

Datum 7 oktober 2019

## UNDERRÄTTELSE

### Granskning av förslag till detaljplan för VISBY PILHAGEN 1:2, Region Gotland

Planförslaget daterat 2018-12-19 som varit utsänt för samråd har efter samråd tidens slut reviderats och ställs nu ut för granskning.

Planförslaget syftar till att ge GEAB möjligheter att utveckla och framtidssäkra det befintliga transformatorstationsområdet på fastigheten Visby Pilhagen 1:2, beläget mellan Terra Nova, Pilhagen och Gråbo, alldeles intill länsväg 148 – Visbyleden. Planförslaget ger fastighetsägaren möjlighet att ytmässigt utöka transformatoranläggningen i syfte att försörja befintliga och planerade bostäder i södra Visby och Visborgsområdet. Omgivande markytor utgörs av fastigheten Visby Pilhagen 1:3, som ägs av Region Gotland. Transformatorstationen är ett säkerhetsklassat objekt och skyddas enligt Säkerhetsskyddslagen (1996:627).

Ett utökat planområde kommer medföra att befintlig mast om 36 meters höjd avsedd för telekommunikation måste flyttas. Masten är idag uppförd på allmän platsmark, utanför planområdet. Det nya läget för masten ska vara inom fastigheten Visby Pilhagen 1:2. Placeringen i relation till övriga tekniska anläggningar medger att den nya masten kan uppföras till en höjd om 42 meter. Det nya läget blir aktuellt först efterhand att anläggningen byggs ut.

Planens genomförande innebär att ca 4000 m<sup>2</sup> mark planlagd för park eller parkering (med gångväg) tas i anspråk. Region Gotlands bedömning är att planområdet inte innehar höga naturvärden. Planen har försetts med planbestämmelser som syftar till att kompensera för förlust av ekologiska värden och ej påverka områdets möjlighet till infiltration av grundvatten.

Planförslaget anses förenligt med fördjupad översiktsplan för Hela Visby 2025. Planen hanteras med standardförfarande.

Efter samrådet har revideringar på plankarta och i planbeskrivning gjorts. I korthet (fullständiga ställningstaganden se *samrådsredogörelse*):

#### **Plankarta & planbeskrivning**

- Planområdet har utökats.
- Plankartans område *E – tekniska anläggningar* har utökats. Området innefattar angöring från Jungmansgatan i NV samt ett nytt läge för en högre mast än dagens befintliga om 36 meter. Den nya placeringen medger att en 42 meter hög mast kan uppföras.
- Planbeskrivningen har utvecklat hur naturkompenserande åtgärder kan ske inom planområdet. I huvudsak föreslås så ske på prickad mark som inte får bebyggas och där anläggningens driftsäkerhet inte äventyras.
- Plankartan har förtydligats rörande angöring från Jungmansgatan i NV. Området har försetts med begränsningar i utnyttjande (prickmark som inte får bebyggas, parkering får ej finnas, markbeläggning får ej förhindra infiltration samt förbud mot inhägnad).
- Prickade ytor som inte får bebyggas har utökats runt hela anläggningens avgränsning.

- Geoteknisk och miljögeoteknisk utredning har genomförts. Planbeskrivningen har förtydligats utifrån resultatet.
- Beskrivningar om områdets infiltrationsmöjligheter samt åtgärdens eventuella påverkan på vattenskyddsområdet och *miljökonsekvensnorm vatten* har utvecklats. Något marksaneringsbehov, behov av särskilda skyddsåtgärder eller ökad risk för negativ påverkan för grundvattnet, jämfört med nuläget, ej bedöms föreligga.
- Bestämmelse om exploateringens omfattning har införts; *e<sub>1</sub> 12,5% - Största byggnadsarea är angivet värde i procent av fastighetsytan inom användningsområdet.* Byggrätten motsvarar ca 385 m<sup>2</sup> varav ca 125 m<sup>2</sup> är i anspråkstaget.
- Beskrivningar rörande markanvändning för allmän plats i form av *Park* och *Gång- & cykelväg* har införts.
- Bestämmelse om placering rörande säkerhetsavstånd från mast för ny och befintlig bebyggelse har förtydligats, *p<sub>1</sub>*.
- Bestämmelse om byggnaders utformning rörande förbud mot fönster har införts; *f<sub>1</sub>*.
- Markreservat för allmännyttig luftledning på allmän plats har införts; *l<sub>1</sub>*.
- Administrativ bestämmelse rörande antal master inom kvartermark har införts; *a<sub>1</sub>*.
- Genomförandetiden har reducerats från 15 till 5 år i syfte att uppnå högre flexibilitet.
- Planområdet har utökats med allmän platsmark *Park* och *Gång- och cykelväg*.
- Kommunalt huvudmannaskap för allmän plats har införts.
- Planbeskrivningen har kompletterats med genomförd flyghinderanalys. Flyghinderanalysen visar att några flygtekniska hinder ej föreligger för den nya mastens föreslagna läge och höjd.
- Redaktionella justeringar har genomförts.

Samtliga planhandlingar finns tillgängliga på Region Gotlands hemsida: <http://www.gotland.se/detaljplan> samt i entrén hos Region Gotland, Visborgsallén 19 i Visby fr o m 10 oktober 2019 t o m 27 oktober 2019.

Den som har synpunkter på förslaget får framföra dessa skriftligen till Miljö- och byggnämnden, 621 81, eller via e-post [registrator-bn@gotland.se](mailto:registrator-bn@gotland.se), **senast den 27 oktober 2019**. Ange ditt namn, postadress och ärendenummer (MBN 2019/1727 (BN 2017/734)).

***Den som inte senaste under granskningstiden har lämnat någon skriftlig synpunkt på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslut om antagande av detaljplanen.***

Har du några frågor är du välkommen att ringa Christian Björkman, fysisk planerare, tfn 0498-269064, eller e-post [christian.bjorkman@gotland.se](mailto:christian.bjorkman@gotland.se)

*Sambällsbyggnadsförvaltningen,*

*Vänligen,*



Christian Björkman  
fysisk planerare

**Till planförslaget hör följande handlingar:**

Planbeskrivning

Plankarta

Flyghinderanalys

Geoteknisk & Miljögeoteknisk utredning