



Detaljplan för

# Visby Fänriken 1 m.fl.

Region Gotland

**Till detaljplanen hör följande handlingar:**

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

Ärendenr: MBN 2020/360

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2024-01-26

Reviderad 2024-04-16

Antagen 2024-06-19

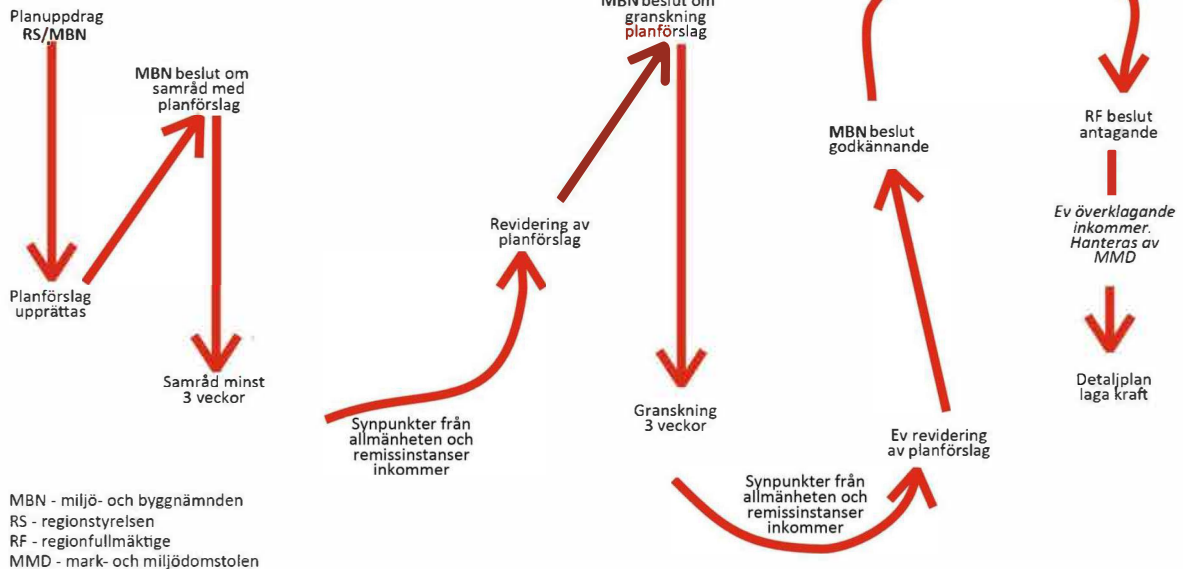
Laga kraft 2024-07-24

Aktbeteckning 09-P-310



Region  
Gotland

Vid framtagande av en detaljplan kan kommunen välja mellan bl a *standardförfarande* eller *utökat förfarande*. Nedan visas en förenklad illustration av detaljplaneprocessen vid utökat förfarande.



2 (31)

Planen hanteras enligt PBL 2010:900 med utökat förfarande då samhällsbyggnadsförvaltningen anser att:

- Förslaget inte har stöd i fördjupad översiktsplan för Visby
- I övrigt;
- Förslaget är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande
- Förslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Förslaget kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Beslut om planuppdrag fattades av Miljö- och byggnämnden i Region Gotland den 24 juni 2020, MBN § 141.

#### **Planens syfte och huvuddrag**

Planen syftar primärt till att möjliggöra ett boende/vårdboende på fastigheten Visby Fänriken 1. För att förtydliga angöring och parkering i anslutning till Visby Fänriken 3 och inom Visby S:33, liksom för att reglera byggrätten inom fastigheten Visby Fänriken 2 ingår även dessa i detaljplanen.

Planarbetet ska pröva lämpligheten av att ändra användningen av fastigheten Visby Fänriken 1 från handel och kontor i gällande detaljplan till boende med inriktning på vårdboende. Därmed kan en mer hållbar samhällsplanering erhållas med mindre negativ omgivningspåverkan i relation till omgivande villabebyggelse i nordväst. Det planerade vårdboendet/boendet skapar en naturlig övergång mellan villaområdet och övriga användningsområden i kvarteret Fänriken.

Fastigheten Visby Fänriken 2 föreslås fastighetsregleras så att ytterligare mark och byggrätt tillförs fastigheten mot söder. Här planeras för garage och lager till den pågående verksamheten inom Visby Fänriken 2.

All angöring och parkering ska ske från Västra Törnekvior i sydost. Angöringen mot Västra Törnekvior ska justeras så att ökad trafiksäkerhet uppnås. Angöringsvägen ska justeras inom kvartersmark och parkeringsplatser koncentreras till befintliga ytor inom Visby S:33 och tillkommande parkeringsplatser i södra delen av Visby Fänriken 1. Bebyggelsen föreslås placeras indragen från Remontvägen respektive Follingboväg så att befintlig vegetation kan bevaras och normer för trafikbuller och luftföroreningar uppfyllas. Mot de båda vägarna bibehålls utfartsförbud från fastigheten Visby Fänriken 1, tillika från Visby S:33 och från Visby Fänriken 3.

Fastigheten Visby Fänriken 3 ska fortsatt användas för drivmedelshandel och bilservice. För att möjliggöra justering av angöringen mot Västra Törnekvior bör del av fastigheten regleras och införlivas i Visby S:33

Den nya bebyggelsen inom Visby Fänriken 1 ska delas upp i separata husvolymmer och utformas som flerbostadshus. Aktualiseras ett vårdboende kan detta totalt rymma 80 boendeenheter. De olika husvolymerna placeras i relation till varandra så att inre gårdsrum för vila och umgänge tillskapas. Om en framtida exploatering av ett vårdboende inte kommer till stånd kan alternativt ett trygghets- eller lägenhetsboende uppföras. Med hänsyn taget till gällande krav på utemiljö, cykel- och bilparkering samt avfallshantering i ett lägenhetsprojekt reduceras antalet möjliga bostäder då till drygt 40 lägenheter.

De gröna värdena är viktiga i projektet. Befintlig vegetation längs Remontvägen liksom grönskan mot Follingboväg ska bevaras. Nya planteringar ska till-

komma så att bebyggelsen och befintliga parkeringsytor inramas av växtlighet. En fördröjningsdamm för dagvatten ska anordnas inom fastigheten Visby Fänriken 1. Inom den sydöstra delen av Visby Fänriken 2 ska ett underjordiskt dagvattenmagasin etableras. Planbestämmelser har införts för att reglera detta, vilket även kommer att följas upp i kommande exploateringsavtal mellan exploatören och Region Gotland.

### **Bedömning av miljö- påverkan**

För detaljplaner ska kommunen identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekter för att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska göras enligt 6 kap 6 § miljöbalken (MB). Vad som avses med miljöeffekter framgår av 6 kap 2 § MB och kan vara t ex risker för människors hälsa eller miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturvärden eller påverkan på natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom EU eller internationellt.

Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt 6 kap 3 § miljöbalken och en miljökonsekvensbeskrivning tas då fram.

Region Gotland har, 2021-12-15, fattat beslut enligt 6 kap 7 § MB om att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I beslutet framgår att flera utredningar ska genomföras inom ramen för planarbetet;

- Dagvatten
- Luft
- Buller
- Geotekniska förutsättningar (inför detaljprojektering av området)

Länsstyrelsen har i yttrande 2022-01-27 bedömt utifrån innehåll i 5 § Miljöbedömningsförordning (2017:966) att en miljöbedömning inte krävs och instämmer därför i Region Gotlands bedömning att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte krävs. Länsstyrelsen delar Region Gotlands bedömning av vilka utredningar som ska genomföras inom ramen för planarbetet.

Efter samrådet (5 kap. 11-17 §§ PBL) har planen utökats så att det geografiska området inkluderar fler fastigheter, vilket föranlett regionen att göra en ny undersökning om betydande miljöpåverkan inför granskning (5 kap. 18-25 §§ PBL). Denna är daterad 2023-12-08.

De nu kända förhållandena om området och detaljplanen innebär, enligt Region Gotlands bedömning, att planens genomförande i sin nuvarande omfattning inte medför betydande miljöpåverkan. Bedömningen utgår ifrån redovisad beskrivning av platsen, planen och undersökning av planens miljöpåverkan nedan, samt bilagor till bedömningen.

Länsstyrelsen instämmer, i yttrande daterat 2024-01-30, i Region Gotlands bedömning att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte krävs.

Utredningar har genomförts. Resultatet av dessa redovisas i denna beskrivning.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Kvarteret Fänriken med fastigheterna Fänriken 1, Fänriken 2, Fänriken 3 och samfälligheten Visby S:33 ligger längs Follingboväg i östra delen av Visby.



Översiktskarta där aktuellt planområde har markerats

### Arealer

Planområdet omfattar knappt 3,1 ha.

Detaljplanens arealer/ändamål, allmän plats och kvartersmark

| Ändamål                            | Yta                   | Bruttoarea/antal lgh                                           |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Allmän platsmark</b>            |                       |                                                                |
| Gata och GC-bana                   | 2 215 m <sup>2</sup>  |                                                                |
| Park                               | 101 m <sup>2</sup>    |                                                                |
| <b>Kvartersmark</b>                |                       |                                                                |
| Vårdboende/bostäder                | 11 548 m <sup>2</sup> | BTA 8 000 m <sup>2</sup> / 80 vårdboende alt ca 40 lgh         |
| Centrum                            | 200 m <sup>2</sup>    |                                                                |
| Handel/kontor                      | 6 337 m <sup>2</sup>  | BTA 4 560 m <sup>2</sup><br>Befintlig BTA 3 300 m <sup>2</sup> |
| Bilservice                         | 2 311 m <sup>2</sup>  |                                                                |
| Dagvattenmagasin                   | 946 m <sup>2</sup>    |                                                                |
| Parkering, plantering och angöring | 7 189 m <sup>2</sup>  |                                                                |

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Visby Fänriken 1 och 2 är i privat ägo. Visby Fänriken 3 ägs av Region Gotland.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen och allmänna intressen

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2 § miljöbalken (MB). Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

Planområdet omfattas av Forsvarsmaktens riksintresse *Stoppområde höga objekt och Influensområden luftrum* enligt 3 kap 9 § MB.

### Övriga riksintressen – Påverkansområde

Flygets verksamhet har sedan många år begränsat bebyggelseutveckling i Visbyområdet. Få nya bebyggelseområden har kunnat aktualiseras inom dessa verksamheters riksintresse- och påverkansområden.

Efter omräkning av påverkansområde med hänsyn till nya riktvärden för Visby Airport 2015 omfattas inte Visby Fänriken 1 längre av flygets påverkansområde. En förtätning av bostadsbebyggelse kan därför utifrån denna aspekt realiseras på fastigheten.

## Översiktliga planer

Översiktsplan Bygg Gotland 2025, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-14 § 79, aktualitetsförklarad av regionfullmäktige 2014-06-16 § 97 anger område med detaljplaner.

Området ingår i den *Fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025 – Hela Visby* – antagen av kommunfullmäktige den 14 december 2009, § 172. Denna pekar ut området för ändamålet verksamheter – kontor och extern handel.

Förutsättningarna för det aktuella området har sedan dess förändrats då skyddsavstånd till befintligt värmekraftverk och påverkansområdet för flygbul-ler har justerats. Detta innebär att en ändrad användning till boende kan genomföras på fastigheten Visby Fänriken 1. Då en sådan förändring inte till fullo överensstämmer med riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen väljer Region Gotland att använda ett utökat planförfarande.

## Detaljplaner

Nuvarande detaljplan – Detaljplan för Del av Visby Artilleriet 1:33 (kv Fänriken m fl), antagen av Byggnadsnämnden 2007-04-10, laga kraft 2007-05-07 – medger handel och kontorsverksamhet. Med undantag för en mindre kontorsbyggnad har detta aldrig realiserats på fastigheten Visby Fänriken 1. Där- emot har en kontorsbyggnad uppförts på fastigheten Visby Fänriken 2. För Visby Fänriken 3 medges bilservice.

Den nu aktuella detaljplanen omfattar delar av gällande detaljplan. Gällande detaljplan (grönt område nedan) reglerar även ett område för kolonilotter och teknikbyggnad. Dessa verksamheter regleras fortsatt i nu gällande detaljplan.



Villafastigheterna i nordväst omfattas av detaljplan med aktnummer 09-P-27 – Detaljplan för kvarteret Kaptenen m fl, antagen 2011-06-13, laga kraft 2016-04-14. Högsta antalet våningar är här angivna som II och med en högsta nock- höjd på 8,5 meter.

Sydost om Västra Törnekvior gäller detaljplan med aktnummer 09-VIS-643 – Detaljplan för kvarteret Värmekraften 1, del av stg 1663, antagen 1993-04-07, laga kraft 1993-05-14. Området är reglerat för industriändamål.

## Kommunala beslut i övrigt

Enligt beslut om reviderat vattenskyddsområde och föreskrifter i regionfullmäktige 2017-03-30 – vilka efter beslut i Regeringen började gälla 2017-05-11 – ligger planområdet inom sekundärt vattenskyddsområde för Visby. Tillämpliga föreskrifter ska beaktas. I § 12 anges att större schaktningsarbeten är tillstånds- eller anmälningspliktiga. Ansökan om tillstånd ska lämnas till miljö- och byggnämnden, Region Gotland.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

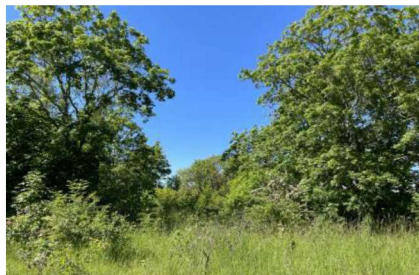
### Natur

#### Mark och vegetation

Marken inom hela kvarteret har en svag lutning mot sydost. Marknivåerna varierar mellan +52,2 och +53,9 (RH2000).

Fastigheterna har inga höga naturvärden eller formella skydd för natur. Mot Follingboväg finns ett område med träd och buskar, vilket lämnas som buffertzona. Detta bidrar till att dra nytta av områdets reglerande ekosystemtjänster. Buffertzonen har ett luftrenande, bullerdämpande och temperaturreglerande funktion, som verkar positivt för framtida boende på Visby Fänriken 1.

Fastigheten i övrigt är kullig och består av uppgrävd gräsmark efter en arkeologisk undersökning i samband med tidigare planläggning, 2007.

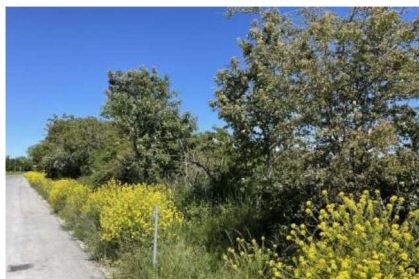


Område mot Follingboväg



Övrig mark, Visby Fänriken 1

Remontvägen inramas av ett högre vildvuxet buskage med inslag av yngre lövträd – en lämplig livsmiljö för småfåglar. Övrig mark, inom Visby Fänriken 2 och S:33 är ianspråktagen av kontorshus, parkering och mindre gräsytor. Fänriken 3 nyttjas för bensinstation med asfalterade angöringsytor.



Växtlighet mot Remontvägen



Övrig mark, Visby Fänriken 2 och S:33

### Skyddsavstånd

#### Bensinstation

Tillräckligt skyddsavstånd mellan planerade bostäder och Preems bensinstation på fastigheten Visby Fänriken 3 finns (100 meter).

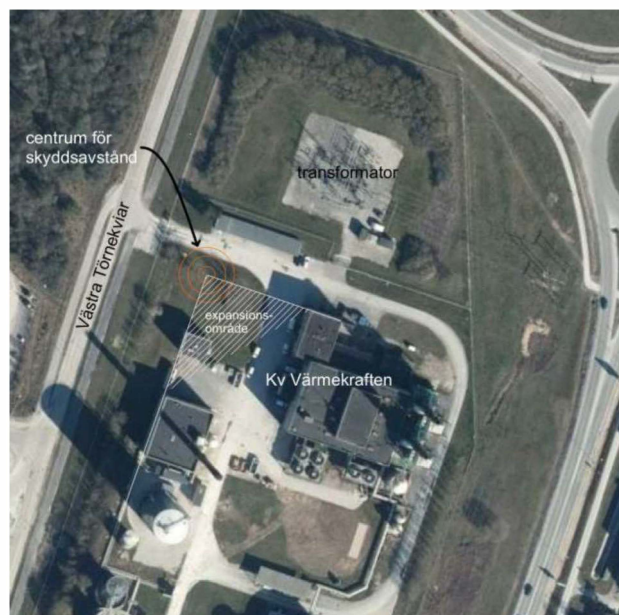
#### Fastbränsleanläggning

Region Gotland förhåller sig till ett skyddsavstånd om 300 meter till bostäder från en fastbränsleanläggning. Detta är en riktlinje i syfte att minimera stör-

ning för de boende. Denna är dock inte juridiskt bindande.



Beräkningspunkt för skyddsavstånd till bostäder på fastigheten Visby Fänriken 1 utgår från värmepannor inom kvarteret Värme kraften 1 och 2. Inom kraftverket finns idag flera värmepannor varifrån ett skyddsavstånd på 300 meter ska uppnås till ny kvartersmark som tillåter permanent boende.



Centrum för skyddsavstånd är beräknat från ett läge av en tänkbar expansion av verksamheten med bibehållet skyddsavstånd till trafik utmed Västra Törnekvior och angränsande transformatorstation.

Region Gotland godtar mindre lokala justeringar i syfte att främja en god helhetslösning och godtar ovanstående illustrationer som underlag för att gå vidare med den föreslagna bebyggelsen på fastigheten Visby Fänriken 1.

Andra byggnader, som inte inrymmer permanent bostad, kan uppföras var som helst på fastigheten utifrån skyddsavståndets aspekt.

---

**Markföroreningar**

Det finns inga noteringar om misstänkt förorenad mark inom planområdet. Eftersom det tidigare bedrivits militär verksamhet i området ska markarbeten ske med allmän uppmärksamhet på eventuella föroreningar.

Rekommenderad åtgärd är att anmälan upprättas och att schaktmassor kontrolleras fortlöpande under genomförandet, enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska lämnas till miljö- och byggnämnden, Region Gotland.

**Geotekniska förhållanden**

I samband med framtagandet av gällande detaljplan har en översiktlig geoteknisk undersökning utförts av AB PentaCon, daterad 2006-06-09, avseende fastigheten Visby Fänriken 1.

Marken i området består under växtjord huvudsakligen av finkornig morän och ställvis också av sand (SGU 2002). Genomsläppligheten är i allmänhet liten. Enligt utförda geotekniska undersökningar ligger bergnivån ca 0,5-1,5 meter under markytan, djupast i väster (ca +50 till +52 m). Den naturliga jorden består enligt geologiska kartbladet Visby, SGU Ser Aa nr 183, av sand, förmodligen med en relativt ringa mäktighet. Därunder består jorden med största säkerhet av lerig morän och lermorän med mycket låg konduktivitet.

Kompletterande grundundersökning och fastställande av dimensioneringsparametrar skall ske i samband med detaljprojektering av området.

För grundläggning gäller generellt att organisk yt- och fyllningsjord ska schaktas bort. Grundläggning på återfylld jord i anslutning till de antikvariska schakterna är olämplig utan vidare undersökning av det återfyllda jordmaterialets packningsegenskaper.

Grundläggning bedöms genomgående kunna utföras med hel kantförstyvad bottenplatta eller separata grundplattor på nytillförd fyllningsjord direkt på den naturligt lagrade moränen eller kalkstensberget på frostfri nivå.

Grundvattennivå och jordarter i området är av stor vikt för utformning av fördröjningsmagasin och dess funktion.

**Dagvatten och grundvattennivå**

Idag finns inget dagvattensystem på fastigheten Visby Fänriken 1. Markens avrinning sker åt väster, där också ny VA-servis är utförd. Eventuellt överskott från markavrinning antas samlas i lågpunkter och diken i planområdets västra del och avrinner därifrån vidare via gatuavvattning till regionens VA-nät.

Fastigheten ligger inom sekundärt vattenskyddsområde, vilket innebär att förorenat dagvatten inte får infiltreras i mark. Recipientens skyddsklass B bedöms som rimlig med reningskrav enligt klass "viss rening". För parkeringsytor större än 50 platser krävs oljeavskiljare klass 1. På fastigheten Visby Fänriken 1 planeras för 30 platser, vilket innebär att ingen oljeavskiljare krävs.

Inget stadigvarande grundvatten förekommer i jorden utan återfinns i berg, cirka 4-7 meter under markytan (enligt nivåmätning i omkringliggande brunar). Säkerligen förekommer ett årstidsbundet perkolations-/markvatten i jorden. En stadigvarande grundvattennivå bedöms ligga betydligt djupare, i berg, vilket möjliggör anläggning av fördröjningsmagasin både inom ledningsgrav som inom grönytor.

Fastigheten Visby Fänriken 2 är bebyggd. Dagvattensystem, med anslutning till regionens dagvattensystem finns etablerat.

Fastigheten Visby Fänriken 3 har en befintlig dagvattenanslutning till annan del av regionens dagvattenledningsnät. Detta leds nedströms i annat utlopp till havet jämfört med den del av ledningsnätet där Visby Fänriken 1 och 2 kommer vara påkopplade.

#### Radon

En radonundersökning har utförts av geolog Göran Bard, WSP Samhällsbyggnad, Geoavdelningen, under maj 2006. Denna redovisar att marken ska klassificeras som normal radonmark (i det lägre intervallet). Byggnader där personer vistas mer än tillfälligt ska utföras radonskyddande.

#### Trafikbuller

En trafikbullerutredning, daterad 2022-03-17, har genomförts av SWECO AB. Området påverkas i huvudsak av ljudnivåer från trafik på Follingboväg. I bullerutredningen görs jämförelse mot förordning om trafikbuller avseende ljudnivåer från vägtrafik utomhus, Boverkets allmänna råd 2009:1 om lokalisering av bostäder i områden utsatta för flygbuller samt minimikrav enligt BBR (Boverkets byggregler) avseende ljudnivåer inomhus.

Beräkning visar att ekvivalent ljudnivå uppfyller riktvärdet 60 dBA enligt förordning om trafikbuller vid samtliga fasader till byggnader inom detaljplaneområdet.

Balkonger och/eller uteplatser som anordnas mot Follingboväg får ljudnivåer över 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå. I anslutning till bostad ska enskild eller gemensam uteplats anordnas så att ljudnivån avseende trafikbuller ej överstiger 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. Detta regleras i särskild planbestämmelse (**b<sub>4</sub>**).

**b<sub>4</sub>**

Krav enligt BBR på högsta ljudnivå inomhus om 30 dBA ekvivalent respektive 45 dBA maximal ljudnivå bedöms kunna uppfyllas med rätt val av fönster, tilluftsventiler och fasadkonstruktion. I detaljplanen regleras att fönster, fasadkonstruktioner och ventiler ska utföras så att bullernivån inomhus inte överstiger 30 dB ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal nivå mot Follingboväg (**b<sub>2</sub>**).

**b<sub>2</sub>**

Detaljplaneområdet ligger utanför influensområde för flygbullerkurvor FBN 55 dBA, Max 70 dBA samt Max 90 dBA. Flygbullernivåer bedöms därför uppfylla Boverkets allmänna råd 2009:1 om lokalisering av bostäder i områden utsatta för flygbuller.

#### Luftförsättningar

En luftutredning, daterad 2022-09-30, har genomförts av SWECO AB. Luftutredningen innefattar spridningsberäkningar av kvävedioxid och partiklar som PM<sub>10</sub>, för att visa belastningen från närliggande vägar och gator. Detta för att säkerställa att genomförandet av planen inte försvårar möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormen. Beräkningar utfördes för nuvarande situation och för år 2030.

Resultatet från spridningsberäkningarna visar att detaljplanen inte försvårar möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft. Planområdets östra delar mot Follingboväg, uppvisar högst halter, men riskerar inte att överskrida miljökvalitetsnormerna i nuläget.

**b<sub>3</sub>**

Dock finns det inte någon nivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer, i synnerhet för partiklar. Därför är det fördelaktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt där personer vistas. För att minimera risken för att människor exponeras för luftföroreningshalter kan entréer placeras bort från de sidor av byggnaderna, som vetter mot Follingboväg. Det är även att föredra om tilluften för ventilation inte tas från fasader mot Follingboväg, utan från taknivå eller från andra sidan av byggnaderna. I detaljplanen regleras att entréer och tilluftsintag inte får anordnas mot Follingboväg (**b<sub>3</sub>**).

### **Fornlämningar**

I samband med tidigare planläggning av området genomförde Gotlands Museum en arkeologisk förundersökning, kv. Artilleriet 1:33, rapport daterad 2005 (Lst dnr 431-5524-04) av största delen av planområdet. Denna följdes av en särskild arkeologisk undersökning – Stolphålshus i kv. Artilleriet 1:33 – rapport daterad 2009 (Lst dnr 431-4748-05), vars syfte var att dokumentera och ta bort boplatslämningar, som konstaterats vid förundersökningen.

Samtliga fornlämningar har undersökts och tagits bort. Det finns därmed inga ytterligare krav på arkeologiska undersökningar i området.

Om det i samband med markarbeten inom fastigheter påträffas föremål, som kan utgöra fornlämning ska arbetet omgående avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med Kulturmiljölagen (1988:950).

### **Bebyggelseområden** **Befintlig bebyggelse**

Fastigheten Visby Fänriken 1 är idag bebyggd med ett mindre kontorshus. I övrigt är fastigheten obebyggd. Befintligt kontorshus föreslås monteras ner och flyttas alternativt rivas för att ge plats för planerad bebyggelse.

På fastigheten Visby Fänriken 2 återfinns Gotlands Energi AB:s (GEAB:s) huvudkontor.



*Befintlig bebyggelse inom Visby Fänriken 1 och 2*

På fastigheten Visby Fänriken 3 är Preems bensinstation etablerad.

Det planerade området anknyter till befintlig villabebyggelse i närområdet, vilken byggts ut under 2000-talet.



*Befintlig villabebyggelse längs Remontvägen*

## Planerad bebyggelse

Förslaget att uppföra bostäder/vårdboende i området ger underlag för en hållbar planering där omgivningspåverkan i förhållande till omkringliggande villabebyggelse minskar i relation till den verksamhet, som regleras i gällande detaljplan – handel och kontor. Det planerade vårdboendet skapar en naturlig övergång mellan villaområdet och övriga användningsområdena i kvarteret Fänriken.

### Visby Fänriken 1

B

BC

d<sub>1</sub>

e<sub>1</sub>

e<sub>2</sub>

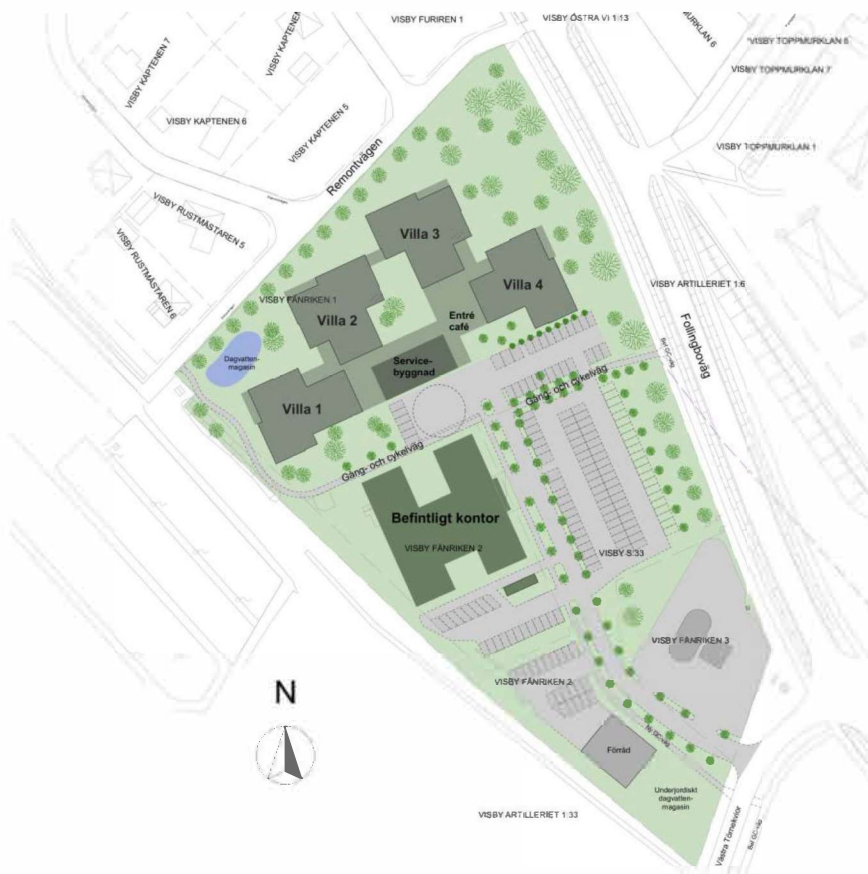
f<sub>1</sub>

f<sub>2</sub>

f<sub>3</sub>

Enligt denna detaljplan planeras Visby Fänriken 1 för bostäder med inriktning på vårdboende, B. Centralt på fastigheten regleras ett område för centrumaktiviteter för att möjliggöra att rehab, apotek m m kan etableras och komplettera boendet, BC. Fastighetsregleringar ska ske mellan Fänriken 1 och S:33. Fastigheten Fänriken 1 kommer därefter fortsatt att omfatta cirka 13 100 m<sup>2</sup>. Se vidare under rubriken Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser. En planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek reglerar att fastigheten inte går att dela (d<sub>1</sub>). Exploateringsgraden regleras så att maximalt 1/3 av fastighetens area får bebyggas (e<sub>1</sub>), vilket överensstämmer med gällande detaljplan. Möjlig byggnadsarea är därmed drygt 4 300 m<sup>2</sup>. Största area för centrumanvändning regleras till 200 m<sup>2</sup> bruttoarea (e<sub>2</sub>).

Den nya bebyggelsen ska uppföras som flerbostadshus (f<sub>1</sub>). Målsättningen är att bebyggelsen ska delas upp i separata husvolym och gestaltas i konceptet "stadsvillor". För att styra upp detta regleras byggnaders gavlar mot Remontvägen och Follingboväg till 13 meter (f<sub>2</sub>) och största tillåtna längd för byggnaders långsidor mot respektive väg till 32 meter (f<sub>3</sub>). Stadsvillorna kan rymma ett antal vårdboende eller bostäder. Alternativen vårdboende och boende illustreras nedan.



Illustrationskarta vårdboende

### Vårdboende

Ett vårdboende prioriteras på fastigheten Fänriken 1. Totalt kan de föreslagna byggnaderna rymma 80 boendeenheter. De olika husvolymerna placeras i relation till varandra så att inre gårdsrum för vila och umgänge tillskapas.

Skissförslaget nedan är en vision över ett framtida vårdboende. Bebyggelsen är uppdelad i fyra stadsvillor länkade samman av samvaro- och kommunikationsytor. Dessutom föreslås en byggnad centralt placerad mot sydost för personal- och stödfunktioner.

Vart och ett av husen bygger på principen om ett "korridorlöst" boende för 10 personer per plan. Varje plan har egna gemensamma ytor och nära till utevistelse.

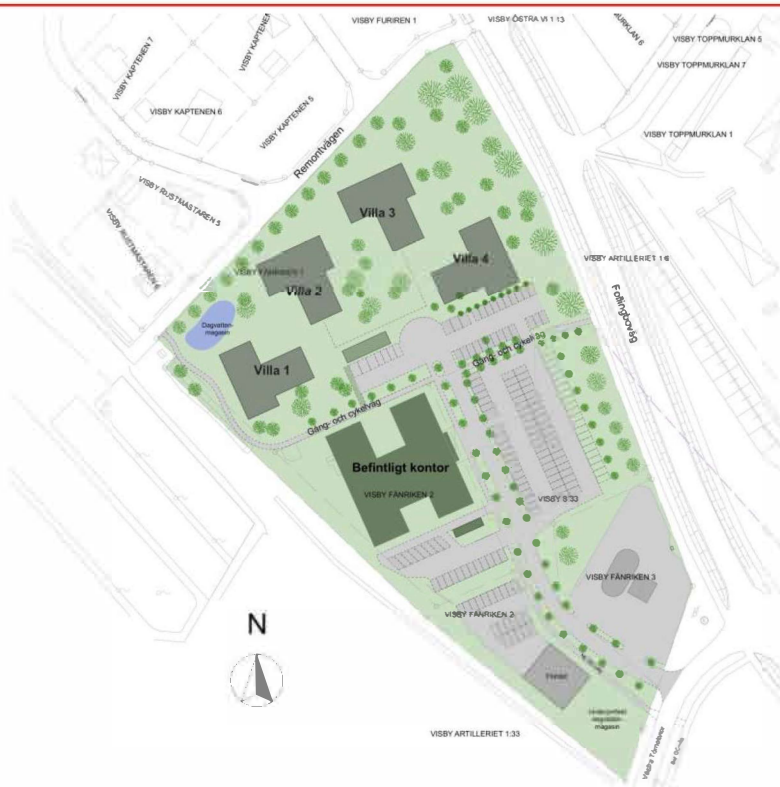


*Skissförslag vårdboende*

### Boende

Om en framtida exploatering av ett vårdboende inte kommer till stånd kan alternativt ett trygghets- eller lägenhetsboende uppföras. Med hänsyn taget till gällande krav på utemiljö, cykel- och bilparkering samt avfallshantering i ett lägenhetsprojekt reduceras antalet möjliga bostäder då till drygt 40 lägenheter.

Stadsvillorna placeras kring en gemensam grönyta mot söder för lek och samvaro. Lägenheterna i respektive stadsvilla kan orienteras kring ett trapphus eller ett atrium.



Illustrationskarta trygghets-/lägenhetsboende

$n_1$

$n_4$

$n_3$

För att byggnadsvolymerna ska omges av en grön buffert mot Remontvägen regleras ett område med 8 meters bredd mot vägen med så kallad prickad mark. Här får inga byggnader uppföras. Ett motsvarande och bredare område regleras mot Follingboväg. Båda områdena regleras med beteckningarna ( $n_1$ ) – träd och buskvegetation ska bevaras och ( $n_4$ ) – marken får inte hårdgöras och parkeringsplats får inte anordnas. Mot Follingboväg regleras dessutom att marklov krävs för trädfällning om trädets diameter är 10 cm eller mer mätt 1,3 meter över marknivå, ( $n_3$ ).

$g_2$

En gemensamhetsanläggning ska bildas för gång- och cykelstråk genom del av fastigheten ( $g_2$ ).

$h_1$

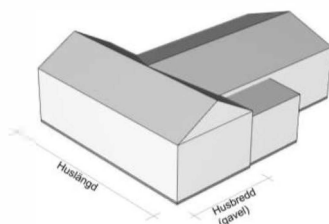
$h_3$

Bebyggelsens karaktärsdrag regleras i flera bestämmelser. För att anpassa bebyggelsens höjder till omgivande bebyggelse regleras flerbostadshusens olika volymer med en högsta byggnadshöjd på 8,0 meter ( $h_1$ ). Vind får inredas för teknikutrymmen och förråd. Komplementbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter ( $h_3$ ).

$f_2$

$f_3$

För att begränsa husvolymerna får huvudbyggnads gavelbredd enligt illustration nedan inte överstiga 13 meter ( $f_2$ ) mot Remontvägen och mot Follingboväg. Likaså regleras största tillåtna längd för byggnaders långsida mot Remontvägen och Follingboväg till 32 meter ( $f_3$ ).



Illustration, vilken åskådliggör  $f_2$  och  $f_3$



|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>e<sub>1</sub></b>                                                 | Exploateringsgraden regleras i likhet med Fänriken 1, så att maximalt 1/3 av fastighetens area får bebyggas ( <b>e<sub>1</sub></b> ). Den utökade fastigheten innebär att förutom befintlig byggnad kan ytterligare byggnader om cirka 750 m <sup>2</sup> uppföras – såsom kontor, förråd, carport och cykelgarage till pågående verksamhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>h<sub>2</sub></b><br><b>h<sub>3</sub></b><br><b>f<sub>5</sub></b> | För att anpassa framtida förändringar av fastigheten har planbestämmelser om byggnaders utformning tillförts. Här gäller ( <b>h<sub>2</sub></b> ), vilken reglerar högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad till 8,0 meter och ( <b>h<sub>3</sub></b> ) - komplementbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter. Dessutom regleras att fasad ska utformas i trä eller puts ( <b>f<sub>5</sub></b> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>f<sub>4</sub></b><br><b>o<sub>1</sub></b><br><b>o<sub>2</sub></b> | För att hålla nere byggnadsvolymernas höjder regleras även takform - Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak, ( <b>f<sub>4</sub></b> ), i kombination med högsta takvinkel. Sadeltak ska ha en takvinkel på maximalt 30° ( <b>o<sub>1</sub></b> ). Pulpettak ska ha en takvinkel på maximalt 8° ( <b>o<sub>2</sub></b> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>E</b>                                                             | I sydöstra delen av området mot Västra Törnekvior reserveras ett område för placering av ett underjordiskt dagvattenmagasin, <b>E</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>G</b><br><br><b>e<sub>1</sub>, h<sub>4</sub></b>                  | <b>Visby Fänriken 3</b><br>För att samordna angöring till planområdet olika fastigheter och dess verksamheter ingår även Visby Fänriken 3 i detaljplanen. Området regleras fortsatt som område för bilservice, <b>G</b> , vilket innebär att pågående drivmedelsförsäljning kan kvarstå. Exploateringsgraden regleras i likhet med gällande detaljplan, vilket innebär att maximalt 1/3 av fastighetens area får bebyggas ( <b>e<sub>1</sub></b> ), liksom att högsta nockhöjd är 8,5 meter ( <b>h<sub>4</sub></b> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>g<sub>1</sub></b>                                                 | Befintliga angöringsytor och gräsytor i västra delen av fastigheten ska omdanas och ingå i gemensamhetsanläggning för körtrafik ( <b>g<sub>1</sub></b> ). Det aktuella markområdet bör överföras i samband med fastighetsreglering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>g<sub>1</sub></b><br><b>g<sub>3</sub></b><br><b>g<sub>2</sub></b> | <b>Visby S:33</b><br>Efter överföring av mark till och från Visby Fänriken 1 samt Visby Fänriken 2 och Visby Fänriken 3 kommer Visby S:33 omfatta parkeringsytor, plantering och angöring, totalt cirka 7 000 m <sup>2</sup> . Marken är samfällt ägd.<br><br>Genom området löper den justerade angöringsgatan. En gemensamhetsanläggning för körtrafik ska bildas för denna ( <b>g<sub>1</sub></b> ). Ett större område regleras för parkering för fastigheterna Visby Fänriken 1 och Visby Fänriken 2:s behov inne i kvarteret ( <b>g<sub>3</sub></b> ). Tillika ska gemensamhetsanläggning bildas för gång- och cykelstråk genom området ( <b>g<sub>2</sub></b> ). Gångstråket ska ansluta mot befintlig gång- och cykelväg på andra sidan av Västra Törnekvior. Syftet med att reglera markreservat för gemensamhetsanläggningar är att skapa förutsättningar för gemensam skötsel och drift av anläggningarna inom kvartersmark. |
| <b>n<sub>2</sub></b><br><b>n<sub>4</sub></b>                         | För de öppna gräsytona mot Follingboväg införs krav på plantering med träd- och buskvegetation ( <b>n<sub>2</sub></b> ). Marken får inte hårdgöras och parkeringsplats får inte anordnas ( <b>n<sub>4</sub></b> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

#### **Gällande detaljplan kontra föreslagen detaljplan**

Gällande detaljplan anger att fastigheten Visby Fänriken 1 kan nyttjas för handels- och kontorsverksamhet. I ett tidigare skede lämnades en ansökan om bygglov för ett handelshus med inlastning mot Remontvägen in till Miljö- och byggnämnden. Förslaget följde detaljplanen, men drogs av andra skäl

tillbaka utan att något beslut fattades. För att beskriva innebörden av gällande detaljplan redovisas ansökans utformning av handelshuset nedan.



*Tidigare planerat handelshus med inlastning mot Remontvägen*

Den tilltänkta bebyggelsen och dess utformning mot Remontvägen redovisas i illustrationskiss nedan.



*Planerat vårdboende mot Remontvägen*

#### **Arbetsplatser**

Planområdet ligger centralt i Visby med närhet till ett varierat utbud av arbetsplatser.

#### **Offentlig service**

Visby har god tillgång till offentlig service.

#### **Kommersiell service**

Visby har ett varierat utbud och god tillgång till kommersiell service. Inom gångavstånd (300 meter) finns köpcentret Stenhuggaren med matvaruaffärer, apotek, post, sällanvaruhandel, med flera.

#### **Tillgänglighet**

I enlighet med Plan- och bygglagen ska såväl bebyggelsen som den yttre miljö vara tillgänglig för funktionshindrade.

#### **Skyddsrum**

Inga skyddsrum planeras inom aktuellt område.

#### **Friytor**

#### **Natur och rekreation**

**n<sub>1</sub>**

**n<sub>3</sub>**

**n<sub>2</sub>**

**n<sub>4</sub>**

Området ska inramas av grönska och på så sätt få en naturlig avrundning mot omgivningen. För att uppnå detta regleras befintlig grönska mot Remontvägen och Follingboväg med en planbestämmelse **n<sub>1</sub>**, vilken innebär att träd och buskvegetation ska bevaras. Mot Follingboväg regleras även att marklov krävs för trädfällning om trädets diameter är 10 cm eller mera mätt 1,3 meter över marknivå (**n<sub>3</sub>**). Öppna gräsytor mot Follingboväg ska planteras med träd- och buskvegetation, vilket regleras i planbestämmelse (**n<sub>2</sub>**). För samtliga dessa områden gäller även att marken inte får hårdgöras och att parkeringsplats inte får anordnas (**n<sub>4</sub>**).

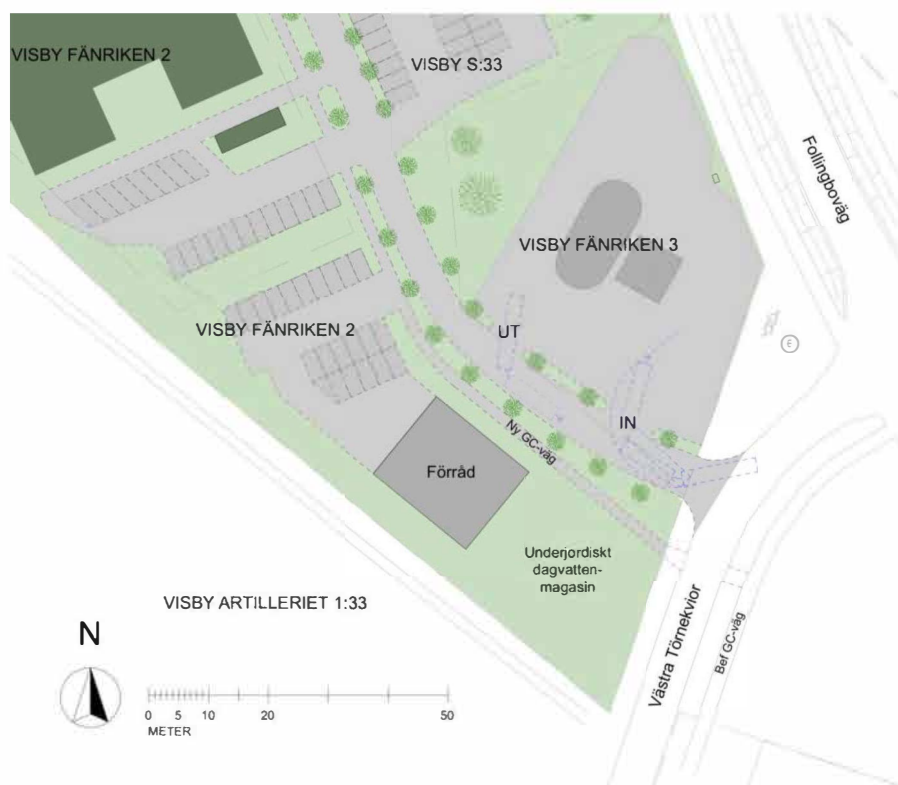
Den inre delen av kvarteret ges plats för rekreation och trädgårdsodling i skydd mellan husen. Gårdsrummen ska utvecklas till gröna rum för vistelse och ro. Här ska plats ges för gemensamma uteplatser, bersåer och blomsterodling.

I planområdets omedelbara närhet finns andra tillgängliga rekreationsytor, såsom intilliggande kolonilotter och gångstråk inom A7-fältet.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

All angöring till planområdet ska ske från Västra Törnekvior i sydost. Befintlig angöring till Visby Fänriken 3 och till Visby Fänriken 2 (inom Visby S:33) är idag placerade bredvid varandra, vilket ur trafiksäkerhetssynpunkt inte är optimalt. För att skapa en mer trafiksäker angöring ska dessa båda angöringar samordnas till en vinkelrät ( $90^\circ$ ) angöring mot Västra Törnekvior.



*Illustration över en samordnad infart till planområdet*

Vid anläggandet ska hänsyn tas till att lastbil med påhängsvagn, Lps (dimensionerande fordon enligt VGU), ska kunna ta sig till och från nuvarande yta för drivmedelsförsäljning. Radier anpassas efter detta.

In- och utfartsbredder mot drivmedelsförsäljningen bör vara 5,0-7,0 meter förutsatt att körspår klaras. Första infart placeras 10-15 meter från Västra Törnekvior för att undvika köbildning och tydliggöra hierarkin gata, kvartersgata och infart. Utfart bör placeras på raksträcka med viss distans från infart för ökad tydlighet och god sikt.

Då Region Gotland äger Visby Fänriken 3 ska kostnader för justerad angöring till området mot Västra Törnekvior kostnadsfördelas mellan exploitören och

---

Region Gotland. Detta ska även regleras i exploateringsavtalet.

Angöringsvägen ska även justeras inom kvartersmark och parkeringsplatser koncentreras till befintliga ytor inom Visby S:33 och tillkommande parkeringsplatser i södra delen av Visby Fänriken 1. Kvartersgatans vägbredd kan vara 5,5 meter förutsatt att lokala anpassningar görs för typfordon.

Gata ska dimensioneras enligt handboken "Vägar och gators utformning" (VGU). Gatans överbyggnad ska dimensioneras med hänsyn till rådande geologiska förhållanden och kvalitén på utförda anläggningar ska lägst motsvara beskrivningarna i Anläggnings-AMA.

Angöringsvägen ska utformas så att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon kan ske i samband med nödutrymning och släckningsinsats. Detta avser även renhållningens fordon.

**g<sub>1</sub>** En gemensamhetsanläggning för körtrafik (**g<sub>1</sub>**) ska bildas för angöringsvägen. Detta regleras i särskild planbestämmelse.

**g<sub>2</sub>** För att möjliggöra passage och tillgänglighet till området ska en gemensamhetsanläggning bildas för gång- och cykelstråk, vilket regleras i särskild planbestämmelse (**g<sub>2</sub>**). Denna ger även access till befintlig busshållplats utmed Follingboväg. Genom kvartersmarken ska även en GC-väg ledas mot Remontvägen. I söder ska gångstråket ansluta mot befintlig gång- och cykelväg på andra sidan av Västra Törnekvior.

Remontvägen och befintlig gc-bana mot Follingboväg ingår även i detaljplanen. Dessa utgör allmän platsmark, för vilka Region Gotland är huvudman.

Utfartsförbud mot Remontvägen och mot Follingboväg i gällande detaljplaner bibehålls, förutom på en mindre sträcka mot Remontvägen för att skötsel av planerad dagvattendamm ska kunna genomföras.

## Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge i Visby ger god tillgång till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats ligger vid Follingboväg i direkt anslutning till planområdet.

## Trafikalstring

Vård- och omsorgsboendet kommer att innehålla cirka 80 mindre lägenheter uppdelade på 8 avdelningar med tillhörande kök och gemensamhetslokaler. I varje lägenhet bor en person.

Verksamheten kommer att alstra trafik; främst personal till boendet, besökare, varuleveranser och service såsom sopbil, tvättbil, färdtjänst och fastighetsunderhåll. Trafikalstringen varierar utifrån de boendes ålder och sjukdomsbild. Bedömningen nedan utgår från ett rimligt genomsnitt i motsvarande verksamheter.

### Trafikalstring och parkeringsbehov

#### Personal

Enligt uppgift från motsvarande verksamhet är cirka 40 personer som mest i tjänst samtidigt på vårdboendet. Utifrån boendets placering bedöms andelen bilburna uppgå till 60 %, andelen kollektivåkare 20 %, andelen cyklande 15 % och antalet som når verksamheten till fots 5 %. Detta innebär att cirka 24 personer tar sig till sitt arbete med bil, cirka 8 med buss, 6 per cykel och 2 till fots.

**Varuleveranser och övriga transporter**

Antalet varutransporter inklusive tvättbil, fastighetsskötsel och övriga transporter med färdtjänst m m bedöms till 28 leveranser per vecka.

**Sophämtning**

Antalet hämtningar bedöms till 7 leveranser per vecka.

**Besökande**

Antalet besökande är mest frekvent kvällstid och under helger. I enlighet med motsvarande verksamhet bedöms antalet besökande, som samtidigt vistas på vårdboendet till 14 personer med fördelning 8 med bil, 3 med kollektivtrafik, 2 per cykel och 1 till fots.

| Trafikalstring<br>Fordon/dygn  | Bil / Lastbil | Buss | Cykel | Till fots |
|--------------------------------|---------------|------|-------|-----------|
| Personal                       | 24            | 8    | 6     | 2         |
| Varuleveranser och transporter | 4             | -    | -     | -         |
| Sopbil                         | 1             | -    | -     | -         |
| Besökande                      | 8             | 3    | 2     | 1         |
| Summa                          | 37            | 11   | 8     | 3         |

*Beräknad trafikalstring till vårdboende*

**Parkering**

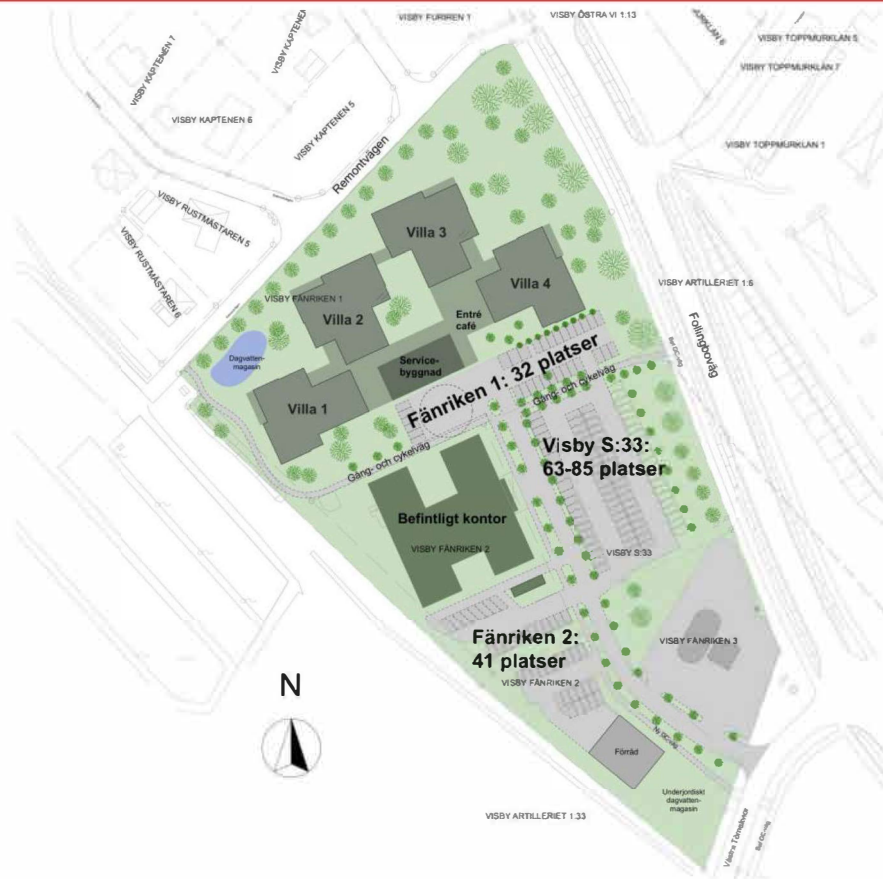
Enligt Region Gotlands parkeringsnorm ska 11 parkeringsplatser per 1 000 m<sup>2</sup> tillämpas för kontorsändamål. Parkeringsnormen anger inga specifika krav för vårdboende. Antalet parkeringsplatser ska istället baseras på antalet anställda och förväntat antal besökare.

Följande antaganden har gjorts för att beräkna en maxbelastning av ett genomförande av ett vårdboende på fastigheten Visby Fänriken 1. En personaltäthet beräknas till cirka 0,5 personer per boende. Parkeringsnormen anger ett behov av 25 platser per 100 anställda. Utifrån en maxkapacitet på 80 vårdplatser genererar detta enligt ovanstående trafikalstring ett behov av 24 parkeringsplatser för de anställda, liksom ett 10-tal besöksplatser. På Fänriken 1 är därmed parkeringsbehovet 34 parkeringsplatser.

GEAB:s verksamhet inom fastigheten Visby Fänriken 2 omfattar en bruttoarea på 3 300 m<sup>2</sup>, vilket enligt Region Gotlands parkeringsnorm genererar ett parkeringsbehov av 37 parkeringsplatser. Verksamheten innehar även cirka 40 tjänstebilar. Planerad nybyggnad av förråd omfattar cirka 660 m<sup>2</sup>, vilket innebär ett parkeringsbehov om 8 p-platser. Totalt är parkeringsbehovet inom Fänriken 2 därmed 85 p-platser.

Totalt ställs därmed krav på 119 p-platser inom planområdet. Antalet redovisade parkeringsplatser inom Visby Fänriken 1 och Fänriken 2 är 136 st. Utöver dessa finns möjliga reservplatser, 22 st, närmast Follingboväg för att svara mot ett framtida eventuellt handelsändamål inom Visby Fänriken 2.

I illustrationskartan nedan visas de tre aktuella grupperingarna av parkeringsytor; I direkt anslutning till tilltänkt vårdboende inom fastigheten Fänriken 1 redovisas 32 platser. I södra delen av planområdet och inom Fänriken 2 har 44 platser illustrerats. Mellan befintligt kontorshus och Follingboväg, inom fastigheten Visby S:33, ligger en gemensam parkering för Fänriken 1 och 2 vilken innehåller 63 p-platser.



Totalt innehåller illustrationen cirka 140 parkeringsplatser (exklusive nämnda expansion mot Föllingboväg). Det stora antalet genereras av att nuvarande hyresgäst inom Fänriken 2 har ett mer omfattande parkeringsbehov än vad Region Gotlands parkeringsnorm anger. Ett visst samutnyttjande av marken bör dock eftersträvas för effektivare markutnyttjande, eftersom bilparkeringsbehovet når sin höjdpunkt under olika tider.

Sambandet mellan antalet lägenheter i alternativet flerbostadshus och antalet parkeringsplatser är en begränsande faktor för områdets framtida exploateringsmöjligheter för flerfamiljsboende, vilket framgår i Region Gotlands parkeringsnorm. Antalet parkeringsplatser ska säkerställas i samband med bygglovsgivning.

g<sub>3</sub>

På plankartan anges ytor för parkering dels inom område för parkering (g<sub>3</sub>) och dels inom den föreslagna utökade fastigheten Visby Fänriken 2.

g<sub>3</sub>

En gemensamhetsanläggning ska bildas för de gemensamma parkeringsytorna inom planområdet (g<sub>3</sub>).

En vårdanläggning genererar tung trafik i samband med leveranser av varor såsom mat och avfallshantering. Enligt illustrationen ovan har utrymme för angöring och vändplan illustrerats i anslutning till byggnaden för personal- och stödfunktioner, där inlastning kan förväntas att ske. I samband med projektering av området ska logistik- och säkerhetsfrågor utredas särskilt.

Enligt parkeringsnormen för cyklar ska 30 platser finnas för vårdboendet och 140 för den utökade kontorsytan. Ytor för cykelparkering ryms inom detaljplanens olika användningsområden.

## Störningar

Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan, varför ett genomförande inte medför risker för människors hälsa eller för miljön.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området ligger inom Region Gotlands verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna Visby Fänriken 1 och Visby Fänriken 2 är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Den nya bostadsbebyggelsen ska även anslutas till detta.

Ledningsnätets och reningsverkets kapacitet att ta emot avloppsvatten är goda. Den allmänna dricksvattenförsörjningen har kapacitet att försörja området.

En ändringsanmälan ska skickas in till Teknikförvaltningen, VA-avdelningen, och debitering för tillkommande anslutningar kommer att ske enligt gällande VA-taxa.

### Dagvatten

Region Gotlands dagvattenstrategi ska tillämpas vid planläggning och genomförande. Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde. Detta innebär bland annat att så kallat trafikdagvatten och liknande förorenat dagvatten inte får tillåtas infiltrera, utan ska renas och fördröjas i täta anläggningar och därmed minska påverkan på vattenskyddsområdet innan bortledning i befintligt dagvattennät.

Enligt Region Gotlands dagvattenhandbok (2018) ska dagvattenanläggningar dimensioneras att kunna hantera 20 mm nederbörd och dagvattenhanteringen ska så långt som möjligt utgöras av lokalt omhändertagande (LOD). Öppna dagvattenlösningar föreslås för att fördröja vattnet så att så mycket som möjligt av det infiltreras istället för att rinna ut i havet.

En dagvattenutredning daterad 2023-05-15, reviderad 2024-01-05 har genomförts av AB PentaCon för fastigheten Visby Fänriken 1, Visby Fänriken 2 och Visby Fänriken 3. Utredningen utgör bilaga till detaljplanen.

Visbyområdet avvattnas till vattenförekomsten Gotlands nordvästra kustvatten. Kustvattenförekomsten har i dag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. För att vattenstatusen inte ska försämrats får inga föroreningskällor påverka ytvattnet.

Fastigheterna ligger inom sekundärt vattenskyddsområde, vilket innebär att förorenat dagvatten inte får infiltreras i mark. Recipientens skyddsklass B, bedöms som rimlig, med reningskrav enligt klass "viss rening".

För parkeringsytor större än 50 platser krävs oljeavskiljare, klass 1. Antalet nytillkomna parkeringsplatser är 32 platser inom Visby Fänriken 1, vilket innebär att ingen oljeavskiljare krävs. Parkeringsytorna inom Visby Fänriken 2 och Visby S:33 är befintliga. Det finns dock ingen oljeavskiljare i anslutning till dessa.

### Visby Fänriken 1

Dagvattenutredningen redovisar ett huvudförslag med en öppen dagvattenanläggning på fastigheten Visby Fänriken 1. Förslaget innebär att allt dagvatten avleds via svackdiken till en fördröjningsdamm placerad inom ett reglerat område för magasinering av dagvatten, E, mot Remontvägen.

E

Eventuellt överskottsvatten i fördröjningsdammen avleds till kommunalt dagvattennät. Takvatten släpps via stuprör på mark i rännal ut från byggnaden. Innergårdens dagvatten kan ledas via uppsamlingsbrunn och vidare till fördröjningsmagasinet. Husdränering leds förbi dammen direkt till Region Gotlands VA-nät. Asfaltytan avleds till makadamdike utmed kanterna, vilket ansluts till svackdike med dräneringsrör på ca 1,0 m djup. Gräsytor avleds till svackdiken med ytliga dräneringsrör, ca 0,5 m.

För att integrera dammen i fastighetens trädgårdsutformning dimensioneras dammen för en lägre vattennivå (cirka 0,5 meter djup - 200 m<sup>2</sup>) och utformas så att behov av skyddsanordningar minimeras. Dammen ska avskiljas med växter och natursten.

### **Visby Fänriken 2 och Visby S:33**

Fastigheten Visby Fänriken 2 och samfälligheten Visby S:33 har inga etablerade fördröjningsåtgärder för dagvatten. Detta i kombination med att stora delar av området är asfaltbelagd påverkar den totala avrinningen i samband med kraftigare regn på båda fastigheterna.

Flödet i anslutningspunkt för 2-årsregn är cirka 106 l/s, varav bakgrundsflödet är 12 l/s. För 5-årsregn beräknas cirka 114 l/s och för ett 100-årsregn 216 l/s.

E

Åtgärder för att fördröja dagvattenavrinningen krävs. Ett cirka 500 m<sup>2</sup> stort område regleras i områdets sydöstra del (inom nuvarande S:33), E, där ett underjordiskt dagvattenmagasin kan etableras. Andra åtgärder, som förordas i utredningen är att koppla takvattnet från befintligt dagvattensystem/ dränering och låta detta infiltreras direkt i mark-/gräsytor runt befintlig kontorsbyggnad. På parkeringsytorna kan makadamfyllda fördröjande diken anläggas, som avleder regnvattnet. Då antalet parkeringsplatser överstiger 55 stycken inom området ska en oljeavskiljare anläggas i samband med parkeringsytornas justering.

I enlighet med Region Gotlands dagvattenhandbok ska 20 mm nederbörd hanteras, vilket innebär att cirka 100 m<sup>3</sup> ska fördröjas inom Fänriken 2 och Visby S:33. Dock har varaktigheten avgörande betydelse för påverkan på ledningsnätet nedströms. Om intensiteten är högre än ett 10-årsregn måste åtgärderna konsekvensbedömas. De föreslagna åtgärderna förväntas dock ge god effekt vid normala regn med 2-5 års återkomst.

### **Visby Fänriken 3**

Visby Fänriken 3 har egen dagvattenanslutning till annan del av regionens dagvattenledningsnät. Denna har ett annat nedströms utlopp till havet jämfört med den del av ledningsnätet dit Fänriken 1 och 2 kommer att vara påkopplade.

Planerad ombyggnad inom Fänriken 3 avser endast justering av in- och utfart. Drivmedelstationen är så pass ny att dagvattenhanteringen är utformad enligt vattenskyddsföreskrifterna, därför ser Region Gotland inga skäl till ytterligare krav specifikt på denna. De planerade åtgärderna föranleder inte någon förändring av dagvattenhanteringen för Fänriken 3.

### **Övriga dagvattenfrågor**

Dagvattenanläggningarnas genomförande ska regleras i exploateringsavtalet mellan exploatören och Region Gotland.

Utförandet av en dagvattenanläggning (dammar m m) kan komma att kräva provning enligt 9 kap Miljöbalken och lokala föreskrifter. Samråd ska ske med enhet miljö- och hälsoskydd, Region Gotland.

Tillkommande bebyggelse inom Visby Fänriken 2 ansluts, efter planerad fördröjning, till befintligt dagvattensystem med anslutning till regionens dagvattensystem.

#### Uppvärmning

Den nya bebyggelsen ska lokaliseras och utformas så att förutsättningarna för effektiv energianvändning och nyttjande av förnybar energi underlättas. Fastigheten ska anslutas till Visbys fjärrvärmenät. De takfasader som vetter mot söder och sydväst har goda förutsättningar för egen produktion av el och/eller värme.

#### EI

Fastigheten är ansluten till GEAB:s ledningsnät. Ny bebyggelse ansluts till detsamma.

Om befintlig ledning eller anläggning är i vägen för byggverksamhet eller liknande ska exploatören stå för flyttning av befintlig elkabel.

#### u<sub>1</sub>

Ledningar ska placeras inom reglerade u<sub>1</sub>-områden – *Marken ska vara tillgänglig för underjordisk ledning*. Ledningar kan även placeras inom kvartersmark (prickad mark).

#### Tele/ Fiber

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Fastigheten är ansluten till områdets fibernät.

#### Avfall

Sophantering och återvinning löses på egen fastighet. Ett återvinningsrum för samtliga lägenheter ska finnas i bostadsområdet/anläggningen. Tömning kan ske inom Region Gotlands stipulerade hämtningsavstånd.

### GENOMFÖRANDEFRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, varför den förväntas kunna antas under 2024. Genomförandet igångsätts omgående därefter.

#### Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Denna detaljplan har utarbetats av en av exploatören utsedd konsult i samarbete med planenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen. För plankostnader till regionen har särskilt plankostnadsavtal tecknats. Detta innebär att någon planavgift inte ska utgå vid kommande bygglovsgivning.

Exploatören ansvarar för detaljplanens genomförande.

Allmän plats som ingår i planområdet utgörs dels av Remontvägen och dels befintlig gc-bana längs Follingboväg samt parkmark mot Västra Törnekvior. Huvudmannaskapet är således kommunalt för dessa. Dessutom ansluter planområdet till Västra Törnekvior, vilken är gata med kommunalt huvudmannaskap.

Övrig mark inom planområdet utgörs av kvartersmark, för vilken fastighetsägaren ansvarar. Detta gäller såväl byggnader som mark, vegetation, gemensamhetsanläggningar (g) och så vidare

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan Region Gotland och exploatören ska reglera genomförandet av detaljplanen. Avsikten är att på så sätt säkerställa genomförandet av området. Detta ska reglera anslutningen av vatten, spillvatten, dagvatten, fastighetsreglering m m i enlighet med denna planbeskrivning. Då Region Gotland äger Visby Fänriken 3 ska kostnader för justerad angöring till området mot Västra Törnekviar kostnadsfördelas mellan exploatören och Region Gotland. Detta ska även regleras i exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalet ska undertecknas och godkännas i Regionstyrelsen innan detaljplanen kan antas.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning m m

Detaljplanen omfattar fastigheterna Visby Fänriken 1, Visby Fänriken 2, Visby Fänriken 3 och Visby S:33.

Fastighetsbildning ska genomföras och bekostas av exploatören i enlighet med framtagna detaljplan.

Mark från Visby S:33 om cirka 3 000 m<sup>2</sup> ska överföras till Visby Fänriken 2 och cirka 310 m<sup>2</sup> ska överföras till Visby Fänriken 1 i enlighet med detaljplanen vid en lantmäteriförrättning. Mark bör även överföras från nuvarande Fänriken 1, 2 och 3 till S:33, eftersom de områden som är utlagda som **g<sub>1</sub>**, **g<sub>2</sub>** och **g<sub>3</sub>** bör ingå i S:33.

**g<sub>1</sub>, g<sub>2</sub>**  
**g<sub>3</sub>**



Nuvarande fastighetsindelning

Framtida fastighetsindelning

**g<sub>1</sub>, g<sub>2</sub>**  
**g<sub>3</sub>**

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för angöringsväg (**g<sub>1</sub>**), gångstråk (**g<sub>2</sub>**) och för gemensamma parkeringsytor (**g<sub>3</sub>**). Syftet med att reglera markreservat för gemensamhetsanläggningar är att skapa förutsättningar för gemensam skötsel och drift av anläggningarna inom kvartersmark.

Befintlig nyttjanderätt för Skanovas ledningar inom fastigheterna ska kvarstå. Eventuellt kommer dessa att behöva justeras i läge vid genomförandet, vilket ska bekostas av exploatören.

---

## Ekonomiska Frågor

### Planeekonomi

Ansvar, liksom kostnader för detaljplanens genomförande, åvilar exploatören till Visby Fänriken 1, Fänriken 2 och S:33. Justerad angöring till Västra Törnekvior ska fördelas mellan exploatören och ägaren till Visby Fänriken 3, Region Gotland.

Genomförandet av detaljplanen medför utgifter för byggandet av olika anläggningar m m. En ekonomisk bedömning ska visa att detaljplanens genomförande är ekonomiskt lönsam och att den därmed är realiserbar.

En grov kostnadskalkyl visar att kostnaderna för genomförandet av den planerade bebyggelsen inom Visby Fänriken 1 och 2 samt infrastrukturella förändringar inom Visby S:33 uppgår till drygt 86 mkr, varav planeringskostnader inklusive utredningar uppgår till 900 tkr. Utbyggnad av infrastruktur beräknas till 800 tkr. Övriga kostnader såsom lantmäteriförrättning, byggnadernas uppförande, tomtberedning m m beräknas till drygt 84 mkr.

Exploatörens intäkter kommer i huvudsak att hänföras till uthyrning av vårdboenden, vilket ger en uppskattad långsiktig intäkt som väl motsvarar de kostnader som lagts ner i projektet.

Vid en jämförelse med den värdeökning och de kostnader som detaljplanen medför samt de mervärden som uppkommer genom kommande exploatering för vårdboende kan detaljplanen förutses vara ekonomiskt lönsam.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat och godkänt av regionstyrelsen innan detaljplanen kan antas.

## Tekniska frågor

### Brandskydd

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska vara sådan att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon.

Byggnader ska utföras enligt Boverkets Byggregler gällande brandskydd. Byggnader ska normalt uppföras med inbördes avstånd om minst 8 meter. Kortare avstånd kan dock tillämpas om motsvarande säkerhetsnivå, som kravet ställer, kan påvisas.

Utrymning från bostäder (verksamhetsklass 3A) belägna i byggnadsklass Br2 eller Br3 ska kunna ske utan räddningstjänstens medverkan. För bostadsrum eller grupp av bostadsrum där underkant fönster eller överkant balkongräcke är beläget mer än 5,0 meter över mark måste trappa eller stega enligt SS 831340 (funktionskrav enligt Svensk Standard) till säker plats anordnas.

### Tekniska utredningar

Flera tekniska utredningar har genomförts

**Översiktlig geoteknisk utredning**, AB PentaCon, 2006-06-09-

**Dagvattenutredning**, PM dagvatten, AB PentaCon, 2023-05-15, rev 2024-01-05

**Trafikbullerutredning**, Sweco AB, 2022-03-17

**Luftutredning**, Sweco AB, 2022-09-30

**Arkeologisk förundersökning**, Gotlands museum, rapport daterad 2005 (Lst dnr 431-5524-04)

**Arkeologisk utredning**, Gotlands museum, rapport daterad 2009 (Lst dnr 431-4748-05)

---

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen möjliggör:

Bostäder: BTA  
8 000 m<sup>2</sup>

Bostäder: Antal lgh  
80 vårdboende.  
40 (ca) boende

Kontor: BTA  
4 560 m<sup>2</sup>, varav befintlig BTA utgör 3 300 m<sup>2</sup>

### Natur- och kulturvärden Riksintresse

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2 § miljöbalken (MB). Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter varför planen inte kan anses ha någon påverkan på riksintresset.

Planområdet omfattas av Försvarmaktens riksintresse *Stoppområde höga objekt och Influensområden luftrum* enligt 3 kap 9 § MB.

Då planområdet är beläget inom sammanhållen bebyggelse och att planen begränsar bebyggelsens höjd kan detaljplanen inte anses medföra påtaglig skada på riksintresset.

### Sociala värden

#### Barnperspektivet (RF § 39/2010 och RS § 264/2011)

Regionfullmäktige har beslutat att en barnchecklista ska användas som underlag vid all planering och beslut i nämnder då ärendet berör barn under 18 år.

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. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförfarandet under planprocessen.

Det tilltänkta bostadsområdet ska utformas tryggt och tillgängligt.

Områdets närhet till grönområde, kollektivtrafik samt säkra gång- och cykelvägar ger en trygg och säker närmiljö att vistas i.

#### Jämställdhets- perspektivet (KS § 257/2009)

Kommunstyrelsen har beslutat att en checklista för jämställdhet ska användas som underlag vid alla beslut i nämnder.

Det aktuella området är en komplettering till befintlig bebyggelse, vars karaktär och utformning ger goda möjligheter till ett tryggt och jämställt boende. Goda möjligheter till kollektivtrafik och säkra gång- och cykelvägar bidrar till en mer jämställd livsmiljö. Området knyter dessutom an till ett antal mötesplatser och aktiviteter i närområdet.

### Fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser

Detaljplanen omfattar fastigheten Visby Fänriken 1, Visby Fänriken 2, Visby Fänriken 3 och Visby S:33.

Mark från Visby S:33 om cirka 3 000 m<sup>2</sup> ska överföras till Visby Fänriken 2 och ca 310 m<sup>2</sup> ska överföras till Visby Fänriken 1 i enlighet med detaljplanen vid en lantmäteriförrättning. Mark bör även överföras från nuvarande Fänriken 1, 2 och 3 till S:33, eftersom de områden som är utlagda som **g<sub>1</sub>**, **g<sub>2</sub>** och **g<sub>3</sub>** bör ingå i S:33. Fastighetsförändringen redovisas nedan.



Nuvarande fastighetsindelning

Framtida fastighetsindelning

**g<sub>1</sub>, g<sub>2</sub>**  
**g<sub>3</sub>**

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för angöringsgata (**g<sub>1</sub>**), gångstråk (**g<sub>2</sub>**) och för gemensamma parkeringsytor (**g<sub>3</sub>**). Syftet med att reglera markreservat för gemensamhetsanläggningar är att skapa förutsättningar för gemensam skötsel och drift av anläggningarna inom kvartersmark.

Befintlig nyttjande-/ledningsrätt för Skanovas ledningar inom fastigheten ska kvarstå. Ledningarna kommer att behöva justeras i läge vid genomförandet. Samråd ska ske med Skanova.

All fastighetsbildning m m, enligt ovan ska bekostas av exploatören.

---

## Resurser och hushållning

### God bebyggd miljö

Detaljplanen har upprättats med utgångspunkt att hushålla väl med befintliga resurser. Bebyggelsens utformning ger förutsättningar för en *God bebyggd miljö och god hushållning med mark och byggnader* i enlighet med de av riksdagen 2005 beslutade miljömålen.

### Hälsa och säkerhet

#### Miljö- och riskfaktorer

Region Gotland bedömer, med utgångspunkt från aktuella förhållanden och risker samt framtida påverkan, att behovet av klimatanpassningsåtgärder i det aktuella planområdet inte erfordras. Inga risker för ras, skred, erosion eller översvämning kan förväntas.

Prognoserna för Gotland förutspår mer nederbörd med en ökad årsnederbörd på 20-30 %. Risken för översvämningar inom utredningsområdet anses som låg. Boverkets rekommendationer för hantering till följd av skyfall ska användas. Vid beräkningar av dagvattenhantering behöver effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd beaktas. Både regnets intensitet och varaktighet påverkar den totala regnvolymen, till detta bör tilläggas en klimatfaktor, som tar hänsyn till de ökade nederbördsmängder som beräknas på Gotland.

Dagvatten kommer att fördröjas lokalt inom respektive fastighet Fänriken 1 och 2. Risken för översvämningar inom utredningsområdet anses låg. De topografiska förhållandena innebär att inget tillkommande dagvatten belastar fastigheterna. Större flöden i samband med kraftig nederbörd från tak och partering, skall därför avledas på ett sådant sätt att byggnader och entréer inte påverkas. Höjdsättning med lutningar från hus och entréer är därför viktig att säkerställa, vilket reglerats i detaljplanen (**b**<sub>1</sub>).

**b**<sub>1</sub>

Instängt område från innergård ska avvattnas via tät rörledning direkt till fördröjningsdammen inom fastigheten Visby Fänriken 1. Vid mycket höga flöden vid exempelvis ett 100-års regn bedöms konsekvensen bli att fördröjningsdammen för dagvatten inom Fänriken 1 kommer att flöda över ut på Remontvägen, vilken har sin lägsta punkt i dess västra del, ca +52.3, vilket är samma nivå som när fördröjningsdammen är helt fylld. Dammens volym dimensioneras efter regionens krav på att omhänderta 20 mm, vilket motsvarar ett 2 års regn i ca 180 minuter innan det är fullt. Vid ett 100-års flöde, som är 3-4 gånger (134-489 l/s/ha) större, skulle det innebära att fördröjningsdammen är full efter cirka 5-6 minuter. Marknivån runt fördröjningsdammen kan sannolikt höjas något och ett erosions skyddat bräddutlopp anläggas som styr flödet mer kontrollerat mot gatan och minskar därmed eventuella markskador.

Föreslaget dagvattenmagasin inom (nuvarande Visby S:33 fastigheten Fänriken 2 och övriga åtgärder, som planeras inom fastigheten för att fördröja dagvattenflöden bedöms klara åtminstone ett 2-5 års regn. Vid mycket höga flöden exempelvis vid ett 100-års regn bedöms konsekvensen bli att dagvattendammen kommer att flöda över och rinna ut över naturmark inom fastigheten Visby Artilleriet 1:33, vilken ägs av Region Gotland.

### Biltrafik

Utifrån genomförd trafikbullerutredning bedömer Region Gotland att det inte finns någon risk att gällande riktlinjer för buller överskrids inom planområdet.

### Hållbar transportinfrastruktur

Med utgångspunkt från områdets centrala läge i Visby - med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk - motverkas ett ensidigt bilberoende. Detta

bidrar till en mer hållbar transportinfrastruktur.

### **Miljökvalitetsnormer**

Enligt 2 kap 10 § i plan- och bygglagen (PBL) ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap miljöbalken (MB) följas vid all planläggning. I denna framgår att gällande normer för luftkvalitet, omgivningsbuller, grundvatten med mera ska beaktas.

Avseende miljökvalitetsnormer för luft har mätningar av PM<sub>10</sub> i Visby genomförts under några års tid. Dessa visar att halterna tidvis är för höga. Bedömningen är därför att det finns en risk att det tidvis kan vara för höga halter av dessa partiklar även inom området för denna detaljplan. En regional åtgärdsplan avseende miljökvalitetsnormer (MKN) för luft har godkänts av Region Gotland.

Den luftutredning som genomförts visar att Miljökvalitetsmålet (MKM) för årsmedelvärde klaras också för nuläges-scenariot och 2030 scenariot. Miljökvalitetsmålet för timmedelvärde klaras för planområdet i nuläget, och bedöms med god marginal klara 2030 scenariot. Halterna av kvävedioxid beräknades minska fram till 2030 i jämförelse med nuvarande situation. Anledningen till minskningen är en kombination av att bakgrundshalterna förväntas minska till år 2030 och att teknikutvecklingen kommer leda till renare bilar med minskade direktutsläpp av kväveoxider.

Tillkommande trafikrörelser medför inte att normer för omgivningsbuller eller luftkvalitet överskrids.

Fastigheterna ligger inom sekundärt vattenskyddsområde för Visby enligt beslut om reviderat vattenskyddsområde med föreskrifter i regionfullmäktige 2017-03-30 – vilka efter beslut i Regeringen började gälla 2017-05-11. Tillämpliga föreskrifter ska beaktas. Anmälningsskyldighet föreligger för större schaktningsarbeten. Anmälan ska ske i god tid innan byggstart till enheten för Miljö- och hälsoskydd, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Det finns två typer av vattenkvalitetsnormer, dels den årsgenomsnittliga miljökvalitetsnormen (AA-EQS) och dels miljökvalitetsnormen för den högsta acceptabla koncentrationen (MAC-EQS). AA-EQS är gränsen för den koncentration i vatten vid vilken inga skadliga effekter kan förväntas på ekosystemet och människors hälsa vid en långvarig exponering. MAC-EQS skyddar ekosystemet mot kortsiktiga koncentrationstoppar.

Det aktuella planområdet ska fortsatt vara anslutet till Region Gotlands vatten- och avloppsnät. Med största sannolikhet kommer därför en genomförd bebyggelse inte att påverka vattenkvalitetsnormerna och därmed inte heller någon av de gränser som finns för koncentration av skadliga ämnen i vatten.

Anslutning till recipient som är ytvattenförekomst kommer inte att ske. "Undersökning av betydande miljöpåverkan" inför planändringen genom samråd enligt med PBL och MB huruvida betydande miljöpåverkan föreligger eller inte. Däri hänvisas till gällande DP, Geoteknisk inventering samt Arkeologisk utredning och undersökning. Länsstyrelsen har till regionen yttrat sig i "Undersökningssamråd för upprättande av detaljplan för Visby Fänriken 1, enligt MB, 6 kap, 6§. Recipientpåverkan bedöms inte påverkas för varken den ekologiska eller kemiska statusen av dagvattenutsläpp från detaljplaneområdet. Utsläppen bedöms inte heller försvåra att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer framgent. Förslaget att rening byggs in leder till ett minskat teoretiskt utsläpp

---

från området.

Sammantaget innebär genomförandet av detaljplanen att några miljökvälighetsnormer inte överskrids.

## Administrativa frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft.

### Övrigt

Då ett plankostnadsavtal har upprättats innebär detta att någon planavgift inte ska utgå vid kommande bygglovsgivning.

Allmän plats som ingår i planområdet utgörs dels av Remontvägen och dels befintlig gc-bana längs Follingboväg. Ett mindre område mot Västra Törnekvior regleras dessutom som parkmark. Huvudmannaskapet är således kommunalt. Övrig mark inom planområdet utgörs av kvartersmark, för vilken fastighetsägaren ansvarar.

### Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats på uppdrag av Arkivolt Arkitekter AB i samverkan med Arkitektur & Film Carin Johanson AB och i samråd med planarkitekterna Ludvig Svedjer (i tidigt skede) och Jennifer Persson, markingenjörerna Rebekka Gannholm och Pierre Nicklasson samt miljöskyddsinspektör Anna Fagerberg och trafikingenjör Jonathan Berényi, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2024-01-26, rev 2024-04-16



Sara Lindh  
Enhetschef detaljplan



Jennifer Persson  
Planarkitekt