



Dnr 42011-21

Antagen 2006-12-18

Laga kraft 2008-11-13

Detaljplan för
VISBY TELEFONEN 4.
Gotlands kommun



Stadsarkitektkontoret i Visby 2006-02-22,
reviderad 2006-10-11



PLANBESKRIVNING

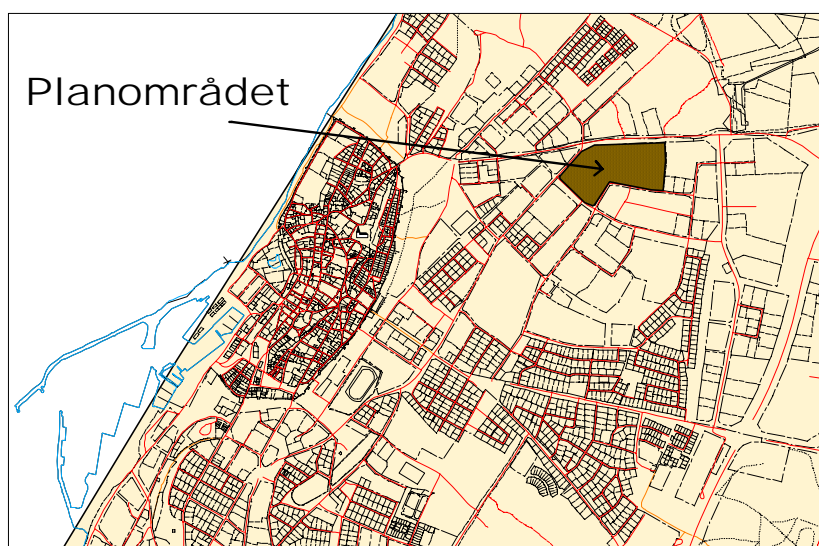
Handlingar Förslaget utgörs av en plankarta med bestämmelser. Till förslaget hör dessutom denna beskrivning och genomförandebeskrivning.

I samband med detaljplanen har det utarbetats en plan-MKB, trafikutredning daterad 2006-01-23 och en etableringsutredning avseende risker daterad 2006-01-08.

Planens syfte och huvuddrag Planens syfte är i f d Flexronicsfabriken att förutom industri möjliggöra markanvändningen kontor och storskalig handel, dock ej livsmedel som är förenligt med industriändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning Kvarteret Visby Telefonen 4 är beläget söder om vägkorset Broväg och Norra Hansegatan.



Översikt

Areal Fastighetens yta är cirka 99 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan Inom området gäller detaljplan antagen 1971-08-31.

Detaljhandelsutredningen Syftet med handelspolicyn för Visbyområdet var att säkerställa en livlig cityhandel (Öster centrum/Ströwet) i samklang med en storskalig extern etablering. Detta ska möjliggöra nya aktörer att etablera sig på Gotland. Sålunda ska extern etablering inte medverka till en omflyttning av varuhandeln inom Visbyområdet, dvs i första hand en utflyttning av ”småbutiker” från Östercentrum.

Kommunfullmäktige beslutade den 20 februari 2006 att handelspolicyen ”detaljundersökningsutredning för Visbyområdet” antagen av kommunfullmäktige 2001 skulle upphöra att gälla och att strategier för t ex handel skulle inarbetas in i det pågående planarbetet med den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inom fastigheten finns idag industriföretag vars verksamhet även i framtiden kommer att vara förenligt med detaljplanens markanvändning.

På angränsande fastighet Visby Telefonen 5 finns plastbåtstillverkning (Nimbus). Företaget håller på att miljöpröva sin verksamhet för scenariet maxutbyggnad av fabriken. Några förändringar av markanvändningen i området får inte ske som äventyrar en utbyggnad av Nimbusfabriken.



Fabriken Nimbus

Föreliggande detaljplanearbete inleddes med att en miljökonsekvensbeskrivning (plan – MKB) togs fram. Slutsatsen av denna beskrivning är att det inte kommer att vara några konfliktsituationer mellan t ex Nimbus verksamhet och föreslagen handelsetablering i f d Flextronicsfabriken

En etableringsutredning avseende risker har genomförts och den visar sammanfattningsvis inte på några etableringsproblem med hänsyn till t ex Nimbusfabriken och Danielssons.

Trafikutredningen konstaterar att flerfamiljshus i Visby kv Höken som ligger närmast gatan har redan idag bullernivåer som överskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalentvärde. Övriga bostadshus i Visby kv Höken och Visby Melonen kommer att få bullervärden som ligger under riktvärdet (ekvivalentvärde för året). Bullernivån kommer dock troligen att överskridas under juli

månad när trafiken är högre.

För att säkerställa Nimbus framtida expansion, som inte är möjlig inom den egna fastigheten möjliggörs en framtida expansionsyta på fastigheten Visby Telefonen 4, se illustrationsplan.

Det framtida trafikflödet kan kräva en cirkulationsplats i vägkorset Norra Hansegatan/Broväg. I detta scenarior blir det en direkt in- och utfart från rondellen till f d Flexronicsfabriken.



Ny utfart till Bingebygatan

För att göra ett så bra trafikflöde som möjligt bör en ny utfart mot Bingebygatan anläggas, se illustrationsplan.

På fastigheten finns idag cirka 1000 parkeringsplatser, vilket är mer än tillräckligt för handels- och kontorsändamålet. Yta för framtida reservparkering finns tillgängligt, se illustrationsplan.

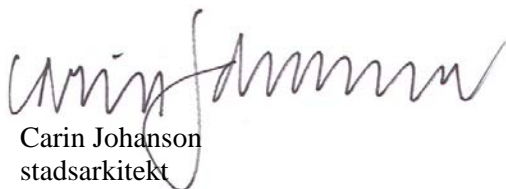
Markanvändningen föreslås förutom industriändamålet även innefattar kontor och storskalig handel. Storskalig handel innebär att minsta butiksytta ska vara 750 kvadratmeter.

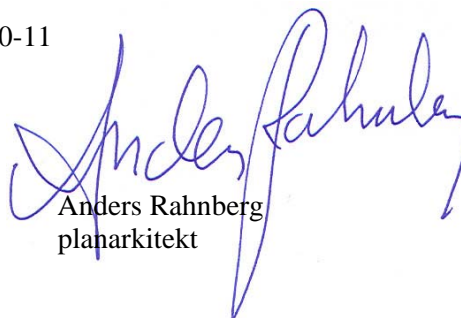
Redan idag finns det kontor på fastigheten. Att planmässigt tillåta kontor är således endast att i efterhand godkänna redan gjorda etableringar.

Serviceinrättningar som café får etableras inom fastigheten. Idag finns en lunchrestaurang.

Administrativa frågor Genomförandetiden går ut den 31 december 2010.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2005-02-22 reviderad 2006-10-11


Carin Johanson
stadsarkitekt


Anders Rahnberg
planarkitekt

Antagen 2006-12-18

Laga kraft 2008-11-13

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanen medger att markanvändningen industriändamål även infattar kontor och storskalig handel.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut den 31 december 2010.

Exploateringsavtal

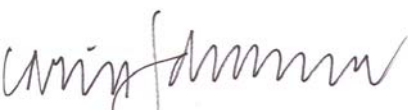
När en rondell byggs i vägkorset Norra Hansegatan/Broväg med direktinfart till fastigheten Telefonen 4 ska berörda parter kostnadsdel i rondellanläggningen redan vara reglerat i ett exploateringsavtal. Detta avtal ska vara underskrivet innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Kommunen ska verka för att utfart mot Bingebygatan kan ske enligt illustrationsplanen.


Planeekonomi

Berörda fastighetsägare bekostar nya väganslutningar.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2006-02-22, reviderad 2006-10-11



Carin Johanson
stadsarkitekt



Anders Rahnberg
planarkitekt

Antagen 2006-12-18

Laga kraft 2008-11-13