

Planeringsförutsättningar för del av Hamra Storms 2:4

Sammanfattning och bedömning:

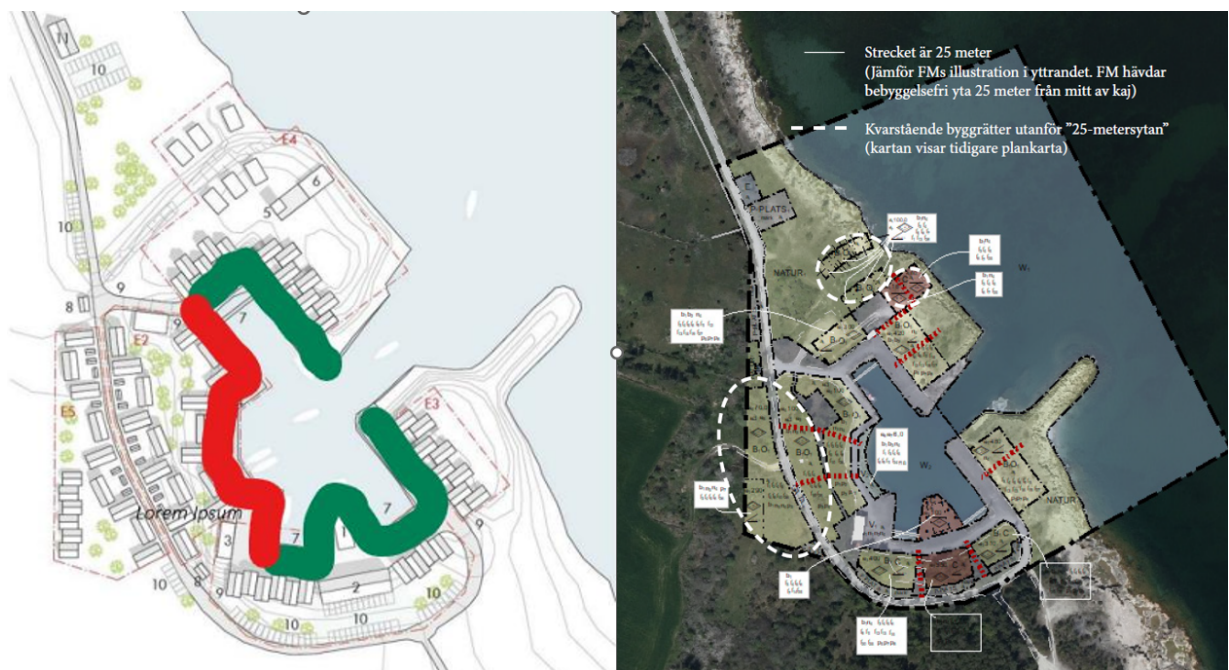
Markens låga höjdläge, där delar av området ligger under 2 meter över havsnivån, innebär betydande begränsningar ur klimatanpassningsperspektiv. Med hänsyn till framtida havsnivåhöjningar och ökade flöden bedöms området olämpligt för ny bebyggelse.

Vidare finns det även en översvämningsrisk i delar av området vid ett hundraårsregn, vilket ytterligare förstärker områdets sårbarhet.

Det aktuella området kännetecknas även av höga kultur- och naturvärden, vilket ställer särskilda krav på hänsyn vid eventuell exploatering. En exploatering skulle kunna medföra påtaglig negativ påverkan på dessa värden.

Bifogat separat finns även Länsstyrelsens beslut från den 11 juli 2018 om att överpröva antagen detaljplan, där påtalas just påverkan på riksintresset för yrkesfisket.

Med försvarets yttrande från tidigare planeringsbesked tillsammans med ovanstående bedömer teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen området som en komplex och svårframkomlig yta att exploatera.

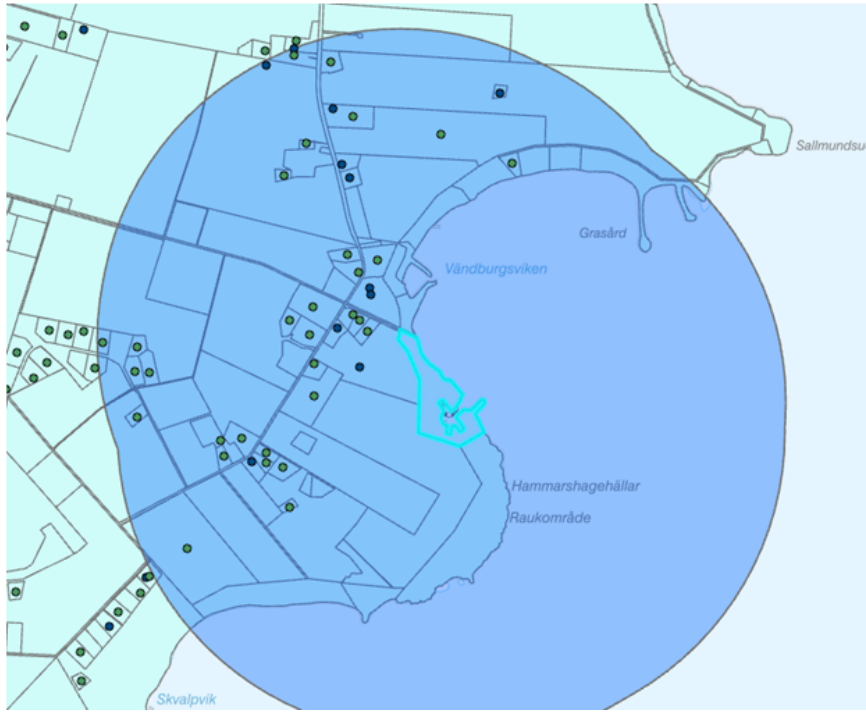


Figur: Försvarmaktens markanspråk inom området och påverkan av bebyggelsefria i förhållande till tidigare planförslag

Planeringsförutsättningar

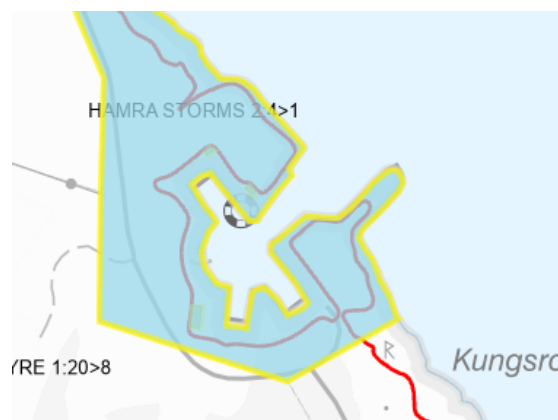
Analys av fördelning mellan permanent- och fritidsboende angränsande utredningsområdet:

Resultat inom 1000 meter från Hamra Storms 2:4. Totalt: 82 st inom området
Permanentboende: 16 st
Ägare ej bosatt på Gotland: 66 st
Andel permanentboende 20 %, andel ägare ej boende på Gotland 80 %

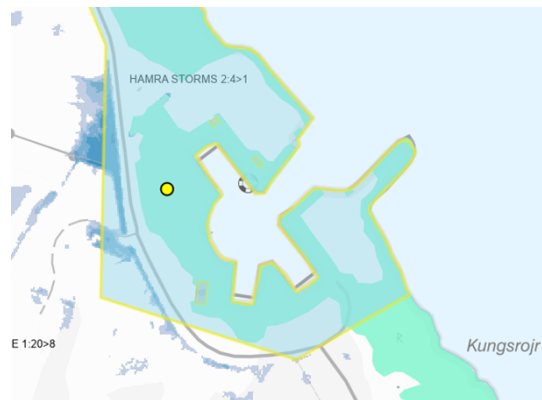


Detta medför att en planuppdrag för området enligt miljö- och byggnämndens beslutade prioriteringsmodell skulle ges prioritet 3, vilket är den lägsta nivån.

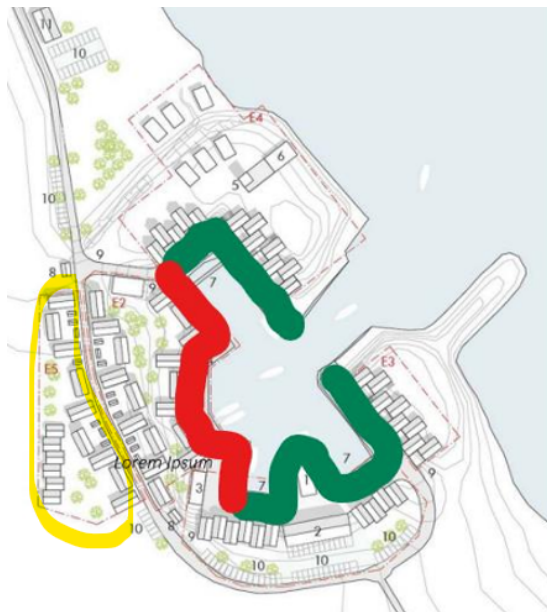
Under 2 meterskurvan samt översvämningsrisk och risk vid havsnivåhöjning



Stora delar av det tänkta bebyggelseområdet ligger under 2 meter, röd linje, och är därmed inte lämpligt att bebygga.



Det turkosgröna färgen visar på havsnivåhöjning 3 m över havet. Vid sådan händelse skulle större delen av bebyggelseområdet direkt påverkas.



Det gulmarkerade området riskerar att översvämmas vid ett hundraårsregn

Strandskydd

Området har tidigare dispens vad gäller områdesskydd strandskydd. Strandskyddet aktualiseras vid framtagna av ny detaljplan så det behöver upphävas genom bestämmelse på plankartan.

Naturvärden

Området innehar värdefulla naturtyper enligt habitatdirektivet.



Kalkgräsmarker nedanför trädgränsen (svagt grön) - naturtypen bör undantas från exploatering.

Vegetationsklädda havsklippor (ljusrosa) - naturtypen bör undantas från exploatering.

Kalkhällmarker (ljusgul) - Naturtypen är högt prioriterad för skydd inom EU och bör undantas från exploatering.

Naturtyperna ingår i det europeiska ekologiska nätverket och är en viktig komponent i den svenska biologiska mångfalden. Inom Natura 2000-områden är naturtypen skyddad.

Hela området omfattas av **riksintresse Naturvård** – Austerrum – Östra Storsudret. Bebyggelse får inte ske om det påtagligt skadar de värden riksintresset skyddar. Representativ flackkust med värdefull flora och rik häckfågelfauna. Yttre och inre stockviken utgör en viktig rastplats för fåglar och flera rödlistade fåglar häckar i området. Odlingslandskapet är gammalt och välbevarat. Många rödlistade kärlväxter. Naturreservat – Gotlandskusten – exploatering kräver dispens från Länsstyrelsen. Exploateringsmöjlighet begränsad och kräver hänsyn.

Övriga riksintressen

Riksintresse högexploaterad kust (MB 4:4)

Riksintesse rörligt friluftsliv (MB 4:2)

Försvarsmaktens riksintresse

Påverkansområde väderradar

Påverkansområde övrigt

Riksintresse yrkesfiske

I separat bifogat beslut från Länsstyrelsen daterat 11 juni 2018, om att överpröva antagen detaljplan, påtalar man just påverkan på riksintresse för yrkesfisket.

Vändburg är en av fem hamnar utpekade som **riksintresse för yrkesfisket som landningshamn** RI YF H16 Vändburg 2006, FIV Gotland FINFO 2006:1.

Ställningstagande, från gällande ÖP, yrkesfisket

- Åtgärder bör undvikas som kan innebära påverkan eller påtaglig skada på riksintresset.
- Vid planering och prövningar av förändringar av de utpekade hamnarna bör yrkesfiskets riksintresse särskilt beaktas.
- Riksintresset för yrkesfisket ska säkras i kommunens fysiska planering genom att nödvändig infrastruktur av hamnar med service för fiskefartygen och som erbjuder lämpliga möjligheter för landning av fångst säkerställs.
- Gällande RI YF 72 Gotland ost gör Region Gotland tolkningen att det är området som berör havsområdet som utgör riksintresset för yrkesfisket.

Yrkesfiske-Hamnar

På Gotland finns fem hamnar utpekade som riksintresse för yrkesfisket. Hamnarna *Herrvik H12*, *Visby H15*, *Ronehamn H13* och *Vändburg H16* överlappar med befintlig och ny markanvändning. Herrvik H12 överlappar med nytt *LIS-område och Mångfunktionell bebyggelsebesöksnäring*. Visby H15 överlappar med ny *Mångfunktionell bebyggelsebesöksnäring och Natur och friluftslivgrönstråk*. Ronehamn H13 och Vändburg H16 överlappar med ny *Mångfunktionell bebyggelsebesöksnäring*. Genom att beakta ovanstående ställningstagande för yrkesfisket samt specifika ställningstagande för hamnar säkerställs även riksintresseområdenas förutsättningar för bevarande.

Ställningstagande ÖP

Föreslagen markanvändning bedöms kunna samexistera med riksintresset så länge förutsättningarna för yrkesfisket prioriteras och säkerställs vid en eventuell utveckling inom områdena.

Underlag från enhet strategisk planering:

Havs- och vattenmyndighetens kriterier för utpekande av hamnar för yrkesfisket handlar om att det också är avgörande att planeringen säkerställer nödvändig infrastruktur av hamnar med service för fiskefartygen och som erbjuder lämpliga möjligheter för landning av fångsten.

Det har även pågått ett par remisser om riksintresse yrkesfisket för hamnarna. Den första i mars 2024 som innebar att Gotland enbart skulle ha kvar Ronehamn, och att Visby, Slite, Herrvik och Vändburg skulle utgå.

Föreslaget beslutades aldrig och ärendet är ute på en ny remiss, med samma innebörd, att enbart Ronehamn ska kvarstå och att bl.a. Vändburg alltså utgår. Förslaget föreslås träda i kraft den 1 oktober 2026:

Identifierade hamnar

Metoden resulterar i ett utfall om totalt 39 hamnar, där 17 återfinns i Västerhavet, 16 i Östersjön och 6 i Bottniska viken. Det innebär att 23 av de nuvarande riksintressehamnarna mister sin status. Samtidigt föreslås 8 nya hamnar bli riksintressen, medan 31 hamnar bedöms behålla sina nuvarande anspråk, se tabell 2. En mer utförlig redogörelse över riksintresseanspråken med tillhörande värdebeskrivning återfinns i bilaga 2.

Tabell 2. Riksintresseanspråk hamnar fördelat över förnyat,

Förnyat	Faller bort	Nya
Oxelösund	Nynäshamn	Norrsundet
Hönö	Slite	Bondhamn
Hörvik	Bönan	Stocka (Rönnskär)
Ellös	Engesberg	Stora Dyrön-Nordhamnen
Karlskrona-Saltö	Grönhögen	Sturkö
Rönnäng	Herrvik	Svanshall
Kungshamn	Bläsinge	Torhamn
Göteborg	Torö	Ålabodarna
Glommen	Rörö	
Skillinge	Trelleborg	
Träslövsläge	Öregrund	
Smögen	Utvalsnäs	
Limhamn	Gräsgård	
Fotö	Viken	
Lomma	Kårehamn	
Strömstad	Visby	
Lysekil	Seskarö	
Ronehamn	Våndburg	
Lövsjär	Hamburgsund	
Simrishamn	Ystad	
Västervik	Donsö	
Havstensund	Åhus	
Nikkala	Resö	
Bua		
Nogersund		
Fiskebäck		
Grebbestad		
Byxelkrok		
Öckerö		
Storön		
Borstahusen		

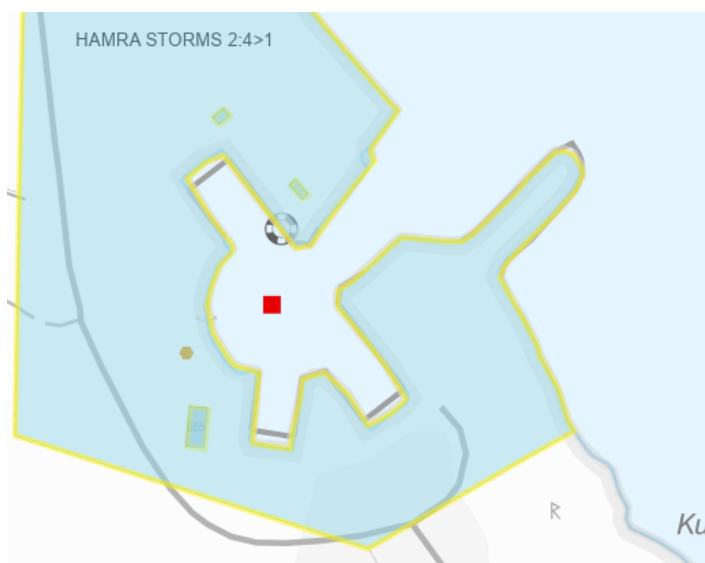
Kulturvärden

Värdefullt kulturlandskap/odlingslandskap – Hamra, exploatering i området får endast ske med hänsyn till områdets natur- kultur- och skönhetsvärden. Det gotländska odlingslandskapets natur- och kulturvärden är ofta mycket höga. Flera hotade djur- och växtarter är starkt knutna till odlingslandskapet. Odlingslandskapet har även stora skönhetsvärden.

Värdefullt kulturlandskap/landskapsbild – Hamra

Kulturlandskap/landskapsbild – skyddad av förordnande, Holmhällar och Hammarshagehällar, Vamlingbo och Hamra

Förorenad mark



Inom området finns det kända markföroreningar. Området är också ett tillsynsobjekt hos miljö- och byggnämnden med ett pågående ärende initierat 10 februari 2025.

Enligt gällande miljöbalk är det i första hand verksamhetsutövaren, den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som bidragit till föroreningen, som ansvarar för utredning och sanering av förorenad mark, i skälighetsomfattning, enligt 10 kap. 2 och 4 §§ MB. Om flera verksamhetsutövare finns är de solidariskt ansvariga, med intern regress enligt 10 kap. 6 § MB.14

Fastighetsägaren har ett subsidiärt ansvar enligt 10 kap. 3 § MB, som aktualiseras först när ingen verksamhetsutövare finns som kan utföra eller bekosta avhjälpandet, och endast om fastigheten förvärvats efter 31 december 1998 och ägaren vid förvärvet kände till eller borde ha upptäckt föroreningen (med ett strängare krav på faktisk kännedom för privatbostadsfastigheter). Förvärv genom arv och bodelning omfattas inte.

Det är sannolikt att det är Region Gotlands hamnverksamhet som verksamhetsutövare försakat markföroreningen. Varför Region Gotland inför en överlåtelse eller upplåtelse av området för bebyggelseutveckling först har kostnadsansvar för avhjälpandet till rätt nivå av markanvändning.

Översiktsplan Vårt Gotland 2040

Området är i gällande ÖP utpekade som ett LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge) och klassat som mångfunktionell bebyggelse, besöksnäring enligt nedan:

Hamra	
Namn:	Vändburg hamn
Beteckning:	LIS 14
Typ:	Landsbygdsutveckling i strandnära läge
Beskrivning:	Under våren 2012 utlyste Region Gotland en markanvisningstävling där det vinnande förslaget ska säkerställas genom detaljplaneläggning. För området pågår detaljplaneläggning. Det utpekade LIS-området är ca 5 ha stort. Området inkluderar befintlig byggnad(er), hamnbassäng samt parkering. Intentionen

**Bedömning
LIS:**

är att runt Vändburgs hamn ge förutsättningar att skapa en liten fiskeby med boende, verksamheter, restaurang mm. Utformningen och gestaltningen som helhet ska spegla vår samtid och samtidigt ta avstamp i den gotländska historien och kulturen. Vid utformningen av den tillkommande bebyggelsen är det viktigt att värna allmänhetens naturliga tillgänglighet till hamnområdet. Utgångspunkten är att skapa en miljö som är lika välkomnande för besökare som för de boende i området. Området avgränsas i första hand av vägen och kommunens markinnehav. Här kan exempelvis tillkomma restaurang och kontor längst ut mot havet med utblick över obruten horisont och raukområde. Området Vändburgs hamn ligger inom strandskydd, riksintresseområde för naturvård, riksintresse för yrkesfisket samt inom förordnanden om skydd för landskapsbilden. Markundersökning och sanering har utförts inom hamnområdet. Området är lågt beläget och utsatt för översvämning på grund av stigande havsnivåer. Riktlinjer i kapitel 2, Klimatanpassning gäller för området.

Vändburgs hamn är inte idag en besöksplats av betydelse men har stor potential att bli det. Om Vändburgs hamn ges möjlighet att utvecklas på det sätt som här beskrivs, skulle detta sannolikt ge ett betydande bidrag i ett landsbygdsutvecklingsperspektiv. Bedömningen är även att detta utvecklingsprojekt inte i någon avgörande utsträckning skulle påverka vare sig allmänhetens tillgänglighet till strandområdet eller förhållandena för djur- och växtlivet på de aktuella platserna, varken på kort eller på lång sikt. Behovet av landsbygdsutveckling på Storsudret och effekterna av en sådan utveckling som det utpekade LIS-området kan bidra till, bedöms därför stå i proportion till den eventuella skada en sådan utveckling kan åstadkomma på strandskyddets skyddsvärde i det aktuella området.