

## RS AU § 207 Omprövning av beslut detaljplan

Ärendenummer: RS 2023/1642

### Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige

- Utbredningen för det område som berörs av beslut RF § 42 2020-03-03 ska revideras. Ändringen avser att den yta, som utgör övningsområde till Bygg- och anläggningsprogrammet, en privatägd Industrifastighet samt ett område om ca 6000 kvm som är lämpligt för utveckling och försäljning, undantas från tidigare beslut.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att, framför upphävandet av del av detaljplan 09-VIS-596, utreda förutsättningarna för alternativ markanvändning i form av solesanläggning inom berört område, exklusive området som berörs av beslutspunkt ett (1), i enlighet med de synpunkter som framkommer av tjänsteskrivelsen. Om anläggandet av solesanläggning inte bedöms möjlig inom området ska den delen av detaljplanen fortsatt upphävas.

---

### Sammanfattning

Mark- och exploateringsenheten på samhällsbyggnadsförvaltningen driver exploateringsprojekt Industrimark Visby. Projektet avser att utveckla industrimark till försäljning inom områdena Österby samt Bingerskvarn i Visby, regionstyrelsen 2020-02-26, § 56 och regionstyrelsen 2021-06-16, § 212. Projektet omfattar även att genomföra beslut, regionfullmäktige 2020-03-30, § 42, om att del av detaljplan 09-VIS-596 för Österby industriområdet ska upphävas.

Detaljplan 09-VIS-596 antogs av kommunfullmäktige 1991 och vann laga kraft 1992. Detaljplanen reviderades år 1997. År 2020 fattade regionfullmäktige beslut om upphävande för del av planområdet till förmån för det primära vattenskyddsområde som gäller för platsen. En framtida utveckling inom området bedömdes kunna förorsaka föroreningar samt motverka grundvattenbildning i och med hårdgörande av ytor. Upphävande av detaljplan skulle avse mark som ägs av Region Gotland och där verksamhet inte bedrevs sedan tidigare. Detta överensstämmer inte med den karta som lades till grund för beslutet om upphävande av detaljplan vilket medför att utbredningen av det beslutade området även omfattar en privatägd industrifastighet, på vilken det bedrivs näringsverksamhet, samt av en yta, om ca 1,2 ha, som utbildnings- och arbetslivsförvaltningen, sedan år 2008, nyttjar som övningsyta till bygg- och anläggningsprogrammet vid Wisbygymnasiet. Utbildnings- och arbetslivsförvaltningen har ett gällande markupplåtelseavtal för området. Utbildnings- och arbetslivsförvaltningen har gjort en framställan till mark- och exploateringsenheten om att få vara kvar inom berört område. Från framställan

framkommer utbildnings- och arbetslivsförvaltningens behov av ytan samt information om att det planeras att uppföras en skolbyggnad på del av angränsande fastighet Visby Skarphäll 1:1. Vidare ser mark- och exploateringsenheten inte möjligheten till att verksamheten skulle flyttas till annan mark som ägs av Region Gotland då det inte finns något alternativ av lämplig mark för ändamålet i Region Gotlands markreserv.

Vidare hanterar mark- och exploateringsenheten flera förfrågningar om mark planlagd för industriändamål, men också om mark för etablering av energiproduktion genom solelsanläggning eller för annan verksamhet som kan främja energiomställningen. Med anledning av ovanstående har mark- och exploateringsenheten undersökt möjligheten för vidare utveckling inom detaljplan 09-VIS-596 samt möjligheten för alternativ markanvändning som inte riskerar att förorena grundvattnet eller motverka grundvattenbildningen.

### Bedömning

Enligt beslut, regionfullmäktige 2020-03-30, § 42 , ska ca 23,3 hektar av detaljplan 09-VIS-596 upphävas vilket omfattar:

Ändamål	Areal	Kommentar
Industrimark - Övningsområde utbildnings- och arbetslivsförvaltningen	Ca 1,2 hektar	Utbildnings- och arbetslivsförvaltning har nödvändiga tillstånd från miljö- och hälsa för att bedriva verksamheten inom primärt vattenskyddsområde
Industrimark – Privatägd industrifastighet	Ca 7 415 kvm	Fastigheten är bebyggd och det bedrivs näringsverksamhet på platsen.
Allmän platsmark – Gata	Ca 3 500 kvm	Allmän platsmark där Region Gotland, som huvudman för allmänplats, är skyldiga att bygga ut gator enligt gällande detaljplan.
Industrimark/Allmän platsmark – Outvecklad	Ca 20,3 hektar	Allmän platsmark består av gator som Region Gotland inte kommer behöva bygga ut.

Det kan antas att avsikten vid beslutstidpunkten var att befintliga verksamheter inom området inte skulle omfattas av upphävandet och därför bör utbredningen av området som berörs av ändringen revideras. Den privata industrifastigheten föreslås undantas från beslutet och utbildnings- och arbetslivsförvaltningen ska medges att fortsatt få bedriva verksamhet inom området. VA-huvudmannen framhåller att det är av särskild vikt att det säkerställs att verksamhetsutövaren har rutiner för hur området ska fungera jämte vattenskyddsområdet. Detta får anses tillgodosett i och med att nödvändigt tillstånd finns från tillsynsmyndigheten som är miljö- och hälsoskydd.

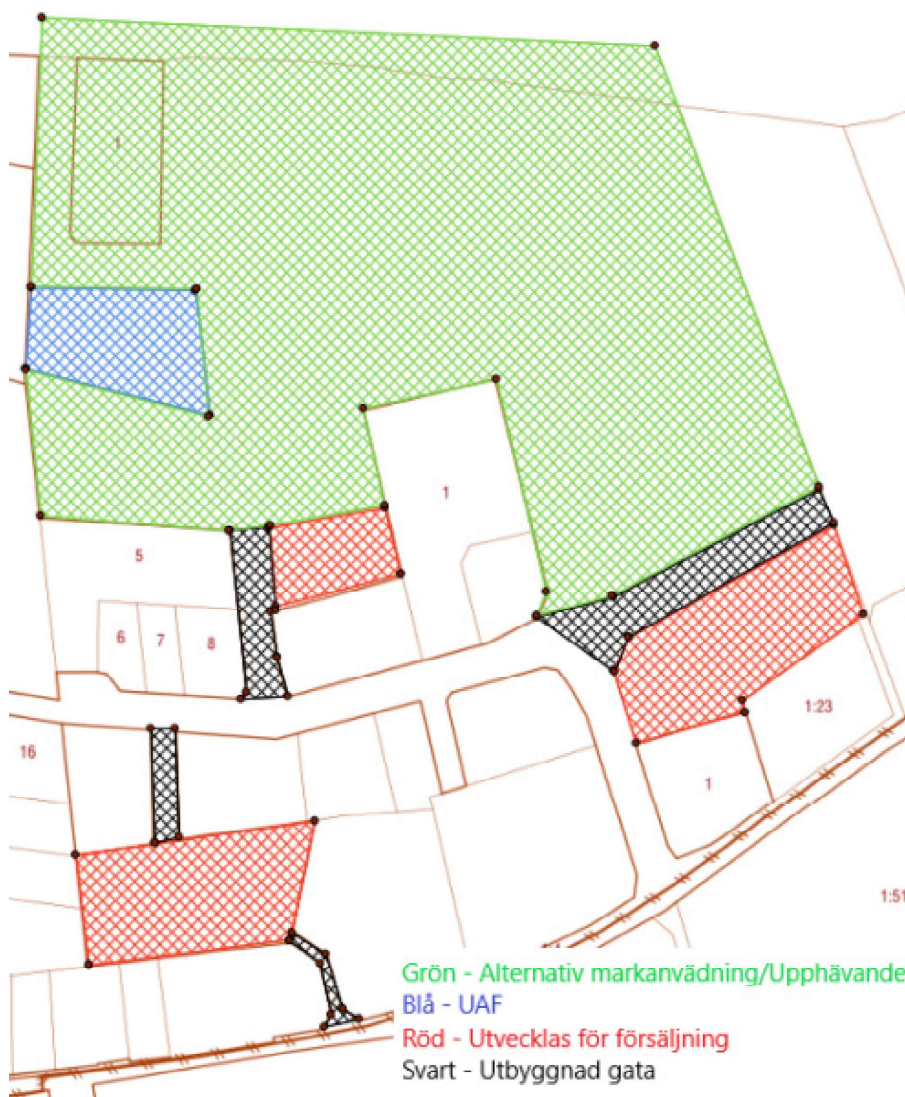
Vidare föreslår mark- och exploateringsenheten att utbildnings- och arbetslivsförvaltningens övningsområde, inom Gotland Visby Österby 1:4, tillsammans med del av fastigheten Gotland Visby Skarphäll 1:1, aktuell för ny skolbyggnad, genom fastighetsbildning ska bilda en egen skolfastighet. Detta givet att bygglov ges. Det skulle möjliggöra för en tydligare ansvarsfördelning inom Region Gotland då förvaltning av den nybildade fastigheten i sin helhet skulle övergå till fastighetsförvaltningsavdelningen.

Den planerade utbyggnaden av gator inom projektet Industrimark Visby medför att det är möjligt att på ett kostnadseffektivt sätt utveckla ytterligare en industrifastighet, om ca 6000 kvm. I samråd med VA-utvecklare vid VA-avdelningen bedöms området lämpligt att ta med i den planerade utvecklingen. Området föreslås därför undantas från beslut regionfullmäktige 2020-03-30, § 42 .

Vidare föreslås att samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att vidare undersöka alternativ markanvändning för energiproduktion genom solesanläggning inom området. Energiproduktion skulle kunna medges inom den befintliga detaljplanen för industriändamål, vilket medför att detaljplanen genererar Region Gotland en intäkt istället för en utgift, som ett upphävande skulle göra. VA-huvudmannen har framfört att det inte finns något i Visby VSO föreskrifter som reglerar att man inte får bygga solcellsanläggning inom vattenskyddsområde. Dock framhålls att Region Gotland bör se över rutinen för hur en sådan etablering inom vattenskyddsområde ska hanteras. Det kan föreligga risk, beroende på vilken typ av mark som berörs, att förutsättningarna för grundvattenbildning, temperatur och markens förmåga att hålla fukt, kan förändras till den grad att verksamheten påverkar kvantitativ status i grundvattenförekomsten. Miljö- och hälsoskydd har yttrat sig om att etablering för energiproduktion kan medges givet att det sker utan hårdgörande av ytor samt att det inte förekommer hantering av ämnen som risker förorsaka förorening av grundvattnet inom området. Eftersom markanvändningen inom området är känslig föreslås den delen av fastighet som kan vara aktuell för energiproduktion inte försäljas utan upplåtelse bör ske genom nyttjanderätt. En nyttjanderättsupplåtelse ger Region Gotland möjlighet att genom avtal ställa krav på anläggningens utformning för att mitigera eventuella risker med

etableringen. Genomförandet av en anläggning för energiproduktion inom området bör också samordnas med VA-huvudmannen och miljö- och hälsoskydd. Om det i ett senare skede av projektet bedöms som att en anläggning för energiproduktion inte är möjlig inom området ska detaljplanen fortsatt upphävas.

Samtliga föreslagna ändringar och föreslagen markanvändning framgår av kartbild nedan.



*Föreslagen markanvändning och utveckling av Österby Industriområde*

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Bedömningen är att de föreslagna ändringarna följer den process som föranleder beslut och att berörda förvaltningar har beretts möjlighet att yttra sig utifrån sina respektive ansvarsområde och från vad lagen medger.

## 2. Ekonomiskt perspektiv

Bedömningen är att de föreslagna ändringarna både genererar intäkt och minskar utgifterna inom exploateringsprojekt Industrimark Visby.

## 3. Barnperspektiv

Ej aktuell.

## 4. Jämställdhetsperspektiv

Ej aktuell.

## 5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuell.

## 6. Klimat och miljöperspektiv

Bedömningen är att de befintliga verksamheterna inte förorsakar ytterligare påverkan på klimat eller miljö. Den tillkomna ytan för utveckling om ca 6000 kvm bedöms liten i sammanhanget och dess påverkan på området försumbar. Regionekologerna har yttrat sig gällande skogen inom fastigheten Gotland Visby Österby1:4 och den negativa effekt etableringen av energiproduktion skulle få på området. I och med att området sedan tidigare är detaljplanlagt så har detaljplanen företräde framför en sådan bedömning då naturvärden ska prövas inom planprocessen innan en detaljplan kan antas.

### Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Alexander Sorby Haddad, mark- och exploateringsingenjör och Jenny Iversjö, enhetschef, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ordförande ställer proposition på regionstyrelseförvaltningens förslag och finner att det bifalls.

### Beslutsunderlag

Utbildnings- och arbetslivsförvaltningen 2008-01-02 - Markupplåtelseavtal

Regionstyrelsen 2020-02-26, § 56

Regionfullmäktige 2020-03-30, § 42

Regionstyrelsen 2021-06-16, § 212

Utbildnings- och arbetslivsförvaltningen 2023-08-25 - Framställan om mark

Tillstånd till hantering av petroleumprodukter, spillolja samt schaktningsarbete – 2023-08-25

Samhällsbyggnadsförvaltningens MEX tjänsteskrivelse 2023-08-29