

Förord

Visby är Gotlands naturliga centrum och den framtida utvecklingen av staden har därför stor betydelse för hela Gotlands utveckling. I det nu framtagna förslaget till fördjupad översiktsplan har en sammanvägning gjorts av olika anspråk, vilket resulterat i en plan med ambitionen att bidra till att uppfylla de mål och den önskade utveckling som beskrivs i det regionala utvecklingsprogrammet, Vision Gotland 2025, antagen av kommunfullmäktige i juni 2008. Utgångspunkten i den fördjupade översiktsplanen är det överordnade målet om en hållbar utveckling ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Tillväxt ger förutsättning för välbstånd. Planens syfte är att skapa förutsättningar för denna tillväxt, genom att redovisa områden för bostäder, handel, industrier och andra verksamheter som leder till en positiv utveckling.

Visbys förutsättningar, som en plats där man kan leva gott och skapa sig en trygg framtid, är unika. I skapandet av den goda livsmiljön är det viktigt att finna former för att förena det gamla med det nya. Bevarandet av den medeltida stadskärnan – världsarvet Visby - är en självklarhet liksom ambitionen att skapa en miljö där bostäder och verksamheter kan samsas och därmed skapa förutsättningar för en fortsatt levande och blomstrande stad. En ambition är också att innerstaden ska harmonisera med staden utanför murarna. Östercentrum ska förstärkas som Visbys handelscentrum och tillsammans med innerstaden utvecklas till en attraktiv stadskärna med mötesplatser och ett brett utbud.

Visborgsområdet utgör den stora potentialen för Visbys framtida utveckling. Genom nedläggningen av P 18 har området frilagts för ny markanvändning. Ett gott exempel på vikten av hur något negativt i slutändan kan vändas till något positivt. Inom området är, förutom bostäder, även stora markytor avsatta för verksamheter och handel. Målet är att forma en attraktiv stadsdel med bostäder, goda kommunikationer och närhet till arbete, kommunal service och rekreation – ett unikt område som kan erbjuda så höga kvaliteter att det kan

locka till sig den inflyttning och befolkningsökning som är så viktig för vårt framtida välbstånd. Vid sidan av Visborgsområdet planeras förtätningar med bostäder inom bland annat gamla A7-området och Torslunden.

Folkhälsoaspekterna utgör tillsammans med miljöfrågorna centrala utgångspunkter i planarbetet. Tillgång och närhet till rekreation, fysisk aktivitet och natur- och kulturupplevelser är alla viktiga faktorer i friskvårdsarbetet. Ett huvudnät för cykelvägar har arbetats in i översiktsplanen för att möjliggöra en minskning av bilberoendet när det gäller kortare transporter mellan hem, arbetsplatser, kommunal service och dagligvaruhandel. Ett grundläggande mål är att skapa trygga miljöer och mötesplatser där alla kan vistas utan att behöva känna oro.

Ett av målen i Vision Gotland 2025 är att Gotland ska utvecklas som ett centrum i Östersjöregionen. För att uppnå detta krävs en samhällsplanering där alla aktörer måste kunna samsas om en gemensam vision. Ett aktuellt exempel på denna planeringskomplexitet är det förslag till utvecklingsplan för Holmenområdet som arbetats fram. Här möts anspråken från kryssningstrafiken, evenemangsaktörer, gästhamnen, högskolan och turismen med Visbybornas behov av en attraktiv miljö för promenader och rekreation.

Den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet är ett planeringsunderlag i det gemensamma arbetet för Visbys framtida utveckling där utbyggnad och expansion ska ske i samklang med bevarandet av stadens unika natur- och kulturkvaliteter.

Visby november 2009

Eva Nypelius
Kommunstyrelsens ordförande

Bo Dahllöf
Regiondirektör



Inledning

Vad är en fördjupad översiktsplan?

Varje kommun ska enligt plan- och bygglagen (PBL) ha en aktuell kommuntäckande översiktsplan. Arbetet pågår med att ta fram en ny översiktsplan för Gotland – Bygg Gotland 2010-2025, med samråd under februari till april 2009. Den tidigare översiktsplanen, Vision Gotland 2010, antogs 1995. Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Nästa planeringsnivå är fördjupade översiktsplaner. En sådan plan är en fördjupning av eller detaljering av den kommuntäckande översiktsplanen för ett mindre geografiskt avgränsat område av kommunen, en kommunedel, tätort eller delar av en tätort. Framtagandet av en fördjupad översiktsplan följer samma regler som den kommunomfattande översiktsplanen.

Översiktsplanen och dess fördjupningar utgör således några av kommunens viktigaste strategiska inriktningsdokument för kommunens planering i vid bemärkelse, till exempel beträffande lokalisering av bostäder, arbetsplatser och service inom kommunen och andra strukturbildande anläggningar som transportinfrastruktur och tekniska försörjningssystem. Planeringsprocessen ger också medborgarna möjlighet till dialog kring kommunens framtida utveckling. Planerna antas av kommunfullmäktige. Dessförinnan ska de ha varit föremål för såväl samråd som utställning där bl a myndigheter, allmänheten och intresseorganisationer ska ha möjlighet att lämna synpunkter på dem.



I översiktsplanerna redovisas de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse och verksamheter enligt plan- och bygglagen och de miljö- och riskfaktorer som ska beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområden. Vid redovisningen ska riksintressen enligt miljöbalken anges särskilt.

Översiktsplanerna är inte juridiskt bindande för myndigheter och enskilda. Om kommunens eller andra myndigheters beslut avviker från översiktsplanen ska motiven för denna avvikelse framgå av beslutet. För att säkerställa intentionerna i översiktsplanen och dess fördjupningar måste mer ingående och juridiskt bindande planer arbetas fram i form av områdesbestämmelser eller detaljplaner. Sådana planer kan också ligga till grund för beslut om etableringar av verksamheter, bygglovansökningar, kommunala markförvärv m m.

Varför en fördjupad översiktsplan för Visbyområdet?

För Visbyområdet saknas för närvarande en heltäckande plan som stakar ut riktningen för utbyggnaden de närmaste 15-20 åren. Därremot finns fördjupade översiktsplaner för vissa delområden. Dessa är fortfarande gällande och ska beaktas parallellt med denna mer övergripande fördjupade.

Översiktsplanen och dess fördjupningar har som utgångspunkt människors välbefinnande. Staden är inte bara en fysisk struktur utan konstitueras även av dess användare: dess invånare och besökare. Det framtida arbetet ska därför forma en social, ekonomisk och ekologisk hållbar stad. Med sitt långsiktiga tidsperspektiv är planförslaget sålunda ett underlag för diskussioner om Visbyområdets framtid.

Ett brett utbud är en förutsättning för att människor ska kunna och vilja bo och verka på Gotland. En stark regional konkurrenskraft är inte enbart beroende av att det finns konkurrenskraftiga företag i regionen. Förutsättningarna för såväl företag som invånare spelar också stor roll, till exempel den fysiska och sociala infrastrukturen, kultur- och naturmiljön, serviceutbudet och dess kvalitet.

Det är viktigt att landsbygden och Gotlands övriga tätorters särart och potential tillsammans med Visby tas till vara som en gynnande faktor för hela Gotland. Landsbygden och tätorterna verkar i många avseenden i symbios med centralorten Visby.

Visby är;

- den största tätorten med centrum för både den regionala och lokala administrationen.
- knutpunkt för kommunikationerna med fastlandet både i luften och på havet.
- en drivkraft för utveckling av näringsliv och offentlig service på Gotland.
- centrum för utbildning och arbetsmarknad på Gotland.
- ett kulturellt centrum för Gotland med världsarvet - Visby innerstad - som juvelen i kronan.
- den enda ort på Gotland som kan erbjuda en fullständig kommersiell och offentlig service.

Visby är som helhet inte en färdigbyggd, färdigutvecklad stad. Ambitionen är att det i Visbyområdet också i framtiden ska utvecklas goda miljöer att växa upp, bilda familj och åldras i och att Visbyområdet ska vara en dynamisk miljö för företagande. Stadsutvecklingen i hela Visby ska stärka sin roll som motor för näringsliv, välfärd, kultur, resurshushållning och nationell och internationell konkurrenskraft. Det handlar om bra skolor, låg brottslighet, fungerande infrastruktur, god livsmiljö, livgivande kulturpolitik, ett rikt friluftsliv, tillgång till ett varierat utbud av grönområden liksom om vackra, attraktiva stadsdelar och boendemiljöer.

För närvarande råder en viss bostadsbrist i Visbyområdet samtidigt som det finns en omfattande vilja att bygga och omstrukturera verksamheter. Den militära omorganisationen har medfört att stora markområden har frigjorts för stadens utveckling på såväl A7- och P18-området.

Den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet behandlar bland annat följande framtidsfrågor:

- Hur utvecklas Visby på lämpligast sätt?
- Hur bygger man ut, hur länkar man samman, hur "helar" man Visby på bästa sätt?
- Var i Visby bygger vi framtidens bostäder och för vilka?
- Vilka utvecklingsmöjligheter har Visborg - den nya stadsdelen i södra Visby?
- Hur hanterar vi externa handelsetableringar, vill vi omvandla industrimark till köpcentrum? Verksamheter söker både lokaler och bostäder till sina anställda. Alla vill ha attraktiva lägen - vad är det?
- Hur tar vi vara på den värdefulla grönstrukturen för att ytterligare stärka Visbys attraktion som boendemiljö?
- När den kommunala förvaltningen flyttar ut ur innerstaden - vad flyttar in?
- I vilken ordning bygger vi ut staden?
- Hur gör vi staden tryggare, mer jämställd och bättre och tillgängligare för barn, äldre, funktionshindrade och andra i den fysiska planeringen eftersatta grupper av människor?

Planprocessen

Kommunstyrelsen gav 2002-05-23 ledningskontoret i uppdrag att utarbeta en fördjupad översiktsplan för Visbyområdet. Samtidigt fick byggnadsnämnden i uppdrag att genomföra erforderligt planarbete enligt plan- och bygglagen. Plan- och bostadskommittén (PBK), har utgjort styrgrupp för planeringen.

Under våren 2006 genomfördes ett två månader långt samråd. Under samrådstiden gjordes materialet tillgängligt på olika sätt, dels genom en utställning på Almedalsbiblioteket, dels genom föredrag, tema-kvällar och stadsvandringar. Alla hushåll på Gotland fick en inbjudan att medverka. Information fanns även att tillgå på kommunens hemsida och i dagspressen.

Under samrådet inkom närmare 700 yttranden från allmänheten, myndigheter och föreningslivet. Yttrandena sammanfattades i en samrådsredogörelse, vilken utgjorde en av bilagorna till utställningsförslaget. Utifrån inkomna synpunkter och fördjupade studier omarbetades, fördjupades och utvecklades förslaget inför utställningen.

Under utställningen sommaren 2009 gavs ytterligare möjligheter att lämna synpunkter. Förslaget var utställt på stadsarkitektkontoret, Gråbobiblioteket och Almedalsbiblioteket. Sammanlagt inkom cirka 40 yttranden. Dessa har sammanställts och bemötts i ett utlåtande. Dessutom redovisas länsstyrelsens synpunkter i sin helhet i ett så kallat granskningsyttrande.





Planområdets avgränsning

Planområdet har fått en schematisk avgränsning och omfattar i första hand större delen av Visby församling. Denna del ges också en högre detaljeringsgrad i såväl text som på plankartan. Planförslaget omfattar hamnområdet i Visby hamn. Däremot ingår inte övriga vattenområden. Därutöver ingår delar av Västerhejde församling med bl a Vibble samt kustområdet Själso-Brissund i Väskinda församling, då dessa områdens roll som bostadsområden för Visby kan förväntas stärkas ytterligare genom bl a en utbyggd infrastruktur.

Hela planområdet benämns som Visbyområdet. I de fall det är någon av planens tre huvuddelar som avses benämns dessa Visby alternativt staden respektive närområdena eller var för sig del av Västerhejde och Själso-Brissund. I planområdet bor knappt 25 000 personer.