

Mottagare

Tekniska nämnden

Remiss mark MBN 2022/131 Samråd för planprogram Kilen

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att besvara Miljö- och byggnadsnämndens begäran om yttrande på samråd gällande förslag till planprogram för området Kilen i Visby med följande synpunkter:

1. Fastigheterna Blåklinten 5 och 6 behöver ytterligare utredas avseende gällande tomtindelningsbestämmelser.
2. Det bör i programförslaget framgå att det är brist på annan lämplig detaljplanlagd mark för ändamålet i Visby vilket kan medföra att omlokalisering inte blir möjlig.
3. Det bör i programförslaget framgå tydligare vad som föreslås gällande Söderrondellen och de grönytor som ingår i den.
4. Det bör i programförslaget utredas vilka alternativ som finns om allén i området Kilens norra del inte kan tas bort.
5. Vissa skrivfel behöver åtgärdas i enlighet med tjänsteskrivelsen.

Tekniska nämnden påtalar även vikten av att kollektivtrafikens behov beaktas i både planprogram och framtida detaljplaner.

Sammanfattning

Området som enligt programförslaget benämns Kilen ligger strax söder om Visby Innerstad, precis norr om Tallunden och väster om ÖoB.



Programförslaget omfattar fastigheterna Gotland Visby Astern 3, 4, 7, 8 och 9 samt Gotland Visby Blåklinten 4, 5, 6 och 7. Även kringliggande gaturum, rondellen i norr samt vissa grönytor föreslås ingå i planprogrammet. Gaturummen och grönytorna tillhör fastigheten Gotland Visby Hällarna 1:7 och ägs av Region Gotland. Övriga fastigheter (kvarteren Astern och Blåklinten) är privatägda. På området bedrivs verksamhet för försäljning, kontor, restaurang och även två bensinstationer. Viss kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns på området: Fole mekaniska verkstads byggnader, delar av gasverksbyggnaden samt elektricitetsverksbygganden.

Programförslaget syftar till att förtäta området och ersätta verksamheterna med bostäder i flervåningshus, med möjlighet för näringsverksamhet i bottenplan. För att genomföra detta krävs sannolikt omfattande saneringsarbete inom i stort sett hela området på grund av de verksamheter som bedrivits på platsen. I den mån det är möjligt med hänsyn till saneringen av marken ämnas den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på området att bevaras. Parkeringsmöjligheter föreslås lösas genom underjordiska garage, vilket möjliggör för en högre exploateringsgrad. Med denna förutsättning möjliggör programförslaget för ca. 250 nya bostäder på totalt 25 000 kvm BTA samt ca. 8000 kvm BTA avsett för centrumverksamheter. Totalt beräknas ca. 33 000 kvm BTA byggrätt vara möjligt.

Gaturummen och grönytorna som ingår i programförslaget ska ses över för att bättre anpassas till annan trafik än för bil, såsom gång- och cykeltrafik.

Bedömning

Mark- och exploateringsavdelningen framhåller att fastigheterna Gotland Visby Blåklinten 5 och 6 sannolikt har gällande tomtindelningsbestämmelser som behöver utredas och eventuellt upphävas i samband med ett framtida planarbete för att kunna genomföra önskade förändringar i fastighetsindelningen.

I programförslaget framgår att det krävs en närmare utredning gällande möjligheterna att omlokalisera de befintliga bensinstationerna inom området Kilen till andra platser i Visby. Denna utredning bör behandla om det är Region Gotland eller de enskilda fastighetsägarna som bär ansvaret för att finna lämplig mark för en omlokalisering. För att kunna genomföra programförslaget på ett tillfredställande sätt framhåller Mark- och exploateringsavdelningen att det i Visby är brist på lämplig detaljplanerad mark för ändamålet. Det kan medföra att en omlokalisering inte är möjlig inom Visby.

Den exploateringsgrad som föreslås i programförslaget är jämförelsevis hög inom Visbyområdet. Högre exploateringsgrader medför risk för större olägenheter för närområdet, vilket har beaktats i programförslaget genom att hålla bebyggelsen relativt låg och tät. Ytterligare högre exploateringsgrad skulle sannolikt kräva högre bebyggelse, vilket i sin tur skulle ge en negativ inverkan på kringliggande områden och riskera att bli normbildande för Visbyområdet i helhet.

Trafikplaneringsgruppen påtalar att vid framtagande av detaljplan kommer en trafikutredning att behöva genomföras. Det har noterats att illustrationerna på huvudgatorna har utgått från minimimått 15 meter, men att mer utrymme finnes på delar av gatorna. Detaljerade frågor kring trafiken hanteras i den framtida trafikutredningen.

VA-avdelningen ingen erinran mot texten i programhandlingen, men påtalar att en utredning krävs kring kapacitetsbehov för att kunna beräkna områdets möjligheter att ansluta sig till det allmänna VA-nätet. Ledningarna i programområdet börjar också bli gamla, varför det är högst troligt att de kommer behöva bytas i samband med exploateringen. Bebyggelse får heller inte planeras inom ett avstånd på 4 meter från befintligt ledningsnät.

Parkplaneringsgruppen framhåller att det i programförslaget bör framgå tydligare vad som föreslås gällande Söderrondellen och de grönytor som ingår i den. Grönytorna inom rondellen bör läggas ut som parkmark vid ett eventuellt detaljplanearbete. Det mindre grönområde som i programförslaget angränsar mot Söderväg bör inte läggas ut som allmän platsmark för park, utan istället som kvartersmark.

Sannolikheten att få dispens för att ta bort den biotopskyddade allén i programområdets norra del tros vara mycket låg. Detta riskerar att förhindra genomförandet av en framtida detaljplan och därför bör alternativa lösningar utredas där träden och grönområdet integreras med framtida bebyggelse. Programhandlingen kan även uppfattas som något missvisande när det på sida 19 skrivs om att utveckla den befintliga stigen till en grönskande gångfartsgata eftersom grönytan och träden på den enligt förslaget inte ska behållas.

Det framstår som att trädvårdsplanen har tolkats felaktigt i några av de hänvisningar som gjorts till denna i programförslaget. Uttrycket ”prioritera

kvantitet framför större trädstorlekar” avser trädstorlekar vid inköp och plantering, inte slutstorlek på trädet vilket det tycks ha tolkats som. Det är tvärtom angeläget att generellt sträva efter träd som når en stor slutstorlek där det är möjligt.

De parkeringsplatser som idag finns invid parken Tallunden bör behållas eftersom det inte finns några andra allmänna parkeringsplatser i anslutning till parken. Det kan också vara svårt för en ny trädrad att etablera sig längs Tallundsgatan på det sätt som visas i kartbilden på sidan 15. Sannolikt hamnar de nya träden under befintliga trädkronor på trädraden i Tallunden, som mestadels består av lindar. Lindarna är stora och kommer att bli ännu större. Verklig krondiameter är i nuläget mellan 16-22 meter, medan de utifrån skissen endast är 5-7 meter i diameter. Skissen blir därmed missvisande eftersom trädkronorna är och kommer vara betydligt större än vad som framgår av programförslaget.

Parkplanering bedömer det som tveksamt om det går att få till fungerande grönska ovanpå ett underjordiskt garage.

Följande skrivfel finns i programhandlingen:

- Datum då trädvårdsplanen antogs av Tekniska nämnden ska vara 2022-03-30.
- På sidan 27 är träd nummer 7 och 8 i kartbilden förväxlade och ska byta plats.
- På sidan 27 omnämns också ett träd, ”Parklön” som inte finns. Det ska vara ”Parklind”.

Vidare föreslår parkplanering att det grönområde som ligger till öster om Söderrondellen, markerat med prickmark i kartbild på s.9 bör ingå i programområdet och bevaras från exploatering.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen: 2023-01-16
Remiss mark – MBN 2022/131 – Samråd för planprogram

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö, Mark- och exploateringschef

Skickas till

Miljö- och byggnämnden