

SAMRÅD 1988-06-03--07-31
UTST 89-02-27--04-27
Ant KF 1989-08-14



FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR
Del av TERRA NOVA OMRÅDET
SKRUBBS M M

Visby
Gotlands kommun

88

2

STADSARKITEKTKONTORET

DECEMBER 1988

1. INLEDNING

Byggnadsnämnden i Gotlands kommun uppdrog i maj 1987, åt stadsarkitektkontoret att utarbeta en skiss till dispositionsplan för Kv Stenhuggaren m m inom det s k Skrubbsområdet i Visby.

Som underlag till den fördjupade översiktsplanen ligger ett skissförslag till markanvändning för Kv Stenhuggaren som framtagits av markägaren i december 1987 samt det förslag till dispositionsplan och generalplane-revidering som 1984 togs fram för Skrubbsområdet i samband med en då aktuell exploatering av detta område.

En fördjupad översiktsplan är en översiktlig markanvändningsplan, som anger hur ett område lämpligen ska byggas ut. Avsikten med planen är att fastslå en kommunal strategi för området och planen skapar inga juridiska rättigheter eller skyldigheter för varken den enskilde eller kommunen.

Planen anger således huvudsakligen strategiska mål, dvs pågående markanvändning får fortsätta men om en förändring sker bör planens intentioner genomföras. Planen kommer därigenom att ligga till grund för kommande detaljplanering, prövning av bygglovärenden, kommunala markförvärvsfrågor och andra projektförberedelser.

Planen avses förankras politiskt genom ett antagande i kommunfullmäktige. Då den saknar rättsverkan kan den inte överklagas på annan grund än brister i den formella handläggningen, s k kommunalbesvär.

Denna skiss till fördjupad översiktsplan har utarbetats på stadsarkitektkontoret av vik planingenjör Monica Tingström. I arbetet har även deltagit markingenjör Lars-Gunnar Wedin, fastighetskontoret, projekteringsingenjör Göran Blomgren, gaturkontoret, trafikingenjör Folke Ansén, gatukontoret och miljöskyddschef Lennart Johansson, miljö- och hälsoskyddskontoret.

Vidare har under hand kontakter tagits med bl a länsstyrelsen, GEAB, Ivar Hartman, (kollektivtrafiken), vägverket, Arketing arkitektkontor Stockholm, och T Åström Arkitektkontor som ritat underlaget för planen inom kv Stenhuggaren.

Planen har under tiden 1988-06-06 t o m 1988-07-31 varit utställd för samråd med fastighetsägare, statliga och kommunala myndigheter samt andra vilka kan ha intressen att bevaka. Framförda synpunkter (redovisade i separat samrådsredogörelse) har legat till grund för föreliggande förslag.

Visby 1988-12-14



Ulf Johansson
stadsarkitekt

2. INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	1
2	INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
3	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	3
3.1.	PLANOMRÅDET	3
3.2.	HISTORIK	4
	- Silikattegel fabriken	4
	- Travbanan	4
3.3.	TIDIGARE PLANERING	5
	- Översiktliga planer	5
	- Detaljplaner	5
	- Skyddsrumspan	5
	- Övriga kommunala ställningstaganden ...	5
3.4.	BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	7
	- Pågående markanvändning	7
	- Markförhållanden	8
	- Tekniska förutsättningar	9
	- Restriktioner	9
	- Vägar och trafik	10
4	PLANFÖRSLAG	11
4.1.	PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING	11
4.2	SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	11
4.3.	FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING	11
4.4.	TRAFIK	12
4.5.	TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
4.6.	FRIOMRÅDEN	13
4.7.	STÖRNINGAR	13
4.8.	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
5	FORTSATT PLANLÄGGNING	14

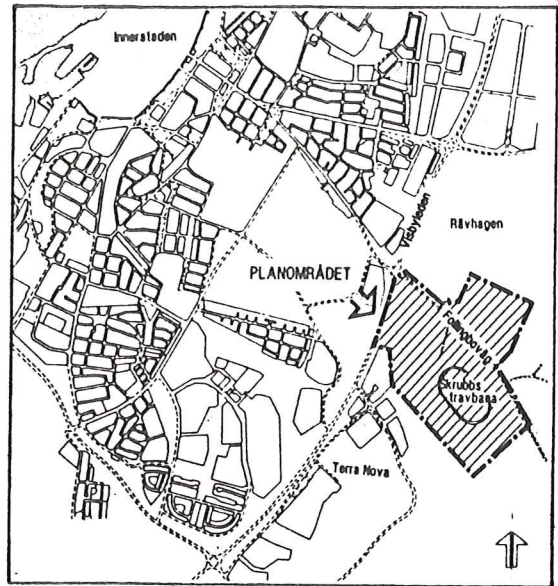
3. PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1. PLANOMRÅDET

Planområdet ligger cirka 3 kilometer öster om Visby centrum. Området sträcker sig från Visbyleden mot öster ungefär 1,5 kilometer utmed och söder om Follingboväg. En del av området ligger norr om Follingboväg, se karta 1.

Totalt omfattar planområdet cirka 81 hektar.

I området ingår bl a Skrubbs travbana och f d Silikatgelfabriksens område. En del av området ligger inom Follingbo församling medan resten ligger inom Visby församling.



Karta 1: Planområdets läge

Avgränsningen av planområdet har anpassats till antagen dispositionsplan, till gällande detaljplaner samt till befintlig bebyggelse.



Flygfoto över västra delen av planområdet

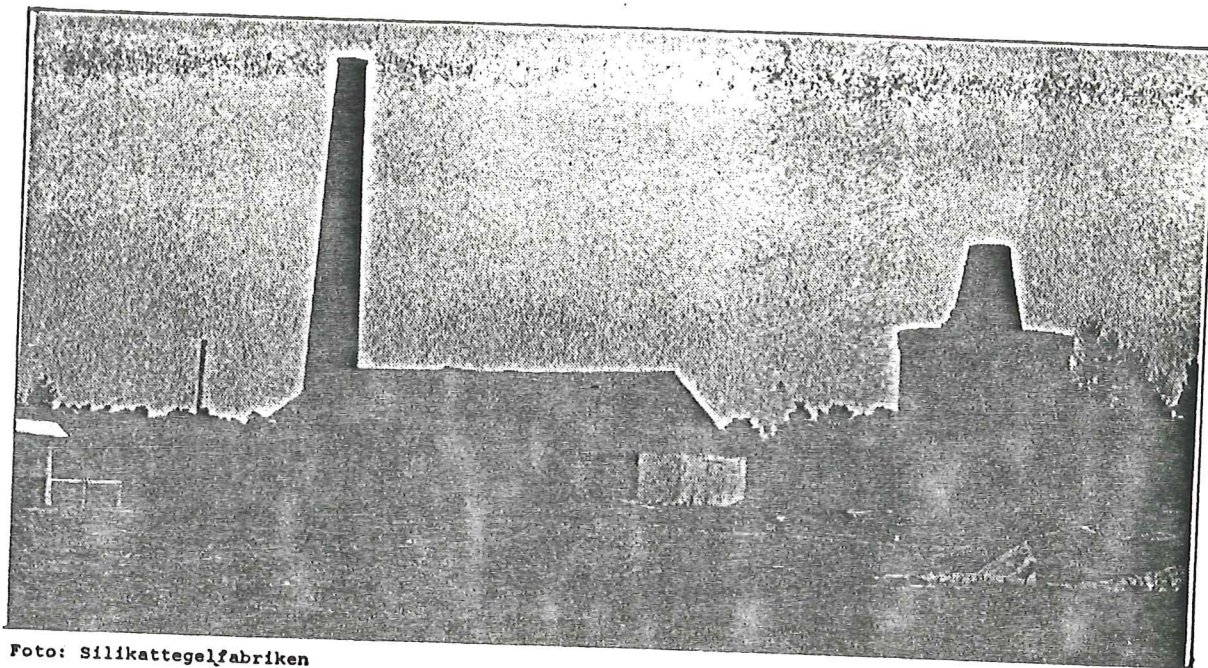


Foto: Silikattegelfabriken

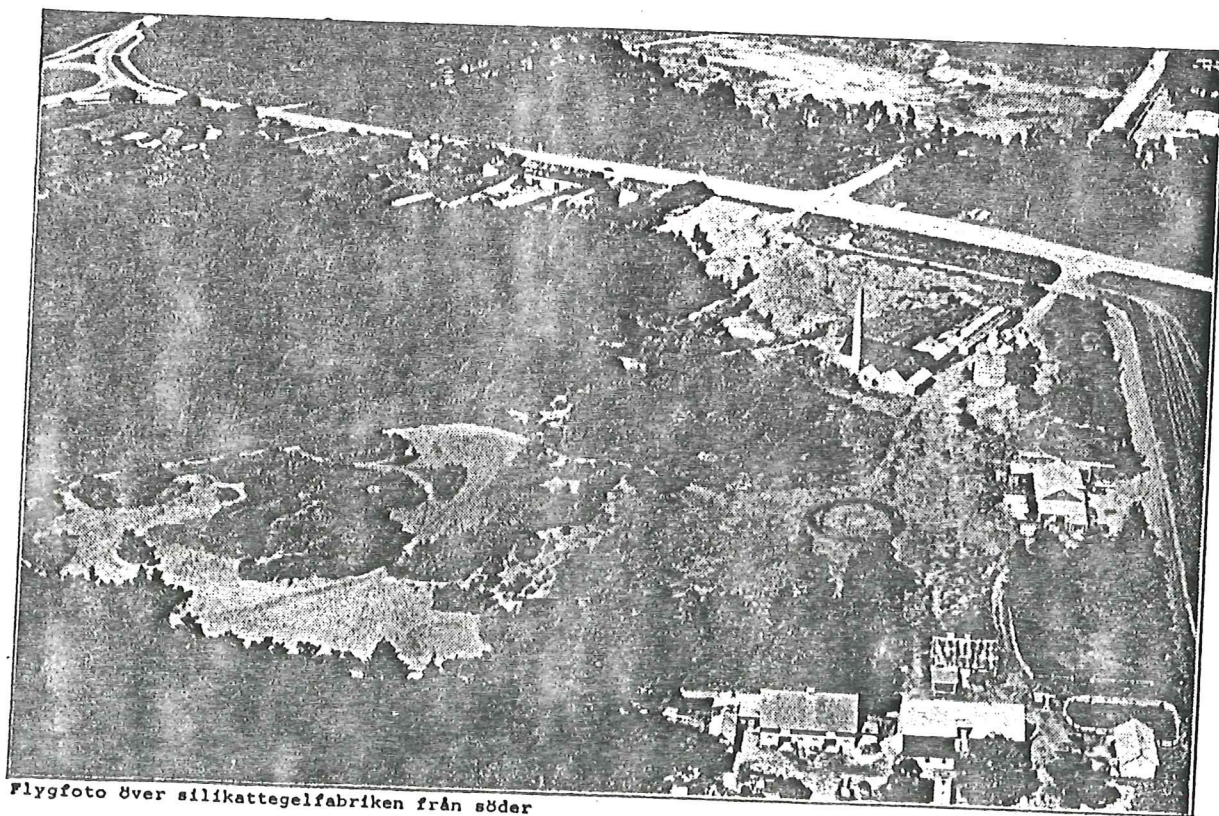
3.2 HISTORIK

Silikattegelfabriken

Verksamheten vid Visby silikattegelfabrik startade 1903 i nyuppförda lokaler på Skrubbsområdet. I fabriken tillverkades sandstenstegel (silikattegel). Fabriken produkter var mycket efter-sökta men då produktionen var orationell var lönsamheten dålig. Detta var också skälet till att verksamheten lades ned 1949. Efter nedläggningen har fabriken haft flera olika ägare.

Travbanan

Skrubbs travbana byggdes 1946 - 47 och en stor del av den bebyggelse som finns runt banan härstammar från denna tid. På senare år har travrestaurang och andra tekniska anläggningar tillkommit. Bl a har ATG (AB Trav o Galopp) inrättat en specialistklinik för hästar på området.



Flygfoto över silikattegelfabriken från söder

3.3. TIDIGARE PLANERING

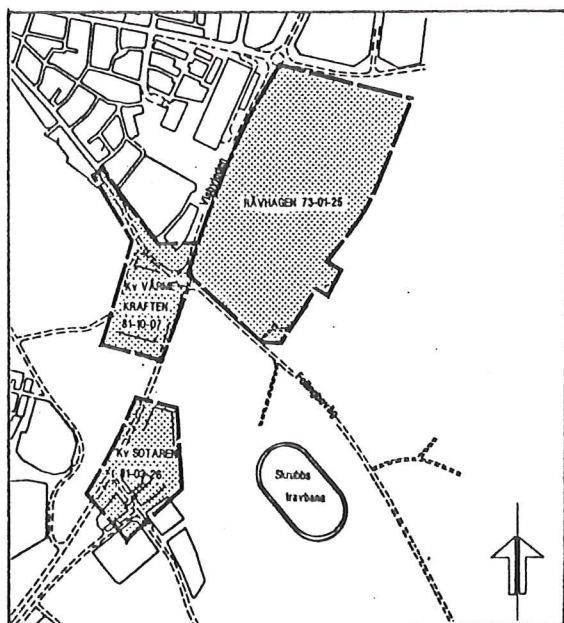
Översiktliga planer

I markdispositionsplanen med planeringsriktlinjer, antagen av kommunfullmäktige 1976-10-11, är planområdet utlagt delvis som generalplaneområde och delvis som friluftsområde (Skrubbs travbana).

Planförslaget berör den av kommunfullmäktige 1978-11-13, § 361, antagna dispositionsplanen samt generalplanerevideringen för bl a Terra Nova. Kommunfullmäktiges beslut har tolkats av kommunstyrelsen genom beslut 1979-05-17.

Detaljplaner

Inom planområdet finns inga detaljplaner med undantag av smärre delar vid kv Sotaren och vid ridhuset i kv Rävhaugen. I norra delen gränsar planområdet mot detaljplanen för Rävhaugen fastställd 1973-01-25, och i väster detaljplanderna för kv Värme kraften fastställd 1981-03-26 samt för kv Sotaren fastställd 1981-12-28, se karta 2.



Karta 2: Gällande detaljplaner

Skyddsrumspan

Området ligger inom Visby skyddsrumsort. Behovet av skyddsrum utreds i vanlig ordning i samband med varje enskilt byggobjekt som blir aktuellt inom området (skyddsrumsbeked).

Övriga kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslutade 1979-10-19, § 2185, att detaljplanelägga Skrubbsområdet. Enligt beslut 1979-12-19, § 2665, skulle en inkommen dispositionsplan utgöra underlag för planläggningen.

Våren 1980 aktualiserades en köpcentrumanläggning på kvarteret Stenhuggaren. Dessa båda ärenden samordnades och byggnadsnämnden beslöt i augusti 1980 att ett dispositionsplaneförslag för både Skrubbsområdet och kv Stenhuggaren skulle upprättas med avsikt att föreläggas kommunfullmäktige för antagande.

Ett planförslag togs fram i oktober 1980 och sändes ut på samråd.

Med anledning av ändrade förutsättningar för bl a kv Stenhuggaren upprättades ett nytt planförslag i oktober 1983. Förslaget förankrades i kommunstyrelsens arbetsutskott och i byggnadsnämnden hösten 1983 och innebar bl a att det aktuella området föreslogs som område för djurpark och dylikt. Våren 1984 behandlades planförslaget i byggnadsnämnden med beslut om att föreslå kommunfullmäktige anta dispositionsplanen.

Sedan dess har ärendet vilat eftersom erforderligt exploateringsavtal inte utväxlades.

Beträffande Rävhagenområdet uppdrog kommunstyrelsen 1977 åt byggnadsnämnden att upprätta en ny dispositionsplan. Ärendet aktualiserades bl a mot bakgrund av att Rävhagen i stadsplan avsatts som område för rekreation och idrott. Dessutom hade fullmäktige 1975 beslutat utreda frågan om en flyttning av festplatsen Murgrönan. En arbetsgrupp framlade i februari 1983 ett förslag till dispositionsplan, som efter beslut i kommunstyrelsen remmitterades till ett antal kommunala instanser.

I januari 1984 beslöt dock kommunstyrelsens arbetsutskott att inte ta slutlig ställning till förslaget innan markfrågorna med hästsporten och den då aktuella djurparken m m diskuterats färdigt. Ärendet har sedan dess vilat.

3.4 BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Bebyggelse

Norr om travbanan har bebyggelse med häststallar och andra ekonomibyggnader för hästsportens ändamål vuxit upp. Gamla silikattegelfabriken byggnader används till största delen som upplag och förråd för olika ändamål.

Vid travbanans sydvästra långsida finns bl a en läktarbyggnad med ekonomiutrymmen för travbanan.

Inom stallområdet har ett djursjukhus uppförts.

I planområdets nordligaste del och utmed Follingboväg finns äldre bostadsbebyggelse kvar. Här finns också en spontant framvuxen handelsverksamhet. En begärd permanentning av denna etablering har sedan länge hållits tillbaka i avvaktan på planläggning.

Diagonalt över planområdet i ostvästlig riktning ligger banvallen kvar från den 1960 nedlagda järnvägen Visby - Roma - Burgsvik. Den sista delen av banvallen, före Follingboväg, är numera inlemmad i trädgården till den gamla banvaktstugan och fungerar som bostadshus. Därutöver finns tre bostäder mellan Follingboväg och travbanans nordöstra långsida. Byggnaderna är upprustade och moderniserade.

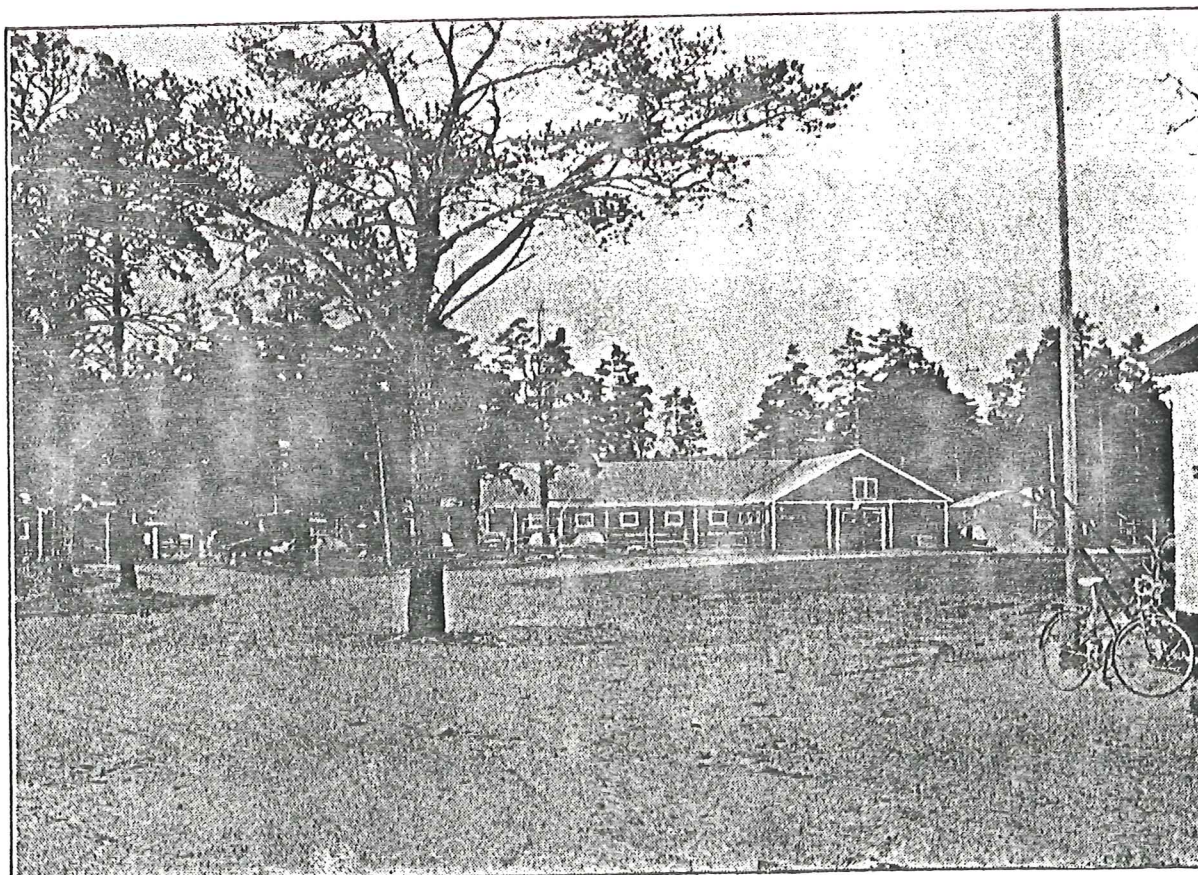


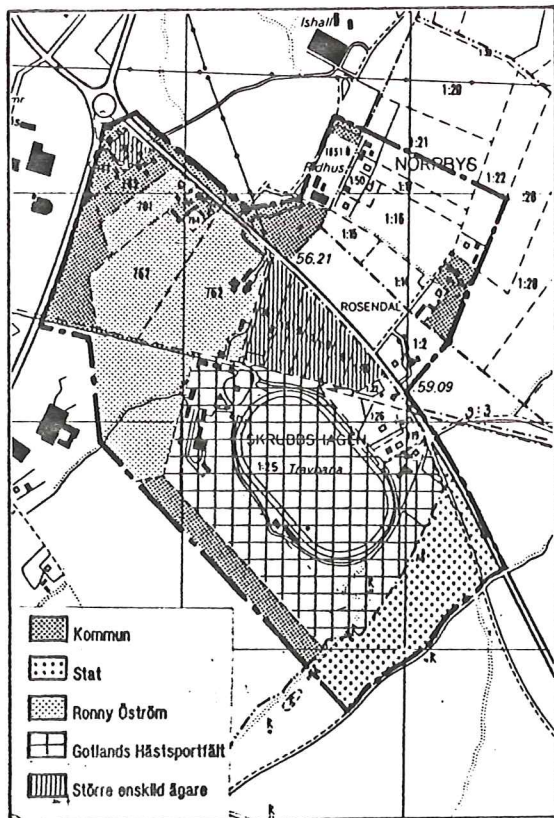
Foto: Häststallar och andra ekonomibyggnader har byggts på "stallbacken"

Inom planområdet, nordost om Follingboväg, finns ett ridhus med stallar samt 5 bostäder. Ägarna till bostäderna bedriver i större eller mindre omfattning hästsportverksamhet. För denna verksamhet nyttjas till stor del den intilliggande åkermarken.

Ägandeförhållanden

Kommunen äger vissa fastigheter i planrådets norra och västra del.

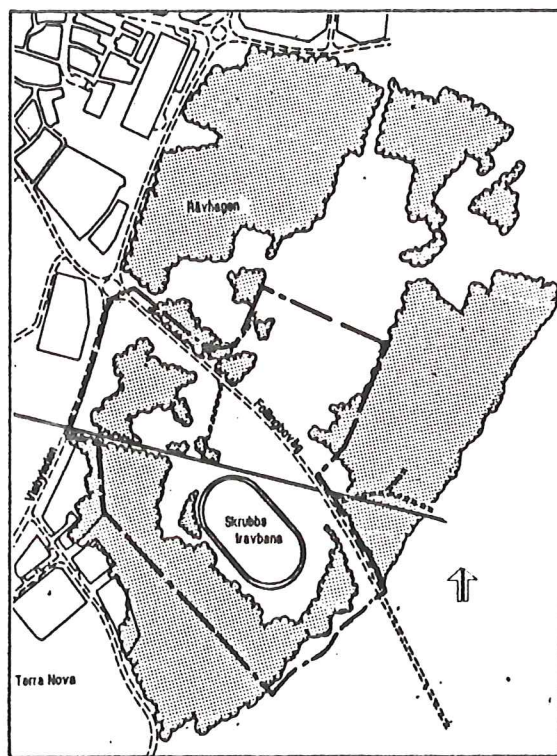
Större fastighetsägare inom planområdet är Ronny Öström, Gotlands Hästsportfält och Ingeborg Perssons dödsbo. Den sistnämnda äger bl a den brukade åkermarken mellan travbanan och Follingboväg.



Karta 3: Ägoförhållanden

Vegetation m m

Planrådets huvuddel utgörs av åkermark och skogsmark. Viss åkermark är ännu i bruk, i övrigt utnyttjas tidigare åkermark för travbane- och hästsportändamål. Vissa delar av skogsmarken utnyttjas som rastgårdar och stallar för hästsport. I planrådets norra del finns ett nedlagt sandtag som nyttjas för ridsport och träning av travhästar. En del av sandtaget är iordningställt som grusplan för fotboll och bandy.



Karta 4: Vegetation m m

MARKFÖRHÅLLANDEN

Topografi

Området är relativt plant om man undantar det ovan nämnda sandtaget.

Ett hundratal meter från kv Sotarens sydvästra hörn finns en ravin med en vattensamling. Härifrån hämtas vatten för begjutning av travbanan.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena i området är relativt goda. Delar av området är dock sanka och kräver utdränering för att kunna bebyggas. Dessutom kan s k slukhål förekomma inom området med de särskilda hänsynstaganden som dessa kräver.

Hydrologi

Planområdet ligger helt inom yttre och delvis inom inre skyddsområde för vattentäkt. Detta medför bl a att särskilda åtgärder kan komma att krävas för att förhindra påverkan på vattentäkten. De hydrologiska sambanden har inte specialstuderats i detta planarbete. Vid kommande detaljplanering kan en fördjupad studie av dessa komma att krävas för att undvika konflikter mellan verksamheterna inom området och vattentäkt-sintresset.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Vatten, Avlopp och Dagvatten

Vatten, spillvatten- och dagvattenledningar finns i f d banvallen, söder om Follingboväg. Ledningarna är framdragna till en punkt cirka 250 meter in från Visbyleden.

Travets anläggningar är anslutna till ledningarna.

Området norr om Follingboväg saknar allmänna VA-ledningar.

Fjärrvärme

Närheten till Visby kraftvärmeverk ger möjlighet att ansluta framtida anläggningar till fjärrvärmenätet.

Tele

En telekabel passerar planområdet i den sydvästra delen och ska ligga kvar i sitt nuvarande läge. Vidare ligger en telekabel längs Follingboväg på den södra sidan. Teleförsörjning av området sker via Terra Nova-området.

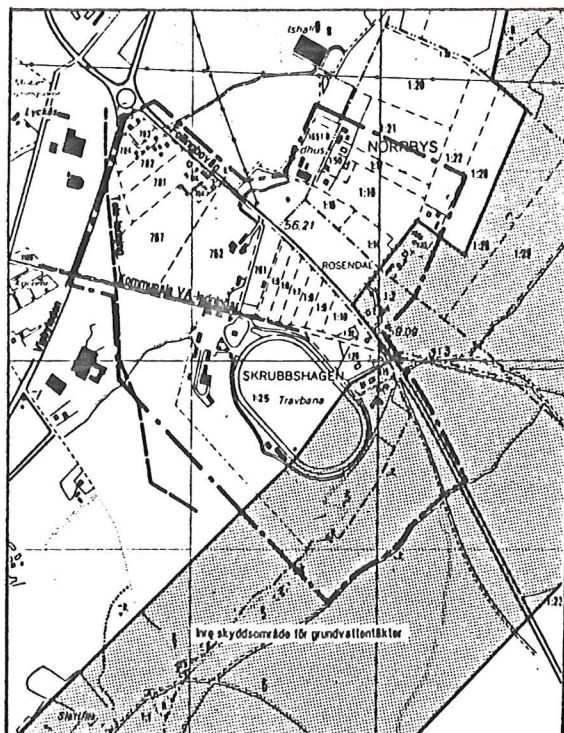
Ei

Området elförsörjs idag via GEABS:s nät. En utbyggnad av elförsörjningen till området ingår i GAEB:s planer.

RESTRIKTIONER

Vattenskyddsområde

Hela planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet för en av kommunens vattentäkter. Planområdets sydostligaste del ligger inom det inre vattenskyddsområdet. Skyddsbestämmelserna medför vissa restriktioner beträffande utförandet av avloppsledningar, jfr karta 5.



Karta 5: VA, ledningar och skyddsområde

Fornlämningar

För områdets sydvästra delar har en fornlämningsinventering utförts (daterad 1980-08-01). Inventeringen visar att det finns en del fornlämningar inom planområdet, främst för dess södra del. Här anger även ekonomiska kartan rik förekomst av fornlämningar. Bebyggelse eller andra markpåverkande anordningar måste därför hindras eller föregås av utgrävningar på de områden där fornlämningar kan finnas.

Erfarenheterna från utbyggnaden av Terra Nova visar att stora, opåverkade fornlämningsområden kan ligga dolda i marken.

VÄGAR OCH TRAFIK

Gatunät

Follingboväg (länsväg 143) passerar genom planområdets norra del med väganslutningar mot såväl Rävragens friluftsområde som Skrubbsområdet. I områdets västra gräns går Visbyleden, som inte har några anslutningar mot planområdet.

Inom Skrubbsområdet finns ett antal småvägar för verksamheternas behov.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor saknas utmed de ovan nämnda vägarna.

Kollektivtrafik

Bussar i landsbygdstrafiken passerar på Follingboväg.

Parkering

Inom planområdet sker bilparkering i anslutning till respektive aktivitet. I anslutning till travbanan finns en större parkeringsplats för åskådare till travet.

Övrigt

Från ridhuset i Rävragens leder en tunnel under Follingboväg, som av trafiksäkerhetsskäl utförs som planskild förbindelse för hästsportverksamheterna på ömse sidor om Follingboväg.

4.. PLANFÖRSLAG

4.1 PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Planområdet avgränsas av Visbyleden, Follingboväg, ridhusområdet i Rävhammen, gränsen mot Norrbys 1:21 och 1:28, Follingboväg, befintlig väg söder om Skrubbs travbana, gränsen mot stadsäga 769, samt kv Sotaren inom Terra Nova-området.

4.2 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planens syfte

Planförslaget syftar till att tillskapa mark för småindustri, kontor och handel, dock ej dagligvaror. Området utgör ett tillskott av mark för industriändamål. Den nära anslutningen till Visbyleden underlättar transporter till och från området.

Området för hästsportändamål är tänkt att trygga en fortsatt utveckling av Visbytravet, skapa en ändamålsenlig ridsportanläggning, öka standarden på stallplatsbeståndet på ön och att ta tillvara möjligheterna att utveckla ett attraktivt område för verksamheter och fritidsaktiviteter.

Bland de tankar som ligger bakom förslaget kan också nämnas en strävan att på sikt utveckla gotländsk hästuppfödning.

Innehåll

Planområdet omfattar tre "huvudändamål":

- verksamhetsområden
- hästsport, samt
- parkerings- och trafikområden.

Därutöver har också parkmark och strategiska reservområden lagts in på området.

Huvudmannaskap

För tillkommande verksamheter inom Skrubbsområdet i form av industrihus, handelslokaler, ridhus och stallar ansvarar respektive exploatör.

Travsporten och därtill knutna anläggningar och verksamheter kommer att drivas under nuvarande huvudmän. Detsamma gäller aktiviteterna i Rävhammenområdet.

Kommunen svarar för utbyggnad av gator och ledningsnät fram till tomtgräns. Kostnaden för utbyggnaden regleras i särskilt avtal mellan kommunen och exploatören (se pkt 4.8).

4.3 FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Arbetsplatser

Inom kvarteret Stenhuggaren föreslås områden för verksamheter typ industrihus med småindustri, samt kontor och handel.

Hästsport

Områden har reserverats för hästsport såväl nordväst om travbanan som på åkermarken mellan travbanan och Follingboväg. Även öster om Follingboväg har ett område reserverats för hästsport. I detta område ingår bl a ridhuset, liksom den hästsportverksamhet som utvecklats i anslutning till ridhuset och i anslutning till bostäderna på andra sidan åkrarna.

Som ett komplement till nuvarande ridhus föreslås ett nytt, funktionellt ridhus byggas i direkt anslutning till gamla silikattegelfabriken. Avsaknaden av ett funktionellt ridhus i Visbyregionen medför att man inte kan svara upp mot den efterfrågan på bl a ridutbildning som finns idag. Den expansion inom ridsporten som skett de senaste åren förväntas bestå eller rent av öka.

Dessutom kommer en utomhusridbana att iordningställas för ridning under perioden maj - september.

Stallbyggnader kommer att uppföras med totalt cirka 150 stallplatser.

Handel

Utmed Follingboväg föreslås mark reserveras för bl a handel och bensinstation. Dagligvaruhandel kommer inte att medges i dessa lägen.

4.4 TRAFIK

Angöring

Trafikförsörjning sker via två tillfarter från Follingboväg. Den norra infarten är dels för verksamhets/fritids- och stallområdet väster om Follingboväg och dels för Rävhangenområdet öster om vägen. Den södra infarten är för publik och intern trafik till travbanan.

Gator och vägar

Den av stadsfullmäktige i Visby 1970-05-09 antagna trafikledsplanen följs helt. Visbyleden och Follingboväg utgör väsentliga delar av hu-

vudnätet. Inom området kommer gator att byggas ut i takt med kommande exploatering.

Parkering

Områden för besöksparkeringar reserveras i anslutning till verksamhetsområdena i norr liksom för travbanan i söder. Vid markarbeten i det södra parkeringsområdet ska särskilt förekomsten av fornlämningar beaktas. Samråd bör ske med de antikvariska myndigheterna innan arbeten påbörjas.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelväg föreslås utmed Visbyleden. Från Terra Novavägen ska den via en ny planskild korsning under Follingboväg leda in till Rävhangens fritidsområde. Vägen har stor betydelse för gång- och cykeltrafik från Gråbo, Terra Nova, Furulund samt Säveskolan till idrottsområdet Rävhangen.

För att bibehålla kommunikationsmöjligheterna mellan hästsportområdena på ömse sidor om Follingboväg bibehålls nuvarande planskilda korsning under Follingboväg enbart för ridande och travekipage.

Kollektivtrafik

Mark för busshållplatser bör reserveras utmed Follingboväg.

4.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, Avlopp och Dagvatten

Planerad bebyggelse ska anslutas till allmänna VA-ledningar. En fördjupad hydrologisk studie bör kunna visa om det är möjligt att ta hand om dagvattnet lokalt inom området (LOD).

Fjärrvärme

Området kan anslutas till GEAB:s fjärrvärmenät.

El

Elförsörjningen kommer att byggas ut genom GEAB:s försorg i takt med att området exploateras.

Tele

Teleförsörjning kommer att ske via Terra Nova.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens anvisningar i varje särskilt fall.

4.6 FRIOMRÅDEN

I områdets södra och sydvästra gräns avsätts en zon som ska hållas fri från bebyggelse.

4.7 STÖRNINGAR

Huvuddelen av de verksamheter som föreslås inom området bedöms inte bli nämnvärt påverkade av störningar i form av flyg- eller vägtrafikbuller. De föreslagna verksamheterna utmed Visbyleden och Follingboväg ligger dock inom en zon

där buller från vägtrafiken kan bli störande. Särskilda åtgärder kan därför komma att behöva vidtas för att reducera bullernivåerna i detta område. Exempel på sådana åtgärder kan vara bullerplank, bullervallar, särskild omsorg vid fasadutformning etc.

4.8 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Markavtal

Förslag till avtal har upprättats mellan kommunen och exploatören för reglering av genomförandefrågorna. Avtalet bör behandlas samtidigt med denna fördjupade översiktsplan. Särskilt markbytesavtal ska upprättas när planen antagits av kommunfullmäktige.

5. FORTSATT PLANLÄGGNING

Exploateringen av området ska föregås av detaljplaneläggning i lämpliga etapper. Vid det arbetet ska översiktsplanen utgöra grund för ställningstaganden om markanvändning, restriktioner etc.

Detaljplaneläggningen ska ske på markägarens bekostnad och regleras i särskilda avtal med kommunen.

Antaget av fullmäktige i Gotlands kommun jämlikt beslut under










§ 223.119.88...88...88. betygar:


Birger Artursson
sekr


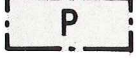




Laga kraft 1989-09-12

ULF JOHANSSON
stadsarkitekt

BETECKNINGAR

-  LINJE SOM PÅ KARTAN LIGGER 3 MM UTANFÖR PLANOMRÅDET
-  GÄLLANDE ANVÄNDNINGSGRÄNS AVSEDD ATT UTGA
-  ANVÄNDNINGSGRÄNS
-  GÅNG- OCH CYKELVÄG
-  KÖR- OCH RIDVÄG
-  GATUMARK
-  TUNNEL
-  UTFARTSFÖRBUD
-  TELEKABEL

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

-  **JKH** VERKSAMHETSOMRÅDE FÖR SMÅ-INDUSTRI, KONTOR OCH HANDEL DOCK EJ DAGLIGVAROR
-  **P** PARKERING
-  **Nh** HÄSTSPORTOMRÅDE DÄR BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR TILLÅTES FÖR DETTA OCH DÄRMED SAMHÖRIGT ÄNDAMÅL
-  **Nh(-b)** HÄSTSPORTOMRÅDE DÄR ENDAST ANLÄGGNINGAR (EJ BYGGNADER) TILLÅTES FÖR DETTA OCH DÄRMED SAMHÖRIGT ÄNDAMÅL
-  **Nht** TRAVBANEOMRÅDE DÄR BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR TILLÅTES FÖR DETTA OCH DÄRMED SAMHÖRIGT ÄNDAMÅL
-  **Res** OMRÅDE I RESERV FÖR FRAMTIDA BEHOV OCH ÄNDAMÅL
-  **Park** PARKMARK

Antagen av kommunfullmäktige 1989-08-14 5293

