

RS AU § 179 Start-PM Torslunden samt direktanvisning för AB GotlandsHem

Ärendenummer: RS 2023/1527

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Start-PM för Torslunden godkänns med följande tillägg:
 - Möjligheterna för att öka exploateringsgraden genom att bygga ytterligare på höjden ses över.
 - Effektivisering av processen utreds, exempelvis genom aktörsdriven detaljplanering.
 - Möjligheterna för att bygga trygghetsboende ses över.
- Samhällsbyggandsförvaltningen får i uppdrag att upprätta projektdirektiv för genomförande av ett exploateringsprojekt för området Torslunden inklusive detaljplan.
- Dirketanvisning för AB GotlandsHem godkänns.

Jäv

På grund av jäv deltar Johan Malmros (C) inte i handläggningen av ärendet.

Sammanfattning

År 2016 fick teknikförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse och anläggande av en dagvattenanläggning inom området Torslunden. AB GotlandsHem gjorde under år 2022 en framställan om att få bygga bostäder inom området. Mot bakgrund av AB GotlandHems framställan har en avsiktsförklaring tecknats mellan Region Gotland och AB GotlandsHem. Parterna har enats om att undersöka förutsättningarna för att kunna bygga bostäder inom området Torslunden inom ramen för en förstudie, ett Start-PM för Torslunden, samt att verka för en dirketanvisning av byggbar mark under förutsättning att regionstyrelsen godkänner framtaget Start-PM. Förutsättningarna för ett framtida fastighetsförvärv är att detaljplaneläggning sker och att detaljplanen vinner laga kraft, samt att bygglov erhålls för genomförande av den nya detaljplanen. Enligt bifogad förstudie drar samhällsbyggnadsförvaltningen slutsatsen att en ny detaljplan kan upprättas för byggande av bostäder. I upprättat Start-PM föreslås ett genomförande av ett exploateringsprojekt.

Behovet av dagvattenhantering för norra Visby är stort och behovet har lyfts fram under en lång tid. Området Torslunden lämpar sig bra för en dagvattenanläggning varför en sådan anläggning måste prioriteras. Det positiva är att en samordning kan ske mellan en dagvattenanläggning och en naturlekpark i området, något har efterlysts länge i den här delen av Visby.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens redovisning av förutsättningarna för ett exploateringsprojekt för området Torslunden vitsordar att området får anses vara lämpligt för bebyggelse av bostäder och mycket lämpligt för anläggande av en dagvattenanläggning. Dagvattenanläggningen är helt nödvändig för att klara av att hantera stora regnmängder inom norra Visby. Att samtidigt kombinera användandet av samma område för en naturlekpark ger ett stort mervärde, särskilt med tanke på att det saknas en allmän lekpark i den här delen av Visby. Detta är något som särskilt har lyfts fram av förskolor, skolor och föräldrar i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen förordar att området utvecklas enligt Start-PM för Torslunden för att ta till vara områdets förutsättningar och utvecklas för bostäder i samklang med att bevara och omhänderta områdets möjligheter för andra ändamål.

Under förutsättning att regionstyrelsen godkänner Start-PM för Torslunden kan överenskommelse i undertecknad avsiktsförklaring (2023-01-24, RS § 14) mellan Region Gotland och AB GotlandsHem fullföljas. Det innebär att exploateringsprojekt ska startas. I exploateringsprojekt ingår detaljplanearbete och tecknande av markanvisningsavtal med AB GotlandsHem. Tecknande av markanvisningsavtal med AB GotlandsHem medför en direktanvisning till AB GotlandsHem.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Markanvisning genom direktanvisning kan enligt Region Gotlands riktlinjer användas om det är bästa sättet att uppnå de mål regionen har. I det här fallet bostadsförsörjningsmålet. Det finns således inget hinder mot att direktanvisa mark för bostäder om detta sker för att uppfylla något av Region Gotlands mål.

2. Ekonomiskt perspektiv

Området Torslunden har ett attraktivt läge i Visby. Bedömningen är att föreslagen prisnivå för marken täcker Region Gotlands utgifter för exploateringsprojektet vilket följer riktlinjerna om kostnadstäckning för exploateringsprojekt. Vilket ger förutsättningar för genomförande av exploateringsprojektet.

3. Barn- och jämställdhetsperspektiv

Föreslagna bostäder och verksamheter kan nyttja stadens befintliga sammanhängande infrastruktur (gång- och cykelvägar till skola, natur, centrala Visby mm) vilket ger goda förutsättningar för social hållbarhet och är positivt

ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Ombyggnad av Broväg och Neptungatan ger en mycket mer trafiksäker och attraktiv miljö för gående och cyklister. Möjligheten för kollektivtrafik att trafikera Broväg behålls. En ny naturlekpark iordningställs.

4. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

5. Klimat och miljöperspektiv

Hållbarhetsfrågor hanteras genom regelverket i plan- och bygglagen samt i enlighet med Region Gotlands miljöprogram.

Ärendets behandling under mötet

På grund av jäv deltar Johan Malmros (C) inte i handläggningen av ärendet.

Ärendet föredras av Roger Möller, markingenjör, teknikförvaltningen.

Saga Carlgren (V) yrkar att tillägg till beslutspunkt 4 görs enligt följande: Regionstyrelsen beslutar att godkänna dirketanvisning för AB GotlandsHem för byggnad av 100% hyresrätter i aktuellt område.

Meit Fohlin (S) yrkar avslag till Saga Carlgrens yrkande.

Meit Fohlin (S) yrkar att beslutspunkt 1 kompletteras enligt följande:

1. Möjligheterna för att öka exploateringsgraden genom att bygga ytterligare på höjden ses över.
2. Effektivisering av tidsplanen ses över.
3. Möjligheterna för att bygga trygghetsboende ses över.

Meit Fohlin (S) yrkar att beslutspunkt 3 stryks.

Ordförande ställer proposition på Saga Carlgrens yrkande och finner att det avslås.

Ordförande ställer proposition på samhällsbyggnadsförvaltningens förslag och egna yrkanden och finner att dessa bifalls.

Beslutsunderlag

Start-PM Torslunden

Avsiktsförklaring Torslunden, Region Gotland och AB GotlandsHem
Beslutsprotokoll RS avsiktsförklaring (Regionstyrelsen 2023-01-24, § 14)
Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-06-28