

MBN § 200 VISBY CYPRESSEN 21 - Begäran om planbesked

MBN 2020/1401

Miljö- och byggnämndens beslut

- Miljö- och byggnämnden överlämnar ärendet till Regionstyrelsen enligt reglementet för Miljö- och byggnämnden antaget av Regionfullmäktige 2018-12-17 § 70. Reviderat 2019-11-18 § 284) med hänvisning till att planförfrågan:
 - Reglerar många motstridiga intressen
 - Är av principiellt intresse (markanvändningen är inte preciserad i något översiktligt plandokument)
 - Utgör särskilt känsliga miljöer (kulturhistoriskt utpekat, vattendrag med biologiska värden samt strandskydd som återinträder vid ny detaljplan)
 - Kan medföra större ekonomiska eller andra åtaganden för kommunen
- Miljö- och byggnämnden föreslår Regionstyrelsen besluta: Region Gotland är inte beredd att ändra detaljplanen för berörd fastighet Visby Cypresen 21 i syfte att möjliggöra bostadsändamål i enlighet med 5 kap 2 § Plan och bygglagen (SFS 2010:900).

Avgift

Planbeskedsavgift 9000 kronor

Totalt 9000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Begäran om planbesked inkom 2020-06-02 till Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Plan. Förfrågan rör en planändring av fastigheten Visby Cypresen 21, som bland annat hyser byggnadsminnet Langska gården, i gällande detaljplan utpekat som kulturresevat men även ytor för industriändamål, i syfte att möjliggöra för bostäder och vårdboende.

Fastigheten ägs av Lantmännens ekonomiska förening och omfattar ca 1,8 ha mark som sluttar kraftigt från öster ned mot havet och kryssningskajen. Tomten avgränsas av Färjeleden i väster, Cypresen 6 som utgör besökscenter för kryssningsgäster samt kontor för Gotland Media, Preems oljecisterner på Almen 1 i norr, Gotlands sjukhem på Cypresen 5 samt Granngården och Lantmännen ovan den nedre klintkanten på Cypresen 8 i väster.

Det primära syftet med planansökan anges vara att detaljplanens ändamål upplevs otidsenligt och ej motsvarande de behov som finns hos fastighetsägaren som ägt

tomten åtminstone sedan gällande detaljplan upprättades 1973. Detaljplanen är tämligen strikt reglerad kring Langska gården med sin huvudbyggnad inklusive ett uthus (i planen utpekade som K – Kulturresevat)samt ytterligare tre byggrätter avsedda för industriändamål helt omgärdade av prickad mark som inte får bebyggas. Endast en av industribyggnaderna finns idag kvar/uppförd.

Intill huvudbyggnaden rinner Kopparsviksbäcken med sin skyddsvärda biologi bland annat som lekplats för havsöring.

Hela detaljplaneområdet är i dag undantaget strandskyddet som dock återinträder vid en eventuell detaljplaneändring. Fastigheten är bevuxen med olikåldrade träd och buskar främst i de kuperade delarna. Övriga ytor är av parkkaraktär gräsbevuxna med inslag av äldre träd som sannolikt omfattas av biotopskydd och dispenskrav. En större parkering för ca 40-50 bilfordon finns också på fastigheten.

Langska gården med uthus utgör idag ett kulturcenter med caféverksamhet och mötes- och utställningslokaler samt kontor. Visby stadsodling, som är ett arbetsintegrerande socialt företag med ambition att skapa nya arbetstillfällen men också erbjuda arbetsträning, rehabilitering m.m. i syfte att de som deltar i verksamheten i slutändan ska kunna få arbete hos andra arbetsgivare, bedriver här odling och står för viss skötsel av fastigheten. I övrig industribyggnad återfinns kontor för Landshypotek Bank och Ateljéföreningen Milo.

Bedömning

Fastigheten Cypressen 21 med det kulturhistoriskt intressanta Langska huset uppfört 1766, ingår som en mindre del i det större område som prövades för eventuell planändring år 2015 (BN § 178 2015-10-19). Fastigheten ligger inklämd mellan två miljötillståndspliktiga verksamheter, ca 300-500 meter nordost om Visby avloppsreningsverk och ca 400-600 meter söder om Visby hamn samt den vältrafikerade Färjeleden med en ÅDT på över 6000 rörelser. I bedömningen om planbesked 2015 hänvisades till gällande planprogram (godkänt RS 2015-03-04) som anger området som lämpligt för exploatering men att ”framtida markanvändning ska avgöras i samband med kommande detaljplaner. Hamnens verksamheter och utveckling får dock inte äventyras”. Då området kring Hamnen, Kopparsvik och Holmen bevisligen utgör ett störningskänsligt område medför det att det inom kv Cypressen inte är möjligt att planera för bostäder utan att risk för att miljötillstånd för avloppsreningsverk eller hamn m.m. hotas genom att störningar för de boende uppkommer. Detta medför en avsevärt högre kravställning rörande fastighetens disponering och utredningsnivå.

Ur bullersynpunkt anger däremot programmet det möjligt att planlägga för icke störningskänsliga verksamheter t.ex. kontor, hotell och handel.

Avloppsreningsverkets skyddsavstånd om 1000 meter vore teoretiskt möjligt att minska genom mer eller mindre kostsamma åtgärder på verket. Ett minskat skyddsavstånd kräver dock flera åtgärder som kan vara svåra att såväl definiera som kvantifiera utan en fördjupad utredning eftersom de är avhängiga resultatet av de förstnämnda insatserna (enligt slutsatser i programmet).

Enligt gällande lagstiftning kräver ett positivt planbesked att det finns teoretiska förutsättningar för att kunna genomföra planen, något som enligt förvaltningens förslag till beslut saknades 2015 likväl som det bedöms saknas idag 2020. Både riskanalyser för närheten till Preems bränsledepåer samt ekonomiska och tekniska redovisningar för hur buller och lukt från avloppsreningsverk och hamnverksamhet kan säkras utan att riskera gällande tillstånd är en förutsättning för ett positivt planbesked utifrån vad som anges i programmet. Om regionen gör bedömningen att ett detaljplanearbete som möjliggör bostäder i detta läge inte är förenligt med sagda verksamheter, eller att risken finns att bostäder kan äventyra t.ex. den framtida hamnverksamheten är det dock onödigt att kräva in fördjupade utredningar i detta tidiga skede.

Även om det idag förfrågade området bara utgör en mindre del av det förfrågade området från 2015 tar planprogrammet fortfarande inte ställning till lämpligheten i att ändra planen från industri till bostadsändamål i fråga om åtgärdens konsekvenser i i stadsbyggnadsperspektiv. En förändring till fördel för permanent boende på Cypressen 21 skulle som tidigare konstaterats kraftigt påverka möjligheten att bedriva närliggande miljötillståndsberoende verksamheter. Denna fråga har heller inte heller sedan det senaste beslutet utretts vidare i något nytt program eller någon ny fördjupad översiktsplan. Förutsättningarna bedöms därmed inte ha förändrats nämnvärt sedan 2015.

Byggnadsnämnden bedömde då, med hänvisning till att det rörde sig om ett principiellt beslut (om planuppdrag) med potentiellt mycket stor påverkan på stadsbild, framtida hamnverksamhet och eventuell framtida industriexpansion m.m., att beslutsrätten inte kunde anses rymmas inom nämndens delegation (reglemente för Miljö- och byggnämnden antaget RF 2018-12-17, § 70. Reviderat 2019-11-18, § 284). Den bedömningen kvarstår varför beslut om planbesked återigen föreslås översändas till Regionstyrelsen.

Förvaltningen vill dock samtidigt understryka att medans en detaljplaneändring i syfte att möjliggöra för bostadsändamål på Cypressen 21 inte kan förordas utan att föregås av en djuplodande konsekvensanalys för området som helhet riskerar det industriändamål som medges i gällande plan att medföra konflikter med fastighetens höga kulturhistoriska värden såväl som befintliga naturvärden, i det fall att ett genomförande av planens outnyttjade bygggrätter för industri skulle bli aktuellt. Fastighetens läge och närhet till kryssningskajen bedöms också som attraktivt med en outnyttjad potential. En ändring av detaljplanen till fördel för utveckling av t.ex. handel, kontor, hotell eller annan icke störningskänslig verksamhet, där industriändamålet upphävs och hänsyn tas till befintliga värden skulle därför vara positivt.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Christian Björkman, fysisk planerare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till arbetsutskottets bedömning.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin föreslår att:

Miljö- och byggnämnden överlämnar ärendet till Regionstyrelsen enligt reglementet för Miljö- och byggnämnden antaget av Regionfullmäktige 2018-12-17 § 70. Reviderat 2019-11-18 § 284) med hänvisning till att planförfrågan:

Reglerar många motstridiga intressen

Är av principiellt intresse (markanvändningen är inte preciserad i något översiktligt plandokument)

Utgör särskilt känsliga miljöer (kulturhistoriskt utpekade, vattendrag med biologiska värden samt strandskydd som återinträder vid ny detaljplan)

Kan medföra större ekonomiska eller andra åtaganden för kommunen

Miljö- och byggnämnden föreslår Regionstyrelsen besluta: Region Gotland är inte beredd att ändra detaljplanen för berörd fastighet Visby Cypressen 21 i syfte att möjliggöra bostadsändamål i enlighet med 5 kap 2 § Plan och bygglagen (SFS 2010:900).

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet
Tjänsteskrivelse, 2020-09-03
Ansökan, 2020-06-02

Skickas till

Lantmännen Ekonomisk Förening, Masoud Taheri, Box 30192, 10425 STOCKHOLM

Sökande

Lantmännen Ekonomisk Förening, Masoud Taheri, Box 30192, 10425 STOCKHOLM