

PLANBESTÄMMELSER

GESTALTNINGSPROGRAM, se även planbeskrivningen

- Område 1
- Inom område 1 ska våningsantalet variera, 40% av bostadshusens byggnadsarea får vara fyra våningar.
 - Bebyggelsestrukturen inom området ska ha en enhetlig och sammanhållen utformning med tydliga gårdarum.
 - Takliningen för bebyggelsen mot Lummelundsväg ska vara 45-60 grader och för övrig bebyggelse 30 grader eller mer.
 - Husen mot Lummelundsväg ska stå med gavlarna mot Lummelundsväg.
 - Husens karaktär, höjd och volym ska harmonisera med närliggande flerbostadshus.
 - Vyn från norr är viktig, här är angeläget med en god helhetsverkan - "här börjar staden"
- Område 2
- Byggnaderna ska vara punkthus och ha samma utformning. Översta våningen (våning 5) ska vara indragen. Syftet är att få fram punkthusens vertikallitet.

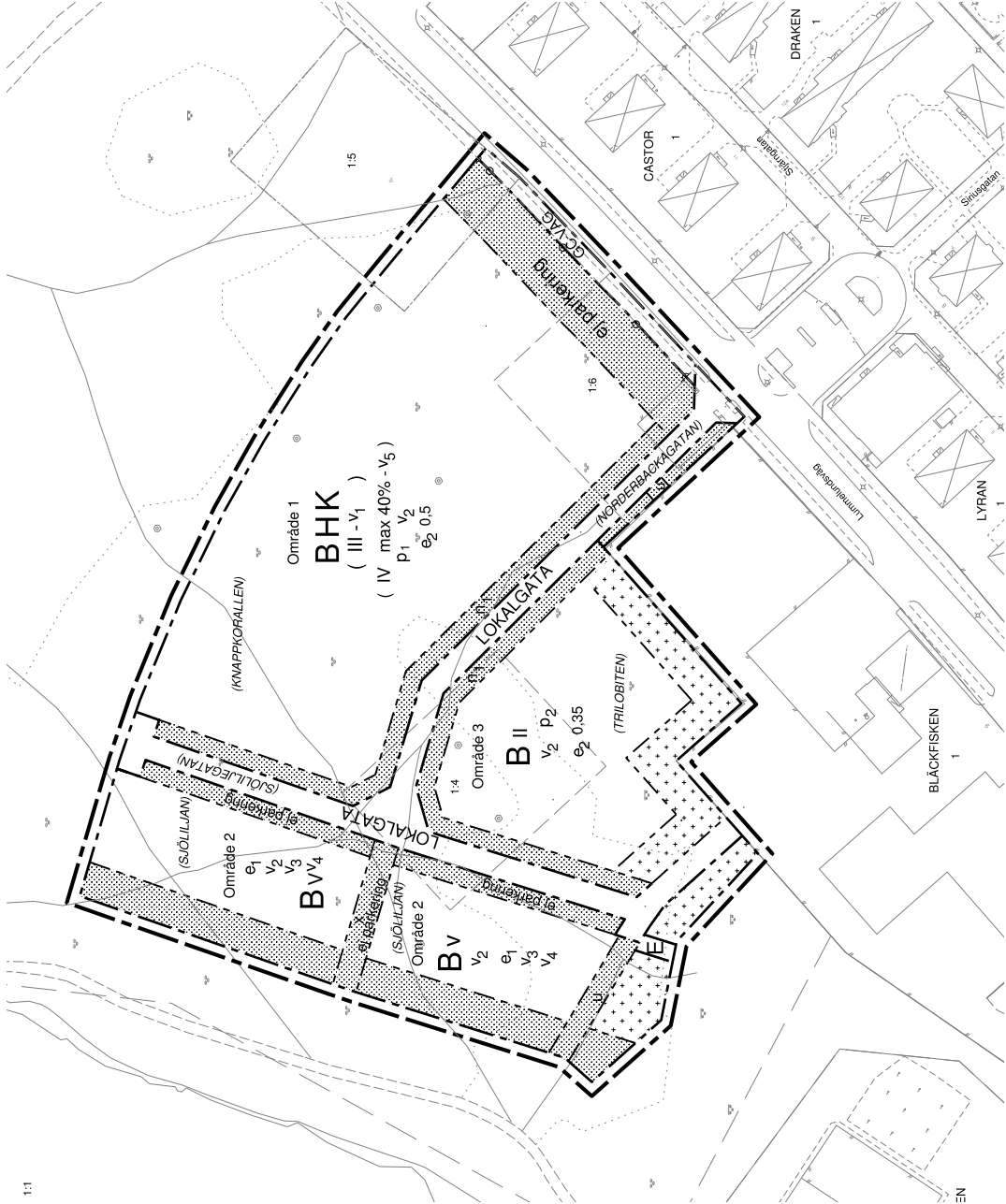
- Område 3
- Bebyggelse i form av rad-/kedjehus eller flerbostadshus i längor.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II
- Högsta antal våningar
- Tre byggnader ska placeras i förgårdslinjen med gaveln mot Lummelundsväg
- P1
- Byggnader ska placeras i förgårdslinjen
- P2
- Vind får inredas och enstaka takkupor anordnas
- V1
- Fasader ska vara av trä eller puts
- V2
- Punkthus ska byggas. Max byggnadsyta 400 kvm/byggnad.
- V3
- Avståndet mellan huskropparna ska vara lika stora.
- V4
- Carport får anläggas på en dubbelsidig parkerings ena sida, se planbeskrivning
- V5
- Vind får inte inredas och inga takkupor anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebuden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft (MMMMMMMM) Föreslagna väg- och kvartersnamn



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

GRÅNSBETECKNINGAR

- Plangräs
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA
GC-VÅG
Lokaltrafik - kantienstsparkering ska tillämpas på angränsande kvartersmark
Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- | | |
|---|---|
| B | Bostäder |
| E | Tekniska anläggningar |
| H | Småskalig handel i bottenvåningen (område 1) |
| K | Kontor i bottenvåningen, ej hotell (område 1) |

UTNYTTJANDEGRAD

- e1
e2
Marken får inte indelas i flera fastigheter
Högsta exploateringsgrad (bruttoarea per fastighetsarea)

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage el dyli (max nockhöjd 4,0 m). Bostäder får inte inredas
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar förbindelse får inte anordnas
- Kantienstsparkering på kvartersmark
- Parkering ej tillåten

Antagande 2008-05-14, § 79	GOTLANDS KOMMUN Stadsarkitektkontoret
Lagkraftträdande 2008-06-09	GOTLANDS KOMMUN 621 81 VISBY Tfn 0498-26 26 00 fax 0498-20 35 20

Detaljplan för

Norderbackaområdet (Visby Galgberget 1:4 m fl)

Gotlands kommun

Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-05-30, rev 2008-05-14

Carin Johansson
stadsarkitekt
Anders Rahnberg
planarkitekt

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



Foto: Gunnar Britse

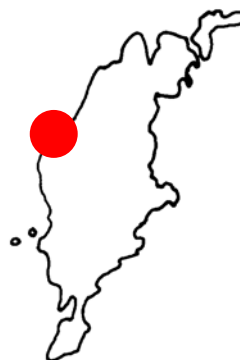
Detaljplan för

Norderbackaområdet (Visby Galgberget 1:4 m fl)

Antagen BN 2008-06-09, § 79
Laga kraft 2008-06-09



Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-12-05,
rev 2008-05-14



PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget utgörs av en plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Till detaljplaneförslaget har grundkarta och fastighetsförteckning upprättats. En miljökonsekvensbeskrivning har gjorts.

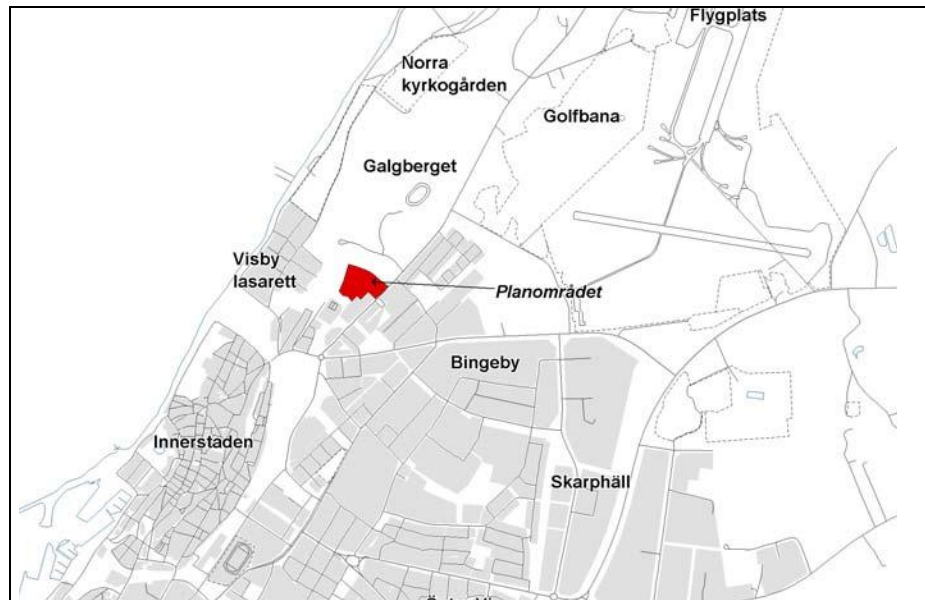
Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är skapa en attraktiv stadsdel med bostäder enligt intentionerna i Vision 2010 och den fördjupade översiktsplanen för Norra Visby. Bostadsbebyggelsen bör ha en öppen karaktär och utgöras av varierade hustyper och upplåtelseformer. För att få ett livfullt bostadsområde tillåts för del av bebyggelsen att man i bottenvåningen kan etablera småskalig handel och kontor. Området kommer att utgöra en del av stadens yttre gräns norrut och måste väl integreras med det kommunala naturreservatet och landskapets karaktär.

PLANDATA

Lägesbestämning och avgränsning

Planområdet är vackert beläget på hällmark, i Visbys norra del, och har god visuell kontakt med havet. Planområdet gränsar till det kommunala naturreservatet. Norr om området ligger galgen och i öster avgränsas området av Lummelundsväg. Söder om planområdet ligger Visby Motorcentral, bostadskvarteret Guld fisken, rackethallen och daghemmet Forellen.



Areal

Planområdet omfattar cirka 30 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Gotlands kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	I Vision Gotland 2010, antagen av Kf 1995-02-13 anges bl a att; ”I Visby utgör delar av norra Visby en lämplig första etapp för attraktivt, kustnära boende.”
	I den fördjupade översiktsplanen för Norra Visby, antagen av kommunfullmäktige 1995-09-18, § 237 är aktuellt planområde reserverat för bostäder med inslag av kontor och handel. I länsstyrelsens granskningsyttrande framhölls att den aviserade flyttningen av speedwaybanan måste bli genomförd innan ytterligare bostadsbebyggelse tillkommer. Länsstyrelsen ville också avvakta koncessionsnämndens beslut angående Visby flygplats före slutgiltigt ställningstagande huruvida tillkommande bostadsbebyggelse ligger inom bullerstört område (hälsovådliga störningar från i första hand den militära flygtrafiken).
Detaljplaner, områdesbestämmelser förordnanden m m	För området gäller detaljplanerna: A2 48 (parkmark), A2 61 (parkmark) och V198 76 (parkmark).
Program för planområdet	Se den fördjupade översiktsplanen ovan.
Kommunala beslut i övrigt	Plan- och bostadskommittén (PBK) beslutade 1995-11-07, § 10, att ge fastighetskontoret i uppdrag att säga upp markarrendeavtalet med speedwayklubben Bysarna före årsskiftet 1995/1996. Byggnadsnämnden rekommenderades att påbörja detaljplanarbetet för Norderbacka. Byggnadsnämnden beslutade 1996-02-14, § 15, att stadsarkitektkontoret ska upprätta detaljplan för Norderbackaområdet enligt intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för norra Visby. Planarbetet har periodvis vilat i avvaktan på utredningar och beslut angående speedway och flygbuller. Byggnadsnämnden har tillsammans med tekniska nämnden gjort en lokaliseringsstudie för en alternativ placering av speedwaybanan. Studien redovisades i plan- och bostadskommittén 2001-01-15, § 9, och överlämnades till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2001-06-06, § 185, att ärendet återremitteras till byggnadsnämnden i avvaktan på Luftfartsverkets ställningstagande i frågan om flygbullerstörningar för bebyggelse på Galgberget. I samband med kommunens köp av Skeppsbron 2 (Björkanderska) fick Riksbyggen option på 20% primär bruksarea (dock högst 5000 kvadratmeter primär bruksarea) av kommande byggrätt, till ett fastlagt pris, inom Norderbackaområdet. Beslut i kommunfullmäktige 1996-02-12, § 4. Byggnadsnämnden beslutade 1998-03-25, § 69, genom delegation av länsstyrelsen, att avsätta ett område som ett kommunalt naturreservat. Naturreservatet gränsar till aktuellt planområde i norr och väster.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation	Området består till stor del av hållmark och har en rätt öppen karaktär med gott om buskar. I områdets södra del, intill Visby Motorcentral, finns rikligt med tallar.
----------------------------	--

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes av området i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Norra Visby. Djupet till berg varierar från berg i dagen till 0.8 m.

Undersökningen visar att grundläggning kan ske frostskyddat med plattor och sulor i naturligt lagrad jord och på packad fyllning sedan humushaltigt material bortschaktats.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. I planområdets närhet finns däremot flera fornlämningar registrerade;

- På Galgberget finns en avrättningsplats (RAÄ 72). Avrättningsplatsen består av en närmast rund ringmur och tre murade stenpelare, som burit galgen. Datering medeltid.
- Utanför planområdets sydvästra del finns två kalkugnar (RAÄ 73). Stenbrott kan finnas på Galgberget på g a närheten till kalkugnarna.
- Den medeltida S:t Görans kyrkoruin (RAÄ 51) med tillhörande spetälske-, kolera- och pestkyrkogård ligger sydväst om planområdet. Runt kyrkoruinen finns under mark kulturlager med ruinpåminnelser.
- I kv Forellen finns ett 0.50 – 0.90 m tjockt kulturlager (RAÄ 124). Fynden i kulturlagren dateras till högmedeltid.
- Vid Galgberget, väster om speedwaybanan, har en skelettgrav (RAÄ 136) påträffats. Strax ovanför knäna låg en sölja av brons, troligen medeltida.



Kalkugnen vid klintkanten



Klintkanten med galgen



S:t Görans ruin



Galgen

Bebyggelseområden

Området ska även fortsättningsvis vara allmänt tillgängligt men i bebyggd form. Arkitekturen bör vara måttfull och sparsmakad.

Fasadmaterialen på husen i planområdet ska i huvudsak vara puts och/eller trä. Hela området bör ha en färgsättning som man associerar till det gotländska karga landskapet. Gärna flis- eller plåttak med flack lutning

alternativt branta tak med tegel. Bilvägar och gång- och cykelstråk får gärna vara "grusade" (likt gångvägarna i Almedalen) för att förstärka känslan av det karga och markera att naturen har övertaget. Där så är möjligt bör befintliga stigar och gångstråk bevaras.

Luftfartsverket framförde i samrådet att man vill uppmärksamma att området kommer att utsättas för kraftigt buller från det militära flyget och rekommenderar att byggherren vidtar byggnadstekniska åtgärder för att motverka bullerstörning, speciellt för två- och trevåningshusen där liten eller ingen skärm kan förväntas.

Område 1



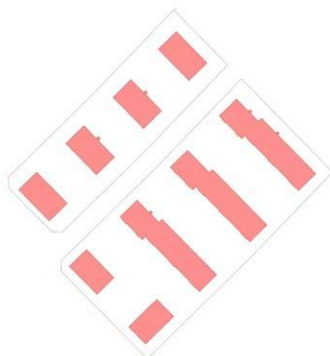
Livsmedelsbutik i kvarteret Castor



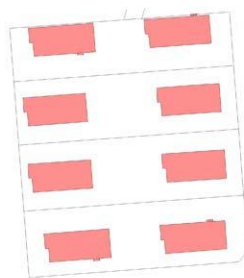
Gavlarna i kvarteret Castor är placerade mot Lummelundsväg

För att ansluta till kvarteren på Lummelundsvägs sydöstra del ska bebyggelsen närmast Lummelundsväg orienteras med gaveln mot vägen och knyta an till husen på andra sidan vägen.

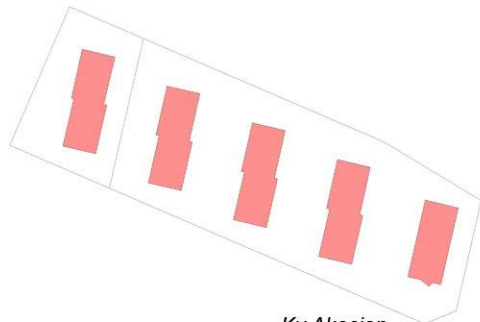
Bebyggelsestrukturen inom området ska ha en enhetlig och sammanhållande utformning med tydliga gårdsrum. Nedan ges några referensexempel på bebyggelsestrukturer.



Kv Castor och Draken



Kv Bofinken



Kv Akacian

I gränsen norrut (i det stora kvarteret i mitten) bör bebyggelsen upplevas mer sammanhållen än mot klintkanten för att markera "stadsgränsen". Bebyggelsens våningsantal ska variera. Högsta våningsantal är 4 våningar. Även här är av stor vikt att husen placeras på naturens villkor för att få en naturlig och ändå tydlig övergång till det kommunala naturreservatet. Detta är en viktig vy när man kommer norrifrån på Lummelundsväg.

Område 2

Husen i kvarteret längst västerut, närmast klintkanten kräver en omsorgsfull utformning eftersom de kommer att synas på klintkanten från sjösidan. Siktbyn från havet bör vara strikt markerad och öppen, i form av punkthus med enhetlig utformning, ha en kvadratisk form (d v s ingen regelrätt fram och baksida). Flerbostadshus i femvåningar. I planbestämmelsen anges det att den femte våningen ska vara indragen. Den exakta definitionen av indragen femte våning klarläggs i samband med bygglovet. Syftet med denna planbestämmelse är dock att tillskapa punkthus med välanpassad form och proportion, d v s att få fram punkthusens vertikalitet. Marken runt husen bör privatiseras så lite som möjligt för att skapa en ”mjuk” övergång – den ”vilda” naturen tillåts att tränga sig in på husen. På en dubbelsidig parkeringsyta mellan byggnaderna får endast carport anläggas på den ena sidan för att säkerställa öppenheten mot naturen.

Område 3

I det södra kvarteret föreslås en småskalig bebyggelse i 1½-2 våningar, antingen i form av rad-/kedjehus eller mindre flerfamiljshus. Kvarteret kan indelas i flera fastigheter. Bebyggelsen ska vara väl anpassad efter naturen vad avser höjder, markbehandling, bevarande av träd och naturmark m m.



Exempel på bebyggelsestruktur i område 3.

Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet saknar idag helt bostäder. Området bedöms kunna rymma ca 140 lägenheter.

Offentlig service

Förskolor (Storken och Forellen) samt skola, förskoleklass till skolår 6 (Norrbäckaskolan) finns relativt nära planområdet. Skola år 7-9 (Solbergaskolan) finns i Visbys centrala del.

Kommersiell service

Planområdet gränsar till ett mindre industriområde med bil- och bensinförsäljning samt bilverkstad. Visby rackethall ligger i området omedelbara närhet. Inom planområdet föreslås, närmast Lummelundsväg, en blandning av handel, kontor och bostäder.

Tillgänglighet	De planerade vägarna i området kommer att underlätta tillgängligheten till närliggande grönområden.
Skyddsrum	Planområdet ligger inom Gotlands kommuns skyddsrumsområden (Kf 1999-06-14, § 155). Förfrågan och anmälan ska inlämnas till byggnadsnämnden.
Friytor	
Natur, lek och rekreation	I planområdets omedelbara närhet finns ett stort kommunalt naturreservat för det rörliga friluftslivet (Bn 1998-03-25, § 69). Planbestämmelserna är även utformade så att friytor ska finnas inom planområdet.
Gator och trafik	
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	Gång- och cykelväg finns längs Lummelundsväg. Backgatans förlängning, vägen ut mot galgen är avstängd enligt föreskrifterna för det kommunala naturreservatet och kan endast nyttjas för gång- och cykeltrafik. Området bör planeras så att ett cykel- och gångstråk skulle kunna dras mellan planområdet och Norderport/norderrondellen förbi f d parkleken. En gemensam in- och utfart ska anordnas för området från Lummelundsväg. Inne i området föreslås lokalgator och tre vändplaner för att nå de olika kvarteren.
Kollektivtrafik	Kollektivtrafiken passerar området på Lummelundsväg.
Parkering, angöring och utfart	Parkering ska lösas på kvartersmark enligt parkeringsutredning Gotland, antagen av kommunfullmäktige 1990-05-14. Skötsel av kantstensparkering på kvartersmark ska regleras mellan Gotlands kommun och fastighetsägare. I planen redovisas framtida väganslutning till kv Bläckfisken. Denna yta kan dock i väntan på genomförandet nyttjas som parkering. Kometen Livs har sedan 1988 haft ett arrendeavtal för parkering i planområdets sydöstra del, intill Lummelundsväg. Avtalet har nu sagts upp. Nya parkeringsplatser för livsmedelsaffären Kometen måste tillskapas inom kvartersmark vid affären, öster om Lummelundsväg. Kommunen kommer dock att studera förutsättningar/möjligheter att tillskapa nya parkeringsplatser inom området nordost om affären. Ansvar för tillskapande av dessa parkeringsplatser ligger dock på Gotlandshem och affärsidkaren. Affärsidkaren önskar även fler parkeringsplatser än kommunens parkeringsriktlinjer för livsmedelsaffärer anger.

Miljökonsekvenser och miljömål

- Miljökonsekvenser** En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har gjorts (2003). En preliminär samlad bedömning visar att allmänna och enskilda intressen inte kommer att påverkas på sådant sätt att planen inte bör genomföras. Detta under förutsättning att följande beaktas;
- När speedwayverksamheten flyttas blir boendemiljön god. Viss störningsrisk finns från intilliggande bilverkstad med bl a fläktljud.
 - Området är troligen i första hand ett genomgångsområde. Den negativa påverkan som sker på rekreation och friluftsliv är liten men vissa smärre barriäreffekter kan inte uteslutas och bör beaktas i planarbetet.
 - Vissa växter kan möjligen påverkas negativt. Naturen har dock inte samma höga värde som inom naturreservatet.
 - Förändringens påverkan på naturresurser, t ex riksintressen, är små.

I ett tidigare planskede bedömdes att risken för miljöpåverkan var stor och därför gjordes en miljökonsekvensbeskrivning till samrådsfasen. Klargörande om bullerfrågor, t ex genom att en flytt av speedwaybanan har skett under hösten 2007, gör att kommunen nu bedömer att detaljplanen inte kräver en miljökonsekvensbeskrivning.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp** Området kan anslutas till kommunens va-system. En exploatering av området kräver en ny pumpstation i planområdets södra del. Dagvattenledningar i området har delvis för liten dimension. Vid en konventionell lösning måste anslutning ske till befintligt system i Gullängsgatan (med utlopp i havet). Befintlig ledning från kv Bläckfisken till Gullängsgatan måste bytas till en med större kapacitet. För att få ett bättre utnyttjande av marken i planområdets södra del föreslås ca 130 m befintlig dagvattenledning och tryckavlopp flyttas. Beroende på utformningen av kvarteren kan kompletterande ledningsbyggnad behövas.

- Värme** Området kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät i Visby.

- El** Området är anslutet till GEAB:s ledningsnät.

- Tele** Området är anslutet till Telias ledningsnät. En teleledning inom området måste ev flyttas.

- Avfall** Avfallshantering kan ske genom kommunens försorg. Utrymmen för källsortering ska finnas.

Administrativa frågor

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

Gällande fastighetsplaner upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

Övrigt

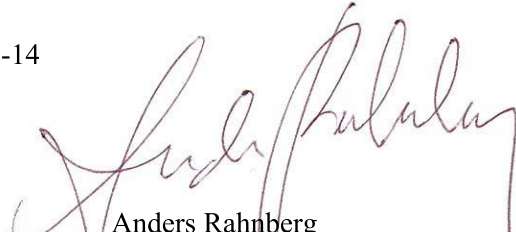
**Medverkande
tjänstemän**

Stadsarkitektkontoret: Eva Werkelin och Anders Rahnberg, planförslag;
Lars Grönberg, bygglovfrågor. Tekniska förvaltningen: Roger Möller,
genomförandefrågor.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-12-05, rev 2008-05-14



Carin Johanson
stadsarkitekt



Anders Rahnberg
planarkitekt

Detaljplan för
Norderbackaområdet (VISBY GALGBERGET 1:4, 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 av detaljplanen samt hur det ska ske.

Genomförandeorganisation

Gotlands kommun äger fastigheterna Gotland Visby Galgberget 1:1 och Gotland Visby Galgberget 1:4-1:6 som ingår i planområdet. Området kommer att delas upp i flera fastigheter i samband med exploateringen av området. Kommun kommer att i samverkan med de blivande fastighetsägarna ansvara för genomförandet av detaljplanen.

Markanvisningsavtal har upprättats med Riksbyggen för del av fastigheterna Galgberget 1:1, 1:4., 1:5 och 1:6 samt med Gotlandshem AB för del av Galgberget 1:1 och 1:4.

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.

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

Tidplan

Planarbetet för ifrågavarande planområde kommer att bedrivas enligt följande tidplan:

Planprocess

Utställning

januari 2008

Antagande

våren 2008

Ansvarsfördelning

Gotlands kommun ansvarar för fastighetsbildning, anläggandet av gator och eventuell annan allmän platsmark inom planområdet liksom utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet fram till de tilltänkta fastigheterna.

Gotlands kommun svarar även för att samordna anslutningen av el- och telenätet till planområdet och att det koordineras med utbyggnaden av gatan. På kommunens ansvar ligger även en översiktlig miljö och geoteknisk undersökning, eventuella arkeologiska undersökningar och eventuella marksaneringar.

Inom kvartersmark ska respektive fastighetsägare ansvara för utförandet av anslutning av vatten- och avlopp, el och tele vid respektive fastighetsgräns liksom att infarter och parkeringsplatser iordningställs samt att en fördjupad geoteknisk undersökning inom de delar som skall bebyggas utförs.

Skötsel av kantstensparkering på kvartersmark ska regleras mellan Gotlands kommun och fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Gotlands kommun är huvudman för va-nät och gator o.dyl., d.v.s. allmän platsmark inom detaljplanområdet.

Upplåtelse

Fastigheterna som bildas i samband med kommande exploatering ska upplåtas för enskilt ägande.

Befintliga detaljplaner

Gällande detaljplaner som berörs av denna detaljplan kommer i och med att ifrågavarande detaljplan fastställs att upphöra i motsvarande delar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Något förvärv av mark är inte nödvändigt eftersom marken ägs av Gotlands kommun.

Fastighetsbildning, servitut m m

Området skall styckas av i för exploateringen lämpliga fastigheter. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

Arrende avseende parkeringsplats kommer att sägas upp eftersom området innefattar den del som kommer att utgöra angöring till planområdet. Vid genomförandet av planen måste befintliga servitut beaktas.

En av förutsättningarna för att kunna bebygga planområdet är att verksamheten vid speedwaybanan upphör och därför har arrendet mellan kommunen och Gotlands Motorförenings Speedwayklubb sagts upp.

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. Som angivits är det fråga om en bedömning av kostnader och intäkter, vilken på inget sätt är bindande. Redovisningen inkluderar mervärdesskatt (moms).

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 genom att bl a lösa bostadsbristen samt bedömd kostnadstäckning för de kommunala investeringarna kan detaljplanen anses ekonomiskt lönsam. I vart fall ur ett kommunalt perspektiv.

Exploatörens kostnader och intäkter

Exploatörerna kommer att ha kostnader för inköp av mark, anslutningsavgifter, markberedning, geotekniska undersökningar, projektering, uppförande av bostadsbyggnader, anläggande av parkeringsplatser m m. Intäkterna kommer i huvudsak hänföras till hyresintäkter eller försäljning av bostadsrätter. På grund av att mer detaljerade uppgifter saknas hur exploateringarna kommer att ske går det inte att vid denna tidpunkt ha någon uppfattning om exploateringarna kan komma att påverka helhetsbedömningen av att genomförandet är lönsamt.

Kommunala investeringar

Genomförandet av planen medför kostnader för kommunen för byggande och iordningställande av gator och va-nät med tillbehör inklusive flytt av befintlig ledning. Intäkterna kommer i huvudsak hänföras till försäljning av marken samt anslutningsavgifter för va.

Kommunala kostnader

Iordningställande av vatten- och avlopp	1 700 000 kr
Anläggande av ny lokalgata med vändplatser	2 025 000 kr
Översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning	70 000 kr
Plan- och kartkostnader	250 000 kr
Fastighetsbildning	100 000 kr
SUMMA	4 145 000 kr

Genomförandet av detaljplanen kräver inga övriga följdinvesteringar.

Kommunala intäkter

Storleken på va-intäkterna varierar beroende på det antal förbindelse-punkter som ska upprättas och antalet lägenheter. De exakta intäkterna från markförsäljningen går inte att förutse eftersom de, enligt markanvisningsavtalen mellan exploatörerna och kommunen, delvis är beroende av hur stor bygg rätt exploatörerna väljer att utnyttja. Som lägst kommer kommunens intäkter emellertid att överstiga kommunens kostnader.

Om ett kommunalt åtagande för flyttning av speedwaybanan blir aktuellt kan det, beroende på åtagandets omfattning, komma att påverka helhetsbedömningen huruvida genomförandet är lönsamt eller inte.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

Endast en för detaljplanearbetet nödvändig översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts. Det åligger exploatören att göra kompletterande geotekniska undersökningar för att klargöra förutsättningarna för att bebygga området.

En arkeologisk kartering av området är genomförd. Eftersom det förekommer arkeologiska lämningar i anslutning till plan-området bör alla grävnings- och schaktningsarbeten ske i nära samarbete med länsstyrelsen. För de rester av kalkindustrin som kan finnas inom planområdet måste en arkeologisk förundersökning göras.

Tekniska anläggningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Renvatten- och spillvattenledningar skall anslutas till kommunens va-nät. Dagvatten kan anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Angöring kommer att ske från/till det allmänna gatunätet. Gatuparkering förutsätts ske i parkeringsfickor på angränsande kvartersmark. En befintlig teleledning ligger inom planområdet på kvartersmark. Det åligger exploatören att teckna avtal med ledningshavaren angående servitutsavtal alternativt flyttning av ledningen.

Projektering

Kommunen ansvarar för all projektering av den allmänna infrastrukturen. Respektive exploatör ansvarar för projektering av infrastrukturen liksom projektering av bebyggelsen och övriga anläggningar inom kvartersmarken. Nödvändig samordning förutsätts ske under exploateringen.

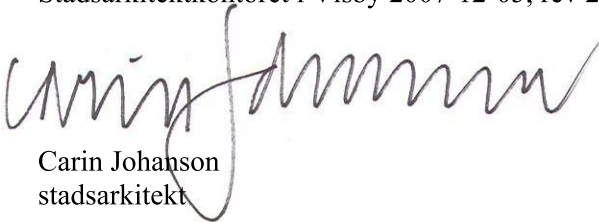
Kartförsörjning

Grundkarta är upprättad för planområdet. I samband med ansökan om bygglov ska nybyggnadskarta upprättas och bifogas ansökan.

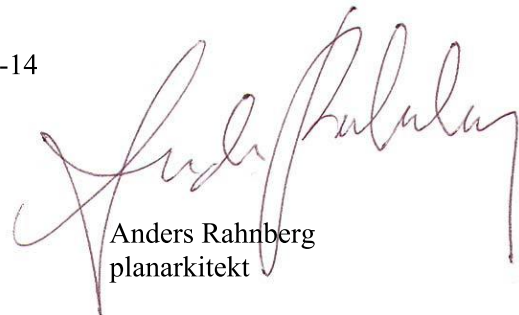
Medverkande tjänstemän

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Roger Möller och Per Seigerlund i samverkan med Göran Lindström, Göran Gustavsson, Sten Reutervik, samtliga tekniska förvaltningen.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-12-05, rev 2008-05-14



Carin Johanson
stadsarkitekt



Anders Rahnberg
planarkitekt