

Del av kvarteret JÄRNVÄGEN

Visby

Gotlands kommun

Detaljplan

Stadsarkitektkontoret 1994-04-27

Ulf Johansson
stadsarkitekt

Yvonne Mårtensson
plantekniker

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linjen belägen 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- L-GATA Gata som ingår i lokalnätet
- PARK Anlagd park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- DC Vård/Centrumbebyggelse
- K Kontor
- J Småindustri och hantverk
- E Transformatorstation
- P Parkering

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00.0 Förestagen gatu höjd

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största bruttoarea i kvadratmeter
- e₂ 000 Fastigheten får delas i max två tomter

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Endast källarlösa hus
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- Bostäder får inte uppföras

MARKENS ANORDNANDE

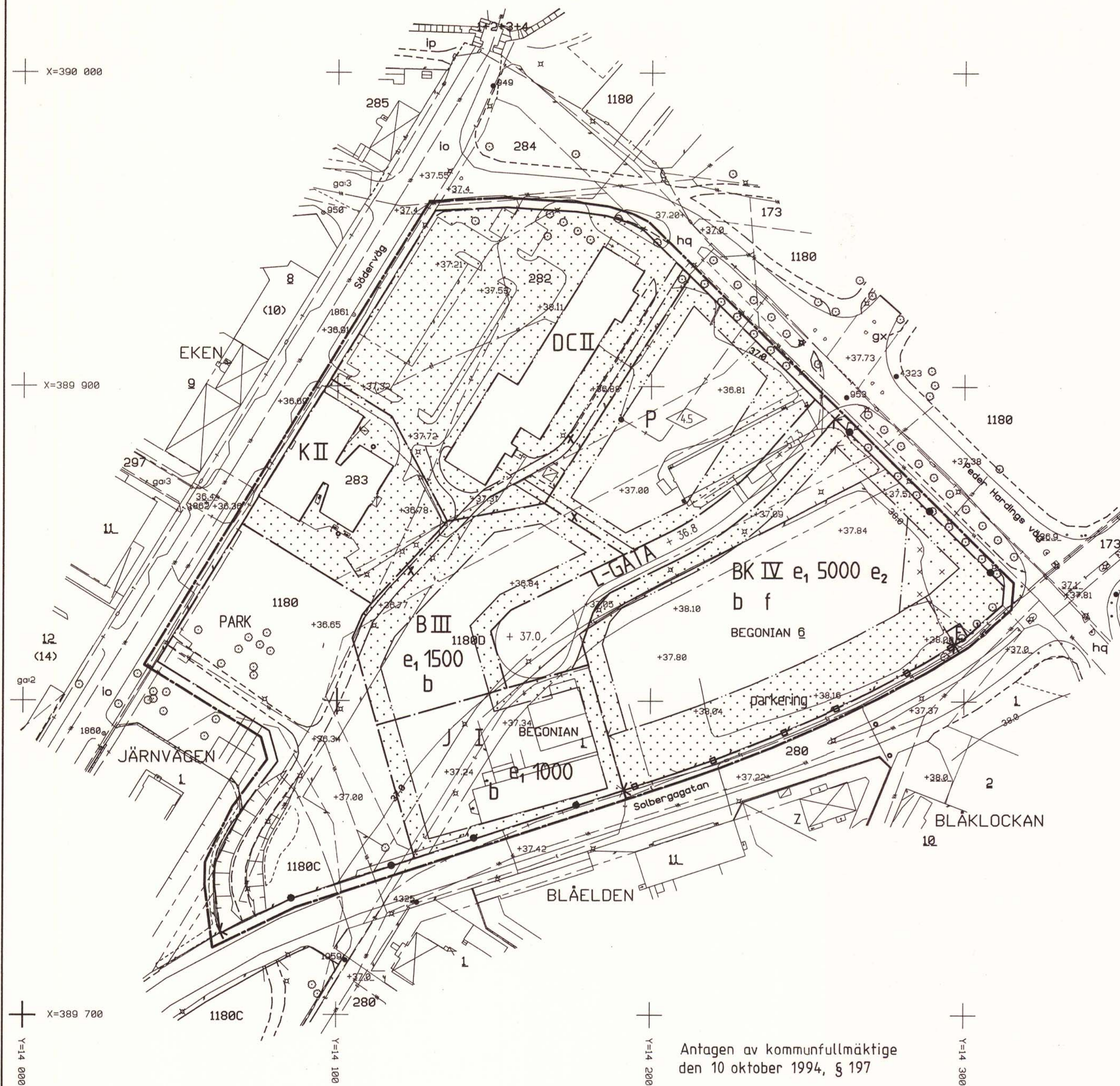
- Stängsel skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- Byggnadshöjd
- f Fasaden skall ljudisolerats mot vägtrafikbuller R_w 41 dB
- Mur skall anordnas till en höjd av 1.8 m från gatunivån

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

De fastighetsplaner som fastställdes 30 mars 1938 och 2 april 1948 upphävs enligt PBL 6:11. Genomförandetiden slutar 2004-12-31.



Antagen av kommunfullmäktige
den 10 oktober 1994, § 197

Lagakraftvunnen den 1 november 1994





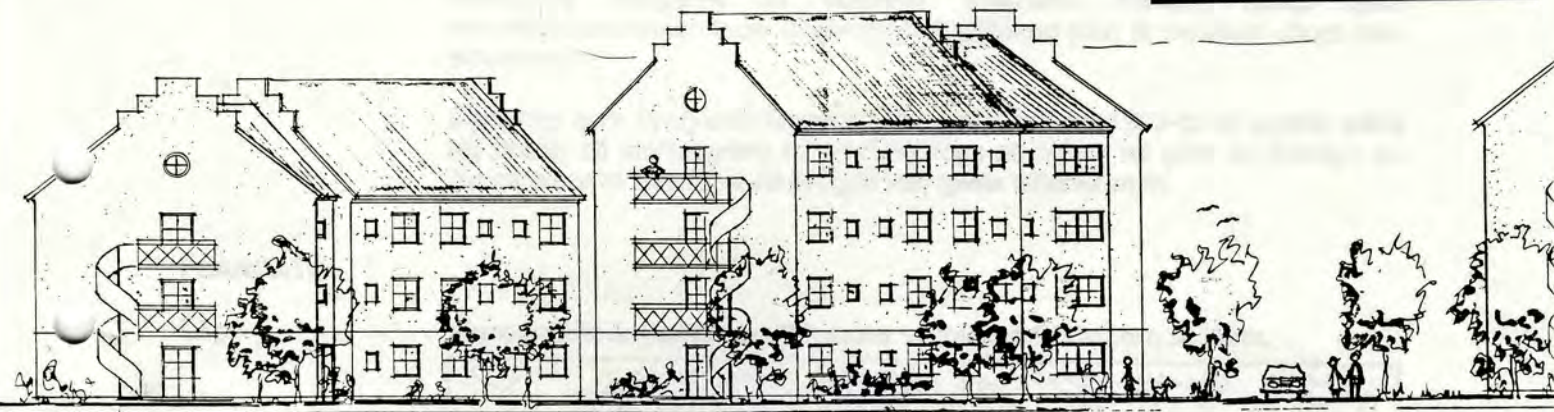
Del av kvarteret JÄRNVÄGEN

Visby

Gotlands kommun

Detaljplan

Förslag till fasadutformning
för Begonian 6



Mot Solbergagatan

Utställningsförslag 1994-04-27

Del av kvarteret Jämvägen i Visby - Planbeskrivning 1994-04-27, utställning

Areal Totalt omfattar planområdet ca 3,5 ha.

Markägförhållanden

Begonian 6 är i enskild ägo. Stg 283 upplåts till försäkringskassan genom tomträttsavtal. Resterande delar ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner För Begonian 6 gäller en detaljplan fastställd 1937-12-07 där marken är utlagd för industriändamål. Övriga delar ingår i en detaljplan fastställd 1934-03-29 där marken redovisas som järnvägsändamål. Området omfattas även av generalplan antagen 1967-12-12, en trafikledsplan antagen 1970-05-19 samt en gång- och cykelledsplan antagen 1975-02-10.

Skyddsrum Planområdet ligger inom Visby skyddsrumsort. Den planerade bebyggelsen kommer att medföra ytterligare behov av skyddsrumspatser inom området. I samband med bygglovprövning skall anmälan och förfrågan för skyddsrumsbeked inlämnas till kommunen.

Kommunala ställningstaganden

Området har tidigare ingått i dels ett dispositionsplaneförslag dels ett detaljplaneförslag som varit ute på samråd. I samband med Arlas utredning om mejeriverksamheten på Gotland med ett eventuellt nytt mejeri på Österby beslutade byggnadsnämnden att avvakta besked om omlokaliseringen av mejeriet före slutligt ställningstagande i planfrågan. Byggnadsnämnden meddelade sig 1993-02-03, § 23, positiv till upprättande av nu aktuell detaljplaneändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet omges av stora parkområden. Korsbetningen, cirkusplatsen och Östra Byrummet som ligger alldeles norr därom. I planområdets södra del ingår en del av Järnvägsparken med sina stora uppvuxna träd. Längs Peder Hardings väg finns en trädallé som skapar en lummighet mot gatan. Det är av stor vikt att denna vegetation behålls.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms goda.

Fornlämningar Inga synliga fornlämningar finns inom området men närheten till den medeltida stadsmuren föranleder extra uppmärksamhet vid exploateringen. Kontakt bör tas med länsstyrelsen före större schaktningsarbeten. Någon övrig arkeologisk undersökning anses inte vara befogad.

Bebyggelseområden

Avsikten är att Begonian 6 skall bebyggas med ca 150 studentbostäder i exempel punkthus. Husen föreslås att byggas i max fyra våningar. Planförslaget möjliggör även kontorsbebyggelse om förutsättningarna skulle komma att förändras. Dock är exploateringen avhängig av att parkeringsplatsbehovet tillgodoses. Mellan denna fastighet och vårdcentralen

har reserverats ett område för parkeringsändamål med möjlighet att uppföra ett parkeringshus i två plan med plats för ca 130 bilar. Söder därom har ett område för bostadsändamål föreslagits som möjliggör byggande av bostäder i max 3 våningar.

Stg 283 där försäkringskassan är belägen, har utökats mot öster för att befintlig parkeringsplats skall inrymmas inom fastigheten.

Stg 282 där vårdcentralen är inrymd har getts ett utrymme för alternativanvändning vilket innebär att förutom pågående vårdverksamhet även andra verksamheter, som bör ligga centralt, kan inrymmas t ex butiker service, kontor, bio, bibliotek m m.

I planområdets södra del ligger en tvättinrättning (VIC-tvätten). Ett hyresavtal för en 10-års period är tecknat med kommunen. Enligt miljö- och hälsoskyddskontoret bedöms verksamheten inte utgöra någon olägenhet för omgivande bebyggelse och föreslås därför ligga kvar. I föreliggande detaljplan är området utlagt för småindustri och hantverk.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom området finns flera verksamheter inrymda. Försäkringskassan med ca 70 anställda, vårdcentralen med ca 100 anställda och VIC-tvätten som ligger i planområdets södra del har en verksamhet som sysselsätter 8-10 helårsanställda. I norra delen av planområdet finns en lagerlokal som tidigare har tillhört järnvägen. Avsikten är att denna byggnad skall rivas och ge plats för en lokal gata som ska trafikmata kvarteret.

Kommersiell service

Planområdet intar en centralt läge i Visby, med närhet till all slags service.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar leder till och genom planområdet. För att säkra tillgängligheten till området och till omkringliggande områden har gång- och cykelvägen lagts ut som x-område inom kvartersmark. En förbindelse mellan lokalgatan och befintlig cykelväg öster om vårdcentralen föreslås anläggas i parkeringsområdets södra del.

Parkering, angöring, tillfart

All parkering sker inom respektive tomter. Parkeringen för Begonian 6 skall ske i planområdets sydöstra del. Därigenom hamnar bostadshusen längre från den trafikbulleralstrande Solbergagatan.

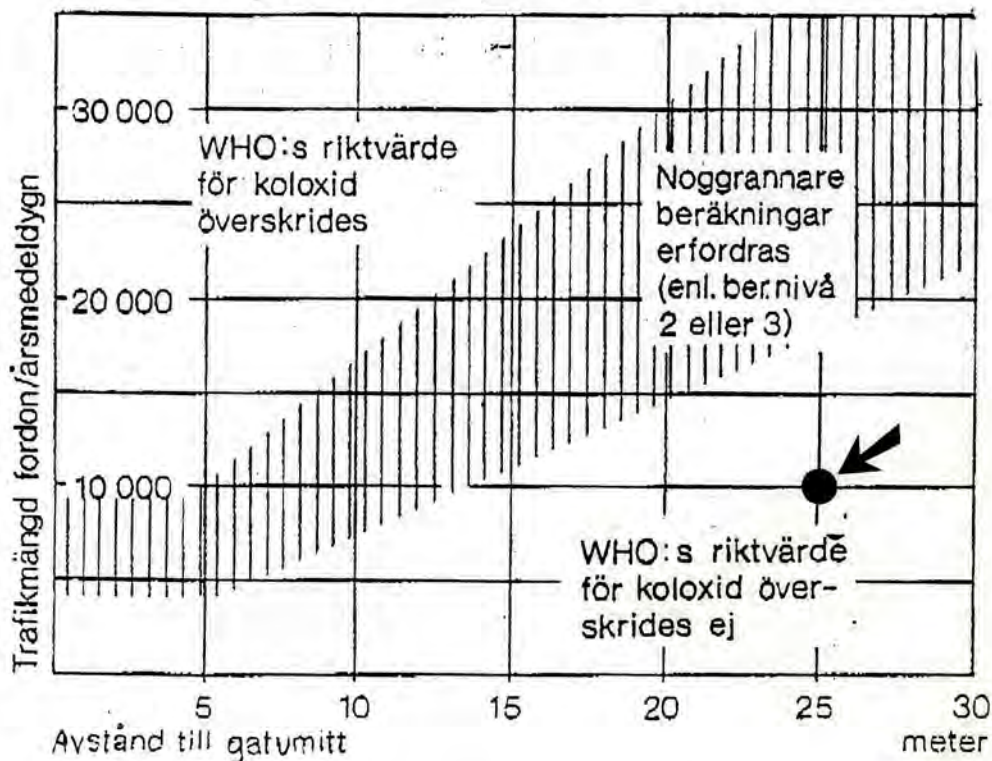
I ett handlingsprogram för Hansestaden Visbys innerstad är en av målsättningarna att tillskapa nya parkeringsplatser för innerstadens behov utanför och i närheten av ringmuren. I föreliggande planförslag har ett område lagts ut för parkeringsändamål mellan vårdcentralen och Begonian 6 där även en bygggrätt som möjliggör byggande av parkeringshus i två plan föreslås. Redan idag utnyttjar vårdcentralen delar av området som ett komplement till den befintliga parkeringsplatsen vilken tidvis är fullbelagd. En lokalgata som ska trafikförsörja området föreslås anläggas inom kvarteret, mellan Begonian 6 och vårdcentralen med anslutning från Peder Hardings väg. Lokalgatan förslås få en vägstandard som medger en gång- och cykelbana längs den östra sidan.

Gatunät Planområdet avgränsas i norr av Peder Hardings väg och i öster av Solbergagatan. Medeldygnstrafiken på Solbergagatan beräknas idag till ca 6 000 fordon. En målsättning är dock att Solbergagatan skall avlasta de kringliggande gatorna med ytterligare ca 4000 fordon.

Störningar En stor mängd biltrafik passerar området på Solbergagatan. I planbestämmelserna har därför införts ett krav på ljudisolering mot trafikbuller.

Enligt de av Världshälsoorganisationen (WHO) framtagna riktvärdena för bilavgaser kommer dessa inte att överskridas, se nomogram nästa sida.

Grovsorteringsnomogram för bilavgaser



Då riktvärdena är framtagna 1984 kan påpekas att värdena ytterligare har förbättrats med tanke på införandet av bilkatalysatorer m m.

Teknisk försörjning

Kretslopp Se texten under rubriken "Avfall".

Vatten och avlopp Området skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme Området skall anslutas till fjärrvärmenätet.

El Området skall kopplas till GEAB:s el-nät.

Avfall

Inom Begonian 6 ska avfallet samlas upp i separata "källsorteringshus" där man exempelvis sorterar flaskor, glödlampor, matavfall m m i separata kärl.

**Administrativa frågor**

För området gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) fastställda 1938-03-30 och 1948-04-02 vilka före upphävs.

Visby 1994-04-27

Ulf Johansson
stadsarkitekt

Yvonne Mårtensson
plantekniker

Antagen av kommunfullmäktige den 10 oktober 1994

Lagakraftvunnen den 1 november 1994



Del av kvarteret JÄRNVÄGEN

Visby

Gotlands kommun

Detaljplan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas vara antagen av kommunfullmäktige under andra halvåret 1994. Byggstart beräknas ske sista kvartalet 1994. Första inflyttning kan ske 8 månader efter byggstart.

Genomförandetiden slutar 2004-12-31.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garenterad byggrätt enligt detaljplanen. Denna får ändras mot fastighetsägarens vilja bara om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Fastighetsägaren har rätt till ersättning för förlorad byggrätt.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla. Kommunen kan dock ändra eller häva planen utan att fastighetsägaren får någon ersättning. Kommunen får också lösa mark som inte bebyggs i huvudsaklig överensstämmelse med planen.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Kommunen svarar således för utbyggnaden av den nya gatan. Vatten och avlopp anlägges av kommunen. Övriga tekniska försörjningssystem (värme, el- och tele) anlägges av Geab resp Telia fram till tomtgräns såvida inte annan överenskommelse träffas.

Utbyggnad av föreslaget parkeringshus åvilar i första hand kommunen då det är avsett att lösa parkeringsbehovet för Visby innerstad.

Avtal

Avtal skall tecknas med ägaren till fastigheten Begonian 6 för reglering av bl a överlåtelse av mark, kostnad för gatuutbyggnad samt förutsättningar för beräkning av anslutningsavgift för vatten och avlopp vid nybyggnad på Begonian 6.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Gatuområdet skall ha en bredd av 9 meter.

Va-frågor

Vatten och avlopp måste byggas ut i den nya gatan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för gatuutbyggnaden uppskattas till 550 000:- kronor. Kostnaden skall fördelas mellan kommunen och ägaren till Begonian 6. Någon särskild gatukostnadsutredning behöver ej göras.

Kostnaden för vatten- och avloppsledningar uppskattas till 275.000:- kronor.

Kostnaden för nybyggnad av parkeringshus uppskattas till 100.000:- kronor/plats eller ca 13 miljoner kronor.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning kan genomföras utan att ny fastighetsplan upprättas. Gällande tomtindelningar upphör att gälla inom planområdet så snart detaljplanen antagits genom beslut som vunnit laga kraft.

Lagerbyggnad på fastigheten stadsäga 1180D är uthyrd tills vidare med 9 månaders uppsägningstid.

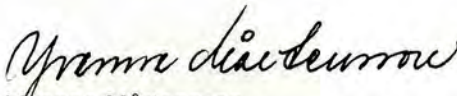
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Lars-Gunnar Wedin, fastighetskontoret i samråd med Göran Lindström gatukontoret och Yvonne Mårtensson stadsarkitektkontoret.

Visby 1994-04-27



Ulf Johansson
stadsarkitekt



Yvonne Mårtensson
plantekniker

Antagen av kommunfullmäktige den 10 oktober 1994

Lagakraftvunnen den 1 november 1994



LÄNSSTYRELSEN
GOTLANDS LÄN

Planenheten

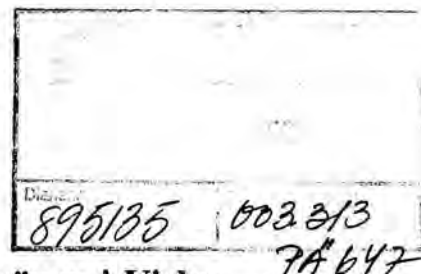
LAGAKRAFTBEVIS

1994-11-02

2023-3533-94

Byggnadsnämnden i Gotlands kommun

621 81 VISBY



Lagakraftbevis för detaljplan för del av kv Järnvägen i Visby

Kommunfullmäktige har den 10 oktober 1994, § 197, antagit ett förslag till detaljplan daterat den 27 april 1994.

Länsstyrelsen beslutade den 25 oktober 1994 enligt 12 kap 2 § PBL att inte enligt 1 § samma kapitel pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Enligt länsstyrelsens diarium har vid överklagandetidens utgång kommunens antagandebeslut inte överklagats. Det har till följd härav vunnit laga kraft den 1 november 1994.


Kerstin Yttergren
karttekniker

Kopia till:
Kommunfullmäktige
FRM
FBM
Vägförvaltningen
MKG
Planenheten