

MBN AU § 92 Upprättande av nytt planprogram för Östercentrum och Solbergaområdet

Ärendenummer: MBN 2024/2498

Arbetsutskottets förslag till miljö- och byggnämnden

Miljö- och byggnämnden tar emot informationen om pågående arbete med nytt planprogram för Östercentrum och Solbergaområdet.

Sammanfattning

Regionstyrelsen beslutade den 18 juni 2025 att ge regiondirektören i uppdrag att ta fram ett nytt planprogram för Östercentrum, öst om Östercentrum, Österport gravar samt Gutavallens parkering. Programmet har sedan getts det tydligare namnet: **Planprogram för Östercentrum och Solbergaområdet**. Uppdraget omfattar ett strategiskt viktigt område i Visby där flera utvecklingsfrågor behöver samordnas, bland annat kulturmiljö och världsarv, mobilitet, parkering, stadsbyggnad, allmän platsmark och pågående kommunala projekt.

Arbetet med planprogrammet har inletts. Under hösten 2025 och våren 2026 har nulägesanalyser, intern samordning, dialoger och konsultutredningar påbörjats inom bland annat kulturmiljö, mobilitet och stadsbild.

Bedömning

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att arbetet med ett nytt planprogram för Östercentrum och Solbergaområdet är av stor strategisk betydelse för Visbys långsiktiga utveckling. Området utgör en central nod mellan innerstaden och ytterstaden och rymmer flera av stadens viktigaste målpunkter för handel, kollektivtrafik, idrott, kultur och offentlig service. Samtidigt sammanfaller här ett flertal komplexa stadsbyggnadsfrågor kopplade till världsarv och kulturmiljö, mobilitet, parkering, stadsbild, trygghet och klimatanpassning.

Förvaltningen bedömer att det finns ett tydligt behov av att samla utvecklingen inom området i en övergripande och långsiktig struktur. Området har under lång tid utvecklats genom enskilda detaljplaner och projekt utan ett samlat strategiskt helhetsperspektiv. Det pågående planprogramsarbetet skapar förutsättningar för att tydliggöra planeringsintentioner, samordna kommunala investeringar och hantera de målkonflikter som finns inom området, bland annat mellan exploatering och kulturmiljöhänsyn samt mellan parkering, mobilitet och utveckling av attraktiva vistelsemiljöer.

Arbetet har under det inledande skedet fokuserat på framtagande av en övergripande vision och stadsbyggnadsinriktning för området. Visionen tar sin utgångspunkt i att Östercentrum och Solbergaområdet ska utvecklas som en tillgänglig, trygg och levande mötesplats för hela Gotland, där handel, bostäder,

kultur, idrott och offentliga funktioner samverkar i en sammanhållen stadsmiljö. En viktig utgångspunkt är att stärka sambanden mellan innerstaden och ytterstaden samt att utveckla stadsmiljöer med människan i centrum och med stor omsorg om världsarvets värden och stadsbilden som helhet. Förvaltningen bedömer att denna gemensamma målbild är central för att kunna hantera områdets långsiktiga utveckling och skapa förutsättningar för framtida prioriteringar och avvägningar. Planprogrammet behöver vara tillräckligt robust och flexibelt för att kunna hantera framtida förändringar i exempelvis handel, mobilitet och markanvändning. Förvaltningen bedömer därför att programmet måste ta höjd för flera möjliga utvecklingsscenarier och möjliggöra successiv etapputveckling utan att låsa framtida handlingsutrymme.

Arbetet har hittills även omfattat inledande analyser och samordning med pågående projekt och processer inom området. Konsultutredningar avseende kulturmiljö, stadsbild och mobilitet håller på att färdigställas. Arbetet omfattar analyser av höjder, siktlinjer, stadsbild och strukturfrågor i relation till världsarvet Hansestaden Visby och pågående arbete med riksintresseprecisering. En digital medborgarenkät har gett värdefulla inspel till arbetet. Förvaltningen bedömer att dessa underlag är avgörande för att kunna ta fram ett robust och genomarbetat programförslag som kan ligga till grund för kommande detaljplanering och investeringar. Inledande dialog med Länsstyrelsen har genomförts. I början av hösten planeras ett dialogmöte med fastighetsägare och näringsidkare inom området.

Förvaltningen bedömer vidare att nästa skede i arbetet kräver ytterligare externa konsultinsatser. Detta omfattar bland annat framtagande av HIA (Heritage Impact Assessment, Hälso- och konsekvensanalys) och stadsbyggnadsförslag för ny bebyggelse.

Ärendets behandling under mötet

Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att ta emot informationen om pågående arbete med nytt planprogram för Östercentrum och Solbergaområdet.

Projektledare samhällsbyggnad Christian Hegardt föredrar ärendet.

Proposition

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag och finner att arbetsutskottet bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2026-05-13

Regionstyrelsen 2025-06-18, § 314 Upprättande av nytt planprogram för Östercentrum, Öst om Östercentrum, Österport gravar samt Gutavallens parkering