

MBN § 193 **VISBY BLÅKLINTEN 4-7 m fl (Kilen) - Upprättande av planprogram**

Ärendenummer: MBN 2022/131

Paragraf föregående instans: MBN AU § 158

Miljö- och byggnämndens beslut

Miljö- och byggnämnden beslutar att godkänna förslag till planprogram, daterat 2024-11-20, för vidare beslut om godkännande i regionstyrelsen.

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. Regionstyrelsen beslutade 2023-10-31 att samhällsbyggnadsförvaltningen skulle samråda med framtaget planförslag. Regionstyrelsen beslutade samtidigt att en förstudie för Kilen ska påbörjas i form av ett start-PM och redovisas i RS innan ett arbete med detaljplan påbörjas, att regiondirektören får i uppdrag att öka exploateringsgraden genom att utöka tillåtna höjder och våningsantal inom planprogrammet Kilen där så är möjligt samt att regiondirektören får i uppdrag att skapa förutsättningar för tydlig framdrift i projektet.

Planförslaget har samråtts november 2023 – januari 2024. Totalt har 11 yttranden och 6 utlåtanden inkommit. Med anledning av inkomna synpunkter har planförslaget reviderats i vissa avseenden inför godkännande av programmet. De största ändringarna gäller bedömningen om att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram samt en mindre ökning av byggnadshöjd på tillkommande bebyggelse för att möjliggöra för en ökad täthet i bebyggelsen. Samtliga ändringar framgår tydligt i samrådsredogörelsen.

Visionen och de strategier som beskrevs i samrådshandlingen kvarstår. När platsen utvecklas ska den växa ihop med sin omgivning och bli en levande småstadsmiljö som utvecklas ur en stark befintlig karaktär. Inom kvarteren balanseras bevarande av kulturmiljökvalliteter 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 en finmaskig väv av tydliga offentliga gaturum där gående och cyklister prioriteras i högre grad än idag.

Omvandlingen blir komplex och kräver ett gott och långsiktigt samarbete såväl mellan enskilda exploatörer som mellan exploatörer och regionen. Att nå samsyn mellan markägare, genomföra förstudie, fortsatt utreda frågor i en detaljplaneprocess, sanera marken och sedan bebygga den är en lång process. Kommande arbetsprocess behöver hanteras som ett exploateringsprojekt för att på bästa sätt säkra programmets visioner och hantering av allmänna ytor.

Utifrån samtal med och yttranden från markägare verkar inte en omvandling enligt programmet bli aktuellt inom en snar framtid. Två markägare, de som bland annat har bensinstationer på sina fastigheter, vill och kan inte flytta utifrån nuvarande förutsättningar. Detta innebär att en utveckling i närtid förutsätter att man i fortsatt arbete behöver se vidare på om en etappindelning är möjlig, och hur den i så fall kan se ut.



De största risker/knäckfrågor som identifierats för kommande planarbete:

- Det finns en oenighet bland markägare om önskad markanvändning inom programområdet.
- Det finns ett beroendeförhållande mellan markägare för en utveckling som innefattar bostadsbyggande. Det är oklart hur stort säkerhetsavstånd till befintliga bensinstationer som behövs och hur det påverkar den möjliga utvecklingen av fastigheterna runtomkring. Marksanering för fastigheterna Visby Blåklinten 5 och Visby Blåklinten 6 bedöms behöva samordnas och utföras samtidigt.

- Markföreningar finns i större delen av programområdet. Saneringens påverkan på MKN för på grundvattnet bedöms som en viktig fråga som måste klargöras.
- Möjlig utveckling av den norra delen av planområdet, om Länsstyrelsen inte ger dispens för nedtagning/flytt av träd enligt programförslaget.
- Finansieringen av föreslagna förändringar på allmän plats när inte alla markägare vill förändra markanvändning och om man detaljplanelägger i etapper.

Önskan har kommit från en markägare inom området att Region Gotland driver platsutvecklingen genom att köpa fastigheterna med bensinstationer för att möjliggöra utveckling av området.

Kostnader för framtagandet av planprogrammet ska regleras i kommande plankostnadsavtal, i samband med detaljplanarbetet. Kostnadsfördelning för planprogrammet behöver utredas vidare då området omfattar fler fastigheter.

Bedömning

Programförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Visby och kunna innebära övervägande positiva sociala, ekonomiska och miljömässiga konsekvenser. Programmet bedöms även överensstämma med intentionerna i den översiktsplan som är under framtagande.

Att en detaljplan tas fram samtidigt för hela området är finansieringsmässigt och processmässigt den rekommenderade vägen. I dagsläget är det dock inte aktuellt då de markägare som har bensinstationer på sina fastigheter fortsatt vill driva befintlig verksamhet. Genomförbarheten för en förändrad markanvändning inom programområdet är alltså utmanande och samtidigt svår för regionen att påverka, då planområdet främst består av privat markäggande.

I och med ett godkännande av planprogrammet ger regionen en samlad vision och förutsättningar för markägare inom området att driva frågan om en ändrad markanvändning vidare. Nästa steg bedöms lämpligen vara att samtliga markägare i området som helhet, alternativt samtliga markägare inom en av de tre etapperna som beskrivs i programhandlingen, arbetar vidare för en möjlig väg framåt. Först då bedöms projektet kunna få en tydlig framdrift som motiverar att regionen lägger ner resurser på en förstudie.

Förvaltningen föreslår att mark- och exploateringsavdelningen ges i uppdrag att utföra en studie rörande framtida lokalisering av drivmedelsförsäljning och markåtkomst för denna inom Visby. Denna studie kan ligga till grund för ställningstagande om eventuell omlokalisering av befintliga bensinstationer inom området.

De frågor som utifrån nuvarande information bedöms som mest avgörande för om området är möjligt att utveckla enligt programförslaget, förutom

markägandet, är frågor gällande marksanering och bensinstationernas behov av skyddsavstånd till bostäder. Finansieringen av marksaneringen, som är tänkt att ske med flera olika parter, försvårar frågan.

I programmet anges inget exploateringsstal utan en strävan efter relativt hög täthet. Möjligt våningsantal har höjts en våning där så bedömts möjligt i linje med Regionstyrelsens beslut 2023-10-31.

Det nordligaste kvarteret pekas i programmet ut som en eventuell lämplig etapp. Förvaltningen har efter samrådet bedömt att grönytan direkt öster om programområdet och Söderrondellen, som är utpekad i gällande ÖP för omvandling, kan vara lämplig att inkludera i denna etapp för att ta ett helhetsgrepp när ombyggnad av Söderrondellen ska studeras. Denna mark ägs av kommunen. Förvaltningen föreslår att frågan studeras vidare parallellt med förstudien. Förstudien bedöms ta cirka 1 år från att den är fullt resursatt.

Ärendets behandling under mötet

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnämnden besluta att godkänna förslag till planprogram, daterat 2024-11-20, för vidare beslut om godkännande i regionstyrelsen.

Arbetsutskottet har 2024-11-07 föreslagit nämnden bifalla förvaltningens förslag.

Planarkitekt Felicia Klasson föredrar ärendet.

Proposition

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att miljö- och byggnämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-10-28
Program för området Kilen och omgivande gaturum, Miljö- och byggnämnden 2024-11-20
Samrådsredogörelse, Miljö- och byggnämnden 2024-11-20
Beslut om betydande miljöpåverkan, Region Gotland, 2024-02-12 (bilaga 1)
Utredningar till programmet, bilagor 2-8
Beslut om samråd i Regionstyrelsen 2023-10-31, RS § 348
Beslut om uppdrag, Miljö- och byggnämnden 2021-02-09 § 11

Överklagandehänvisning

När ett arbete med ett program är klart tas det upp för godkännande i ansvarig nämnd. Programmet blir ett visionsdokument, men antas eller fastställs inte, och är därmed ingen bindande handling som kan överklagas.

Skickas till

Sändlista