

Byggnadsnämnden

VISBY DOVHJORTEN 6 m fl

Samrådsbeslut - Visby Dovhjorten 6

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska samråda med planförslaget, daterat 2017-05-03, enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen.

Ärendebeskrivning

Ansökan om planbesked inkom 2015-03-30 med önskan om ändring av detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av påbyggnad av en befintlig butiksbyggnad (Åhlénshuset). Byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked 2015-05-12, § 99. Ett plankostnadsavtal tecknades i mars 2016 och i samband med detta överlämnades också planeringsförutsättningarna för kvarteret. Påverkan på solförhållandena på Österväg samt den volymmässiga relationen till omgivande fastigheter och ringmuren är kritiska punkter i planarbetet.

Exploatören har vid ett par tillfällen lämnat skissförslag som har studerats i regionens 3D-modell. SBF har haft en kontinuerlig dialog med exploatörens arkitekt och byggombud och har kommunicerat SBF:s bedömning. Förslaget har bearbetats under hand och samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett planförslag daterat 2017-03-05.

Planförhållanden

Fördjupad översiktsplan för Hela Visby (antagen 2009-12-14) anger:

Östercentrum ska utvecklas till en del av en naturligt levande och livskraftig stadskärna för hela Visbyområdet.

Ett *planprogram för Östercentrum* godkändes av BN 2013-12-12. Syftet med programmet är att genom förslag till strategi för den övergripande markanvändningen i framtiden möjliggöra en utveckling av Östercentrum från handelscentrum till stadskärna.

Planprogrammet lyfter bl a;

- Stråk ska utvecklas och tydliggöras. Baksidor utformas så att de upplevs som framsidor. Kopplingen mellan innerstaden och Östercentrum ska förstärkas.
- Möjliggöra bostäder, kontor, verksamheter och kultur.
- Takfotshöjden är relativt lika på byggnaderna längs Östervägs södra sida. Denna höjd bör bibehållas och påbyggnader dras in från fasadliv.

- Det är viktigt att nya påbyggnader inte bidrar till ökad skuggning av gågatan. Skuggstudier ska göras i samband med detaljplaneläggning.
- En galleria skulle kunna uppföras på parkeringsdäckets västra del och ansluta till Ählénshuset, Dovahjorten 6. En ny entré till Dovahjorten 6 från Skolportsgatan - Kung Magnus väg öppnar upp mot söder.
- Tillskapande av gröna tak, parkmiljöer, planteringar skulle lyfta området.

För området gäller *detaljplan 09-Vis-56, antagen 1971-06-14*. Planen anger område för handel. Planförslaget omfattar också delar av *detaljplan A1 1959, antagen 1959-05-11*. Där anges gatumark.

Motivering till att miljökonsekvensbeskrivning inte behövs

Länsstyrelsen anser i yttrande 2016-06-16 att en detaljplan för att möjliggöra byggande av bostäder ovanpå "Ählénshuset", Visby Dovahjorten 6, kan innebära en miljöpåverkan på kulturmiljön och människors hälsa och säkerhet. Detta eftersom platsen redan idag är sårbar utifrån att miljö kvalitetsnormen partikelhalter (PM10) redan överstigs och att den ligger i nära anslutning till riksintresset och världsarvet Visby Innerstad.

Länsstyrelsen instämmer dock i Region Gotlands bedömning att planen inte kan antas få en betydande miljöpåverkan enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Frågeställningar gällande riksintresse för kulturmiljö och världsarvet Visby Innerstad, miljö kvalitetsnormer för luft och förorenad mark anser länsstyrelsen kan utredas och regleras inom detaljplaneprocessen.

Planuppdrag

Ärendet behandlades i byggnadsnämnden 2015-05-12, § 99, med beslut om planuppdrag. Ett plankostnadsavtal tecknades i mars 2016.

Byggnadsnämnden diskuterade 2017-02-08 samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning av inlämnat skissförslag daterat 2016-11-25. Förvaltningen ansåg att redovisat förslag medför en allt för negativ effekt på skuggverkan på Österväg och platsen kring korsningen Kung Magnus väg/Österväg för att vara acceptabelt. Dessutom upplevs byggnaden mot Skolportsgatan som för hög i jämförelse med omgivande bebyggelse. Byggnadsnämnden beslutade, §9, att exploatörens förslag daterat 2016-11-25 ska utgöra underlag för det fortsatta planarbetet.

Bedömning

För fastigheten Dovahjorten 6 finns ett planuppdrag för en utveckling av fastigheten med en påbyggnad med bostäder. Exploatören har lämnat skissförslag som underlag för detaljplanen.

Förslagen redovisar en positiv omvandling av befintligt handels-/kontorshus med en påbyggnad av bostäder och gestaltningen kan sannolikt bidra till en förbättrad stadsmässighet i Östercentrum. Förslaget har ett tilltalande angreppssätt genom att bygga så att det kommer att upplevas som tre skilda huskroppar: - mot Österväg - mot Kung Magnus väg - mot Skolportsgatan. Entréer orienteras mot gatan och exteriören får ett öppnare uttryck mot samtliga gatusidor. Gatumarken i

hörnavskärningen vid korsningen Skolportsgatan/Kung Magnus väg omvandlas till kvartersmark med fortsatt tillgänglighet i gatuplan för allmänheten.

Förslaget möjliggör ca 5 000 kvm för bostäder och ca 8 000 kvm för centrumändamål.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan, daterat 2017-05-03, och rekommenderar byggnadsnämnden att besluta om samråd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2017-05-03


Planförslag (karta & beskrivning), daterat 2017-05-03

Planprogram, 2013-12-13 (med tillhörande samrådsredogörelse och kulturmiljöanalys)

HIA, 2016-01-27

Samhällsbyggnadsförvaltningen


Eva Werkelin
Planarkitekt


Johan Åberg
Samhällsbyggnadsdirektör