

Mottagare

Regionstyrelsen

Förstudie Järn AB Södertorg Visby Kastanjen 9 m.fl.

Förslag till beslut i regionfullmäktige

- Miljö- och byggnämnden får i uppdrag att införliva Byrumsgatan i detaljplanen för Visby Kastanjen 9 m.fl. i syfte att möjliggöra inlösen av behövlig mark.

Förslag till beslut i regionstyrelsen

- Regionstyrelsen beslutar att godkänna startpromemoria för Visby Kastanjen 9 m.fl. om att initiera ett exploateringsprojekt avseende omkringliggande gator.

Sammanfattning

Under september 2018 beslutade dåvarande Byggnadsnämnden vid Region Gotland om positivt planbesked för bostadsbebyggelse avseende de privatägda fastigheterna Gotland Visby Kastanjen 5, 6, 7 och 9, BN § 182 2018-09-12. Den 17 december 2024 initierade planmyndigheten vid Region Gotland detaljplanearbetet, MBN 2019/1748.

Detaljplaneområdet är anslutet till befintlig infrastruktur så som gator och VA. Tänkt exploatering medför dock ett behov av att rusta upp och förnya allmänna anläggningar i anslutning till kvarteret för att svara upp till den tillkommande bebyggelsen.

Exploateringsgruppen vid Region Gotland beslutade den 3 mars 2025 att initiera en förstudie med syftet att utreda förutsättningarna för att samordna detaljplanearbetet och ett genomförande avseende allmänna anläggningar som ett exploateringsprojekt.

Förstudien föreslås godkännas av Regionstyrelsen som ett Start-PM.

Bedömning

Den byggnation som möjliggörs genom framtagandet av en ny detaljplan stämmer väl överens med intentionerna i *Översiktsplan Vårt Gotland 2040*. Ett genomförande av exploateringsprojekt enligt föreslagen inriktning skapar förutsättningar för en stärkt infrastruktur och ökad trafiksäkerhet runt hela kvarteret och dess närområde. Infrastruktur för dricks-, spill- och dagvatten samt el och fjärrvärme förbättras och förnyas, för vilket arbetet avses samordnas för ett rationellt och resurseffektivt förfarande.

I linje med beslutade styrdokument ligger fokus på att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Byrumsgatan bedöms kräva särskild insats för att uppnå önskad standard. För att inrymma föreslagen gatuutformning behöver gatan breddas vilket avses uppnås genom att ta mark i anspråk på exploatörens fastighet samt på intilliggande Visby Häggen 6.

Regionstyrelseförvaltningen föreslår liksom Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen, med hänvisning till vad som framförts ovan, att regionstyrelsen beslutar att godkänna startpromemoria för Visby Kastanjen 9 m.fl. om att initiera ett exploateringsprojekt. Samt att föreslå miljö- och byggnämnden att införliva Byrumsgatan i detaljplanen.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Enligt regionstyrelsens reglemente ska styrelsen enligt 9 § 6 besluta i ärenden om exploatering. Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar finansieras genom att byggherren betalar medfinansieringsersättning eller exploateringsbidrag i enlighet med reglerna i 1 kap. 4 § och 6 kap. 40 § PBL. Detta regleras även i Region Gotlands *Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*. Bedömningen är att vad som framställts i startpromemorian inte står i strid med ovan nämnda regleringar.

2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att förslag till beslut är förenat med kostnader för Region Gotland som avser genomförandet av exploateringsprojekt. Att investeringarna medfinansieras genom exploateringsbidrag innebär dock att regionen inte behöver bära det fulla kostnadsansvaret, jämfört med ett investeringsprojekt.

Investeringsmedel och driftmedel avseende ett exploateringsprojekt äskas i exploateringsplan och budget och tekniska nämndens mål och budget, alternativt som tilläggsanslag.

3. Barnperspektiv- och jämställdhetsperspektiv

Bedömningen är att tillkommande bostäder och verksamheter kan nyttja stadens befintliga sammanhängande gång- och cykelnät till skola, natur och andra målpunkter vilket ger goda förutsättningar för social hållbarhet och är positivt ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Ombyggnad av gatorna runt exploateringsfastigheten ger en mycket mer trafiksäker och attraktiv miljö för gående och cyklister.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Ett byggprojekt medför en klimatpåverkan vad gäller tillverkning av material, transporter och för uppförandet av byggnader eller anläggningar. Att projektet ämnar skapa förutsättningar för en bättre gång- och cykeltillgänglighet får anses positivt ur ett klimat- och miljöperspektiv.

Beslutsunderlag

Startpromemoria Visby Kastanjen 9 m.fl. daterad 2026-06-10

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2026-05-12

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Lise Langseth
Teknik- och samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

Miljö- och byggnämnden