

Datum 28 juli 2017

**Regionstyrelseförvaltningen
Region Gotland**

**Startpromemoria för samhällsbyggnadsprojekt del av norra
Visborg samt del av Vädursgatan i Visby, Region Gotland**

Sammanfattning

Nuvarande byggtakt har inte varit så hög på Gotland sedan 1980-talet och all nuvarande regionalt ägd detaljplanlagd mark är därför anvisad för bostadsbebyggelse. Regionstyrelseförvaltningen gör bedömningen att det behövs planlagd mark för i genomsnitt 300 bostäder per år inom de kommande 3-5 åren. Enligt ägardirektivet för Gotlandshem AB ska företaget producera ca 400 hyresrätter fram till o m 2020. I övrigt finns efterfråga av mark för bostadsrättsproduktion och villor i Visby. Förvaltningarna ser ur flera perspektiv att blandad upplåtelseform är eftersträvarnsvärd varför det avspeglas i den här Start-PM.

Den här Start-PM ska inte endast redovisa förutsättningarna för möjligheterna för att bebygga Visborgsområdet med bostäder mm utan blir även utgångspunkten för starten av utbyggnaden av hela Visborgsområdet. Ett större antal arbetsplatser finns redan inom området. Det som saknas är bostäder. Avstampet och utgångspunkten för utbyggnaden kommer att vara den av regionfullmäktige antagna Strukturplan Visborg.

Dialog har skett med såväl företrädare för Stenvalvet som Gotlandshem för att klargöra förutsättningarna för en utveckling av norra delen av Visborg. De har även getts möjligheter att delta vid upprättandet av det framtagna strukturförslaget för området och som ligger till grund för det fortsatta arbetet med utformningen av området. Det har inte framkommit något i inkomna internremissvar som tyder på att det finns några egentliga hinder för utveckling av området. Förvaltningarna gör därför utifrån dialogen och inkomna remissvar bedömningen att det finns förutsättningar för att genomföra en utveckling av området och ställer sig därför också positiv till Stenvalvets planansökan. Det sistnämnda ställer dock krav på att samordning sker med regionen, såväl mark- som infrastrukturmässigt, för att kunna uppnå avsedd utveckling för området. Genomförandet måste dock ske utifrån en helhetssyn för Visborgsområdet. Området får inte planeras som en egen del utan måste sättas in i sitt sammanhang och utgöra en del av hela Visborg.

De ekonomiska förutsättningarna finns men de måste sättas in i ett exploateringsperspektiv, d v s att det kommer att bli "ekonomiskt framtungt" initialt, d.v.s. utgifterna balanseras först när all byggrätt är såld. Något "större netto" som ska bidra till att täcka infrastrukturella utgifter i andra delar uppkommer inte bl. a p.g.a. att infrastrukturen måste få en större omfattning än bara för det berörda exploateringsområdet. Dessutom måste vissa övergripande utredningar göras som avser större områden av Visborgsområdet än det område som Start-PM avser.

Syfte och mål

Denna Start-PM syftar bl. a till att utreda och redovisa förutsättningarna för planläggning för bebyggelseutveckling inom Visborgsområdet och att ge Stenvalvet planbesked utifrån inlämnad planansökan. Utgångspunkten är att kommande exploatering ska ske i enlighet med förutsättningarna i den av regionfullmäktige antagna strukturplanen för området, Strukturplan Visborg. Uppdraget omfattar ett område som ungefärligt motsvarar det som i strukturplanen definieras som norra delen av utbyggnadsområdet för de första tio åren men även området benämnt Äppellunden, beläget vid Stenkumlaväg.

Under utredningen ska dialog ha skett med Gotlandshem och Stenvalvet för att involvera dem i det strukturarbete som ska ske under utredningen och i den kommande processen, inkluderande samordningsformer, för att underlätta kommande genomförande.

Området indelas i olika delar varav en del omfattar Stenvalvets fastighet och en eller flera delar anvisas till Gotlandshem AB. Den återstående marken inom området planeras för markanvisning enligt gällande riktlinjer.

Bakgrund

Ledningskontoret har, 2016-11-01, gett samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen i uppdrag att ta fram en startpromemoria som syftar till att inleda en planläggning av mark för utbyggnad av bostäder inom Visborg. Målsättningen är att identifiera mark för minst två års bostadsproduktion i Visby, med byggstart årsskiftet 2019. Även Äppellunden ska utredas. Se bilaga.

Regionstyrelsen har 2016-11-24, § 281, beslutat att ge Gotlandshem en generell markanvisning inom Norra Visborg omfattande mark för ca 250 lägenheter. Stenvalvet som äger fastigheten inom utredningsområdet har ansökt om planläggning för att skapa möjligheter för att utveckla sin fastighet för olika verksamheter.

Avgränsning/områdets läge

Området omfattar en yta i den norra delen av Visborg, en del ligger nordväst om Vädursgatan och resterande mark ligger norr om Kung Oscars väg och nordväst om Visborgsallén. Avgränsningen är anpassad efter "Strukturplan Visborg". Marken ägs i

huvudsak av Region Gotland men inkluderar även Visborg 1:16 med anledning av inlämnad ansökan om planbesked 2017-01-25, dnr BN 2017/210.

Området blir den första etappen med bostäder och nybyggnation inom Visborg. Det är angeläget att starten av utvecklingen av området följer Strukturplan Visborgs intentioner som helhet så att kommande utbyggnader hela tiden förhåller sig till att de är en del av en större helhet.



Preliminär bebyggelseavgränsning

Gällande planer

Fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025 – Hela Visby, antagen av KF 2009-12-14, §172. Aktuellt område är redovisat som ett omvandlingsområde med inriktning mot bostäder och blandad användning.

Strukturplan Visborg, godkänd av RF 2016-04-25, § 61. Strukturplanen utgör en precisering av "Hela Visby" och har ett tioårsperspektiv. Området föreslås bebyggas med bostäder (flerbostadshus och stadsradhus) samt verksamheter, kontor, park och förskola. I strukturplanen lyfts särskilt hållbarhetsfrågor som bevarande av och god tillgång till attraktiva grönområden, en genomtänkt dagvattenhantering samt hållbart resande. Se bilaga.

Angränsande detaljplaner. Aktuellt område är inte detaljplanlagt. Området öster om Visborgsallén är planlagt för bl a kontor, restaurang/konferens mm.

Planeringsförutsättningar

Stadsbyggnad

En konsult har anlåtats för att ta fram en analys av bebyggelsestrukturen som underlag för kommande detaljplaner (Ahlqvist & Almqvist enligt ramavtal). Med

utgångspunkt från "Strukturplan Visborg" har man tagit fram ett förfinat förslag på kvarters- och gatustruktur (inkl gc) samt tillhörande volymstudier, redovisade hustypologier och enklare gestaltningskoncept. Både kommunal och privat mark omfattas av förslaget. Uppdraget har redovisats i mitten av maj 2017. Strukturförslaget redovisar ca 480 bostäder, ca 13 000 kvm lokaler. Se bilaga. Under kommande planprocesser kommer gestaltningsfrågorna att hanteras och exploateringsgraden slås fast. Bedömningen är att förslaget har en hög exploateringsgrad.

Inom Norra Visborg ska ny bebyggelse planeras utifrån befintlig topografi och naturmark. Bebyggelsen intill Donners hage ska uppfattas som en del av parkmiljön. Intill Donners hage ska byggnadshöjden vara måttlig och underordna sig tallarnas skala, närmare Färjeleden kan byggnaderna vara något högre. En framtida anslutning till Stenkumlaväg ska förberedas i bebyggelse- och infrastruktur. Silningsprincipen ska tillämpas vilket innebär ett tydligt, öppet och förgrenat gatunät med god framkomlighet med tonvikt på hållbart resande.

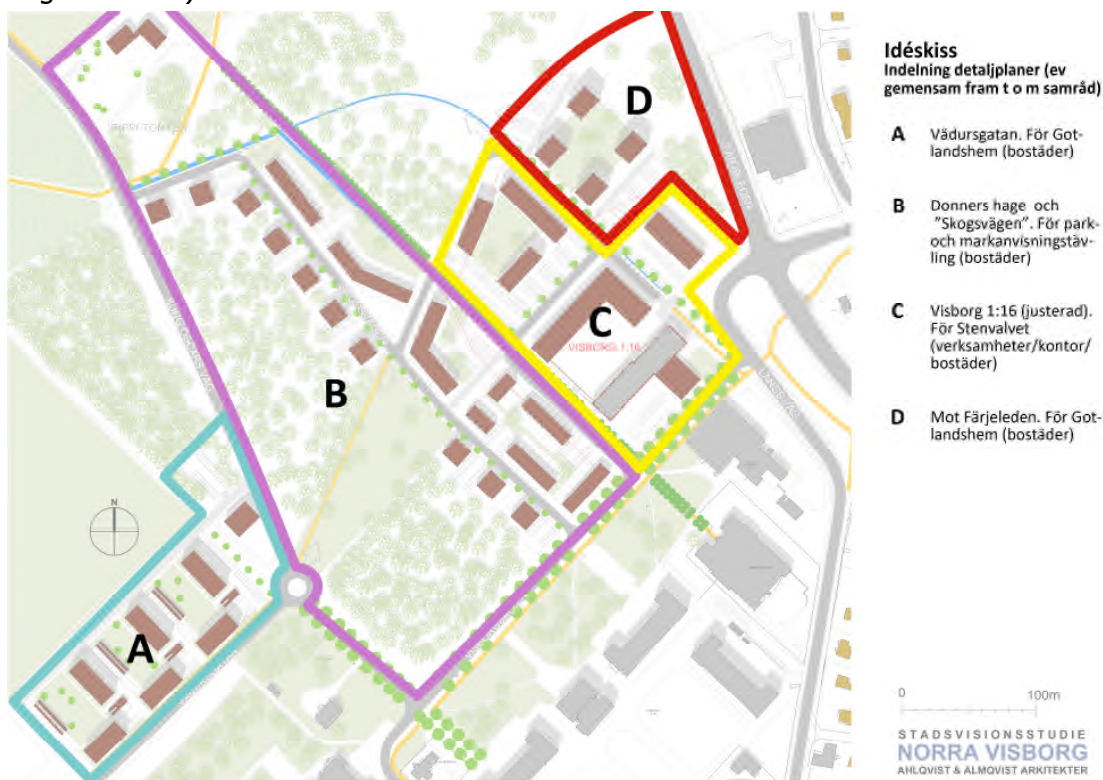


Idéskiss situationsplan

Vid Vädursgatan ska ny bebyggelse inordna sig i befintlig rutnässtruktur med en placering längs gatan, entréer ska orienteras mot gatan. Möjligheter till verksamheter

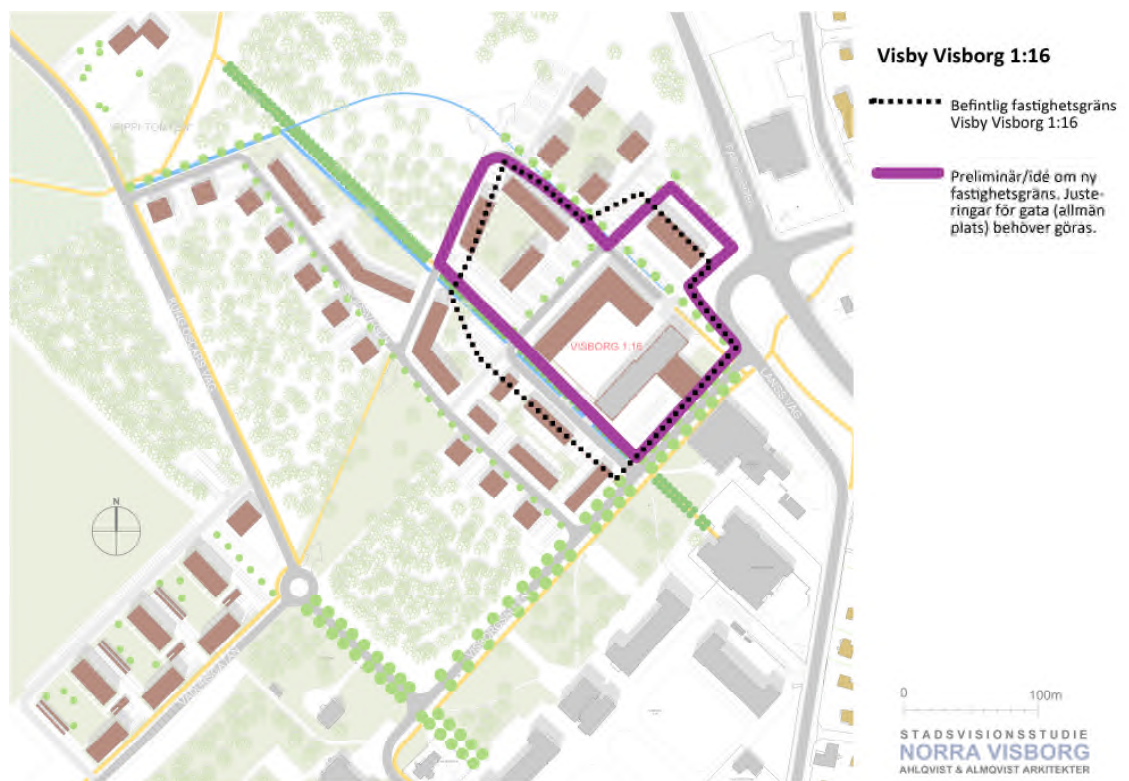
ska ges i bottenvåningarna mot Vädursgatan. Byggnadshöjden ska även här vara måttlig och underordna sig tallarnas skala.

Utifrån analysen av bebyggelsestrukturen finns ett förslag till indelning av området i olika detaljplaner. Med fördel hanteras hela området i en detaljplan fram t o m samråd för att studera och fastlägga den övergripande strukturen (gc-vägar, gator, dagvatten etc).



Idéskiss indelning i detaljplan

Efter samrådet kan området delas in i olika detaljplaner beroende på beslut om direktanvisning eller markanvisningstävlingar. Stenvalvets fastighet Visborg 1:16 kommer att behöva justeras något för att passa in i framtida struktur, se idéskiss nedan.



Idéskiss ny fastighetsgräns

Äppellunden, norr om Färjeleden, kommer sannolikt inte att få någon direkt fysisk koppling till Norra Visborg inom de närmaste tio åren. Vid en exploatering av detta område bör därför de generella principerna för förtätning som beskrivs i föp Hela Visby tillämpas och området ses som en komplettering och förtätning av Visborgs-staden. Äppellunden föreslås därför hanteras som ett eget projekt. Området är relativt komplext och har därför begränsade utbyggnadsmöjligheter med anledning av närheten till Färjeleden och att mark ska reserveras för en framtida sammankoppling mellan Stenkumlaväg och Vädursgatan. Även förutsättningarna för en gång- och cykelbro ska beaktas och utredas vidare.

Gator, gc-vägar, trafiksäkerhet, kollektivtrafik, parkering

Gatustrukturen planeras och anläggs utifrån det upprättade strukturförslaget. Dess struktur fastställs i det kommande detaljplanearbetet. Silningsprincipen, d.v.s undvika återvändsgator, ska eftersträvas. Eftersom området utgör en del av en större helhet fordras att framför allt gc-vägar anläggs längs Kungs Oscars väg till Toftavägen men också från området längs den gamla järnvägsbanken anläggs till cirkulationsplatsen Toftavägen/Färjeleden. Däremot kommer inte den planerade förlängningen av Vädursgatan genom skogspartiet vid Donnershage att anläggas, men väl planeras för ett genomförande. Planering och anläggandet av förlängningen av Vädursgatan från skogspartiet mot Färjeleden kommer att ske men i första hand anläggas som en lokalgata, d v s inte som huvudgata i det här skedet. Berörd del av Vädursgatan samt Kungs Oscars väg förses med nytt

toppskikt av asfalt. Den planerade gatustandarden följer den som anges i Strukturplan Visborg.

Trafiksäkerheten ska utgå från gång- och cykeltrafikanterna. Det innebär upphöjda övergångar anläggs där gc-vägar korsar gatunätet, med tillhörande hastighetssänkning. Tillgängligheten ska vara god och gc-vägar prioriteras så att restidskvoten mellan cykel och bil bör bli mindre än 1,5 till större målpunkter. Målbilden är att cykeln ska bli det naturliga valet att ta sig fram i området vilket även är en förutsättning för att öka cykeltrafiken, vilket gynnar såväl miljö som människors hälsa och i dess förlängning regionens ekonomi.

Exakta lägen för gator, GC-vägar mm behöver fastställas genom förprojektering i ett tidigt skede. Förprojekteringen bör även samordnas med förprojekteringen av utbyggnaden av vatten- och avlopp samt dagvattenhanteringen för området men även för att säkerställa nödvändiga plushöjder för gator och VA. Dessa är även nödvändiga för säkerställa utgångspunkterna för den kommande bebyggelsen inom de kvarter som bildas.

Busshållplatser planeras in utifrån fastställda riktlinjer om ett avstånd om högst 400 m från bostaden. En översyn kommer att ske av såväl ett behov av en ny buss-linje alternativt ändrad linjesträckning samt turtäthet för att öka kollektivtrafikens attraktivitet att vara ett alternativ till bilen.

Det kan konstateras att flertalet gotländska familjer har mer än en bil per hushåll vilket har lett till att nybyggda bostadsrättsföreningar i bl. a Terra Nova har omvandlat grönytor inom kvarteren till parkering. Det kan konstateras att det är som kommunicerande kärn mellan antalet lägenheter och antalet bilar. Utgångspunkten för parkering bör ske utifrån realistiska förutsättningar. Parkeringstalet utgår i nuläget från nu gällande parkeringsnorm. Om parkeringstalet ska sättas lägre än normen måste det sker med utgångspunkt från tydliga ställningstaganden från regionen sida. Till exempel att sänkt parkeringstal förutsätter att bilpool inrättas och som motsvarar det sänkta parkeringstalet. Eller att det med en anvisning av mark följer att exploatören förbinder sig att köpa in sig i ett parkeringsgarage eller liknande anläggning vilken företrädesvis inrättas som en gemensamhetsanläggning. Syftet att minska parkeringstalet för att därmed öka antalet bostäder blir motsägelsefullt med hänsyn till det biltal som finns hos de gotländska hushållen. Det förutsätter istället en väsentligt utökad kollektivtrafik och förbättring/utveckling av gc-nätet.

Park/grönområde

Donners hage ska säkerställas som stadsdelspark med en större lekplats. Möjlighet ska finnas att förlänga Vädursgatan, genom parken, norrut med en anslutning till Färjeleden och Stenkumlaväg. Områdets karaktär av betad hagmark med den

tätortsnära skogen med sina mäktiga tallar ska bevaras. Ett allt ökande intresse för stadsodling för egen odling om än i mindre omfattning analyseras vidare för att där så är lämpligt skapa förutsättningar odling, såväl integrerat i bostadsområden som egna odlingsområden inom park-/grönområden. I övrigt planeras för en grön omgivning med närhet till naturområden. Den befintliga allén söder om Länsstyrelsen med sträckning in i området ska tydliggöras mer och planeras bli ett av flera gång- och cykelstråk i området.

Renhållning

I hållbarhetsprogrammet för Visborg har konstaterats att stadsdelen ska kunna gå före för att testa nya system för att öka insamling och återvinning av både fraktioner och produkter parallellt med sedvanlig avfallshantering. Något som i så fall måste ske fastighetsnära, d v s integrerat med dagen system. Sopsug kan vara ett sådant system. Inom ramen för Strukturplan Visborg fattades inget inriktningsbeslut varför planeringen för området kommer att utgå från traditionell hantering. Om det vid regionen finns en viljeinriktning att öka insamling och återvinning bör ett sådant inriktningsbeslut redan fattas i och med starten av utvecklingen av området. Motsvarande system ökar initialkostnaderna och för att täcka dessa bör de förslagsvis läggas in i exploateringskalkylen för utbyggnaden Visborgområdet.

VA inkl. dagvatten

Sedvanlig utbyggnad av vatten och avlopp kan ske för anslutning till det avloppsledningsnät som finns i anslutning till området. Utbyggnaden bedöms inte att medföra behov av åtgärder för utökning av Visby reningsverks kapacitet.

Enligt Hållbarhetsprogrammet för Visborg bör samhället av miljö- och hållbarhetsskäl egentligen inte fortsätta bygga oseparatorade avloppssystem utan parallella system. Omhändertagande av gråvatten samt dubbla system fordrar därför val för ny inriktning för VA-verksamheten. Ett i så fall medvetet val som innebär att miljö- och hållbarhetsaspekterna prioriteras framför kostnaderna för utbyggnaden för såväl regionen som exploitörer/byggherrar. Något sådant inriktningsbeslut fastställdes inte inom ramen för Strukturplan Visborg. Om det är regionledningens vilja att separerade avloppssystem ska anläggas inom Visborgsområdet bör ett beslut om detta fattas så att det kan ingå i den kommande planeringen för berörd del av norra Visborg.

En förstudie av dagvattenhanteringen har gjorts av StormTac AB på uppdrag av Region Gotland. Se bilaga. Utredningen omfattar förorenings- och flödesberäkningar avseende dagvatten och basflöde för Visborgs avrinningsområde. För planerad damm har beräknats dess dimensioner för att i ett första skede, etapp 1, omhänderta (rena och flödesutjämna) dagvatten från Norra Visborg. Denna damm föreslås i nästa skede utgöra en fördamm till en huvuddamm som tillsammans ska omhänderta dagvattnet

från avrinningsområde 1 för Visborg med syfte att rena dagvattnet tillräckligt och för att utjämna flödena så att befintlig kulvert under Toftavägen ska klara flöden vid 20-årsregn utan att översvämning sker. Beräkningarna är översiktliga och behöver uppdateras i senare skeden i en detaljerad dagvattenutredning när det finns mer detaljerade uppgifter om exploateringarna, samt efter en nivåstudie för transportsystemet till och från dammen ut till befintlig kulvert. En sådan utredning måste avse hela avrinningsområdet för att säkerställa att självfall uppnås och för att kunna dimensionera det slutliga behovet av ytor för sedimentationsdamm och fördröjningsdamm samt ev. översvämningssyta. Dammen planeras in som ett trevligt inslag i stadsbilden och boendemiljön. Sommartid kan vattnet i dammen användas för bevattning.

I anslutning till gatorna anläggs infiltrationsstråk och gatorna förses med mindre fördröjningsmagasin med växtbäddar. Syftet med växtbäddarna är att de ska ta upp ev. föroreningar innan vattnet når fördröjningsdammen.

Grundprincipen är att lokalt omhändertagande ska ske på den egna fastigheten. I övrigt gäller följande förutsättningar för omhändertagande av dagvatten mm

- fördröjningsmagasin motsvarande 20 mm regn ska anläggas inom varje fastighet
- anläggande av sedumtak påverkar fördröjningsmagasinets omfattning
- miljövänliga byggmaterial (utvändigt), d v s zink och koppar som kan förorena dagvattnet får inte användas
- för parkeringsplats för fler än 50 bilar ska oljeavskiljare eller motsvarande finnas

-tak- och dräneringsvatten ska inte blandas med förorenat vatten från parkering
Avledning av dagvattnet sker till öppna diken/infiltrationsstråk vidare till ett större fördröjningsmagasin/damm enligt strukturplanen.

El, fjärrvärme, fiber

El, fjärrvärme och fiber finns i anslutning till området. GEAB har lyft fram behovet av en samordning tidigt i processen för planering av ledningstråk, placering av nätstationer, effekt- och energibehov mm för att uppnå en optimal lösning. Samordning med GEAB planeras in tidigt i kommande detaljplane-process.

Räddningstjänst

Förutom att sedvanlig tillgång till brandposter planeras in inför VA-utbygganden måste även utrymme och åtkomst säkerställas för räddningstjänstens höjdbilar. Kraven på utrymme för såväl räddningsvägar som uppställningsplatser ökar allt eftersom antalet varningar ökar på bebyggelsen. Något som får beaktas vid kommande bebyggelseplanering och bygglovprövning

Socioekonomiska förutsättningar – "billiga bostäder"

Att skapa goda socioekonomiska förutsättningar ur ett boendeperspektiv fordrar medveten styrning. Det handlar bl. a om att styra upplåtelseformer men det kan även handla om att skapa förutsättningar för att få fram s.k. "billiga bostäder". Med det avses billigare hyresrätter. Något som inte är helt enkelt p.g.a. byggkostnadsläget i Sverige. För att få fram billiga bostäder fordras andra åtgärder än att försöka pressa byggkostnaderna. Billigare bostäder kan ev. åstadkommas på lite varierande sätt.

Ett sätt som håller på att utvecklas inom bl. a Örebro kommun är att regionen på samma sätt som Örebro börjar tillämpa upplåtelse med tomträtt, med tilläggsavtal som reglerar en fastställd hyresutveckling under 15 år. Givetvis utifrån en fastställd indexering. Om avvikelse sker från tilläggsavtalet får hyresvärden betala ett kännbart vite. På det här sättet kan hyran för 40 % av det totala antalet lägenheter i ett kvarter sättas lägre än för övriga lägenheter. Syftet är att säkerställa "billigare" lägenheter för personer och familjer med särskilda ekonomiska förutsättningar. Man ska dock vara medveten om att upplåtelse med tomträtt innebär att marken inte säljs varför inkomster som ska täcka exploateringskostnaderna uteblir.

Ett annat sätt som har tillämpats i Göteborg är att allmännyttan får i uppdrag att bygga bostadsrätter och att använda försäljningsvinsten för att sänka hyran för hyresrättsprojekt. Även i dessa fall regleras de ekonomiska förutsättningarna för att säkerställa lägre hyror.

Barn- och jämställdhetsperspektiv

Blandningen av hustypologier och upplåtelseformer tillsammans med en sammanhängande infrastruktur (gc, gata mm) ger goda förutsättningar för social hållbarhet och är positivt ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Lägg därtill närhet till förskola och grönområden med hög kvalitet.

Barn är den främsta brukaren av utemiljön, i första hand den vardagsnära miljön. Det innebär att bostadskvarteren bör innehålla grönytor för lek och som mötesplatser för att skapa en trygg boendemiljö. En grönytefaktor kan med fördel fastställas för att säkerställa barnens behov. En hög exploateringsgrad motverkar normalt sätt detta och ska undvikas.

Miljöbedömningar

Även om radonhalterna generellt sett är relativt låga på Gotland kommer mätning att föreskrivas för att säkerställa att bebyggelsen radonsäkras. Buller från vägar och ev. från verksamheter inom det s.k. regementsområdet säkerställs i detaljplaneringen genom bebyggelsens placering och utformning. Hastighetsreglering är ytterligare ett sätt att hantera buller liksom att minska partikelutsläpp och uppvirvling av partiklar från vägbanan. Eftersom viss bebyggelse av bostäder kommer att ske i zonen 500-1000 meter från reningsverket genomförs

en förberedande planering av reningsverket för att åtgärder vidtas för det fall att återkommande luktolägenheter uppkommer.

Planeringen av dagvattenhanteringen ska beakta att området ligger inom det sekundära vattenskyddsområdet i och med att dagvattenhanteringen bygger på lokalt omhändertagande med bl. a öppna diken med målsättning att nederbörden ska återförenas med det naturliga kretsloppet. Regionens dagvattenstragi ska tillämpas i berörda delar. Utifrån försvarets uppgifter förekommer endast ett förorenat område inom Norra Visborgsområdet. Området ligger inom den fastighet som ägs av Stenvalvet. I övrigt finns inga kända föroreningar. Områdets militära historia innebär att marken oftast är klassad som riskklass 3, måttlig risk. Av det skälet ska förekomst av markföroreningar generellt kontrolleras.

Behovsbedömningar angående eventuellt behov av miljökonsekvensbeskrivningar görs i samband med detaljplaneläggning.

Kulturmiljö

Delar av sträckningen för den tidigare järnvägsdragningen genom norra Visborgsområdet kommer att bevaras i och med planerade gc-vägar. Pippihusets tomt är ett gammalt torpställe tillhörande Kungsladugården. Trädgården är ett fint bevarat inslag och markerar platsen för huset. Tomten bör kunna tydliggöras och vara en del av stråket in mot Söderrondellen. Hänsyn bör tas till växtvalet vid nyplantering på platsen. Här finns befintliga kulturvärden med möjlighet att förstärka dessa värden och skapa en plats intill gc-väg och förskoletomt. Förskoleverksamheten (5 avdelningar) bör få en tydlig koppling till "Pippitomten" och den nya gc-vägen.

Naturvärden

I området finns naturvärden som kräver hänsyn vid planeringen. I den inventering Calluna AB gjorde av området 2011-2013 finns väl beskrivet vilka värden som finns och hur de ska skötas. I området finns exempelvis alléer med höga naturvärden och som är biotopskyddade. Det finns också en rik förekomst av gamla tallar, 150-200 år gamla. Vid en exploatering bör målsättningen vara att spara så många som möjligt av de äldsta träden samt friställa dessa. Hänsyn ska också tas till blottad sand som bin behöver för att bygga sina bon. Blommående träd och buskar är en viktig näringsresurs för pollinerande insekter och betydelsefulla miljöer för småfåglar. Planeringen av grönytorna bör därför utformas så att den biologiska mångfladen gynnas.

Geoteknisk undersökning och markarbeten

I och med att området tidigare har varit ett regementsområde finns ingen större kännedom om markförhållandena. De faktiska geotekniska förutsättningarna måste därför klarläggas genom utredning vilket kommer att ske under

kommande planarbete. Området sluttar från Färjeleden ner mot Kung Oscars väg. Av det skälet måste områdets höjdnivåer klarläggas noggrant för att även klargöra behovet av markarbeten för den planerade bebyggelsen och gatunätet.

Arkeologiska undersökningar

För norra Visborgsområdet har lösfynd hittats i samband med anläggandet av järnvägen som indikerar på en vikingatida begravningsplats. Behovet av arkeologiska undersökningar klargörs genom arkeologiska utredningar under planarbetet.

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal kommer att tecknas med berörda enskilda fastighetsägare i samband med detaljplaneläggning. Vad gäller Region Gotlands mark tas plankostnaden ut i samband med markförsäljning.

Fastighets- och avtalsrättsliga förutsättningar

All mark ägs av regionen förutom fastigheten som inrymmer bl. a Länsstyrelsen. Den ägs av Stenvalvet. De fastighetsrättsliga förhållandena för området får därför anses okomplicerade förutsatt att en överenskommelse träffas med Stenvalvet för att uppnå en lämplig struktur för båda parter vilket kommer att ske genom inlösen alternativt markbyte.

Den mark som avsätts för nya bostadskvarter kommer att indelas i fastigheter inför kommande försäljningar. Övrig mark indelas som allmän platsmark samt en fastighet inom vilken en förskola kommer att byggas.

Sedvanlig markanvisning sker efter det att detaljplanesamråd har skett. För mark som anvisas kommer markanvisningsavtal att upprättas vilket ger exploatören ensamrätt att under en bestämd tid förhandla med regionen om köp av fastighet. Exploateringsavtal (genomförandeavtal) ska upprättas med alla fastighetsägare/exploatörer, inkl. Stenvalvet, inför bebyggande av berörda fastigheter. Dessa tydliggör vem som gör vad och vilket ansvar berörda har samt fördelning av kostnadsansvaret för genomförandena.

Dialog

I enlighet med uppdraget har dialog skett med Stenvalvet såsom berörd fastighetsägare, tillika sökande av planbesked för sin fastighet, och med Gotlandshem, i och med regionstyrelsens beslut om direktanvisning. De har även getts möjligheter att delta vid upprättandet av den framtagna strukturförslaget för området och som ligger till grund för det fortsatta arbetet med utformningen av området.

Ekonomi

Obalans uppkommer i princip alltid när de gäller exploateringsprojekt. Dels över tiden men även p.g.a. att det för ett område såsom Visborg innebär att infrastrukturen måste byggas ut i en större omfattning än för själva exploateringsområdet. Utgifterna för genomförandet av planerade och nödvändiga åtgärder kommer att balanseras av inkomster över tiden för hela Visborgsområdet. Det innebär att vissa områden kan komma att uppvisa en negativ resultat medan andra kommer att uppvisa ett positivt resultat. Budgetmedel har begärts i exploateringsbudgeten för budgetperioden 2018-2020.

Utgifter

Utgifterna för utbyggnaden av VA bedöms kunna täckas av anslutningsavgifterna. Däremot kommer kostnaderna för fördröjningsdammen för dagvatten inte att täckas av dessa avgifter. Om inte dammen iordningställs, d.v.s. att ingen fördröjning sker, fordras att befintlig dagvattenledning från Visborgsområdet genom Södra Hällarna måste bytas ut till en kostnad om 5-7 Mkr. Det är alltså en kostnad som uppstår så fort byggnation sker eftersom befintlig avledning inte klarar av att hantera mer dagvatten. Översvämning kommer i så fall att ske vid regn om inte ny större ledning grävs ner såvida dammen inte byggs.

Nedanstående kalkyl är en bruttoredovisning av utgifterna. De ungefärliga utgifterna för genomförandet bedöms vara följande

Nya gator, GC-vägar och trottoarer med belysning inkl projektering och oförutsett	ca 24,4 Mkr
Upphöjda trafiksäkra övergångar	ca 0,30 Mkr
Utvämningsmagasin dagvatten gator med växtbäddar	ca 0,4 Mkr
Cirkulationsplats inkl projektering och oförutsett	ca 4,5 Mkr
VA inkl dagvatten inkl projektering och oförutsett	ca 7,5 Mkr
Damm för dagvatten inkl projektering och oförutsett	ca 7,5 Mkr
Dagvattenutredning, detaljplaner, MKB, grundkarta, bullerutredning mark- och geoteknisk undersökning, bullerutredning, arkeologiska	
Utredningar, markanvisning	ca 3,65 Mkr
Fastighetsbildning och inlösen	0,5-0,7 Mkr
Lekplats samt anpassning grönsstrukturen inkl projektering	ca 4,0 Mkr
Markarbeten och iordningställande av grönområden	ca 1,55 Mkr
<u>Byggherreomkostnader/projektledning för alla delprojekt</u>	<u>2,65 Mkr</u>
Summa	56,95-57,15 Mkr

Inkomster

I det här skedet finns ingen exakt byggrätt fastställd och förhandlingen med Stenvalvet om deras del av infrastrukturkostnaderna har inte förhandlats varför angiven nivå för inkomsterna endast är en bedömning. Inkomsterna bygger i huvudsak på försäljning av byggrätt inom den mark som ägs av regionen och VA-avgifter. Inkomsterna beräknas uppgå till ca 60,5 Mkr. Inkomsterna från byggrätt utgår från en nivå om lägst 1 650 kr/kvm BTA, d.v.s. den är i princip i nivå med den som angavs i Strukturplan Visborg.

Inkomster från VA-avgifter	ca 7,5 Mkr
Inkomster från försäljning av byggrätt	ca 49,5 Mkr
Inkomster från markförsäljning och gatukostnadsersättning	ca 3,0 Mkr
<u>Inkomster för plankostnader med tillhörande utredningar</u>	<u>ca 0,5 Mkr</u>
Summa	ca 60,5 Mkr

Den ekonomiska redovisningen bygger i det här läget på översiktliga bedömningar och kommer att konkretiseras under tiden för planprocessen. Vid jämförelse med motsvarande åtgärder utförda inom andra områden och i övrigt kända förutsättningar, eller okända, får bedömningen mellan utgifter och inkomster anses tillräckligt tillförlitlig.

Obalans

Obalans mellan utgifter och inkomster kommer att uppstå över tiden i och med att utgifterna för infrastruktur mm ligger före tidpunkten för inkomsterna. Det uppskattade överskottet blir något mindre av framför allt tre skäl. Dels att struktur-/stadsvisionsförslaget medför proportionellt sett lite mer gator än normalt. Dels att Start-PM omfattar investeringar för en cirkulationsplats och dagvattendamm som även kommer att betjäna ytterligare bebyggelse inom Visborgsområdet och som kostnadsmässigt därför borde fördelas på ytterligare exploateringar. Dels för att gator och gc-vägar utanför struktur-/stadsvisionsområdet har tagits med för att uppnå intentionerna i Hållbarhetsprogrammet för Visborg. De kommer att vara tillfarter till Visborgsområdet och även dessa kommer att betjäna andra delar av Visborgsområdet som inte ingår i den här exploateringen.

Om det är så att det uppskattade överskottet bör bli högre för att täcka framtida utgifter för infrastruktur inom andra delar av området kan ett sätt vara att priset för byggrätten sätts högre än den uppskattade nivån som utgår från hela Visborgsområdet enligt Strukturplan Visborg. Vid tidigare markanvisningar har ju marknaden visat att den är beredd att betala ett högre pris än det angivna utgångspriset. Att öka utgångspriset från 1 650 kr/kvm BTA till 2 000 kr/kvm BTA innebär en inkomstökning på drygt ca 10,5 Mkr.

Ökade driftskostnader

Ett genomförande leder till utökning en av driftsuppdraget för teknikförvaltningen. Det utökade VA-uppdraget täcks in genom VA-avgifter. Utökad uppdrag avseende gator, GC-vägar samt park/lekpark innebär dels ökade kapitalkostnader om ca 2 282 000 kr (år ett) förutsatt 50 års avskrivning VA och 25 år för gator och lekutrustning, d.v.s. för s.k. värdebärande investeringar som inte s.k. regleras mot kommande försäljningsintäkter. Övriga driftskostnader, dock exkl. underhåll, d.v.s. för renhållning gator, belysning, skötsel av park, ökar med ca

270 000 kr/år. För att klara sitt driftuppdrag och sitt åtagande måste Teknikförvaltningen kompenseras för dessa ökade drift- och kapitalkostnader.

Genomförande

Detaljplanarbetet kommer att genomföras enligt normalt planförfarande. Region Gotland kommer att vara huvudman för ren-, spill- och dagvatten och allmän platsmark inom planområdet. Dagvattenlösningen förutsätts ha ett långtgående lokalt omhändertagande med avledning till öppna diken/infiltrationsstråk för att återföra vatten till grundvattnet. Dagvattnet leds till en anlagd damm som ska fördröja utflödet genom Södra Hällarna ut i Östersjön.

Regionen kommer att ansvara för viss ombyggnad och utbyggnad av nya gator och gc-vägar inom området (allmän platsmark) med god tillgänglighet samt trafiksäkerhetsanpassa övergångar för cyklister och gående. Vid korsningen Vädursgatan och Kung Oscars väg planeras för en mindre cirkulation. Regionen ansvarar även för genomförandet av de anpassningarna av grönstrukturen som blir aktuella. Det handlar i första hand om att anlägga en stadslekpark och att tydliggöra den s.k. "Pippitomten" och den befintliga allén samt skapa en god grönstruktur i området såväl för de boende som för växt- och djurlivet.

Fastighetsägare/exploatörer ansvarar för genomförandet av alla övriga åtgärder som fordras inom de fastigheter som bildas efter genomförd detaljpaneläggning.

Sedvanliga mark- och geotekniska samt arkeologiska utredningar liksom miljökonsekvensbeskrivning kommer att ske i samband med detaljpaneläggningsen. Några indikationer på markföroreningar inom området finns inte annat än de som försvaret har åtgärdat. Enligt lagstiftningen är det fastighetsägaren som ansvarar för att marken inte ska vara förorenad varför det bör göras markundersökningar för att säkerställa markens miljömässiga klassificering uppfyller kraven för att kunna användas för bostadsbebyggelse.

I ett inledande skede utförs grundkartearbete som ska ge detaljplanen nödvändiga grundförutsättningar men även förutsättningar för kommande byggnation och projektering. I ett tidigt skede görs en förprojektering för infrastrukturen vilket bygger på höjddata från inmätningen för grundkartan. Med förprojekteringen som grund kan kostnaderna för infrastrukturen bedömas säkrare än de tidigare upprättade uppskattningarna. Under detaljplanarbetet och markanvisningen hanteras också gestaltungsfrågorna mer detaljerat.

I och med att området under lång period har använts för försvarsändamål finns inga uppgifter säkerställda vad gäller det arkeologiska läget. Det säkerställs genom arkeologiska utredningar och eventuella undersökningar.

Vid ett genomförande kommer förändringar av fastighetsindelningen följa detaljplanen. Dels i form av överföring av mark men även indelning i nya fastigheter.

I slutet på planprocessen upprättas den slutliga projekteringen av infrastrukturen samt förfrågningsunderlag för upphandling av densamma. Byggandet av infrastrukturen kan startas först efter det att detaljplanen är fastställd och har vunnit laga kraft.

Krav i genomförandeavtal

Hållbarhetsprogrammet för Visborg innehåller ett större antal målbilder för regionens stadsbyggnad, bl. a ur ett livscykelperspektiv. Se bilaga. Det innebär även att om det ska få genomslag i utvecklingen av det gotländska samhällsbyggnadet måste krav ställas på byggherrar och exploatörer. Förutom Hållbarhetsprogrammet finns ett antal styrdokument fastställda och som är tillämpliga vid samhällsbyggnadet. Om dessa styrdokument ska få genomslag bör krav ställas i exploateringsavtal. Vilka krav som ska ställas liksom omfattningen är inte helt tydligt. Arbetet med att säkerställa de krav som regionen ska ställa bör prioriteras.

Arbetets bedrivande

Genomförandearbetet kommer att bedrivas enligt planprocessen och i projektform enligt regionens fastställda projektmodell med representanter från berörda förvaltningar och i samverkan med berörda fastighetsägare/exploatörer och deras konsulter.

Projektorganisationen bemannas av berörda förvaltningar.

Projektägare	RSF, enhetschef hållbarhet och reg.utveckl.
- uppdragsgivare	RSF, expl.strateg/verksamhetsledare
- styrgrupp	RSF/SBF/TKF
- projektledare	TKF

Delprojektledare (vid genomförande av projekt)

- detaljplan	Plan/SBF
- markanvisning	MoS/TKF+ Plan/SBF
- mark, avtal och utredn. mm	MoS/TKF
- VA inkl dagvatten	VA+ Proj.avd/TKF
- gata, GC-vägar, belysn. o dyl	MoS+Proj.avd/TKF
- grönstrukturen	MoS/TKF

Sakområdesrepresentanter (vid genomförande av projekt)

- trafik	MoS/TKF
- kollektivtrafik	KTE/TKF
- bygglov	BE/SBF

- natur/miljöinventering – MKB Plan/SBF
- socioekonomiska frågor RSF
- driftsuppdrag VA+Gata/park/TKF

RSF= regionstyrelseförvaltningen TKF = teknikförvaltningen
SBF= samhällsbyggnadsförvaltningen Plan = planenheten
BE = enheten för bygglov KTE = kollektivtrafikenheden
VA = vatten- och avloppsavdelningen Proj.avd = projektavdelningen
MoS = mark- och stadsmiljöenheden Gata/park = gata- och parkavdeln.

Preliminär tidplan planprocess inkl. markanvisning

Under förutsättning att personella och ekonomiska resurser tilldelas kan ett genomförande ske enligt följande

- Start-PM till RS för beslut 3 kv. 2017
- samråd detaljplan 2 kv. 2018
- markanvisning för mark som ska anvisas 3 kv. 2018
- granskning detaljplan 1 kv. 2019
- antagande av detaljplan 2 kv. 2019

Under planprocessen genomförs MKB (om extern), mark-, geoteknik och arkeologiska undersökningar och naturinventeringar

Under förutsättning att budgetmedel och personella resurser finns beslutade planeras för

- grundkartearbete 4 kv. 2017
- förprojektering 1 kv. 2018
- projektering 4 kv. 2018
- upphandling 1 kv. 2019
- start byggande infrastruktur 2 kv. 2019

Sedvanlig markanvisning sker av de delar som inte ska direktanvisas till Gotlandshem. Därmed delas utredningsområdet upp i flera detaljplaner där detaljplanearbetet fortsätter utan uppehåll för markanvisning enligt planprocessen för de delar som ska direktanvisas samt området som ägs av Stenvalvet. Planarbetet för de delar som ska markanvisas enligt fastställd huvudprincip sätt stannar upp under tiden för markanvisningens genomförande. Anvisningen kommer att innebära att den eller de som kommer att få mark anvisad kommer att kunna delta i utformningen av planen under den återstående tiden av planprocessen. Under tiden för markanvisningen förs motsvarande dialog, som löses inom ramen för markanvisningen, vad gäller gestaltningen mm med Gotlandshem och Stenvalvet för deras berörda områden.

SBF:s och TKF:s bedömning

I likhet med regionstyrelseförvaltningen/ledningskontoret kan förvaltningarna konstatera att det inte finns detaljplanelagd mark för bostäder i Visby. För att

kunna möta behovet av nya bostäder bör utvecklingen av Visborgsområdet ske i enlighet med intentionerna för Strukturplan Visborg med start genom detaljplaneläggning av del av norra Visborgsområdet. Avsaknaden av motsvarande detaljplanelagd mark motiverar att detaljplaneläggningen prioriteras framför annan planläggning som inte avser bostadsbebyggelse liksom att nödvändiga personella resurser tillsätts för att kunna genomföra såväl planläggning som efterföljande exploatering.

Den ekonomiska bedömningen är att ett genomförande kan utgå från att det på sedvanligt vis kommer att vara "framgång" ekonomiskt. Inkomsterna ligger av förklarliga skäl inte i fas med utgifterna. Genomförandet kommer emellertid att kunna finansieras fullt ut av inkomsterna från försäljningen av byggrätter mm. Om ett större överskott önskas för att finansiera kommande infrastrukturutbyggnad inom området kan det ske genom att nivån för priset på byggrätt höjs. Vid de markanvisningar som genomförts under de senaste åren har ju marknaden visat att den är beredd att betala ett högre pris än det som regionen har satt som miniminivå. Lite beroende på utvecklingen i närområdet i övrigt kommer regionens kunna öka sina inkomster.

Den samlade bedömningen är att det är väsentligt att flera frågor, framför allt infrastrukturfrågor, måste ses utifrån ett helhetsperspektiv för hela Visborg. Det norra området måste ses som en del i en helhet för att utvecklingen av Visborgsområdet ska lyckas. En helhetsbedömning är nödvändig dels ur ett ekonomiskt perspektiv men framför allt för att styra inriktningen för utvecklingen av Visborg i sin helhet. Det är därför nödvändigt att inriktningsbeslut med koppling till målbilderna i Hållbarhetsprogrammet för Visborgs fattas. Åtminstone för att ange inriktning för vilka målbilder som förväntas uppnås.

Utifrån redovisningen i den här startpromemorian föreslår teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningarna **att**

1. Byggnadsnämnden får i uppdrag att ta fram detaljplan/detaljplaner för området i enlighet med strukturplanens intentioner enligt föreslagen indelning.
2. Visby Visborg 1:16 hanteras som en egen detaljplan men ska samordnas med omkringliggande planer. Plankostnadsavtal ska tecknas med exploatören.
3. Tekniska nämnden får i uppdrag att genomföra markanvisning. GotlandsHem föreslås få mark direktanvisad i den norra delen och intill Vädursgatan efter antagna detaljplaner. Preliminär avgränsning görs efter samråd. Efter samråd ska markanvisning av Regionens resterande mark ske enligt fastställd huvudprincip.
4. Tekniska nämnden får i uppdrag att träffa överenskommelse om ny fastighetsindelning och överenskommelse med principer för fördelning av kostnader för utbyggnad av infrastruktur träffas med Stenvalvet.

Nedanstående uppdrag/särskilda projekt och direktiv är en förutsättning för att ovanstående ska kunna genomföras

Dagvattenfrågan måste hanteras som ett särskilt projekt och omfatta aktuellt område samt hela det berörda avrinningsområdet inom vilket det aktuella området är beläget. Tekniska nämnden ges i uppdrag att utreda och fastställa hur dagvattenhanteringen för avrinningsområdet ska lösas.

Vatten och avlopp, dagvatten park, gator och gc-vägar behöver förprojekteras. Tekniska nämnden ges i uppdrag att genomföra förprojektering i initialskedet av planprocessen samt detaljprojektering inför utbyggnaden av infrastrukturen.

Det råder oklarheter kring vilka krav som Region Gotland ställer på exploatörer för att uppnå bl. a ett hållbart samhällsbyggande. Regionstyrelseförvaltningen ges i uppdrag att konkretisera vilka mål enligt Hållbarhetsprogrammet för Visborg som ska uppfyllas samt tydliggöra de krav som Region Gotland ska ställa i exploateringsavtal för att uppnå ett optimalt och hållbart samhällsbyggande.

Fastställelse av inriktning för hantering av avfall och avlopp utifrån Hållbarhetsprogrammet för Visborg. Regionstyrelsen fastställer inriktningen.

5. Äppellunden hanteras som ett eget ärende. Byggnadsnämnden får i uppdrag att ta fram en detaljplan för området i enlighet med intentioner som finns beskrivna i Föp Hela Visby och Strukturplan Visborg. Tekniska nämnden får i uppdrag att genomföra markanvisning genom tävling. Ärendet prioriteras efter Norra Visborg.

Ett genomförande av ovanstående och enligt redovisad tidplan förutsätter att det avsätts nödvändiga medel/ resurser för projektering och personella resurser för framtida genomförande.

SAMHÄLLSBYGGNADS- OCH TEKNIKFÖRVALTNINGARNA

Anders Rahnberg
Chef enhet plan

Jenny Iversjö
Chef planerings- och utvecklingsavdelningen

Bilagor:

Uppdrag Start-PM

Strukturplan Visborg

Hållbarhetsprogram Visborg

Ansökan planbesked Stenvalvet

Stadsvisionsstudie Norra Visborg

Dagvattenutredning StormTac