

## MBN § 229

## Upprättande av nytt planprogram för Östercentrum, Öst om Östercentrum, Österport gravar samt Gutavallens parkering

Ärendenummer: MBN 2024/2498

### Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden beslutar att föreslå regionstyrelsen att ge nämnden i uppdrag att ta fram ett planprogram för Östercentrum, Öst om Östercentrum, Österport gravar, samt Gutavallens parkering.
2. Miljö- och byggnämnden beslutar att föreslå att regionstyrelsen och därefter regionfullmäktige beviljar miljö- och byggnämnden ramtillskott på 350 000 kronor för år 2025 avseende nytt planprogram för Östercentrum, Öst om Östercentrum, Österport gravar samt Gutavallens parkering.

---

### Sammanfattning

Östercentrum och området kring Gutavallen utgör en strategisk knutpunkt i Visby stadskärna. Beslutet om ett nytt badhus kommer att skapa en ny publik nod, vilket ställer krav på att förbättra den omgivande stadsmiljön. Området har stor utvecklingspotential men saknar en detaljerad och samordnad stadsbyggnadsvision, vilket försvårar fortsatt utveckling.

Ett nytt planprogram som omfattar ett större geografiskt område föreslås för att klargöra planeringsintentioner och ram för byggrätter samt kommunala åtaganden avseende allmän mark, gator och parkering. Förvaltningen anser att en väl genomarbetad stadsbyggnadsvision är nödvändig för att ge en positiv bild av möjligheterna i området och samtidigt konkretisera och hantera de målkonflikter som finns, såsom exploatering kontra kulturmiljö och parkeringsmöjligheter kontra vistelsezoner. Programmet ska ge en samordnad bild av utvecklingsmöjligheterna och fungera som plattform för dialog med allmänhet, aktörer och intressenter.

Uppdraget att ta fram planprogrammet bör avgränsas till områden mellan Jägargatan (inklusive område V9 i förslag till ny översiktsplan) och Peder Hardings väg, med fokus på Östercentrum och området kring Gutavallen. Mark inom detta område som inte specifikt utpekats som utvecklingsområde ingår också i planprogrammet. Det nuvarande planprogrammet från 2013 föreslås fortsätta gälla tills det nya programmet godkänns, vilket därefter ersätter det gamla.

### Bedömning

I samband med ett kommande antagande av ny översiktsplan för Gotland 2040 aktualiseras frågan om möjlig utveckling inom den del av Visby ytterstad som

är en del av, eller nära angränsar, stadskärnan. I förslaget till ny översiktsplan identifieras ett antal utvecklingsområden i nära anslutning till ringmuren:

V9: Öst om Östercentrum, V18: Östercentrum, V23: Österport gravar, samt V33: Gutavallens parkering.

Målkonflikter i synen på exploateringsmöjligheter i delar av området, liksom avsaknad av en övergripande lösning för framtida parkering, låser idag vidare utveckling som skulle stärka stadskärnan och möta utmaningar kopplat till bostadsbehov, handelns utveckling och en levande innerstad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det nu behövs formuleras en större och mer detaljerad stadsbyggnadsidé för området som helhet. Ett tydligt program med syfte att ta tillvara potential och möjligheter inom hela området kommer att underlätta kommande planering.

### Historik

Området kring Östercentrum och Gutavallen har historiskt formats av kopplingen mellan den muromgärdade staden och det öppna omlandet, där bebyggelse under senare tid växte fram längs infartsvägarna utanför de stora murportarna. Fram till 1800-talets senare hälft var omlandet fortfarande exploaterat i liten grad och den visuella gränsen mellan stad och omland stark. I stadsplanen från 1934 betonades den upplevelsemässiga skillnaden mellan den täta muromgärdade innerstaden och den glest bebyggda och låga ytterstaden. Genom den tydligt åtskilda karaktären i dessa båda stadssidor, och öppenheten i stadsrummet mellan dem, skulle den medeltida staden visuellt värnas. Stadsplanens grundidéer lever på många sätt kvar i stadsbilden, även om utvecklingen framför allt i området kring Östercentrum i hög grad påverkats av handelns och biltrafikens utveckling. Senare har planeringen skett genom mindre detaljplaner, vilket gjort planeringsläget svåröverblickbart. Det har lett till att utvecklingen idag sker utan ett tydligt helhetsgrepp, något som kan stärka konflikterna mellan olika intressen. Region Gotland godkände ett planprogram för Östercentrum 2013 med syftet att möjliggöra för utveckling. Planprogrammet har konkret lett till ett antal planbesked och påbörjade detaljplanearbeten, men ingen antagen detaljplan. 2019 deltog Region Gotland i en arkitektävling, European 15, för att få idéer i enlighet med planprogrammet. 2024 gavs bygglov till en ny simhall vid gamla Solbergabadet, vilket blir den första stora byggnationen inom området sedan 2011. Det föreligger nu, för att ge en trovärdig ram för möjlig utveckling, ett starkt behov att ta fram en tydligare och bättre avvägd stadsbyggnadsvision för hela området.

### Kulturmiljö / världsarv

Hansestaden Visby omfattar den muromgärdade staden och dess närmaste omgivning med vallgravar och öppna ytor som tillsammans utgör ett område på 105 hektar. I juni 2020 antogs en ny strategi för Hansestaden Visby. I ett av

de övergripande målen i strategin sägs att Hansestaden Visbys världsarvsvärde ska beaktas i allt utvecklings-, förändrings- och planeringsarbete för ett långsiktigt bevarande.

För att kunna bedöma den sammantagna påverkan på världsarvets särskilt stora universella värde utifrån de föreslagna utvecklingsytorna så konstaterar förslaget till ny ÖP att en helhetsbedömning behöver göras. Under hösten 2024 genomför Länsstyrelsen Gotland en övergripande Heritage Impact Assessment (HIA). Det är en strategisk konsekvensbedömning för världsarv som kan se på flera utvecklingsytor samtidigt i syfte att vara proaktiv och ge en helhetsbild av potentiell påverkan inom området. Påverkan kan exempelvis vara hur ny bebyggelse utformas när det gäller storlek, volym, placering och materialval i förhållande till de utpekade attributen eller karaktärsdragen i världsarvets särskilt stora universella värde (OUV). Länsstyrelsen genomför samtidigt en översyn och precisering av beskrivningarna för riksintressen för kulturmiljö inom länet, detta omfattar även riksintresset Visby innerstad. Ett planprogram i enlighet med tänkt uppdrag behöver därför beakta och förhålla sig till slutsatserna i genomförd HIA samt till pågående översyn avseende riksintresseprecisering.

### Behov

Östercentrum och området kring Gutavallen är en strategisk knutpunkt inom stadskärnan för handel, publika funktioner, skola och kommunikationer. Området har med sin mångfunktionella karaktär stor betydelse för en fortsatt hållbar utveckling av Visbys stadskärna. Områdets parkeringsytor används av besökare till handelsområdet och fungerar som infartsparkering till stadskärnan. Området som helhet har stor brist på bostäder, vilket också skapar viss otrygghet kvälls- och nattetid. Parkeringsytornas beläggning varierar starkt med säsong och tid på dygnet. Centrumhandelns framtid är oviss och flera handelslokaler står tomma i delar av Östercentrum. Flera stadsmiljöer och allmänna stråk inom området är i behov av utveckling och upprustning. Beslutet att uppföra ett nytt badhus inom området innebär att en ny publik nod etableras i denna zon vilket också ställer krav på omgivning och tydligare omhändertagande av stadsmiljön. Hela området rymmer en stor potential som utvecklingsområde för hela staden och hela Gotland, men saknar idag en övergripande och samordnad vision.

### Uppdraget och avgränsning:

En konkretisering av möjligheterna inom de utvecklingsområden som identifieras utanför ringmuren i förslag till ny ÖP, samt den relativt snäva avgränsningen av gällande planprogram från 2013 föranleder behov av att ett planprogram som omfattar ett större geografiskt område upprättas. En tydligare stadsbyggnadsvision kan ge ram för byggrätter inom området och även kommunala åtaganden avseende iordningställande av allmän mark, gator och parkering. För att rätt hantera kommunala åtaganden inom området bör

ett start-pm inför ett exploateringsprojekt tas fram med samrådshandling för planprogram som grund. Förvaltningen anser att det mest framkomliga sättet att komma vidare i processen är att först etablera en väl genomarbetad och samordnad stadsbyggnadsvision för hela området. Planprogrammet behöver hantera och avväga de målkonflikter som finns vad gäller exploatering, världsarv och kulturmiljö, parkeringsmöjligheter och allmän platsmark. Planprogrammet bör också ge en samordnad och positiv bild av möjligheterna inom området, samt vara tillräckligt detaljerad med avseende på stråk, platser och bebyggelse för att tydliggöra och ge en färdplan för de kommande stegen i stadsbyggnadsprocessen. Uppdraget att ta fram ett planprogram bör avgränsas till området mellan Jägargatan i nordost, inklusive V9 Öst om Östercentrum, och Gutavallens södra sida. Österport och Östergravar utgör gräns i väster och Solbergagatan och Norra Hansegatan i öster. Tänkt geografisk gräns för uppdraget framgår av bilaga till tjänsteskrivelse. Även delar inom denna gräns som inte utpekats som utvecklingsområden i förslaget till ny översiktsplan bör ingå i en helhetsvision för området.

Redan påbörjade planuppdrag i Östercentrum kan med fördel hanteras parallellt med framtagande av planprogrammet. Ambitionen är därför att dessa pågående detaljplaneuppdrag ska aktiveras parallellt med framtagande av planprogrammet. Därmed kan synergieffekter åstadkommas i planeringsarbetet, och samordning ske mellan planprogrammet och de enskilda detaljplanerna.

#### Finansiering

Bedömningen är att externa kostnader kopplade till framtagandet av planprogram kommer att uppgå till ca 700 000 kr. Förvaltningen bedömer att medel uppgående till 350 000 kr för framtagande av erforderliga konsultutredningar finns inom ramen för mark- och exploateringsbudget. Resterande del behöver äskas som ramtillskott för 2025.

#### **Ärendets behandling under mötet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att föreslå regionstyrelsen att ge nämnden i uppdrag att ta fram ett planprogram för Östercentrum, Öst om Östercentrum, Österport gravar, samt Gutavallens parkering. Vidare att miljö- och byggnämnden beslutar att föreslå att regionstyrelsen och därefter regionfullmäktige beviljar miljö- och byggnämnden ramtillskott på 350 000 kronor för år 2025 avseende nytt planprogram för Östercentrum, Öst om Östercentrum, Österport gravar samt Gutavallens parkering.

Arbetsutskottet har 2024-12-02 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Projektledare Christian Hegardt och regionarkitekt Jessica Svännel föredrar ärendet.

### **Proposition**

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att miljö- och byggnämnden bifaller förslaget.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-11-22

Bilaga förslag områdesavgränsning daterad 2024-12-09

### **Skickas till**

Regionstyrelsen