

Miljö- och byggnämnden

VISBY CYPRESSEN 21

Begäran om planbesked - Visby Cypressen 21

Förslag till beslut

1. 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 utpekad, vattendrag med biologiska värden samt strandskydd som återinträder vid ny detaljplan)
 - Kan medföra större ekonomiska eller andra åtaganden för kommunen
2. 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).

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 Cypressen 21, som bland annat hyser byggnadsminnet Langska gården, i gällande detaljplan utpekad 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, Cypressen 6 som utgör besökscenter för kryssningsgäster samt kontor för Gotland Media, Preems oljecisterner på Almen 1 i norr, Gotlands sjukhem på Cypressen 5 samt Granngården och Lantmännen ovan den nedre klintkanten på Cypressen 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 utpekad 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.

Ärendebeskrivning

Översiktsplan Bygg Gotland 2025, antagen KF 2010-06-14 §79.
Aktualitetsförklarad RF 2014-06-16 § 97 anger; område med detaljplaner.

Fördjupad översiktsplan Hela Visby 2025, antagen KF 2009-12-14 §172 anger; Störande verksamheter & Utredningsområde.



Föp anger:

Områdets strategiska läge i hamnens närområde kan med fördel kunna nyttjas för exempelvis hotell, kontor och/eller andra mer människointensiva verksamheter.

”...idag risk för lukt- och luftföroreningar vilket gör området olämpligt för bostadsbebyggelse”. s.56

Program för Holmen-Kopparsvik-Hammen, antagen RS 2015-03-04 anger;
Områden för exploatering. Framtida markanvändning avgörs i samband med kommande detaljplaner. Hammens verksamheter och utveckling får dock inte äventyras.

Planprogrammet anger för:

- **Buller:** ”Slutsatsen är att planering av nya bostäder på Holmen eller inom Cypressenområdet inte är möjlig utan att risk för att störningar för de boende uppkommer alternativt att hammens verksamhet hotas. För Cypressen tillkommer lukt från avloppsreningsverket. Ur bullersynpunkt är det däremot möjligt att planlägga för t.ex. kontor, hotell och handel.“
- **Avloppsreningsverket:** ”...riktvärdet på skyddsavstånd om 1000 meter följas vid nybyggnation av bostäder ../ .. I nuvarande utformning ger detta upphov till lukstörning ../ .. Om nya bostäder planeras närmare än 1000 m bör åtgärder utföras på verket. Om skyddsavståndet frångås utan at avloppsreningsverket åtgärdas och avloppsreningsverket inte kan följa sitt tillstånd och uppfylla sina villkor kan detta i värsta fall leda till att tillståndsmyndigheten (LS) förbjuder verksamheten på platsen.“
- **KOPPARSVIK. Lantmännens område m.fl. i kv. Cypressen:** ”På grund av lukt från reningsverket och buller från hamnen föreslås att nuvarande verksamheter ligger kvar och utvecklas eller ersätts med annan icke störningskänslig verksamhet“

Detaljplan 1980K-A5/1968 – Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av kv Cypressen, Pinjen m.m. (Färjeleden delen Hamnen – Söderväg) i VISBY STAD, Gotlands kommun. Antagen SF §184 1973-06-18 anger: J – Industri, +17.0 m byggnadshöjd, prickmark som inte får bebyggas samt K – Kultureservat.

Syfte:

Genomföra antagen generalplan respektive Trafikledsplan (Färjeleden). Skapa byggrätter för Lantmännen, ansluta färjeleden till Söderväg, bevara och skydda kulturhistoriska byggnader (Kvarnen Plågan & Langska huset) och natur (Kopparsvikbäcken och vattenfall samt grönstråk).

Förutsättningar

Riksintressen

Området omfattas likt hela övriga Gotland av riksintresse för *det rörliga friluftslivet* enligt 4 kap 2 § Miljöbalken (MB) jämte 4 kap 1 § MB vilket innebär att åtgärder inte får innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas och därmed begränsar främst det rörliga friluftslivet.

Området omfattas också av *totalförsvarets riksintresse* enligt 3 kap 9 § Miljöbalken genom; *Stoppområde höga objekt; Påverkansområde våderradar; Påverkansområde övrigt samt MSA-område.*

I nära anslutning gäller *riksintresse hamn* och *riksintresse farled* Visby redd – Visby hamn.

Inventeringar

Langska gården (huvudbyggnaden) utgör *byggnadsminne* och skyddas enligt Kulturmiljölagens tredje kapitel. Huset med omnejd utgör en skyddsvärd *bebyggelsemiljö* antaget i Region Gotlands Kulturmiljöprogram (BN §231 2014-10-01). I anslutningen till fastigheten finns också registrerade fornminnen, bl.a. skeppsvrak.

Kopparsviksbäcken utgör en skyddsvärd biologi bl.a. som lekplats för havsöring där exploatering kräver hänsyn.

Övrigt

BN 2012/656 Visby Cypressen 6-8 – Ansökan om planbesked.

Ansökan återkallad på sökandes begäran efter att Byggnadsnämnden (BN § 178 2015-10-19) anslutit sig till förvaltningens förslag att avslå samt skicka vidare frågan till beslut i Regionstyrelsen med hänvisning till:

- Frågans strategiska och principiella intresse då markanvändningen vid tillfället inte var preciserad i något översiktligt plandokument.
- Områdets särskilt känsliga miljöer.
- Risk för större regionala åtaganden av såväl övrig som ekonomisk karaktär.

Ansökan återkallades på sökandes begäran innan beslut i RS då man bedömde det som osannolikt att ett positivt planbesked där skulle beviljas.

Remisser och grannar

Utsända remisser enligt granskningsblad. Följande synpunkter har inkommit:

Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Miljö- och hälsoskydd

När det gäller Visbys avloppsreningsverk bör riktvärdet på skyddsavstånd om 1000 meter följas vid nybyggnation av bostäder. Reningsverket har öppna bassänger, hanterar slam från egen och andras verksamhet, rötar slam och har tillstånd för att torka slam. I nuvarande utformning ger detta upphov till luktstörning.

I Visby är den dominerande vindriktningen syd/sydvästliga vindar vilket innebär att eventuella luktstörningar blåser in mot tätbebyggelsen. Om nya bostäder eller vårdboende planeras närmare än 1000 m bör åtgärder utföras på verket. Kostnader för detta bör utredas innan eventuell planläggning.

En framtida utveckling av hamnen (speciellt Visby hamns utveckling söder ut) får inte hotas av att bostadsbebyggelse kryper allt närmare hamnområdet och dess framtida möjliga och enda utbyggnadsområde.

Slutsatsen är att planering av nya bostäder eller vårdboende inom fastigheten inte är möjlig utan att risk för att störningar för de boende uppkommer alternativt att hamnens verksamhet hotas. I dagsläget förekommer det med jämna mellanrum att boende i befintliga bostäder nära hamnen är störda av både luftemissioner från gästande fartyg och buller från hamnområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Räddningstjänsten

Fastigheten ligger inom ett avstånd på mindre än 10 meter från Färjeleden och ca 45 meter från Preems cisterner vid fastigheten Visby Almen 1. För planläggning av mark i anslutning till transportleder där farligt gods transporteras finns framtagna riktlinjer av några Länsstyrelser, däribland Stockholm. I riktlinjen anges att på ett avstånd av 75 m från transportleden är det lämpligt med bostäder/vårdboende. Är avståndet kortare behöver man göra en riskutredning. Preems cisterner vid fastigheten Visby Almen 1 är klassificerat som farlig verksamhet enligt lagen om skydd mot olyckor då de ingår i nuvarande miljötillstånd för ST1. För samhällsplanering i anslutning till storskalig kemikaliehantering anger Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB att vid ett avstånd understigande 100 meter till verksamhetens gräns ska en riskutredning genomföras. 100 meter från verksamhetens gräns (Almen 1) innebär att ända fram till Langska huset för Cypressen 21 bör ingen nyetablering ske annat än i undantagsfall.

Befintligt brandpostnät finns inom ett avstånd av ca 150 meter och någon komplettering bedöms inte vara nödvändig.

Räddningstjänsten anser att en riskutredning bör genomföras för att bedöma om planändring är lämplig för fastigheten. Riskutredning ska både belysa transport av farligt gods från Färjeleden samt närheten till Almen 1 där Preems verksamhetsområde är beläget. Vad som är viktigt i riskutredningen är att tillkommande risker (individ- och samhällsrisk) läggs ovanpå befintliga, dvs de som redan existerar vid Visby Cypressen 5.

Teknikförvaltningen, VA-enheten

Det aktuella området ligger inom avloppsreningsverkets skyddszon där nya bostäder ej bör förläggas. I övrigt hänvisar vi till tidigare yttrande i programmet ”Program för Holmen-Kopparsvik-Hammen” och den text som berör avloppsreningsverket (ARV) och hamnens verksamhet.

Trafikverket

Ansökan om planbesked saknar bedömning av trafiksituationen i området liksom bedömning av områdets lämplighet för bostadsbebyggelse sett ur ett trafikbullerperspektiv. Vid planering av bebyggelse ska hänsyn tas till såväl nuvarande som framtida trafik. Trafikverket tar fram och tillhandahåller trafikprognoser för alla trafikslag, så kallade basprognoser. Nuvarande prognos gäller trafik år 2040.

Trafikverket anser att trafikutredning samt bullerutredning bör tas fram för planområdet med utgångspunkt i basprognos 2040. Hänsyn bör även tas till trafikökning sommartid. Vidare bör trafikutredningen redovisa antalet transporter som bostadsområdet beräknas generera, planerad anslutning till väg 142 samt planområdets påverkan på framkomligheten för trafiken till och från Gotlandsfärjorna i Visby hamn. Trafikverket är restriktiva med tillkommande anslutningar till väg 142. Trafikverket utgår därför ifrån att anslutning till bostadsområdet kommer ske mot Kopparsviksgatan som ansluter mot väg 142 i hamnen. Ett annat alternativ är att anslutningen Kopparsviksgatan/ Väg 142 stängs av och trafiken hänvisas till anslutningen mot Kopparsviksgatan/ Gutevägen. Detta skulle dock medföra omväg för verksamheterna på intilliggande fastigheter.

Då planområdet är beläget inom Visby flygplats influensområde ska hänsyn tas till flyghinderbegränsande höjder i den fortsatta planeringen. Samråd bör ske direkt med flygplatsinnehavaren Swedavia.

Under förutsättning av att ovanstående beaktas inför eventuell fortsatt planläggning har Trafikverket inga övriga synpunkter.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra på att det ges ett positivt planbesked enligt remissförfrågan, men vill upplysa om följande.

Fastigheten ligger inom stoppområde för höga objekt för riksintresset Visby flygplats. Inom detta område accepterar Försvarsmakten inte att det uppförs höga objekt. Vilket avser objekt som är högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, respektive högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Sammanhållen bebyggelse avser i detta sammanhang de områden som utgör tätort (gula områden) på lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Försvarsmakten önskar få kommande beslut i ärendet för kännedom samt kommande remisser för detaljplanen enligt ordinarie remissförfarande.

GEAB

Fiber – Vi ser bara positivt till ett ev. ökat behov av fiber.

Värme – Ej svarat

El – Ej svarat

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 byggrätter 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.

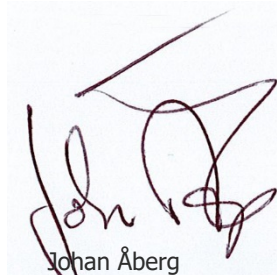
Beslutsunderlag

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Christian Björkman
Fysisk Planerare



Johan Åberg
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

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

Sökande

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