. Angöring sker från det allmänna gatunätet.

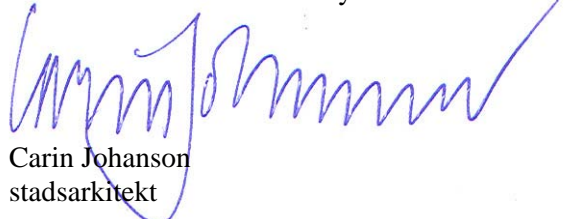
##### **Kartförsörjning**


Grundkarta är upprättad för planområdet. I samband med ansökan om bygglov ska nybyggnadskarta upprättas och bifogas ansökan.

##### **Medverkande tjänstemän**

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Per Seigerlund i samverkan med Suzanne Edström och Sten Reutervik, båda Tekniska förvaltningen.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2006-12-06

  
Carin Johanson  
stadsarkitekt

  
Eva Werkelin  
planarkitekt

Antagen BN 2007-04-10.  
Laga kraft 2007-05-07