



Dnr 2022-21



Stadsarkitektkontoret

Detaljplan för
Visby Kometen 1 och Visby
Norr 1:2 och del av Norr 1:1
Gotlands kommun

2002-06-05

UTSTÄLLNING





Detaljplan för

VISBY KOMETEN 1 och VISBY NORR 1:2 och del av NORR 1:1

VISBY

Gotlands kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av en plankarta med bestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, en MKB (miljökonsekvensbeskrivning), samrådsredogörelse samt grundkarta.

Till planförslaget har även en fastighetsförteckning upprättats.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För de områden som ligger inom detaljplan fastställd 1966-11-09 är marken utlagd för industriändamål. När Folkuniversitetet flyttade in i lokalerna på Kometen 1 kom den nya verksamheten att strida mot ändamålet i detaljplanen. Tekniska förvaltningen har därför inkommit med en ansökan om ändring men också utökning av detaljplanen för fastigheterna Visby Kometen 1 och Visby Norr 1:1 till att avse område för undervisningsändamål, kontorsändamål och område för viss handel.

Fastigheten Visby Norr 1:2 har tidigare inte varit föremål för detaljplaneläggning men då en bygglovansökan om tillbyggnad av affärshus avslagits med motivering att markens lämplighet bör provas genom planläggning anser stadsarkitektkontoret att även denna fastighet bör ingå i detaljplanearbetet. Ägaren till kvarnen har även för avsikt att återskapa det torn som förstördes vid branden på 1980-talet.

I planförslaget föreslås även en breddning av Merkuriusgatan för att i en framtid möjliggöra en utbyggnad av Norra Hansegatan till Lummelundsväg.

PLANDATA

- Lägesbestämning
- Areal

Området ligger Visby nordöstra stadsdel, drygt 1 km från Österport och i omedelbar anslutning till Broväg.

Området omfattar ca 12 ha.

- Markägoförhållanden Visby Lejonet 2 ägs av Gotlands Investment AB, Visby Lejonet 3 av Gotlands Industrihus AB, Visby Kometen 2 ägs av Heco Elservice AB och Visby Norr 1:2 av Sport-City AB. Resterande del av planområdet är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas området som bebyggelseområde som bör utredas vidare.
 - Detaljplaner För större delen av ändringsområdet gäller detaljplan 1966-11-09. Visby Norr 1:2 och den del av Visby Norr 1:1 som ingår i förslaget har inte tidigare varit föremål för planläggning.
 - Program för planområdet Något planprogram har inte ansetts erforderligt då detaljplanens huvudsyfte är att anpassa pågående verksamheter.
 - Miljökonsekvensbeskrivning En samlad bedömning av planförslagets konsekvenser visar att det finns viss risk för att allmänna och enskilda intressen påverkas. Plastbåtstillverkningens utsläpp är inte hårdare reglerade än att de medger ett betydligt större utsläpp av styren än vad som t ex förekom år 2001. I den miljöprövning av Nimbus verksamhet som ska ske senast under år 2004 måste hårda krav på begränsning av utsläppen av främst styren ske. Eftersom avgången av styren från polyester m fl använda komponenter i stort sett följer den använda mängden, innebär detta i praktiken ett krav på begränsad produktion (ungefär motsvarande dagens).
- Markföroreningar kan förmodas finnas inom planområdet sett utifrån de verksamheter som har funnits. En stor del av planområdet har och kommer att ha "måttligt känslighet" vad gäller exponering för människor och litet skyddsvärde inom de delar som är eller kan bli påverkade av de eventuellt förekommande markföroreningarna.
- Vid en eventuell framtida planändring där Lejonet 2 ingår och där planändringen kommer att medge en mera känslig markanvändning skall markföroreningarna klarläggas.
- Kommunala beslut i övrigt Byggnadsnämnden gav 2001-05-16 stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation Området ligger på ganska tunna jordlager och gränсар i norr och öster till Bingerskvarnsområdets mer opåverkade hållmarker. Större delen av Kometen 1 utgörs av ett gammalt stenbrott från vars botten hållmarken stiger åt öster uppåt mot kullen där Bingers kvarn är belägen. Den norra delen av planområdet är skogsbevuxen. Den obebyggda delen av kvarteret Lejonet är ett delvis sargat delvis intakt hållmarksområde och är bevuxet med olika sorter av oxel. Området används idag för lek och rekreation.
- Geotekniska förhållanden Området vid Konstskolan är ett gammalt stenbrott där underlaget ej helt är känt. Den geologiska kartan anger för övrigt hållmark för hela planområdet. Karstsprickor förekommer. En översiktlig geoteknisk undersökning har därför genomförts. Undersökningen visar att den uppfyllda delen av det gamla stenbrottet delvis är igenfyllt med schaktmassor och avfall av skiftande karaktär. Fyllningens måktighet uppgår, inom Lejonet 2 och den västra delen av Lejonet 3, till ca 4 meter. Området öster om den ouppfyllda delen av stenbrottet, inom Kometen 1, är delvis uppfyllt med

avbaningsmassor av varierande sammansättning. Det bedöms att det i huvudsak är naturligt lagrad friktionsjord som har blivit omflyttad inom fastigheten.

Den naturligt lagrade jorden inom området i övrigt, består generellt av friktionsjord, grusig sand eller morän, direkt på kalkstensberget.

För grundläggning inom området gäller generellt att organisk yttjord och fyllning, bör schaktas bort.

Bebyggelseområden

- Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom Lejonet 2 finns tre byggnader med ett antal, olika verksamheter. Previa med drygt 10 anställda, ett dataföretag med 1 anställd. Visby vårdförvaltning har också några lokaler i denna byggnad. Inom fastigheten finns också Puls Fitness och en motorcykelklubb. På Lejonet 3 ligger f d kycklingslakteriet som ägs av Gotlands Industrihus AB. Någon verksamhet finns inte där idag. Att i en framtid återuppta slakteriverksamheten anses mindre lämpligt med tanke på närheten till bostadsbebyggelsen och den lukt och olägenhet som kan uppstå.

På Kometen 2 finns en bilreparationsfirma och på Visby Norr 1:2 Sport-City AB Intersport beläget. På Kometen 1 är sedan mitten av år 2000 Folkuniversitetet etablerat.

- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bingers kvarn, som uppfördes 1854 brann på 1980-talet varvid det kulturhistoriska värdet till största delen gick till spillo. Dock har kvarnen ett symbolvärde med sin monumentala volym. Byggnaden har dessutom ett miljöskapande värde genom sin mycket framträdande placering i ett öppet höjdläge längs Broväg.

I detaljplaneförslaget har därför lagts ut en förgårdslinje mot Broväg för att hålla vyn mot Bingers kvarn intakt.

De nytilskapade byggrätterna närmast Broväg har getts en lägre byggnadshöjd för att inte konkurrera med den angränsande bebyggelsen medan de byggrätter mot Mercuriusvägen har fått en något generösare byggnadshöjd.

Förgårdslinjen mot Mercuriusgatan har getts en bredd på 12 meter för att hålla bebyggelsen något indragen från gatan.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsområden inom Gotlands kommun (Kf § 155, 1999-06-14). Förfrågan och anmälan ska inlämnas till byggnadsnämnden.

Gator och trafik

- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Mercuriusgatan föreslås breddas och bli en framtida förbindelse mellan Norra Hansegatan och Hangarvägen.

Tillfarten till Lejonet 2 sker till viss del från Herkulesgatan som enligt gällande detaljplan har utgått. I planförslaget föreslås att gatan ånyo legaliseras och utformas som en återvändsgata vid fastighetsgränsen mellan Lejonet 2 och 3.

- Kollektivtrafik

Visbys kollektivtrafik passerar området via Atlasgatan.

- Parkering, angöring och utfart

Parkering skall ske på varje enskild fastighet.

Angöring till fastigheterna inom kvarteret Lejonet föreslås ske från i huvudsak Mercuriusgatan och till en viss del från Herkulesgatan. Även de nytilkommande tomterna inom kvarteret Kometen får angöring från Mercuriusgatan. Kometen 1, där Konstskolan är belägen har infart från dels

Merkuriusgatan men har även tillfart till entré och parkeringsplats från Broväg. Denna tillfart bör även nyttjas om behov av ytterligare tillfarter uppstår för tillkommande bebyggelse öster om Konstskolan.

Den befintliga tillfarten till fastigheten Visby Norr 1:2 behålls i sitt nuvarande läge. Fastigheten föreslås utökas 10 m österut för att, inom tomten, möjliggöra en bättre tillgänglighet till de bakre byggnaderna efter den planerade tillbyggnaden.

Med anledning av närheten till Nimbus skall även en alternativ tillfart till kvarnen anläggas med anslutning till Merkuriusgatan. Läget för gatan har inte bestämts i dagsläget utan kommer att ske i samarbete mellan fastighetsägaren till Visby Norr 1:2 och kommunen genom ett servitutsavtal. Längs Broväg ut till Bingers kvarn föreslås på norra sidan att en gång- och cykelbana anläggs.

Störningar

Detaljplaneområdet ligger inom flygbullerstört område som överstiger FBN 55 dBA för civil och militär trafik. På grund av detta kommer sannolikt extra ljudisolering på undervisningslokaler att krävas i samband med bygglovprövning/byggnämnan enligt gällande bestämmelser i Boverkets byggregler (BBR).

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp Området kan kopplas till det kommunala va-nätet.
- Värme och el Sker genom GEAB:s försorg.
- Avfall Avfallshanteringen sker genom kommunens försorg.

Administrativa frågor

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

Stadsarkitektkontoret i Visby 2002-06-05


Christine Edström
stadsarkitekt


Yvonne Mårtensson
planingenjör

<u>Byggnadsnämnden</u> har den <u>11 / 12 2002</u> antagit detta förslag. Beslutet vann laga kraft <u>15 / 9 2003</u> betygas i tjänsten <u>Lilian Homan</u>



Detaljplan för

VISBY KOMETEN 1 och VISBY NORR 1:2 och del av VISBY NORR 1:1 m fl, 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 beskriva hur det ska ske.

Genomförandeorganisation

Planområdet omfattar del av fastigheterna Visby Norr 1:1, 1:30 och Visby Annelund 1:136 samt fastigheterna Visby Kometen 1 och 2, Visby Lejonet 2 och 3 och Visby Norr 1:2. Huvuddelen av planområdet ägs av Gotlands kommun. Kommunen är tillsammans med Sport City AB huvudansvarig för genomförandet av detaljplanen och exploateringen av planområdet.

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 genomförs relativt snabbt och att genomförandetiden inte ska utgöra ett hinder vid nödvändiga förändringar i en nära framtid. Fastighetsindelningen är okomplicerad och det finns inte heller i övrigt några större 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 bygglov, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägarna får någon ersättning.

Tidsplan

Planarbetet för ifrågavarande planområde kommer att bedrivas enligt följande tidsplan:

Planprocess

Samråd

Utställning

Beslut om antagande av byggnadsnämnden

år 2001/2002

dec - januari.

aug - sept

maj

Ansvarsfördelning

Gotlands kommun ansvarar huvudsakligen för att planen blir genomförd.

Gotlands kommun ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avlopp inom planområdet samt upprättande av förbindelsepunkt för dricks- vatten och spillvatten till fastigheter som nybildas vid exploatering av området.

Gotlands kommun ansvarar för utförandet av gång- och cykelväg inom planområdet samt att Merkuriusgatan breddas och byggs ut mot Hangarvägen och att vändplatsen vid Herkulesgatan iordningställs.

Inom kvartersmark (respektive tomtplats) ska fastighetsägarna ansvara för utförandet av anslutning av vatten- och avlopp, el och tele vid respektive fastighetsgräns.

Huvudmannaskap

Kommunen blir huvudman för gata och cykelväg, va och allmän platsmark.

Genomförandavtal

Eftersom Gotlands kommun äger huvuddelen av planområdet är upprättande av exploateringsavtal inte nödvändigt. Om exploatör förvärvar större delar av planområdet kan exploateringsavtal bli aktuellt. I detta regleras genomförandet av exploateringen av del av planområdet.

Upplåtelse

Fastigheter som bildas i samband med exploatering ska upplåtas för enskilt ägande alternativt med tomträtt.

Bebyggelse

Projektering och upphandling av produktion av gator, vatten- och avlopp o dyl, inom allmänplatsmark, utförs av Gotlands kommun. Nuvarande och blivande fastighetsägare kommer att ansvara för uppförande av bebyggelsen varför det torde ske över en viss tidsutsträckning. Någon tidplan för genomförandet är därför inte upprättad.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Markförsörjning**

Eftersom huvuddelen av berörd mark redan är i Gotlands kommun ägo torde inget förvärv av mark vara nödvändigt för genomförandet.

Fastighetsbildning

Nybildning av fastigheter inom planområdet ska ske på initiativ från Gotlands kommun eller köpare av mark. Fastighetsbildning ansöks vid Lantmäterimyndigheten i Gotlands län. Utvidgningen av verksamheten inom Visby Norr 1:2 sker genom fastighetsreglering så att den överensstämmer med avgränsningen i detaljplanen. Breddningen av Merkuriusgatan sker även genom fastighetsreglering.

I den mån kommunal mark inte kan nyttjas ska rätten att nyttja utrymme för gång och cykelväg längs Broväg till Bingers kvarn säkerställas med servitut eller motsvarande.

Avtal

För genomförandet av Sport City AB:s del av exploateringen har av miljöskäl ställts krav på att möjliggöra utfart även till Merkuriusgatan. Avtal mellan kommunen och företaget, som reglerar frågan, måste därmed upprättas. Företaget ansvarar för kostnaderna och genomförandet av en sådan utfart.

EKONOMISKA FRÅGOR

**Ekonomisk
helhetsbedömning**

Den ekonomiska bedömningen ska i normalfallet visa om exploateringen är ekonomiskt lönsam och därmed realistisk att genomföra, dvs att planvinst uppkommer. Kravet på full kostnadstäckning föreligger inte på samma sätt vad gäller exploatering för industrimark eller motsvarande eftersom det har ansetts strategiskt viktigt med industrietableringar.

För dagen går det inte att ha någon uppfattning om hur många etableringar och nybildade fastigheter som kommer att bildas. Av det skälet går det inte att uppskatta intäkterna avseende anläggningsavgifterna för vatten och avlopp. Av samma skäl går det inte heller att uppskatta kostnader för upprättande av förbindelsepunkter för dricksvatten och spillvatten.

Genomförandet av planen medför kostnader för byggande av olika anläggningar m m. Industrietableringar eller liknande prioriteras av kommunen. Endast ett visst mervärde kan uppkomma. Planvinsten innebär i stort sett att detaljplanen skapar etableringsmöjligheter i bra läge. Sammantaget innebär det att detaljplanen kan genomföras.

**Plangenomförande-
kostnader/intäkter**Kostnader för Gotlands kommun:

Gator o dyl (asfaltbeläggning), avvattning, belysning	1 300 000 kr
Vatten- och avloppsanläggningar	700 000 kr
Elanläggningar	200 000 kr
Teleanläggningar	Krav på schakt för rör
Fastighetsbildning	20 000 kr
(endast åtgärder längs nyanlagda gator)	
Detaljplane- och kartkostnader	80 000 kr
Tekniska undersökningar	30 000 kr
Administration och projektering	120 000 kr
Kapitalkostnader (under genomförandet)	150 000 kr
SUMMA	2 600 000 kr

Genomförandet av detaljplanen torde i övrigt inte fordra andra följdinvesteringar och således inget tillskott av skattemedel.

Kommunala intäkter

Försäljning av industrimark eller motsvarande ca 2 400 000 kr

Om industrimarken eller motsvarande inte försäljs utan upplåts med tomträtt minskar den direkta intäkten avsevärt. Å andra sidan ger det en avkastning under en lång period.

Anläggningsavgifter för vatten- och avlopp går inte att uppskatta initialt men torde uppgå till 2-300 000 kr.

**Övriga kostnader för köpare
av de nybildade fastigheterna**

Förutom kostnaderna för nybebyggelsen och anläggningsavgifter för vatten- och avlopp tillkommer anläggningskostnader inom fastigheten. Kostnaderna kan avse schaktning, serviceledningar, markberedning, infart m m. Därtill tillkommer anslutningskostnader för el och telefon liksom kostnader för nybyggnadskarta, bygglov och lagfart.

Inlösen, ersättning m m

Inlösen av del av fastigheten Visby Kometen 2 måste ske med anledning av breddningen av Merkuriusgatan. Ytterligare inlösen för breddningen av Merkuriusgatan kan bli aktuell. Någon ersättning för eventuell servitutsrätt avseende gång- och cykelbana torde inte utgå.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Gotlands kommun har genomfört en översiktlig geoteknisk undersökning för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna inom planområdet.

Tekniska anläggningar

Dricksvatten- och spillvattenledningar ska anslutas till kommunens VAnät. Förbindelsepunkt anordnas i fastighetsgräns. Dag- och dräneringsvattnet inom området ska ledas till förbindelsepunkt för dagvattennätet. Ledningarna ska huvudsakligen anläggas i gatorna. Ledningarna ska dimensioneras och anläggas enligt gällande normer.

Gatorna i planområdet ska ha olika brett vägområde, 7-9 meter brett. Den totala körbanebredden ska vara 5-7 meter bred. Vägområdet som avser gång- och cykelväg ska ha ett vägområde om 3 meter. Gatorna ska dimensioneras enligt Anläggnings-AMA och i övrigt enligt de krav som Gotlands kommun ställer. Därtill ska avvattning lösas och gatubelysning anordnas.

Elluftledning flyttas i samband med exploatering av området.

Kartförsörjning

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

DELTAGANDE TJÄNSTEMÄN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Roger Möller i Samverkan med Göran Gustavsson, Hans Ekling och Sten Reutervik, samtliga Tekniska förvaltningen.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2002-06-05

Christine Edström

Christine Edström
stadsarkitekt

Yvonne Mårtensson

Yvonne Mårtensson
planingenjör

Byggnadsnämnden har den <u>11 / 12</u> <u>2002</u> antagit detta förslag. Beslutet vann laga kraft <u>15 / 9</u> <u>2003</u> betygas i tjänsten <i>Lilian Öman</i>
--