

# Startpromemoria för Idrottshall Visby

Fastställt av Projektägare  
Framtagen av projektledare  
Datum [Beslut/Publiceringsdatum]  
Datum Välj datum  
Ärendenr RS 2024/1765  
Version [1.0]

## Startpromemoria för Idrottshall Visby

### Innehåll

<b>1. Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
2.1 Syfte och mål .....	3
<b>3. Utredningsområde.....</b>	<b>3</b>
3.1 Behovsbild .....	3
3.2 Avgränsning .....	4
3.3 Undersökningsområden.....	4
<b>4. Planeringsgemensamma förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
4.1 Grönplan, generellt .....	10
4.2 Regional cykelplan 2025-2035.....	10
4.3 Cykelplan Visby 2015 - 2025 .....	11
4.4 Trafik och parkering, generellt .....	11
4.5 Renhållning .....	11
4.6 Bygglov .....	11
4.7 Föreningar och sanering .....	11
<b>5. Del av Gotland Visby Hästen 1 .....</b>	<b>12</b>
5.1 Gällande detaljplan .....	12
5.2 Översiktsplan Vårt Gotland 2040 .....	12
5.3 Grönplan, Visby Hästen 1 .....	13
5.4 Planeringsförutsättningar Visby Hästen 1 .....	13
5.5 Risker .....	18
5.6 Genomförande.....	19
<b>6. Del av Gotland Visby Artilleriet 1:38 .....</b>	<b>19</b>
6.1 Gällande detaljplan .....	19
6.2 Översiktsplan Vårt Gotland 2040 .....	19
6.3 Grönplan .....	20
6.4 Planeringsförutsättningar.....	21
6.5 Risker .....	24
6.6 Genomförande.....	24

<b>7. Gemensamma genomförande frågor.....</b>	<b>25</b>
7.1 Ekonomifrågor .....	25
7.2 Behov av personella resurser .....	25
<b>8. Bedömning.....</b>	<b>26</b>
<b>9. Underskrift.....</b>	<b>28</b>

## 1. Sammanfattning

Denna startpromemoria har upprättats för att utreda kommunalägd mark där det bedöms möjligt och lämpligt att uppföra en ny idrottshall i Visby för Utbildnings- och arbetslivsförvaltningens behov. Utifrån ett inriktningsbeslut fattat av Regionstyrelsen har promemorian avgränsats till att avse två utbredningsområden vilka avser del av fastigheterna Visby Hästen 1 och del av Visby Artilleriet 1:38.

Promemorian redogör för planeringsförutsättningar utifrån styrande dokument och inkomna remissyttranden avseende park, trafik, kulturmiljö och stadsbyggnad med flera. Vidare redogör promemorian för fortsatt process kring ett framtida exploaterings- och/eller investeringsprojekt. Utifrån de målkonflikter och planeringsförutsättningar som har identifierats är den samlade bedömningen att del av Visby Artilleriet 1:38 är det område som, ur ett stadsbyggnadsperspektiv, bedöms mest lämplig för beslut om lokalisering för en ny idrottshall.

## 2. Bakgrund

Utbildnings- och arbetslivsförvaltningen (UAF) inkom, 2023-01-13, med en beställning till Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) som avser att lokalisera lämplig mark för uppförandet av en ny idrottshall för främst Solbergaskolans idrottsbehov. För att utreda möjlig mark- och planberedskap initierades en förstudie genom beslut om godkännande av förstudiedirektiv 2023-03-09.

### 2.1 Syfte och mål

Syftet med förstudien är att utreda premisserna för nybyggnation av en fullstor idrottshall för främst Solbergaskolans behov. En ny idrottshall behövs för att tillgodose skolverksamhetens ökade behov av idrottsyta för att klara undervisningskraven avseende idrott. Förstudien presenteras i form av detta start-PM som ska utgöra underlag för beslut om att placering och genomförandet av byggnation av en idrottshall.

## 3. Utredningsområde

### 3.1 Behovsbild

Solbergaskolan är en högstadieskolan för årskurserna 7 till 9 och ligger i centrala Visby. Skolan tar i första hand emot elever från centrala och norra delen av Visby samt Väskinde, Bro och Lummelunda.

Beställaren har framhållit att den nya idrottshallen, för att möjliggöra för synergieffekter och samundervisning, bör ligga i närhet den befintliga idrottshallen på A7-området som är belägen inom fastigheten Visby Artilleriet 1:38. Beställaren menar att den nya och befintliga hallen med fördel skulle kunna samförläggas för att bättre kunna nyttja omklädningsrum och förrådsutrymmen. Den yta som förstudien avgränsas till framgår av det kartutdrag nedan som lagts till grund för beställningen. Områdesavgränsningen är baserad på närheten till Solbergaskolan och vad som bedöms som ett acceptabelt avstånd mellan skola och idrottshall för dess elever.



Förstudien har utgått ifrån att det för åtgärden krävs ett utrymme motsvarande vad som redogörs för i förstudierapport avseende idrottshall i Roma som togs fram 2022-02-21, TN 2022/1357 och RS 2020/1638. Idrottshallen bedöms ha behov av en golvyta om cirka 20 gånger 40 meter och tillhörande utrymmen så som omklädningsrum, toaletter och förrådsytor. Kultur och fritidsavdelningen (KFA) vid Regionstyrelseförvaltningen (RSF) är intressent till förstudien och har för sin verksamhet framhållit önskemål om att en ny idrottshall även ska kunna upplåtas till externa verksamheter och därför bör inrymma läktarplats för 500 personer, finnas möjlighet att nå omklädning utifrån byggnaden, utrymme för parkeringslösningar i anslutning till hallen samt att det bör finnas ytterligare utrymme för expansion och tillbyggnad.

Förstudien har kopplingar till andra projekt där det tagits ett antal politiska beslut som påverkar, eller påverkas av, utredning om möjlig lokalisering av en ny idrottshall i Visby. Vilket avser följande ärenden:

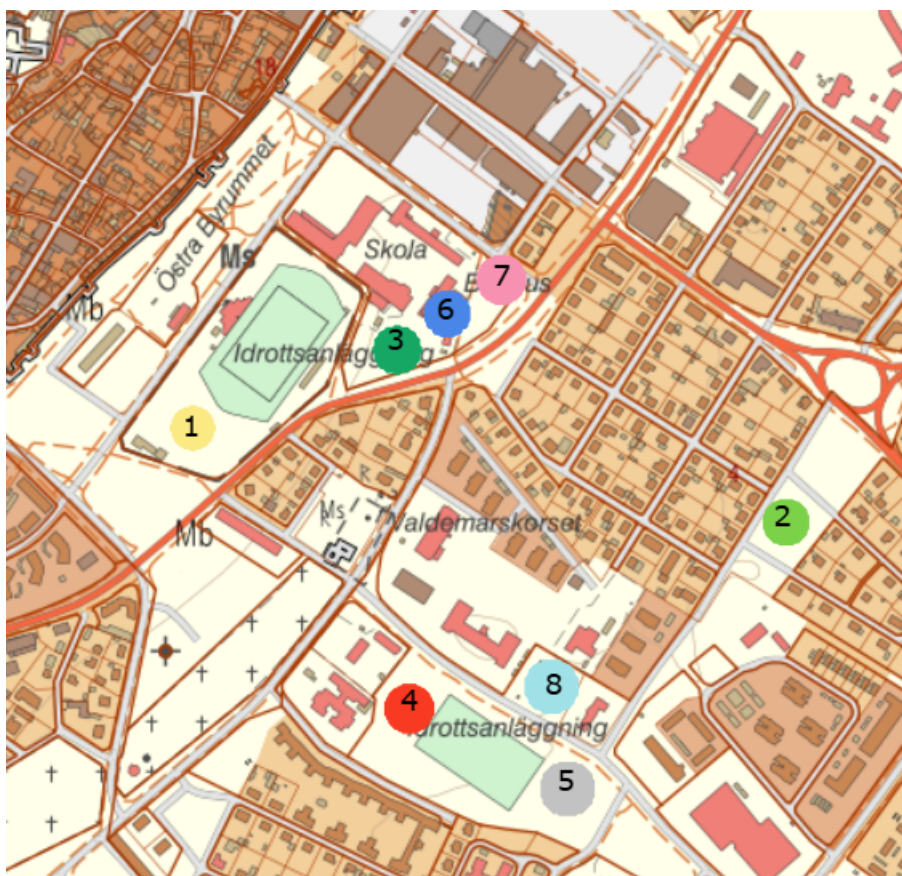
- RS 2017/745 Uppförandet av ett nytt badhus,
- TN 2017/1905 och RS 2017/778 Utbyggnad av en aktivitetspark inom del av fastigheten Visby Artilleriet 1:38
- TN 2020/1412 Utveckling av del av Visby Artilleriet 1:38 för skateboard.
- RS 2022/886 Förstudie om lokalisering av aktivitetspark i Visby
- RS 2023/2508 Uppdrag om att utveckla utemiljö badhuset
- MBN 2024/298 beslut om upprättande av ett planprogram för Östercentrum
- TN 2024/3230 Förstudie Solbergabadet som kulturhus

### 3.2 Avgränsning

Förstudien avgränsas till att omfatta kommunägd mark som är belägna inom det område som angetts i beställningen.

### 3.3 Undersökningsområden

Initialt så undersöktes åtta markområden vilka framgår av nedan kartklipp som avser:



#### 1. Del av Gotland Visby Hästen 1

Fastigheten utgörs av idrottsplatsen Gutavallen med tillhörande fotbollsplan, friidrottsytor, läktare, parkering och tillhörande byggnader. Fastigheten är centralt belägen i anslutning till busscentral. Ett område på fastighetens sydvästra sida utgörs av en gruslagd parkeringsyta med låga, mindre byggnader. På grusplanen bedrivs även släggkastning. Den grusade ytan är cirka 9 100 kvadratmeter. Avståndet är med befintligt gång- och gatunät cirka 300 meter från Solbergaskolan.

I gällande detaljplan, 0980K-A4/1937, är fastigheten utlagd som kvartersmark för idrottsplats med tillhörande bostäder för vad som erfordras för respektive anläggnings bevakning. Avseende ny bebyggelse hänvisar planen till äldre detaljplan från 1934. Gutavallen ingår enligt denna i ett system av öppna platser som synliggör ringmuren. Detaljplanen medger en viss byggrätt som, med hänsyn till planens ålder och utformning, behöver fastställas inom en bygglovsprövning tillsammans med en Heritage Impact Assessment (HIA) som redogör för den tillkommande bebyggelsen påverkan på världsarvsvärlden avseende Hansestaden Visby.

Områdets närhet till idrottsanläggningar på Gutavallen gör att synergieffekter kan vara möjliga mellan skola och kultur- och fritidsaktiviteter.





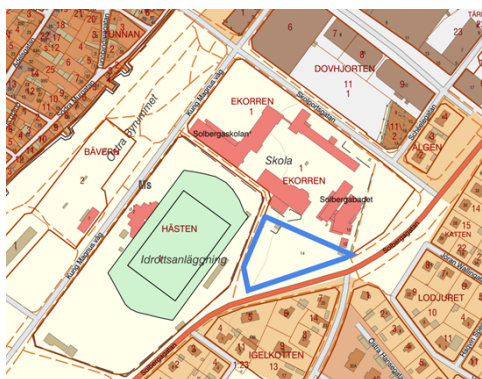
## 2. Del av Gotland Visby Artilleriet 1:6

Området är beläget i östra Visby och är i gällande detaljplan, 0980K-A3/1952, utlagt som allmän platsmark för park med kommunalt huvudmannaskap. Avståndet är med befintligt gång- och gatunät cirka 550 meter till Solbergaskolan. Markytan är cirka 4 885 kvm. En ny eller ändrad detaljplan är nödvändig för att möjliggöra uppförandet av en ny idrottshall inom området.



## 3. Del av Gotland Visby Ekorren 1

Vid tidpunkten för initierandet av förstudier beslutades området för lokalisering av ett nytt badhus. I och med att bygglov beviljats och vunnit laga kraft utgår området ur förstudien.



## 4. Del av Gotland Visby Artilleriet 1:38

Området utgör den värsta delen av den park som sträcker sig mellan Allégatan och bebyggelsen längs med Artillerigatan, även kallad Sparken. Området är direkt angränsande befintlig fotbollsplan. Området är i gällande detaljplan, 09-P-54, utlagt som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Ytan är cirka 5 100 kvadratmeter. Avståndet är med befintlig gång- gatunät cirka 540 meter till Solbergaskolan. Området är genom TN § 192 2017-08-23 beslutat att anläggas för

aktivitetspark, anläggandet av aktivitetsparken avvaktar beslut om lokalisering av en ny idrottshall. En ny eller ändrad detaljplan är nödvändig för att möjliggöra uppförandet av en ny idrottshall inom området.

Områdets närhet till idrottsanläggningar på inom parken gör att synergieffekter kan vara möjliga mellan skola och kultur- och fritidsaktiviteter.



#### 5. Del av Gotland Visby Artilleriet 1:38

Området utgör den mellersta delen av Sparken, direkt angränsande befintlig fotbollsplan. Området är i gällande detaljplan, 09-P-54, till större del utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap samt till mindre del som kvartersmark för idrott och omklädning samt som kvartersmark för parkering. Ytan är cirka 6 200 kvadratmeter. Avståndet är med befintligt gång- och gatunät cirka 730 meter från Solbergaskolan. Inom området finns biotopskyddade träd vilka kräver godkänd dispens från Länsstyrelsen för flytt eller nedtagande. Genom området går huvudledningar för fjärrvärme. En ny eller ändrad detaljplan är nödvändig för att möjliggöra uppförandet av en ny idrottshall inom området.



#### 6. Del av Gotland Visby Ekorren 1, befintligt badhus

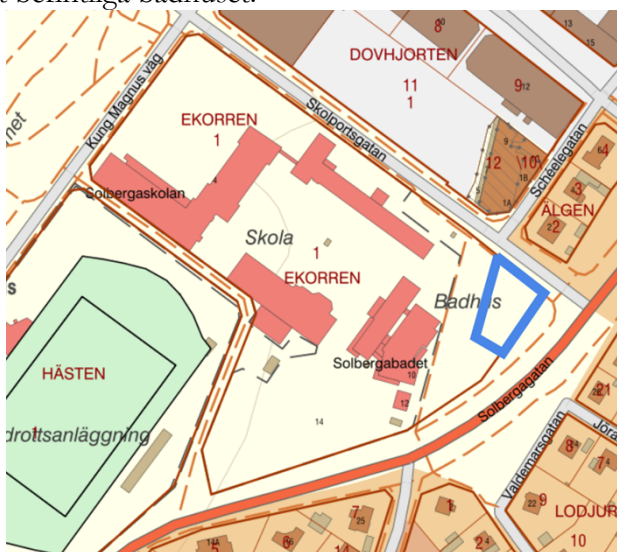
Det befintliga badhuset beläget inom området för Solbergaskolan är i gällande detaljplan, 09-VIS-174, utlagd som kvartersmark för allmänt ändamål. Viss outnyttjad bygg rätt kan finnas vilket behöver fastställas inom en bygglovsprövning tillsammans med en HIA. Möjlig utveckling av befintlig byggnad begränsas även av kulturhistoriska värden. Den befintliga byggnadens markareal är cirka 127

kvadratmeter. Byggnaden bedöms inte kunna tillgodose det behov som UAF framfört avseende skolans idrottsbehov. Det pågår en utredning, initierad av KFA, om möjlighet till att anpassa det befintliga badhuset till ett kulturhus. UAF har dock framför att byggnaden kan vara aktuell även för dem för andra ändamål. Lämpligt är därför att byggnaden, genom Region Gotlands lokalberedningsgrupp, bereds för utredning om möjliga andra ändamål genom en teknisk förstudie utifrån Region Gotlands samlade lokalförsörjningsbehov.



## 7. Del av Gotland Visby Ekorren 1

Området är beläget direkt angränsande Solberggaskolan och är inom gällande detaljplan, 09-VIS-174, utlagd som prickad kvartersmark för allmänt ändamål. Det finns ingen byggrätt inom området varför en ny eller ändrad detaljplan är nödvändig för att möjliggöra uppförandet av en ny idrottshall inom området. Ytan är ca 1000 kvadratmeter och bedöms inte kunna inrymma en fullstor idrottshall utan större omarrondering av hela den angränsande ytan som även avser parkering för skola och det befintliga badhuset.





#### 8. Del av Gotland Visby Artilleriet 1:38, befintlig idrottshall.

Den befintliga idrottshallen som används av både Solbergaskolan och Alléskolan är belägen inom del av fastigheten Visby Artilleriet 1:38 på A7 området. Markytan är cirka 4100 kvadratmeter. Avståndet är med befintlig gång- och gatunät cirka 550 meter till Solbergaskola. Området är i gällande detaljplan, 09-P-192, utlagd som kvartersmark för kontor, skola och hotell. Byggrätten inom området är utnyttjad och detaljplanen redogör för kulturvärden som medför att befintlig byggnad inte får rivas eller förvanskas. Inom området finns biotopskyddade träd vilka kräver godkänd dispens från Länsstyrelsen för flytt eller nedtagande. Vidare äger Gotlands energi AB (GEAB) en nyligen uppförd transformatorstation inom området.



#### Avgränsning och inriktningsbeslut om fortsatt utredning

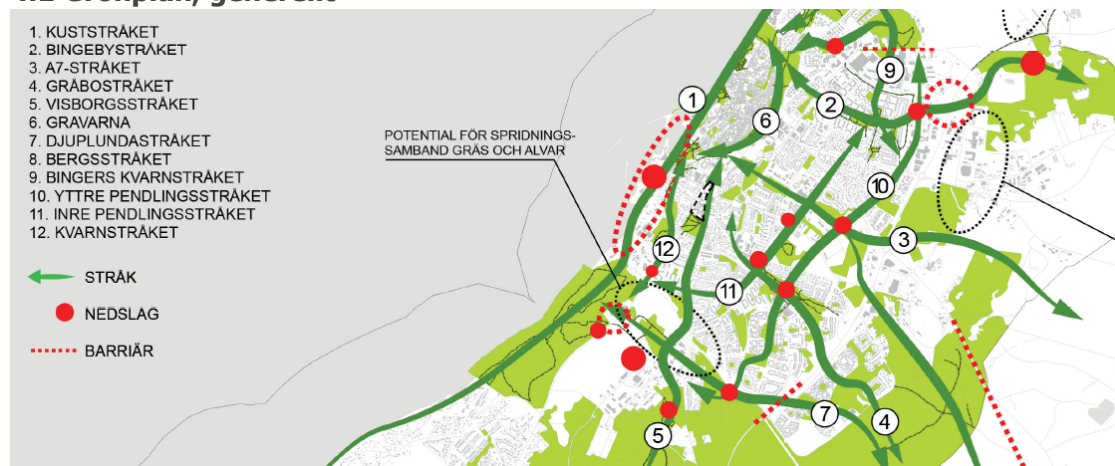
Dialogmöten med berörda planeringsfunktioner, intressenter och beställaren har genomförts inom förstudiens ram. Vid dessa möten har det framkommit att det finns flera målkonflikter som påverkar utvecklingen inom samtliga områden som undersöks. Mot bakgrund av ovanstående beslutade förstudiens styrgrupp att avgränsa arbetet vidare till undersökningsyta 4, 5 och 7 vilka preliminärt bedömts som mest framkomliga eller lämpliga. Förslagen skickades därefter ut på remiss till berörda verksamheter som getts möjlighet att lämna skriftliga synpunkter. Inkomna remissvar beredes till Regionstyrelsen för inriktningsbeslut om vilket eller vilka områden förstudien fortsättningsvis skulle fokusera på. Regionstyrelsen beslutade att förstudien fortsatt ska fokusera på område 1 och 4, vilka avser den västra delen av fastigheten Visby Artilleriet 1:38 och den östra delen av Visby Hästen 1, RS § 254 2024-09-05.

#### 4. Planeringsgemensamma förutsättningar

Under följande avsnitt redogörs planeringsgemensamma förutsättningar och styrande dokument. Respektive områdes individuella planeringsförutsättningar redogörs för under avsnitt 5 och 6. För bedömning i frågor som kräver sakkompetens har berörda remissinstansers yttranden inkluderats i sin helhet. Även beställarens och intressenten har beretts möjlighet att yttra sig. För att klargöra vissa planeringsförutsättningar krävs fördjupande utredningar som, inom ramen för förstudien, riskerar att vara tids- och kostnadsdrivande. En avgränsning har därför gjorts kring att sådana utredningar ska

hänkskjutas till ett framtida exploaterings- eller investeringsprojekt efter att en lokalisering har beslutats genom godkännande av detta Start-PM.

#### 4.1 Grönplan, generellt



Regionfullmäktige har 2023-09-18 fastställt en grönplan för Gotland. Grönplanens huvudsakliga syfte är att belysa och redovisa grönstrukturens värden och funktioner.

Båda de utpekade områdena är belägna direkt angränsande eller inom ett utpekat stråk i grönplanen som benämns som stråk 3, eller "A7-stråket".

Ett utdrag från grönplanen anger följande:

*["A7-stråket sträcker sig från Söderport via A7-området med en förgrening till Rävåsen och en förgrening till Slättflis. Från ringmuren har stråket tydliga gång- och cykelvägar till Cirkusplatsen, via Östra kyrkogården, vidare på Artillerigatan till Artilleriet och Remonthagen. Gångsystemet genom Remonthagen till stadsodlingen kan förtydligas för att synliggöra stråket."]*

*["A7-stråket innehåller bemyrkade områden knutna till ädellövträd i dess västra del. Det är viktigt att bevara ädellövträden här samt kopplingen till övriga bemyrkade områden."]*

Generellt anger grönplanen att naturvärdesinventeringar ska genomföras vid exploatering om behov inte uppenbart saknas, samt artinventering om det krävs. Gotlands natur bevaras genom att extra stor hänsyn tas till förekomster av skyddsvärda arter och biotoper eller naturtyper.

#### 4.2 Regional cykelplan 2025-2035

Regionstyrelsen beslutade 2023-06-13 om uppdraget att ta fram en regional cykelplan för Gotland, § 222. Den regionala cykelplanen har tagits fram i nära samverkan med Trafikverket Östra regionen.

Syftet med den regionala cykelplanen är att främja ökad och säker cykling på Gotland. Den regionala cykelplanen är ett planerings- och kunskapsunderlag som bland annat ska främja ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet genom att möjliggöra för cykel som ett hållbart transportsystem.

Utdrag ur cykelplanen gällande samhällsplanering anger följande:

*[”Cykel skall vara en naturlig del i all samhällsplanering och åtgärder för ökad och säker cykeltrafik skall integreras i all lokal och regional planering. Tillgängligheten och trafiksäkerheten för cyklister ska säkerställas genom attraktiva och säkra cykelstråk och genom hög standard på drift och underhåll.”]*

*[”För att öka tillgängligheten för cyklister ska bra och säkra cykelparkeringar erbjudas vid målpunkter.”]*

#### 4.3 Cykelplan Visby 2015 - 2025

Tekniska nämnden har beslutat om att anta en cykelplan för Visby för perioden 2015-2025, TN § 280 2015-12-15. Cykelplanen anger ett antal riktlinjer som bör följas vid samhällsplanering.

Utdrag ur cykelplan Visby 2015-2025 anger följande:

*[”På Visbys huvudcykelnät som kartlagts i Cykelplan Visby 2015–2025 ska framkomlighet och trafiksäkerhet prioriteras för cyklister i Visby.”]*

#### 4.4 Trafik och parkering, generellt

Oaktat av inom vilket område en ny idrottshall uppförs så framhåller Trafik- och gatuenheten vid park- och trafikavdelningen att en trafikutredning ska tas fram för att klargöra påverkan på trafiken i området och Visbys infrastruktur. Trafik- och gatuenheten betonar vidare vikten av att planeringen framåt tar höjd för vilken trafikalstring verksamheten kan tänkas generera från generell användning till potentiella event och idrottsevenemang.

#### 4.5 Renhållning

Hanteringen av renhållningen inom berörda området bygger uteslutande på framkomlighet och tillgänglighet och att bebyggelseplaneringen sker så att miljöhus eller liknande funktioner planeras in i anslutning till gaturummet. Detta för att optimera hanteringen men även för att undvika bilkörning inom bebyggelseområden. Hänsyn till detta ska tas i samband med detaljplaneläggning och eventuell bygglovsprövning.

#### 4.6 Bygglov

Avdelningen bygglov framhåller följande: *”Vid detaljplaneändring ser avd. bygglov gärna att parkeringsfrågan utreds, till exempel med ett specifikt p-tal eller att en specifik yta anges för parkering, så att avd. bygglov, i bygglovsskedet, i så liten utsträckning som möjligt behöver göra bedömningar utifrån parkeringsnormen eller kräva in kostnadsdrivande parkeringsutredningar. Det är även viktigt att detaljplaneändring görs i samverkan med utvecklingen av Östercentrum för att kunna ta ett helhetsgrepp på stadsbild, parkeringsbehov och att bebyggelseutvecklingen i området ses över samlat.”*

#### 4.7 Föroreningar och sanering

Det finns ingen känd förorening inom något av utredningsområdena.

Naturvårdsverket anger generella riktvärden för marks beskaffenhet som är beräknade utifrån två olika typer av markanvändningsscenarier

- Känslig markanvändning (KM), såsom bostadsområden och lekplatser

- Mindre känslig markanvändning (MKM), exempelvis industri- och kontorsområden

För bedömningen om en framtida idrottshall klassas som KM eller MKM görs en jämförelse med den utredning som gjorts inför uppförande av ett nytt badhus inom fastigheten Visby Ekorren 1, MBNV-2023-1609. Utifrån vad som redogörs för i den rapporten är det lämpligt att det för en ny idrottshall tas fram platsspecifika riktvärden eller att KM tillämpas. En markteknisk undersökning avseende geoteknik och miljöteknisk jordprovtagning bör utföras inom ett framtida exploaterings- eller investeringsprojekt.

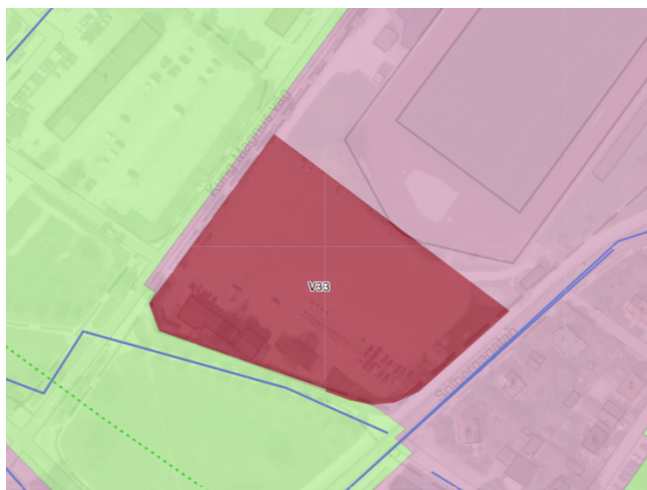
## 5. Del av Gotland Visby Hästen 1

### 5.1 Gällande detaljplan

Gällande detaljplan redogörs för under avsnitt 3.3 Undersökningsområden.

### 5.2 Översiktsplan Vårt Gotland 2040

I översiktsplan Vårt Gotland 2040 är den östra delen av fastigheten Visby Hästen 1 utpekad som ett utvecklingsområde, v33, med rubriceringen mångfunktionell bebyggelse för skola eller idrott.



För utvecklingsområden anges generellt att utbyggnaden av Visbyområdet ska följa den utbyggnadsordning som bäst uppfyller målsättningen om den i vid mening ”hela” och ”färdiga” staden. Inre hamnen och Östercentrum är två större stadsutvecklingsområden som kan bli aktuella att planlägga inom en femårsperiod. Vidare anger översiktsplanen att inom utpekade utvecklingsområden i Visby tätort bör en utveckling ske genom att områdets exploatering prövas i en detaljplaneprocess.

För utvecklingsområde v.33 anges specifikt att närheten till Visby världsarv och riksintresse kräver analyser på stadsbilden. Läget motiverar att ny bebyggelse utformas med särskilt hög arkitektonisk kvalitet. Vid en utveckling av området bör en *Impact Assessment in a World Heritage Context (HLA)* tas fram för att säkerställa världsarvsvärdena.

### 5.3 Grönplan, Visby Hästen 1

Området är direkt angränsande den del av fastigheten Visby Solberga 1:19 som i folkmun kallas för cirkusplatsen. Cirkusplatsen ingår i det i grönplanen utpekade grönstråk 3, A7-Stråket.

### 5.4 Planeringsförutsättningar Visby Hästen 1

#### 5.4.1 Stadsbyggnad och kulturmiljö

Bedömning av hur en möjlig utveckling inom området kan påverka kringliggande kulturmiljö har besvarats av regionarkitekt och världsarvsamordnare som inkommit med skriftligt remissyttrande enligt nedan:

Regionarkitekt framhåller följande: ”särskilt viktigt ur ett kulturmiljöperspektiv är siktlinjer och vyer mot stadsmuren men också murens monumentalitet i relation till ytterstaden. Även ytterstadens gleshet pekas ut som kulturbeskrivande viktigt, för att skapa en tydlighet mellan innerstaden och ytterstaden. Den föreslagna byggnaden kommer ha en påverkan på dessa värden, både sett till lokalisering och volym. Med hänsyn till att regionantikvarier och världsarvsamordnare avstyrkte bygget av det nya badhuset kan idrottshallen antas få liknande utlåtande, och dess än närmare position bedöms ha mycket större påverkan på de kulturbeskrivande värdena. För stor påverkan på riksintresse och världsarv kan komma att påverka utvecklingsmöjligheten av andra potentiella utvecklingsytor som pekas ut i exempelvis översiktsplan men även privata fastighetsägares möjlighet till att utveckla sina fastigheter. Gutavallen ligger i nära anslutning till världsarvets gräns och en större byggnad kommer att synas ovanför Gutavallens mur. Därför bedöms en sådan ha en påverkan på världsarvets särskilt stora universella värde (OUV). Området där Gutavallen ligger är rester av ett historiskt landskap där ringmuren tillsammans med de öppna ytorna utanför hade en funktion som försvarsanläggning vars karaktärsdrag är att det ska kunna upplevas på långt håll. För att kunna bedöma lämplighet av en ny byggnad på platsen och på vilket sätt den kan påverka världsarvets OUV så behövs en Heritage Impact Assessment (HIA) göras i ett tidigt skede innan avgörande beslut är tagna. En sådan utredning bör göras av en oberoende extern expert med lång erfarenhet av att ha utfört HIA för världsarv.”

Världsarvsamordnare framhåller följande: ”detta projekt behöver ses i ett större sammanhang och planeras i förhållande till andra planerade och påbörjade projekt i närområdet t.ex. det nya badhuset. En strategisk HIA håller på att färdigställas för ytterområdet i nära anslutning till världsarvet. Denna utredning kommer att ge rekommendationer för framtida exploatering och utveckling i området och därför bör man avvakta beslut för detta projekt tills strategisk HIA är klar. Det finns även önskemål om ett uppdrag att ta fram ett planprogram för området ”Östercentrum till Gutavallen”. Syftet är att ta kunna ett helhetsgrepp och förutse olika scenarios vid utvecklingen i området och få en bild av de kumulativa effekterna från olika separata projekt. Ett sådant program kan komma att tas fram under 2025 och därför bör man avvakta med detta projekt till ovannämnda utredningar och planer är färdigställda.

Det är en mycket stor och hög byggnad som planeras och den kommer täppa igen en tidigare obebyggd yta där det idag finns siktlinjer och vyer över och utifrån världsarvet. Det finns ett behov att ta ett helhetsgrepp och kunna förutse olika scenarios vid utvecklingen av området och få en bild av de kumulativa effekterna av olika separata projekt. Utan en sådan helhetsbild av den kumulativa påverkan så finns det risk att man inte med säkerhet kan säga om eller i vilken utsträckning idrottshallen innebär en negativ påverkan på världsarvet. Utan en helhetsbild och med det faktum att området redan är påverkat av nytilkomna större volymer så blir det nödvändigt att tillämpa försiktighetsprincipen. Tidigare projekt så som det nya badhuset och bostadskvarter vid kv. Järnvägen där HIA togs 2013 och 2023



fram har bedömt att det finns risk för negativ påverkan på världsarvets OUV. Vid ev. negativ påverkan på världsarvets OUV ska Riksantikvarieämbetet via Länsstyrelsen informeras.”

#### 5.4.2 Planprogram Östercentrum

För att hantera de övergripande utmaningar som finns för området och möjliggöra för utveckling har samhällsbyggnadsförvaltningen lyft ett ärende om uppdrag att ta fram ett planprogram för Östercentrum, MBN 2024/2498. Miljö- och byggnämnden beslutade den 17 december 2024 att föreslå Regionstyrelsen att ge Miljö- och byggnämnden i uppdrag att upprätta ett planprogram avseende: Östercentrum, öst om Östercentrum, Österport gravar, samt Gutavallens parkering. Ärendet ska beredas för beslut i Regionstyrelsen under andra kvartalet 2025. Ett nytt planprogram som omfattar ett större geografiskt område föreslås för att klargöra planeringsintentioner och ram för byggrätter samt kommunala åtaganden avseende allmän platsmark så som park samt gator och parkering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att en väl genomarbetad stadsbyggnadsvision är nödvändig för att ge en positiv bild av möjligheterna i området och samtidigt konkretisera och hantera de målkonflikter som finns, såsom exploatering kontra kulturmiljö och parkeringsmöjligheter kontra vistelseytor. Programmet ska ge en samordnad bild av utvecklingsmöjligheterna och fungera som plattform för dialog med allmänhet, aktörer och intressenter.

#### 5.4.3 Heritage Impact Assessment

Under tiden som denna promemoria färdigställts har Länsstyrelsen i Gotlands län har låtit upprätta en strategisk Heritage Impact Assessment (HIA). Som avser att analysera den potentiella kumulativa påverkan av planerade och pågående exploaterings- och utvecklingsprojekt på världsarvet Hansestaden Visbys världsarvsvärde (Outstanding Universal Value). Med utgångspunkt i världsarvsvärdets hållbara utveckling där världsarvsvärdet föreslås förstärkas och negativa förändringar begränsas.

Generellt för Visby rekommenderas att

- Klargör i samhällsbyggnadsprocessen att enligt Unesco:s riktlinjer innefattar världsarvets förvaltning inte bara det inskrivna världsarvet men även en kommande buffertzona och världsarvets bredare sammanhang och initiera processen med att ta fram en buffertzona för världsarvet
- Se över möjligheter att stärka hänsyn till världsarvet i samhällsplaneringsprocessen genom en stadsutvecklingsstrategi och handlingsplan med särskild fokus på världsarvsvärdets hållbara utveckling enligt Hansestaden Visby världsarvsstrategi och Unesco:s riktlinjer
- I samband med alla åtgärder och förändringar inom världsarvet och dess omgivningar bör redovisas både deras kompatibilitet med världsarvsvärdet samt hur de bidrar till världsarvets hållbara utveckling
- Utforska möjligheter att stärka och återställa grönytor i vallgravarna och undvika att ta i anspråk ytterligare mark och öppna ytor, exempelvis markparkeringar, i anslutning till vallgravarnas grönområden för att säkerställa världsarvets visuella och upplevelsemässiga integritet.

Specifikt för Visby Hästen 1 rekommenderas att

- Undersök alternativ för idrottshallens placering och möjligheterna att återställa dagens markparkeringar till grönyta
- Utveckla en tillgänglighetsstrategi för hela vallgravsområdet för att minska behovet av markparkering i anslutning till vallgravarna.
- Utveckla höjder, volymer och utformning med särskild hänsyn till världsarvet och redovisa förslagets påverkan på världsarvsvärdet

Utöver Länsstyrelsens strategiska HIA så kommer det inom ramen för en eventuell bygglovsansökan även att behöva utföras en HIA som avser det enskilda projektets påverkan på världsarvsvärdet.

#### 5.4.4 Trafik

Trafik- och gatuenheten framhåller följande: *"Det finns planer för att deklarerar delar av Kung Magnus väg som en bussgata. En gata där vanlig biltrafik inte är tillåten utan istället endast gång, cykel och kollektivtrafik. Exakt vart gränserna för vart bussgatan börjar/ slutar är inte fastställt. Därav är det viktigt att angöring till fastigheten planeras på ett sådant sätt att det inte utgör en negativ påverkan på den planerade trafikregleringen.*

*Solbergagatan är klassad som en huvudled och är ett viktigt stråk i Visbys infrastrukturnät. Ytterligare utfarter längs gatan ska undvikas i största möjliga mån för att undvika att framkomligheten på Solbergagatan påverkas. Vidare måste påverkan från ett ökat antal skolelever som måste ta sig till verksamheten undersökas på Solbergagatan, då både elever från Solbergaskolan samt Alléskolan regelbundet förväntas nyttja verksamheten. Därav är det av stor vikt att trafiksäkerheten och framkomligheten för skoleleverna bör samspela med vikten av att bevara framkomligheten för resterande trafikslag på Solbergagatan. Nordöstra delen av Solbergagatan är även utpekad som en del i Huvudcykelnätet för Visbys cykelnät, vilket ställer vissa krav på framkomlighet för cykel. I dagsläget nyttjas även den södra grusytan på Gutavallen som en parkeringsyta. Bland annat som en temporär sommarparkering under sommarsäsongen. Något som kommer att påverkas om verksamheten fortsättningsvis planeras på Gutavallen. Sammanfattningsvis måste en trafikutredning tas fram i den fortsatta planeringen av idrottshallen, där påverkan och trafikalstring till verksamheten måste sättas i relation till omkringliggande förutsättningar för den kommunala trafikinfrastrukturen. Trafiksäkerhet, framkomlighet och en hållbar miljö är de perspektiv som måste främjas för olika trafikslag (och skolelever i detta fall) både i den befintliga trafikmiljön och för planeringen av den nya verksamheten."*

Kollektivtrafikenheten framhåller följande: *"Om det byggs en idrottshall vid Gutavallen är det avgörande att trafiken till idrottshallen hanteras inom fastigheten. Elever som ska ta sig mellan Solbergaskolan och idrottshallen måste kunna göra det utan att komma ut till Kung Magnus väg. Om elever leds ut till Kung Magnus väg kan det riskera elevernas säkerhet och trafiksäkerheten i området i stort, eftersom man kan vänta sig att eleverna rör sig gruppvis och inte en och en. Det finns inte plats för en tillräckligt bred gångväg, längs den östra sidan av Kung Magnus väg, mellan Solbergaskolan och idrottshallens föreslagna placering, varken som det ser ut nu eller i de framtida planerna för Visby busstation. Av detta skäl är det också direkt olämpligt om eleverna skulle tvingas korsa Kung Magnus väg. Större mängder korsande gångtrafik skulle också påverka den allmänna kollektivtrafiken negativt, genom sämre framkomlighet och ökad risk för förseningar. I remisserna beskrivs idrottshallen som viktig för föreningslivet, vilket förmodligen innebär gång-, cykel och biltrafik från olika håll till Gutavallen, i en större omfattning än idag. Denna trafik får inte heller minska kollektivtrafikens framkomlighet på Kung Magnus väg, Peder Hardings väg eller Solbergagatan. Även på Solbergagatan behöver kollektivtrafiken en god framkomlighet som inte får försämrats av ökade trafikmängder. Om det blir så att en ny idrottshall på Gutavallen också ska användas av Alléskolans elever, och de ska gå till fots eller cykla till idrottshallen,*

*behöver även detta undersökas för att garantera en god trafiksäkerhet för alla trafikanter och god framkomlighet för kollektivtrafiken.”*

#### 5.4.5 Natur och miljöfrågor

Parkenheten vid Park- och trafikavdelningen framhåller följande: *”att alléträden längs Kung Magnus väg omfattas av biotopskydd och det krävs en dispens från Länsstyrelsen för att avverka dem. En sådan dispens får enligt 7 kap 11 § miljöbalken endast medges om det föreligger särskilda skäl. Vår bedömning utifrån tidigare beslut är att Länsstyrelsen med stor sannolikhet skulle avslå en dispensansökan. Almen som växer intill Skolportsgatan är rödlistad enligt klass CR Akut hotad och önskvärd att bevara om möjligt, men den omfattas i övrigt inte av något generellt lagskydd.”*

#### 5.4.6 Infrastruktur och ledningar

GEAB har inte hörts inom ramen för denna förstudie. Det finns inga kända ledningar eller annan infrastruktur inom utredningsområdet inom Visby Hästen 1. Samråd med GEAB och en anmälan om ledningskoll bör göras inom ramen för ett framtida exploaterings- eller investeringsprojekt.

#### 5.4.7 Vatten- och avlopp

Föreslagen plats är belägen utanför vattenskyddsområde och ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA och förutsättningar finns för anslutning. Förbindelsepunkt förordas i sydvästra hörnet vid Kung Magnusväg. Den grusade ytan har idag ingen dagvattenanslutning utan infiltrering sker inom fastigheten. Om platsen bebyggs så behöver fördröjning och rening ske inom fastigheten innan anslutning till det kommunala dagvattenledningsnätet.

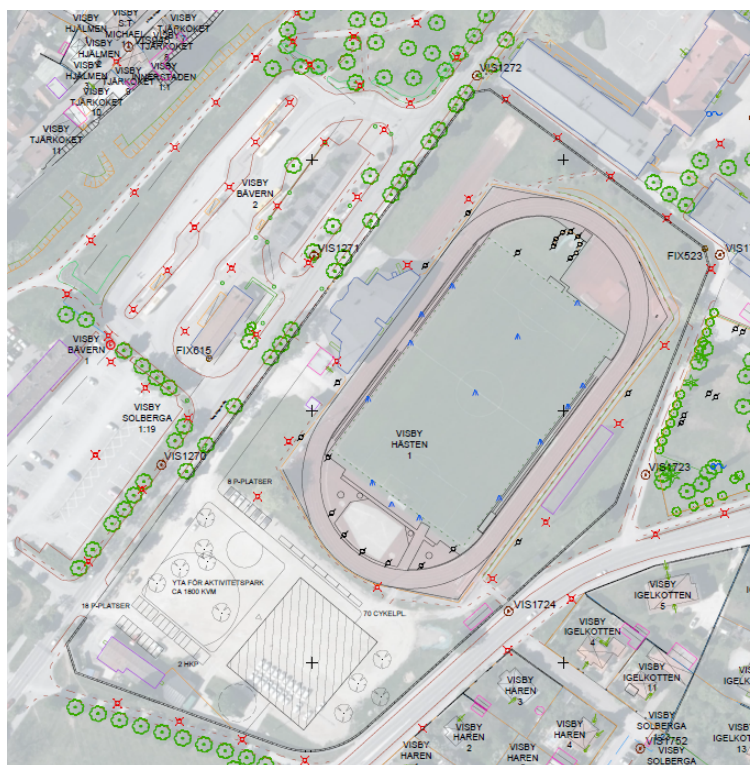
#### 5.4.8 Fastighetsrättsliga frågor

Om en ny idrottshall ska byggas på del av Visby Hästen 1 krävs inte nödvändigtvis lantmäteriförrättning för tillskapandet av en ny fastighet. Det är avhängigt hur Region Gotlands teknikförvaltning, utbildnings- och arbetslivsförvaltning och kultur- och fritidsavdelningen kommer överens om drift och förvaltning inom området och avseende tillkommande byggnad. Det finns inga rättigheter registrerade i fastighetsregistret inom området. Vid projektering bör ledningskoll anmälas.

#### 5.4.9 Inplaceringsstudie

Inom förstudiearbetet har det låtits genomföra en inplaceringsstudie för möjlig lokalisering av en idrottshall inom del av Visby Artilleriet 1:38.

I inplaceringsstudien föreslås idrottshallen att samförläggas med en aktivitetspark, cykelparkering och ett 26 parkeringsplatser och två parkeringsplatser för rörelsehindrade. Om det finns möjlighet till att utföra sådan parkering behöver fastställas genom en trafik- och parkeringsutredning.



#### 5.4.10 Övriga yttranden från interna verksamheter inom Region Gotland

##### Kultur och fritidsavdelningen

*"Kultur- och fritidsavdelningen (KFA) ser stora fördelar med placering av en idrottshall på Gutavallen grusplan. I och med det nya badhuset som ska byggas intill Gutavallen och den befintliga anläggningen med fotbollsplan och friidrott utvecklas området till en idrottsområde. Det skulle ge spännande synergier och utvecklingsmöjligheter. Ur det verksamhetsperspektivet ser vi positivt på placering på Gutavallen.*

*Det är dock inte utan utmaningar som måste beaktas. Grusplanen är i dagsläget en del av friidrottsdelen av anläggningen. Det är på den som slägga kastas. Om en idrottshall placeras på Grusplanen behöver det kastområdet på något sätt ersättas och det behöver ingå i projektet med ny idrottshall. Det samma gäller den möjlighet till förvaring som verksamheten har i dagsläget med stora delar av sin maskinpark stationerad på grusplanen på Gutavallen så som traktorer, gräsklippare, redskap och gödning med mera. Även relokalisering av dessa förråd och säkerställning av förvaring av maskinpark måste hanteras och bekostas av projektet. KFA ser även stora möjligheter med en placering på Gutavallens grusplan. Det är av största vikt att tänka på den ytan som inte upptas av själva byggnaden. Den delen kan med fördel utvecklas till ett aktivitetsområde med fokus på rörelserikedom som knyter ihop området än mer."*

##### Barn- och utbildningsnämnden genom UAF

*"Behovet av en ny fullstor idrottshall för Solbergaskolan och närliggande skolor är inskrivet i Region Gotlands investering- och lokalförsörjningsplan som har varit aktuellt en längre tid. Än i dag finns ingen byggbar mark framtagen för ändamålet. Det som Utbildnings- och arbetslivsförvaltningen ser som den enda strategiska byggbara ytan, i anslutning till skolan, föreslås nu i stället inrymmas ett badhus. Förvaltningen anser att det blir tydligt att badhusets placering medför negativa konsekvenser vilket tidigare framförts i samband med bygglövshandläggning av nya badhuset.*

*Solbergaskolan, Gotlands största grundskola, behöver en idrottshall i sin närhet för att underlätta undervisningen i idrott och hälsa. Förvaltningen har tidigare föreslagit Gutavallen, Hästen 1, som den bästa platsen för en ny hall, vilket skulle minska behovet av transport för elever och därmed spara undervisningstid. En fullstor idrottshall på denna plats skulle möta skolans behov och även vara till nytta för andra närliggande skolor, som idag har brist på idrottstider. Om idrottshallen byggs längre bort, skulle transporten dit skapa en splittrad arbetsmiljö och minska tiden för andra ämnen. Detta skulle ta tid från övriga skolämnen och skapa en mer splittrad arbetsmiljö för både elever och lärare. Sådana transporter kan påverka arbetsmiljön negativt och minska tiden som kan ägnas åt andra ämnen. Bedömning av hur en eventuell kommande byggnation av idrottshall bör planeras ur Utbildnings- och arbetslivsförvaltningens perspektiv, samt bedömning av lämpligheten att bebygga Gutavallen med en idrottshall.*

*Schemaläggningen kommer att förenklas för pedagogerna då eleverna slipper transportera sig till annan plats och därmed tappar undervisningstid i övriga skolämnen. Solbergaskolans behov är en fullstor ny idrottshall inkl. ballytan som redan finns på Ekorren 1 idag. Gutavallen, fastigheten Hästen 1 bedöms vara en strategisk plats som skulle tillgodose behovet hos både Solbergaskolan och andra närliggande skolor. Eventuella risker/konflikter som kan finnas om kommande planering och byggnation inte blir optimal ur vårt perspektiv risker kopplade till transport och arbetsmiljö. Skolorna i Visby konkurrerar i dag om ytor i idrottshallarna och det är redan brist på tider.”*

## 5.5 Risker

Ur ett stadsbyggnadsperspektiv är det mest ansvarstagande att hänskjuta alla frågor som rör utvecklingen på och kring Visby Hästen 1 till det planprogram som föreslås upprättas för Östercentrum. Ett planprogram bedöms vara det mest strategiskt viktiga som Region Gotland kan göra för att säkerställa möjlig utveckling av området och minska risken för framtida komplikationer i senare prövningar så som till plan- eller bygglovsprövning.

Detta skulle dock få en negativ inverkan på skolans verksamhet och tidsplanen för när en ny idrottshall kan vara färdig förskjuts ytterligare. Det är även möjligt att det inom arbetet för planprogrammet bedöms att den föreslagna ytan kan vara mer lämplig för andra ändamål än en idrottshall.

Att det finns målkonflikter som behöver hanteras inom en bygglovsprocess ökar risken för överklaganden vilket riskerar att fördröja tidsplanen.

Det finns en stor risk att en enskild byggnation på platsen, utan att ha tagit ett större stadsbyggnadsgrepp på området, starkt begränsar annan utveckling som föreslås eller behöver ske i området. Vidare kommer risken att syftet med planprogrammet försvinner. Om området beslutas för lokalisering av en idrottshall utanför planprogrammet så kan byggnadens volym öka den sammanlagda inverkan på världsarvet på ett sådant sätt att annan möjlig utveckling av Östercentrum begränsas.

Vidare finns risker kring negativ inverkan på rådande trafik och parkeringssituation om en fullstor idrottshall uppförs inom området. Även här kan den övergripande trafiksituationen hanteras genom ett planprogram.

Om platsen väljs för lokalisering av en ny idrottshall, kommer en alternativ plats för ett tidsbegränsat bygglov att behöva utses för uppförandet av en tillfällig idrottshall för att tillgodose skolans lagstadga krav på idrottsverksamhet fram tills att den nya idrottshallen är uppförd.



## 5.6 Genomförande

En byggnation av en ny idrottshall inom Visby Hästen 1 kan genomföras genom något av följande två alternativ

1. Om beslut om godkännande av förstudien innebär att lokaliseringen på Visby Hästen 1 väljs innebär det att ett investeringsprojekt ska startas. Detta projekt bör förutom byggnation av idrottshall även omfatta utredningar och utförande av nödvändig anpassning av befintlig infrastruktur samt en HIA avseende projektet.
2. Med anledning av Miljö- och byggnämndens beslut om att föreslå Regionstyrelsen att ge miljö- och byggnämnden i uppdrag att upprätta ett planprogram för Östercentrum som avser hela området från Peder Hardings väg upp till Jägargatan bör vidare utredning om möjlig utveckling av fastigheten Visby Hästen 1 hänskjutas till planprogrammet för att ses i ett större sammanhang, både avseende möjlig byggnation och anpassning av kringliggande infrastruktur så som gång- och cykelvägar, gator, parkområden, vatten- och avlopp, elförsörjning och så vidare. Om det inom planprogrammet bedöms lämpligt kan därefter ett genomförande enligt ovan fortsatt genomföras med stöd av planprogrammet.

## 6. Del av Gotland Visby Artilleriet 1:38

### 6.1 Gällande detaljplan

Gällande detaljplan redogörs för under avsnitt 3.3 Undersökningsområden.

### 6.2 Översiktsplan Vårt Gotland 2040

Området för hela parken inom Visby Artilleriet 1:38 är i Översiktsplan vårt Gotland 2040 inte utpekade som ett utvecklingsområde men ytan anges dock för mångfunktionell bebyggelse, gröna ytor, vilket avser områden som är tydligt åtskilda från bostäder och har en preciserad markanvändning. Dessa områden kategoriseras som handel, verksamheter, transportinfrastruktur, besöksanläggning, samt grönområde. Vid en utveckling av dessa områden gäller översiktsplanens generella riktlinjer i kapitel 2, utvecklingsriktning samt de delområdesspecifika riktlinjer som presenteras i kapitel 3, markanvändning. Inom utpekade utvecklingsområden anges platsspecifika ställnings- och hänsynstaganden.

De områden som är kategoriserade som mångfunktionell bebyggelse är tätorter som innehåller många olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Trafikytor, tekniska anläggningar, vård, skola, kontor, handel, bostäder och service med mera ingår i markanvändningen. Områdenas avgränsningar är schematiska.

#### Avsnitt 3.2.4 Grönstruktur, idrott och rekreation anger följande:

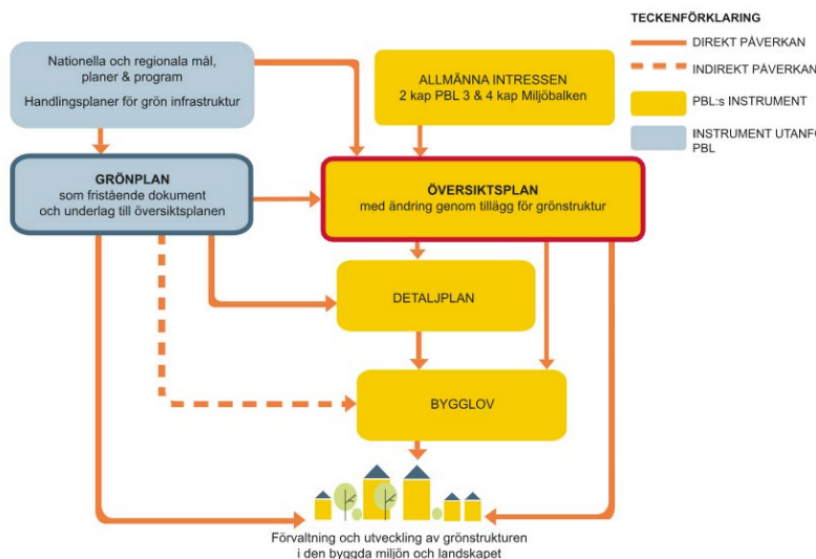
Visbys parker och större sammanhängande natur- och strövområdena i de stadsnära områdena är en kvalitet som inte får byggas bort. Gröna stråk bör utvecklas och säkerställas i Visbys framtida utveckling. Platser för lek- och spontanidrott integreras i befintliga och nya bostads och grönområden. Nya anläggningar för idrott bör främst lokaliseras till idrottscentrum inom Visborgsområdet. Befintliga idrottsanläggningar inom Rävåsen området bibehålls. Hästsporten bör, i samklang med Rävåsen, få möjlighet att utvecklas med tyngdpunkt i Skrubbsområdet

#### I översiktsplanen avsnitt 2.12.3 föreslås följande:

- Hanteringen av negativa effekter av en exploatering följer skadelindringshierarkin som innebär att skador i första hand undviks, i andra hand minimeras och avhjälpas på plats. Endast i sista hand används kompensationsåtgärder.
- Grönplanens kunskapsunderlag används i översiktsplanering, detaljplanering, parkplanering och i förvaltning av grönområden.

En restriktiv hållning tillämpas vid önskemål om ändrad markanvändning inom grönområden. Vid avvägningar mot andra intressen i samhällsplaneringen anses intresset att bevara ett grönområde särskilt stort om någon om följande parametrar är uppfyllda:

- Det utgör en viktig del i ett grönt stråk eller stärker svaga länkar i ett grönt stråk.
- Är utpekad som ett område med särskilda värden.
- Det har betydelse för att gångavstånden från bostadsområden till parker och naturområden inte ska överstiga 300 meter respektive 500 meter till ett större grönområde. Det ligger nära och används av förskola, skola och/eller äldreboende



Figur. Boverkets illustration över hur en grönplan förhåller sig till översiktsplanen och andra PBL-instrument

### 6.3 Grönplan

Det aktuella området ingår i det i grönplanen utpekade gröonstråk 3, A7-Stråket.

Ett utdrag ur grönplanen anger:

*"Det är en utmaning att avväga mellan olika intressen för hur mark ska användas. I Visby och i tätorterna har nya bostäder och lokaler ofta tillkommit på gröna ytor. För att inte bygga bort viktiga värden behöver vi ta hänsyn till såväl rekreativa och sociala värden som biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Det finns ett stort intresse av att bygga på Gotland, vilket medför att det i fysisk planering krävs tydliga riktlinjer för att inte skada befintliga värden. Utmaningen här ligger i att planera och bygga på sätt som bibehåller och stärker spridningsmöjligheterna för växter och djur samt säkra allmänhetens tillgång till områden för rekreation och friluftsliv. Grönplanens planeringsriktlinjer anger att förtätning med ny bebyggelse sker inte på parkmark".* Grönplanen redogör att det tidigt i planeringen ställs krav på att relevanta utredningar görs för att säkerställa att ett projekt inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan på kort, medellång eller lång sikt enligt 6 kap miljöbalken och för att säkerställa att det aktuella området kommer användas till det

som det är mest lämpat för med hänsyn till 2 kap 2§ plan- och bygglagen. Hanteringen av negativa effekter av en exploatering bör följa en skadelindringshierarki som innebär att skador i första hand undviks. I andra hand bör de minimeras och avhjälpas på plats. Endast i sista hand bör de kompenseras. Vid utbyggnad av infrastruktur och nybyggnation för Region Gotlands eget behov är det lämpligt att utföra kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster.

Grönplanens planeringsriktlinjer anger bland annat att förtätning med ny bebyggelse sker inte på parkmark.

Grönplanen gör inget avvägande mellan behovet av parker och grönområden jämfört mot allmänna intressen så som skola eller kultur- och fritidsverksamhet.

#### 6.4 Planeringsförutsättningar

Inkomna remissyttranden avseende Visby Artilleriet 1:38 är lämnade utifrån nedan kartklipp då remiss avseende fastigheten gjordes inför inriktningsbeslut i Regionstyrelsen, inriktningsbeslutet avser den gula ytan.



##### 6.4.1 Kulturmiljö

Inga remissyttranden avseende kulturmiljö har inkommit.

##### 6.4.2 Trafik

Trafik- och gatuenheten framhåller följande: "Fastigheten saknar en parkeringsyta till befintlig idrottsverksamhet, vilket har resulterat i vild parkering under en längre tid. Som en konsekvens av detta har Parkenheten placerat ut stenar längs med fastighetens norra del. Trafik- och gatuenheten vill åter igen betona vikten av att parkeringsbehovet måste lösas inom fastigheten om den nya idrottsverksamheten ska placeras på fastigheten, samt att gång- och cykelinfrastruktur ska få en central roll i planeringen för verksamheten på fastigheten. För kännedom så finns ett pågående projekt inom Parkenheten, Parkplanering på område 1 ("Sparken"), och parkplanering bör höras i frågan (Inkluderar som kopia). Bedömning: Trafik- och gatuenheten anser att fastigheten Artilleriet 1:38 är mest lämpad för verksamheten.

Kollektivtrafiken framhåller följande: *"Om den planerade idrottshallen byggs på "Sparken" blir påverkan på kollektivtrafiken korsande trafik över Solbergagatan. Även här behöver idrottshallens påverkan på trafiken i området undersökas."*

#### 6.4.3 Natur och miljöfrågor

Parkenheten vid Park- och trafikavdelningen framhåller följande: *"att Parkenheten vill frambäva att vi avråder från att exploatera grönytor i en park som är utpekad i Grönplanen (antagen av Regionfullmäktige 2023-09-18 § 136) som en del av ett grönt stråk. Parkenheten har ett uppdrag beslutat i Regionstyrelsen (2017-12-13 RS § 38) att utveckla en aktivitetspark i Sparken som tillsammans med befintlig fotbollsplan, multiarena och lekplats ska utgöra ett sammanhängande aktivitetsstråk. Ytan omges på 3 sidor av biotopskyddade alléträd. Alléerna längs Artillerigatan utgör dessutom del av en kulturbistorisk miljö."*

*Vår bedömning är att en exploatering inte kommer att vara genomförbar utan att skada biotoperna. Baserat på tidigare beslut är det osannolikt att Länsstyrelsen skulle godkänna en dispensansökan för dessa träd. Vi vill också poängtera att grönytor som ligger nära och används av förskola, skola och/eller äldreboende har ett särskilt stort bevarandebäddande enligt Grönplanen (s. 26) och denna yta används i dagsläget flitigt av skolelever. Parkenheten har långt gångna planer för utvecklingen av aktivitetsparken inom område 1. Det är ett pågående investeringsprojekt under 2024 som pausats på grund av denna utredning. Under 2023 utfördes brukardialoger med bland annat skolor, ungdomsgård, allmänhet, polisen m.fl. och en workshop hölls med en elevgrupp. Dessa brukardialoger ligger till grund för den planerade utformningen och innehållet i parken. Byggritningar är framtagna och utrustning för cirka 1 miljon kr har köpts in och är redo att anläggas."*

Regionarkitekt framhåller följande: *"för Artilleriet 1:38 bör man arbeta med skadelindringshierarkin för att minimera skador samt kompensera för förlusten av grönska. Närheten till befintliga gator underlättar tillgängligheten för gång-, cykel- och biltrafik. Området har potential att samutnyttjas för flera olika aktiviteter, vilket kan skapa mångfunktionalitet och möta flera behov samtidigt samt bidra till trygghet på platsen. För att minimera skador på natur och öka möjligheterna för parkenheten att anlägga sin planerade aktivtetsyta i området bör ett större helhetsgrepp för parken tas i ett eventuellt framtida arbete med idrottshall på platsen."*

#### 6.4.4 Infrastruktur och ledningar

GEAB har inte hört inom ramen för denna förstudie. Inom utbredningsområdet inom Visby Artilleriet 1:38 äger Region Gotland en dagvattenledning som berörs av den föreslagna bebyggelsen. Samråd med GEAB, VA-huvudmannen och en anmälan om ledningskoll bör göras inom ramen för ett framtida exploaterings- eller investeringsprojekt.

#### 6.4.5 Vatten- och avlopp

VA-avdelningen framhåller följande: *"En redogörelse för förväntad vattenförbrukning behöver redogöras för, för att kunna beräkna kapacitet på ledningsnät och vatten/avloppsreningsverk. Platsen ligger inom sekundärt vattenskyddsområde. Den gula kvadraten på kartan (intill Orionskolan) har i dagsläget identifierats som en lämplig plats för detta ändamål. Detta kan i så fall bli en intressekonflikt gällande att använda grönytan till ny gymnastikhall. Används istället orange (fotbollsplan) eller röda ("krysset") ytan i kartbilden som yta att bygga gymnastikhall på, så finns synergieffekter för dagvattenhantering gällande både ny och befintlig bebyggelse."*

#### 6.4.7 Fastighetsrättsliga frågor

Om en ny idrottshall ska byggas på del av Visby Artilleriet 1:38 krävs lantmäteriförrättning för tillskapandet av en ny fastighet. Det finns inga rättigheter registrerade i



### 6.4.8 Inplaceringstudie

I inplaceringsstudien föreslås idrottshallen att samförläggas med planerad aktivitetspark en gata med vändplan samt cykelparkering och två parkeringsplatser för rörelschindrade. I parkens västra läge har 96 parkeringsplatser ritats in. Om det finns möjlighet till att utföra sådan parkering behöver fastställas genom en trafik- och parkeringsutredning. Samt att det inom planprocess tas ett helhetsgrepp om hela parken. Ett möjligt alternativ är också att parkering utgår.



#### 6.4.9 Övriga yttranden från interna verksamheter inom Region Gotland

## Kultur- och fritidsavdelningen

*"Utifrån verksamheten inom KFAs perspektiv är en placering inom den gula rutan (intill Orionskolan) på Artilleriet 1:38 den bästa. KFA ser med fördel att den placering på den gula ytan sker med själva byggnaden så långt in åt tomtgräns som möjligt för att möjliggöra att en aktivitetspark kan byggas såväl i närheten av en ny idrottsball som i hela flödet ner mot skyttehallen. Placeringen möjliggör också att grönområdet är öppet och inte avgränsas av en byggnad mitt i. En sådan placering skulle även säkerställa att fotbollsplanen som finns på platsen inte behöver tas bort. Om behov finns kan fotbollsplanen flyttas några meter för att möjliggöra ett bättre flöde. Vad gäller bägge de två andra föreslagna ytorna (orange och röd) innebär en placering att den nuvarande fotbollsplanen på området inte längre skulle kunna användas.*



*Detta är en fotbollsplan som är väl använd och har varit etablerad på platsen under en lång tid. Under en normal vecka under säsong nyttjas den mellan 20-30 timmar. Det är tider som KFA inte kan lägga på andra fotbollsplaner. Gällande den röda ("krysset") ytan hamnar även den på den befintliga fotbollsplanen med de effekter som beskrevs tidigare. Den tar även i anspråk en yta som utreds för en skatepark. Dessa planer är ännu inte realiserade, men skulle idrottshallen hamna på denna yta, behöver ny parkmark alternativt annan mark i närheten av Visby centrum utpekas för skateparken."*

### **Barn- och utbildningsnämnden genom UAF**

*"Behovet av en ny fullstor idrottshall för Solbergaskolan och närliggande skolor är inskrivet i Region Gotlands investering- och lokalförsörjningsplan som har varit aktuellt en längre tid. Än i dag finns ingen byggbar mark framtagen för ändamålet. Det som Utbildnings- och arbetslivsförvaltningen ser som den enda strategiska byggbara ytan, i anslutning till skolan, föreslås nu i stället inrymmas ett badhus. Förvaltningen anser att det blir tydligt att badhusets placering medför negativa konsekvenser vilket tidigare framförts i samband med bygglovshandläggning av nya badhuset. Planering av en idrottshall på A7-området upplevs som mest lämpade platsen ur fler perspektiv. Det kommer finnas möjlighet att bedriva idrott för flera närliggande skolor, både kommunala och privata. Det kommer bli en tillfällig ökning av elever på gymnasiet vilket gör att idrott kommer behöva utövas på andra platser än Wisbygymnasiets egna idrottshallar. Om en ny idrottshall kommer byggas på A7-området medför då att elever och pedagoger får gå från Solbergaskolan till A7-området för att utöva idrott. Denna promenad görs redan i dag plus att Solbergas elever även går till S:t Hansskolan för att ha idrott. En splittrad arbetsmiljö för elever och pedagoger. Det tar tid från övriga skolämnen."*

### **6.5 Risker**

Eftersom föreslagen lokalisering strider mot styrande dokument så som översiktsplan och grönsplan behöver dessa intressen vägas mot skolverksamhetens intressen.

Att det finns målkonflikter som behöver hanteras inom en planprocess ökar risken för överklaganden vilket riskerar att fördröja tidsplanen.

Vidare finns risker kring negativ inverkan på rådande trafik och parkeringssituation om en fullstor idrottshall uppförs inom området.

Om platsen väljs för lokalisering av en ny idrottshall så kommer en alternativ plats för ett tidsbegränsat bygglov att behöva utses för uppförandet av en tillfällig idrottshall för att tillgodose skolans lagstadga krav på idrottsverksamhet fram tills att den nya idrottshallen är uppförd. Gotland Hästen 1 kan vara en möjlig sådan lokalisering för en tillfällig idrottshall uppförd med ett tidsbegränsat bygglov.

### **6.6 Genomförande**

Om beslut om godkännande av förstudien innebär att lokaliseringen på Visby Artilleriet 1:38 väljs innebär det att ska ett exploateringsprojekt ska startats. Exploateringsprojektet omfattar framtagande av detaljplan och utbyggnad av allmän plats. Projektavdelningen bör parallellt få ett uppdrag att driva ett investeringsprojekt för byggnation av idrottshallen så att önskad byggnation rymms inom detaljplanens bestämmelser. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan byggnationen av idrottshall en utföras.

Ställningstagande till om den tillkommande gatan mellan den tillkommande idrottshallen och Artillerigatan ska vara en enskild kvartersgata eller en lokalgata med kommunalt huvudmannaskap görs inom detaljplaneprocessen. Om utbyggnad av allmän plats ej ska ske

avslutas exploateringsprojektet och byggande av kvartersgatan sker inom investeringsprojektet.

## **7. Gemensamma genomförande frågor**

För de två utvalda platserna finns frågor som är av sådan karaktär att förutsättningarna är så pass likvärdiga att de kan behandlas gemensamt.

### **7.1 Ekonomifrågor**

Planenheten på Region Gotland finansierar sin verksamhet via avgifter, vilket medför utgifter för hela eller delar av plankostnaderna beroende på om en detaljplan endast tas fram för beställarens behov eller om den även ska omfatta annan bebyggelseutveckling. En ny eller ändrad detaljplan för del av Artilleriet 1:38 skulle behöva tas fram med ett utökat planförfarande då förslaget inte är förenligt med översiktsplanen. Kostnaden för utökat förfarande kan uppgå till cirka en miljon kronor.

Utöver detta tillkommer kostnader för grundkarta, nödvändiga utredningar och undersökningar som behövs vid upprättandet av detaljplanen; en kostnad på tre- till fyrahundratusen kronor i driftkostnader bör räknas som minimum. Om beställarens byggnadsbehov endast ska omfatta en del av en detaljplan fördelas plan- och utredningskostnaderna proportionerligt baserat på vilken nytta som parterna får av planen.

Utgifterna för utbyggnaden av en idrottshall varierar utifrån projektspecifika förutsättningar. Beställaren har sedan tidigare beslutade investeringsmedel för projektet.

Beställaren har uppskattat en framtida årliga drifts- och underhållskostnad utifrån storleken på kostnaden för investeringen och hanteras därför inte vidare inom denna promemoria.

För utbyggnad av infrastruktur kan en kostnad för Visby Artilleriet uppskattas. Däremot om beslut om lokalisering tas för Visby Hästen 1 så behöver kostnad för anpassning av infrastruktur avvakta framtagandet av ett planprogram för Östercentrum och en efterföljande förstudie avseende planprogrammets genomförande. Därför bedöms det lämpligt att en utredning om framtida infrastrukturs- och driftskostnader avseende densamma beräknas inom ramen för ett framtida exploaterings- eller investeringsprojekt utifrån det område som beslutas för idrottshallens lokalisering.

### **7.2 Behov av personella resurser**

Organisation och personella resurser avser i första hand resurser för genomförande exploateringsprojekt eller upprättande av detaljplan och i andra hand resurser för genomförandet av ett byggprojekt samt eventuellt tillhörande anläggningar avseende nödvändig infrastruktur. Även förvaltning av byggnaden kräver resurser från Region Gotland.

#### **7.2.1 Exploateringsprojekt**

Inom exploateringsprojekt utses normalt planarkitekt och en byggprojektledare för respektive delprojekt som samordnas av mark- och exploateringsavdelningen. Andra kompetenser som är nödvändiga för att upprätta detaljplanen såsom trafikplanerare, kommunekolog, GI-handläggare, VA-handläggare, landskapsarkitekt med flera medverkar under planarbetet beroende på planens specifika förutsättningar. Vilka resurser som är

nödvändiga och i vilken omfattning bestäms i samband med uppstart av detaljplaneprojektet.

Exploateringsprojektet samordnar utbyggnad av allmänna anläggningar och infrastruktur och efterföljd av ett investeringsprojekt för utbyggnad av idrottshall.

### **7.2.2 Detaljplan**

Inom ett enskilt investeringsprojekt utses normalt en planarkitekt och en byggprojektledare för sin respektive del efter ansökan om planbesked och om ett investeringsprojekt.

### **7.2.3 Byggnation**

Före ett investeringsprojekt utförs regelmässigt en förstudie som bland annat utgör underlag för budgetprocessen. På samma sätt som vid ett plangenomförande utses en byggprojektledare för byggprojektet. Olika nödvändiga kompetenser involveras för genomförandet av byggprojektet såsom el-, VVS-, anläggnings- och byggnadsingenjörer med flera. Även en landskapsarkitekt kan bli aktuell. Arbetet sker även i samverkan med fastighetsförvaltningsavdelningen och deras olika kompetenser för den framtida förvaltningen. Under förprojektering av byggprojektet fastställs vilka kompetenser som är nödvändiga beroende på projektets specifika förutsättningar. Utgångspunkten för förprojekteringen är beställarens önskemål om projektets utformning och omfattning.

### **7.2.3 Drift**

Avseende eventuellt tillkommande infrastruktur så kommer allmänna anläggningar efter färdigställande att lämnas över till Park- och trafikavdelningens samt VA-avdelningens respektive driftsorganisation, vilket kräver personella och ekonomiska resurser från deras verksamheter. Hur omfattande resursbehovet är beror på byggnationens utformning och omfattning och kan därför inte närmare uppskattas i detta läge utan redogörs för inom ett framtida exploaterings- eller investeringsprojekt.

Avseende idrottshall så överlämnas denna efter färdigställd byggnation för förvaltning till fastighetsförvaltningsavdelningen, vilket kräver personella och ekonomiska resurser från deras verksamhet. Hur omfattande resursbehovet är beror på byggnationens utformning och omfattning och redogörs för inom ett framtida investeringsprojekt.

## **8. Bedömning**

Mark- och exploateringsavdelningen bedömer att det för båda områden finns förutsättningar för exploatering ur ett tekniskt perspektiv. Det finns förutsättningar för anslutning till befintlig infrastruktur för VA, el, gata samt gång- och cykelväg. Platserna har nära till kollektivtrafik och har sannolikt förutsättningar att lösa dagvattenfrågor vid utbyggnad. Även om uppgifter om fiber och fjärrvärme inte har inkommit bedöms det som sannolikt att även denna infrastruktur är möjlig att ansluta till med hänsyn till att platserna är belägna centralt i Visby.

För båda områdena finns möjlighet för synergieffekter med närliggande idrottsanläggningar både för skola och kultur- och fritidsaktivitet. Inom Visby Hästen 1 främst för friidrott och inom Artilleriet 1:38 för fotbollsplan och eventuellt tillkommande aktivitetscenter och skatepark.

För båda platserna är trafik och parkering stora utmaningar varför ett ställningstagande behöver göras huruvida en idrottshall ska tillgodose såväl behov för skola som kultur- och

fritidsaktivitet. Om krav ställs på att idrottshallen även ska inrymma läktarplatser och utrymmen för uthyrning med mera krävs förutom en större byggnad, även mer ytor för parkering och andra trafikanordningar. Mark- och exploateringsverksamheten gör bedömningen att det inom det två aktuella utredningsytorna planeringsmässigt är mer lämpligt att anpassa idrottshallens utformning till att endast avse skolverksamhetens behov för att hålla ner den områdespåverkan en ny idrottshall skulle innebära inom det område som beslutas för lokalisering. En fullständig analys av detta bör göras inom ramen för ett framtida planprogram eller exploaterings- eller investeringsprojekt.

Ur ett planeringsperspektiv finns flera motstående allmänna intressen inom båda områdena. Allmänna intressen är samhällets gemensamma intressen som ska beaktas och tillgodoses i all planläggning. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en långsiktigt god hushållning. Enskilda intressen bör inte få hindra en utveckling som bedöms vara betydelsefull. (Jfr. prop. 1985/86:1 s. 112) De allmänna intressena bevakas framförallt i 2 kap. PBL och 4 kap. MB. Värdet av en framtida exploatering kommer därför att behöva överstiga de värden som områdena besitter idag. En fullständig analys av detta bör göras inom ramen för ett framtida planprogram eller exploaterings- eller investeringsprojekt. Vilken lokalisering, och huruvida en utbyggnad sker som ett exploaterings- eller investeringsprojekt, beror huvudsakligen på hur Region Gotland vill prioritera grönytor och ekotjänster gentemot möjligt utveckling av Östercentrum och försiktighetsmått avseende världsarv och kulturmiljöfrågor.

Grönstråket A-7 bör vid en lokalisering inom Visby Artilleriet 1:38 hanteras genom skadelindringshirearkin enligt Region Gotlands grönplan.

Om lokalisering beslutas om inom Visby Artilleriet 1:38 gör mark- och exploateringsavdelningen bedömningen att det är lämpligt att tillkommande gata planeras som lokalgata och att detaljplan och genomförandet av utbyggnad av allmänna anläggningar samordnas som ett exploateringsprojekt.

Om området inom Visby Artilleriet 1:38 beslutas för lokalisering av en idrottshall kan det finnas förutsättningar för att uppföra en tillfällig idrottshall på den grusade ytan inom Visby Hästen 1, förutsättningarna för detta behöver fastställas inom en framtida ansökan om ett tidsbegränsat bygglov.

För en lokalisering inom Visby Hästen 1 bör beslut om detta hänskjutas till det föreslagna arbetet om planprogram för Östercentrum, vilket innebär en risk att platsen inom det arbetet bedöms mer lämplig för andra ändamål. Vidare skulle detta inverka på tidsplanen för när en ny idrottshall kan uppföras på platsen och lokaliseringen medför också en osäkerhetsfaktor avseende möjlig vidareutveckling av Östercentrum med närområde. Om lokalisering inom Visby Hästen avstyrks till förmån för Visby Artilleriet 1:38 är det viktigt att annan möjlig bebyggelseutveckling eller utveckling av Visby Hästen 1 hanteras genom planmyndighetens strategiska planeringsuppdrag avseende framtagande av ett nytt planprogram och inte då föregås av andra eller enskilda intressen som avser annan bebyggelseutveckling inom Visby Hästen 1.

Den områdespåverkan som en ny idrottshall skulle medföra bedöms vara lägre avseende förlorad grönyta inom Visby Artilleriet 1:38 jämfört med potentiell risk om påverkan på

världsarv och annan möjlig utveckling inom Östercentrum med närområde ifall om lokalisering sker inom Visby Hästen 1. Därför görs den samlade bedömningen, med stöd av Regionarkitekt, där del av fastigheten Visby Artilleriet 1:38 föreslås som den mest lämpliga lokaliseringen för uppförandet av en idrottshall.