

Regionstyrelsen

Upprättande av program för området Kilen och omgivande gaturum

Förslag till beslut

- Förslag till planprogram daterat 2023-06-08 för samråd godkänns.
- En förstudie för Kilen ska tas fram i form av ett start-PM och redovisas i regionstyrelsen innan ett arbete med detaljplan påbörjas.

Sammanfattning

Programområdet ligger 400 meter söder om ringmuren och är cirka 4,5 hektar stort. Området kallas Kilen eftersom kvarteren har en kilform som sträcker sig mellan Söderrondellen och parken Tallunden. Kilen har i den fördjupade översiktsplanen för Visby 2025, "Hela Visby", pekats ut som omvandlingsområde. Miljö- och byggnämnden beslutade 2021-02-09 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett program för området. Ett förslag till samrådshandling har nu tagits fram. Visionen för området är att platsen länkas samman med sin omgivning och blir en levande småstadsmiljö som utvecklas ur en stark befintlig karaktär. Inom kvarteren balanseras bevarande av kulturmiljökvatiteter med en nybyggnation i en tät och låg småstadsstruktur. En förändring föreslås även för omgivande gaturum för att nå den fördjupade översiktsplanens strävan efter

stadsmässighet. Programområdet byggs samman med övriga staden i ett finmaskigt nät av tydliga offentliga gaturum där gående och cyklisterna prioriteras i högre grad än idag. Inom hela programområdet uppskattas cirka 200 bostäder kunna uppföras. Ungefär 7000 kvm av kvartersmarken bör avsättas till centrumverksamhet (handel, utbildning, offentlig service, kontor, verksamheter, turism), varav 3500 kvm inom befintlig bebyggelse. Programförslaget bedöms överensstämma med den fördjupade översiktsplanen för Visby och innebära övervägande positiva sociala, ekonomiska och miljömässiga konsekvenser. Omvandlingen blir ganska komplex och kräver ett gott och långsiktigt samarbete såväl mellan enskilda exploatörer som mellan exploatörer och regionen. Kommande arbetsprocess behöver hanteras som ett exploateringsprojekt för att på bästa sätt säkra programmets visioner och hantering av allmänna ytor.

Ärendebeskrivning

Programområdet ligger 400 meter söder om Visby innerstad och är cirka 4,5 hektar stort. Området omfattar 10 fastigheter. Kvartersmarken inom programområdet består av 9 privata fastigheter som tillsammans benämns "Kilen", då de likt en kil sträcker sig mellan Söderrondellen och parken Tallunden. Region Gotland äger fastigheten Visby Hällarna 1:7 som omfattar del av parkmarken närmast Söderrondellen och marken för de allmänna vägarna.

Projektet är ett av flera pågående eller nyligen avslutade projekt som strävar efter att förtäta och förstärka Visbys småstadskaraktär utanför ringmuren när centrala Visby växer.

Kilen idag

Inom Kilen finns idag en gles, låg bebyggelse med en blandning av industri- och verksamhetsändamål såsom bensinstationer, kontor och restaurang. Det finns bevarat både rumsbildningar, byggnader och siktlinjer som vittnar om platsens historiska lager av Gotlands tidiga industrihistoria och dess koppling till järnvägen. Området avgränsas och skiljer sig tydligt i bebyggelsens karaktär från omgivande områden. Gatunätet är i stort tydligt och orienterbart, dock så är korsningstätheten låg. Prioriteringen av bilens framkomlighet har gett vägarna en karaktär av leder som skiljer av och splittrar snarare än

helar och binder samman staden. Även lokalgatorna har en utformning som prioriterar bilens framkomlighet.

Syfte

Programmet syftar till att identifiera viktiga förutsättningar, strategier och åtgärder för hur området kan utvecklas. Det innebär att programmet ska visa var i programområdet som det finns bevarandevärda kvaliteter och var och hur det är lämpligt med ny bebyggelse samt hantera frågor som rör bl.a. gång- och cykelstråk, grönstruktur m.m.

Programförslaget

Visionen för området lyder: Läka staden med levande småstadsmiljöer som utvecklas ur en stark befintlig karaktär.

Programområdet byggs samman med övriga staden i ett finmaskigt nät av tydliga offentliga gaturum där gående och cyklister prioriteras upp. Fotgängarnas perspektiv är i sammanhanget det viktigaste och av den anledningen är det betydelsefullt att det finns rejält med utrymme för gående både för att förflytta sig och för att kunna vistas och mötas. Inom kvarteren balanseras bevarande av kulturmiljövärden med en nybyggnation i en tät och låg småstadsstruktur med bostäder, verksamheter, kontor och service. Karaktären på nybyggnationen hämtar inspiration från bevarad bebyggelse. Med en låg och tät bebyggelse skapas goda förutsättningar för attraktiva stadsrum. Platsen utvecklas så att tryggheten ökar, och så att ett hållbart vardagsliv underlättas för människor som bor på och besöker platsen.

Inom hela programområdet uppskattas cirka 27 000 kvm BTA inrymmas, varav 3 500 kvm BTA är i bevarade byggnader. Det skulle innebära ny bebyggelse med till exempel 200 bostäder och 3500 kvm BTA centrumverksamhet (handel, utbildning, offentlig service, kontor, verksamheter, turism). Denna relativt höga täthet förutsätter att parkering ordnas i underjordiska garage.

I programförslaget har tre stadsbyggnadsstrategier utarbetats som ska hjälpa till vid prioritering i fortsatt planarbete för att nå den fördjupade översiktsplanens strävan om att hela/läka Visby: *Läka staden, Levande område* samt *Byggnader och skala*.

Läka staden

Att *Läka staden* beskriver hur programområdets utveckling kan bidra till att skapa värden för hela Visby. I denna strategi ingår utformning av gator och grönstruktur samt strävan efter att skapa en funktionsblandning och social blandning.

Den trafikåtgärd som föreslås för huvudgatorna Söderväg och Stenkumlaväg är att optimera befintliga ytor för ett mer effektivt utnyttjande av den befintliga infrastrukturen. Biltrafikens ytor är överdimensionerade idag, varför det finns möjlighet att minska dessa ytor med hänsyn till gatornas funktion. I programförslaget har huvudgatorna omformats till gator där människors anspråk på att lätt kunna röra sig i rummets längs- och tvärriktning ökar. Bilister och oskyddade trafikanter samspelar i större grad. Väggarna i gaturummet närmar sig varandra och uttrycker ett större anspråk på kontakt och närvaro. Både Söderväg och Stenkumlaväg är väl integrerade stråk, varför det bedöms lämpligt att lokalisera centrumverksamhet med täta entréer mot gatan i bottenvåningarna längs dessa gator. Bebyggelse uppförs i upp till 3 våningar (+vindsvåning), och rumsskapande grönska tillförs för att förändra proportionerna och dela in de breda gaturummen i flera mindre, mer småskaliga rum. Längs huvudgatorna tillförs upphöjda övergångsställen, då huvudgatorna är utpekade huvudcykelstråk. Längs Söderväg, på sidan närmast Kilen, föreslås ett pendlingscykelstråk för att på ett bra sätt ansluta till cykelstråket längs Toftavägen och Visborgsområdet (Banvallsstråket). En "flexyta/flexibel yta" tillskapas mellan bilar och oskyddade trafikanter, vilket kan öka den upplevda tryggheten för mjuka trafikanter att röra sig längs gatorna. Denna yta utformas olika längs gatorna beroende på platsens behov- grönska kan tillföras, parkering för cyklar och bilar kan möjliggöras, angöring till tillkommande bostäder kan ordnas, sittytor kan tillskapas m.m. Hastigheten för motorfordon bör samtidigt ses över då det är den kanske mest grundläggande aspekten på gators sociala, trafikala och ekonomiska liv.

För lokalgatorna, som främst är bostadsgator, föreslås en något större förändring. Bostadsgatorna blir intimare gaturum än huvudgatorna då gatubredden är mindre, byggnadshöjden likaså. Gående och cyklister är prioriterade, medan motorfordon har möjlighet till begränsad inkörning men alltid med stor hänsyn till de oskyddade trafikanterna. Låg fart är en förutsättning. Utformningen av gatorna ger möjlighet till visuell och social kontakt mellan människor. Lotharsgatan som går igenom villabebyggelsen i Hällarna förlängs och skapar en ny koppling igenom Kilen i öst-västlig riktning. I den centrala delen av Kilen i nord-sydlig riktning tillskapas en ny lokalgata, en gångfartsgata. Denna gata, som kan ses som en förlängning av Tallunden, är för cyklister, gående och lekande barn. Här ska de oskyddade trafikanterna inte behöva oroa sig för motorfordonstrafik, som i princip inte bör förekomma. Utformningen utgår från gåendes och cyklisters perspektiv och hastighet, vilket innebär detaljrikedom och småskalighet med många möjligheter till möten mellan människor.

Söderrondellen studeras för att se om den går att utforma för att i större utsträckning uppnå den läkning av Visby som den fördjupade översiktsplanen eftersträvar. Detta innebär att ytor för motorfordon omvandlas till ytor för gående och cyklister, mer tillgängliga grönytor eller mer byggbar mark.

Grönstruktur tillförs så att ekosystemtjänster gynnas och så att ekologiska spridningssamband säkras. Området utvecklas som en del av ett nät av gröna stråk i Visby. Grönskan har flera funktioner som en del i att läka staden - den skapar en naturlig dagvattenfördröjning, ökar biologisk mångfald för växt- och djurliv, förbättrar luftkvaliteten samt skapar trevliga platser som uppmuntrar till vistelse, lek och möten.

Levande område

Strategin *Levande område* beskriver hur mötet mellan privat och offentligt ska utformas för att möjliggöra ett område där människor vill vistas och röra sig under större delen av dygnet. Grönka tillförs i området både på offentlig mark och på kvartersmark för att skapa attraktiva platser där människor vill vistas. Förslaget har anpassats för att bevara befintliga träd där det bedömts möjligt. Intima gaturum och

platsbildningar ger möjlighet till möten, lek och samvaro. Levande bottenvåningar tillskapas längs samtliga gator. Längs huvudgator finns både bostäder och verksamheter med aktiva kantzoner, och bottenvåningarna har hög detaljrikedom och variation. Längs lokalgatorna förläggs bostäder med tillhörande förgårdsmark. En tydlig utformning för vad som är privat mark och vad som är offentlig mark uppmuntrar de boende att ta sin utemiljö i besittning. Programmet eftersträvar en relativt hög täthet i bebyggelsen.

Byggnader och skala

Strategin för *Byggnader och skala* beskriver vilken bebyggelse som föreslås bevaras samt hur en struktur och karaktär som utgår ifrån platsen skapas när vi förändrar platsen och tillför ny bebyggelse. Flera befintliga byggnader, siktlinjer och rumsligheter bevaras för att berätta om Visby stads utveckling från slutet av 1800-talet samt för att stärka områdets identitet. Bebyggelsestrukturen delas in i kvarter med storlekar liknande kvarteret runt Foles mekaniska verkstad. Områdets karaktär inspireras av befintlig bevarad bebyggelse, med till exempel sadeltak och synliga gavlar, samtidigt som nya byggnader, gaturum och gårdar ges ett uttryck som speglar vår tid. Grönskan används som rumsindelning för att skapa småskalighet, särskilt i de befintliga gaturummen.

I slutet av programhandlingen presenteras en scenarioskiss som illustrerar ett möjligt sätt att tolka programmets intentioner.

Konsekvenser

Programförslaget bedöms ligga i linje med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för området. Förslaget bedöms medföra övervägande sociala, ekonomiska och miljömässiga konsekvenser.

God bebyggd miljö

Förslaget innebär en platsanpassad förtätning i ett centralt läge i Visby på mark som redan är ianspråktagen. Gatunätet blir mer finmaskigt samtidigt som gång- och cykelvänligheten prioriteras upp och vistelsekvaliteter tillförs. Förslaget bedöms bidra positivt till Visby som helhet genom ett förbättrat gång- och cykelnät, där gående och

cyklister får ökat utrymme och ökad prioritet. Förslaget bidrar även till att länka samman grönstrukturen samt innebär ett betydande tillskott av bostäder i ett attraktivt läge.

Inom programområdet eftersträvas en funktionsblandning och ett blandat bostadsutbud. Blandstadsfunktioner ger en levande stad både dag och kväll. Det skapar även närhet mellan olika funktioner, vilket underlättar ett hållbart resande. Ett blandat bostadsutbud möjliggör en ökad trygghet, tolerans och tillit i samhället. Människor med olika socioekonomiska förutsättningar kan mötas i sin vardag.

En utveckling av området innebär dock att ett antal befintliga verksamheter behöver omlokaliseras och att några av de befintliga byggnaderna rivs.

Natur- och kulturvärden tas tillvara genom att bevara delar av befintlig bebyggelse, gårdsbildningar, siktlinjer och träd. Den framtida bebyggelsens utformning och skala anpassas till omgivningen, de pågående plan- och byggprojekten längs huvudgatorna samt de kulturvärden som finns på platsen. Föreslagen arkitektur bedöms kunna stärka Visbys särart.

Planeringen för bostäder innebär att marken måste saneras till en låg föroreningsnivå. Programmet bedöms även kunna verka positivt för miljömålet om grundvatten av god kvalitet om sanering av området kan bidra till bättre grundvattenkvalitet. Förslaget innebär att renande dagvattenanläggningar kan anordnas.

Begränsad klimatpåverkan

All ökning av utsläppen av koldioxid från fossila bränslen motverkar miljömålen. Det är svårt att bedöma i vilken utsträckning ett genomförande av programmet motverkar eller medverkar till att miljömålet kan uppnås. Generellt kan ett program som anger förtätning på central hårdgjord mark bättre medverka till att miljömålet uppnås än nollalternativet. Förutsatt att det ska tillskapas fler bostäder på Gotland är det eftersträvansvärt att det sker på en plats såsom denna. Ny bebyggelse har krav på energihushållning och bra uppvärmningsalternativ. Att bevara befintlig bebyggelse vid Fole

mekaniska verkstad som kan byggas om vid behov istället för att rivas bedöms som positivt.

Frisk luft

För Gotland som helhet bedöms programmet bidra till bättre luft, då en förtätning likt denna skapar ökad täthet och närhet, och innebär en ökad attraktivitet för att gå och cykla istället för att ta bilen.

På en mer lokal nivå ger dock en utbyggnad enligt programförslaget tillsammans med andra planer i Visby troligen viss ökad fordonstrafik kumulativt, vilket i så fall påverkar miljömålet inom Visby negativt. Det finns vissa platser i Visby som redan idag har partikelnivåer som överstiger de riktvärden som finns. Vägtrafiken har identifierats som den främsta källan till de höga halterna av skadliga partiklar, och frågan hanteras därför av Region Gotland i Visby som helhet. Ett åtgärdsprogram för PM10 i Visby har tagits fram och godkänts av Regionstyrelsen, och syftar till att sänka partikelhalterna i Visby.

Som nämnt ovan så är det svårt att bedöma hur luften blir på den specifika platsen då det påverkas av faktorer som programmet inte kan styra. Störst risk för dålig luftkvalité finns längs Söderväg. De åtgärder som föreslås i programmet och som kan bidra till en förbättring är bland annat en hastighetssänkning, ett mer silande gatunät, färre transporter med tunga fordon (farligt gods) och mer grönska.

Bebyggelsens utformning och placering kan behöva anpassas för att få goda luftförhållanden både på vägar och på bostadsgårdar. I detaljplaneskedet ska frågan studeras vidare i en luftutredning.

Ekonomi

Förslaget innebär en platsanpassad förtätning i ett centralt läge i Visby på mark som redan är ianspråktagen. Detta bedöms vara ett bra sätt att hushålla med regionens resurser.

Ett genomförande av programförslaget medför stora investeringar inom kvartersmark för fastighetsägarna och innebär även investeringar i allmänna anläggningar. Region Gotland ansvarar för investeringarna i allmänna anläggningar och kostnaderna för dessa investeringar ska i

princip täckas av exploateringsersättningar som betalas av exploatörerna.

Innan detaljplanearbete påbörjas bör Region Gotland utföra en förstudie som presenteras i form av ett start-PM. Godkänt program används som underlag för förstudien. Regionstyrelsen beslutar om att godkänna framtaget start-PM och efterföljande exploateringsprojekt som inkluderar detaljplanearbetet. Behov av exploateringsbudget beslutas av Regionfullmäktige. Förstudien ska behandla de planeringsförutsättningar som inte beaktats i planprogrammet såsom en uppskattning av Region Gotlands framtida intäkter, kostnader och driftkostnader, tidplan kopplat till en etappindelning, redovisning av vilka genomförandeavtal som behöver tecknas, frågor som behöver utredas under kommande detaljplanearbete och vilka personella resurser som behövs för att genomföra projektet.

Förutsättningar

En förutsättning för att förslaget kan genomföras i sin helhet är att markägarna samarbetar i en process för förändrad markanvändning. Omvandlingen blir ganska komplex och kräver ett gott och långsiktigt samarbete såväl mellan enskilda exploatörer som mellan exploatörer och regionen.

Kommande arbetsprocess behöver hanteras som ett exploateringsprojekt för att på bästa sätt säkra programmets visioner och hantering av allmänna ytor.

Det är även en förutsättning att eventuell etappindelning studeras vidare, då den påverkar projektets ekonomi.

Bakgrund

Förfrågningar om att få utveckla området Kilen med bostäder och kontor har inkommit till Region Gotland. Miljö- och byggnämnden beslutade därför 2021-02-09 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett program för området. Fastigheterna Visby Blåklinten 4-7 samt Visby Astern 3, 4, 7, 8, 9 ingick i beslutet om ett programuppdrag. Under programarbetet har även del av Visby Hällarna 1:7 inkluderats.

Planförhållanden

Hela Visby - Fördjupad översiktsplan(FÖP) för Visbyområdet 2025

Kilen har i den fördjupade översiktsplanen för Visby 2025, "Hela Visby", pekats ut som omvandlingsområde på grund av sitt centrala läge och närheten till parken Tallunden. Här föreslås en förändring av platsen från industriändamål till att istället husera förtätad bebyggelse med en blandning av bostäder, handel, utbildning, offentlig service, kontor, verksamheter och turism. Det anges att området bör ges ett bättre utnyttjande med ett innehåll mer anpassat för de centrala delarna av en stad och en mer stadsmässig struktur. Då en viktig del av utvecklingen som anges är stadsmässighet så tas även Kilens angränsande gaturum med i programmet, då stadsrummens utformning är central för att skapa stadsmässighet.

I den fördjupade översiktsplanen har följande ställningstaganden gjorts:

"Närheten till Visby innerstad och Tallunden gör att området i framtiden kan vara attraktivt för t ex bostäder och bli en länk till Visborg."

"Det centrala läget och med närheten till Visby innerstad och parken Tallunden gör att området borde ges ett bättre utnyttjande med ett innehåll mer anpassat för de centrala delarna av en stad och en mer stadsmässig struktur."

Ny översiktsplan

Region Gotland arbetar just nu med att ta fram en ny översiktsplan som kommer att ersätta den fördjupade översiktsplanen. Arbetet beräknas bli klart under 2024.

Gällande detaljplaner

Kvartersmarken inom programområdet omfattas av två detaljplaner. För Blåklinten 7 och Blåklinten 4 gäller detaljplan 09-P-52 (laga kraft 1999-08-10). Detaljplanen syftade till att ändra markanvändningen från industri till ställverk, handel och kontor. Blåklinten 5 och Blåklinten 6 samt hela kvarteret Astern omfattas av stadsplan 0980K-A1/1934 "Utanför stadsmuren, Visby" antagen 1934. Kvartersmarken anges till

användningen industri. När planen antogs omfattade den hela Visby ytterstad utanför ringmuren. Ansvarig arkitekt för stadsplanen var Sven Markelius vars idéer om siktstråk mot havet och ringmuren till stora delar gäller än idag.

Allmän plats inom området är planlagd som gata och park/plantering. För allmän plats gäller fyra detaljplaner: 0980K-A2/1959, 0980K-A4/1964, 09-VIS-496 och 0980K-A2/1947. Huvudmannskapet är kommunalt för allmän plats.

Remisser och grannar

Regionala instanser, kommunala instanser, lagbundna föreningar och dylikt, närliggande handel, intresseföreningar, internt inom SBF samt berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att det *inte* kan antas finnas en risk för att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan.

Frågor som gäller miljöpåverkan bedöms påverkas i mindre grad och kan därmed utredas och eventuellt åtgärdas i den ordinarie planprocessen. Utredning och anpassning gäller luft, buller, mobilitet, markföroreningar, säkerhet, natur, kultur och stadsbild samt VA och klimatanpassning. Underlaget som ligger till grund för bedömningen finns som en bilaga till programmet.

Planuppdrag

Miljö- och byggnämnden beslutade 2021-02-09 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett program för området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har nu upprättat ett förslag till program att samråda med berörda parter om. Programmet syftar till att identifiera viktiga förutsättningar, strategier och åtgärder för hur området kan utvecklas. Det innebär att programmet ska visa var i programområdet som det finns bevarandevärda kvaliteter, var och hur det är lämpligt med ny bebyggelse samt hantera frågor som rör bl.a. gång- och cykelstråk, grönstruktur m.m.

Programmet kommer sedan ligga till grund för kommande detaljplaner.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till program, daterat 2023-06-08. Regionstyrelsen rekommenderas att godkänna att samråd genomförs.

Huvudmannaskapet blir kommunalt och det kommer att krävas investeringar i allmän plats. Rekommendationen är därför att en förstudie utförs som presenteras för regionstyrelsen i form av ett start-PM.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2023-09-11

Miljö- och byggnämndens beslut 2023-06-21 § 122

Program för området Kilen och omgivande gaturum, samrådshandling 2023-06-08

Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBMP), Region Gotland, 2023-05-11

Kulturmiljöutredning, Tyréns, 2021-06-18

Bedömning av träd inom kvarteret VISBY BLÅKLINTEN 4 och VISBY BLÅKLINTEN 7, Region Gotland, 2021-06-15

Inventering av parklind vid VISBY BLÅKLINTEN 7, Region Gotland, 2023-04-24

Huvudstudie, Visby gasverk, Kemakta Konsult AB, 2020-05

Kompletterande undersökningar, huvudstudie, Visby gasverk, Kemakta Konsult AB, 2021-11

Ansvarsutredning avseende fd Gasverkstomten, Länsstyrelsen, 2020-11-11

Utlåtande i programhandlingsskede - geoteknik, Pentacon, 2023-05-10

Regionstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektör

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

Miljö och byggnämnden