

Detaljplan för Visby Riggen 1

Planbeskrivning

Ärendenummer MBN 2023/3127
Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen
2025-11-20, reviderad 2026-03-24

Antagen av miljö- och byggnämnden 2026-04-13 MBN § 67
Laga kraft 2026-05-07
Akt nummer 09-P-318



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
Detaljplanens syfte.....	2
Beskrivning av detaljplanen	3
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Genomförandefrågor.....	15
Planeringsunderlag	20
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	24

Planbeskrivning



Avsnittets innehåll

Planbeskrivningen är en tillhörande del av detaljplanen och ska huvudsakligen öka förståelsen för de som berörs av planen genom att beskriva vad som ska genomföras på ett specifikt område i kommunen. I planbeskrivningen redogör kommunen bland annat för planeringsförutsättningar, syfte med detaljplanen, avvägningar mellan olika intressen samt hur planen ska genomföras. Planbeskrivningens innehåll regleras i kap 4, Plan- och bygglagen (PBL) och i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning. Dokumentet är en del i planprocessen och ska vara till hjälp för att tolka planen. Dokumentet kan även användas som underlag för politiska beslut om att anta detaljplanen.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med bostadsbebyggelse och kontor inom fastigheten Visby Rikken 1 i samband med att området ska rivas och återuppbyggas.

Återuppbyggnad av området ska anpassas till de strukturer och bebyggelsemönster som området haft tidigare. Området ska återuppbyggas med en god helhet och genomtänkt gestaltning. Det är viktigt att området ses i en helhet och att gestaltning och fasader samspelar.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Fastigheten Visby Rikken 1 ligger i Gråbo intill Jungmansgatan söder om Gråbo centrum. Kvarteret Rikken har tidigare bestått av ett bostadsområde från 1970-talet med 87 bostäder i form av hyresrätter. Hela området ska rivas och återuppbyggas och i samband med rivning och återuppbyggnad möjliggörs en förtätning av bostäder inom fastigheten.

Planområdet omfattar hela fastigheten Visby Rikken 1. Den gällande detaljplanen för kvarteret Rikken innehåller även omkringliggande parkmark och en del gatumark. Den delarna av den gällande detaljplanen kommer att kvarstå och inkluderas inte i upprättandet av ny detaljplan.

Detaljplanen tar fasta på tidigare struktur och utformning av bostadsområdet från 1970-talet. Nya byggrätter placeras så att strukturen ska likna det tidigare bostadsområdet. Tre nya platser med byggrätter föreslås vid områdets östra sida.

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostäder (B) och inom en av byggrätterna kompletteras bostadsändamålet med kontor (K). Anledningen till detta är att det idag finns en befintlig byggnad med kontorsverksamhet. Kontoret kan i och med det fortsätta användas som idag men byggrätten ger även möjlighet att i framtiden omvandla ytan till fler bostäder.

Detaljplanen innehåller 17 byggrätter. Antalet bostäder som kan tillkomma beror på vilken hustyp man väljer att bygga.



Illustration som visar ett exempel på hur bebyggelse kan se ut om alla byggrätter inom fastigheten bebyggs

Det koncept som ligger till grund för planförslaget som är framtaget i samband med den här detaljplanen innebär 16 nya flerbostadshus med loftgångar eller radhuskaraktär. Detaljplanen har en bruttoarea på 12 785,5 kvadratmeter och innehåller 179 nya bostadslägenheter. Planförslaget inkluderar då ett beviljat bygglov för 9 huskroppar innehållande 106 bostäder samtidigt som den möjliggör för ytterligare bostadsbebyggelse inom området.

Bostadsområdet är tänkt att hållas fritt från biltrafik med undantag för tillgängliga parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga och körväg för sopbil. Området kommer fortsatt vara anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

I förslaget sker angöring via två infarter från Jungmansgatan till områdets två parkeringsytor.



Situationsplan planerat område

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag då Region Gotlands beslut om antagande vinner laga kraft. Under denna tid har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men Region Gotland kan välja att ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.

Huvudmannaskap

Fastigheten Visby Rikken 1 kommer fortsatt vara kvartersmark. Fastigheten omges av parkmark och gatumark som ingår i den gällande detaljplanen för kvarteret Rikken. Parkmark och gatumark kommer inte ingå i den nya detaljplanen utan kvarstår som en del av detaljplanen för kvarteret Rikken antagen 1975 akt nummer: 09-VIS-170.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostadsändamål samt kontor.

Befintligt

Planområdet omfattas av gällande detaljplan 09-VIS-170 antagen 1975-09-24 som anger bostadsändamål och parkeringsplats. Kvarteret Rikken har tidigare bestått av ett bostadsområde i form av radhus och kedjehus som byggdes under 1970-talet.



Bild på tidigare bebyggelse inom kvarteret Rikken

Bostadsområdet har rivits på grund av byggnadernas dåliga skick och problem med bland annat fuktskador.

Ett bygglov inom detaljplan 09-VIS-170 beviljades 2025-02-12 MBN §12 för 9 huskroppar innehållande 105 bostäder och 4 miljörum. För att kunna tillskapa ytterligare bostadsbebyggelse och

möjliggöra förtätning behövdes en ny detaljplan. Miljö- och byggnämnden beslutade om ett positivt planbesked 2023-03-26.

Ny detaljplan ska inkludera hela fastigheten Visby Rikken 1 och förhålla sig till det redan beviljade bygglovet för bebyggelse.



Illustration bebyggelse med beviljat bygglov och förslag på ny bebyggelse som planeras med ny detaljplan

Ärendeinformation

En detaljplan är ett juridiskt bindande kontrakt mellan en kommun, markägare och grannar. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får göra inom ett markområde.

Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder,

handel, kontor, parkmark, gator), höjd på byggnader, storlek på byggnader, placering av byggnader, gång- och cykelvägar, ledningars placeringar mm.

Planläggning med detaljplan syftar till att mark och vattenområden används till de ändamål området är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process reglerad i plan- och bygglagen (PBL) med syfte att ge delaktighet för berörda, få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och för att förankra förslaget.

Vid framtagande av en detaljplan kan kommunen välja mellan bl a *utökat förfarande*, *standardförfarande* eller *begränsat standardförfarande*.

Planen hanteras enligt PBL 2010:900 med *standardförfarande* då teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att:

- Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- Detaljplanen inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Beslut om planuppdrag fattades av miljö- och byggnämnden i Region Gotland 2024-03-26 MBN §41.

STANDARDFÖRFARANDE plan- och bygglagen 2010:900

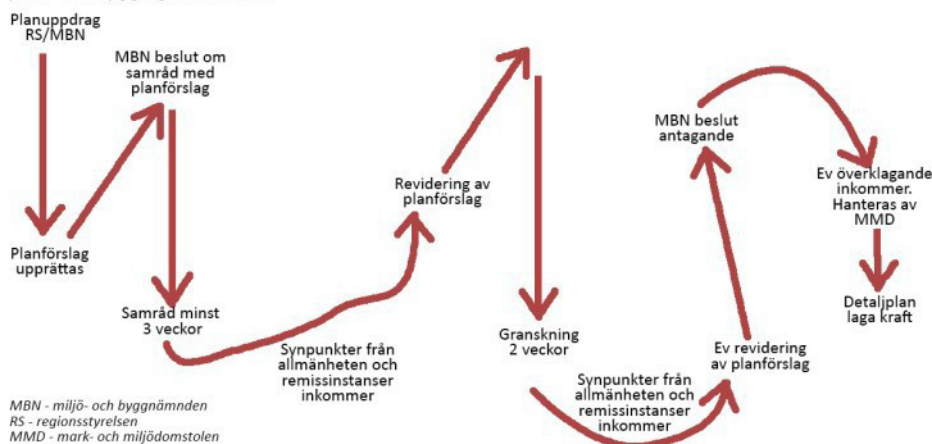


Illustration standardförfarande

Detaljplanens bakgrundskarta utgörs av ett urval av grundkartans information i syfte att uppnå en hög läsbarhet. Grundkartan upprättades (koordinatsystem SWEREF 991845, höjdsystem RH 2000). Planförslaget är upprättat med planbestämmelser enligt Boverkets nationella standard (BFS 2020:5).

Annat



Flygfoto över Rigen och Gråbo centrum

Lägesbestämning

Planområdet är lokaliserat i Gråbo, Visby strax söder om Gråbo centrum. Planområdet omfattar hela fastigheten Visby Rikken 1.

Areal

Fastigheten och planområdet omfattar cirka 3,1 hektar.

Areal byggrätter:

E- område för transformatorstation = 35 kvadratmeter

Byggrätt för bostäder och kontor = 639 kvadratmeter

Byggrätt för bostäder = 11947 kvadratmeter

Markägförhållanden

Fastigheten Visby Rikken 1 ägs av GotlandsHem AB.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användning av kvartersmark

B Bostäder

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse.

I användningen ingår även bostadskomplement som till exempel tvättstuga eller växthus.

BK Bostäder, Kontor

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse och kontor.

En befintlig byggnad inom fastigheten innehåller i dagsläget kontorsverksamhet. Syftet är att byggnaden fortsatt ska kunna användas för kontorsverksamhet och/eller så kan fler bostäder utvecklas på platsen.

E1 Transformatorstation

En yta möjliggörs för att bygga en transformatorstation inom fastigheten, så att området kan försörjas med el.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad (prickad mark)

Byggnader får inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns.

Motivet är att reglera platser där friyta, gårdsytor samt gång- och cykelstråk för de boende bör finnas.

ö1 Marken får endast förses med balkonger och uteplatser

Syftet är att möjliggöra för balkonger och uteplatser närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter vid fastighetens sydvästra sida.

Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering (plusmark)

Motivet är att möjliggöra ytor för exempelvis bilparkering med tak, cykelparkering med tak, miljöhus eller gemensamhetslokal.

Höjd på byggnadsverk

h10,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motivet är att reglera höjden på huvudbyggnader för att säkerställa ett sammanhållet område med låg bebyggelse.

h2 0,0 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

Motivet är att begränsa höjderna på komplementbyggnader och säkerställa att de underordnas huvudbyggnaderna i området.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motivet är att säkerställa att ingen bebyggelse placeras ovanpå befintliga och nya ledningar.

Takvinkel

o1 30 Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Motivet är att styra utformningen av taklandskapet i området.

o2 45 Största takvinkel är angivet värde i grader

Motivet är att styra utformningen av taklandskapet i området.

Utformning

f1 Byggnader ska utformas med sadeltak

Motivet är att styra utformningen av taklandskapet i området. Syftet är att bebyggelse i området ska samspela med varandra och tillsammans skapa en god helhet.

f2 Takkupor och frontespiser får uppföras till max halva takets längd

Motivet är att eventuella takkupor och frontespiser inte ska bli dominerande och upplevas som en hel våning.

f3 Fasad ska vara i sten, trä eller puts

Motivet är att säkerställa en god gestaltad livsmiljö. Bestämmelsen syftar även till att betona värdet av en god helhet i området.

f4 Byggnaders gavelbredd får ej överstiga 12 meter

Motivet är att säkerställa att byggnader inte blir bredare än 12 meter. Loftgångar kan tillkomma utöver detta. Loftgångar får kläs in vid gaveln utan att räknas med i gavelbredden.

f5 Ej loftgång

Motivet är att skapa en blandning av olika hustyper i området.

f6 Balkonger får inte glasas in

Balkonger får inte glasas in för att säkerställa en god helhet i området.

Utförande

b1 Bostad ska ha entré som vetter mot gång- och cykelbana

Motivet är att säkerställa strukturen i området så att området utformas i likhet med hur det har sett ut tidigare. Syftet är att samla entréer mot gemensamma stråk inom bostadsområdet.

b2 Källare eller pool får inte finnas

Bestämmelsen har tagits fram på grund av högt övre grundvatten i området.

b3 Ytor får inte hårdgöras med undantag för gångvägar som får beläggas med grus

Motivet är att säkerställa att ytorna blir genomsläppliga för hantering av dagvatten samt att de behålls som grönytor i enlighet med hur det tidigare området var utformat. Grusläggning tillåts för att kunna skapa tillgänglighet med gångvägar genom området.

b4 Färdig lägsta golvnivå ska vara minst +0,3 meter över angränsande marknivå

Syftet är att säkerställa att byggnader inte svämmas över vid skyfall.

b5 Bostad eller kontor ska ha entré som vetter mot Jungmansgatan

Syftet med entréer mot gatan är att skapa en ökad trygghetskänsla vid Jungmansgatan.

b6 Yta reserverad för dagvattenhantering

Syftet är att säkerställa platsen för översilningsytan som planeras som lösning för dagvatten- och skyfallshantering.

Markens anordnande och vegetation

n1 Bil- och cykelparkering få ej finnas

Syftet är att friytor och bostadsgårdar ska hållas fria från all typ av parkering.

n2 Bilparkering får ej finnas förutom parkering för rörelsehindrade som får finnas

Syftet är att hålla området bilfritt men tillåta parkeringsplats för rörelsehindrade för att uppnå tillgänglighetskrav inom området.

Utnyttjandegrad

e1 Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 1/5-del av egenskapsområdet

Syftet är att möjliggöra för komplementbyggnader som exempelvis cykelhus, cykelparkering under tak, miljöhus eller carports.

m1- I anslutning till bostad ska enskild eller gemensam uteplats anordnas så att ljudnivån avseende trafikbuller ej överstiger 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå

Syftet är att säkerställa så att bostäder inom byggrätter mot Jungmansgatan får tillgång till en uteplats som får acceptabla ljudnivåer.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar fastighet Visby Riggen 1 som ägs av Gotlandshem AB.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar utlagd kvartersmark där det möjliggörs markanvändning för bostäder och kontor.

Förändrad fastighetsindelning

För genomförandet av detaljplanen krävs inga fastighetsbildningsåtgärder.

Rättigheter

Det finns inga kända rättigheter inom planområdet. Placering av kommunala ledningar inom kvartersmarken kan ske genom servitut alternativt ledningsrätt, inom område som i plankartan har angivits med **u1**.

Ett u-område vid fastighetens norra del som finns inom gällande detaljplan, har tagits bort för till förmån för en ny byggrätt. Kostnaden för att flytta befintliga ledningar bekostas av exploitören.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Uppvärmning och elektricitet

Planområdet har möjlighet att försörjas med värme genom anslutning till GEAB:s fjärrvärmenät. Områdets behov av elektricitet förses genom anslutning till GEAB:s elnät. En ny transformatorstation (nätstation) kan vara nödvändig om detaljplanen byggs ut och bör placeras inom område för transformatorstation.

Fiber- och tele

Planområdet har möjlighet att ansluta till befintligt tele- och fibernät.

Avfallshantering

Avfallshantering sker i miljörum eller miljöhus som placeras mot Jungmansgatan. Region Gotlands riktlinjer för avfallshantering ska följas. Det är önskvärt att miljöhusen utformas så att de medger möjlighet till sortering av material för återvinning.

Gräv- och schaktarbeten

Eftersom planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde krävs anmälan till Region Gotlands miljöenhet för all schaktning i samband med planens genomförande.

Utbyggnad av vatten- och avloppsledningar

Visby Riggen 1 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i omkringliggande gator. Fastigheten inom planområdet är idag ansluten till kommunalt vatten och avlopp via anslutningspunkter vid Jungmansgatan. Dagvattnet avleds i dagsläget från planområdet till det allmänna dagvattensystemet via två dagvattenserviser väster om planområdet. Båda serviserna kommer även framöver att nyttjas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Den planekonomiska bedömningen ska huvudsakligen visa om exploateringen och genomförandet av detaljplanen är ekonomiskt lönsamma och därmed realistiska att genomföra. Tillskapande av byggrätter inom Visby Riggen 1 medför ett ökat markvärde och potentiella hyresintäkter för exploatören. Exploatören får utgifter för bygglov, byggnation, anslutningsavgifter för el-, tele/bredband-, fjärrvärme- och VA-ledningar samt eventuell flytt av befintliga ledningar med mera.

Planen bedöms med hänsyn till det ovan nämnda vara ekonomiskt genomförbar.

Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförandet av anläggningar på kvartersmark, se avsnitt "Ansvarsfrågor".

Drift av vatten- och avloppsledningar

Fastigheten är och kommer fortsatt vara ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

Gatukostnader

Gatukostnader fördelas mellan exploatören och Region Gotland i ett exploateringsavtal, se avsnitt "Exploateringsavtal".

Gatukostnadsutredning är inte nödvändig.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år (60 månader) från den dag Region Gotlands beslut om antagande vinner laga kraft. Rådande fastighetsindelning bedöms som okomplicerad ur fastighetsbildningssynpunkt och bör inte utgöra hinder för genomförande av detaljplanen inom den angivna tiden.

Detaljplanens genomförande innebär inte någon utbyggnad av allmän plats eller kommunalt nät för vatten och avlopp. Övriga tekniska åtgärder som krävs för genomförandet bedöms kunna utföras inom genomförandetiden.

Under genomförandetiden finns en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men det finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov, rivnings- eller marklov. Region Gotland kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren då har rätt till ersättning för förlorad byggrätt.

Exploateringsavtal

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och Region Gotland. Genom upprättande av sådant avtal fördelas nödvändiga kostnader för planens genomförande mellan exploatören och Region Gotland, varigenom fastighetsägare i närheten av planområdet inte behöver räkna med att sådana kostnader åläggs dem genom gatukostnadsutredning enligt 6 kap. 24 § PBL. Genom avtalet förbinder sig även parterna till tidplanen för genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet ska i huvudsak reglera följande punkter:

- Kostnader för anläggande av skyfallsdike inom kvartersmark betalas av byggherren.
- Kostnader för åtgärder inom allmän plats för att leda skyfall till dike inom kvartersmark betalas av Region Gotland.
- Flytt av befintliga ledningar till följd av planläggningen av området ska bekostas av exploatören, se avsnitt "Rättigheter".
- Kostnader för miljöskyddsåtgärder inom planområdet ska bekostas av exploatören.
- Vilken tidplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

Tidplan

Detaljplanen planeras att genomföras enligt följande översiktliga tidplan:

Samråd Kvartal 2 2025

Granskning Kvartal 4 2025

Antagande Kvartal 2 2026

Övriga avtal

Om det blir aktuellt med flytt av ledningar regleras detta genom överenskommelse mellan ledningsägaren och fastighetsägaren. Ledningsägare ansvarar för att säkerställa rätten till utrymme för ledning genom ledningsrätt eller civilrättsligt avtal. Eventuell flytt av ledningar för att möjliggöra exploateringen bekostas av exploatören.

Ansvarsfrågor

Genomförandefrågor rörande avtal, exploatering och mark handläggs av Mark- och exploateringsavdelningen hos Region Gotland.

Beställning av nybyggnadskarta handläggs av Region Gotlands avdelning för geografisk information. Ansökan om bygglov handläggs av Region Gotlands bygglovsavdelning. Gotlands Energi AB ansvarar för el- och fjärrvärmeanslutning.

Byggherren ansvarar för bygglovsansökan samt övriga tillstånd, exempelvis schaktanmälan. Byggherren ansvarar för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken på den egna fastigheten, samt ansökan om anslutning till el-, fjärrvärme-, tele-, och fibernät.

Region Gotland bygger ut ledningsnät för VA och upprättar förbindelsepunkter samt bygger ut dagvattenhantering inom allmän plats.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan för Visby Rikken 1 aktnr: 09-VIS-170 antagen 1975-09-24.

Grundkarta

Grundkarta med bilagor togs fram 2025-11-11.

Översiktsplan

Översiktsplan Vårt Gotland 2040 (antagen av RF 2025-02-17 §9) anger:

Mångfunktionell bebyggelse som definieras, stadsområden och tätorter som innehåller många olika servicefunktioner tillsammans med bostäder och anläggningar.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Region Gotland har tagit fram en undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2025-02-27, som en del av detaljplaneprocessen i enlighet med 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (PBL) och 6 kap. 3 § miljöbalken (MB).

Sammantaget visar undersökningen att planens genomförande bedöms få begränsade effekter på miljön. Planområdet omfattas inte av några höga natur- eller kulturvärden. Region Gotlands bedömning är att det inte kan antas finnas risk för att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har yttrat sig 2025-04-02 och instämmer i Region Gotland bedömning.

Särskilda beslut om betydande miljöpåverkan

Region Gotland beslutade 2025-04-29 i enlighet med 6 kap. 7 § miljöbalken samt med stöd av miljö- och byggnämndens delegationsordning punkt 8.1, att genomförandet av detaljplanen

inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

Region Gotlands dagvattenhandbok

Region Gotlands Dagvattenhandbok framtagna år 2025 ska tillämpas vid planläggning och genomförande.

Region Gotland Parkeringsstrategi

Parkeringsstrategi för Gotland, beslutad i Regionfullmäktige 2018-12-17 § 74 ska följas vid utbyggnad av planområdet.

Utredningar

Solljus och skugga

Fastigheten omfattar cirka 3,1 hektar. Bebyggelsen är låg och placerad med stora mellanrum vilket innebär att skuggbildningen i området begränsas.

Nedan illustreras solljus och skugga under olika tider sommar och höst.

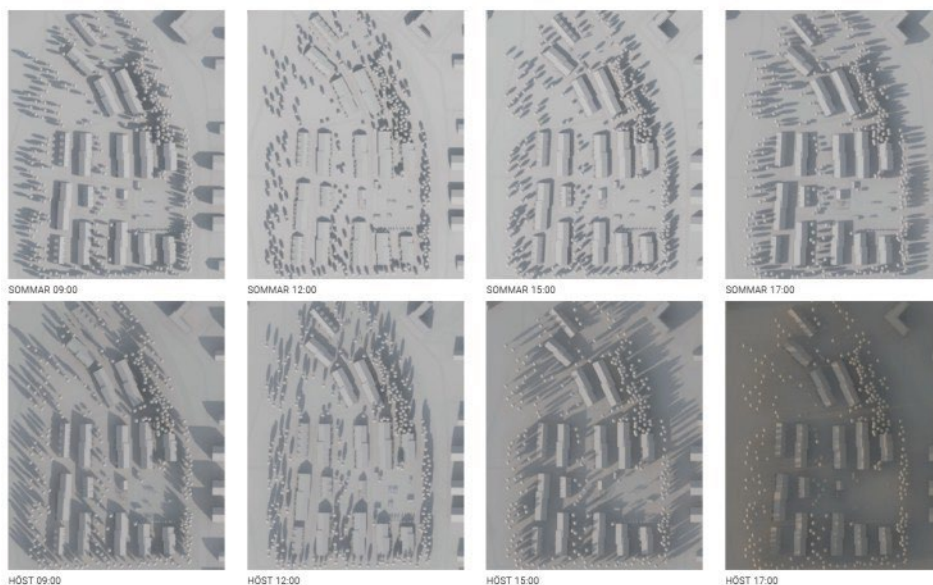


Illustration solstudier

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning av Norconsult AB daterad 2025-02-07.

Utredningen förslår utformning och placering av fördröjningsvolym för en hållbar dagvattenhantering. Utredningen visar på möjligheterna för exploateringen att uppnå

miljökvalitetsnormer för recipienten. Utredningen undersöker även risker vid skyfall efter exploatering.

Geoteknisk och markteknisk utredning

PM Geoteknik för FFU framtagen av Norconsult AB 2024-01-31

I den geotekniska utredningen redovisas de geotekniska förutsättningarna för återbyggnad på fastigheten Visby Rikken 1.

Markteknisk undersökningsrapport MUR/Geo

Framtagen av Norconsult AB daterad 2023-08-

28. Undersökningsrapporten syftar till att utgöra underlag för återuppbyggnad på Visby Rikken 1.

Miljöteknisk utredning

Översiktlig miljöteknisk jordprovtagning av PentaCon AB daterad 2025-01-10

Syftet med den översiktliga miljötekniska jordprovtagningen är att bedöma om fyllningsjorden inom området innehåller föroreningar av metaller eller petroleumkolväten. Provtagningen utfördes i samband med påbörjad byggentreprenad inom området där gammal bebyggelse skall rivas och ersättas med ny.

Bullerutredning

Bullerutredning framtagen av Structor AB daterad 2025-02-27

Samtliga bostäder klarar med marginal trafikbullerriktvärdet om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad. Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till som högst 51 dBA och den maximala ljudnivån nattetid uppgår till som högst 66 dBA för fasader som vetter mot Jungmansgatan. Detta innebär att lägenheternas planlösning kan planeras fritt med avseende på buller.

Separat uteplats planeras för varje bostad. Riktvärden för både dygnsekvivalent (50 dBA) och maximal ljudnivå (70 dBA dag/kväll) uppfylls på samtliga planerade uteplatser.

Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Vid projekteringen av byggnaderna måste valda fasadkonstruktioners ljudisolerande egenskaper

detaljstuderas för att säkerställa att riktvärden för inomhusmiljön uppfylls. Detta ska säkerställas i projekteringsskedet och verifieras i samband med att byggnaderna färdigställs.

Den nya bebyggelsen innebär ingen förändring av ljudnivåer vid omkringliggande bostäders fasader.

Trafikutredning

Trafikutredning för Visby Riggen 1 av Sigma Civil AB daterad 2024-12-20.

Utredningen gör bedömningar av parkeringsbehov, trafikprognoser samt påverkan på befintligt vägnät. Utredningen beskriver även förutsättningarna för att röra sig med olika trafikslag i området och behovet av nya kopplingar.

Mätning av vattennivåer i mark

Mätning av vattennivåer i mark av PEAB AB daterad 2025-05-23

Rapporten redovisar mätning av monterade rör inom fastigheten Visby Riggen 1.

Resultat av vattennivåmätningarna av markvatten visar att det minsta avståndet mellan markytan och den uppmätta vattenytan, i respektive undersökningspunkt, varierar mellan ca 0,6–1,2 meter.

Annat

PM dagvatten

PM – Beskrivning dagvattenmagasin och bevattningstankar 2025-02-06

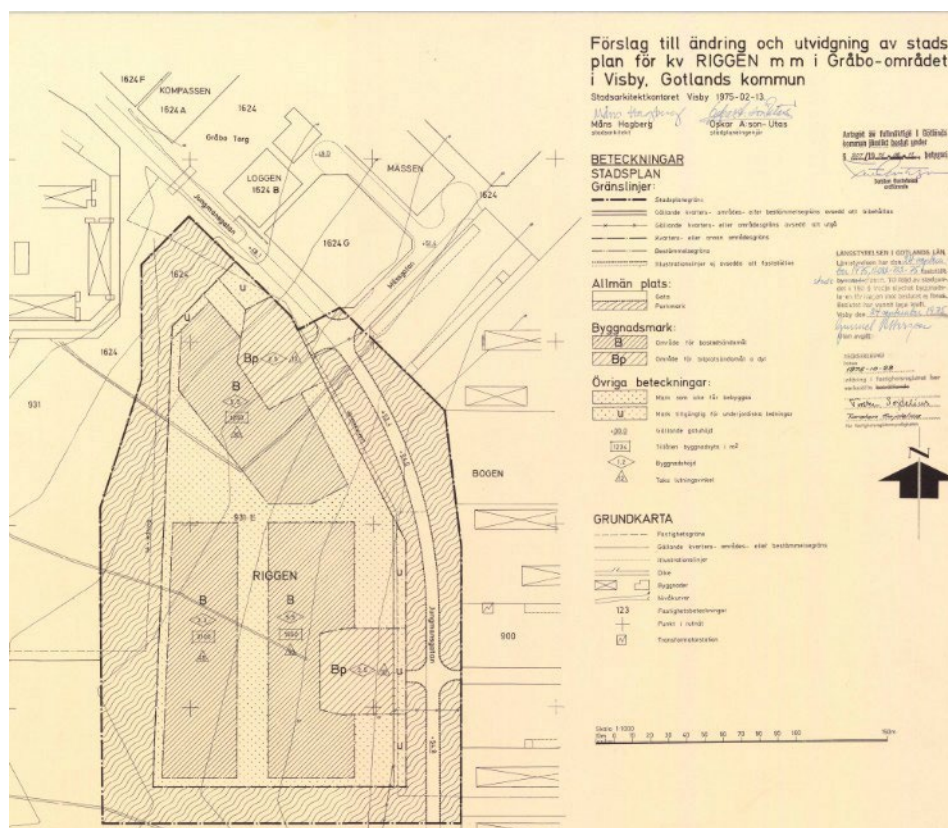
Beskrivning av utformning av system för hantering av dagvattenmagasin och bevattningstankar inom fastigheten Visby Riggen 1.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteret Riggen 09-VIS-170 antagen 1975-09-24.



Detaljplan 09-VIS-170 antagen 1975-09-24

Detaljplanen anger:

- ♦ Gata
- ♦ Parkmark
- ♦ Bostadsändamål
- ♦ Område för bilplatsändamål
- ♦ Prickad mark
- ♦ U- Mark tillgänglig för underjordiska ledningar

Enligt planen ska byggnader placeras i grupperingar längs bilfria gångvägar. Barnlekplatser och bollplaner ska anordnas inom området. Bebyggelsen ska bestå av radhus och kedjehus om 1,5-2 våningar och gemensamhetslokal ska anordnas i friliggande byggnad.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen 2023-11-29. Ansökan avsåg ändring av detaljplan i syfte att möjliggöra för fler bostäder genom att förtäta Visby Rikken 1 i samband med rivning av befintliga bostäder, och återuppbyggnad av området.

Ansökan avsåg de områden inom fastigheten som inte omfattades av det beviljade bygglov. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde däremot att hela fastigheten behövde tas med i en ny detaljplan för att kunna göra korrekta bedömningar gällande utredningar och underlätta arbetet med dem. Det bedömdes även att helheten inom fastigheten är viktig och att detaljplanen och bygglov ska samspela och bidra till en god struktur i området.

Miljö- och byggnämnden beslutade om positivt planbesked 2024-03-26 §41.

Översiktsplan

Utvecklingen inom Visby Rikken 1 är i linje med översiktsplan Vårt Gotland 2040 antagen av RF 2025-02-17 § 9 som anger: Mångfunktionell bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig geoteknisk utredning och markteknisk undersökningsrapport består marken överst generellt av 0,5 till 1 m fyllnadsmaterial bestående av grusig sand, som ställvis kan innehålla humus i översta 0,5 m. Markens naturligt avsatta material består främst av sandig siltmorän eller siltig sandmorän. I områdets norra del består marken av sandmorän som övergår till siltmorän. I områdets sydöstra del består marken av silt och sand. Marken har över hela området en relativ hög fasthet.

Hydrologiska förhållanden

Mätning av grundvattenrör av Norconsult AB (PM geoteknik 2024-01-31) visar på högt ytligt grundvatten då installerat grundvattenrör har grundvattennivån avlästs till +52,2 meter, vilket motsvarar 1,4 meter under markytan.

PentaCon AB har (2025-01-10) gjort bedömningen att det ytliga grundvattnet var lokalt och möjligtvis påverkat av en tidigare vattenläcka. Mätning av nya grundvattenrör vid fastighetens västra del har utförts för att säkerställa detta.

Utförd mätning av vattennivåer i mark (PentaCon AB 2025-05-23) visar att det minsta avståndet mellan markytan och den uppmätta vattenytan, i respektive undersökningspunkt, varierar mellan ca 0,6–1,2 meter.

Det uppmätta vattnet inom fastigheten är ett mark- eller perkolationsvatten, ett årstidsbundet vatten som varierar efter nederbördsrika förhållanden och vid snösmältning. Vattnet strömmar från de högre delarna i öster mot de lägre i väster. Delar av området domineras av moränjord med lägre genomsläpplighet, permeabilitet, än den sandjord som primärt återfinns i områdets norra och södra del eller som tunnare ytskikt. Vattnet inom fastigheten tar sig också via kringfyllnader i schakter med fallriktningen åt väster.

Riksintressen

Kommunikationer

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom influensområde för flyghinder och MSA-ytan (Minimum Safe Altitude) för Visby Flygplats. Visby flygplats är ett utpekat riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8§ MB.

Planförslaget ska utformas på sådant sätt att det inte påverkar eller försvårar tillkomst eller nyttjandet av Visby flygplats.

Med hänsyn till Visby flygplats och riksintresset för kommunikationer har detaljplanen bestämmelser som begränsar bebyggelsehöjden inom planområdet. Inom planområdet fårnockhöjder på huvudbyggnader vara maximalt 10 meter.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresset då bebyggelsens höjd är begränsad och reglerad med nockhöjd.

Totalförsvar

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom Försvarmaktens utpekade riksintresseområde i enlighet med 3 kap 9 § miljöbalken. För aktuellt område har Försvarmakten utpekat MSA-område (Minimum Safe Altitude) samt påverkansområde för väderradar. Inom området kan tillkomsten av höga objekt medföra påtaglig skada på riksintresset.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresset då bebyggelsens höjd är begränsad med nockhöjd.

Rörligt friluftsliv

Förutsättningar

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap. 2 §, miljöbalken (MB) jämlikt 4 kap. 1 § MB. Åtgärder får inte medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas och därmed begränsar främst det rörliga friluftslivets intresse.

Konsekvenser

Aktuell detaljplan avser en redan ianspråktagen fastighet med begränsat värde för det rörliga friluftslivet, därmed bedöms detaljplanen inte påtagligt skada riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Förutsättningar

Beräkningar utifrån "Åtgärdsprogram för minskning av skadliga partiklar (PM10) i Visby" (2019-09-23), har utförts som visar att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids sett över år/dygn. Under år 2023 har Region Gotland fått en ny kartläggning av

luftföroreningshalter i Gotlands län, en modell gjord av SLB-analys, daterad 2023-04-17. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, NO₂ klaras med god marginal i hela Gotlands län enligt översiktlig luftföroreningsmodell från 2023. För partiklar, PM₁₀ beräknas miljökvalitetsnormen överskridas i ett antal gaturum i Visby. Aktuellt planområde ligger inte inom ett sådant område och ingen ytterligare utredning kommer att krävas. Tidigare undersökningar visar att miljökvalitetsnormerna klaras i områden med högre hastighet och trafikmängd än vid Jungmansgatan.

Aktuellt planområde ligger inte inom ett område där risk för överskridande av norm finns.

Konsekvenser

Detaljplanen medför inte betydande miljöpåverkan avseende miljökvalitetsnormer för luft.

Vatten

Förutsättningar

Avrinningsområdet för fastigheten mynnar ut i Gotlands nordvästra kustvatten. Recipienten har måttlig ekologisk status där utslagsgivande är miljökonsekvenstypen "Övergödning på grund av belastning av näringsämnen".

Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde för grundvattenförekomsten Mellersta Gotland – Visby.

I dagsläget avleds dagvattnet från området till det allmänna dagvattensystemet utan fördröjning och rening. Avledningen sker via två dagvattensserviser väster om området.

MKN - Grundvatten

Infiltration ner till grundvattnet sker på grönytor och andra ej hårdgjorda ytor där ytvavrinningen eller dagvattenledningar inte avleder all nederbörd.

Dagvatten från parkeringsytorna kommer efter rening i regnbäddar att föras bort via det allmänna dagvattenledningsnätet och därmed inte infiltreras till grundvattnet. Endast dagvatten från grönytor, tak och gator med mycket låg trafikbelastning kommer att infiltrera i översilningsytan.

Dagvattnet från planområdet ska efter exploatering renas och fördröjs i föreslagna anläggningar. Föroreningsbelastningen bedöms då (halter och mängder) minska jämfört med befintlig situation. Dagvatten från parkeringsytorna kommer efter rening i regnbäddar att föras bort via det allmänna dagvattenledningsnätet och därmed inte infiltrera till grundvattnet.

Konsekvenser

Den planerade exploateringen inom planområdet bedöms inte bidra till att statusen i varken yt- eller grundvattenrecipienten försämrats eller att möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer äventyras.

Buller

Förutsättningar

Planområdet är beläget intill Jungmansgatan som har en hastighetsgräns på 40 km/h.

En bullerutredning är framtagen under planarbetet som visar att samtliga bostäder klarar med marginal trafikbullerriktvärdet om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad.

Konsekvenser

Planläggning bedöms under alla omständigheter inte att försämma bullersituationen i området och samtliga bostäder i planförslaget klarar riktvärden för trafikbuller.

Ingen negativ påverkan bedöms föreligga avseende trafikbuller.

Miljö

Vattenskydd

Förutsättningar

Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde för Mellarsta Gotland-Visby och därmed ska vattenskyddsföreskrifter följas. Dagvatten från parkeringsytor ska anordnas med täta dagvattenlösningar.

Konsekvenser

Planens genomförande bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för vattenskyddsområdet.

Dagvatten

Förutsättningar

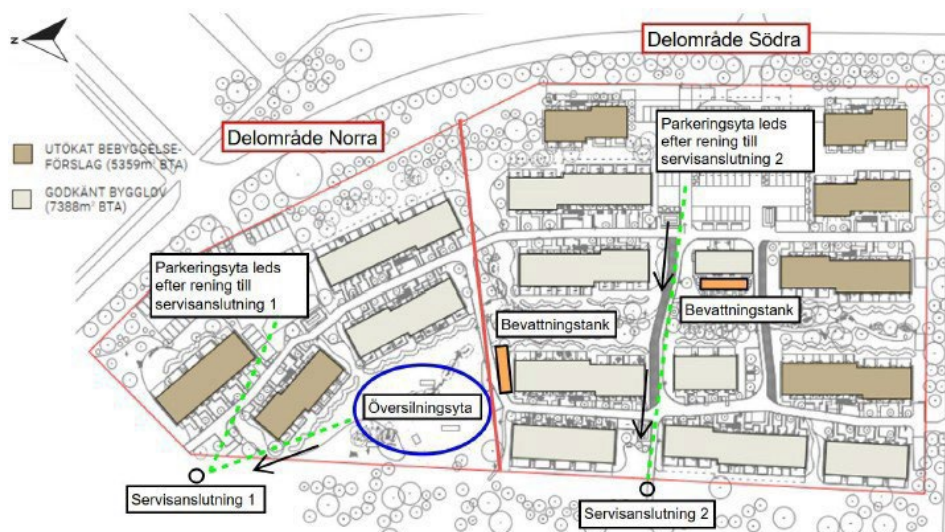
I dagsläget avleds dagvattnet från området till det allmänna dagvattensystemet utan fördröjning och rening. Avledningen sker via två dagvattensserviser väster om området. Båda serviserna ska nyttjas även i framtida situation.

Dagvattenhantering rekommenderas ske i öppna dagvattenanläggningar, vilket är gynnsamt både för avledning av större flöden och rening av föroreningar. Inom området föreslås en kombination av bevattningstankar, regnbäddar och en översilningsyta för att omhänderta dagvattnet.

Aktuellt område ligger inom sekundärt vattenskyddsområde för Mellarsta Gotland-Visby. Vattenskyddsföreskrifterna skall följas och hantering av dagvatten ska ske med hänsyn till detta. Det innebär att föreslagna regnbäddar som avvattnar parkeringsytor ska förses med tät botten.

För vattenbalansens skull är det fördelaktigt om så mycket rent vatten som möjligt tillåts infiltrera. Det finns en önskan om att tillvarata dagvattnet inom området för bevattning.

Genom att dagvattnet från planområdet efter exploatering renas och fördröjs i föreslagna anläggningar bedöms föroreningsbelastningen (halter och mängder) att minska jämfört med befintlig situation. Dagvatten från parkeringsytorna kommer efter rening i regnbäddar att föras bort via det allmänna dagvattenledningsnätet och därmed inte infiltrera till grundvattnet. Endast dagvatten från grönytor, tak och gator med mycket låg trafikbelastning kommer att infiltrera i översilningsytan. Därmed bedöms den planerade exploateringen inom planområdet inte bidra till att statusen i varken yt- eller grundvattenrecipienten försämras eller att möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer äventyras.



Ett exempel på hur dagvattenhanteringen kan lösas i planområdet

Delområde Norra

Takytor i den norra delen föreslås ledas till regnbäddar eller till öppna grönytor för översilning där det bedöms lämpligt. Totalt behöver en volym på 30 m³ fördröjas. Utflödet från anläggningarna bör strypas till 10 l/s innan anslutning till kommunens ledningssystem i servisanslutning 1.

Dagvatten från parkeringsytan föreslås ledas till regnbäddar på eller i anslutning till parkeringen. Detta dagvatten är det mest förorenade inom området, så regnbäddarna bör utformas med både rening och fördröjning som syfte. Regnbäddarna ska kunna fördröja totalt 25 m³. Utflödet bör strypas till 10 l/s innan anslutning till kommunens ledningssystem i servisanslutning 1.

Övriga ytor inom området omhändertas i regnbäddar som behöver ha en total volym på 25 m³. Dessa bör vara utspridda inom området för att kunna omhänderta dagvattnet lokalt. Det huvudsakliga syftet med regnbäddarna är fördröjning då dagvattnet bedöms vara förhållandevis rent. Regnbäddarna kan utformas så att de integreras med planerad växtlighet inom området. Regnbäddarna bör förses med bräddningsmöjlighet till dagvattenledningsnätet inom området.

Delområde Södra

Takytor i den södra delen leds till två separata bevattningsstankar via ett dagvattenledningsnät. När de är fyllda leds dagvattnet vidare till en översilningsyta med en volym på 90 m³ och en area på ca 1100 m². Dagvattnet som leds till översilningsytan anses

vara tillräckligt rent att tillåtas infiltrera då det härstammar från taktor. Infiltration är positivt för att gynna vattenbalansen. Utloppsledning från översilningsytan ansluter till kommunens ledningssystem i servisanslutning 1. Utloppet ska vara strypt till 30 l/s. Översilningsytan föreslås även förses med kupolbrunnar som bräddar till naturmark väster om översilningsytan för att undvika att vatten blir stående mer än max 20 cm pga översvämningrisk.

Dagvatten från parkeringsytan föreslås ledas till regnbäddar på eller i anslutning till parkeringen. Detta dagvatten är det mest förorenade inom området, så regnbäddarna bör utformas med både rening och fördröjning som syfte. Regnbäddarna ska kunna fördröja totalt 45 m³. Utflödet bör strypas till 15 l/s innan anslutning till kommunens ledningssystem i servisanslutning 2.

Övriga ytor inom området omhändertas i regnbäddar som behöver ha en total volym på 45 m³. Dessa bör vara utspridda inom området för att kunna omhänderta dagvattnet lokalt. Det huvudsakliga syftet med regnbäddarna är fördröjning då dagvattnet bedöms vara förhållandevis rent. Regnbäddarna kan utformas så att de integreras med planerad växtlighet inom området. Regnbäddarna bör förses med bräddmöjlighet till dagvattenledningsnätet inom området.

Konsekvenser

Föroreningsbelastningen (halter och mängder) bedöms minska jämfört med befintlig situation eftersom kvarteret sedan tidigare inte haft någon rening av dagvatten.

Dagvattenhanteringen bedöms medföra positiva konsekvenser.

Miljöbedömning

Sammantaget visar undersökningen om betydande miljöpåverkan att planens genomförande bedöms få begränsade effekter på miljön.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Region Gotland ska efter undersökningen avgöra frågan i ett särskilt beslut på det sätt och med det innehåll som anges i 6 kap. 7 § första och andra styckena miljöbalken.

De nu kända förhållandena om området och planansökan innebär, enligt Region Gotlands bedömning, att det inte kan antas finnas risk för att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har yttrat sig 2025-04-02 och instämmer i regionens bedömning.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Området ligger bredvid Jungmansgatan som har en hastighetsgräns på 40 km/h. En bullerutredning är framtagen under planarbetet som visar att samtliga bostäder klarar med marginal trafikbullerriktvärdet om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad.

Ljudnivå bostadsfasad

Samtliga bostäder klarar med marginal riktvärdet om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad. Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till som högst 51 dBA och den maximala ljudnivån nattetid uppgår till som högst 66 dBA för fasader som vetter mot Jungmansgatan.

Ljudnivå vid uteplats

Separat uteplats planeras för varje lägenhet/radhus. Riktvärden för både dygnsekvivalent (50 dBA) och maximal ljudnivå (70 dBA dag/kväll) uppfylls på samtliga planerade uteplatser.

Ljudnivå inomhus

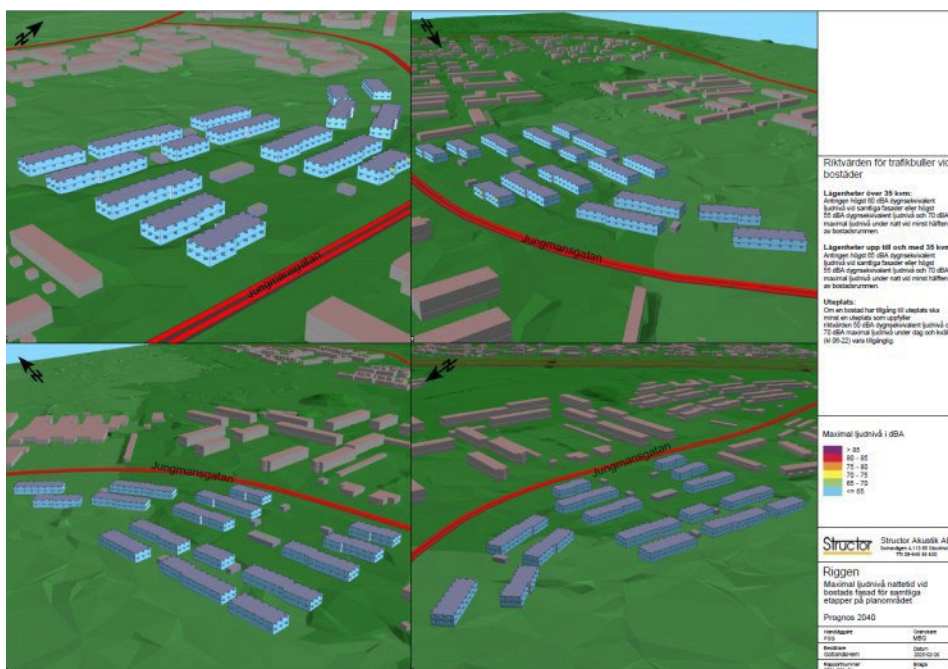
Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Vid projekteringen av byggnaderna måste valda fasadkonstruktioners ljudisolerande egenskaper detaljstuderas för att säkerställa att riktvärden för inomhusmiljön uppfylls. Detta ska säkerställas i projekteringsskede och verifieras i samband med att byggnaderna färdigställs.

Påverkan på befintlig bebyggelse

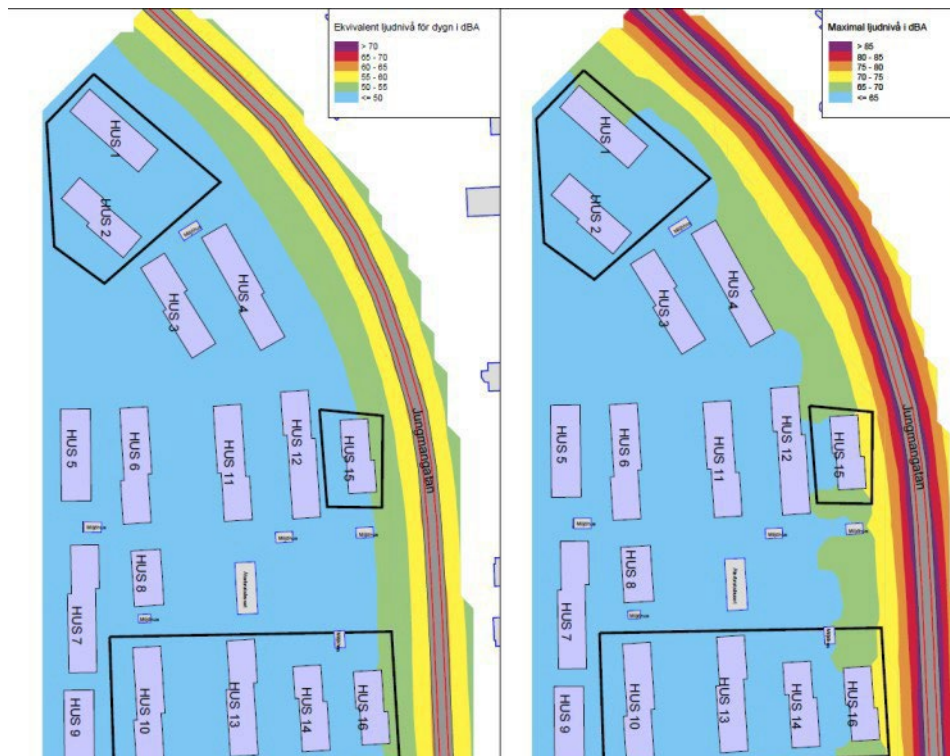
Den nya bebyggelsen innebär ingen förändring av ljudnivåer för omkringliggande bostäder.



Illustrationen visar bullernivåer vid fasader för tilltänkt ny bebyggelse. Ekvivalent ljudnivå för dygn i dBA



Illustrationen visar bullernivåer vid fasader för tilltänkt ny bebyggelse. Maximal ljudnivå i dBA



Buller illustration. Ekvivalent och maximal ljudnivå 1,5 meter över mark vid planområdet efter ombyggnation

Konsekvenser

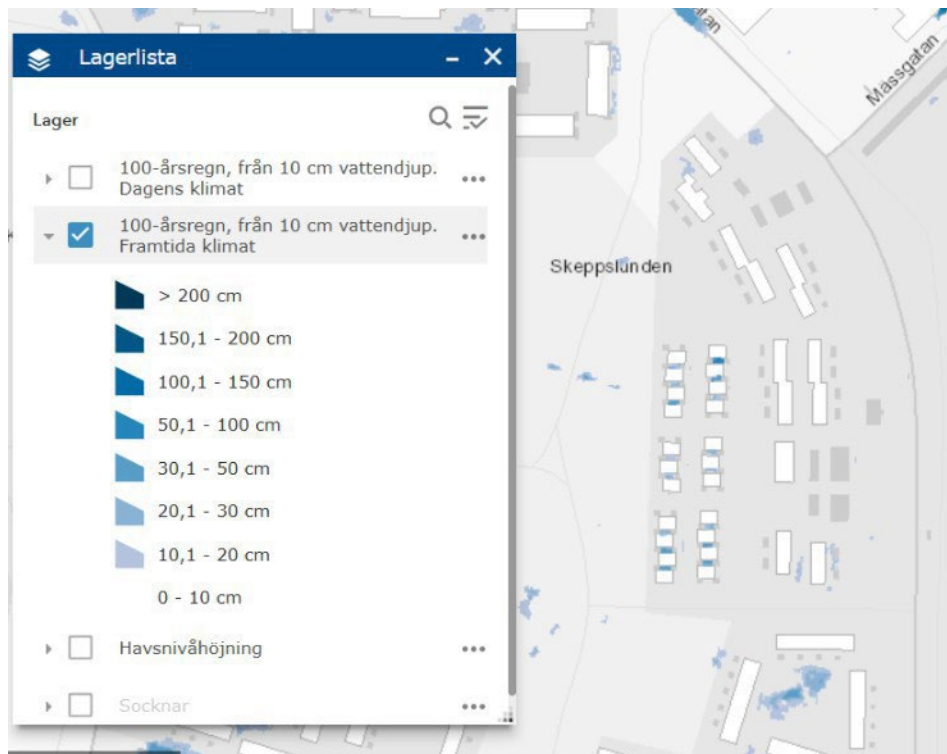
Planens genomförande bedöms inte innebära negativa konsekvenser avseende omgivningsbuller.

Risk för översvämning

Förutsättningar

Region Gotland har tagit fram en karta som redovisar områden med en potentiell risk för översvämning i samband med skyfall och havsnivåhöjning.

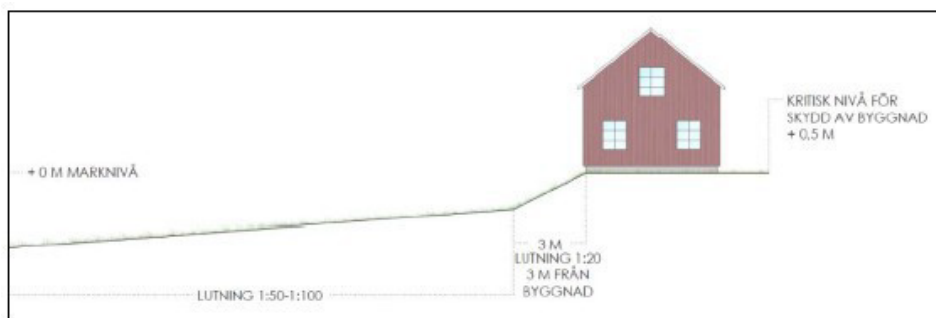
Syftet med kartan är att få en övergripande bild av sårbarhet samt risker vid extrema skyfall och havsnivåhöjning, för att långsiktigt kunna planera och förebygga framtida problem. Kartbilden nedan visar att en liten del av det centrala planområdet kommer påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.



Utdrag från Region Gotlands översvänningskarta

I dagsläget finns inga större lågpunkter inom området, men det är viktigt att se till att inga nya skapas för en säker skyfallshantering. Inför exploatering av området är det viktigt att tillse att höjdsättning av nya fastigheter utförs för att säkerställa avvattning via ytliga stråk.

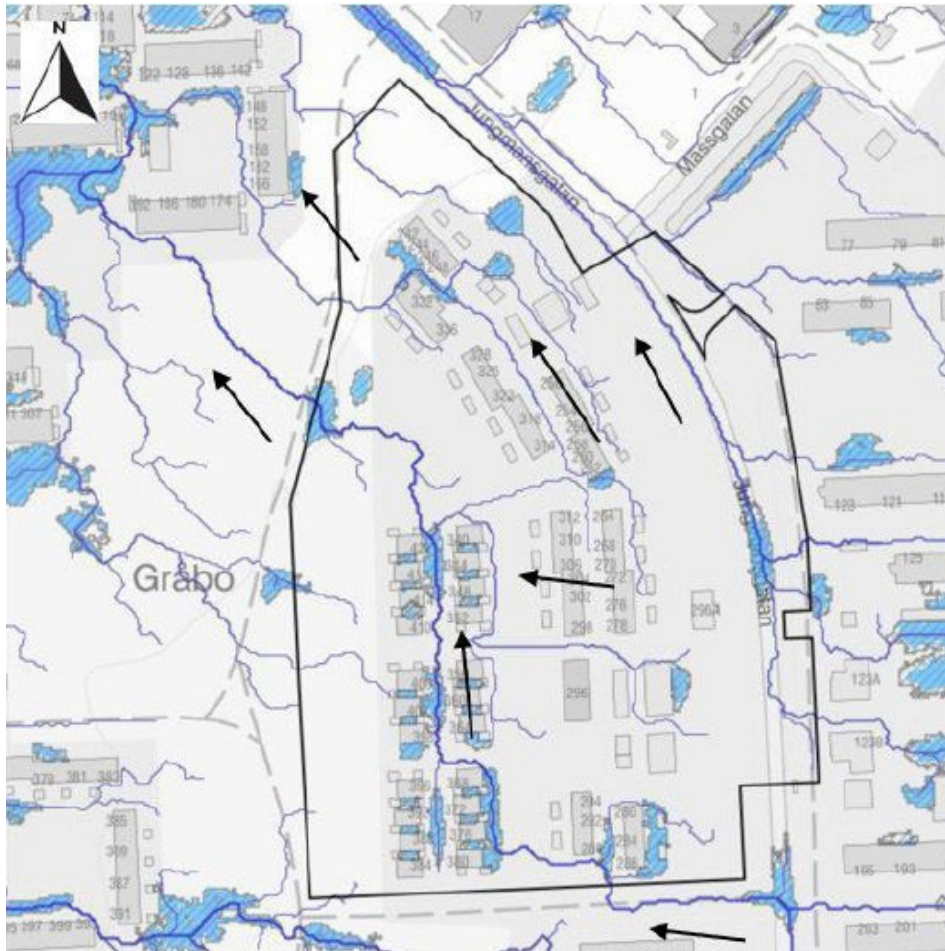
Volymerna i befintliga lågpunkter unerstiger med marginal de nya volymer som skapas i och med föreslagen dagvattenhantering, varvid planområdet inte bedöms förvärta skyfallssituationen för nedströms belägen bebyggelse. Inför exploatering av området är det viktigt att tillse att höjdsättning av ny bebyggelse utförs på ett väl genomtänkt vis för att säkerställa avvattning via ytliga stråk. Normalt föreslås att lutningen ska vara 1:20 de närmaste tre metrarna från byggnader, se illustration nedan.



Exempel på höjdsättning av bebyggelse

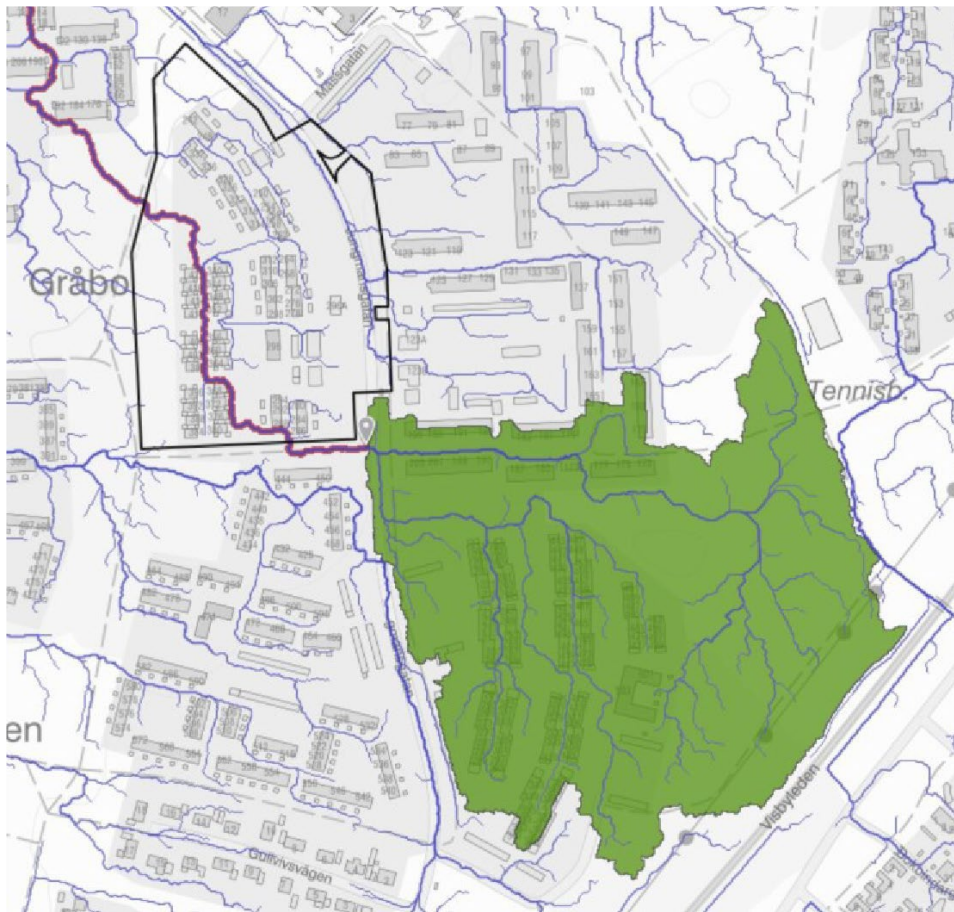
Enligt en förenklad skyfallsanalys finns ett flertal mindre lågpunkter med ett maximalt vattendjup på 15 cm. Höjdsättning av området görs med hänsyn till skyfallshantering och skyfallssituationen, inom och nedströms område bedöms inte förvärras med genomförande av detaljplanen.

Det finns ett större flödesstråk som i dagsläget leds igenom planområdet som istället bör ledas runt.



Flödesvägar och lågpunkter i och omkring planområdet baserat på nationella höjdmodellen. Pilar förtydligar flödesriktningen (SCALGO Live, 2024)

Uppströms område leds genom planområdet, se bild nedan.



Kartbild över uppströms område som leds genom planområdet, baserat på nationella höjdmodellen (SCALGO Live, 2024).

Området består av både bebyggd mark och naturmark. Naturmarken planeras på sikt att exploateras till ett flerbostadsområde. Området som avvattnas bedöms generera ett flöde på ca 1400 l/s vid ett 100-årsregn med en klimatkfaktor på 1,25, baserat på en rinntid/varaktighet på 40 min och en sammanvägd avrinningskoefficient på 0,5 med hänsyn till kommande exploatering.

För planområdet Visby Rikken 1 vore det önskvärt att leda om stråket runt fastigheten istället för igenom. Dagvattenutredningen föreslår två olika sätt att göra det på.

1. Genom att i dike eller på GC-väg leda skyfallet söder om Visby Rikken 1 och sedan norrut mot skogsområdet och vidare mot befintligt skyfallsstråk utmed Kabyssgatan.
2. Genom att leda skyfallet längs Jungmansgatan (med hjälp av exempelvis kantsten/upphöjning) och vidare mot befintligt skyfallsstråk utmed Kabyssgatan.



Illustration på alternativ omledning av flödesvägar

Alternativ 2 är olämpligt eftersom vatten kommer ansamlas i viadukten under gång- och cykelbron på Jungmansgatan där det redan samlas vatten idag. Risken är att det blir stora mängder vatten stående i viadukten vid skyfall.

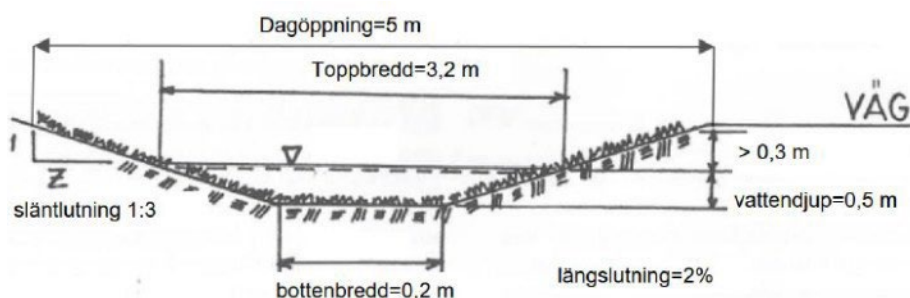
Alternativ 1 är lämpligare då vattnet leds till grönområdet.

Skyfall ska hanteras i enlighet med alternativ 1.

Alternativ 1 har den stora fördelen att skyfallet kan ledas till skogsområdet där det inte bedöms skada någon bebyggelse eller infrastruktur och är det alternativ som mest liknar dagens situation. Marken kring planområdets sydvästra hörn samt i skogsområdet är enligt tillgängligt höjdunderlag tämligen flack. Vid val av alternativ 1 behöver marken på något sätt höjdsättas så att skyfallet leds norrut och inte vidare västerut längs ett annat skyfallsstråk i Styrmansgatan. Det skulle exempelvis kunna göras genom att anlägga ett dike längs GC-vägen norrut. Själva GC-vägen ligger redan lågt, så eventuellt kan den nyttjas som flödesväg.

I delar av GC-vägen finns befintliga VA-ledningar. Om diken anläggs ska skyddsavståndet från ledning till dikeskrön vara 3 m enligt uppgift från VA-huvudmannen. Det finns begränsat med plats längs planområdets södra gräns. Där finns även befintliga träd som det finns önskemål om att bevara. En lösning kan vara att sänka GC-vägen eller att valla upp längs sidorna så att själva GC-vägen kan agera yttlig flödesväg. Täckning till ledningarna behöver säkerställas.

Om det beräknade flödet på ca 1400 l/s ska kunna avledas i ett dike skulle det behöva ha dimensioner enligt figur nedan.



Figur 15: Beräknade dimensioner för ett dike som ska kunna avleda det beräknade flödet på ca 1400 l/s.

Skyfallsdike, beräknade dimensioner. Bild från dagvattenutredning

Konsekvenser

Föreslagna dagvatten- och skyfallslösningar samt höjdsättning av byggnader skapar tillsammans förutsättningar för att hantera kraftigare skyfall. Riskerna för översvämning bedöms kunna hanteras med föreslagna lösningar.

Åtgärder på parkmark kan behövas för att leda om skyfallsvägen. Anläggning av ett skyfallsdike kan eventuellt innebära att träd som står i vägen behöver tas bort.

Landskapsbild

Förutsättningar

På hela fastigheten pågår just nu rivningsarbete. Uppbyggnad pågår av de byggnader som omfattas av bygglovet. De nya husen kommer vara större och högre än de tidigare husen. Den nya bebyggelsen kommer att placeras i enlighet med strukturen i det gamla området, bortsett från tre nya byggrätter som föreslås.

Konsekvenser

Tre nya byggrätter tillkommer mot Jungmansgatan och kommer därmed att påverka landskapsbilden från gatan. Exploateringen bedöms innebära en viss acceptabel påverkan på landskapsbilden.

Grönområde

Förutsättningar

I det tidigare kvarteret Rikken har en viktig del av områdets karaktär varit de gröna inslagen mellan bebyggelsen med uppvuxna träd och naturinslag. Med omfattande rivningar och uppbyggnad av ny bebyggelse kommer dessa förutsättningar att förändras. En del grönska och träd behöva tas bort under uppbyggnaden av området. Eftersom delar av området redan har beviljat bygglov så är processen med uppbyggnad av nya hus redan igång och en del träd och grönska har därmed redan tagits bort. Fler träd och gröna ytor kommer även att tas bort i samband med exploatering av de tre nya byggrätterna längs Jungmansgatan.

Konsekvenser

Exploateringen av ny bebyggelse bedöms ha negativ påverkan på grönområdena inom fastigheten då en del grönska och träd tas bort för den nya bebyggelsen. Däremot kommer de större och viktigare gröna områdena fortsatt vara grönområden i framtiden. I plankartan säkras detta upp med bestämmelser som reglerar markens genomsläpplighet samt begränsar hårdgörning.

Fysisk miljö

Förutsättningar

Planområdet är lokaliserat i Gråbo, Visby och är ett bostadsområde som utvecklades under 1970-talet.

I öst angränsar området till Jungmansgatan och kvarteret Bogen, i syd till bostadsområdet Visby Fören och i väst till ett grönområde. Norr om planområdet ligger Gråbo centrum.

Vid Jungmansgatan finns kollektivtrafik med bussar som går till Visby och lasarettet.

Området har tidigare bestått av radhus och flerbostadshus med 87 bostäder, två stora bilparkeringar, gemensamhetslokal, lekplats och bollplan. All bebyggelse inom området planeras rivas och återuppbyggas på grund av byggnadernas dåliga skick. Ett befintligt kontorhus inom fastighetens östra del kan dock bli kvar. Byggrätten får därför användningsbestämmelse för både kontor och bostäder. Huset kan fortsatt användas som kontor men även utvecklas till bostäder.

Konsekvenser

Den fysiska miljön kommer att ändras något i och med områdets återuppbyggnad då det kommer att bli mer bebyggelse inom fastigheten.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Den tidigare kulturmiljö som fanns i kvarteret Rikken med bebyggelse från 1970-talet har redan rivits eller kommer rivas i samband med det pågående återuppbyggnadsprojektet. Kulturvärdena kan också ses i områdets struktur, bebyggelsemönster och grönområden. I arbetet med detaljplanen har områdets struktur, placering av bebyggelse, grönområden samt gång- och cykelvägar varit vägande i utformningen av detaljplanen.

För att bevara områdets karaktär reglerar detaljplanen placering av byggrätter som förhåller sig till den tidigare strukturen. Detaljplanen reglerar även prickad mark där marken ska vara genomsläpplig samt inte får hårdgöras utöver gångvägar som får beläggas med grus. Dessa regleringar i plankartan syftar till att bevara naturinslag och bebyggelsemönster inom fastigheten.

Tre nya byggrätter föreslås i planförslaget. Vid en av byggrätterna står i dagsläget en kontorsbyggnad som planeras rivas, vid de andra två byggrätterna är det i dagsläget grönyta.

Konsekvenser

Då ett bygglov redan finns beviljat inom delar av fastigheten har en del träd redan tagit bort för att möjliggöra rivning och återuppbyggnad av bostadsbebyggelse. Detaljplanen kommer medföra att ytterligare träd och grönyta kommer behövas tas bort

vid exploatering. Detaljplanen reglerar däremot att strukturen och grönyrtorna i området kommer att bibehållas med den nya exploateringen.

Trafik

Förutsättningar

Området runtom fastigheten är sedan tidigare iordningställt med gator, gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Planområdet ska iordningställas med gång- och cykelbanor enligt tidigare struktur och ska kopplas till befintliga gång- och cykelvägar runtom.

Kvarteret Rikken har två anslutningar mot Jungmansgatan som leder till två parkeringsanläggningar. I övrigt är kvarteret bilfritt. Jungmansgatan har en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

Jungmansgatan trafikeras för närvarande av två busslinjer, linje 1 och linje 5. De två närmaste hållplatserna ligger vid Jungmansgatan, norr om planområdet samt söder om planområdet.

Längs Jungmansgatan finns gång- och cykelväg på östra sidan, motsatt sida av planområdet. Gatan behöver således korsas för att denna koppling ska kunna nyttjas. Norr om området finns däremot en gång- och cykelbro över Jungmansgatan.

Det saknas en koppling mellan området och busshållplatsen vid områdets södra del. Att styra de gående och cyklande från området tydligare över Jungmansgatan är i grunden positivt men kräver en utformning som inte ger falsk trygghet. Utformning bör ske i samband med flytt av busshållplatser då man kan se över behovet i området och se till att det finns en säker övergång mellan busshållplatserna som kopplar till det befintliga gång- och cykelnätet.

Det totala parkeringsbehovet för bil när planen är fullt utbyggd, är utifrån nuvarande parkeringsnorm 103 platser. För cykel blir det totala behovet 448 platser. Tillgängligheten säkerställs med 4 platser för rörelsehindrade och ytterligare ytor möjliggörs inne i området och kan anläggas vid behov. Dessa täcker tillsammans in alla bostäder och säkerställer max 25 meters gångavstånd.

En extra yta för parkering möjliggörs inom planområdets östra sida, mittemellan den norra och södra parkeringsplatsen. Om all byggrätt nyttjas kan denna yta användas för parkering.

En ny byggrätt har lagts till i den norra delen av fastigheten. I förslaget behöver den användas som parkeringsyta då det inte finns tillräckligt med utrymme för parkering inom fastigheten i enlighet med den gällande parkeringsnormen. Tanken är att ytan ska kunna bebyggas med bostäder i framtiden när parkering går att lösa.

Konsekvenser

Antalet parkeringsplatser som planeras i det nya förslaget är ungefär lika många som finns i området sedan tidigare. Antalet boende kommer att öka men antalet parkeringar per bostad minska. I trafikutredningen av Sigma Civil AB (2024-12-20) är därmed slutsatsen att de bilar som finns på området kommer att användas mer frekvent. Det beräknas tillkomma cirka 136 bilrörelser per dygn.

Vägarna runt kvarteret Rikken är byggda för att klara mycket trafik, och inga problem med framkomligheten väntas uppstå eftersom ökningen är liten jämfört med den allmänna trafikökningen. Vagnätet fungerar alltså bra även efter förtätningen inom kvarteret Rikken.

Behovet av bil vägs upp av det relativt centrala läget och goda möjligheterna att gå, cykla eller åka kollektivt.

Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på motortrafiken.

Då området i stort kommer ha en struktur likt det tidigare bostadsområdet, bibehålls den tillgänglighet som redan finns. Det är enkelt att röra sig mellan de olika funktionerna inom området och nå det övergripande gång- och cykelnätet runtom.

Förslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för gång- och cykeltrafik.

Sociala värden

Förutsättningar

Planområdet ligger i Gråbo strax söder om Gråbo Centrum och i väst angränsar området till en större park/skog. Inom fastigheten finns även lekplats och bollplan.

Kvarteret Rikken är en del av Gråbo som har socioekonomiska utmaningar. Området är trafikseparerat.

Norr om planområdet ligger Gråbo skola, förskola och Gråbo centrum. Där finns mataffär, kvarterskrog, bibliotek och i anslutning till skolan finns en ungdomsgård.

Utvecklingen av planområdet kan bidra med nya kopplingar för gång- och cykelbanor och knyta ihop området kring centrum ytterligare.

Konsekvenser

Barn

Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då de är förutsättning för en god samhällsbyggnad.

Återuppbyggnaden av området förhåller sig till den gamla strukturen och området ansluts till en sammanhängande infrastruktur (gång och cykelvägar till skola, natur och centrala Visby samt ett mer förgrenat gatunät mm) som ger goda förutsättningar för social hållbarhet och är positivt ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Området ligger nära till både förskola och skola, Gråbo centrum och i direkt anslutning till grönområden.

Barn är den främsta brukaren av utemiljön, i första hand den vardagsnära miljön. Det innebär att fastigheten ska innehålla grönytor för lek och mötesplatser för att skapa en trygg boendemiljö. Inom planområdet planeras en lekyta samt stora grönytor som säkras upp i plankartan genom planbestämmelser som reglerar att marken inte får hårdgöras.

Utvecklingen av området förväntas inte innebära negativa konsekvenser för barn.

Jämställdhet

Planområdets karaktär och utformning ger goda förutsättningar för en aktiv och varierad fritid i närhet till kollektivtrafik, gång- och

cykelbanor med närhet till olika aktiviteter. Passager till grönområden runtom fastigheten behålls vilket ger möjligheter till ett aktivt och attraktivt friluftsliv i området för alla.

Teknik

El-, fiber-, och teleledningar finns i närområdet.

Området är sedan tidigare anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Planområdet kommer fortsatt att vara anslutet till kommunalt VA och anslutas till de befintliga anslutningspunkterna.

Region Gotlands vatten- och avloppsavdelning har bekräftat att kapacitet finns för den planerade utvecklingen av området.

Service

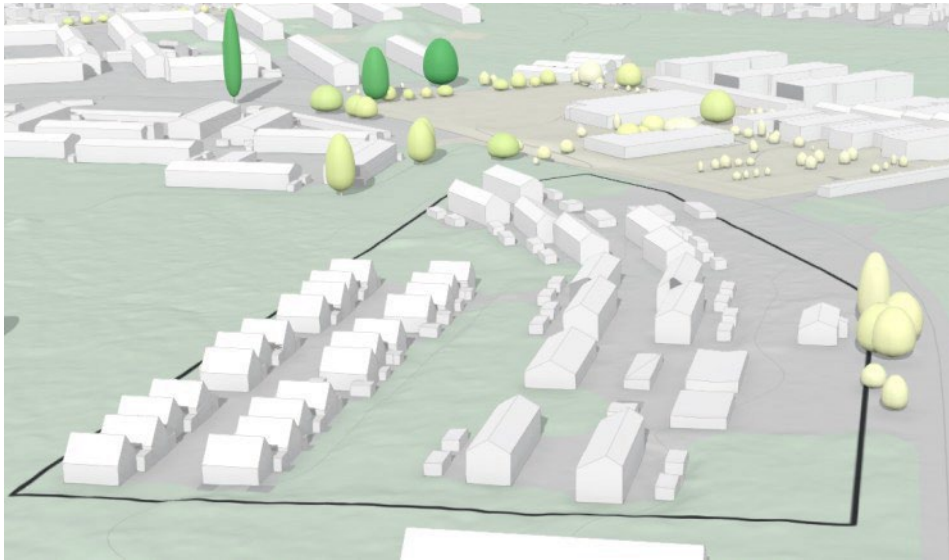
Planområdet ligger i Gråbo strax söder om Gråbo Centrum där det finns matbutik, vårcentral, skola och bibliotek. Vid Jungmansgatan ligger även busshållsplats med bussar som går in till Visby centrum där det finns ett stort utbud med restauranger, caféer, bio med mera.

Annat

Sammanvägning av förutsättningar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kommer medföra en ökning av bostäder i Gråbo samt en förtätning inom fastigheten Visby Rikken 1.

Nedan visas illustrationer på hur kvarteret Rikken tidigare har sett ut och hur det nya området kan se ut om alla byggrätter bebyggs.



Tidigare bebyggelse inom Visby Rigger 1, innan rivning



Möjlig ny bebyggelse om all byggrätt används i den nya detaljplanen

Ny bebyggelse kommer vara både högre och bredare än den tidigare bebyggelsen inom området. Kvarteret kommer till stor del behålla samma struktur som tidigare men den nya bebyggelsen kommer att skapa ett annat intryck då volymerna blir större än tidigare. En större del av marken inom fastigheten kommer att hårdgöras och en del träd kommer att tas ner för att göra plats för återuppbyggnad av området.

De tre nya byggrätterna längs fastighetens östra sida kommer bidra till att landskapsbilden längs Jungmansgatan förändras då bostäder eller kontor planeras med entréer mot vägen. Målet är att skapa en ökad trygghet i området och vid gatan vilket kan innebära en positiv konsekvens för området.

Den nya detaljplanen möjliggör för en förtätning av bostäder inom fastigheten Visby Rikken 1. Vid en dubblering av antalet bostäder kommer antalet parkeringar vara ungefär samma antal som innan förtätningen men däremot bedöms antalet bilresor öka med cirka 136 resor per dygn.

Planförslaget möjliggör tätare bebyggelse än tidigare, men har fortsatt en relativt låg täthet.

Området är i stort även fortsatt funktionsseparerat, med i huvudsak bostäder. Att det är ett funktionsseparerat område med socioekonomiska utmaningar är inget som bedöms påverkas av den nya detaljplanen.

Möjligheten för boende att ha bil begränsas med den nya detaljplanen men det finns goda möjligheter för boende att istället använda sig av hållbara transportsätt. Området har nära tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelnät.

Planen möjliggör för fler bostäder och kontorsyta på en plats med ett väl utvecklat infrastrukturnät. Detta möjliggör en effektivare användning av kommunens resurser och ett ökat kollektivtrafikunderlag.

Området bedöms ha varit uppskattat av tidigare boende, och flera av dess kvaliteter föreslås bevaras och säkerställas genom detaljplanen.