

**MBN § 247**

**VISBY TRASTEN 5 & 6 - Begäran om planbesked**

MBN 2019/1174

**Miljö- och byggnämndens beslut**

Miljö- och byggnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplan för fastigheterna Visby Trasten 5 och Visby Trasten 6 för att möjliggöra för bostads-, kontors- och handelsändamål i enlighet med 5 kap 2 § Plan och bygglagen (SFS 2010:900).

Positivt planbesked kan lämnas förutsatt att följande punkter beaktas i planarbetet:

Projektet förhåller sig till och tar i beaktande övergripande bebyggelseidéer som framkommer i en kommande förstudie rörande exploatering av regionägd mark, främst utifrån förslaget svårighet att lösa parkering på egen mark.

Skolor, höjder och volymer studeras mer ingående och anpassas utifrån siktlinjer mot bland annat Österport, Domkyrkan och Visby ringmur. Utöver detta krävs utredningar kring buller och luftkvalitet.

Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

---

**Avgift**

Planbeskedsavgift 15000 kronor

Totalt 15000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

**Sammanfattning**

Begäran om planbesked inkom 2019-03-29 till Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Plan. Förfrågan rör en samlad detaljplaneändring för två fastigheter på Östercentrum i Visby. Syftet är att på Trasten 6 (Länsförsäkringar - LF) tillåta bostadsändamål utöver nu gällande kontors- och handelsändamål, samt att på grannfastigheten Trasten 5 (OK/Q8 fram till ca år 2000) ändra markanvändning från Gt – bensinstation till förmån för bostad, kontor och handel. Trasten 5 är i regional ägo medan Länsförsäkringar är ägare till Trasten 6.

För Trasten 5 finns ett nyligen förnyat markanvisningsavtal antaget av Regionstyrelsen (RS §277 2018-10- 25). Den ursprungliga markanvisningen (KS §38 2010-02-25) inkluderade uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Trasten 5 i syfte att uppföra en byggnad avsedd för kontor- och handel. Det nya avtalet

inkluderar även bostadsändamål och motiverades med att det tillgodoser det behov av ny bostadsbebyggelse som föreligger i centrala Visby och som är i enlighet med vad som anges i planprogrammet för Östercentrum.. Östercentrums komplexa planeringsförutsättningar med behov av helhetssyn rörande bl.a. parkering och hantering av närheten till riksintresse kulturmiljövård (Visby Innerstad), siktlinjer m.m. utgör de huvudsakliga anledningarna till varför någon detaljplanläggning hittills ännu kommit till stånd.

För Trasten 5, som idag används främst för parkering, är nu avsikten att möjliggöra för uppförande av en ny bostadsbyggnad i fyra till sex våningar med handel och kontor i bottenplan samt gårdsmiljö ovan handelsplanet. På Trasten 6 avses en påbyggnad från tre till sex våningar med bostäder och/eller ytterligare kontor/centrumverksamhet.

Fastigheterna omfattar ca 1700 m2 vardera och är belägna i Östercentrums östra del, vid korsningen Österväg/Norra Hansegatan jämte Max Hamburgerrestauranger (Trasten 7).

För Trasten 5 föreligger ett behov av saneringsåtgärder i samband med exploatering, vilket kan härledas till tidigare användning som drivmedelsstation.

Inom planområdet pågår också för närvarande bakgrundsmätning av luftföroreningar i Visby. Mätningarna visar att miljökvalitetsnormen för partiklar överskrids.

Fastigheterna Visby Trasten 5 och Trasten 6 omfattas av Fördjupad översiktsplan (FÖP) Hela Visby 2025 (KF 2009-12-14 § 172). Översiktsplanen syftar till att utveckla Östercentrum som Visbys primära stadskärna & stadsstråk. Gestaltungs- och innehållsmässigt ska Östercentrum utvecklas till en naturlig, levande och livskraftig stadskärna för hela Visbyområdet där kopplingarna till innerstaden och Österport stärks. För att kunna uppnå detta är en utredning av en samlad parkeringslösning en förutsättning t.ex. genom ett parkeringsdäck.

Fastigheterna omfattas också av Planprogram för Östercentrum (BN 2013-12-12 § 279). Planprogrammet är ett första steg inför detaljplanering och utgör den samlade strategin för den framtida markanvändningen i området. Programmet, i enlighet med FÖP:en, ska möjliggöra en utveckling av Östercentrum från handelscentrum till stadskärna.

I FÖP:en anges kvarteret rymma bostäder, handel och kontor i tre till fem våningar. Området bör exploateras genom tillskapande av ett sammanhängande kvarter innehållande främst bostäder. Exploateringen ska ha en variation i byggnader, volymer och höjder. Handel föreslås i bottenvåningar. Stråk, mötesplatser och grönska ska utveckla området. Fokus ska vara på gång-, cykel-, och kollektivtrafik. Parkeringsfrågan är identifierad som en mycket viktig knäckfråga för hela centrumområdets utveckling.

#### Bedömning

Den inkomna planansökan bedöms i stort vara i linje med de riktlinjer och strategier som anges för Östercentrums långsiktiga utveckling i fråga om att öka andelen

bostäder, vilket i sin tur har positiva effekter på andra faktorer som trygghet, närvaro och platskänsla. Förslaget redovisar dock inte hur man avser hantera ett antal viktiga frågor knutna till områdets övergripande planeringsförutsättningar. Särskilt avses parkeringsfrågan för den tänkta exploateringen, men även andra frågeställningar som siktlinjer, höjder och volymer m.m. kommer behöva hanteras i ett eventuellt planuppdrag.

Den föreslagna höjden på Trasten 6 (LF) med sex våningar ligger utanför planprogrammets intentioner. Byggnaden upplevs redan som dominant i stadsbilden och ligger dessutom utskjuten i förhållande till övriga byggnader längs Österväg. Det försämrar ytterligare den fria sikten mot Österport. Skalan på bebyggelsen längs Österväg är avgörande för upplevelsen av ringmuren och Österport, den bör bedömas i ett sammanhang. Detta för att undvika en skalförskjutning som blir alltför markant. Befintliga siktlinjer mot ringmuren har utretts i planprogrammet och ska beaktas i planarbetet.

Befintliga parkeringsytor som krävs för handel och kontorsändamål på Trasten 6 återfinns idag till stor del på Trasten 5. Vart dessa parkeringsplatser ska rymmas efter en exploatering av fastigheten är i dagsläget inte klargjort. En bostadsetablering på Trasten 5 & 6 medför krav om att ytterligare parkeringsytor ska ordnas för de boende, utöver de p-platser som krävs för befintliga (och kommande) kontors- och handelsverksamheter. Antalet p-platser regleras utifrån Region Gotlands parkeringsnorm (RF 2018-12-17 § 74) som för bostäder anges till 5 p-platser/1000 kvm BTA. Som räkneexempel kan anges att en etablering med de tre våningsplan som föreslås på Trasten 6 (Länsförsäkringar) motsvarar en BTA om ca 2700 kvm (3 gånger ca 920 kvm), renderar ett krav om ytterligare ca 15 p-platser. Sannolikt är det inte möjligt för exploatören att ordna all denna parkering på egen fastighet varför ett planarbete måste förhålla sig till parkeringsförutsättningarna i övriga delar av Östercentrumområdet och lösa efterfrågade parkeringsytor genom avtal med en extern part.

I såväl FÖP och planprogram är problematiken kring parkering på Östercentrumområdet en knäckfråga för områdets utveckling. Parkeringsplatser är skrymmande, väderutsatta och ofta ineffektivt utnyttjade ytor men också en nödvändighet för såväl handel och boende, både innan- och utanför Österport, året om. Den bostadsetablering som önskas inom Östercentrumområdet för att uppnå den stadsmässighet som efterfrågas i FÖP och planprogram kommer främst ske genom att parkeringsytor norr om Coop tas i anspråk, vilket ytterligare skärper vikten av helhetssyn kring genomförande av nya detaljplaner inom området.

För närvarande pågår en internationell arkitektutävling för Östercentrum, European 2019. Tävligen syftar till att utifrån ett helhets- och hållbarhetstänkande, i detalj studera hur parkeringsytorna norr om handelsområdet kan disponeras för att uppnå den stadsmässighet med bostäder, kontor och handel som efterfrågas i den fördjupade översiktsplanen. Målsättningen är att det vinnande förslaget ska ligga till grund för en eller flera kommande detaljplaner för tävlingsområdet. Vinnare offentliggörs den 2 dec 2019.

En av tävlingsförutsättningarna är att ca 350 p-platser (av de totalt ca 500 befintliga), ska återskapas inom tävlingsområdet när befintliga p-platser ersätts med bostäder, handel och kontor. En tänkt parkeringslösning kan t.ex. vara i parkeringsdäck över mark eller under jord. En exploatering av tävlingsområdet är oavsett behäftad med stora kommunala kostnader och åtaganden och konsekvenserna av det vinnande förslaget kommer inledningsvis att utredas i en förstudie, innan själva planarbetet kan påbörjas. De exploatörer som sedan ges möjlighet att utveckla Östercentrum kommer behöva bidra till finansieringen av en gemensam lösning för dessa 350 återlokaliserade p-platser.

Samhällsbyggnadens bedömer en bostadsetablering och utveckling av Trasten-fastigheterna som odelat positiv förutsatt att ett planarbete utgår från, och anpassar sig till de planeringsförutsättningar som råder inom övriga Östercentrumområdet. Det gäller såväl krav om djupare studier kring hur förslaget kan knyta an till tillkommande bostadsområden, genom volymer, höjder och byggnaders möte med gaturummet likväl hantering av siktlinjer mot Österport, domkyrkan och ringmuren utöver ovan beskrivna problematik kring parkering. Till detta kommer krav om djupare utredning kring buller och luftkvalitet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens föreslår att Miljö- och byggnämnden beviljar positivt planbesked att ändra gällande detaljplan Visby Trasten 6 och Visby Trasten 5.

#### **Ärendets behandling under mötet**

Ärendet presenteras av Christian Björkman, fysisk planerare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

#### *Yrkande*

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplan för fastigheterna Visby Trasten 5 och Visby Trasten 6 för att möjliggöra för bostads-, kontors- och handelsändamål i enlighet med 5 kap 2 § Plan och bygglagen (SFS 2010:900).

Positivt planbesked kan lämnas förutsatt att följande punkter beaktas i planarbetet:

Projektet förhåller sig till och tar i beaktande övergripande bebyggelseidéer som framkommer i en kommande förstudie rörande exploatering av regionägd mark, främst utifrån förslagens svårighet att lösa parkering på egen mark.

Skolor, höjder och volymer studeras mer ingående och anpassas utifrån siktlinjer mot bland annat Österport, Domkyrkan och Visby ringmur. Utöver detta krävs utredningar kring buller och luftkvalitet.

Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

**Beslutsunderlag**

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse, 2019-10-07

Ansökan, 2019-03-29

**Sökande**

Länsförsäkringar Gotland, Michael Dunér, Box 1224, 62123 VISBY