

Mottagare
Regionstyrelsen

Detaljplan för Visby Järnvägen 5 & 8 samt del av Visby Hällarna 1:7

Förlag till beslut i regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- Regionstyrelsen godkänner planförslaget och sänder över det till regionfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Planen möjliggör byggnation av ett kvarter för bostäder, med inslag av kontor och/eller 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.

Detaljplanen har varit utställd för granskning 12 januari 2023 - 13 februari 2023. Totalt har 8 yttranden inkommit. Sedan dess har synpunkterna från granskningen bemötts och förslaget bearbetats.

Ett antal revideringar har gjorts på både plankarta och i planbeskrivningen, vilka redovisas tydligt i granskningsutlåtandet. Ändringarna har främst inneburit att förtydliga, precisera och säkra upp det som redan angetts i granskningshandlingarna.

Ärendebeskrivning

Planen möjliggör byggandet av bostäder med inslag av kontor och/eller annan centrumverksamhet. Utbyggnad enligt planförslaget förutsätter att huvuddelen av parkeringen grävs ned.

Planens syfte är att länka samman staden, visuellt och funktionellt. Med anledning av närheten till kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer ska bebyggelsen präglas av en genomgående kvalitativ arkitektur. Utgångspunkt ska tas i omgivande bebyggelsestruktur, arkitektur och stadsbild. Bebyggelsen ska utformas med sammanhållen variation, i relation till övrig befintlig och planerad bebyggelse inom kvarteret Järnvägen. Detaljeringen ska karaktäriseras av en kvalitet som motsvarar innerstadens och särskilt den gåendes perspektiv.

Syftet med utvecklingen är också att bidra till att länka samman staden genom att stärka kopplingen till bebyggelsen söder om Solbergagatan och minska gatans ledkaraktär. En omsorgsfull gestaltning av förgården mellan byggnad och gata är viktig för stadsbilden. Bebyggelsen placeras med sammanhängande

bebyggelse mot Solbergagatan för att skapa en tyst gårdssida för de boende med platser för lek och utevistelse.

Detaljplanen ställer vissa grundläggande krav på utformning, placering och utförande för att ge förutsättningar att vidare i bygglovsprövningen kunna utveckla en mer detaljerad nivå avseende just gestaltning av byggnad, förgård och gårdsmiljö.

Detaljplanen har varit utställd för granskning 12 januari 2023 - 13 februari 2023. Totalt har 8 yttranden inkommit. Sedan dess har synpunkterna från granskningen bemötts och förslaget bearbetats, vilket redovisas tydligt i bifogat granskningsutlåtande.

Ett antal revideringar har gjorts på både plankarta och i planbeskrivningen. Genomförda ändringar bedöms inte vara av sådan principiell karaktär eller av sådan art att ett förnyat granskningsförfarande erfordras. Ändringarna har främst inneburit att förtydliga, precisera och säkra upp det som redan angetts i granskningshandlingarna.

Tidplan för ärendet:

Beslut i MBN:	26 mars
Beslut i RS:	27 mars
Beslut i RF:	29 april

Bedömning

Planförslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen. Planen bedöms även vara tekniskt och ekonomiskt genomförbar.

Den slutliga avvägningen är att redovisad utveckling av fastigheterna kan ske med acceptabel påverkan för omgivningen. Att befintliga byggnader inom planområdet rivs, byggnader som berättar om Visbys historia och som bedöms värdefulla för medborgare som yttrat sig, bedöms vara en negativ konsekvens. Likaså att parkmark tas i anspråk. En positiv utveckling som förslaget bedöms skapa är att minska Solbergagatans ledkaraktär samt att ge fler människor möjlighet att bo och arbeta i centrala Visby.

Regionstyrelseförvaltningen anser att utifrån de förändringar som skett av planförslaget efter granskningen, kan regionstyrelsen besluta om att godkänna planförslaget, daterat 2022-12-06, rev 2024-03-08, och sända det till regionfullmäktige för antagande.

Beslutsunderlag

Plankarta, 2022-12-06, rev 2024-03-08

Planbeskrivning, 2024-03-08

Granskningsutlåtande, 2024-02-13

Geoteknik och miljögeoteknik (del av Hällarna 1:7) , PentaCon, 2020-07-14

Inventering av alléträd i Visby, Region Gotland, 2019-10-09

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Region Gotland, 2021-03-17

Trafikbullerutredning, Tyréns, 2022-03-25

Kulturhistorisk beskrivning, Tyréns, 2022-04-04

Geoteknik och miljögeoteknik (Järnvägen 5 & 8), PentaCon, 2022-05-05

Dagvattenutredning, Väg & Byggnadsgrus, Reviderad 2024-01-19

Luftutredning, Sweco, 2023-11-13

Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan, Region Gotland, 2021-05-26

Program för kv Järnvägen i Visby, 2013-12-12 (§ 278)

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark

Regiondirektör

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth

Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

Centralen fastighetsförvaltning AB, Mejerigatan 13, 62145 VISBY