

BN § 187**VISBY KASTANJEN 5, 6, 7 och 9 - Begäran om planbesked**

BN 2018/750

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag enligt 5 kap 2 § Plan- och bygglagen (2010:900) att upprätta detaljplan för fastigheterna Visby Kastanjen 5,6,7 och 9 för att möjliggöra för bostadsbebyggelse, handel och kontor.

Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Byggnadsnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Förvaltningschef Johan Åberg i handläggningen av ärendet.

Avgift

Planbeskedsavgift	15 000 kronor
Totalt	15 000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige.

Faktura skickas separat.

Sammanfattning**Förutsättningar**

Aktuellt område omfattas ca 1 hektar. På fastigheterna Visby Kastanjen 5 och 9 finns idag en byggnad som inhyser järnhandel mm och på Visby Kastanjen 5 finns ett enbostadshus. I områdets norra del (Visby Kastanjen 9) finns en yta för kundparkering där ett antal parkeringsplatser, enligt avtal, får nyttjas av verksamhet på Visby Boken 2, vilket är kopplat till givet bygglov på Visby Boken 2 (Dnr 2016/9939). Detta måste beaktas ut under planarbetet. Marken är förorenad av tidigare verksamheter; AB Visby kolimport (primär bransch, tillverkning av stenkolstjära eller koks. Sekundär bransch, drivmedelshandling sågverk). En inventering, Mifo, är utförd.

Bakgrund

Begäran om planbesked inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Plan, 2018-04-03 med önskan om att planlägga fastigheterna Visby Kastanjen 5,6,7 och 9 för att tillskapa flerbostadshus inom kvarteret med inslag handel och kontor. En varierad byggnadshöjd är önskvärd där 4-5 våningar föreslås dominera, men att bebyggelsen i vissa partier blir 3 våningar respektive 6 våningar.

Planförhållanden

Översiktsplan Bygg Gotland 2025 anger: Område med detaljplan och befintlig fördjupad översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan Hela Visby 2025, föreslår att området ska få ändrad användning inom ett brett spektra; bostäder, handel, utbildning, offentlig service. Kontor, verksamheter och turism. Föreslagen användning överensstämmer med planen.

Detaljplan. Området omfattas av detaljplan; Stadsplan Kvarteret Kastanjen 1984-10-04, som anger handel i huvudsak och i den sydvästra delen bostäder. Tomtindelning 09-VIS-208, beslutsdatum 1976-09-29

Riksintressen. Fastigheterna omfattas av riksintresse för Rörligt friluftsliv MB 4:2, Försvarsmakten stoppområde för höga objekt och Försvarsmakten, lufterum

Tidigare begäran om planbesked. Fastigheterna har tidigare varit föremål för planansökan: Ansökan om planändring av kvarteret Kastanjen 2004, dnr 2004/42014. Inget beslut togs i ärendet. Ansökan avskrevs 2012-05-07.

Remisser och grannar

Teknikförvaltningen, enhet beredning och exploatering: Vatten och avlopp finns till fastigheterna. Fastigheten är idag mycket hårdgjord. Det är fördelaktigt om gröna ytor kan öppnas upp inom fastigheterna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Miljö- och hälsa: På fastigheten Visby Kastanjen 9 har det tidigare skett tillverkning av stenkolsstjärna eller koks och det har också funnits ett sågverk och en bensinstation på platsen. Inventering (MIFO 1) är utförd och avslutad utan åtgärd och fastigheten är bedömd till riskklass 3 (måttlig risk för människa och miljö). En miljöteknisk markundersökning med tillhörande provtagning ska ske innan byggnation påbörjas. Kontakt ska tas med enhet miljö och hälsa för genomgång och godkännande av provtagningsplan innan arbetet sker.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Räddningstjänsten: Ingen erinran

Försvarsmakten; Ingen erinran

Teknikförvaltningen, Planering och utvecklingsavdelningen: Hela området inklusive parkeringsplatser och angöringsytor o dyl. förutsatt ligga på kvartersmark, dvs inga nya allmänna platser tillkommer. All boende och personalparkering ska ske på kvartersmark. Eventuellt ska ett exploateringsavtal upprättas.

Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning kommer att göras under planarbetet

Bedömning

Föreslagen användning av marken; bostäder, handel och kontor, stämmer överens med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Visby 2025. Byggnaders höjder/volymer behöver studeras i modell för att hitta en lämplig utformning. Särskilt behöver bebyggelsen mot Byrumsgatan studeras för att stärka gaturummet och fylla den med innehåll som även vänder sig mot allmänheten. Dagvatten ska fördröjas på fastigheten. Parkering ska lösas inom fastigheterna (på kvartersmark) och i samband med det beakta avtal om eventuella parkeringar som är kopplade till givna lov på andra fastigheter och som har som parkering inom Visby Kastanjen 5.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet plan, föreslår att positivt planbesked ges och bedömer att detaljplanen kan hanteras med standardförfarande då den är förenlig med kommunens översiktsplan och saknar betydande intresse för allmänheten. Byggnadsnämnden antar detaljplanen enligt delegationsordning.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Stina Wester, fysisk planerare. Byggnadsnämnden ansluter sig till förvaltningens bedömning.

Yrkande

Karl-Allan Nordblom (MP) yrkar att Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag enligt 5 kap 2 § Plan- och bygglagen (2010:900) att upprätta detaljplan för fastigheterna Visby Kastanjen 5,6,7 och 9 för att möjliggöra för bostadsbebyggelse, handel och kontor.

Byggnadsnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Byggnadsnämnden tar inte ställning till exploateringens omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

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

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse, 2018-08-29

Ansökan, 2018-04-03

Sökande

Järn AB Södertorg, Sune Bergström, Box 1174, 62122 VISBY

Justerande	Utdragsbestyrkande/namnförtydligande
HA FG	