

Miljö- och byggnämnden

VISBY JÄRNVÄGEN 5 & 8, samt del av VISBY HÄLLARNA 1:7**Detaljplan för Visby Järnvägen 5 & 8 samt del av Visby Hällarna 1:7 – GRANSKNING****Förslag till beslut**

- Miljö- och byggnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att sända ut förslag till detaljplan för Visby Järnvägen 5 & 8, samt del av Visby Hällarna 1:7, daterad 2022-12-06 för granskning, i enlighet med kap 5 §§ 11-13 plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Beslut enligt reglemente RF 2018-12-17 § 70.

Sammanfattning

Planen möjliggör byggnation av ett kvarter för bostäder, med inslag av kontor och centrumverksamhet. Bebyggelsen ordnas i en delvis sluten kvarterstruktur för att skapa en bullerskyddad gårdssida. En utbyggnad enligt planförslaget förutsätter att huvuddelen av parkeringen grävs ned.

Ärendebeskrivning*Läge*

Planområdet är beläget i södra delen av kvarteret Järnvägen, längst in på Mejerigatan och mitt emot tidigare Björkmans byggvaruhus på Solbergagatan.

Syfte och huvuddrag

Planen möjliggör cirka 70 bostäder samt kontor och centrumverksamhet. Planens syfte är att länka samman staden visuellt och funktionellt. Syftet med detaljplanen är också att bidra till att hela staden i enlighet med den fördjupade översiktsplanen genom stärka kopplingen med bebyggelsen



söder om Solbergagatan och minska gatans barriäreffekt och ledkaraktär. Med anledning av närheten till kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer ska bebyggelsen präglas av en genomgående kvalitativ arkitektur.

Bebyggelsen ska uppföras i en kvarterstruktur i cirka 3,5 våningar. Längsida placeras mot Solbergagatan för att skapa en tyst sida för boende och gårdsmiljö.



Illustrationsplan (AQ³ Arkitektur).

Genom området reserveras mark för en gång- och cykelpassage i enlighet med programmet för Järnvägen.

En allé finns i planområdet. Träden är relativt unga, men bedöms uppfylla kriterierna för att omfattas av biotopskydd. Dispens har beviljats av länsstyrelsen för att flytta alléträden inom parkmarken.

Förutsättningar

Planförhållanden

Detaljplanen ersätter del av detaljplanen ”Järnvägen”, 09-VIS-662, som vann laga kraft 1994. Den befintliga detaljplanen anger inom Visby Järnvägen 5 och 8 markanvändningen småindustri och hantverk i en våning.

Planen har föregåtts av ”Program för Järnvägen” som godkändes av byggnadsnämnden 2013-12-12. I planprogrammet föreslås bostäder, kontor och handel. Enligt programmet ska bebyggelsen uppföras i en trevåningsskala, detta innebär en variation mellan två till fyra våningar. Byggnader ska placeras nära de större gatorna för att öka stadsmässigheten.

Bakgrund

Tidigare beslut

Beslut om planuppdrag fattades av byggnadsnämnden i Region Gotland i samband med att planprogrammet för Järnvägen godkändes 2013-12-12 §278.

För att kunna genomföra planprocessen med ny lagstiftning och enligt gällande bullerförordning gav miljö- och byggnämnden 2021-03-16 § 55 samhällsbyggnadsförvaltningen nytt uppdrag att upprätta detaljplan för Visby Järnvägen 5, 8 och del av Hällarna 1:7.

Samtidigt beslutades om av att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle samråda med planförslaget daterat 2021-02-23, enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan upprättades 14 november 2011. Planen bedömdes då inte medföra betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen instämde i förvaltningens bedömning.

En förnyad undersökning om betydande miljöpåverkan upprättades 2021-03-17. Bedömningen är fortfarande att det inte kan antas finnas en risk för att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Nytt samråd om betydande miljöpåverkan med länsstyrelsen har skett parallellt med plansamrådet. Länsstyrelsen instämmer återigen i bedömningen att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Samråd

Ärendet har behandlats i miljö- och byggnämnden 2021-03-16 § 55, med beslut om samråd.

Samråd har genomförts med planförslaget daterat 2021-02-23.

Planförslaget har under tiden 2021-03-30 tom 2021-05-12 varit ute på samråd enligt 5 kap., plan- och bygglagen.

De yttranden som inkommit finns på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna synpunkter och de åtgärder som dessa har föranlett har redovisats i en samrådsredogörelse.

Följande ändringar av förslaget har skett:

- Huskroppen har dragits tillbaka fyra meter från Solbergagatan, för att möjliggöra för förgårdsmark med cykelparkering och ny trärad, vilket även ger bättre luft- och bullerförutsättningar.
- Dispens har beviljats, med villkor, för flytt av alléträd inom Visby Hällarna 1:7.
- Ny planbestämmelse har införts med syfte att bryta upp fasaden mot Solbergagatan.
- En rad nya utredningar har genomförts och planbeskrivningen har justerats utifrån dessa; bl. a. gällande dagvattenhantering, kulturvärden, miljö- och geoteknik, samt buller.

Bedömning

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen samt program för kvarteret Järnvägen. Planen bedöms även vara tekniskt och ekonomiskt genomförbar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan, daterat 2022-12-06, och rekommenderar miljö- och byggnämnden att besluta om granskning.

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse, 2022-12-06

Planbeskrivning, 2022-12-06

Plankarta, 2022-12-06

Inventering av alléträd, 2019-10-09

Geo- och miljögeoteknisk undersökning, 2020-07-14

Trafikbullerutredning, 2022-03-25

Kulturhistorisk beskrivning, 2022-04-04

Geo- och miljögeoteknisk undersökning, 2022-05-05

Dag/takvattenhantering, 2022-09-05,
m.fl.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Oscar Lindster
Planarkitekt

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till sökande

Centralen fastighetsförvaltning AB, Mejerigatan 13, 62145 VISBY