

MBN § 11

VISBY BLÅKLINTEN 6 - Begäran om planbesked

MBN 2019/1753

Miljö- och byggnämndens beslut

- Miljö- och byggnämnden är inte beredd att upprätta detaljplan för berörd fastighet, Visby Blåklinten 6, i enlighet med 5 kap 2 § Plan och Bygglagen (SFS 2010:900).
- Miljö- och byggnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett planprogram för Visby Blåklinten 4-7 samt Visby Asten 3, 4, 7, 8, 9, i enlighet med 5 kap 2 § Plan och Bygglagen (SFS 2010:900).
- Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
- Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Avgift

Planbeskedsavgift 9000 kronor

Totalt 9000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Begäran om planbesked inkom till samhällsbyggnadsförvaltningen 2018-06-05 och beredningen av ärendet startades. På fastigheten låg Visby gasverk 1917-1954 och marken är förorenad. Enhet Plan fick tidigt i processen information från Teknikförvaltningen om att ett arbete pågick med att få en klarare bild av omfattningen av föroreningen på fastigheten pågick. Med anledning av det valde enhet plan att avvakta ett beslut om planbesked tills mer information om föroreningen och dess konsekvenser fanns att tillgå.

Syftet med planläggning är att möjliggöra för flerbostadshus (bostadsrätter och hyresrätter), handel och kontor. I tillhörande volymstudie till ansökan redovisas två alternativ med ca 60 respektive ca 80 lägenheter.

Fastigheten ligger i Visby, ca 1 kilometer söder om centrum och angränsar till Söderväg i väster, Stenkumlaväg i öster samt Gotenhofsgatan i söder. Området mellan Söderväg, Stenkumlaväg, söder-rondellen och parken Tallunden kallas även för "Kilen".

På fastigheten Visby Blåklinten 6 "Gasverkstomten" har det tidigare funnits ett gasverk och drivmedelshantering vilket bidragit till att marken är kraftigt förorenad.

Området ligger inom sekundär skyddszon för vatten. Nuvarande och tidigare verksamhetsutövare har inget ansvar för markföroreningarna inom området, vilket innebär att utredning och sanering kan bekostas av statliga medel. Under våren 2020 har en, Mifo 2, (översiktlig undersökning) genomförts. Riskvärdering har gjorts 2020 och Region Gotland är huvudman för studien. Statliga medel söks hos länsstyrelsen för sanering till mindre känslig markanvändning (verksamheter kontor).

Förorening omfattar kolrester av tjära med mycket höga halter av främst PAH:er. Även cyanider förekommer fläckvis i området. Planläggningen förutsätter att sanering sker av mark. I områdets närhet, kvarteren Visby Blåklinten och Visby Astern har också bedrivits verksamheter som bidragit till markföroreningar; brädgård, garveri, gjuteri, mekanisk verkstad, drivmedelshantering, förbränningsanläggning etc.

Fördjupad översiktsplan Hela Visby 2025, antagen av RF 2009-12-14 föreslår en ändrad användning från dagens industriändamål, till: *Blandad användning – bostäder, handel, utbildning, offentlig service. Kontor, verksamheter och turism.*

Föreslagen bebyggelse ligger intill två befintliga bensinstationer. För att få en god boendemiljö bör bensinstationerna flyttas till område utanför tätbebyggelse. Om dessa ska vara kvar behöver en riskbedömning utföras både med avseende på hantering av brandfarliga gaser och vätskor (bedöms av räddningstjänsten) och risken för störningar i form av lukt, ljus, trafikbuller, buller från ventilation, biltvätt mm.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Teknikförvaltningen ställer sig positiv till framtida anslutning till det kommunala VA-nätet. Teknikförvaltningen behöver se över kapacitet i ledningar och i anslutningspunkter innan planbesked kan godkännas.

Bedömning

Föreslagen ändrad användning för fastigheten Visby Blåklinten 6 (till bostäder, handel och kontor) har stöd i den fördjupade översiktsplanen för Visby 2025. Fördjupad översiktsplan för Visby föreslår för området "Kilen" (kvarteren Visby Blåklinten och Visby Astern mellan parken Tallunden och söder rondellen): *Blandad användning – bostäder, handel, utbildning, offentlig service. Kontor, verksamheter och turism.*

För att kunna detaljplanlägga aktuell fastighet (Visby Blåklinten 6) behöver fastigheten ses i sitt sammanhang och samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet plan, föreslår därför att ett detaljplanearbete föregås av ett planprogram för området "Kilen" mellan parken Tallunden i söder och söder rondellen i norr (vilket omfattar fastigheterna Visby Blåklinten 4-7 samt Visby Astern 3, 4, 7, 8, 9).

Visby Blåklinten 5 och 6 är mycket förorenade och en sanering av marken är kostandskrävande. Det är angeläget att en sanering sker av marken för att minska risk för människors hälsa och för miljön. Under 2019/2020 har en huvudstudie färdigställts över markföroreningar efter tidigare verksamhet med produktion av

stadsgas på fastigheterna Visby Blåklinten 5 och 6. Omfattande markföroreningar finns och föroreningssituationen i området är komplex då föroreningar även förekommer under byggnader och det är okänt hur långt spridning kan ha skett i berg och om det finns ytterligare åtgärdsbehov där. Saneringsförfarandet underlättas i en process där fastigheten ska utvecklas. En planläggning av fastigheterna förutsätter att sanering sker av mark. För att kunna bebygga området med bostäder krävs sanering till känslig markanvändning.

Söder om fastigheten, i kvarteret Astern, har också bedrivits verksamheter som bidragit till markföroreningar; brädgård, garveri, gjuteri, mekanisk verkstad, drivmedelshantering, förbränningsanläggning etc. En MIFO 2 har genomförts på området. Markföroreningarna inom kvarteret Astern är mindre omfattande än Visby Blåklinten 5 och 6. (En begäran om planbesked för Visby Astern 3 och 7 med syfte att till skapa bostadsbebyggelse, handel och kontor har inkommit 2020-12-22, MBN 2020/3730).

Föreslagen bostadsbebyggelse på Visby Blåklinten 6 ligger intill två befintliga bensinstationer. I den volymstudie som presenteras i planförfrågan har bostäder placerats så nära som 10-20 meter från område för bensinstationsverksamhet. Så korta skyddsavstånd bedöms inte vara lämpliga med avseende på risk för störningar. För att få en god boendemiljö bör bensinstationerna flyttas till område utanför tätbebyggelse. Om dessa ska vara kvar behöver en riskbedömning utföras både med avseende på hantering av brandfarliga gaser och vätskor (bedöms av räddningstjänsten) och risken för störningar i form av lukt, ljus, trafikbuller, buller från ventilation, biltvätt mm.

Trafikbullerberäkningar behöver utföras och förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska följas vid planeringen.

Det behöver utredas om miljö kvalitetsnormerna för luft kan innehållas både med avseende på vägtrafik och närheten till bensinstationer för den specifika planen.

Teknikförvaltningen ställer sig positiv till framtida anslutning till det kommunala VA-nätet. Teknikförvaltningen behöver se över kapacitet i ledningar och i anslutningspunkter innan planbesked kan godkännas. Dagvattenutredning krävs.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden att ge ett negativt planbesked på ställd fråga (detaljplanläggning för bostäder, kontor och handel på Visby Blåklinten 6) då en eventuell detaljplanläggning först behöver studeras i ett större sammanhang, innan ett positivt planbesked kan för fastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att den studien görs i form av ett planprogram. Planprogrammet bör omfatta hela området "Kilen" (Visby Blåklinten 4-7 samt Visby Astern 3, 4, 7, 8, 9, enligt Fördjupad översiktsplan för Visby) för att kunna åstadkomma en bra helhet i området och ge riktlinjer för fortsatt planering.

Inom området Kilen finns många olika typer av verksamheter så som handel, restaurang, gym, drivmedelshantering, ställverk/transformatorstation mm.

Området har vuxit fram organiskt med tydliga tidskikt. Byggnaderna berättar om en del av ytterstadens utveckling med tidig industri och verkstäder och kan inhysa kulturhistoriska värden. Fördjupad översiktsplan för Visby anger för området Kilen att dess centrala läge och närheten till Visby innerstad och parken Tallunden gör att området borde ges ett bättre utnyttjande med ett innehåll mer anpassat för de centrala delarna av en stad och en mer stadsmässig struktur. Området skulle kunna vara attraktivt för kontor och bostäder.

Planprogrammet bör redovisa lämplig användning samt redogöra för vilka utredningar som behöver tas fram, graden av sanering, riskbedömning, trafiklösningar, parkering, G/C-vägar, bebyggelsevolym, eventuella kulturhistoriska värden i befintlig bebyggelse etc. I ett program kan också lämpliga avgränsningar för nya detaljplaner klargöras. Upplägget för planprogrammet behöver studeras vidare.

Kostnader för framtagande av planprogram ska regleras i plankostnadsavtal. Kostnadsfördelning för planprogrammet behöver utredas vidare då området omfattar fler fastigheter.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Stina Wester, fysisk planerare.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) yrkar med medhåll från Anne Ståhl Mousa (S) bifall till arbetsutskottets förslag till beslut.

Håkan Lilja (SD) yrkar att:

Miljö- och byggnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten, Visby Blåklinten 6, i enlighet med 5 kap 2 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökande. Ordförande undertecknar plankostnadsavtalet.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Ordförande ställer proposition på arbetsutskottets yrkande och Håkan Lilja yrkande och finner att arbetsutskottets förslag bifalls.

Miljö- och byggnämnden beslutar i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet

Tjänsteskrivelse, 2021-01-20

Ansökan, 2018-06-05

Volymstudie, 2019-09-24

Skickas till

Gotlands Investment AB, Stenkumlaväg 4, 621 46 VISBY