

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Delar av planområdet ligger inom en flygbullerpåverkad zon. Ljudnivåerna inomhus regleras genom Boverkets byggregler, BBR. Kraven i BBR ska uppfyllas genom att byggnaden dimensioneras för den ljudnivå som är aktuell.

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

### ILLUSTRATIONER

(xxxxxxxxxgatan) Föreslagna kvarters-/vägnamn

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- NATUR Naturområde
- LOKALGATA Lokaltrafik

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

### UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Största byggnadsarea är 1/5 av tomtens area. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Minsta tomtbredd mot gata är 25 meter. Endast en huvudbyggnad och två komplementbyggnader får finnas per tomt, varav en komplementbyggnad får inredas som gäststuga på högst 25 kvm (BTA). Endast en lägenhet per huvudbyggnad.
- e2 Största byggnadsarea är 1/3 av tomtens area inkl komplementbyggnad.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- Marken får inte bebyggas

### MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får ej anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p1 Huvudbyggnad ska placeras utefter förgårdslinjen mot lokalgata samt minst 4,5 meter mot grannfastighet. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter mot grannfastighet.
- p2 Huvudbyggnad ska placeras utefter förgårdslinjen mot Follingboväg med en obruten byggnadsvolym, alternativt sammanbyggda byggnadsvolym med plank. Plank/mur får uppföras i fastighetsgräns mot Follingboväg till en höjd av max 1,1 meter.
- p3 Komplementbyggnader får sammanbyggas i tomtgräns.
- 0,0 Högsta tillåtna taknockshöjd i meter.
- II Högsta antal våningar.
- v1 Endast friliggande byggnader.
- v2 Endast rad-/kedjehus uppförda i två våningar.
- v3 Uteplatser och minst halva antalet sovrum ska vara placerade mot den tysta sidan.
- entréer Entréer skall placeras mot Follingboväg.
- f1 Fasadmaterial ska vara i puts
- b1 Endast källarlösa byggnader.
- b2 Bostäder ska utföras radonskyddade.
- b3 Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter.
- Byggrätten är utsatt för vägtrafikbuller. Särskilda åtgärder kan krävas för att dämpa buller så att ekvivalent ljudnivå inomhus ej överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A).

Antagande  
2011-06-13 § 128  
Lagakraftvinnande  
2016-04-14

Aktnr 09-P-271



GOTLANDS KOMMUN  
Stadsarkitektkontoret  
621 81 VISBY  
telefon 0498-26 92 00 fax 0498-20 35 20

Detaljplan för  
**VISBY KV KAPTENEN M FL (del av Artilleriet 1:33)**  
Gotlands kommun

Stadsarkitektkontoret i Visby 2010-05-19

Carin Johanson  
stadsarkitekt

Stina Wester  
sammansplanerare

Skala 1:1000  
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80m

# KAPTENEN m fl



Dnr 92038

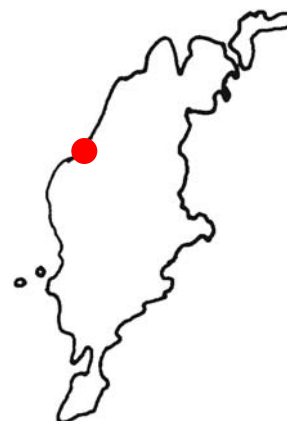
Antagen RF 2011-06-13 § 128  
Laga kraft 2016-04-14



Detaljplan för  
**Kv KAPTENEN m fl (del av  
VISBY Artilleriet 1:33)**  
(Tidigare del av förslag till  
detaljplan för Kv Fänriken m fl)  
Gotlands kommun

Stadsarkitektkontoret i Visby 2010-05-19

**Aktnr 09-P-271**



# PLANBESKRIVNING

## Handlingar

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

Planförslaget har upprättats på en grundkarta daterad 2010-07-30

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggning är att möjliggöra för byggande av bostäder som kan utgöra en komplettering till befintlig bebyggelsestruktur längs Follingboväg och till angränsade bostadsområde på A7-fältet.

Området är ett av tre områden där den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025 "Hela Visby" gör avsteg från gällande riktvärden avseende flygbuller. Motivet är att skapa goda boendemiljöer med utgångspunkt från befintlig bebyggelse. Fördjupad översiktsplan för Visby framhäver att det har stor betydelse för stadsbilden och för den struktur som binder samman stadens olika delar, att bygga färdigt och "hela" staden, i detta fall längs Follingboväg.

## Bedömning av miljöpåverkan

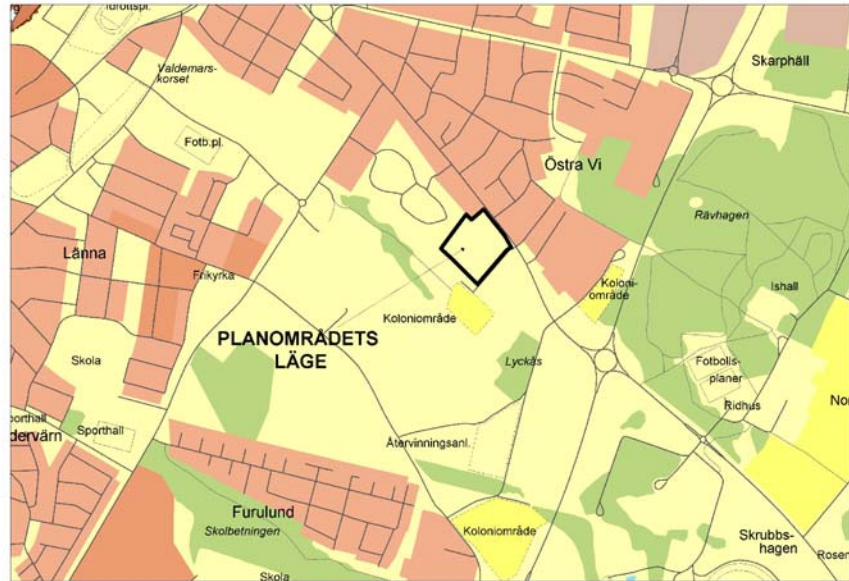
De nu kända förhållandena för området och vid ett plangenomförande innebär, enligt kommunens bedömning, inte risk för betydande miljöpåverkan. Påverkan på miljö, hälsa m.fl. faktorer, är inte heller av sådan komplexitet eller svårighet att överblicka att en miljöbedömning med MKB (miljökonsekvensbeskrivning) krävs av sådan anledning. Motivet för denna bedömning utvecklas i planbeskrivningen under rubriken "Beskrivning av miljökonsekvenser". De störningar och problem som finns beskrivs och bedöms i planbeskrivningen, som utgör det samlade underlag som krävs för beslut.

Länsstyrelsen har i miljöbedömningssamrådet haft en motsatt bedömning.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är centralt beläget i Visby, ca 1,2 km från Östercentrum i östlig riktning. Planområdet ligger i norra delen av A7-fältet mot Follingboväg och angränsar i väster till ett mindre villaområde, i söder till ett grönstråk samt i öster till Remontvägen och en antagen plan för verksamheter och kontor.



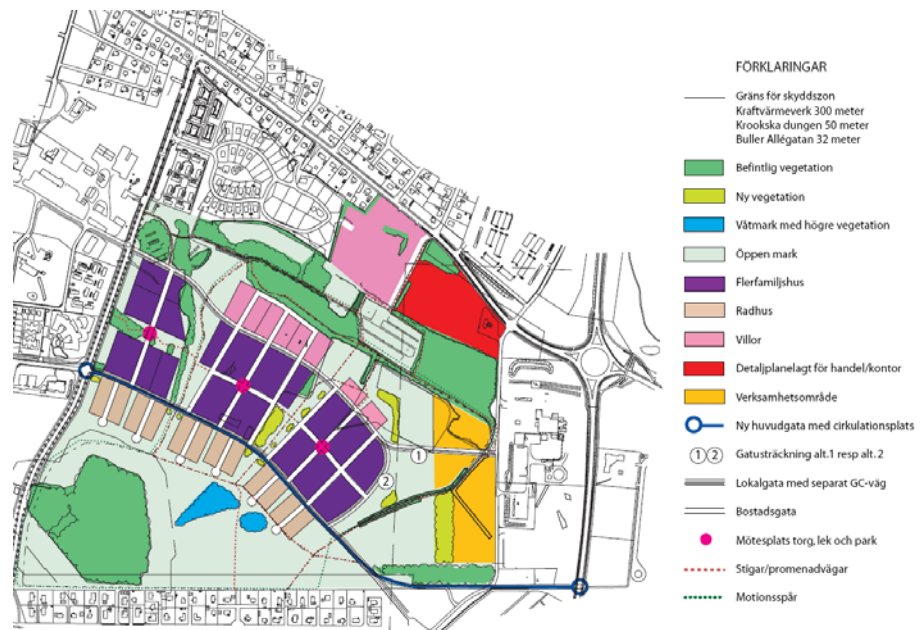
**Areal** Planområdet omfattar ca 2,5 hektar.

**Markägoförhållanden** Marken ägs av Gotlands kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Översiktliga planer** I fördjupad översiktsplanen för Visbyområdet 2025 "Hela Visby" ("FÖP Visby 2025"), antagen av Kf 2009-12-14 § 172, anges för området bostäder i form av villor. Föreslagen användning överensstämmer med översiktsplanen. Länsstyrelsen bedömer i sitt granskningsyttrande till "FÖP Visby 2025", med hänvisning till gällande riktvärden för buller, miljömålet God bebyggd miljö och allmänna hälsoaspekter, att utbyggnadsområden för bostäder inom maximalnivån 70 dBA bör undvikas.

För planområdet gäller även en fördjupad översiktsplan för A7-området, antagen av Kf 1996-02-12 § 3. Planförslaget följer översiktsplanens intentioner. Planen har aktualitetsförklarats genom "FÖP Visby 2025". Planen är gällande och ska beaktas parallellt med den mer övergripande fördjupade översiktsplanen (FÖP Visby 2025).



”Illustrationsplan A7-fältet Visby” Temagruppen Sverige AB, från FÖP Visbyområdet 2025 ”Hela Visby”

**Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden m m** Området är inte detaljplanlagt.

**Program för planområdet** Eftersom planen följer de fördjupade översiktsplanerna har planprogram bedömts som onödigt.

**Kommunala beslut i övrigt** Byggnadsnämnden beslutade 2005-06-15, § 280, att stadsarkitektkontoret skulle samråda med ett planförslag daterat 2005-06-01, Detaljplan för del av VISBY Artilleriet 1:33 (kv Fänriken m fl). Syftet var att möjliggöra byggande av bostäder, kontor/verksamheter, bilvårdsanläggning och etablering av ett odlingslottsområde. Med anledning av inkomna synpunkter under samrådet, bland annat gällande detaljplanens bostadsdel, reviderades planförslaget i vissa avseenden. En av ändringarna av förslaget efter samrådet var att området för bostäder undantogs från planen med anledning av de resonemang som pågick om hur gällande riktvärden för flygtrafikbuller och bostadsbyggande skulle tillämpas. Det område för bostäder som lyftes ur planen efter samrådet prövas nu i denna detaljplan.

Den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025 ”Hela Visby” anger riktlinjer för bebyggelseplanering i flygbullerutsatta områden. För Visby är bedömningen att avsteg från gällande riktvärden avseende flygbuller i utemiljön, där flygbuller mellan max 70 dBA och max 80 dBA kan förekomma, är motiverade i de fall tillkommande bebyggelse kan anses utgöra en komplettering av befintliga bostadsområden/stadsdelar. Planområdet lyfts fram som lämpligt för bostäder trots att flygbullerpåverkan kvarstår. Motivet är att skapa goda boendemiljöer med utgångspunkt från befintlig bebyggelse och att det för stadsbilden är viktigt att knyta samman stadens delar – att bygga färdigt staden och att utnyttja redan utbyggd infrastruktur.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

**Mark och vegetation** Planområdet är svagt sluttande, från nivåerna ca +50 m i söder till ca +52 m i norr. Det utgörs av gräsbevuxna öppna ytor, buskar, gamla fruktträd och ett dike med tillhörande vegetation.

I förslaget sparas ett stråk av buskar och träd i områdets västra del, med möjlighet att anlägga en gångväg för att underlätta för gående att ta sig ut i grönområdet söder om planområdet.



Planområde från nordöst, Follingboväg.

### **Geotekniska förhållanden, radonförekomst och markföroreningar**

En översiktlig geoteknisk undersökning (1990-04-27) har gjorts i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för A7-området. Enligt den bedöms grundläggning kunna utföras med separata plattor eller med hel kantförstyvad platta direkt i mark på frostfri nivå.

En kompletterande översiktlig geoteknisk utredning har gjorts av PentaCon AB (2006-06-09) för att utreda mer detaljerade förutsättningar. Den visar bl a att grundläggning kan utföras som ovanstående. En radonundersökning har gjorts av AB PentaCon (2006-06-09) vilken redovisar att marken ska klassificeras som normalradonmark (i det lägre intervallet). Byggnader där personer vistas mer än tillfälligt ska utföras radonskyddande.

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

### **Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde. Det är viktigt att allt schakt- och byggarbete sker med hänsyn till detta. Lämpliga skyddsåtgärder bör vidtas för att minska risk för utsläpp till mark och vatten. Vid schaktarbeten ska uppmärksamhet ske på om jord kan vara förorenad (jfr avvikande färg, lukt m.m.). Grundvattennivån är hög i området vilket medför att källare ej får byggas.

## Arkeologi

En arkeologisk förundersökning har utförts av länsmuseet under hösten år 2004. Inom området för bostäder påträffades bl a 50 anläggningar som tolkats som boplatzrester. En skelettgrav har hittats och undersökts år 2005. År 1869 hittades en skatt med datering till tiden efter 1042 e. Kr. En särskild undersökning (arkeologisk utgrävning) har gjorts i området 2010.

## Bebyggelseområden

### Bostäder

Inom området finns ingen befintlig bebyggelse. Längs Follingboväg ligger friliggande villor med en bibehållen förgårdslinje mot gatan, ca 7 meter. Väster om planområdet byggs ett villaområde upp med friliggande byggnader.



Villabebyggelse vid Follingboväg



Villaområde väster om planområdet.

Den nya bebyggelsen som planen medger består av friliggande småhus samt sammanbyggda småhus dvs radhus/kedjehus. Bostäder närmast Follingboväg ska utgöra en sluten skärm av sammanbyggda småhus, vilket bidrar till en god utemiljö inom kvarteren genom att skydda de inre delarna av planområdet från eventuella trafikstörningar. Området ses som en utvidgning av intilliggande villaområde som gränsar mot planområdet i väster. Detaljplanen bidrar till att staden ges möjlighet att byggas där luckor i bebyggelsestrukturen finns. Området beräknas rymma ca 14 villatomter och ca 12 radhus/kedjehus. Källare får ej byggas. Planområdet ligger till större delen inom ett område som kan beröras av flygtrafikbuller som överskrider maximalnivån 70 dBA från den civila flygtrafiken.

### Radhus/kedjehus

Den planerade bebyggelsen mot Follingboväg har getts strukturen av en sluten skärm av sammanbyggda småhus, radhus. Placering av bebyggelsen följer intilliggande villabebyggelse utmed Follingboväg med avseende på avståndet till gatan. Bebyggelsen placeras 7 meter från plangräns mot Follingboväg, detta för att bibehålla ett enhetligt gaturum och att möjliggöra för en uteplats/trädgård i söderläge. Ett bibehållet öppet gaturum uppnås även genom att plank/mur får uppföras i fastighetsgräns mot Follingboväg till en höjd av max 1,1 meter. Infart är inte tillåten från Follingboväg utan angöring sker från en ny lokalgata söder om. Byggnaderna ska uppföras i två våningar och högsta tillåtna nockhöjd är 8,5 meter. Fasadmaterialet ska vara puts. Närheten till Follingboväg i nordöst påverkar bostäderna i form av vägtrafikbuller. Bullervärden från vägtrafik vid fasad mot Follingboväg är beräknade till 62 dBA ekvivalent nivå samt 79 dBA maxnivå. Byggnader

ska uppföras så att inomhusnormen för buller uppnås. Vid fler än en byggnadskropp mot Follingboväg ska de vara sammanbyggda med plank och dylikt för att minska utsatthet för buller för gården och bostäderna söder om.

#### **Friliggande villor**

I södra delen av planområdet tillskapas tomter för friliggande villor, med en skala och struktur som anpassas till befintlig bebyggelse i väster.

För att skapa ett enhetligt gaturum placeras huvudbyggnad utmed förgårdslinjen mot lokalgata (5 meter från tomtgräns) samt minst 4,5 meter mot grannfastighet. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter mot grannfastighet. Byggnader får uppföras i max två våningar och högsta tillåtna nockhöjd är 8,5 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

#### **Kommersiell service**

Allehanda kommersiell service finns i Östercentrum ca 1,2 km från planområdet.

#### **Friytor**

#### **Lek och rekreation samt naturmiljö**

Planområdet ligger i anslutning till ett grönstråk som stäcker sig i öst-västlig riktning över hela A7-fältet. Ett mindre grönstråk sparas med möjlighet att anlägga en gångväg efter planområdets västra sida. En sådan gångväg kan göra grönområdet söder om planområdet mer tillgängligt för gående från Follingboväg.

#### **Gator och trafik**

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

Bostadsområdet nås via Remontvägen, öster om planområdet, vilken ansluter till Follingboväg. Nya lokalgator försörjer området (Tygmästaregatan samt Volontärgatan), vilka länkas samman med gatunätet i angränsande bostadsområde i nordväst. Gång- och cykelväg finns utefter Follingboväg.

#### **Kollektivtrafik**

Området försörjs av kollektivtrafik, stadsbuss linje 2, på Follingboväg.

#### **Parkering, angöring och utfart**

Parkering ska lösas på kvartersmark enligt gällande parkeringsutredning.

#### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Planområdet ansluts till kommunalt VA-nät. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kan med fördel ske genom infiltration inom kvartersmark.

#### **Värme**

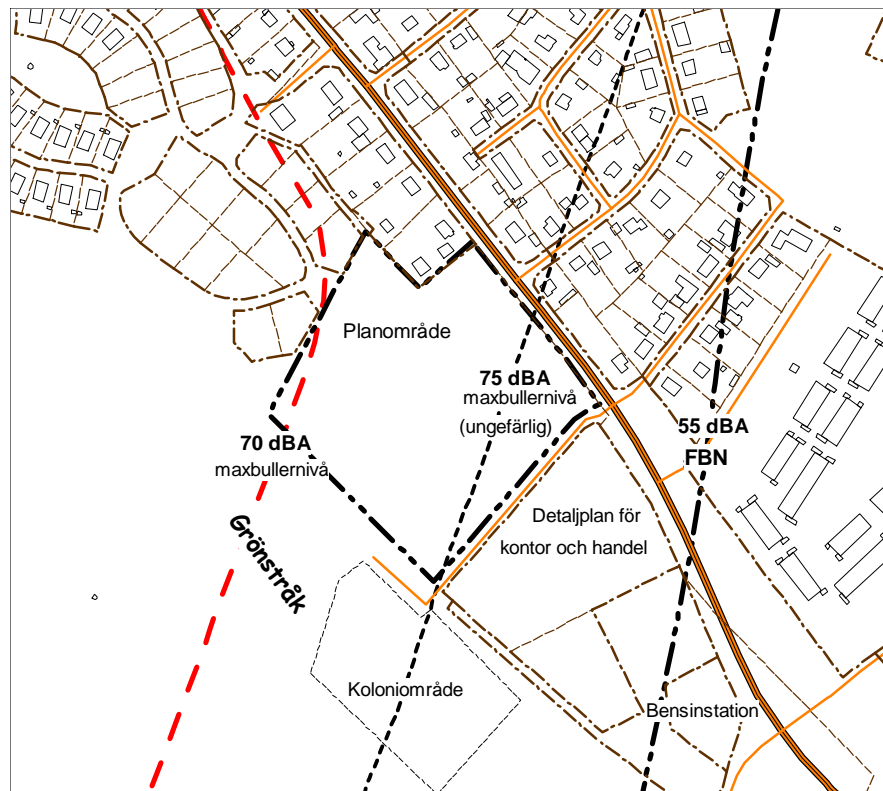
Området kan anslutas till fjärrvärmenätet.



<b>El</b>	Området ansluts till GEAB:s ledningsnät.
<b>Tele</b>	Området ansluts till Telias ledningsnät.
<b>Avfall</b>	Kommunen ansvarar för avfallshanteringen.

## BESKRIVNING AV MILJÖKONSEKVENSER

<b>Miljöförhållanden i området</b>	<p>Planområdet ligger i norra delen av A7-fältet mot Follingboväg och angränsar i väster till ett mindre villaområde, i söder till ett grönstråk samt i öster till Remontvägen och en antagen plan för verksamheter och kontor.</p> <p>Området är svagt sluttande och utgörs av gräsbevuxna öppna ytor, buskar, gamla fruktträd och ett mycket grunt dike med tillhörande vegetation. Inga sällsynta eller hotade växt- eller djurarter är noterade för området.</p> <p>Geoteknisk undersökning och radonundersökning är gjorda och resultaten beaktas i byggloven.</p> <p>Planområdet ligger till större delen inom ett område som kan beröras av flygtrafikbuller som överskrider maximalnivån 70 dBA från den civila flygtrafiken, enligt Luftfartsverkets samrådshandling för riksintressebeskrivning oktober 2004. (Planområdet ligger i zonen mellan 70-75 dBA). Planområdet berörs inte av 55 dBA FBN.</p> <p>Planområdet ligger intill Follingboväg med en trafikmängd på ca 8000 fordon/dygn, vilket innebär att ett område närmast vägen är bullerstört. Den prognostiserade trafikmängden på 5 års sikt och på 15-20 års sikt är samma som nuvarande.</p> <p>Avståndet mellan en befintlig bensinstation och planerade bostäder uppfyller riktlinjer enligt "Plats för arbete" (minst 100 meter). Sydost om planområdet ligger värmekraftverket, vilket har ett skyddsavstånd på 300 meter till bostäder. Planområdet ligger inte inom skyddszonen för värmekraftverket.</p>
------------------------------------	---



Kartan visar ungefärliga bullernivåkurvor från den civila flygtrafiken.

## Miljöns utveckling utan genomförande av planen

Planering ska ha en framåtsyftande funktion och medverka till goda helhetslösningar. I översiktsplanen för Visby framhålls betydelsen av att bygga samman stadens olika delar och att "hela" staden. Att genomföra detaljplanen för kvarteret Kaptenen m.fl. är enligt kommunens mening ett lämpligt sätt att följa översiktsplanens intentioner.

Alternativa lokaliseringar för bostadsbebyggelse finns inom Visby, bl a inom andra delar av A7-fältet. Den stadsplanemässiga fördelen med bostadsbebyggelse i denna föreslagna detaljplan är att den väl ansluter till befintlig bostadsbebyggelse och även "helar" stadsbilden inom området. Sydost om planområdet ligger ett etableringsområde för kontor och handel enligt en nyligen antagen detaljplan. Även söder om den detaljplanen pågår planering för liknande verksamheter, inklusive lätt industri, som kan rymmas inom ett mer flygbullerstört område och som även ligger inom den skyddszon som värmekraftverket har.

Det finns ett behov av nya villatomter i Visby. Planförslaget rymmer ca 27 bostäder varav ca hälften avses för friliggande villor. Att bli utan dem är en brist. Om bostäder inte kan byggas inom planområdet kommer området troligen att ligga obyggt till dess förändrade förhållanden i synen på flygbuller öppnar för bostadsbebyggelse. En lucka i bebyggelsestrukturen kommer att kvarstå och intentionerna med trafikflödet (silning) kopplat till intilliggande bostadsområden kan inte fullföljas.

Någon kontorslokalbrist finns inte. En etablering inom området får inte innebära hög trafikbelastning, vilket innebär att handel inte är möjlig. Inte heller småindustri kan anses som lämplig verksamhet. Något behov av park finns inte och inte heller är området idag någon intressant vistelsemiljö med sin öppenhet.

## Beskrivning av risken för betydande miljöpåverkan

Gotländska delmål under miljömålet *God bebyggd miljö* (2004) anger för buller att fram till år 2010 ska antalet hushåll/lägenheter som utsätts för trafikbullerstörningar från väg- och flygtrafik, som överstiger de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder, ha minskat med 5 % jämfört med år 1995.

Riksdagen har i samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställt riktvärden för bl. a. buller från flygtrafik. Detta är riktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. För utomhusmiljön är dessa riktvärden 55 dBA FBN (vid fasad) samt 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Maximalnivån 70 dBA gäller för den civila trafiken och FBN 55 dBA gäller för den civila och militära trafiken.

För buller från vägtrafik gäller riktvärden vid nybyggnation av bostadsbebyggelse (värdena bör inte överskridas);

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Vägtrafikbullret skiljer sig på ett flertal sätt från flygtrafikbullret. Det är mer ihållande samtidigt som det på ett bättre sätt går att åtgärda i fråga om utemiljön.

Länsstyrelsen bedömer i sitt granskningsyttrande till ”FÖP Visby 2025”, med hänvisning till gällande riktvärden för buller, miljömålet *God bebyggd miljö* och allmänna hälsoaspekter, att utbyggnadsområden för bostäder inom maximalnivån 70 dBA bör undvikas. Kvarteret Fänriken (nuvarande namn Kvarteret Kaptenen, denna detaljplan) bör undantas från bostadsbebyggelse i avvaktan på att ny kunskap och nya riktvärden blir aktuella.

## Människors hälsa

Boverket har på uppdrag av regeringen tagit fram vägledning, allmänna råd samt handbok, för hur buller från flygtrafik ska hanteras vid planering och ny bostadsbebyggelse och för komplettering av befintlig bebyggelse i tätorter. (Boverket, Allmänna råd 2009:1 Flygbuller i planeringen.) De allmänna råden, som således anger rekommenderade ljudnivåer för utomhusmiljön, ska garantera att tillkommande bostäder har en god ljudmiljö.

I Boverkets allmänna råd anges att för nya bostäder, vid komplettering av tätorter, förtätning av kvartersstruktur med flerbostadshus, bör följande kunna uppfyllas; 70 dBA maximalnivå överskrids inte utomhus vid byggnadens fasader mer än 30 gånger per dag/kväll samt inte mer än tre gånger per årsmedelnatt. Antalet överskridanden begränsas även av ljudnivån 55 dBA FBN.

Hänsyn måste även tas till den samlade bullersituationen, d v s i detta fall flygets framtida möjliga maximalbullernivå och dagens och framtida vägtrafikbuller. Föreslagen bebyggelse i Kv Kaptenen m.fl. utgör en komplettering i befintlig bebyggelsestruktur i Visby.

Byggrätterna närmast Follingboväg är placerade 7 meter från plangräns för att bibehålla den befintliga bebyggelsens förgårdslinje utefter vägen. Trafikbuller från Follingboväg förväntas enligt bullerberäkningar innebära att riktvärden för buller vid byggnaders fasad överskrids, varför en tyst sida krävs.

**Påverkan på riksintressen (materiella tillgångar /flygplatsen)**

En byggnation med ca 27 bostäder (ca 80-90 personer) utgör en komplettering till befintlig och planlagd bostadsbebyggelse och bedöms inte utgöra en påtaglig skada av riksintresset Visby flygplats eller hota verksamheten på annat sätt. Denna bedömning grundas på förhållandet att ca 9000 människor bor inom redovisat influensområde (avseende flygbuller) för riksintresset Visby flygplats (utbredningen av ljudnivåerna 55 dBA FBN och 70 dBA maximalljudnivå).

För Visbys del täcker utbredningskurvan för 70 dBA maximalnivå en omfattande del av staden. Bl a berörs delar av Gråbo och Terra Nova och yttre Östra Vi. Luftfartsverkets samrådshandling för riksintressebeskrivning (oktober 2004) ligger till grund för de bullerutbredningskurvor som planering av bebyggelse förhåller sig till.

**Bebyggelse (positiva miljökonsekvenser)**

Detaljplaneområdet är ett av tre områden där den fördjupade översiktsplanen ("FÖP Visby 2025") gör avsteg från ovan nämnda riktvärden avseende flygbuller. Motivet är att skapa goda boendemiljöer med utgångspunkt från befintlig bebyggelse. Dock ska riktvärden för inomhusmiljö vid nybebyggelse alltid följas. Översiktsplanen för Visby framhåller att det har stor betydelse för stadsbilden och för den struktur som binder samman stadens olika delar, att bygga färdigt och "hela" staden.

**Åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan**

Flygbuller bedöms inte utgöra någon betydande miljöpåverkan i betydelsen påverkan på hälsa eller trivsel. Ljudnivåerna inomhus regleras genom Boverkets byggregler, BBR, avsnitt 7. Kraven i BBR ska alltid uppfyllas genom att byggnaden dimensioneras för den ljudnivå som är aktuell i det enskilda fallet. Huvudbyggnadens fasad ska dämpa buller så att ekvivalent ljudnivå inomhus ej överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A).

Trafikbuller från Follingboväg förväntas enligt bullerberäkningar innebära att gränsvärden för buller vid byggnaders fasad överskrids, varför en tyst sida krävs. Huskroppen, som radhusen/kedjehusen utgör, bidrar till att skapa en tyst sida, samt bättre ljudmiljö för hela planområdet söder om. Radhusen/kedjehusens uteplatser och minst halva antalet sovrum ska vara placerade vid den tysta sidan. För att skapa en god boendemiljö för dessa bostäder ställs krav på byggnadernas utförande i form av bullerdämpning. Ljudnivåerna inomhus regleras genom Boverkets byggregler, BBR (avsnitt 7).

Plank eller mur får uppföras i fastighetsgräns mot Follingboväg till en höjd av maximalt 1,1 meter. En sådan åtgärd ger en något förbättrad ljudnivå på radhusens gatusida.

Hur bedömningen om miljöpåverkan gjorts och vilka skäl som ligger bakom gjorda val av alternativ

Naturvårdsverkets gällande riktvärden avseende flygbuller och Boverkets Allmänna råd för flygbuller ger olika direktiv hur planering i flygbullerutsatta områden bör ske, vilket försvårar planeringen. Boverkets Allmänna råd stärker/stödjer resonemanget om att möjliggöra förtätning i kvartersstruktur i befintlig stadsmiljö. En naturlig förtätning och anpassning till befintlig bebyggelse i Visby är inte i första hand i form av flerbostadshus, då Visby centrala delar till stor del utgörs av villabebyggelse och en mindre exploaterad struktur. Att förtäta med flerbostadshus på aktuell plats utgör ett främmande inslag i stadsbilden. En trolig följd av tillämpningen av Boverkets Allmänna råd för flygbuller är att bullerutbredningskurvan för max 70 dBA över Visby ändras till att inte innefatta aktuellt planområde. De Allmänna råden grundar sin gräns för på 30 överskridanden av max 70 dBA-kurvan per dag/kväll jämfört med Naturvårdsverkets riktvärde som grundar sig på 3 händelser.

Uppföljning och övervakning av risken för betydande miljöpåverkan

Det är möjligt med en uppföljning av hur boende upplever det nu aktuella flygbullret. Dagens flygverksamhet är dock mindre än den som är möjlig enligt gällande tillstånd, vilket gör det mindre relevant i dagens läge med en uppföljning av upplevd bullerstörning, utifrån t ex enkätundersökningar.

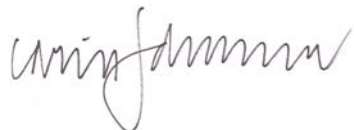
## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

**Medverkande tjänstemän**

Stina Wester, Monica Tingström, Eva Werkelin, SAK, planförslag  
Bengt Mattson, SAK, bygglovfrågor  
Per Seigerlund, TF, mark och avtalsfrågor  
Lennart Klintbom, TF, trafikfrågor  
Sten Svensson, SAK, miljökonsekvenser

Stadsarkitektkontoret i Visby datum 2010-05-19



Carin Johanson  
Stadsarkitekt



Stina Wester  
Planarkitekt



Detaljplan för  
Kv Kaptenen m fl (del av VISBY Artilleriet 1:33)  
(Tidigare del av förslag till detaljplan för Kv Fänriken m fl)  
Gotlands kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

### Genomförandeorganisation

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

### Genomförandetid

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

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

### Tidplan

Planområdet har varit ute på samråd samooaren 2005 och utställd under hösten 2010. Beslut om antagande av byggnadsnämnden beräknas ske under våren 2011.

**Ansvarsfördelning** Gotlands kommun ansvarar för anläggandet av vatten och avlopp fram till de tilltänkta fastigheterna, utbyggnad av gatan, fastighetsbildning samt arkeologiska undersökningar och eventuella marksaneringar.

**Huvudmannaskap** Gotlands kommun är huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanområdet.

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

**Markförsörjning** Marken ägs av Gotlands kommun.

**Fastighetsbildning** Området skall styckas i ca 14 småhusfastigheter samt ett område för rad- eller kedjehus.

#### EKONOMISKA FRÅGOR

**Ekonomisk helhetsbedömning** Den ekonomiska bedömningen ska huvudsakligen visa om genomförandet av ny detaljplan är ekonomiskt lönsamt och därmed realistisk att genomföra, d v s att planvinst uppkommer. Bedömningen av kostnader och intäkter är på inga sätt bindande.

Genomförandet av planen medför kostnader för byggande av olika anläggningar m m. Vid en jämförelse mellan den värdeökning och de kostnader som detaljplanen medför samt de mervärden som uppkommer kan detaljplanen anses ekonomiskt lönsam.

**Kommunala kostnader** Området ingår som en del av en större exploatering som omfattar en stor av A7-fältet. För ändamålet kommer en exploateringskalkyl och ett antal detaljplaner att tas fram. Kostnaden för genomförandet skall belasta varje enskilt detaljplaneområde.

Genomförandet av planen medför ungefärliga kostnader för kommunen för bl a:

anläggande av lokalgata	1 100 000 kr
utbyggnad av vatten och avlopp	850 000 kr
fastighetsbildning	2 - 300 000 kr
arkeologisk särskild undersökning	300 000 kr
plankostnader	150 000 kr
grundkarta, fastighetsförteckning	50 000 kr
	ca 2,7 Mkr

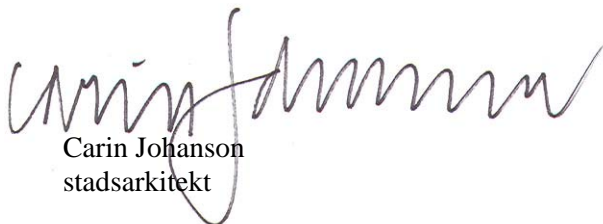
Genomförandet av detaljplanen kräver inga övriga följdinvesteringar.

**Kommunala intäkter** Intäkterna för kommunens del är hänförliga till anläggningsavgifter för vatten- och avlopp samt försäljning av mark. De exakta intäkterna går inte att uppskatta exakt men intäkterna från markförsäljningen kommer att ge mer än kommunens kostnader för exploateringen.

## TEKNISKA FRÅGOR

- Tekniska utredningar** I samband med planläggning av kvarteret Fänriken utfördes en översiktlig geoteknisk av PentaCon 2006.
- En arkeologisk förundersökning genomfördes under 2005. En särskild arkeologisk undersökning har genomförts 2010.
- Tekniska anläggningar** Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.
- Angöring sker från det allmänna gatunätet.
- Kartförsörjning** Grundkarta är upprättad för planområdet. I samband med ansökan om bygglov ska nybyggnadskarta upprättas och bifogas ansökan.
- Medverkande tjänstemän** Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Per Seigerlund, Tekniska förvaltningen.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2010-05-19

  
Carin Johanson  
stadsarkitekt

  
Stina Wester  
planarkitekt