



Dnr 62016-21

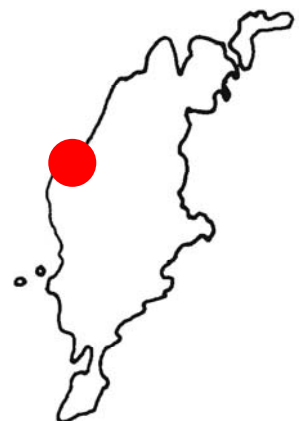
Innehåller:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning



Detaljplan för
VISBY del av Visborg 1:1
(kasernområdet)
Gotlands kommun

Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-03-14
Reviderad 2007-07-19

Antagen av BN 2007-08-29 § 148
Laga kraft 2007-09-21



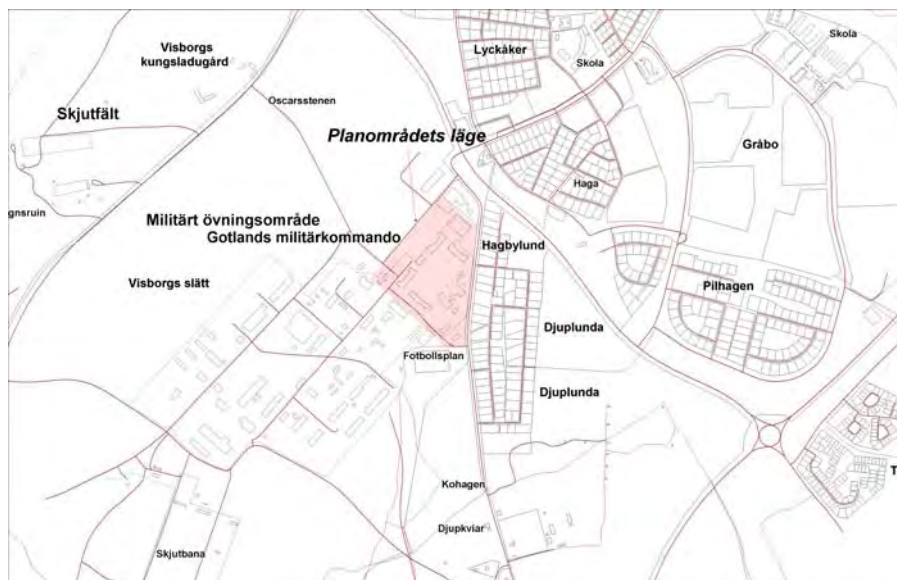
PLANBESKRIVNING

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

Planens syfte och huvuddrag Planens syfte är att möjliggöra en utveckling av kaserngårdsområdet som en del i den framtida stadsdelen Visborg. Kaserngårdsområdet ska kunna utvecklas till ett väl fungerande område för främst kontor men med inslag av andra verksamheter. Områdets och byggnadernas karaktärer ska bevaras och stor hänsyn ska tas till områdets befintliga struktur och miljö.

PLANDATA

Lägesbestämning och avgränsning Planområdet är beläget i Visby, några kilometer söder om Södercentrum, inom f d P18-området. Befintlig väg i söder och väster ingår i planområdet och i öster gränsar området mot Langs väg. I den norra delen ingår restaurang Hwitstjärna.



Kvarters- och gatunamn Som kvartersnamn föreslås Kv Infanteristen. En infanterist är en fotsoldat. Visborgsallén föreslås som vägnamn där namnet Visborg härrör från Visborgs slott.

Areal Planområdet omfattar ca 9 hektar.

Markägoförhållanden Större delen av marken ägs av P18 Vasallen AB. Gotlands kommun äger P18 IK:s klubbstuga med omgivande mark sedan årsskiftet 2006/2007.

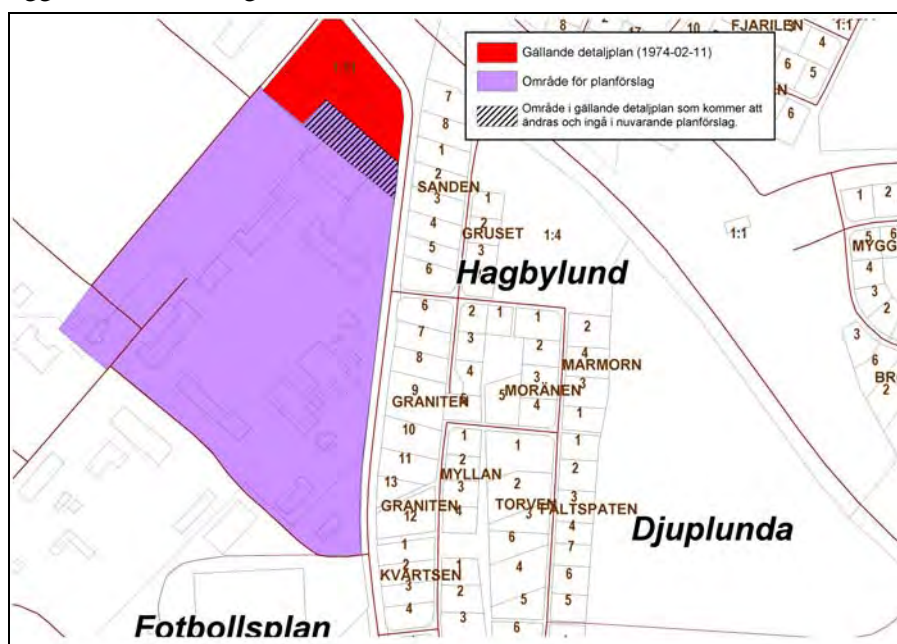
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Ett förslag till fördjupad översiktsplan för Visbyområdet – Hela Visby - har under våren 2006 varit på samråd. I samrådsförslaget pekades P18 ut som ett omvandlingsområde och för aktuellt planområde föreslås att möjligheterna för en ”förvaltningsstad” ska undersökas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden m m

Endast den norra delen – den norra halvan av restaurang Hwitstjärna omfattas av detaljplan. Planen är antagen 1974-02-11 och är avsedd för soldathem. Restaurangbyggnaden utgör en avvikelse från gällande plan, den ligger på sk ”prickad mark”, dvs mark som inte får bebyggas. Aktuellt planförslag innebär att den delen hävs och ersätts med bestämmelser som möjliggör bl a restaurangverksamhet och kontor.



Skiss på området som kommer att ingå i nuvarande planförslag.

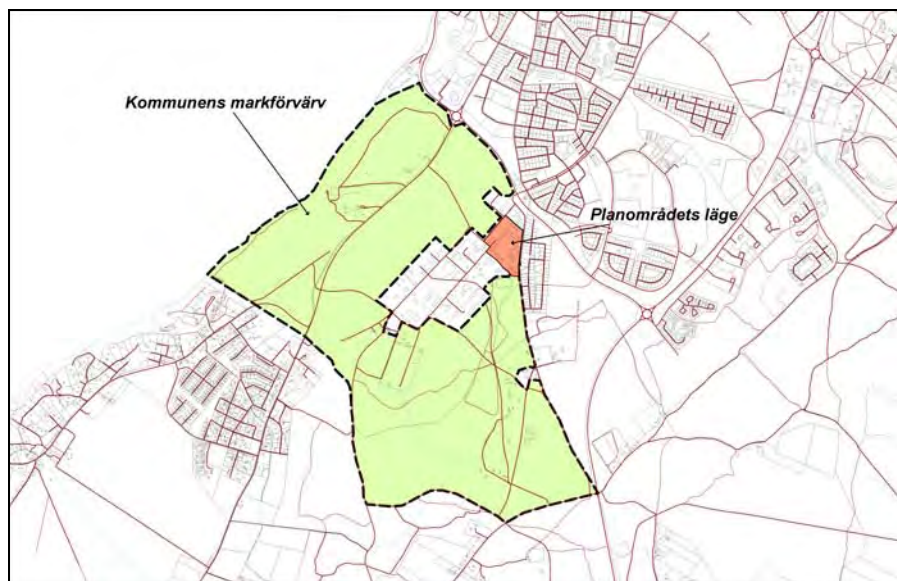


Restaurang Hwitstjärna – vy mot öster.

Beslut för planområdet

Byggnadsnämnden beslutade 2006-06-14, §125, att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för kaserngårdsområdet efter förfrågan från P18 Vasallen AB.

En behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning (daterad 2006-12-06) har gjorts och detaljplanen bedöms inte kräva en miljökonsekvensbeskrivning.



Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2006-08-30, § 165, att ett planprogram ska upprättas för P18-området/Visborgs slätt. Planprogrammet bör bl a redovisa områdets kommande infrastruktur och huvudsakliga användning och koppling till angränsande stadsdelar och till staden i sin helhet. Aktuellt planförslag kommer inte att invänta planprogrammet.

Kommunfullmäktige beslutade 2006-11-27 att godkänna att hyresavtal tecknas med Vasallen för några av kasernerna och att föreslaget markförvärv av Fortifikationsverket genomförs, ca 380 ha.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns områden med stora fina träd som ska bevaras. Träden skapar en parkmiljö och är en miljömässigt värdefull kontrast mot den stora öppna kaserngården. I väster mot Visborgsallén läggs ”det gröna” som parkmark s k allmän platsmark och övriga gröna områden ska ingå i en gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen omfattar även angöring, parkeringsplatser och övriga vistelseytor inom planområdet. Ett gestaltungsprogram för gemensamhetsanläggningen och utformningen av kaserngården finns redovisad på plankartan. Ytan i mitten av kaserngården ska nyttjas som trivsamt uteplats för verksamheterna inom planområdet och ges möjlighet att bebyggas med enkla glaspaviljonger el dyl. Utformningen ska ske i samråd med stadsarkitektkontoret och läns museet.

Geotekniska förhållanden och ev markföroreningar

En geoteknisk undersökning har gjorts av PentaCon AB 2006-06-26 för en planerad tillbyggnad av f d kanslihuset (hus 1). Den visar bl a att för grundläggning gäller generellt att fyllningsjord skall schaktas bort. Grundläggning bedöms därefter genomgående kunna utföras med hel kantförstyvad bottenplatta eller separata grundplattor på den naturligt lagrade sanden, moränen eller på tillförd fyllningsjord, på frostfri nivå. Vid eventuell grundläggning med källare bör vattenföringen på den täta moränen beaktas med en väl genomförd dränering av tillbyggnaden.

I samband med detaljprojekteringen av tillbyggnaden skall även anslutande geokonstruktioner beaktas som kan påverkas av den intilliggande grundläggningen.

För övriga föreslagna tillbyggnader har Penta Con AB gjort en översiktlig geoteknisk undersökning. Jorden inom undersökningsområdet bedöms generellt bestå av asfalt eller fyllningsjord på naturligt lagrad sand över ett moränlager direkt på kalkstensberget. Sandens undre nivå, moränens övre nivå, bedöms ligga ca 1-2 meter under markytan. Bergnivån bedöms ligga ca 5-7 meter under markytan.

Vatten har konstaterats i samband med borrhingsarbetena på mellan 2,5-3,5 meter under markytan. Detta vatten bedöms vara perkolations- eller markvatten som strömmar på den tätare moränen. Grundvattennivån bedöms med ledning av SGU:s geohydrologiska karta (kartblad 3, specialkarta 2 i serie Ah från SGU, dat 1982) ligga ca 10-15 meter under markytan. Viss vattenföring bedöms förekomma på den täta moränen under snösmältningen eller under nederbördsrika perioder.

För grundläggning gäller generellt att fyllningsjord skall schaktas bort. Grundläggning av nybyggnader inom de två aktuella byggrätterna bedöms genomgående kunna utföras på konventionellt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta eller separata grundplattor på den naturligt lagrade sanden eller moränen. Ny bebyggelse bedöms kunna uppföras med konventionella grundläggningsåtgärder. Vid eventuell grundläggning med källare bör vattenföringen på den täta moränen beaktas med en väl genomförd dränering.”

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

Vattenskydd

Planområdet ligger inom sekundärt område för vattenskydd. Det är viktigt att fastighetsägarna får information om skyddsområdet och vilka skyddsåtgärder som är aktuella. Vid byggnation, schaktarbeten m m bör lämpliga skyddsåtgärder vidtas för att minska risk för utsläpp till mark och vatten.

Radon

Enligt SGU:s rapport ”*Sammanställning och bedömning rörande uran, radium och radon i mark och vatten i Visby och på Gotland*”, daterad 2007-06-26, ligger området inom s k lågriskmark där radonmätningar endast utförs när karst påvisats.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom området planeras byggnaderna för bl a kontor, restaurangverksamhet, idrott, kultur m m. Grovt uppskattat bör ca 800 arbetsplatser kunna rymmas inom planområdet. Under militärens tid fanns ca 500 arbetsplatser inom hela P18-området.

Långt framskridna planer finns för att flera av kommunens förvaltningar ska flytta till området. F d kanslihuset (hus 1) föreslås få en central funktion med bl a en gemensam huvudentré, reception, sammanträdeslokaler m m.



Exempel på tillbyggnad till hus nr 89. (White Arkitekter)

Kommersiell service

För närvarande finns ingen kommersiell service i planområdets omedelbara närhet. Närmaste matvaruaffär är för närvarande Matmagasinet vid korsningen Stenkumlaväg/Allégatan.

Med anledning av det centrala och publika läge inom kasernområdet för hus 53 (f d Vakten) och 87 (P18:s klubbstuga) ges möjlighet till ett nyttjande med centrumfunktion, t ex butik.

Bostäder

I planområdets södra del föreslås att två byggnader, hus 10 och 89, intill f d sjukhusparken även skulle kunna användas för bostadsändamål.

Tillgänglighet

Planområdet bedöms ha god tillgänglighet. Det finns goda förutsättningar att på ett bra sätt kunna nå området per fot, cykel, bil och kollektivtrafik. Nivåskillnaderna inom området är små och entréer, inre tillgänglighet och dylikt går att lösa på flera sätt.

Stadsarkitektkontorets tillgänglighetshandläggare har tagit fram ett tillgänglighetsprogram (daterat 2007-05-11) för den yttre miljön och för de byggnader som ska rymma kommunens egna verksamheter.

Fornlämningar

En minnessten i parken är registrerad som fornlämning. För övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Kulturhistorisk miljö och värdefull bebyggelse

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet men både byggnader och miljön för övrigt har ett stort kulturhistoriskt värde. Stor hänsyn ska tas till byggnadernas och miljöns ursprungliga karaktär. Varsamhetsbestämmelser gäller för hela planområdet. Läns museet har gjort en kulturhistorisk inventering 2005. I parken framför kanslihuset och kasernerna står minnesstenar vilka bedöms ha ett tillräckligt gott skydd i planen. De står på allmän platsmark (park) där kommunen är huvudman. En av minnesstenarna är registrerad som fornlämning. I Vasallens köpeavtal står att köparen förbinder sig att låta traditionsföremål och minnesstenar m m fritt kvarbli på området så länge de underhålls av Försvarmakten.

Kasernområdet är uppfört som en arkitektoniskt sammanhängande enhet enligt den tidens stilideal (kring sekelskiftet 1900) med en stram hållning. Arkitekturen avspeglar funktionen; de byggnader som haft en administrativ eller mäktig funktion har ett mer högre och slutet intryck än de byggnader som brukats för soldatutbildning och matbespisning.

Kaserner och kanslihus är uppförda i rött fasadtegel med vita detaljer flankerar kaserngården. I anslutning ligger funktionsbyggnaderna för soldatutbildning och matbespisning; skilda i sin arkitektur men överensstämmande i sin helhet. De enskilda kasernernas strängt monumentala uttryck samspelar med kaserngårdens öppna yta och förstärker därmed den kraftfulla monumentaliteten i hela anläggningen. Kasern Havde (byggnad 89 från 1946) sluter kaserngården mot söder och förstärker därmed rumsbildningen. Kaserngården är central i den historiska miljön, då ytan bl a använts för de exercisövningar som var en av grundtankarna för hela idén med den militära utbildningen.

De norra fasaderna på kanslihuset, och kasernerna Graip och Gute vetter mot en välskött parkanläggning. Träden är höga och gamla, med stor sannolikhet anlades parken omkring sekelskiftet då byggnaderna uppfördes. Parken som rumsbildning utgör den starkaste miljön på utsidan av kasernerna. Själva kaserngården på insidan utgör vid sidan av detta hela regementsområdets mest värdefulla miljö. Kasernerna har därmed inte någon mindre värdefull baksida att nyttja vid tillkommande exploatering.

Parkanläggningarna är ett viktigt inslag i miljön, de utgör tillsammans med de arkitektoniskt strama fasaderna ett ståtligt och sammanhållet intryck. Resterna av parken kring garnisons-sjukhuset, tillsammans med parken framför kanslihus och kasernerna Graip och Gute stärker området miljöskapande värde.

Inför framtida förändringar ska de ovan angivna kvaliteterna värnas. Eventuell nyuppförd bebyggelse ska underordnas kasernernas och kanslihusets arkitektur. Byggs nya byggnader i anslutning till de mer anspråkslösa byggnaderna såsom matsal och gymnastiksal, ska även de underordnas den befintliga arkitekturen.

Vissa av husen (hus 01, 11, 89) har givits möjlighet till större tillbyggnader. Dessa ska anpassas, i volym och karaktär, till befintlig byggnad. En anpassning behöver inte innebära att befintlig arkitektur kopieras. Viktigt är att områdets helhet inte går förlorad. Varsamhetsbestämmelserna gäller också komplementbyggnader inom området såsom sopbodar, skärmtak etc. Dessa ska vara relativt låga och ha ytmaterial som väl relaterar till befintlig bebyggelse. Även skyltar, markiser, belysning etc bör ha en utformning med en god koppling till den befintliga miljön.



Illustration över kaserngårdsområdet (framtagen av stadsarkitektkontoret, baserad på skisser från Nils Carlson Arkitektkontor och White arkitekter). Siffrorna på byggnaderna anger husnummer som bl a återfinns i läns museets kulturhistoriska inventering 2005.

Skyddsrum

Planområdet ligger för närvarande inom Gotlands kommuns skyddsrumsområden (Kf 1999-06-14 § 155). Förfrågan och anmälan ska inlämnas till byggnadsnämnden.



Vy från den öppna kaserngården mot nordost.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägområdet för lokalgatan (namnförslag Visborgsallén) ges en bredd på mellan 10 och 14,5 m. Vid behov ska det kunna planteras träd och anläggas gång- och cykelvägar inom vägområdet. Befintlig allé skyddas. Langs väg ligger utanför planområdet. Den har en bredd som även medger plats för en eventuell gång- och cykelväg. Plats för gång- och cykelväg finns även inom föreslaget parkområde.

En hörnavskärning görs där lokalgatan angör Langs väg i söder, för att förbättra trafiksäkerheten.

I pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen ska bl a utredas hur trafikföringen ska utvecklas i ytterstaden. Studien kommer även att omfatta Visborgsområdet.



Visborgsallén, vy norrut mot Langs väg.

Kollektivtrafik

För närvarande finns ingen kollektivtrafik till f d P18-området men möjligheter till hållplatser finns inom vägområdet för lokalgatan.

Parkering, angöring och utfart

Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten, inom detta område i huvudsak genom en gemensamhetsanläggning. Från Visborgsallén finns infartsmöjligheter till kaserngårdsområdet på fyra ställen. Om trafiksituationen tillåter går det också att angöra via de två allmänna parkeringsplatserna. De allmänna parkeringsplatserna kommer att kunna anläggas i parkområdet. Huvudentrén för besökande till kommunens förvaltningar föreslås bli mitt för kanslihuset (hus 01). Den ytan läggs ut som sk gångfartsgata.



Kanslihuset sett från öster. Här föreslås huvudentrén till kommunens förvaltningar bli.

Störningar

Bullret från den trafikmängd som planförslaget bedöms alstra längs Langs väg ryms inom de riktvärden som gäller för befintlig bebyggelse.

Teknisk försörjning

Planområdet genomkorsas av en mängd större ledningar (karta finns i planhandlingarna på stadsarkitektkontoret). För att uppmärksamma dessa på plankartan finns en administrativ bestämmelse, a2, på en stor del av den mark som inte får bebyggas. Detta gäller också inom allmän platsmark t ex park och lokalgata. Ny ledningsdragnings av allmänna underjordiska ledningar ska lokaliseras till u-områden som kommer att införas på plankartan till antagandet.

Inom planområdet behövs två transformatorstationer. Möjlighet ges till tre alternativa lägen. En byggrätt läggs också ut för den tryckstegringsstation som finns mellan hus 4 och 148.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala va-nätet.

Värme

Området är anslutet till fjärrvärme.

El

Området är anslutet till GEAB:s ledningsnät.

Tele

Området är anslutet till Telias ledningsnät.

Avfall

Avfallshanteringen sker genom kommunens försorg.

Administrativa frågor

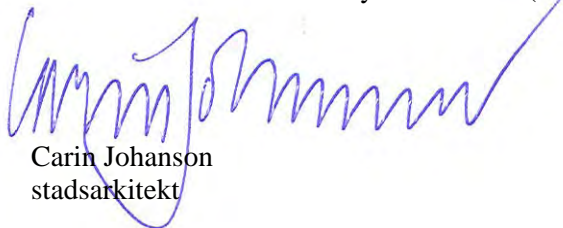
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Övrigt

Medverkande tjänstemän

Stadsarkitektkontoret: Eva Werkelin, planarkitekt; Lena Jonsson, planingenjör; Bengt Matsson, bygglovarkitekt. Tekniska förvaltningen: Lars-Gunnar Wedin, planerings-/exploateringschef; Lennart Klintbom, trafikingenjör; Sten Reutervik, proj ingenjör/va; Suzanne Edström, stadsträdgårdsmästare.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-03-14 (reviderad 2007-07-19)



Carin Johanson
stadsarkitekt



Eva Werkelin
planarkitekt

Antagen av BN 2007-08-29 § 148
Laga kraft 2007-09-21

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.

Planens syfte

Planområdet utgör del av fastigheten Visby Visborg 1:1 och ska i sin helhet utnyttjas för främst kontor men med inslag av andra verksamheter genom om- och tillbyggnad av befintliga byggnader

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio (10) år från den dag kommunens beslut om antagande vunnit laga kraft.

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

Tidsplan

Planarbetet kommer att bedrivas enligt följande tidsplan:

<u>Planprocess</u>	<u>år 2006/2007</u>
Samråd	dec-jan
Utställning	april
Beslut om antagande av BN /KF	maj-juni

Ansvarsfördelning

Planen ska i huvudsak genomföras av fastighetsägaren som idag är P18 Vasallen AB. Detta innebär erforderliga åtgärder för att utnyttja befintliga byggnader inom det som i detaljplanen utlagts som kvartersmark. Det gäller även delar av det som redovisats som allmän platsmark d v s det som utlagts som gator och parkmark. Särskilt exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och Vasallen för att reglera genomförandet av detaljplanen.

Gotlands kommun skall ta över delar av Vasallens va-ledningar inom planområdet och förutsättningarna för detta skall regleras i särskilt avtal mellan parterna.

Fjärrvärme och el ombesörjes av Gotlands Energiverk AB

Huvudmannaskap

Gotlands kommun blir huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

De delar i detaljplanen som utlagts som allmän platsmark ska överlåtas till kommunen så snart planen genomförts i dessa delar. Marken ska genom fastighetsreglering överföras till en kommunägd fastighet. Planområdet ägs i huvudsak av P18 Vasallen AB och kommer att på sikt uppdelas i flera registerfastigheter genom avstyckning och nybildning av gemensamhetsanläggningar för parkeringsplatser och grönområden.

För befintliga allmänna ledningar ska rätten att bibehålla ledningarna säkerställas genom u-område i detaljplanen och avtalsmässigt genom ledningsrätt alternativt avtalsservitut eller officialservitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomisk Helhetsbedömning

Den ekonomiska bedömningen ska huvudsakligen visa om exploateringen är ekonomiskt lönsam och därmed realistisk att genomföra, dvs. att planvinst uppkommer. En översiktlig bedömning av planförslaget visar att planen skapar en planvinst dvs de värden som skapas överstiger kostnaderna för framtagande av detaljplan och plangenomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Vasallen har utfört viss översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning inom del av fastigheten Visby Visborg 1:1. Utredningen visar inte någon olämplig markbeskaffenhet eller några spår av markföroreningar. Ytterligare undersökningar kan behöva genomföras i samband med bygglov/byggnmälan.

Tekniska anläggningar

Dricksvatten- och spillvattenledningar ska anslutas till kommunens VA-nät. Dagvatten från området ska tills vidare släppas ut i öppet dike på kommunens fastighet.

Kartförsörjning

Grundkarta för planområdet har tagits fram och kompletterats genom kommunens försorg. I samband med ansökan om bygglov ska nybyggnadskarta upprättas och bifogas ansökan.

DELTAGANDE TJÄNSTEMÄN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Lars-Gunnar Wedin, Tekniska förvaltningen i samråd med Göran Lindström och Sten Reutervik Tekniska förvaltningen.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-03-14

Reviderad 2007-07-19


Carin Johanson
stadsarkitekt


Eva Werkelin
planarkitekt