



2018-02-02
Ärendenr: BN 2015/661

Svar samrådshandling förslag till detaljplan för Sotaren 1-3 mfl

Ärendenr: BN 2015/661

Nedan följer svar på samrådshandling förslag till detaljplan för Sotaren 1-3 mfl, ärendenr BN 2015/661 från Visby Industrihotell AB, fastighetsägare Visby Sotaren 3.

Av den fördjupade översiktsplanen för Hela Visby 2025, antagen av KF 2009-12-14, framgår att marken där Visby Sotaren 3 är belägen utpekats för verksamheter, kontor, idrott och rekreation. Mot detta lutar sig byggnadsnämnden i sitt beslut att endast tillåta handel (H) på Visby Sotaren 1 där Växthuset Linds idag bedriver handel. Detta anser vi strider mot syftet att knyta ihop Stenhuggaren med Terra Nova då det idag bedrivs mindre industri på Sotaren 3 och enligt planförslaget skall så även vara fortsättningsvis.

Sotaren 3 inhyser idag i huvudsak SweProd Graphics AB och dess skylttillverkning. Förenligt med denna tillverkning är som med annan industri såväl buller som risk för utsläpp. Att ha sådan typ av verksamhet belägen mellan två områden för handel och i anslutning till ett av Visbys största bostadsområden anser vi oförenligt med syftet att knyta ihop Stenhuggaren med Terra Nova.

Tidigare träffad preliminär överenskommelse på tjänstemannanivå gällande markpris bygger på förutsättningen att kunna uppföra byggnader för handel och därmed inbringa nödvändiga hyresintäkter. Då samrådshandlingen avviker från det förslag som tidigare presenterats anser vi att tidigare träffad preliminär överenskommelse ej längre kan anses gälla.

Noterbart i samrådshandlingen är att det ingenstans nämns vilka markpriser som diskuterats mellan tjänstemän och fastighetsägare på vilka kalkylen för utbyggnad av vägnätet i området bygger.

Givet att föreslagen detaljplan endast innehållandes bestämmelserna "Z" och "K" är den som beviljas av regionfullmäktige finns ett antal aspekter för oss som fastighetsägare att ta i beaktande för framtida användning. Inom koncernen ryms ytterligare industriverksamheter vilka är i behov av nya lokaler och enligt planförslaget blir då utbyggnad av industri på Sotaren 3 det givna alternativet. Lokalbehovet inom koncernen är 5 000 m² för tillverkningsindustri samt 3 500 m² för träindustri (fönstertillverkning). Följer vi planförslaget avser vi att bygga ut med åtminstone ovan nämnda ytor för att samla verksamheterna på samma fastighet. Dessa verksamheter är förenliga med tunga transporter, buller och utsläpp. Föredragen lösning vore att avyttra Sotaren 3 för att kunna utveckla industrin på bättre lämpad plats där känslighet för buller och utsläpp inte föreligger på samma sätt likt idag då Sotaren 3 är inrymd mellan handelsområde och bostadsområde.

En utbyggnad av industrin inom området som omfattas av det nya planförslaget för Sotaren 1-3 mfl kräver ytterligare utredning gällande miljötillstånd, tillstånd för utsläpp och ljudkrav. Följande frågor önskar vi få besvarade innan ärendet tas vidare:

- Kan ytterligare miljötillstånd utfärdas för området då detta krävs för industriverksamhet?
- Finns det en fördelning av bullerkvot för området?
- Vilka miljökonsekvenser skulle en utökad industri på området få?
- Vilken påverkan får det för huspriserna i området att deras närmsta granne kan bli en stor fabrik?
- Vad tycker närliggande verksamheter på Stenhuggaren om att få fabriker som närmsta granne?

Vi har fört dialog med representanter för Stenhuggarens handelsområde och de opponerar sig mot förslaget att få mer industri i området. De kan inte se någon konkurrenssituation mellan Stenhuggaren och stadskärnan då potentiella aktörer inte konkurrerar om samma läge för etablering.

En förutsättning för att kunna förvärva annan mark att bebygga för koncernens lokalbehov är en försäljning av Sotaren 3 alternativt hitta hyresgäster med verksamhet bättre lämpad för området som växt fram. För detta krävs möjlighet till detaljhandel på Sotaren 3 och bestämmelsen "H" i detaljplanen.

Av byggnadsnämndens beslut 2017-12-20 BN § 235 går det att utläsa att tjänstemannaförslaget ändras och att bestämmelsen detaljhandel (H) tas bort med undantag för Sotaren 1 där Linds Växthus idag bedriver sin verksamhet. Beslutet lämnas utan motivering till varför tjänstemannaförslaget med detaljhandel ändras. Enda mening som går att koppla till beslutet är att det i sammanfattningen nämns att detaljhandel inom hela området avviker från FÖP vilket vi inte anser tillräckligt och emotser vidare utredning i ärendet.

Den bristfälliga motiveringen i byggnadsnämndens beslut som ändrar det ursprungliga förslaget vilket på ett förtjänstfullt sätt tagits fram av Region Gotlands tjänstemän tillsammans med berörda fastighetsägare ger ytterligare anledning att utreda ärendet vidare huruvida ytterligare detaljhandel ska förbjudas i det handelsområde som påbörjats på Stenhuggaren. Under tidigare utredning tillsammans med tjänstemän på Region Gotland har vi och Växthuset Linds tagit kostnader för projektering av trafik och parkering enligt Region Gotlands direktiv. För detta yrkar vi ersättning med anledning av borttagande av bestämmelsen "H" för Sotaren 3. Bifogar fakturan med detta svar.

Förklaringen som getts från politiken efter beslutet 2017-12-20 är att handeln på östercentrum och i Visby innerstad inte ska utsättas för mer konkurrens. Intressant att nämna i detta är att Visby Centrum AB inte tillfrågats eller yttrat sig i frågan, däremot återfinns en politiker i såväl beslutande byggnadsnämnd som i styrelsen för Visby Centrum AB. Detta väcker följande frågor:

- Bör inte Visby Centrum AB själva få uttrycka sig i frågan om utvecklingen söder om Stenhuggaren för att ge bäring åt argumentationen?
- Är det politiken eller marknadskrafter som ska styra vart handeln vill etablera sig?

Med ovanstående resonemang som grund emotser vi en fortsatt diskussion om markens användning och prissättning då samrådshandlingen strider mot tidigare preliminär överenskommelse. För genomförande av den detaljplan som återfinns i samrådshandlingen krävs ytterligare utredningar kring framtida miljökonsekvenser av en utbyggnad av industrin i området. Om detaljhandel (H) ej tillåts på Sotaren 3 saknas de ekonomiska incitament som nämns i samrådshandlingen för att bebygga fastigheten och omöjliggör medfinansiering av exploateringen av området genom markköp.

För Visby Industrihotell AB, 2018-02-02



Henrik Svensson