

# [Översiktsplan Gotland 2040]

Kapitel 3 Mark- och  
vattenanvändning

Granskningsförslag 2024-01-22

**Fastställd av** Välj ett objekt

**Framtagen av** Välj ett objekt

**Datum** [Beslut/Publiceringsdatum]

**Gäller** 20xx-20xx

**Ärendenr** RS 2019/1237

**Version** [1.0]



# [Översiktsplan Gotland 2040]

## Innehåll

<b>3</b>	<b>Planförslag Användning av mark- och vattenområden .....</b>	<b>4</b>
3.1	Beskrivning av markanvändning .....	7
3.1.1	Utvecklingsområden .....	7
3.1.2	Befintlig markanvändning .....	8
3.1.3	Mångfunktionell bebyggelse .....	8
3.1.4	Sammanhängande bostadsbebyggelse .....	8
3.1.5	Preciserad användning .....	9
3.1.6	Servicenära landsbygd .....	9
3.1.7	Landsbygd .....	11
3.1.8	Areella näringar .....	11
3.1.9	Skyddade naturområden .....	11
3.1.10	Skyddade och värdefulla havsområden .....	11
3.2	Visbyområdet .....	12
3.2.1	Planeringsinriktningar .....	12
3.2.2	Stadsbyggnadsprinciper .....	13
3.2.3	Trafik .....	15
3.2.4	Grönstruktur, idrott och rekreation .....	17
3.2.5	Kulturmiljö .....	18
3.2.6	Vatten och avlopp .....	27
3.2.7	Näringslivsutveckling och service .....	29
3.2.8	Utvecklingsområden i Visby tätort .....	33
3.2.9	Utvecklingsområdet Visborg .....	45
3.2.10	Utvecklingsområden i servicenära landsbygd .....	48
3.3	Norra Gotland .....	57
3.3.1	Planeringsinriktningar .....	57
3.3.2	Vatten och avlopp (VA) .....	58
3.3.3	Nationalpark Bästeträsk (utredningsområde) .....	61
3.3.4	Energiutvinning .....	63
3.3.5	LIS-områden .....	67
3.3.6	Fårösund .....	79
3.3.7	Lärbro .....	84
3.3.8	Kappelshamn .....	88
3.3.9	Slite .....	91
3.3.10	Tingstade .....	95
3.3.11	Lummelunda .....	97
3.3.12	Stenkyrka och Lickershamn .....	100
3.3.13	Furillen .....	103
3.3.14	Ireviken .....	106
3.3.15	Fole .....	109
3.3.16	Färö .....	110
3.4	Mellersta Gotland .....	127
3.4.1	Planeringsinriktningar .....	127

3.4.2	Vatten och avlopp (VA) .....	128
3.4.3	Näringslivsutveckling .....	130
3.4.4	LIS-områden .....	130
3.4.5	Energiutvinning .....	130
3.4.6	Roma.....	138
3.4.7	Dalhem .....	146
3.4.8	Ljugarn och Alskog .....	148
3.4.9	Katthammarsvik.....	151
3.4.10	Östergarnslandet .....	159
3.5	Västra Gotland .....	175
3.5.1	Planeringsinriktningar .....	175
3.5.2	Vatten och avlopp (VA) .....	176
3.5.3	Näringslivsutveckling .....	177
3.5.4	LIS-område .....	178
3.5.5	Energiutvinning .....	182
3.5.6	Påverkansområde för buller och annan risk runt Tofta skjutfält .....	183
3.5.7	Klintehamn.....	184
3.5.8	Tofta .....	192
3.5.9	Eskelhem .....	194
3.5.10	Sanda och Västergarn .....	195
3.5.11	Eksta-Fröjelkusten .....	198
3.6	Södra Gotland .....	201
3.6.1	Planeringsinriktningar .....	201
3.6.2	Vatten och avlopp .....	202
3.6.3	Energiutvinning .....	204
3.6.4	Näringslivsutveckling .....	207
3.6.5	LIS-områden .....	208
3.6.6	Hemse .....	220
3.6.7	Burgsvik.....	225
3.6.8	Stånga .....	231
3.6.9	Havdhem .....	234
3.6.10	Ronehamn .....	236
3.6.11	När.....	238
3.6.12	Storsudret .....	240
3.7	Områden med fördjupade översiktsplaner och program som föreslås ersättas av planförslaget.....	250
3.7.1	Fortsatt gällande planeringsunderlag: .....	252

### 3 Planförslag Användning av mark- och vattenområden

Detta kapitel beskriver den övergripande användningen av mark och vatten och pekar ut områden för utbyggnad.

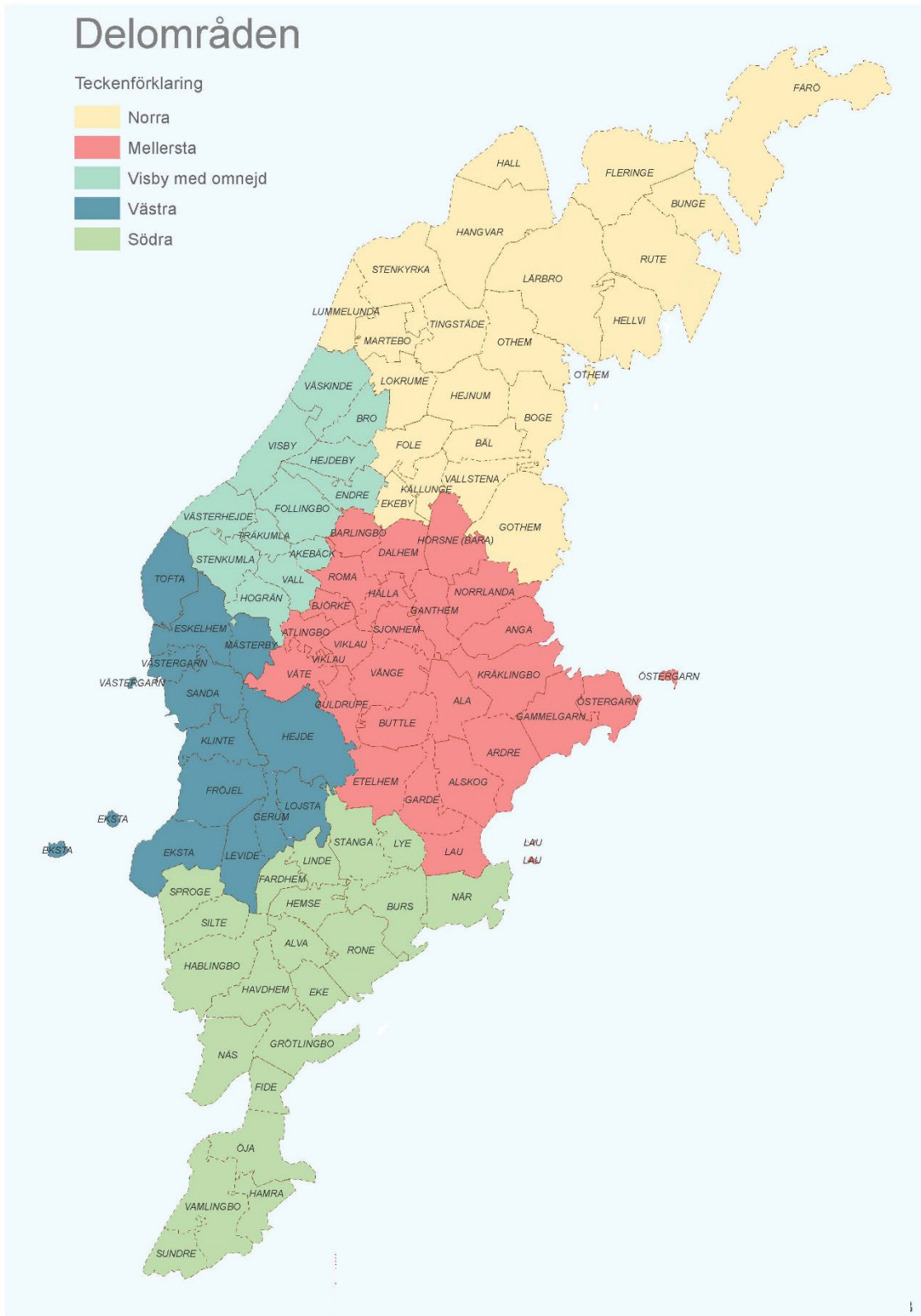
Ett viktigt mål med planförslaget är att underlätta för en resurseffektiv bebyggelseutveckling. Planen stödjer både bebyggelseutveckling och bevarande av mark- och vattenområden fram till år 2040. I detta kapitel preciseras mark- och vattenanvändningen ytterligare och i denna del av planförslaget ska hela regionens yta ha en föreslagen mark- och vattenanvändning. Planförslaget möjliggör för 10 000 nya bostäder fram till år 2040.

För att kunna utveckla och bibehålla ett levande Gotland och underlätta möjlighet för boende utifrån olika livssituationer föreslås de föreslagna utbyggnadsområdena med dess omland särskilt stärkas. I detta kapitel preciseras dessa utbyggnadsområden och här beskrivs även förslag på hur områden till havs bör användas.

I föregående kapitel presenterades utvecklingsinriktningen för Gotland som helhet och de generella riktlinjer och strategier som nämns där ska läsas tillsammans med detta kapitel.

Planförslaget delar in Gotland i fem geografiska delområden. Utgångspunkten är de närserviceområden som presenterats i *Långsiktig strategi för det kommunala servicentbudet*, med målet att säkerställa att Region Gotlands service utvecklas så att den bidrar till en långsiktigt hållbar regional utveckling, där hela Gotland ska vara attraktivt för bo, leva verka och besöka.

Delområdena utgörs av Visbyområdet, Norra Gotland, Västra Gotland, Mellersta Gotland och Södra Gotland.



Karta: Översiktsplanens fem delområden med sockenavgränsning.

Strategin för den kommande bebyggelseutvecklingen är att det stora flertalet av nya bostäder och verksamheter bör lokaliseras till de områden som benämns *Mångfunktionell bebyggelse* eller *Sammanhängande bostadsbebyggelse*. Det föreslås få den mest positiva effekten på en resurseffektiv bebyggelseplanering utifrån både behovet av fler bostäder, ett resurseffektivt vatten- och avlopssystem, attraktiv kollektivtrafik, infrastrukturinvesteringar och behovet av att värna natur och friluftsliv. Det ger också förutsättningar för energiomställning och livsmedelsproduktion som kräver hänsyn till bostadsbebyggelse.

Planförslaget anger områden med utvecklingsmöjligheter i våra landsbygder och dessa föreslås få benämningen *Servicenära landsbygd*.

Markanvändningen beskrivs mer ingående i avsnitt 3.1 *Beskrivning av markanvändning*.

I de områden eller orter där det sedan tidigare finns en fördjupad översiktsplan eller ett program, har en aktualitetsprövning av dessa gjorts, och i de områden, eller i de delar som dessa fortsatt anses vara aktuella har dessa integrerats i mark- och vattenanvändningen. Detta får till följd att plankartan och beskrivningen inom vissa områden eller orter är av mer detaljerad karaktär, medan det inom andra är mer övergripande.

En översiktsplan hanterar inte enskilda intressen utan ska göra en sammanvägning av det som från allmän synpunkt bör vara den mest lämpliga mark- och vattenanvändningen. Det innebär att det kan finnas förutsättningar till utveckling av enstaka bostäder eller verksamheter även utanför dessa föreslagna utvecklingsområden. Dessa prövas i varje enskilt fall med utgångspunkt i de generella riktlinjer som presenteras i kapitel 2 i översiktsplanen utifrån platsens förutsättningar.

### 3.1 Beskrivning av markanvändning

I detta avsnitts beskrivs de olika mark- och vattenanvändningsområdena som återfinns på plankartan Mark- och vattenanvändning. Benämningarna utgår från Boverkets ÖP-modell 2.1 med en del lokala anpassningar.

#### 3.1.1 Utvecklingsområden

Områden benämnda som ”Ny” med tillhörande beteckning utgörs av utvecklingsområden som ofta förutsätter en ny gatustruktur. Utpekade områden är schematiskt utlagda områden som identifierats som möjliga för en utveckling, men där vidare utredningar krävs för att säkerställa om till vilken omfattning en exploatering är möjlig. Områdenas avgränsning är inte exakta utan kan vid senare prövning komma att både förstoras eller förminskas.

En utveckling bör i första hand ske genom prövning i en detaljplaneprocess. Enstaka kompletteringar är möjliga att pröva genom förhandsbesked eller bygglov under förutsättning att omfattningen, lokaliseringen eller exploateringsens påverkan på omgivningen inte kräver att utredning sker i ett större sammanhang.

Samtliga nya föreslagna utvecklingsområden beskrivs under respektive delområde med rubrikerna Beskrivning, Ställningstagande och Hänsyn.

Under rubriken ”ställningstagande” anges inriktning för huvudsaklig användning av området, därtill kan fler funktioner tillkomma som service, handel, förskola med mera. I ställningstagandet anges även om en utveckling bör ges företräde framför jordbruksmark för att tillgodose bostadsförsörjningen eller näringslivsutvecklingen samt inriktning för anslutning till enskilt respektive allmänt vatten och avlopp

Under rubriken ”hänsyn” anges platsspecifika hänsynstaganden. Det ger en indikation kring hur bebyggelsens användning, placering, exploateringsgrad och volym behöver anpassas till platsens specifika förutsättningar. Vid en prövning behöver dock alla kartskikt med underlag (riksintressen, naturvärden, skyfall med mera) beaktas separat. De generella riktlinjerna i Kapitel 2 samt de områdesspecifika riktlinjerna som presenteras i Kapitel 3 gäller även vid förändringar inom utvecklingsområden.

Alla nya utvecklingsområden har numera en beteckning, se exempel från Fole här.

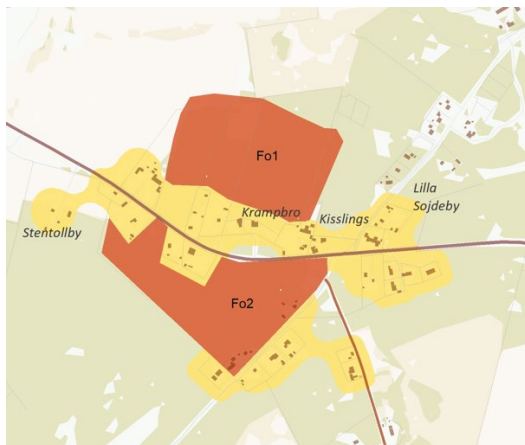


Bild. Exempel på hur utvecklingsområden med beteckning ”ny” kan se ut i kartan.

### 3.1.2 Befintlig markanvändning

Inom ett bebyggelseområde benämnt som **”Befintlig”** ger översiktsplanen stöd för kompletteringar med ny bebyggelse inom befintlig struktur. Inom dessa områden finns inom de lite större orterna ofta en gällande detaljplan som reglerar bebyggelsens omfattning (särskilt inom områden med beteckningen Mångfunktionell bebyggelse). De generella riktlinjerna i Kapitel 2 samt de områdesspecifika riktlinjerna som presenteras i Kapitel 3 gäller vid förändringar eller utveckling inom befintliga områden.

### 3.1.3 Mångfunktionell bebyggelse

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.

Gotlands större tätorter är viktiga för respektive serviceområde. Dessa orter ska ha fortsatt stora möjligheter att utvecklas. Region Gotland bör vara huvudman för de allmänna platserna i nya och ombildade detaljplaner. På plankartan återfinns benämningarna ”ny” eller ”befintlig” mångfunktionell bebyggelse, där ”ny” är föreslagna utvecklingsområden (se vidare 3.1.1 och 3.1.2).

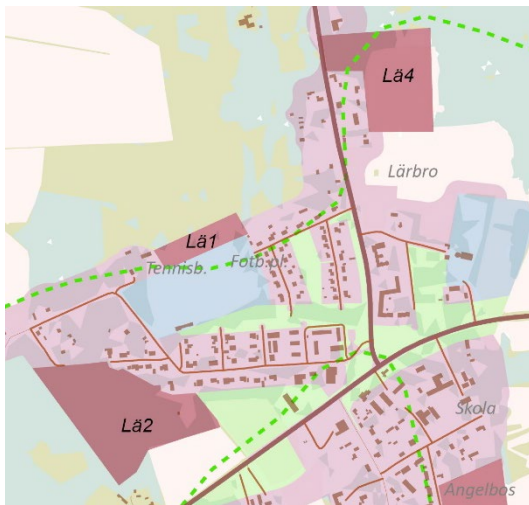


Bild. Exempel på hur beteckningen Mångfunktionell bebyggelse kan se ut i plankartan. Utsnitt från Lärbro.

### 3.1.4 Sammanhängande bostadsbebyggelse.

Sammanhängande bostadsbebyggelse är tätorter och mindre orter som till största delen består av bostäder och i lägre grad av servicefunktioner. Områdena har en tydlig relation till närliggande orter och karaktäriseras av att fler dagspendlar ut ur orten än in i orten. De mindre orterna har stor betydelse för det större sammanhanget och bidrar till att stötta och behålla service inom ett serviceområde. På plankartan återfinns benämningarna ”ny” eller ”befintlig” sammanhängande bostadsbebyggelse, där ”ny” är föreslagna större utvecklings-



områden (se vidare 3.1.1 och 3.1.2). Det finns utvecklingsmöjligheter både inom de områden som betecknas som ny och befintlig, vilket kan bidra till både att utveckla och bevara befintlig service i närområdet.

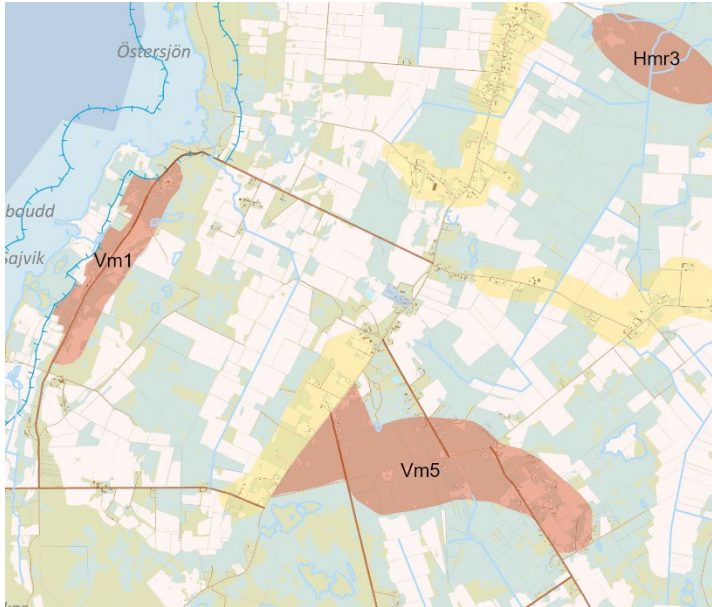


Bild. Exempel på hur beteckningen Sammanhängande bostadsbebyggelse kan se ut i plankartan. Utsnitt från Storsudret.

### 3.1.5 Preciserad användning

Områden som är tydligt åtskilda från bostäder har en preciserad markanvändning. Dessa områden kategoriseras som handel, verksamheter, transportinfrastruktur, besöksanläggning, samt grönområde. Vid en utveckling av dessa områden gäller de generella riktlinjerna i Kapitel 2, *utvecklingsriktning* samt de delområdesspecifika riktlinjer som presenteras i Kapitel 3, *Markanvändning*. Inom utpekade utvecklingsområden anges platsspecifika ställnings- och hänsynstaganden.

### 3.1.6 Servicenära landsbygd

Den servicenära landsbygden omfattar områden som ligger inom tre kilometer från skolorter (orter med kommunal för- och/eller grundskola) och de tätorter som översiktsplanen klassar som mångfunktionell bebyggelse samt ett avgränsat område inom cykelavstånd till Visby centrum. Vid kompletteringar med ny bebyggelse gäller de generella riktlinjerna i Kapitel 2, *utvecklingsriktning* samt de delområdesspecifika riktlinjer som presenteras i Kapitel 3, *Markanvändning*. Kompletteringar är möjliga inom befintlig landsbygdsstruktur under förutsättning att:

- Ny bebyggelse lokaliseras resurseffektivt inom högst cirka 200–300 meter från de centrala vägarna eller som mindre komplettering till befintlig bebyggelse för att spara de större sammanhängande skogsområdena och för att underlätta för ett hållbart resande.
- I de fall ytorna för servicenära landsbygd överlappar med område för energiutvinning och hänsynsområde vindkraft har vindkraft företräde framför bebyggelseetablering som inte går att kombinera med en vindkraftsutbyggnad.



Karta. Områden med beteckningen Servicenära landsbygd symboliseras här med en grön yta.

### 3.1.7 Landsbygd

Landsbygd kategoriseras här som ett glest bebyggt område avsett för bevarande av pågående markanvändning med möjligheter till kompletteringar med ny bebyggelse där förutsättningar finns. Övergripande riktlinjer i *Kapitel 2, utvecklingsriktning* gäller vid förfrågning av ändrad markanvändning.

### 3.1.8 Areella näringar

Markområden för jordbruk och skogsbruk.

#### *Jordbruksmark*

Områden för jordbruksmark som bevaras för livsmedelsproduktion och undantas från bebyggelse.

Markanvändningskartan redovisar de områden som idag har EU-stöd för jordbruk och bete i enlighet med det underlag som erhålls av Länsstyrelsen på Gotland. Se vidare i kapitel 2.1.1.

#### *Skog*

Inom områden med skogsmark bör hänsyn tas till skogens roll i en hållbar regional utveckling. I skogsmark som har betydelse för näringen får åtgärder inte påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk, exempelvis exploatering som kan komma att innebära geografiska inläsningseffekter som kan göra att större skogsområden blir svåra eller omöjliga att bruka.

### 3.1.9 Skyddade naturområden

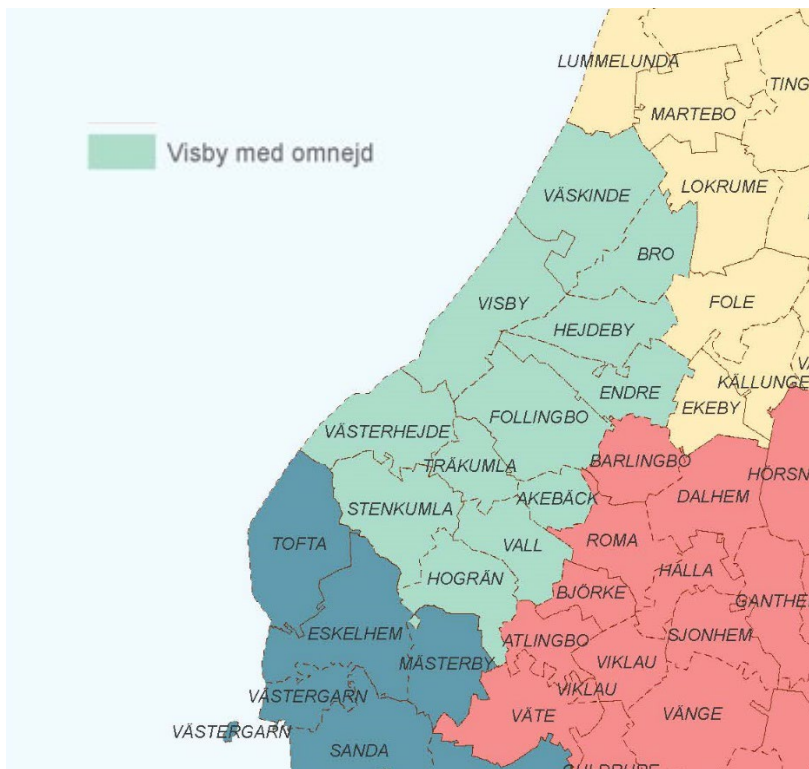
Skyddade naturområden utgörs på kartan av större sammanhängande naturområden som är skyddade från exploatering. Områdena omfattas av naturreservat, Natura2000-områden, nationalparken Gotska Sandön samt utredningsområde för Nationalpark Bästeträsk.

### 3.1.10 Skyddade och värdefulla havsområden

Inom skyddade havsområden finns ytterst begränsade möjligheter till exploatering och exploatering kräver tillstånd. Exploatering inom värdefulla havsområden kräver hänsyn.

## 3.2 Visbyområdet

Visby är Gotlands **regioncentra** och dess utveckling har stor betydelse för hela Gotlands utveckling. Landsbygderna, serviceorterna och Visby verkar i många avseenden i symbios med varandra. Visbyområdet omfattar socknarna Visby, Västerhejde, Stenkumla, Hogrån, Vall, Akeback, Träkumla, Follingbo, Hejdeby, Väskinde, Bro och Endre.



Karta. Avgränsning av delområde Visbyområdet.

### 3.2.1 Planeringsinriktningar

- Visby utvecklas som cykelstad.
- Visby växer inåt.
- Med utgångspunkt från det befintliga bör kompletteringar ge en god helhetsverkan. Gammalt och nytt möts i skön förening.
- Nya större utvecklingsområden utanför Visby tätort koncentreras huvudsakligen till två riktningar: Visby–söder och Visby–Väskinde
- Inom utpekade utvecklingsområden bör områdets exploatering i första hand prövas i en detaljplaneprocess.
- ~~Detaljplaner som avser förtätning av Gråbo och Terra Nova, samt utvecklingsriktningen för Visby-Söder bör föregås av planprogram.~~
- Visby karaktäriseras av gröna boendemiljöer där fokus ligger på att bevara och förstärka befintliga grönytor för rekreation, biologisk mångfald och andra positiva ekosystemeffekter.

- Visby innerstad karaktäriseras av att det är en levande och välbevarad stadskärna, fylld av mångfald, möjligheter och genuina upplevelser för alla som bidrar till ett hållbart och resilient Gotland.

För Visbys tätort anges markanvändningen ”mångfunktionell bebyggelse” på kartan. Ortterna Akebäck, Tråkumla, Stenkumla, Follingbo, Bro, Västerhejde, Vibble och mindre kompletteringsområden kategoriseras som *sammanhängande bostadsbebyggelse*. Grundskola finns i Visby, Väskinde, Västerhejde och Endre. Landsbygderna kring dessa skolorter anges som *servicenära landsbygd*. Hur dessa markanvändningar definieras beskrivs mer ingående under kap 3.1 *Beskrivning av markanvändning*.

Den militära återetableringen kring Tofta skjutfält och Visby flygplats har medfört att Visbys möjlighet att växa utåt längs kusten har begränsats. Samtidigt råder bostadsbrist i Visbyområdet och bostadsbristen förväntas fortsätta. För att möta behovet av bostäder och samtidigt värna om våra resurser behöver marken användas effektivt. Staden bör fortsätta byggas inåt och förtätas, utan att ta värdefulla grönområden i anspråk. Parallellt med detta föreslås två nya utvecklingsriktningar för bostäder inåt land, ett nordöst om staden (mot Väskinde) och ett söder om staden (mot Västerhejde/Tråkumla).

### Detaljplaner och program

Inom utpekade utvecklingsområden bör i första hand en utveckling ske genom att områdets exploatering prövas i en detaljplaneprocess, detta för att uppnå ett optimalt nyttjande av området samt optimala förhållanden mellan grönytor, bebyggelse och övriga värden inom området. Inom utpekade områden kan dock enstaka kompletteringar prövas genom förhandsbesked eller bygglov, där omfattningen eller lokaliseringen inte kräver att utredning sker i ett större sammanhang. Inom områden benämnda som ”befintlig” på plankartan är det möjligt med kompletteringar. Dessa områden är redan detaljplanelagda och därför krävs många gånger en ny prövning genom detaljplan om den gällande planen inte stödjer förändringen. I vissa fall behöver svåra frågor lösas i ett större sammanhang än en detaljplan, då kan ett planprogram vara en bra metod för att samordna kommande planarbeten. Områden som bör föregås av planprogram är ytterligare förtätning av Gråbo och Terra Nova, samt utvecklingsriktningen Visby-Syd. Planprogram kan även vara lämpligt för fler områden där många planförfrågningar kommer och behov av samordning finns.

### 3.2.2 Stadsbyggnadsprinciper

- De vaga, delande och otrygga mellanrummen i stadsväven bör överbryggas.
- Staden upplevs som färdig hela tiden.
- Stadstråk och grönstråk förstärks.
- Ytterstadens stadsstråk bör utvecklas med utgångspunkt i den mänskliga skalan.
- Viktiga siktlinjer från längre håll bör uppmärksammas när Visby växer.
- Studier av påverkan på stadens siluett bör genomföras vid planering av höghus och vid planering av ny bebyggelse som påverkar innerstaden och stadens entréer.

### Visby växer inåt

I Visby finns goda möjligheter att vitalisera, utveckla, bygga ut, bygga samman, länka ihop och ”hela” staden om den tillåts ”växa inifrån”.

### Koppla samman

Vissa stadsdelar upplevs ha vaga eller svaga kopplingar till angränsande stadsdelar. Dessa mellanrum kan upplevas som ovårdade och otrygga. Att överbrygga mellanrum i stadsväven kan exempelvis handla om att bebygga ett område med bostäder, skapa ett grönområde eller utforma ett stråk för rörelse. Ett mellanrum kan vara en överdimensionerad parkeringsanläggning eller en underutnyttjad fastighet. Ett mellanrum kan även vara en bullerpåverkad gräsmatta som inte inbjuder till lek eller aktivitet och som har begränsad betydelse för klimatanpassning och biologisk mångfald.

Staden bör upplevas som ”färdig” hela tiden. Med den ”färdiga staden” menas att ny bebyggelse ska ansluta till den befintliga staden så att öar av bebyggelse utan fysisk och social koppling till den övriga staden så långt som möjligt undviks.



### Stadsstråk

Vägarna och gatorna utgör viktiga stadsrum och stadsstråk i ytterstaden. Innerstadens gaturum är utformade för gående, medan de områden som tillkommit efter 1960-talet ofta är utformade för bilar. När områden kring gatorna utvecklas bör det ske utifrån de gåendes perspektiv. Att bevara, utveckla och stärka stadsstråken innebär att placera nya byggnader nära gatan eller plantera träd för att skapa gaturum samt att bottenvåningarna har inslag av kontor, handel och service på delar av sträckorna. Med en lägre hastighet på stadens gator kan byggnader uppföras närmare gatorna och därigenom bidra till en ökad rumslighet.

Exempel på stadsstråk som kan utvecklas och stärkas:

- Allégatan
- Söderväg (bild till höger)
- Stenkumlaväg
- Solbergatan
- Broväg
- Österväg–Endreväg och Follingboväg
- Lummelundsväg

På plankartan anges även ett huvudstråk för stadscentrum, inom denna sträcka är inriktningen att bottenvåningen används för besöksintensiva verksamheter, se avsnitt ”Visby, näringslivslivsutveckling och service”.

Grönstråk och stadstråk kompletterar varandra. De gröna stråken erbjuder rekreation och stadsstråken erbjuder stadsliv. I de punkter grön- och stadsstråk korsas bör en kompromiss göras.

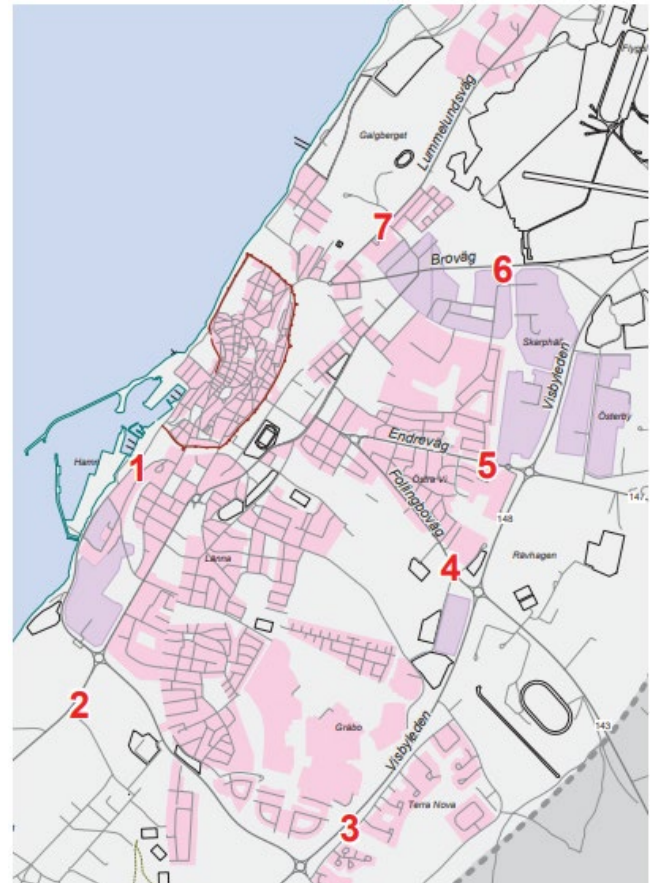
### Stadsbild

Den byggda miljön i Visby bör utvecklas i samspel mellan bevarande och nyskapande med utgångspunkt i de lokala förutsättningarna. Ny bebyggelse bör planeras och byggas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan i samspel med, eller i medveten kontrast till, omgivande bebyggelse.

Stadens entréer påverkar bilden av staden från längre håll, både inifrån ön och från havet. Entréerna påverkar stadens identitet och är viktiga för rörelsen och orienteringen i staden. På samma sätt som stadens form och skala är viktiga att förhålla sig till när staden utvecklas ska även förändringar som påverkar stadens entréer studeras och bedömas utifrån estetisk och världsarv. Detta syftar till att förbättra och förstärka kvaliteten på Visbys entréer både från landsidan och från havet.

Viktiga entréträckor i Visby är:

1. Vattenvägen via hamnen
2. Toftavägen – Söderväg och vägrummet utmed Visbyleden
3. Färjeleden - Visbyleden
4. Follingboväg - Österväg
5. Slitevägen - Endreväg - Österväg
6. Broväg
7. Lummelundsväg - Kung Magnus väg



Karta. Viktiga entréträckor i Visby.

### 3.2.3 Trafik

- Vid planering av nya bostadsområden i Visby tätort bör cykeln ges högsta prioritet. Inom Visby bör biltrafiken minska till förmån för cykel och kollektivtrafik.
- Målsättningen är att skapa ett sammanhängande huvudnät av cykelvägar för att öka andelen cyklande av den totala trafiken. Cykelvägnätet bör utvecklas till en fungerande attraktiv, säker och trygg helhet.
- **I Visbys centrala delar bör ny parkering ordnas under mark eller i parkeringshus,** ingen mer mark bör tas i anspråk för markparkering.

• **En hastighetsöversyn bör utföras för Visby.**

- Vid planering av nya områden bör silningsprincipen tillämpas.
- För att kollektivtrafiken på hela Gotland ska fungera behövs en busstation och en bussdepå i Visby. Nuvarande busstation ligger strategiskt och bör fortsätta vara samlingspunkten för kollektivtrafiken på Gotland. Den nuvarande bussdepån bör utpekas som permanent bussdepå samt utvecklas och renodlas för detta syfte.
- Hållplatser bör upprustas för en bättre anpassning till alla resenärer.

En stad som växer inåt, i motsats till att spridas utåt, minskar de fysiska såväl som de upplevda avstånden mellan olika platser och ger förutsättningar att stärka cykelvägnätet och ger bättre underlag för kollektivtrafiken. I detta avsnitt anges riktlinjer som är specifika för Visby, generella riktlinjer som gäller för hela Gotland kring trafik och mobilitet finns i kapitel 2, *utveckla hållbara och fossilfria transportsystem*.

### Cykelstaden Visby

I Visby finns stor potential att öka cykeltrafiken för korta resor inom staden och även för lite längre cykelpendling mellan de närliggande orterna. Att cykla till och från jobbet utgör också en del av den viktiga vardagsmotionen. En stad där det lätt att välja cykel framför bil får bättre luftkvalité, mindre trafikbuller, mindre klimatpåverkan samt mer plats för hus och parker.

Stadens struktur påverkar hur lätt det är att välja cykeln. Visby har goda förutsättningar att utvecklas som cykelstad. Målpunkterna är nära. En stad som har befolkade stadstråk i kombination med lugna grönstråk ger möjligheter att välja olika typer av rutter under dygnets olika timmar.

Nya pendlarcykelstråk föreslås inom cirka 1 mil från Visby längs med de centrala vägarna, läs mer under *kap 2 Utvecklingsinriktning, utveckla hållbara och fossilfria transportsystem*.

### Gator och Parkering

Region Gotland har flera tydliga mål där parkeringsåtgärder är ett kraftfullt verktyg. Biltrafiken skall minska och cykeltrafiken och kollektivtrafiken skall öka. Gotlands parkeringsstrategi beskriver hur Gotland ska nå målen samt vilka åtgärder som bör genomföras, både på kort och på lång sikt.

Markparkering tar stora ytor i anspråk. I de centrala delarna av Visby är tillgången till mark begränsad, därför bör varje yta användas så till så många funktioner som möjligt. Vid en framtida utveckling av centrala Visby som leder till ökning av trafiken kan parkeringssituationen lösas med trafikreglerande åtgärder samt genom att parkeringshus eller parkeringsgarage byggs. Samutnyttjande av parkeringsanläggningar bör även eftersträvas i syfte att effektivisera markutnyttjandet.

Visby har problem med luftföroreningar och trafikbuller längs med några av de mest trafikerade gatorna. Lägre hastigheter på Visbys gator bidrar en mer hälsosam stad och gör det möjligt att bygga närmare gatorna. Gatornas hastighet och fysiska utformning ska ses över så de får rätt hastighet i förhållande till sin omgivning, med utgångspunkt i handboken "Rätt fart i staden".





Vid planering av nya områden bör silningsprincipen tillämpas. Det innebär att vägnätet i möjligaste mån vävs samman och att återvändsgator undviks. Trafiksilning innebär att trafiken fördelas jämnare över flera gator, vilket ger mindre trafik på större gator och bättre tillgänglighet för flera trafikslag.

### **Kollektivtrafik**

Fungerande kollektivtrafik är en viktig del i begreppet att ”hela” staden. Bussen ska vara det naturliga komplementet till att cykla och gå. Kollektivtrafiken kan bidra till en långsiktigt hållbar stadsutveckling genom att vara ett konkurrenskraftigt alternativ till bilen. För att uppnå detta behövs dels satsningar på kollektivtrafiken, och dels utveckling av gång- och cykelvägar och parkeringslösningar. Kollektivtrafiken främjar en positiv regional utveckling genom att erbjuda arbetspendlare snabba anslutningar mellan Visby busstation och större koncentrationer av arbetsplatser.

Visby är navet i kollektivtrafiken på Gotland. De flesta busslinjer börjar eller slutar i Visby. I Visby finns också öns största busstation och en depå för bussar. Sedan år 2020 samordnas avgångarna på samtliga busslinjer så att resenärer kan byta mellan olika linjer på Visby busstation. Många som arbetar i Visby har sitt boende på landsbygden och vice versa. Visby är därför avgörande för hela öns kollektivtrafik. För att behålla det positiva ömsesidiga beroendet mellan stad och land behövs en stadstrafik som ansluter till landsbygdslinjerna och som snabbt och smidigt för arbetspendlare till de större arbetsplatserna i staden. Stadstrafiken i Visby är också viktig för personer med funktionsnedsättning. Parallellt med den snabba pendlartrafiken bör också en närmare stadstrafik utvecklas för att betjäna personer med begränsad rörlighet. Det kan göras på olika sätt, till exempel genom en särskild busslinje med fler stopp, eller med en utökad anropsstyrd trafik. Busshållplatserna i Visby bör rustas upp och tillgänglighetsanpassas, så att de blir tryggare, säkrare och trevligare. Genom att peka ut en långsiktig plats för en bussdepå ökar Region Gotlands förutsättningar att behålla en ekonomiskt och miljömässigt hållbar busstrafik.

### **3.2.4 Grönstruktur, idrott och rekreation**

- 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 Rävhagenområdet bibehålls. Hästsporten bör i samklang med Rävhagens få möjlighet att utvecklas med tyngdpunkt i Skrubbsområdet.

Visby är en sammantaget grön stad, med stor tillgång till parker och strövområden. Dessa är av stor betydelse för att upprätthålla ekologiska samband, bidra med viktiga ekosystemtjänster, sociala värden och folkhälsa till de boende och inte minst för stadens identitet. Visbys parker och större sammanhängande natur- och strövområdena i de stadsnära områdena är en kvalitet som inte får byggas bort. I en tätare stadsstruktur blir grönytor extra viktiga. Grönytorna är viktiga för att den täta staden ska vara attraktiv och erbjuda en hög livskvalitet.

Gröna stråk bör utvecklas och säkerställas i Visbys framtida utveckling. För att de gröna stråken ska kunna hänga samman finns en rad barriärer som behöver överbryggas på olika sätt.

Visbys naturområden och även parker och andra delar av det gröna Visby har stora naturvärden. Biologisk mångfald bör värnas på hela ön och Visby är inget undantag. Ett rikt växt- och djurliv och en variationsrik tätortsnära natur har förutom egenvärden en hög trevnadsfaktor och gör staden mer spännande.

Visby omges av flera uppskattade tätortsnära naturområden som är viktiga för friluftslivet så som området kring Svaidestugan och VOK-stugan (Visbys orienteringsklubb), Rävhagen, området kring motionsspåren vid gamla P18 (före detta regementsområdet) och Natura2000-området Slätflis som ligger intill Terra Nova.

I Visby finns även två kommunala naturreservat, Södra Hällarna och Galgberget. De är utöver sina naturvärden viktiga områden för rekreation, friluftsliv och kulturupplevelser. Mer att läsa om naturreservaten finns här: [Länk till hemsida](#).

I enlighet med skötselplanen för naturreservatet Södra Hällarna har två ytor med användningen besöksmål har pekats ut inom området som möjliga ytor för naturum. Ytorna beskrivs i avsnittet ”utvecklingsområden i Visby tätort” samt på den digitala plankartan.

Mer om Visbys grönstruktur går att läsa i [Grönplan för Gotland](#).

Platser för lek- och spontanidrott bör integreras och vara naturliga mötesplatser i Visbys nya och befintliga bostads- och grönområden.

Nya anläggningar för idrott bör främst lokaliseras till idrottscentrum inom Visborgsområdet. Befintliga idrottsanläggningar inom Rävhagenområdet bibehålls samtidigt som nya anläggningar för idrott planeras att lokaliseras till ett nytt idrottscentrum inom f d P-18. Hästsporten ska i samklang med Rävhagens utpekande som ett ”större sammanhängande stadsnära strövområde” få möjlighet att utvecklas med tyngdpunkt i Skrubbsområdet.

### 3.2.5 Kulturmiljö

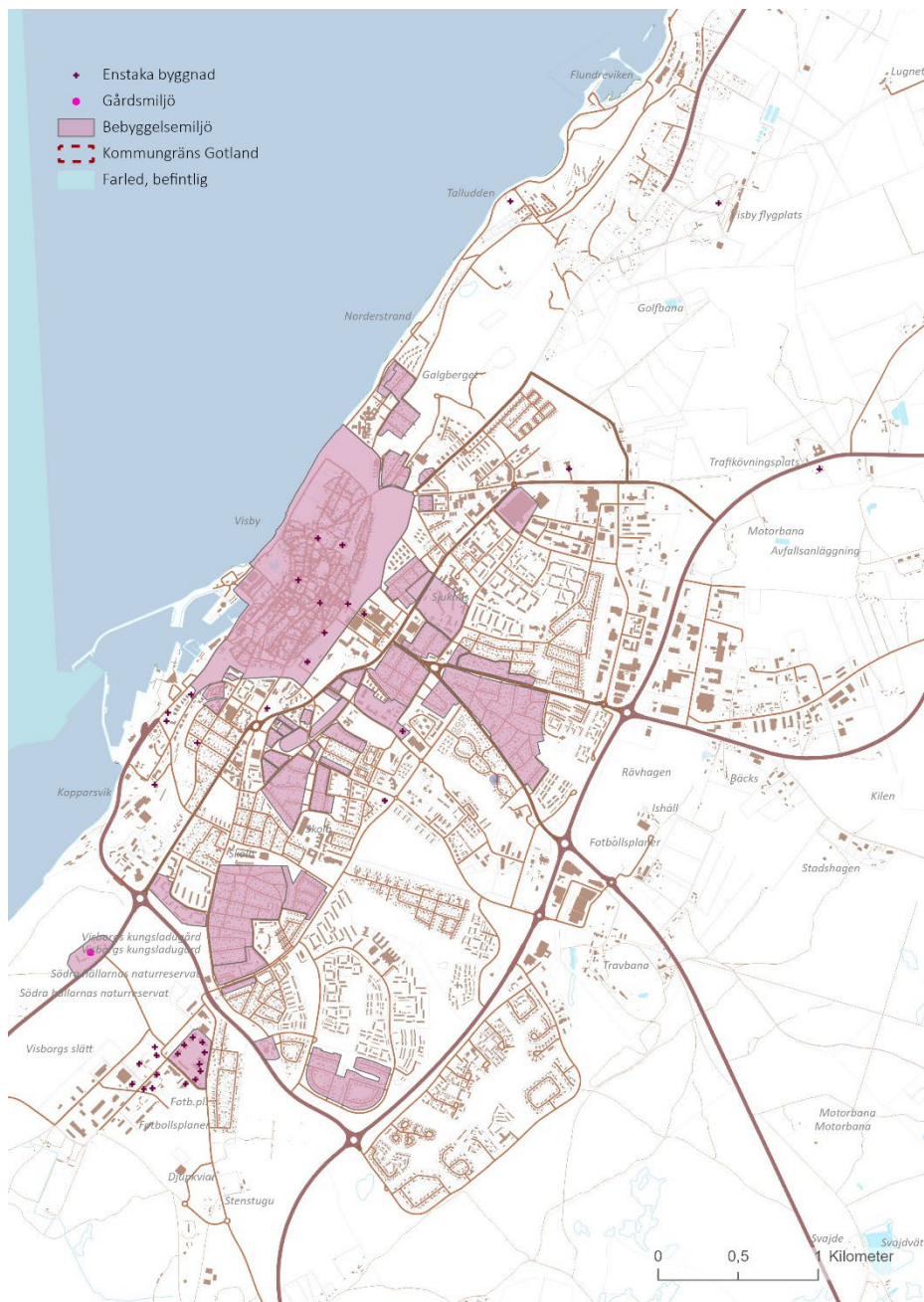
#### Förslag till riktlinjer

- Ny bebyggelse planeras med stor respekt för stadens form, skala och uttryck, från den övergripande nivån till stadsdelen, kvarteret, gatan och ner till den närmaste grannbebyggelsen, vare sig det handlar om byggande i närheten av världsarvet eller i ytterstadens yngre och modernare stadsdelar.
- Vid förändringar bör hänsyn tas till kulturvärdena inom de områden som utpekats som värdefulla och rivning bör prövas restriktivt med varsamhet.
- Vallgravarna och de öppna ytor utanför ringmuren som ingår i världsarvet bör inte ytterligare bebyggas.
- Siktlinjer in mot ringmuren och domkyrkan bör bibehållas.
- Grönområden som har betydelse för förståelsen av världsarvets historiska landskap bör även fortsättningsvis hållas obebyggda och öppna.
- Inför detaljplanering eller annan förändring som kan innebära påverkan på världsarvets särskilt stora universella värde (OUV) görs en behovsbedömning av IA – Impact Assessment in a World Heritage Context. Beställare behöver tillgodose att konsulter som

tar fram IA har dokumenterad erfarenhet av bedömningar av påverkan i förhållande till OUV.

- En bedömning av påverkan på världsarvsvärdet bör göras i god tid innan beslut om större förändring är tagna, inom och i nära anslutning till världsarvet Hansestaden Visby. Detta för att avgöra om det särskilt stora universella värdet (OUV) påverkas och i så fall om en konsekvensbedömning enligt Unescos riktlinjer behöver göras (Impact Assessment for World Heritage). Bedömningen görs av Region Gotland.
- Region Gotland bör utföra en helhetsbedömning av den sammantagna påverkan på världsarvets särskilt stora universella värde utifrån de föreslagna utvecklingsytorna, i anslutning till världsarvet utanför Visby ringmur.
- För Visby gäller ”Bebyggelsen och utemiljöns karaktärsdrag i Visby ytterstad” som stöd för att tolka förvanskingsförbudet och varsamhetskravet.





Karta. Kartan redovisar miljöer och objekt i Visbyområdet som kan anses ha särskilt höga kulturhistoriska värden enligt 8 kap 13 § PBL.

### Världsarvet Hansestaden Visby

De platser som upptagits på Unescos världsarvslista har ett särskilt stort universellt värde - outstanding universal value (OUV) på engelska - som ska garanteras skydd och vård för all framtid. Värdet mäts genom särskilda kriterier, villkor om autenticitet och integritet, samt att det finns skydd och förvaltning som säkerställer världsarvets bevarande.

Kriterium (iv): byggnad och bebyggelsemiljö som illustrerar en speciell period i historien ”Hansestaden Visby är ett utomordentligt exempel på en nordeuropeisk muromgärdad stad

vars medeltida form och funktion från sent 1200-tal är anmärkningsvärt intakt som en av de viktigaste Hansestäderna mellan 1161 och 1360. Detta återspeglas i den välbevarade stadsmuren, gatunätet, kyrkoruinerna, de medeltida byggnaderna och stadslandskapet.”

Kriterium (v): traditionell mänsklig bosättning som hotas av oåterkalleliga förändringar ”Visby är ett karakteristiskt exempel på en traditionell mänsklig bosättning som har bevarats och vidareutvecklats genom kontinuerlig anpassning till den medeltida stadens form och funktion. Visby har överlevt som en bebodd stad trots socioekonomiska och kulturella förändringar. Det har resulterat i ett stadslandskap där den medeltida muromgärdade handelsstaden bevarats och kompletterats med tydliga årsringar fram till nutid. Funktionell kontinuitet återspeglas genom att stadens historiska roll som residens- och stiftsstad består samt att det finns kommersiella funktioner och bostäder.”

Visionen för hur världsarvet ska utvecklas på ett hållbart och resiliellt sätt tar avstamp i världsarvets särskilt stora universella värde och hur platsen kan fortsätta vara angelägen och inkluderande för alla, gotlänningar så väl som besökare. Nu och i framtiden ska Hansestaden Visby fortsätta vara en levande och välbevarad världsarvsstad. Här ska finnas en mångfald av människor och funktioner. Det ska finnas möjligheter till ett hållbart affärs- och arbetsliv men också till kreativa möten. Besökare ska få genuina upplevelser genom lokal mat och kultur men också för att här pågår vardagslivet. Målet är att bidra till ett hållbart och resiliellt samhälle på hela Gotland vilket knyter an till vår regionala utvecklingsstrategi, Vårt Gotland 2040 (RUS).

Målet för Hansestaden Visbys utveckling är att det särskilt stora universella värdet (OUV) ska skyddas för framtida generationer samtidigt som världsarvet bidrar till ett hållbart och resiliellt Gotland. Förutom de fysiska attributen som stadsmuren och vallgravarna, infartsvägar och gatunät, kyrkoruinerna, medeltida hus, trähusbebyggelsen och den övergripande stadsbilden är det också helt avgörande att Visby förblir en levande stad med blandade funktioner, service för lokalsamhället och med en social mångfald. Privatisering, gentrifiering och ökad turism hotar den funktionella mångfalden och sociala balansen i staden (se RSOUV – Retrospective Statement of Outstanding Universal Value).

Ett av kraven för att finnas med på UNESCO:s världsarvslista är att det finns en organisation för förvaltning med en aktuell förvaltningsplan. I juni 2020 antogs en ny strategi för Hansestaden Visby som innehåller sammanlagt 40 mål, fyra övergripande och 36 tematiska mål. Under 2022-2023 presenterade världsarvsrådet en gemensam två-årig handlingsplan med insatser för att bidra till att förverkliga strategins mål. Vars vision lyder: ”Hansestaden Visby - en resurs för Gotland med betydelse för hela mänskligheten”. Strategin innehåller sammanlagt 40 mål, fyra övergripande och 36 tematiska mål. Under 2024 kommer den nuvarande handlingsplanen att uppdateras av världsarvsrådet med en gemensam två-årig handlingsplan med insatser för att bidra till att förverkliga strategins mål.

Läs mer på <https://gotland.se/107960>

Nedan listas de fyra övergripande målen:

1. Hansestaden Visbys världsarvsvärde beaktas i allt utvecklings-, förändrings- och planeringsarbete för ett långsiktigt bevarande.
2. Hansestaden Visby är en livskraftig, hållbar, säker och attraktiv plats för boende, verksamma och besökare året runt. Världsarvet utgör en resurs och drivkraft i regional utveckling.

3. Världsarvet används som plattform för hållbar utveckling utifrån Agenda 2030.
4. Aktiv kommunikation och kunskapsuppbyggnad skapar förståelse och engagemang för Hansestaden Visby och världsarvskonventionen hos boende, verksamma och besökare.

Länsstyrelsen och Region Gotland har ett gemensamt ansvar att bevaka och rapportera förändringar som kan tänkas påverka världsarvet negativt till Unescos världsarvskommitté genom vår nationellt samordnade myndighet Riksantikvarieämbetet.

#### *Platsutveckling i världsarvet*

En gemensam vision för världsarvet som en plats togs fram under projektet ”Resan mot hållbar Hansestad” (2022-2023);

*”Hansestaden Visby är en levande och välbevarad världsarvsstad, fylld av mångfald, möjligheter och genuina upplevelser som bidrar till ett hållbart och resilient Gotland”.*

Ett behov av att öka förankringen av världsarvsfrågorna tydligare i ansvariga myndigheters högsta ledning och i världsarvsrådets 15 organisationer identifierades. Samtidigt behövs ett större lokalt engagemang hos allmänheten på hela Gotland för världsarvet. Tillsammans behöver gotlänningarna vara delaktiga i att beskriva vilken plats de vill ha i framtiden och hur man tillsammans skapar hållbarhet och resiliens i världsarvet. Världsarv har potential att bidra till regional utveckling och därmed är det viktigt att koppla ihop världsarvsarbetet med det övergripande arbetet på både lokal och regional nivå. Kulturarv och kulturmiljö är en resurs för en hållbar regional utveckling ur flera perspektiv. En attraktiv innerstad med utvecklade natur-, kultur- och kulturarvsresurser främjar den regionala konkurrenskraften. Det ger en god livsmiljö för boende och företag samt en spännande destination för besökare, vilket stärker attraktionskraften. Visbys status som världsarv är en viktig resurs för hela Gotland, som bidrar till ökad förståelse för hur samhället har utvecklats genom århundraden. En vital stadskärna utgörs av blandade funktioner och användningssätt som möter olika samhällsgruppers behov.

Klimatförändringar påverkar även världsarvet. Hansestaden Visby valdes under våren 2022 ut som pilotprojekt av Unescos rådgivande organ för att utveckla platsens resiliens, eller motståndskraft, på 30-50 års sikt. Resultatet kan lägga grunden för utvecklingen och förvaltning av världsarv och deras social-ekologiska system.

I projektet ”Connecting Practices phase IV” tog man fram tre utvecklingsområden som man såg behövs hanteras för att nå större resiliens; anpassning och minskning av klimatförändringar, bibehålla permanent boende i stadskärnan, samt göra det angeläget för boende på Gotland att komma in till Visby innerstad för vardagsaktiviteter. *”Att bevara stadens livskraft och identitet trots faktorer som påverkar fastigheten, t.ex. sociala förändringar (förändrad befolkningsdynamik) och klimatförändringar”.*

Detta stämmer väl överens med målen för den antagna strategin för världsarvet. För att kunna avgöra när och hur utvecklingen går åt rätt håll så behövs mätbara indikatorer utvecklas för världsarvet s.k. trösklar. Dessa bör mäta både materiella värden, så som ex. byggnadernas tillstånd och de immateriella värdena, så som ex. befolkningsstatistik.

#### *Världsarvets avgränsning*

Hansestaden Visby omfattar den muromgärdade staden och dess närmaste omgivning med vallgravar och öppna ytor som tillsammans utgör ett område på 105 hektar. I bedömning av

påverkan på världsarvsvärden är världsarvets gränser inte det enda avgörande – det är påverkan i sig som bedöms. Världsarvskommittén uppmanar medlemsländer/städer att hantera och begränsa negativ påverkan på det särskilt stora universella värdet (OUV) även utanför det utpekade världsarvet, genom en så kallad buffertzona. Det gäller även den vidare kontexten och kulturmiljön som helhet. I bedömningen ingår också immateriella värden så som upplevelsevärden samt sociala och ekonomiska strukturer.

Idag saknas en sådan buffertzona för Visby världsarv. Den bör upprättas för att säkerställa världsarvs särskilt stora universella värde i förhållande till eventuell påverkan som sker utanför världsarvets gränser. Upplevelsen av den medeltida staden är sårbart för åtgärder även på långt håll om de påverkar intrycket när man närmar sig staden från land eller hav. En fastställd buffertzona kräver ett beslut av UNESCOs världsarvskommitté och en ansökan ska gå via regeringen som delegerar till berörda myndigheter. Processen finns beskriven i den nationella världsarvsstrategin.

#### *IA – Impact Assessments in a World Heritage Context*

En **IA – Impact Assessment in a World Heritage Context** är en metod särskilt framtagen för att beskriva påverkan på särskilt stora universella värdet (OUV, Outstanding Universal Value). Påverkan kan ske såväl innanför som utanför världsarvets gränser och det gäller den vidare kontexten och kulturmiljön som helhet, samt upplevelsevärden. Påverkan kan exempelvis vara hur ny bebyggelse utformas när det gäller storlek, volym, placering och materialval i förhållande till de utpekade attributen eller karaktärsdragen i världsarvets särskilt stora universella värde.

Vid utvärdering bedöms världsarvsvärdet utifrån tre aspekter: motiveringen i ett globalt perspektiv *kriterierna*, tillståndet, det vill säga äktheten *autenticitet* och helheten *integriteten* samt hur det kan förvaltas och bevaras till kommande generationer (se RSOUV – Retrospective Statement of Outstanding Universal Value). En IA möjliggör väl avvägda beslut i syfte att undvika negativ påverkan på världsarvets särskilt stora universella värde, såväl materiella som immateriella värden.

OUV, Outstanding Universal Value, består av alla dessa tre komponenter och *attributen* är de betydelsebärare som förmedlar och uttrycker världsarvsvärdet. För Hansestaden Visby är de exempelvis:

#### *Attribut*

- Stadsmuren med vallgravarna
- Infartsvägar och gatunät
- Kyrkoruinerna
- Medeltida hus
- Trähusbebyggelsen
- Stadslandskapet och den mångfunktionella staden.

Visby skyline har sedan länge medvetet beaktats vid exploatering för att skydda stadsbilden från hav och land. Hänsyn har tagits till hur hög den bakomliggande bebyggelsen kan vara för att inte dra uppmärksamhet från den medeltida stadsiluetten och detta har också slagits fast i gällande detaljplaner.

Stadsmuren med vallgravarna och andra öppna ytor bildar en försvarsanläggning och upplevelsen av den är viktig att värna om och respektera. Den ska inte byggas för eller förminska och befintliga siktlinjer mot stadsmuren ska bevaras. Det gäller såväl synliga partier i stads och gatubilden innanför stadsmuren som siktlinjer och öppenheten utanför. Även på tomtmark som allmänheten inte har tillträde till gäller restriktivitet för ny- och tillbyggnader som skymmer ringmuren. Nybyggnad och tillbyggnad ska göras med respekt och hänsyn tagen till upplevelsen av muren och kontakten med världsarvet. Detta beaktas delvis i befintliga planer och förhållningssättet kan också framgent säkerställas i nya detaljplaner.

Visbys historiska landskap är tydligt i vallgravarna andra öppna ytor närmast utanför världsarvets gränser. Detta är spår efter det medeltida landskap och tydliggör kontrasten mellan den täta innerstaden och den glesa ytterstaden. En kontinuerlig anpassning till den medeltida stadens form och funktion har sedan länge präglat utformningen av hela staden. Stadens årsringar som tydliggör dess långa historia och utveckling har resulterat i speciella miljöer med höga kulturhistoriska värden. Arkeologiska lämningar under mark utgör rester av äldre byggnader, gator och vatten- och avloppssystem. Dessa är viktiga värdebärare som riskerar att påverkas vid markingrepp.

Den levande stadskärnan med blandade funktioner är framlyft av Unesco som en del av det universella värdet som utmärker Hansestaden Visby. Med blandade funktioner menas till exempel att det finns permanent boende, arbetsplatser och affärer samt att det är en stiftsstad och residensstad. Det är därför centralt att dessa kvalitéer kan stärkas i utvecklingsfrågor som berör staden. Att upprätthålla Visby som en levande innerstad är beroende av att det finns blandade funktioner, service för lokalsamhället och en social mångfald. Innerstadens funktion som stadskärna har lång kontinuitet och förändringar av stadens flöden, rörelsemönster, byggnadernas användning, upplåtelseformer och ägandestrukturer kan ha stor påverkan på möjligheten att bibehålla dess vitalitet året runt. Det handlar om en balans mellan användning av staden som besöksmål och livsmiljö. Detta förutsätter en kontinuerlig avvägning mellan olika behov och önskemål och en medvetenhet om hur varje beslut påverkar helheten. Användningen av verktyget IA möjliggör för sådana bedömningar och lägger grunden för väl avvägda beslut. IA skiljer sig från en miljökonsekvensbeskrivning, MKB såtillvida att en IA har fokus på världsarvs särskilt stora universella värde som helhet. IA kan göras parallellt med en MKB eller vid alla tillfällen då en fördjupad kunskap behövs om förändringens påverkan på världsarvsvärdet. IA kan även fungera som ett dialogverktyg med syfte att minska den negativa påverkan på världsarvsvärdet. Beställaren behöver tillgodose att konsulter som tar fram IA har dokumenterad erfarenhet av bedömningar av påverkan i förhållande till det särskilt stora universella värdet (OUV).

#### *SEA - Strategic Environmental Impact Assessment*

För att kunna bedöma kumulativa effekter av den sammantagna påverkan på världsarvets särskilt stora universella värde utifrån de föreslagna utvecklingsytorna, i anslutning till världsarvet utanför Visby ringmur, så behöver en helhetsbedömning göras. Detta görs lämpligast med en Strategic Environmental Impact Assessment (SEA). SEA är en övergripande och strategisk konsekvensbedömning för världsarv som kan se på flera utvecklingsytor samtidigt i syfte att vara proaktiv och ge en helhetsbild av de möjliga kumulativa effekterna av föreslagna åtgärder i utvecklingsytorna.



### Lagskydd

Ett världsarv omfattas inte av några egna lagar utan ska skyddas genom den lagstiftning som är tillämplig på nationell nivå. För Hansestaden Visbys del gäller bland annat plan- och bygglagen genom en detaljplan som antogs 2010. **Detaljplanen innehåller bestämmelser som reglerar markanvändning, som ska vara anpassad till kulturvärdena. Den innehåller skyddsbestämmelser som beskriver hur byggnader och byggnadsdelar ska skyddas från förvanskning och på vilket sätt det ska ske. Till planen hör en *Byggnadsordning* ([www.gotland.se/54504](http://www.gotland.se/54504)) som fungerar som stöd när man ska tolka planens bestämmelser.**

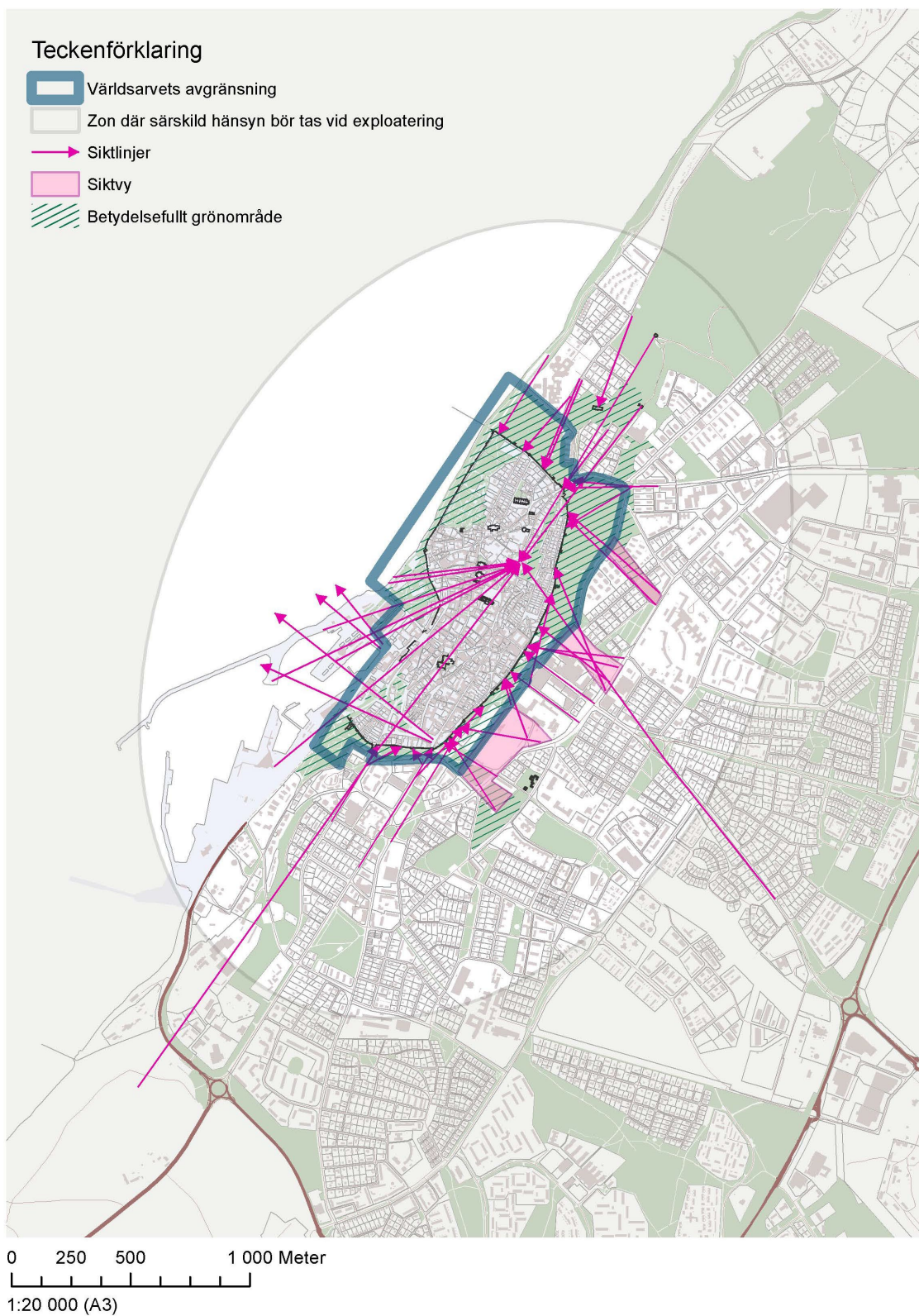
Regionen behöver utreda vilka möjligheter det finns att öka tydligheten avseende skydd av bebyggelsen. Sedan detaljplanen antogs har en rad ärenden avgjorts i domstol och dessa utfall behöver vägas in i tillämpningen av planen. Det finns även behov av att undersöka detaljplanens potential när det gäller att främja en levande innerstad genom att kunna pröva lämplighet för hur byggnaderna används dvs. deras funktion. Ett av delmålen i världsarvstrategin för Hansestaden Visby är att ”*Balans råder mellan privat och offentligt ägda fastigheter i innerstaden för att värna om en mångfunktionell innerstad*”. Sedan 2010 har den fast boende befolkningen i Visby innerstad minskat från ca 3000 till 2600 (Fastighetsregistret, Lantmäteriet 2021) vilket kan vara tecken på en obalans, då man samtidigt ser en utveckling där många hus ändrar användning från boende till hotell och allt fler restauranger tillkommer. Omfattningen behöver kartläggas och analyseras för att få en samlad bild av hur situationen påverkar balansen mellan boende, verksamma och besökare.

Tillsyn är också ett avgörande verktyg i region Gotlands myndighetsutövning för att följa upp och säkerställa att de kulturhistoriska värdena bibehålls i Visby innerstad och världsarvet Hansestaden Visby. **Tillsynsarbetet är i dagsläget inte tillräckligt resursstätt i förhållande till antalet ärenden.**

Visby innerstad och dess direkta omgivning är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken. Genom detaljplaner ska kommunen tillgodose riksintresset för att undvika påtaglig skada. Riksintresset Visby innerstad genomgår för närvarande en översyn av länsstyrelsen som har ansvar för den regionala uppsikten över riksintressena i länet.

Genom kulturmiljölagen skyddas 279 byggnadsminnen i Visby innerstad. Länsstyrelsen beslutar om nya byggnadsminnen och ansvarar för tillsynen och tillståndsprövning vid ändring. Varje byggnadsminne har specifika skyddsföreskrifter och i beslutet om tillstånd har Länsstyrelsen möjlighet att ställa de villkor som krävs för att säkerställa att de kulturhistoriska värdena inte förvanskas. Detta kan till exempel innebära krav på antikvarisk medverkan, kompetenskrav på hantverkare, val av material och metod med mera.

Länsstyrelsen prövar tillstånd för att rubba, ta bort, eller gräva ut fornlämningar som exempelvis krävs för bebyggelse och plantering. Hela Visby innerstad och vallgravarna ingår i fornlämning L1976:5295 (stadslager). Till fornlämning hör ett fornlämningsområde som ska se till att fornlämningen bevaras och har tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. För fornlämningen Visby stadslager är fornlämningsområdet inte gränsbestämt.



*Karta. Befintliga siktlinjer och vyer mot ringmuren, domkyrkan och havet samt zon där särskild hänsyn bör tas till världsarvets värden.*

### **Detaljplan och byggnadsordning**

Ett världsarv ska skyddas genom den lagstiftning som är tillämplig på nationell nivå. För Visbys del gäller en detaljplan som antogs 2010. Detaljplanen innehåller bestämmelser som reglerar markanvändning, som ska vara anpassad till kulturvärdena. Den innehåller skyddsbestämmelser som beskriver hur byggnader och byggnadsdelar ska skyddas från förvanskning och på vilket sätt det ska ske. Till planen hör en *Byggnadsordning* ([www.gotland.se/54504](http://www.gotland.se/54504)) som fungerar som stöd när man ska tolka planens bestämmelser.

Regionen bör se över detaljplanens bestämmelser för att tydliggöra vad som gäller och underlätta för beslut. Det finns behov av att undersöka plan- och bygglagens potential när det gäller att främja en levande innerstad genom att styra hur byggnaderna används. Ett av målen i handlingsplanen föreslås vara att ”*Balans råder mellan privat och offentligt ägda fastigheter i innerstaden för att värna om en mångfunktionell innerstad*”. Sedan 2010 har den fast boende befolkningen i Visby innerstad minskat från ca 3000 till 2600 (Fastighetsregistret, Lantmäteriet 2023) vilket kan vara tecken på en obalans då många hus ändrar användning från boende till hotell och allt fler restauranger tillkommer.

### **Visby ytterstad**

De föreslagna områdena i anslutning till världsarvet behöver ses i ett sammanhang. Dels för att förstå den kumulativa effekten på det särskilt stora universella värdet och dels hur innerstan ska möta ytterstan. Vilken inbördes relation ska dessa områden ges. En helhetsanalys av exploateringarna kring innerstan behöver utföras.

En översiktsplan är vägledande för beslut i enskilda ärenden som detaljplaner och bygglov och förhållningssätten är i allmänhet generella. Det innebär att bedömningen i det enskilda fallet påverkas av de kulturhistoriska värdena på platsen i relation till dess omgivning, liksom av de förändringsbehov som aktualiserats. Kunskapen om Visbys lokala karaktärsdrag, kvaliteter och särarter är därför viktiga utgångspunkter även när mer översiktliga förändringar i staden diskuteras.

Skriften ”*Bebyggelsens och utemiljöns karaktärsdrag i Visby ytterstad 1900–2000*” utgjorde bilaga till den tidigare fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet ”Hela Visby” som vann laga kraft 2010, bilagan bedöms fortfarande vara aktuellt som underlag vid bygglovsprövning och planläggning. Bilagan redovisar övergripande bebyggelsens och utemiljöns karaktärsdrag och kulturhistoriska värden i Visby ytterstad, områdes- och epokvis. De redovisade texterna är tänkta att bidra till en gemensam syn på hur dessa värden kan tillvaratas och tjäna som vägledning när staden förändras, förnyas och utvecklas.

Bilagan berör enbart bostäder – villor och flerfamiljshus och behöver kompletteras med en heltäckande inventering av övrig bebyggelse så Visbys samtliga årsringar finns beskrivna.

### **3.2.6 Vatten och avlopp**

#### **Allmänt vatten och avlopp**

Regionen arbetar med att kapaciteten för det allmänna VA-systemet ska klara Visbys behov på lång sikt. Verksamhetsområde för allmänt VA finns i Visby, Vibble, Högklint-Ygne, Västerhejde kyrkby, Träkumla, Gustavsvik/Snäck, Sjalsö-Brissund och Väskinde kyrkby. Fortsatt utbyggnad i dessa verksamhetsområden ansluts till allmänt VA (med undantag av Trä-

kumla). Övriga planerade utbyggnadsområden förutsätter enskilt vatten och avlopp. Planerad byggnation inom verksamhetsområde ryms inom befintlig spillvattenkapacitet. Åtgärder pågår för att även klara vattenkapacitet. Planerad byggnation ska där det behövs gå i takt med att åtgärder genomförs enligt VA planen.

*Planerade åtgärder enligt VA-plan:*

**Vatten:** Säkra Visbys framtida vattenförsörjning (pågår).

**Spill:** Säkra Visbys framtida spillvattenförsörjning (pågår).

Kapaciteten i vattenverk och reningsverk är i dagsläget ansträngt men åtgärder pågår och VA-avdelningen tror inte att anslutningsstopp kommer behövas. Begränsningar i ledningsnätet finns främst norr om Galgberget.

### **Enskilt vatten och avlopp**

De övergripande riktlinjerna för att lösa vatten och avlopp som presenteras i kap 2 i planförslaget ska följas. Närmare beskrivningar av områdets förutsättningar och VA-strategier återfinns i plan för enskild VA-försörjning. På Region Gotlands hemsida finns lokala riktlinjer som förtydligar regelverken för enskilt avlopp och enskild vattenförsörjning.

Inom utpekade utvecklingsområden som ligger utanför allmänt verksamhetsområde bör i första hand vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap.

### **Dagvatten**

De övergripande riktlinjerna för att lösa vatten och avlopp som presenteras i kap 2 i planförslaget ska följas. Hantering av dagvatten ska ske enligt Dagvattenhandboken och att det innebär en kombination av lokalt omhändertagande, fördröjning och rening innan anslutning till dagvattennät där sådant finns.

Allmänt dagvattensystem finns i Visby dock ej hela vägen ut i ytterkantsområdena i norr. Region Gotland arbetar för närvarande med en översyn av platser för dagvattenåtgärder i Visby.

### **Visby Vattenskyddsområde**

Region Gotland har sedan FÖP hela Visby antogs reviderat Visby vattenskyddsområde, beslut togs av Regionfullmäktige 2015-03-30. Syftet med vattenskyddsområdet med tillhörande föreskrifter är att långsiktigt säkerställa vattentillgången och råvattenkvaliteten för Visbyområdet.

Vattenskyddsområdet består av en sammanhängande primär skyddszon och en sekundär skyddszon som tillsammans motsvarar det beräknade tillrinningsområdet, det vill säga det område där det grundvatten bildas som sedan blir vårt allmänna dricksvatten. I vattenskyddsområdet gäller särskilda föreskrifter som begränsar verksamheter eller åtgärder som kan riskera att förorena grundvattnet. Föreskrifterna är utformade som restriktioner i rätten

att förfoga över en fastighet. Det betyder att vissa verksamheter eller åtgärder är förbjudna inom vattenskyddsområdet och andra kräver tillstånd eller anmälan. Syftet med tillstånd eller beslut efter anmälan är att se till att verksamheten eller åtgärden utförs på ett sätt som inte riskerar att förorena grundvattnet. Inga nya industriområden är lämpliga inom vattenskyddsområdet eftersom det kan innebära en risk för förorening.

Ansökan om tillstånd eller anmälan enligt vattenskyddsföreskrifterna görs hos miljö- och byggnämnden. Mer information och blanketter för ansökan finns på Region Gotlands hemsida.

### **Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten**

Kvantitativ status för grundvattenförekomsten Mellersta Gotland – Visby är god. Kemisk status i grundvattenförekomsten är otillfredsställande på grund av förekomst av förorenade områden i mindre delar av förekomsten. Större vattenuttag sker inte inom områden med kända föroreningar i grundvatten. Rening sker även av bekämpningsmedelsrester vid ett av vattenverken. Grundvattnets kemiska status gynnas av att en stor andel renat spillvatten inte avleds till grundvatten. Vattnets status ska särskilt beaktas vid föreslagen planering i utvecklingsriktningen Visby–söder.

Visby med omnejd är anslutna till Visby avloppsreningsverk. Avloppsreningsverket är dimensionerat för ca 60 000 pe. Renat avloppsvatten avleds till Gotlands nordvästra kustvatten som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kemisk status uppnår ej god status på grund av bedömning av att gränsvärde för kvicksilver och bromerade difenyletrar överskrids. Ekologisk status är satt till måttlig främst efter kvalitetsfaktorn växtplankton, vilket tyder på näringspåverkan. Det kan inte uteslutas att lokal påverkan sker av främst ekologisk status vid Visby avloppsreningsverks utsläppspunkt. Verksamhet bedrivs dock enligt tillstånd.

Väskinde kyrkby och Själsö är anslutet till Väskinde avloppsreningsverk. Rening sker i dammar varefter renat vattnet används för bevattning.

Träkumla by är anslutet till Träkumlas avloppsreningsverk. Rening sker i dammar varefter renat vattnet släpps i dike. Den närliggande ytvattenförekomsten Idån har måttlig ekologisk status på grund av övergödning.

I Visby finns ett utbyggt dagvattennät. Dagvatten från verksamhetsytor och vägar renas i mycket liten omfattning. Spillvatten från fordonstvättar avleds efter rening i oljeavskiljare oftast till dagvattennätet. Dagvattnet avleds till Gotlands nordvästra kustvatten. Lokal dagvattenhantering med fördröjning och vid behov rening i enlighet med dagvattenhandboken krävs för nybyggnadsområdena för att inte ytterligare försämra status.

### **3.2.7 Näringslivsutveckling och service**

- Centrum ska förbli livskraftig genom fortsatt fokus på småskalig handel, kultur, restauranger och upplevelser.
- På plankartan anges ett huvudstråk för stadscentrum. Inom sträckan är inriktningen att bottenvåningen användas för centrumverksamheter (café, kontor, handel, service med mera).
- Utveckling och etablering av ny volymhandel bör ske vid de befintliga handelsområdena Stenhuggaren och Skarphäll.

- I dagsläget finns det inga behov av etablering av nya handelsområden.
- Inriktningen för den del av Österby som omfattas av primärt vattenskydd ska vara en övergång till verksamheter som inte har negativ påverkan på vattenskyddsområden.
- Ingen planering av nya verksamheter eller annat föreslås i Visbydeponins omedelbara närhet.
- Befintliga verksamhetsområden i Visby bör ses över och arronderas om med hållbarhet och resurseffektivitet i fokus.

### Stadscentrum

En del av innerstaden fungerar i många avseenden fortfarande som kärnan i Visby. Visbys utveckling har dock inneburit att många av stadens tidigare funktioner har flyttats ut från innerstaden som inte längre ensamt utgör Visbys centrum.

Regionens inriktning är att genom olika åtgärder stödja utvecklingen i centrum. Målet är att behålla och utveckla en mer livskraftigt centrum med ett blandat utbud av handel, kultur, restauranger etc.

Inom Visby och de större tätorternas centrumdelar eftersträvas blandad bebyggelse med en mix av bostäder, arbetsplatser och handel. En blandad ökar ofta möjligheterna till ett levande gaturum. På plankartan anges ett huvudstråk för stadscentrum. Inom dessa sträckor ska bottenvåningen användas för besöksintensiva verksamheter. Detta innefattar handel eller servicefunktioner som restaurang, café, gym frisör, offentlig service med mera.



- Huvudstråk i Visby stadskärna, Befintlig
- - - Gång- och cykelväg, Ny
- - - Grönstråk, Ny
- Naturområde, Befintlig
- Grönområde, Befintlig
- Gröna ytor, Ny
- Gröna ytor, Befintlig
- Besöksanläggning, Ny
- Besöksanläggning, Befintlig
- Mångfunktionell Bebyggelse, Ny
- Mångfunktionell Bebyggelse, Befintlig

*Karta. Huvudstråk för stadscentrum. Inom sträckan är inriktningen att bottenvåningen används för centrumverksamheter.*

### **Handelsområden**

Visby är den centrala serviceorten på Gotland med den största bredden av utbud. Den huvudsakliga handeln finns för närvarande samlad i stadskärnan och volymhandeln främst i Skarphäll och kvarteret Stenhuggaren, samt en mindre del i området Telefonen.

Inriktningen är att nyetableringar av handelsområden undviks, dels för att handeln på Gotland ska kunna vara lönsam och dels för att minska behovet av transporter. Etableringar ska prioriteras på befintliga områden, Stenhuggaren samt Skarphäll. Kopplingar till kommunikationer är viktiga för handeln, när den perifera handeln koncentreras till redan befintliga områden, ökar förutsättningarna för kollektivtrafik till dessa områden. En viss spridning av externhandeln minskar sannolikt också det hot den kan utgöra mot handeln i stadskärnan.

Kvarteret Stenhuggaren föreslås expandera söderut mot Terra Novavägen, med en blandning av både handel och verksamheter. Skarphäll har potential att växa inåt, genom att området kompletteras och förtätas. Handelsområdena bör kompletteras i kluster med hållbarhet i fokus, Synergieffekter bör eftersträvas, vilket innebär att ytor kan användas till mer än en sak.

### **Kontor**

Kommande behov av ytor för kontor och lokaler för administration i Visby kan i huvudsak lösas inom redan etablerade och utbyggda områden.

I Visby finns gott om ytor för kontor och liknande verksamheter och möjligheten att etablera kontor eller lättare verksamheter i olika lägen utifrån behov och önskemål är god. Bland annat utvecklas ett nytt område intill Visby flygplats, Symbiosis center och det finns möjligheter till nyetableringar i de befintliga externhandelsområdena samt intill Bingers kvarn och till viss del även inom Österby industriområde. I ett längre perspektiv kommer även Visborgsområdet kunna erbjuda kontors- och verksamhetsområden. Kreativa och platsoberoende verksamheter bidrar till en levande stadskärna och utrymme för sådana verksamheter bör beaktas innanför ringmuren.

### **Verksamheter**

I Visby är relativt mycket industri och verksamheter etablerade. Bland annat är en del av den för Gotland så viktiga livsmedelsindustrin lokaliserad till Visby. Nya och småskaliga anläggningar inom livsmedelsindustrin kan förväntas växa fram. Troligtvis kommer många av dessa att vara lokaliserade i närheten av primärproduktionen men viss efterfrågan kan även förväntas i Visby.

En stor del av Visby omfattas av vattenskyddsområde och det finns många befintliga miljöfarliga verksamheter även inom primärt vattenskyddsområde. En omfattande verksamhet som har bedrivits inom primärt vattenskyddsområde är Visby deponi. Avfall slutade tillföras 1999. Sluttäckning har skett av halva deponin. Arbete pågår 2022 med en reviderad avslutningsplan inför fortsatt sluttäckning. Kontrollprovtagning av grundvatten i deponins närhet visar att viss spridning sker av PFAS-ämnen. Deponiområdet kan vara lämpligt att nyttja för tekniska anläggningar inklusive energiutvinning. Ingen planering av nya verksamheter eller annat föreslås i deponins omedelbara närhet. Delar av Österby industriområde

bör, med hänsyn till vattenskyddet, inte förätas ytterligare med verksamheter som påverkar vattenskyddsområdet negativt.

Visby är komplicerat ur perspektivet verksamhetsområden då det finns många begränsningar i form av framför allt vattenskyddsområde, men även bostadsområden, riksintresse, flygbuller mm parametrar som måste tas hänsyn till. Det finns ett begränsat utrymme för att skapa ytterligare verksamhetsområden inom Visby och dess direkta närhet. Miljöstörande verksamheter bör ur ett vattenskyddsperspektiv förläggas minst en mil utanför Visby, förslagsvis ett område ca en mil öster om Visby bör utredas för ändamålet miljöstörande verksamheter samt ett eventuellt förvärv.

Det finns även ett antal privatägda verksamhetsområden och vissa av dessa har potential att utvecklas och få en mer effektiv utnyttjandegrad. Dessa bör man försöka identifiera och göra en analys av pågående verksamheter för att identifiera dess utvecklingspotential. I det kommande arbetet med att planera och bygga den nya stadsdelen Visborg finns möjligheter att på ett mer effektivt sätt använda delar av den mark som idag används för verksamheter.

På plankartan redovisas nya och befintliga verksamhetsområden. Beskrivning av utvecklingsytor för verksamheter finns i under utvecklingsområden i slutet av detta avsnitt om Visby.

### **Besöksnäring**

Visby är en viktig del för hela besöksnäringen på Gotland. Här finns Världsarvet, Hansestaden Visby, som har en stark attraktionskraft med sin ringmur, sina ruiner, gränder och rosor. Det finns närhet där en levande stadskärna är avgörande för såväl boende som besökare. Visby är en central punkt och naturlig bas för besökare till och på Gotland, med närhet till hamnen, färja och kryssningsfartyg samt flyget. Under 2010-talet ökade hotellkapacitet i Visby kraftigt, bland annat för att möta en ökad efterfrågan av stora möten, vilket innebär att Visby har boendekapacitet med hotell i staden samt stadsnära campingar/stugor vid kusten. Wisby Strand är en viktig verksamhet för dessa möten.

Campus Gotland, näringslivet i Visby och besöksnäringen går hand i hand för att stärka attraktionskraften och en fortsatt utveckling av den inre hamnen kan ytterligare förstärka det och positivt bidra till turismen, universitetet och näringslivet på hela Gotland.

Visby har goda förutsättningar att utvecklas som besöksdestination året runt för möten, weekendresor och evenemang vilket kommer ha en positiv effekt på hela Gotland.

I delområdet finns det ett antal större besöksanläggningar med varierade inriktning. Dessa är i stora delar detaljplanlagda och benämns i översiktsplanen som besöksanläggning befintlig. Att Snäck, Gustavsvik, Norderstrand och Kneippbyn fortsatt kvarstår som besöksanläggningar är av stor vikt för besöksnäringen i delområdet.

### **Offentlig service**

Den offentliga servicen ska utformas och lokaliseras med tillgänglighet i fokus.

Vissa offentliga verksamheter behöver ha möjlighet att utvecklas i sitt närområde. Exempel på sådan verksamhet är allt inom utbildning. Detta innebär bland annat att förskolor och grundskolor kan expandera vid behov och gäller bland annat områdena Gråbo och Västerhejde/Vibble. Vad gäller området Västerhejde/Vibble är detta tätt sammanknutet med utvecklingen av Visborgsområdet och den länk som området gör till mer centrala delar av



Visby. Expansionsmöjligheterna gäller även andra aktörer. Till exempel bör högskolans behov av utveckling i närområdet beaktas vid en utveckling av "Holmen" i Visby hamn för turiständamål.

Den fysiska strukturen, befolkningsunderlag och folkströmningar som är beroende på arbetstillfällen med mera påverkar hälso- och sjukvårdens samt tandvårdens geografiska läge framöver. Utbyggnaden av bostadsområden, skolornas läge och äldreomsorgens boendeformer och placering av dessa boenden är omvärldsfaktorer som är avgörande för behovet av tillgänglighet till vårdcentraler, folktandvårdskliniker samt länssjukvård.

För hälso- och sjukvården gäller bedömningen att framtidens krav på hög kvalitet och specialisering i primärvården troligtvis kommer att innebära förändringar i form av en viss centralisering av verksamheten. Den fysiska placeringen av sjukvården och tandvården i Visby tenderar att samordnas allt mer och en koncentration kommer behöva ske inom lasarettområdet och Korpen.

Visby lasarett kommer att behöva byggas ut för att möta framtidens behov, alternativt behöver plats för nytt sjukhusområde identifieras.

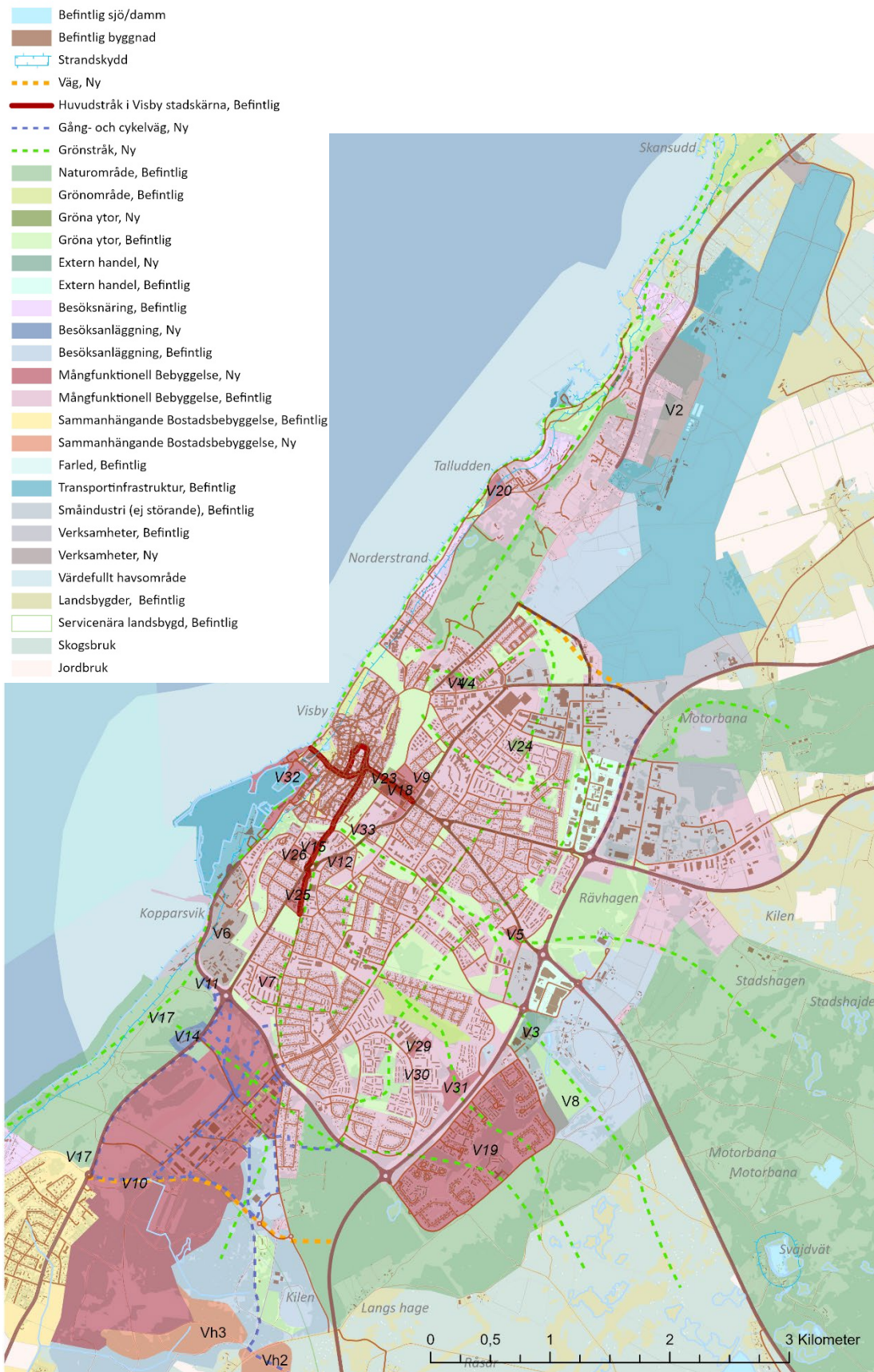
Behovet av parkeringar runt vårdanläggningarna och övrig offentlig service samt en väl utbyggd och tillgänglig kollektivtrafik är och kommer att vara angeläget att lösa både i nutid och i ett längre och hållbart perspektiv.

### 3.2.8 Utvecklingsområden i Visby tätort

Utbyggnaden av Visbyområdet ska följa den utbyggnadsordning som bäst uppfyller målsättningen om den i vid mening "hela" och "färdiga" staden. I detta kapitel behandlas de större utvecklingsområdena inom Visbys tätort.

#### *Sammanfattning av utvecklingsområdena*

- För Visbyområdet finns flera möjliga utvecklings- och utbyggnadsmöjligheter. De delar av staden som upplevs som trasiga och söndrade delas kontinuerligt genom kompletteringar med utgångspunkt från stadens karaktärsdrag, grönområden och stråk.
- Visborgsområdet utgör en pågående utveckling av staden främst söderut och som en komplettering av redan bebyggda delar.
- Gråboområdet har potential att kompletteras och utvecklas inom en femårsperiod.
- Inre hamnen och Östercentrum är två större stadsutvecklingsområden som kan bli aktuella att planlägga inom en femårsperiod.
- På längre sikt finns möjlighet att se över hur Terra Nova kan länkas samman med bebyggelse och grönområden.
- Inom utpekade utvecklingsområden i Visby tätort bör en utveckling ske genom att områdets exploatering prövas i en detaljplaneprocess.



Karta. Mark- och vattenanvändning Visby tätort

## V2. Annelund

### *Beskrivning*

Utveckling av Annelund möjliggör ett nytt industri- och verksamhetsområde ca tre kilometer norr om centrala Visby. Området angränsar till flygplatsen i ost och till bostadsområden i väst. Bostadsområdena gör att verksamheter som genererar buller och lukt inte är lämpligt på platsen. Ställningstagandet att peka ut jordbruksmark för etablering av stadsnära verksamheter gjordes i fördjupad översiktsplan för Hela Visby 2025, ställningstagande är fortfarande aktuellt.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för industriverksamhet och kontor för att tillgodose behovet av planlagd mark för industriändamål nära Visby och flygplatsen, utanför vattenskyddsområde. Marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras nya företagsetableringar och nya arbetstillfällen som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Behovet kan inte tillgodoses någon annanstans. Området bör anslutas till allmänt vatten och avlopp.

### *Hänsyn*

Planområdet berörs av riksintresse kommunikation, samt riksintresse försvaret. Värdefull kulturmiljö och fornminnen finns inom området samt åkermark och alvarmark som behöver tas hänsyn till. Området ligger utanför vattenskydd. På och intill Visby flygplats har även förorening av PFAS konstaterats efter användning av brandskum. Områden med förorening i mark och grundvatten ligger i huvudsak inom riksintresseområdet. Förorening ska beaktas vid planering.

## V3. Sotaren

### *Beskrivning*

Kvarteret Stenhuggaren planeras expandera söderut mot Terra Novavägen, med en blandning av både handel och verksamheter.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för handel, icke störande verksamheter och kontor samt ny gatukoppling mellan Terra Novavägen och Stenhuggaren. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

### *Hänsyn*

Inom området finns ett stråk med stående vatten, dagvattensituationen behöver utredas vidare. Fornlämningar finns i området. Trafikflöden är en viktig aspekt för att undvika köbildning på Visbyleden. Travsportens verksamhet kräver hänsyn samt området söder om travsportens rakbana, där finns höga naturvärden som vid påverkan kräver kompensationsåtgärder. En miljöbedömning rekommenderas i samband med en detaljplan. Värde-trakt: ädellövskog.

## V4. Torslunden

### *Beskrivning*

Torslunden är beläget norr om Visby centrum. Möjlig utveckling för bostäder samt dagvat-tendamm. I dagsläget finns verksamheter för BUP-huset (Barn- och ungdomspsykiatri)

och Gotlands idrottsförbund. En utveckling av området behöver ta hänsyn till de befintliga verksamheterna.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder, park och dagvattenmagasin. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

#### *Hänsyn*

Området är lågt och därmed behöver dagvattendammen anpassas efter de geologiska förutsättningarna. En del av platsen består av alvarmark, vilket kräver ett stort hänsynstagande samt rödlistade fåglar och arter kan finnas i området. Värdestrakt: Ädellövskog. Trafikbuller behöver utredas. Luftföroreningar beaktas.

### **V5. Fänriken**

#### *Beskrivning*

Området är beläget i östra delen av Visby, längs Follingboväg. Söder om området finns A7 området med kolonilotter närmast, i väster finns ett villakvarter och i öster en bensinstation och ett värmekraftverk. År 2024 pågår detaljplaneläggning av området, planens syfte är främst att pröva lämpligheten att ändra användningen av fastigheten Visby Fänriken 1 från handel och kontor i gällande detaljplan till vårdboende eller boende. Planen prövar 80 vårdboendeenheter, alternativt ca 40 lägenheter.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för vårdboende eller boende. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

#### *Hänsyn*

Riksintresse försvaret behöver tas hänsyn till samt rödlistade fåglar kan finnas i området. Värdestrakt: ädellövskog, barrskog. Trafikbuller behöver utredas. Luftföroreningar beaktas. Hänsyn krävs till närliggande bensinstation samt värmeverk.

### **V6. Kopparsvik**

#### *Beskrivning*

Det första blicken möter vid ankomst till Visby från havet är Kopparsviksområdet. Läget har varit av strategisk vikt sedan mycket långt tillbaka, och här finns förutom dagens industri- och handelsorienterade verksamheter även kulturhistoriskt värdefulla miljöer som alla vittnar om områdets roll för in- och utskipping av varor och gods till och från Visby hamn. För området närmast cirkulationsplatsen Färjeleden-Söderväg finns ett positivt planbesked för att möjliggöra en användning orienterad kring centrumnära verksamheter och småskalig handel. Bebyggelsen ska gestaltas så att stadsrum och naturstråk kopplas samman, och att stadscentrerna från söder och hamnområdet förstärks visuellt.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för verksamheter och tekniska anläggningar. Rådande förutsättningar gör området olämpligt för bostadsbebyggelse. En förutsättning för nya exploateringar i området ska vara att kopplingen mellan palissaderna och naturreservatet Södra hållarna ska stärkas. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

### *Hänsyn*

Marken kring oljecisternerna är mycket förorenad och åtgärder förenade med mycket höga kostnader. Även marken inom södra delen av inre hamnen är kraftigt förorenad från tidigare oljedepå. Närhet till avloppsreningsverk, oljecisterner kräver hänsyn. Närhet till riksintresse Visby hamn och påverkat av hamnbuller. Kvarnen Plågan är kulturhistoriskt värdefull. I både de norra och södra delarna av Kopparsviksområdet finns natur- och kulturvärden som i framtiden bör tillgängliggöras och stärkas ytterligare. Vattendraget Kopparsviksbäcken, inbäddad i naturen nära det byggningsförklarade Langska gården har en skyddsvärd biologi bland annat som lekplats för havsöring.

## **V7. Signalparken**

### *Beskrivning*

Området ligger söder om Visby innerstad med signalvägen i söder och väster, Stenkumla väg i öster och Halsjärmsgatan i norr. Flerbostadshus omringar området som idag är en grön yta med bland annat en bollplan och lekplats. Utveckling här kan ske genom att förtätning genom att utnyttja den gluggen som finns mellan dem befintliga bebyggelsen och blanda in rumskapande radhus.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst bostäder. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

### *Hänsyn*

I området finns rödlistade träd och det kan det även finnas rödlistade fåglar att ta hänsyn till. Den befintliga bollplanen och lekplatsen har pekats ut i sociotopkarteringen som sociotopytor i tätorter och utveckling här behöver förhålla sig till. Riksintresse försvaret. Värde-trakter: Ädellövskog.

## **V8. Terranovavägen**

### *Beskrivning*

Förlängning av befintligt verksamhetsområde längs Terra Novavägen. Detaljplanering bör ske tillsammans med det angränsande utvecklingsområdet ”Sotaren”.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för mindre icke störande verksamheter och kontor. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

### *Hänsyn*

Inom området finns ett stråk med stående vatten, dagvattensituationen behöver utredas vidare. Närhet till bostäder. Allmänhetens tillgång till grönområde. Fornåker finns i området, även andra fornminnen kan finnas. Riksintresse försvarsmakten. Området ligger i sekundärt vattenskyddsområde. Värde-trakter: Sandbarrskog

## **V9. Öst om Östercentrum**

### *Beskrivning*

Området är en yta norr om Coop-parkeringen vid öster centrum. Idag används platsen som bilparkering men det finns möjligheter för utveckling genom komplettering av bebyggelse.

#### *Ställningstagande*

Komplettering av bostäder, lägre flerbostadshus eller radhus. Området bör ingå i planeringen för utvecklingen av Östercentrum. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

#### *Hänsyn*

Området ligger intill värdefull bebyggelse och dessa kulturvärden behöver tas hänsyn till vid utveckling, även fridlysta växter och andra naturvärden behöver tas hänsyn till. Värde-trakter: Ädellövskog. Trafikbuller och luftföroreningar behöver utredas. Vid en utveckling av området bör en *Impact Assessment in a World Heritage Context* tas fram för att säkerställa världsarvsvärdena.

### **V11. Träffpunkten vid Södra Hällarna**

#### *Beskrivning*

Området är beläget intill naturreservatet södra hällarna intill Färjeleden. Idag finns en parkeringsplats och toaletter som är till för besökare av naturreservatet. Här föreslås utveckling av verksamhet för samlingsplats eller knutpunkt för turister som kommer från hamnen.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för service kopplat till besöksverksamhet.

#### *Hänsyn*

Området ligger intill naturreservatet södra hällarna vilket utgör riksintresse för naturvård. Ligger i anslutning till statlig väg av riksintresse. Området innefattar även riksintresse för friluftsliv och högexploaterad kust. Alvarmark på platsen innebär även att bedömningar ska göras inför ny bebyggelse i varje enskilt fall. Värde-trakt: ädellövskog.

### **V12. Blåelden**

#### *Beskrivning*

Fastigheterna ligger utmed Solbergagatans södra sida och på fastigheterna finns idag före detta Björkmans byggvaruhus byggnader.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst bostäder, flerbostadshus. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp. Upplevelsen av Solbergaleden som trafikled bör minska och få mer karaktären av stadsgata.

#### *Hänsyn*

Utveckling i området behöver ta hänsyn till förorenad mark, kulturvärden och stadsbild. Värde-trakter: Ädellövskog. Trafikbuller och luftföroreningar behöver utredas. Sekundärt vattenskyddsområde.

### **V14. Kungsladuområdet**

#### *Beskrivning*

Kungsladuområdet ligger mellan naturreservaten södra hällarna och Toftavägen.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst centrumverksamheter och tillfällig vistelse. En utveckling bör bidra till skydd av kulturvärden. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

#### *Hänsyn*

Kungsladugården är utpekad som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö och har ett kulturvärde. Det finns även ett fornminne i form av en husgrund på platsen. Intill ligger naturreservatet södra hållarna som dessutom är utpekad som sociotopyta i sociotopkarteringen. Utveckling i området bör därför även ske med stor hänsyn till naturreservatet och friluftslivet samt de arter och fåglar som lever där. Transporter av farligt gods sker på väg 140, därmed bör bebyggelse ske med ett avstånd från vägen på 50 meter i och eventuella uteserveringar eller andra utomhusaktiviteter ska inte placeras mot vägen. Riksintresse försvaret. Värde-trakter: Ädellövskog

### **V15. Atterdags**

#### *Beskrivning*

Området är beläget vid Ica Atterdags i närhet till söderport och Visby innerstad.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder och centrumverksamheter. En utveckling bör anpassa sig till omgivningens och bidra till att utveckla Söderväg som ett stadsstråk. Handeln bör bibehållas. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

#### *Hänsyn*

Utveckling på platsen bör ske med hänsyn till världsarvet och riksintresset Visby innerstad. Vid en utveckling av området bör en *Impact Assessment in a World Heritage Context* tas fram för att säkerställa världsarvsvärdena. I området finns biotopsskyddade träd som behöver tas hänsyn till. Värde-trakter: Ädellövskog. Påverkas av trafikbuller och buller från riksintresse Visby hamn, placering av byggnader bör ske så tyst sida kan ordnas. Trafikbuller och luftföroreningar behöver utredas.

### **V17. Södra Hällarna**

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för besöksmål. I enlighet med skötselplanen för naturreservatet har en yta pekats ut inom Södra Hällarna som möjlig ytor för naturum. Exakt placering inom reservatet utreds vidare.

#### *Hänsyn*

Anläggning och utveckling av publika anläggningar eller verksamheter som är förenliga med reservatets syfte är möjlig. Dialog med regionekolog och godkänd ansökan om bygglov krävs.

### **V18. Östercentrum**

#### *Beskrivning*

Östercentrum är en viktig del av Visbys handelscentrum, beläget öster om Österport och sträcker sig österut fram till Norra Hansegatan - Solbergagatan.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder, centrumverksamhet, idrott och kultur. Variation av volym

eftersträvas men med anpassning till världsarvet. Bottenvåningarna i Östercentrum bör utvecklas för att gynna ett välkomnande och inkluderande stadsliv och gatustråket ska vara sammanhängande. Östertorg kan utvecklas till en mötesplats för exempelvis turism och kultur, en översyn av detaljplaner och gällande byggrätter kan behöva göras för att inte skada världsarvets OUV. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

#### *Hänsyn*

Utvecklingen av Östercentrum ska förhållas och anpassas efter världsarvet och ringmuren. Bebyggelse nära ringmuren bör vara lägre, medan bebyggelse längre från kan tillåtas vara större och högre. Försvarets riksintressen ska även tas hänsyn till. Värde-trakter: Ädellövskog. Trafikbuller och luftföroreningar behöver utredas. Påverkan på till lågpunkter vid Österport gravar behöver utredas. Vid en utveckling av området bör en *Impact Assessment in a World Heritage Context* tas fram för att säkerställa världsarvsvärdena.

### **V19. Terra Nova**

#### *Beskrivning*

Terra Nova ligger cirka tre kilometer sydost om Visby centrum och ett stenkast från handelsområdet Stenhuggaren. En komplettering av Terra Nova med främst bostäder kan bidra till att länka ihop enklaverna av bostäder, öka den upplevda tryggheten och stärka Terra Nova centrum.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder och grönområden. Ny bebyggelse bör lokaliseras så den bidrar till en sammanlänkning av bostadsområdet. En sammanlänkning av området bör föregås av en strukturanalys eller ett planprogram inklusive en sociotopskartering. Ny bebyggelse bör placeras och utformas med stor omsorg för rummen mellan husen. Vid en exploatering bör särskilt fokus ligga på gång- och cykelinfrastrukturen och utrymme för detta kommer att krävas. Ett gång- och cykelvägnät behöver finnas i hela området med koppling till andra delar av staden. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

#### *Hänsyn*

Söder om Terra Nova finns ett större sammanhängande naturområde som utgörs av hällmark och allvarmark som kräver hänsyn till vid utveckling. Dagvattenutredning som klargör påverkan på Langs hage och lågpunkter bör utföras. Byggnation ska inte planeras inom områden där behov finns av avsänkning av grundvatten. Nyligen utförd exploatering i södra delen av Terra Nova visade på höga grundvattennivåer. Området ligger inom sekundärt vattenskyddsområde. Hänsyn ska tas till försvarets riksintressen samt de höga naturvärden som finns i området som berör bland annat rödlistade arter och fåglar. Värde-trakter: Ädellövskog, sandbarrskog. Det är särskilt viktigt att ta hänsyn till barnens behov av grönytor och möjlighet att röra sig säkert genom området, samt viktiga ekologiska samband. Trafikbuller- och risksituationen bör beskrivas för förtätningar nära länsväg. Det finns ett objekt av potentiellt förorenat område inom bostadsområdet (handelsträdgård) varför markundersökning behövs inför ev. planläggning intill det området.



## V20. Norra kyrkogården

### *Beskrivning*

Området är beläget i närheten av Norra kyrkogården, mellan Gustavsviksvägen och Snäckgårdsvägen. Här finns möjligheter för utveckling av kyrkans verksamhet med gravplatser, minneslund med mera.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för begravningsplats.

### *Hänsyn*

Trakt framtagen inom arbete med grön infrastruktur. Naturvårdsarter och rödlistade arter behöver tas hänsyn till vid utveckling. Kulturlandskap och fornminnebuffert sträcker sig över området. Utanför vattenskydd. Värde-trakt: Ädellövskog.

## V23. Österport gravar

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för park

### *Hänsyn*

RI Visby innerstad, världsarvvråden, fornlämningar. Lågpunkter. Värde-trakter: Ädellövskog.

## V24. Melonen

### *Beskrivning*

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Visby, cirka 1 km utanför ringmuren. Det råder brist på grönområden i stadsdelen. Platsen har tidigare använts av en handelsdepå-trädgård med tillhörande växthus. År 2002 eldhärjades verksamheten och sedan dess har området stått tomt.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för park

### *Hänsyn*

Riksintresse försvarsmakten, flygbuller, rödlistade arter och andra naturvårdsarter. Värde-trakter: Inga.

## V25. Kilen:

### *Beskrivning*

Området "Kilen" ligger cirka 400 meter söder om Visby innerstad, mellan Söderväg och Stenkumlaväg, och sträcker sig som en kil från parken Tallunden till Söderrondellen. Idag finns gles, låg bebyggelse med en blandning av industri- och verksamhetsändamål såsom bensinstationer, kontor och restaurang. Det finns bevarat både rumsbildningar, byggnader och siktlinjer som vittnar om platsens historiska lager av Gotlands tidiga industrihistoria och dess koppling till järnvägen.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder, handel och kontor. Området ansluts till allmänt vatten

och avlopp. Visionen är att utveckla platsen så att tryggheten ökar och att ett hållbart vardagsliv underlättas för människor som bor på och besöker platsen. Detta genom att förtäta området med bostäder, verksamheter, kontor och service i en attraktiv, integrerad stadsdel med en stadsmässig struktur. Planerna föregås av ett planprogram.

#### *Hänsyn*

En omvandling ska ske genom att ta tillvara de kulturhistoriska värden som ger området en tydlig förankring bakåt i tiden. En full utveckling av området förutsätter flytt av befintliga bensinstationer med skyddsavstånd. Skyddsavstånd krävs till Ställverk. Delar av marken är kraftigt förorenad på grund av gasverket tidigare legat på platsen och bensinstationer som är befintliga i området idag. Marken behöver saneras i samband med utveckling. Sekundärt vattenskyddsområde behöver tas hänsyn till. Värdeetrakter: Ådellövsog. Påverkas av trafikbuller och industribuller från riksintresse Visby hamn, placering av byggnader bör ske så tyst sida kan ordnas. Trafikbuller och luftföroreningar behöver utredas.

### **V26. Kastanjen**

#### *Beskrivning*

En planändring för Kastanjen syftar till att utnyttja ett centralt läge med närhet till service och möjliggöra för nya bostäder, handel och kontor. Den nuvarande verksamheten behöver då flyttas för att ge plats åt utvecklingen.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder, handel och kontor. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp. Arkitektur och gestaltning bör samspela med omkringliggande bebyggelse och därmed skapa en helhet med omgivningen. Varierande byggnadshöjder föreslås mellan 3-6 våningar, med dominerande höjder på 4-5 våningar i stort.

#### *Hänsyn*

Riksintresse försvaret är befintligt i området och behöver tas hänsyn till vid utveckling, vilket innebär bland annat begränsningar för byggnadshöjder i området. Det har tidigare skett tillverkning av stenkolsjärna eller koks och även sågverk och bensinstation har funnits på platsen. En miljöteknisk markundersökning ska ske innan byggnation. Värdeetrakter: Ådellövsog. Påverkas av trafikbuller och buller från riksintresse Visby hamn, placering av byggnader bör ske så tyst sida kan ordnas. Trafikbuller behöver utredas. Luftföroreningar beaktas.

### **V29. Bogen del 1 i Gråbo**

#### *Beskrivning*

Området ligger i bostadsområdet Gråbo, ca tre km sydöst om Östercentrum och Visby innerstad. Området utgörs delvis av parkmark bestående av en öppen, flack gräsbeväxt yta som i nordväst angränsar till Gråboskolan, i söder angränsar till bostadsbebyggelse i kvarteret Bogen 1 och i nordöst angränsar till en bokskog. Flerbostadshus föreslås i parken och i anslutning till Gråbocentrum, punkthus föreslås utmed Jungmansgatan. En ny angöring ska utredas i norra delen, söder om infarten till Gråboskola.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för komplettering av främst bostäder i form av flerbostadshus. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

### *Hänsyn*

Närheten till Gråboskolan samt sekundärt vattenskyddsområde är viktig parameter i planering och anläggande. Riksintresse försvaret finns i området och behöver tas hänsyn till. Förorenad mark och höga naturvärden som signalarter och rödlistade fåglar behöver undersökas vid utveckling. Värde-trakter: Ädellövskog. Det finns enstaka objekt av potentiellt förorenade objekt varför markundersökning behövs inför planläggning

## **V30. Bogen del 2 i Gråbo**

### *Beskrivning*

Mellan Jungmansgatan och parkeringsområdet möjliggörs för tre flerbostadshus om max fyra våningar. Angöring sker via befintlig infart från Jungmansgatan. Två av byggnaderna placeras intill infarten till den stora parkeringsplatsen i söder. Krav på plantering utefter infarten kan bidra till en omsorgsfull entré till området.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst bostäder. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

### *Hänsyn*

Riksintresse försvaret finns i området och behöver tas hänsyn till, det gäller bland annat begränsningar för höjder. Området ligger även inom sekundärt vattenskydd. Värde-trakter: Ädellövskog. Det finns enstaka objekt av potentiellt förorenade objekt varför markundersökning behövs inför planläggning

## **V31. Gråbo ängar**

### *Beskrivning*

Området utgörs till största delen av parkmark bestående av en öppen, flack gräsbeväxt yta som i öster och väster angränsar till bostadsbebyggelse, flerbostadshus i kv Bogen 1 och 2 samt Lien. I söder angränsar området till Visbyleden och därefter bostadsområdet Terra-Nova. Syftet är att möjliggöra för flerbostäder på delar av parkmarken och sammanlänka Gråbo och yttre Furulund med hjälp av nytt gatunät med möjligheter att föra in kollektivtrafik.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst flerbostadshus. Bebyggelsehöjderna föreslås variera med maximalt sju våningar. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

### *Hänsyn*

Riksintresse försvaret samt fornminnen finns i området och behöver tas hänsyn till. Området ligger inom sekundärt vattenskydd. Norr om område finns äldre lövskog med framförallt stora lönnar samt en gammal dansbana som kräver hänsyn. Värde-trakter: Ädellövskog. Trafikbullersituationen bör beskrivas för de bostadsområden som planeras nära länsväg. Utveckling av områden i anslutning till länsvägen medför att risken för olycka med farligt gods behöver belysas. Det finns enstaka objekt av potentiellt förorenade objekt varför markundersökning behövs inför planläggning.

### V32. Inre hamnen

#### *Beskrivning*

Inre hamnen är en attraktiv del av Visby som till stor del används som parkering i dagsläget. Det är en strategiskt viktig plats i Visby där en mängd olika anspråk möter varandra. Området är inte lämpligt för bostäder men kan prövas för kontor, hotell, service och universitetsrelaterade verksamheter med målbilden att det ska bli lättare och tryggare att gå och röra sig i området. Visionen är att stadsutvecklingen ska vara inkluderande och bidra till att hamnkaraktären bibehålls, eller rent av stärks upp. När det stora hamngolvet utvecklas och blir mer inbjudande för vistelse och aktivitet sker det som noder i ett öppet landskap.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för centrumverksamheter, kultur och inslag av tillfällig vistelse. Bostäder är ej lämpligt. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

#### *Hänsyn*

Området behöver utredas ut klimatanpassningsperspektiv. Marken ligger huvudsakligen ovanför tvåmeterskurvan (två meter över hav), ett mindre område vid skeppsbron ligger något under 2 meter. Riksintresse Visby hamn, riksintresse försvaret och även riksintresset för kulturmiljövård samt världsarvsvärlden behöver tas hänsyn till. Värdeetrakter: Inga. Marken är förorenad, saneringsåtgärder kan krävas. Delar av den inre hamnen i Visby (östra delen, bl.a. vid hamnkontoret) är kraftigt förorenad av bland annat PAH:er, utredning krävs. Vid en utveckling av området bör en *Impact Assessment in a World Heritage Context* tas fram för att säkerställa världsarvsvärdena.

### V33. Gutavallens parkering

#### *Beskrivning*

Området ligger invid Gutavallens idrottsplats, inom gångavstånd till Solbergaskolan.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för skola eller idrott. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

#### *Hänsyn*

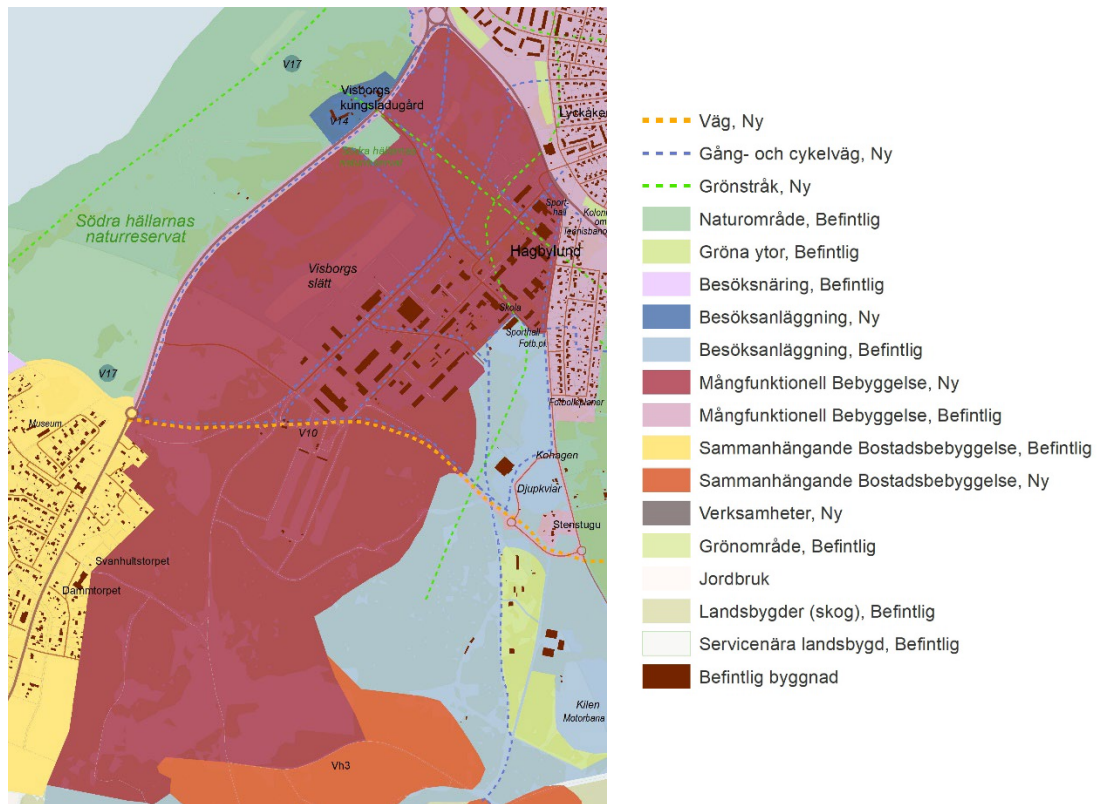
Närheten till Visby världsarv och riksintresse kräver analyser på stadsbilden. Läget motiverar att ny bebyggelse utformas med särskilt hög arkitektonisk kvalitet. Visby innerstad. Värdeetrakter: Ädellövskog. Vid en utveckling av området bör en *Impact Assessment in a World Heritage Context* tas fram för att säkerställa världsarvsvärdena.

### 3.2.9 Utvecklingsområdet Visborg

Stadsdelen tar form för att erbjuda en hållbar och innovativ miljö att bo, leva och verka i. Nya bostäder, verksamheter, rekreations- och grönområden med närhet till naturreservatet Södra Hällarna och Visbys centrala delar gör Visborg till en möjlighet för hela livet.

Visborg är det tidigare militära P18-området som förvärvades av bland annat Region Gotland år 2005. De byggnader som fanns på Visborg används idag för olika verksamheter, bland annat Region Gotlands förvaltningar som finns i tidigare kasernbyggnader vid Visborgsallén. Stadsdelen Visborg planeras för cirka 4000 bostäder samt utveckling av befintliga verksamhetsområden och anslutande grönområden. Idrotten ges möjlighet att utvecklas och samordna sig inom det utpekade idrotts- och rekreatiomsområdet. För området finns utbyggnads- och planeringsprinciper framtagna i olika dokument.

- **Strukturplan Visborg** (RF 2016-04-25, §61 Direktiv för arbetet med stadsbyggnad inom Visborgsområdet i ett tioårsperspektiv. Strukturplanen anger riktlinjer för markanvändning, gestaltning, social och teknisk infrastruktur samt utbyggnadsordning och kostnadsfördelning.
- **Hållbarhetsprogram för Visborg** (RF 2016-04-25, §62) Övergripande miljö- samt socialt program för utvecklingen av Visborgsområdet. Hållbarhetsprogrammets främsta syfte är att utgöra en visionär grund för utvecklingen av Visborgsområdet. Programmet togs fram parallellt med Strukturplan Visborg.
- **Kvalitetsprogram Visborg – Allmän del och Fördjupningsområde Norra Visborg samt del av Regementsområdet** (RS 2020-11-25, §337) Kvalitetsprogrammet består av en allmän del som omfattar hela Visborgsområdet där stadsbyggnadsidén beskrivs övergripande med förutsättningar för fortsatt utveckling. Den allmänna delen kombineras sedan med områdesfördjupningar och tillhörande beskrivningar av karaktärsområden.



Karta. Mark- och vattenanvändning i Visborg

## V10. Visborg

### Beskrivning

I regementsområdet, med föreslås en tät kvarterstruktur för en blandad bostadsbebyggelse där närhet till förskola, skola, bibliotek, äldreboende och trygghetspunkt bör finnas. Väningshöjder i regementsområdet bör hållas under trädnivå och strukturen anpassas till rutnätet. Utvecklingen av Norra Visborg skapar en viktig koppling till Visby innerstad, bebyggelsen fokuseras till främst flerbostadshus. De södra delarna av Visborg föreslås utformas som en trädgårdsstad med främst flerbostadshus och stadsradhus. Delar av Visborgs slätt pekas ut som grönområde och dagvattenhantering enligt strukturplan för Visborg. Gröna stråk och ytor i Visborgsområdet bör sammanlänkas och hållas fria från bebyggelse.

### Ställningstagande

Stadsutvecklingsområde för grönområden, bostäder, service, verksamheter tekniska anläggningar, infrastruktur med mera. Området ansluts till allmänt vatten och avlopp.

### Hänsyn

Riksintresse försvarsmakten behöver tas hänsyn till det gäller bland annat begränsningar för höjder. En del i områdets södra del ligger inom påverkansområde för buller från Tofta skjutfält, vilket kräver hänsyn och vidare undersökning. Delar av området påverkas av trafikbuller, bullerutredningar behöver utföras inom utsatta delar. Risken för olycka med farligt gods behöver belysas i anslutning till länsvägarna. Höga naturvärden som fridlysta växter och arter samt rödlistade fåglar behöver tas hänsyn till. Bostadsbebyggelse kräver skyddsavstånd till befintliga verksamheter. Kasernområdet är en skyddad bebyggelsemiljö

som ska bevaras och tas hänsyn till. Fornminnen finns i området. Förorenad mark finns inom delar av området, inför varje planläggning behöver markundersökningar utföras. Hänsyn krävs till områdets speciella geotekniska och hydrologiska förhållande. Området ligger inom sekundärt vattenskyddsområde och en del av områdets södra del ligger inom primärt vattenskyddsområde. Värde-trakter: Sandbarrskog och ädellövskog.

### **Vh3. Västerhejde Visborg**

#### *Beskrivning*

Området är beläget i direkt angränsning till den nya stadsdelen under utveckling, Visborg, ca 4,5 km från Visby innerstad. En utveckling kräver en omarrondering av en mindre del av Visborgs idrottsområde och bör utvecklas på längre sikt, efter norra Visborg. Här föreslås trädgårdsstad med främst radhus och flerbostadshus

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst bostäder med blandad bebyggelse. Företrädelsetvis ska vatten och avlopp lösas genom påkoppling till det allmänna nätet. I samband med utbyggnad av infrastruktur, så som gång- och cykel, kopplat till Visborgsområdet bör aktuellt område ansluta till denna, som den sista etappen av Visborgsområdet.

#### *Hänsyn*

Värde-trakt för ädellövskog samt för sandbarrskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Inom området finns vattendrag som omfattas av strandskydd. Mot-ionsspår går i områdets närhet. En exploatering i området måste ta hänsyn till friluftslivets samt strandskyddets intressen. Området ligger inom vattenskyddsområde, sekundär skyddszon. Vattenskydds-föreskrifterna för Visbys grundvattentäkter ska följas.

### 3.2.10 Utvecklingsområden i servicenära landsbygd

Nya större utvecklingsområden för främst bostäder utanför tätorten föreslås främst koncentreras längs två huvudriktningar: Visby– Väskinde samt Visby-söder. Möjligheter till kompletteringar finns också inom områden som anges som ”servicenära landsbygd” och sammanhängande bostadsbebyggelse på plankartan. Inom utpekade utvecklingsområden i Visby omnejd bör en utveckling ske genom att områdets exploatering prövas i en detaljplanneprocess i första hand.

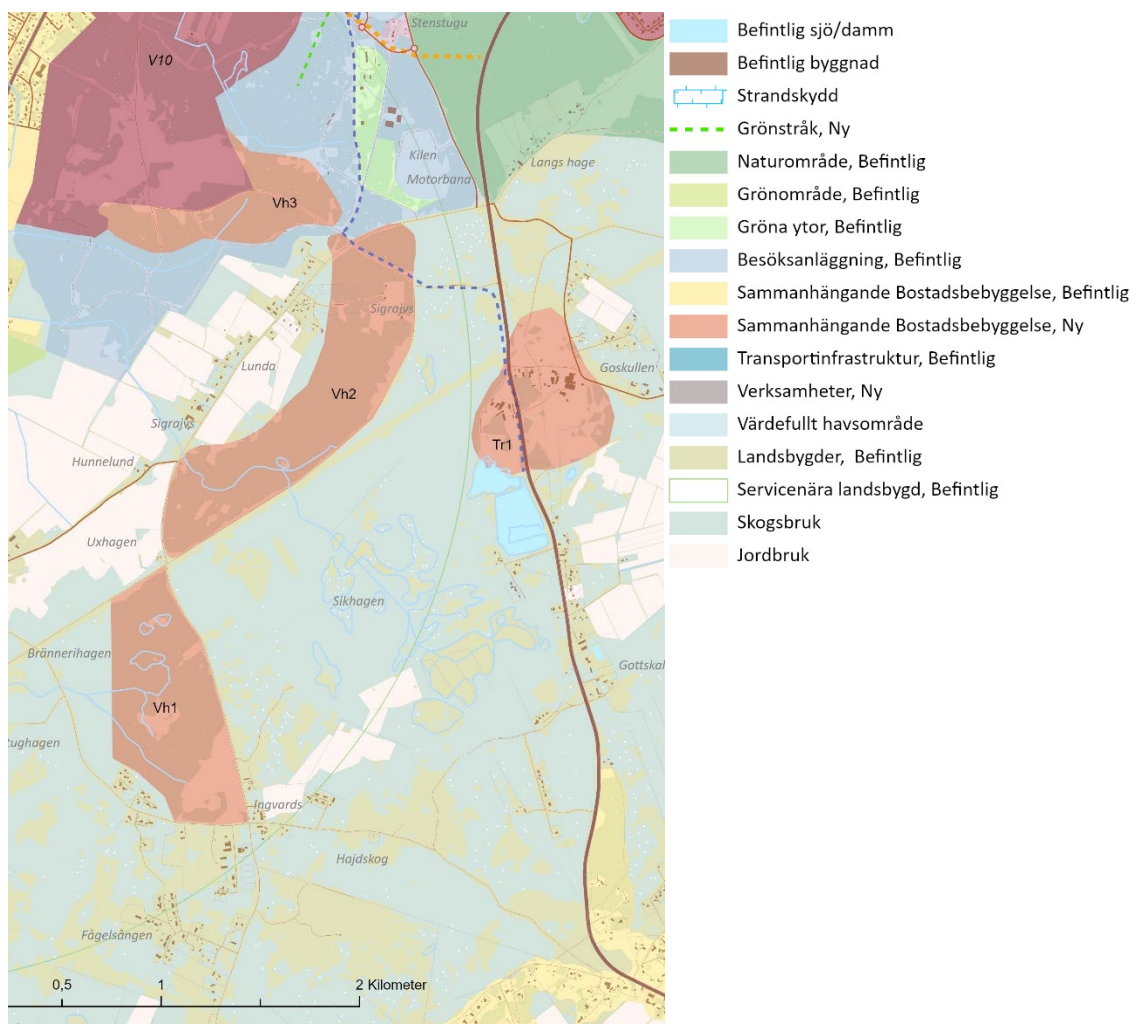
#### Utvecklingsriktning Visby – söder

Stenkumla och Träkumla är landsbygder med egen karaktär och historia som ligger i Visbys närhet. Under 2000-talet har flera villor tillkommit genom bygglov kring Stenkumla och Träkumla, vilket visar på att det finns efterfrågan på att bo på landet nära staden.

Fyra större utvecklingsområden pekas ut i södra Visborg, sydöstra Västerhejde, mot Stenkumla och norra Träkumla–Traume. Utvecklingsområdena ligger nära Visborgsområdet och kopplas samman med Visby med gång- och cykelförbindelser.

Möjligheter till kompletteringar i anslutning till befintlig bebyggelse kan finnas, men en stor del av området omfattas av primärt vattenskyddsområde, vilket medför svårigheter med att lösa enskilt vatten- och avlopp. En utveckling av områdena bör sättas i ett större perspektiv och kan med fördel föregås av ett planprogram eller liknande.





Karta. Mark- och vattenanvändning söder om Visby

### Vh1. Sionkorset

#### Beskrivning

Området utgör en yta som sträcker sig från Sionkorset åt nordväst. Området är beläget ca 8 km från Visby och ca 1 km öster om Västerhejde kyrka. Positivt planbesked finns.

#### Ställningstagande

Utvecklingsområde för i huvudsak bostäder, småhusbebyggelse (villor, radhus). I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap. Utveckling av cykelvägnät via Vh2 bör vidare utredas.

#### Hänsyn

Hänsyn tas till trafikbuller och skyddszon till statlig väg. Värdeetrakt för sandbarrskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Inom delar av området har marken höga naturvärden såsom alvarmark, vattendrag med strandskydd samt blandsumpskog av

så pass hög kvalitet så den skyddas genom biotopskydd. Inom utpekade område finns således ytor där exploateringsmöjligheten är begränsad. Hänsyn ska tas vid exploatering till dessa värden. Området är beläget utanför allmänt verksamhetsområde för VA, utredning av VA är en förutsättning för att kunna utveckla området. Området ligger inom vattenskyddsområde, sekundär skyddszon, på gränsen till primär skyddszon. Vattenskyddsföreskrifterna för Visbys grundvattentäkter ska följas.

## **Vh2. Västerhejde Annex**

### *Beskrivning*

Området är beläget ca 7 km från Visby. Tillsammans med området Vh3 utgör det en förlängning av den nya stadsdelen under utveckling, Visborg.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för i huvudsak bostäder, småhusbebyggelse (villor, radhus). I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap. Området bör vid exploatering kopplas samman med Visborgsområdet med ett cykelvägnät.

### *Hänsyn*

Hänsyn tas till trafikbuller och skyddszon till statlig väg. Värdeakt för ädellövskog samt för sandbarrskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Genom delar av området går det ett vattendrag som omfattas av strandskydd. Det finns registrerade forn lämningar i sydvästra samt nordvästra delen av området. I nordväst angränsar området till åkermark vars användning inte får påverkas av en exploatering. Området är beläget utanför allmänt verksamhetsområde för VA, utredning av VA är en förutsättning för att kunna utveckla området. Området angränsar i norr till en ej ännu utbyggd detaljplan antagen 2019. Området ligger inom vattenskyddsområde, sekundär skyddszon på gränsen till primär skyddszon. Vattenskyddsföreskrifterna för Visbys grundvattentäkter ska följas.

## **Tr1. Träkumlagropen**

### *Beskrivning*

Området är beläget ca 6 km från Visby innerstad och ca 1,5 km från Visborg, en ny stadsdel under utveckling.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för i huvudsak flerbostadshus eller radhus. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap. En lokal avloppslösning är enbart möjlig om utsläpp till recipient, efter rening, kan ske utanför primär skyddszon. Området bör vid exploatering kopplas samman med Visborgsområdet med ett cykelvägnät.

### *Hänsyn*

Hänsyn tas till trafikbuller och skyddszon till statlig väg. Utveckling av områden i anslut-

ning till länsvägen medför att risken för olycka med farligt gods behöver belysas. Värde- rakt för sandbarrskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Inom områ- det finns registrerat förekomst av rödlistade arter. Inom området finns lågpunkter, dagvat- tenutredning krävs. Inom området finns även enstaka fornlämningar registrerade. En ex- ploatering får inte påverka dessa värden negativt. Inom området finns två platser som har nyttjats för cement- och betongindustri, varav en fortsatt är aktiv. Vid en exploatering i området ska utredas eventuella föroreningar samt skyddsavstånd till industrin om den fort- satt är aktiv. Området är beläget utanför allmänt verksamhetsområde för VA, utredning av VA är en förutsättning för att kunna utveckla området. Området ligger inom vattenskydds- område, sekundär skyddszon på gränsen och delvis på primär skyddszon. Vattenskyddsfo- reskrifterna för Visbys grundvattentäkter ska följas. Vidare ska det beaktas att grundvatten- förekomsten har en otillfredsställande kvantitativ status.

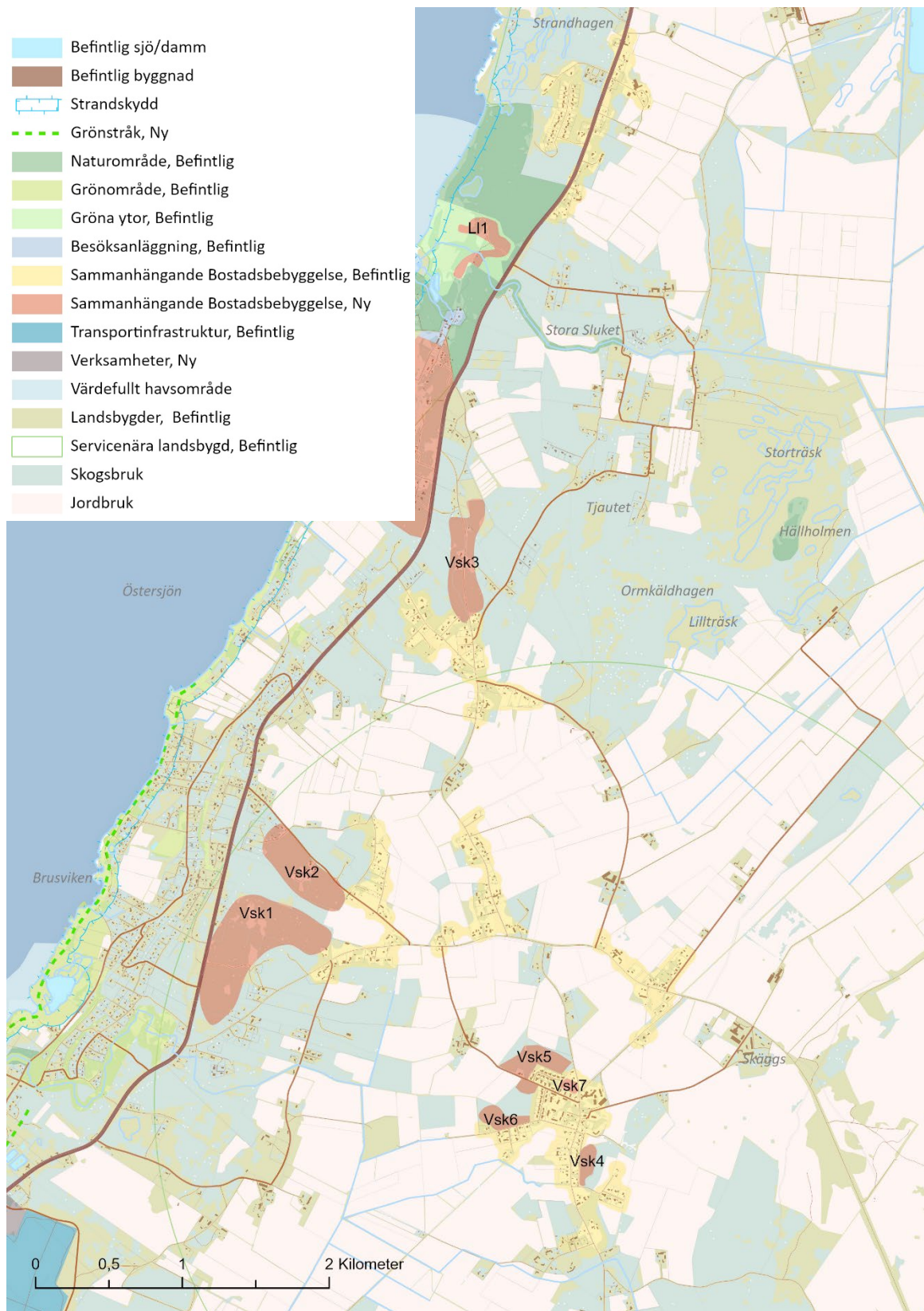
## Utvecklingsriktning Visby–Väskinde

Väskinde har en levande kyrkby med en skola som har cirka 250 elever. Flera bygglovsan- sökningar och planuppdrag visar på att Väskinde är en populär plats att bo på. Det finns kollektivtrafik och möjlighet att cykla inom Väskinde och till Visby. Säkra cykelförbindelser mot Visby behöver utvecklas via väg 653. Den gamla banvallen är intressant att utveckla som ett gång- och cykelstråk.

Utvecklingsområden för bostäder pekas ut i anslutning till skolan och kyrkan. I de centrala lägena bör tätare bebyggelse i form av, radhus, parhus och låga flerbostadshus prövas som ett komplement till befintliga villaområden. Det gör det möjligt att bo i Väskinde under fler skeenden av livet. Den omgivande skogen kan innehålla viktiga rekreationsytor, en karte- ring kring hur skogarna används, en så kallad sociotopskartering, bör därför göras i sam- band med planläggning i kyrkbyns omnejd.

Nya utvecklingsområden pekas också ut i ett tre stråk mellan kyrkbyn och Lummelunds väg. Områdena ligger i anslutning till befintlig sammanhängande bebyggelse.

I Väskinde finns även förutsättningar för mindre kompletteringar med villor genom bygg- lov i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Kyrkbacksvägen, mellan Brokor- set och Väskindeskolan är ett möjligt kompletteringsområde.



Karta. Mark- och vattenanvändning kring Väskinde (LI1, Lummelunda, beskrivs i delområde Norra Gotland).

### **Vsk1. Väskinde gamla kvarnen**

#### *Beskrivning:*

Området sträcker sig från Väskindes gamla kvarn åt söder och åt öster, är beläget ca 7,5 km norr om Visby innerstad, öster om Själsö och väster om Väskinde kyrka.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för i huvudsak bostäder i form av villor, flerbostadshus och radhus, men även för utåtriktad verksamhet. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap.

#### *Hänsyn*

Värde-trakt kalkbarrskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Området angränsar till länsväg 149. Hänsyn måste tas till vägen avseende säkerhet och trafikbuller. Området utgör skogsmark, delar av området har höga naturvärden som måste beaktas vid exploatering. Inom området finns lågpunkter, dagvattenutredning krävs. Inom området finns enstaka fornlämningar registrerade. Området angränsar till åkermark, exploatering får inte påverka åkermarkens nyttjande. Området är beläget utanför allmänt verksamhetsområde för VA, utredning av VA är en förutsättning för att kunna utveckla området.

### **Vsk2. Väskinde Ringvide**

#### *Beskrivning*

Området är beläget strax norr om område Vsk1 och är beläget ca 8 km från Visby innerstad, öster om Själsö och väster om Väskinde kyrka.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområdet för i huvudsak småhusbebyggelse, som kompletterar till redan befintlig bebyggelse. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap.

#### *Hänsyn*

Värde-trakt kalkbarrskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Inom området finns enstaka fornlämningar registrerade. Inom området finns flertalet ridstigar, hänsyn måste tas till friluftslivets intressen. Inom området finns naturvärden, rödlistade arter, hänsyn måste tas till dessa. Området angränsar till åkermark, exploatering får inte påverka åkermarkens nyttjande. Området är beläget utanför allmänt verksamhetsområde för VA, utredning av VA är en förutsättning för att kunna utveckla området.

### **Vsk3. Väskinde Brunnskog**

#### *Beskrivning*

Området är beläget drygt 1 mil från Visby innerstad, längs med länsväg 651.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för i huvudsak småhusbebyggelse, som komplettering till redan befintlig bebyggelse. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap.

#### *Hänsyn*

Värdetrakt för sandbarrskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Inom området finns naturvärden, rödlistade arter, hänsyn måste tas till naturvärdena vid en exploatering. Inom området finns lågpunkter, dagvattenutredning krävs. Inom området finns även flertalet fornlämningar registrerade vilka måste utredas i samband med exploatering. Området är beläget utanför allmänt verksamhetsområde för VA, utredning av VA är en förutsättning för att kunna utveckla området.

### **Vsk4. Väskinde Knuts**

#### *Beskrivning*

Området är beläget ca 600 meter söder om Väskinde kyrka och skola, ca 1 mil från Visby innerstad. Området utgör en förlängning i öster från bebyggelse som radar upp sig längs med länsväg 651.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för i huvudsak radhus, parhus och liknande bebyggelse. I Väskinde, där det redan finns en struktur av relativt tätbebyggt område är det möjligt att bebygga tätare än i mer lantliga miljöer. Vatten och avlopp bör i första hand anslutas till det allmänna ledningsnätet, kapacitet beräknas finnas efter 2035.

#### *Hänsyn*

Värdetrakt för sandbarrskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Inom området finns naturvärden, registrering fridlysta arter samt registrerade fornlämningar. Vid exploatering måste hänsyn tas till dessa värden.

### **Vsk5. Väskinde Korshagen**

#### *Beskrivning*

Området är beläget ca 500 meter väster om Väskinde kyrka och skola, ca 1 mil från Visby Innerstad. Området består av ett skogsparti som angränsar till ett villaområde.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för i huvudsak flerbostadshus och radhus. I Väskinde, där det redan finns en struktur av relativt tätbebyggt område är det möjligt att bebygga tätare än i mer lantliga miljöer. Vatten och avlopp bör i första hand anslutas till det allmänna ledningsnätet, kapacitet beräknas finnas efter 2035.

#### *Hänsyn*

Värdetrakt för ädellövskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Inom området löper ett Vatten och viloopptendrag med strandskydd. Skogen utgör ett viktigt naturområde för allmänhetens rekreation. Inom området finns det naturvärden i form av rödlistad fågelart samt kulturvärden i form av registrerade fornlämningar. Vid exploatering

måste hänsyn tas till dessa värden. Området angränsar till åkermark, exploatering får inte påverka åkermarkens nyttjande.

### **Vsk6. Väskinde Kaungs**

#### *Beskrivning*

Området är beläget ca 500 meter väster om Väskinde kyrka och skola, ca 1 mil från Visby innerstad. Området består av ett skogsparti som angränsar till ett villaområde.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för i huvudsak tätare småhusbebyggelse, exempelvis radhus. I Väskinde, där det redan finns en struktur av relativt tätbebyggt område är det möjligt att bebygga tätare än i mer lantliga miljöer. Vatten och avlopp bör i första hand anslutas till det allmänna ledningsnätet, kapacitet beräknas finnas efter 2035.

#### *Hänsyn*

Värdestrakt för ädellövskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Inom området finns naturvärden i form av registrerade arter. Vid exploatering måste hänsyn tas. Området angränsar till åkermark, exploatering får inte påverka åkermarkens nyttjande.

### **Vsk7. Väskinde Lekhagen**

#### *Beskrivning*

Området är beläget ca 300 meter nordväst om Väskinde kyrka.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för i huvudsak radhus eller flerbostadshus. I Väskinde, där det redan finns en struktur av relativt tätbebyggt område är det möjligt att bebygga tätare än i mer lantliga miljöer. Marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras bostadsförsörjning som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Vatten och avlopp bör i första hand anslutas till det allmänna ledningsnätet, kapacitet beräknas finnas efter 2035.

#### *Hänsyn*

Värdestrakt för ädellövskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Området angränsar till länsväg 651, vid exploatering måste hänsyn tas till störningar från vägen till exempel genom buller och trafiksäkerhet. Området utgörs av brukningsvärd jordbruksmark som skyddas genom hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse samt att det intresset inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk i stället. Bostadsbebyggande kan vara ett sådant väsentligt samhällsintresse. Väskinde är ett samhälle där översiktsplanen menar att bostadsbebyggande bör utvecklas. Samtidigt är Väskinde beläget omgivet av ett jordbrukslandskap. Vissa obebyggda partier finns i området bestående av skogsmark. En utveckling av Väskindes bostadsbestånd bör inte ske på bekostnad av att all skog tas bort till förmån för bostäder varför det är väl motiverat att ianspråkta aktuellt begränsade område av jordbruksmark för utveckling av bostadsbebyggande.

## **Vsk9. Norr om flygplatsen**

### *Ställningstagande*

Möjligt utvecklingsområde för infrastruktur.

### *Hänsyn*

RI naturvård, gränsar till natura 200-område och RI kulturmiljö, partier som riskerar översvämning enligt skyfallskartering, dagvattenutredning krävs. Området är påverkat av flygbuller.



### 3.3 Norra Gotland



Karta. Delområde Norra Gotland

Detta delområde har fokus på att förstärka och utveckla potentialen för boende, näringslivsutveckling, och infrastruktur inom i första hand Fårösund, Lärbro, Kappelshamn, Slite, Stenkyrka, Fole och Tingstäde. Planförslaget vill hitta möjligheter för att stärka attraktionskraften för boende, besökare och företag inom denna del av Gotland. Inom delområdet finns också tre planprogram som föreslås integreras i översiktsplanen. Tillkomsten av den föreslagna nationalparken Bästeträsk kommer kunna stärka den regionala utvecklingen på Gotland, men speciellt fokus på norra delen av ön.

Delområdet omfattar socknarna Fårö, Fleringe, Rute, Lärbro, Hellvi, Bunge, Stenkyrka, Martebo, Lärbro, Tingstäde, Lokrume, Ekeby, Källunge, Fole, Bål, Hejnum, Boge, Hall, Hangvar, Vallstena, Othem och Gothem. Lummelunda

#### 3.3.1 Planeringsinriktningar

Tätorterna Slite, Lärbro och Fårösund kategoriseras med markanvändningen *mångfunktionell bebyggelse*. Orterna Stenkyrka, Lickershamn, Ire, Fole, Rute, Hangvar, Othem, Bål, Gothem, Ekeby, Tingstäde, Lummelunda, Kappelshamn, Hideviken, Tjälder samt nordöstra delen av Fårö med Sudersand och mindre kompletteringsområden kategoriseras med markanvändningen *sammanhängande bostadsbebyggelse*.

Grundskola finns i Slite, Lärbro, Fårösund, Stenkyrka och Fole. Landsbygden kring dessa skolorter kategoriseras som *servicenära landsbygd*. Markanvändningen beskrivs mer ingående under *kap 3.1, Beskrivning av markanvändning*.

- Skolorterna föreslås utgöra tyngdpunkterna för den framtida bebyggelseutvecklingen.

- Inom delområdet finns tre planprogram och en fördjupad översiktsplan för Fårö. Dessa föreslås att integreras i planförslaget och redovisas nedan.
- Inom området föreslås även ett antal landsbygdsutvecklingsområden i strandnära läge. Exempelvis utveckling av befintligt näringsliv och museum vid Bläse, vid Tingstäde träsk och inom det som föreslås utvecklas till Gotlands skärgård (Fårösund-Slite).
- Norra Gotland karaktäriseras av skilda skogs- och våtmarksmiljöer med höga naturvärden. Ändrad markanvändning i utpekade värdestrakter bör undvikas i möjligaste mån och grönstråk bör tillskapas och tillgängliggöras med fokus på tätorterna. S:t Olofsleden mellan Visby och Hellvi belyses särskilt för att stötta delområdets utvecklingsinriktning för rekreation och friluftsliv.

Inom delområdet finns det tre planprogram som föreslås överföras till denna översiktsplan. När översiktsplanen vunnit laga kraft föreslås därför planprogrammen att ha ersatts av översiktsplanen. Dessa är Planprogram för Furillen godkänt 2014, Planprogram för Lickershamn godkänt 2018 och Planprogram för Ihre godkänt 2008. För Slite strand, delen Sjuströmmar–Lotsbacken finns ett planprogram godkänt av byggnadsnämnden 2009-03-11. Denna har till största del genomförts genom detaljplaneläggning och föreslås därför att ersättas av översiktsplanen när denna vinner laga kraft.

För Fårö finns sedan 2014-02-20 en fördjupad översiktsplan som föreslås implementeras i översiktsplanen. När översiktsplanen vinner laga kraft ersätter den således den fördjupade översiktsplanen för Fårö.

### 3.3.2 Vatten och avlopp (VA)

- Riktlinjer som presenteras i kap 2.5.3 *Övergripande riktlinjer för vatten och avlopp* följs vid prövning av nya bostäder, och verksamheter som förutsätter VA-installationer och dagvattenhantering.

Inom delområdet försörjs befintliga bostäder i huvudsak av enskilt vatten och avlopp. I vissa fall även genom samfälligheter. Det finns även flera allmänna VA-områden.

#### Allmänt vatten och avlopp

Femton områden försörjs idag med allmänt VA inom delområdet. Dessa är: Lickershamn, Stenkyrka, Martebo, Irevik, Hangvar, Kappelshamn, Västris, Tingstäde, Lärbro, Slite, Fårösund, Sudersand, Valleviken och Kyllaj. Åminne har allmänt vatten.

#### ***Planerade åtgärder enligt VA-plan:***

##### *Vatten*

- Stenkyrka Vattenverk stängs, vatten kommer via Lickershamn.
- Utbyggnad av Kappelshamn vattenverk.
- Valleviken, Kyllaj åtgärdas med kompletterande vatten.
- Vattenförsörjningen i Slite behöver säkerställas, med ny vattentäkt och eventuellt nytt vattenverk.
- Förstärkning av vattentillgång i Lärbro. Eventuell förstärkning eller ombyggnad av Lärbro vattenverk.
- Förstärkt vattentäkt pågår i Sudersand.

### *Spill*

- Utbyggnad av Kappelshamn reningsverk.
- Omledning av spillvatten från Valleviken, Kyllaj till Slite.
- Eventuell utbyggnad av Tingstäde reningsverk.
- Sudersand, utökning av reningsverket
- Fårösund, utökning av reningsverket pågår

Tillgången på allmänt VA skiljer sig mellan orterna och behöver utredas inför exploatering för respektive ort. Vid genomförande av planerade åtgärder kommer hänsyn tas till översiktsplanens föreslagna exploateringsområden, och förväntat behov av kapacitet. Kapaciteten i det allmänna VA-nätet är begränsat fram till dess att de planerade åtgärderna är genomförda. Utbyggnadsordning som presenteras i kap 2.5.2 är vägledande vid prövning av nya bostäder, och verksamheter som förutsätter allmänna VA-installationer

### **Enskilt vatten och avlopp**

Området har varierande förutsättningar för inrättande av enskilda vatten och avloppslösningar vilket framgår bland annat av jordartskartan.

I områdets inlandslägen är risk för saltuppträngning något lägre än i lågt liggande områden närmare kusterna. Närmare beskrivningar av områdets förutsättningar och VA-strategier återfinns i plan för enskild VA-försörjning <https://gotland.se/102710>

### **Dagvatten**

Allmänt dagvattensystem finns i:

- Slite
- Lärbro
- Tingstäde
- Stenkyrka
- Fårösund

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Kvantitativ respektive kemisk status för grundvattenförekomsterna på norra Gotland är till övervägande god. Allmänt grundvattenuttag i grundvattenförekomst med otillfredsställande kvantitativ samt kemisk status sker enbart i Slite och Åminne. Befintliga allmänna grundvattenuttag som sker i vattenförekomsterna bör inte påverka vattenbalansen. Grundvattnets kemiska status gynnas där allmänt renat spillvatten inte avleds till grundvatten. Grundvattenstatus ska särskilt beaktas vid föreslagen planering. Allmänt vattenuttag sker även från Båsteträsk samt Tingstäde träsk som båda har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Uttag sker i enlighet med tillstånd och bedöms inte påverka MKN vatten.

På Fårö finns ett mindre avloppsreningsverk dit Sudersands camping och närliggande bostadsområden är anslutna. Beslut finns från 2014. Reningsverket består av biologisk och kemisk rening samt infiltration. Renat avloppsvatten avleds diffust till Sudersandsviken som

har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Påverkan av miljökvalitetsnorm för kustvatten bedöms vara liten eftersom krav enligt beslut följs samt eftersom även infiltration sker i mark.

Fårösund och delar av Bungenäs är anslutet till Fårösunds avloppsreningsverk. Beslut finns från 2005. Reningsverket består av mekanisk, biologisk och kemisk rening. Renat avloppsvatten avleds till Fårösunds kustvatten som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Utsläpp av renat spillvatten samt spillvatten från bräddningar kan till viss del ha medverkat till nuvarande status i vattenförekomsten. Prövning pågår av verksamheten som omfattar en utbyggnad och förbättring av reningsverket. Utbyggnad kommer att innebära en kapacitetsökning från 2000 till 4000 pe.

Kappelshamn är anslutet till Kappelshamns reningsverk. Beslut finns från 1989. Reningsverket består av mekanisk, biologisk och kemisk rening. Renat avloppsvatten avleds till Kappelshamnsviken som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Utsläpp av renat spillvatten samt spillvatten från bräddningar kan till viss del ha medverkat till nuvarande status i vattenförekomsten. På sikt kommer reningsverket att förbättras alternativt tas bort.

Valleviken är anslutet till Vallevikens avloppsreningsverk. Beslut finns från 2002. Reningsverket består av mekanisk, biologisk och kemisk rening. Renat avloppsvatten avleds till Ö Gotlands N kustvatten som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Utsläpp av renat spillvatten samt spillvatten från bräddningar kan till viss del ha medverkat till nuvarande status i vattenförekomsten. 2029. Avloppsverket planeras att tas bort 2029 då ledningar ska dras till Slite avloppsreningsverk.

Lickershamn, Stenkyrka, Ireviken, Hangvar, Lärbro och Slite är anslutna till Slite reningsverk. Tillstånd finns från 2006. Reningsverket är dimensionerat för ca 8000 pe och består av biologisk och kemisk rening. Renat avloppsvatten avleds till Ö Gotlands N kustvatten som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Påverkan av miljökvalitetsnorm för kustvatten bedöms vara liten eftersom krav enligt tillstånd följs.

Tingstäde är anslutet till Tingstäde avloppsreningsverk. Beslut finns från 1979. Reningsverket består av mekanisk, biologisk och kemisk rening. Renat avloppsvatten avleds via Furbjärsån till Ihreån som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Utsläpp av renat spillvatten samt spillvatten från bräddningar kan till viss del ha medverkat till nuvarande status i vattenförekomsten. Ingen plan för förbättring av reningsverket finns för närvarande.

Västrisområdet i Tingstäde är anslutet till Västris avloppsreningsverk. Beslut finns från 2004. Reningsverket består av slamavskiljare och markbädd som är dimensionerad för 40 pe. Avloppsvatten avleds via dike till Ihreån. Ihreån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Utsläpp av renat spillvatten samt spillvatten från bräddningar kan till viss del ha medverkat till nuvarande status i vattenförekomsten. Ingen plan för förbättring av reningsverket finns för närvarande.

Martebo är anslutet till Martebo avloppsreningsverk. Beslut finns från 1989. Reningsverket består av slamavskiljare och markbädd som är dimensionerad för 40 pe. Renat avloppsvatten avleds till närliggande dike. Ingen statusklassad å finns in närheten.

Några av avloppsreningsverken är ålderdomliga och kan ha medverkat till nuvarande status för respektive vattenförekomst. Ytterligare anslutning av nya bostadsområden/verksamheter bör inte ske förrän förbättring har skett av rening. Detta gäller främst Fårösund, Kappeleshamn, Valleviken, Tingstäde och Västris.

I Slite, Lärbro, Tingstäde, Fårösund och Stenkyrka finns ett utbyggt dagvattennät. Dagvatten från verksamhetsytor och vägar renas inte. Spillvatten från fordonstvätt avleds efter rening i oljeavskiljare oftast till dagvattennätet. Dagvattnet från Slite avleds till Ö Gotlands N kustvatten. Dagvatten från Lärbro avleds till lokalt dike. Dagvatten från Tingstäde avleds via Furbjärsån till Ihreån. Dagvatten från Stenkyrka avleds till lokalt dike (och vidare till havet). Dagvatten från Fårösund avleds till Fårösunds kustvatten. Sannolikt påverkar utsläppen av dagvatten nuvarande ekologisk och kemisk status för respektive vattenförekomst. Lokal dagvattenhantering med fördröjning och vid behov rening i enlighet med dagvattenhandboken krävs därför för nybyggnadsområdena för att inte ytterligare försämra status.

Enskilda avloppslösningar innebär oftast att renat avloppsvatten avleds diffust till grundvatten via infiltration vilket bidrar till att kvantitativ status bibehålls för grundvatten. Risk för att kemisk grundvattenstatus försämras bör likaså vara liten.

Utbyggnadsområden intill klassade vattendrag föreslås inte i delområdet förutom en blandad användning vid Ihre gård intill Ihreån.

### 3.3.3 Nationalpark Bästeträsk (utredningsområde)

Regionstyrelsen beslutade 28 februari 2019 att ställa sig positiv till att det bildas en nationalpark i Bästeträskområdet på norra Gotland (RS § 52). Naturvårdsverket, Havs- och vattenmyndigheten, Länsstyrelsen i Gotlands län och Region Gotland inledde strax därefter ett bildandeprojekt i nära samarbete. Naturvårdsverket har haft det formella ansvaret, lett och finansierat arbetet och också svarat för markinköp. Länsstyrelsen har stått för mycket av det praktiska arbetet. Region Gotland har representerat medborgarna och det regionala utvecklingsperspektivet. Mycket dialog har dessutom skett direkt med olika grupper av berörda, exempelvis markägare, boende, föreningar och verksamhetsutövare.

En nationalpark i Bästeträskområdet var ett av förslagen i den långsiktiga svenska nationalparksplanen från 2008<sup>1</sup>. Ett av kraven på en nationalpark är att de ska vara relativt stora områden som kan utgöra ett landskapsavsnitt av representativa naturtyper, bevarat ”i sitt naturliga tillstånd eller i väsentligen oförändrat skick”. Områdets kustmiljöer, alvarmarker, tallskogar, våtmarker och sjöar har mycket höga naturvärden, även i ett internationellt perspektiv, och är även attraktiva för friluftslivet.

I en nationalpark måste staten äga all mark. En relativt stor andel av marken i arbetsområdet (se bild) ägdes redan innan arbetet började av staten. Vissa berörda markägare inom området tillfrågades på ett tidigt stadium om de var villiga att sälja delar sina av fastigheter. Tomtmark och åkermark ingår generellt inte i en nationalpark och köps därför inte in. Invigning av nationalparken är planerad till tidigast sommaren 2025.

---

<sup>1</sup> Nationalparksplan för Sverige – Långsiktig plan. <http://www.naturvardsverket.se/Om-Naturvardsverket/Publikationer/ISBN/1200/978-91-620-1269-4/>

Genom nationalparkbildandet kommer området att skyddas. Numera är statens intention dessutom att nationalparkerna – genom att vara utflykts- och besöksmål – också ska bidra till en regional utveckling. För att besökare ska kunna uppleva parken och dess värden på ett bra sätt måste det finnas olika former av information och service kring transporter, aktiviteter, måltider och boende. Mycket av detta kommer att finnas tillgängligt utanför nationalparken, i dess närhet eller på övriga Gotland.

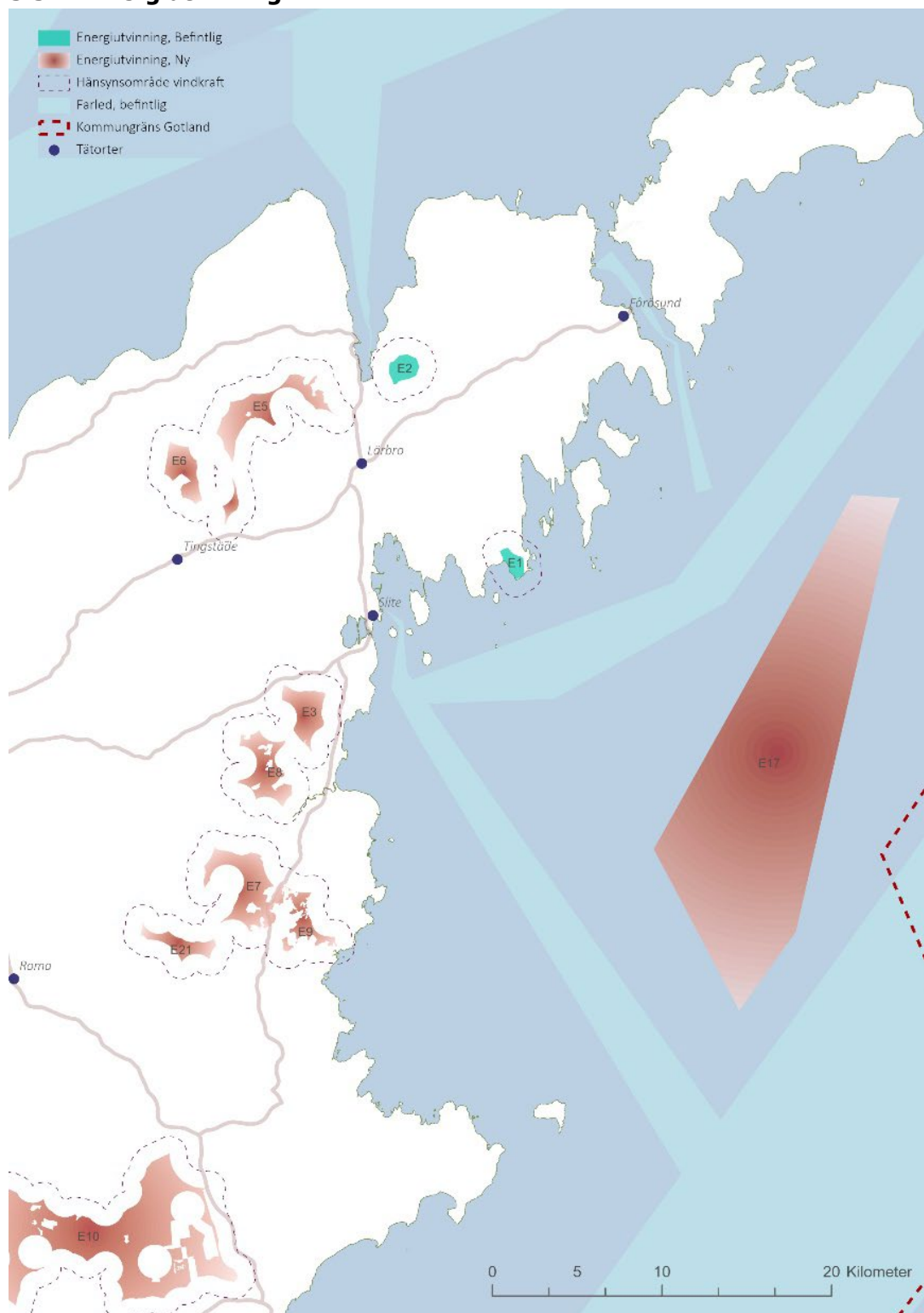
Region Gotland har genom en förstudie undersökt förutsättningarna för och behoven av någon form av omlandsprojekt samt, tillsammans med verksamhetsutövare i området, inventerat vilka projekt som redan genomförts genom åren. Facktermen ”omland” brukar användas för att beskriva det område som omger ett centrum – i det här fallet en nationalpark. Förstudien behandlas politiskt under senhösten 2023.

En helt annan fråga för Region Gotland är frågan kring framtida råvattenuttag från Bästeträsk. Om det i framtiden finns behov av större vattenuttag än vad dagens tillstånd medger behövs en ny vattendom. En sådan tillståndsprocess börjar med samråd och avslutas med en dom från Mark- och miljödomstolen.

I dagsläget är avgränsningen för nationalparken inte fastslagen och därför redovisar planförslaget endast det utredningsområde som projektet arbetat inom sedan 2019. Det ingår även i den föreslagna utvecklingsinriktningen för natur- och friluftsliv. Parken kommer ligga inom detta område, men kommer till ytan vara mindre. Det slutgiltiga förslaget till nationalparkens gränser kommer presenteras i en remiss från Naturvårdsverket i december 2023. Parkens gränser kommer med andra ord kunna presenteras i översiktsplanens granskningsversion.

*Karta. Utredningsområde Nationalpark Bästeträsk. (halv)*

### 3.3.4 Energiutvinning



Karta. Områden för vindkraft och hänsynsområden delområde Norra Gotland

I delområdet Norra Gotland föreslås följande område för Energiutvinning:

## **E1 Smöjen**

### *Beskrivning*

Område med flertalet befintliga vindkraftverk.

### *Ställningstagande*

Generationsväxling av vindkraftverk i det redan ianspråktagna området kan prövas. En bedömning av värden för friluftslivet ska göras vid generationsväxling av vindkraftverk i området för att rekreation och upplevelser längs kusten inte ska påverkas negativt. I anslutning till området finns ett utpekad LIS-område. **Redan etablerade områden för energiutvinning är viktiga att värna.** Se även riktlinjer under *kap 2.13.5*

### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde MSA-yta. Berör RI högexploaterad kus. Berör RI friluftsliv. I kustområdet finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

## **E2**

### *Beskrivning*

Område med flertalet befintliga vindkraftverk.

### *Ställningstagande*

Generationsväxling av vindkraftverk i det redan ianspråktagna området kan prövas. **Redan etablerade områden för energiutvinning är viktiga att värna.**

Vid generationsväxlingen bör verkens maxhöjd ta hänsyn till upplevelsevärdena i den blivande nationalparken. Upplevelsevärden som kan påverkas av vindkraft i den blivande nationalparken är t ex mörker, tystnad och ostördhet.

I närområdet finns Gotlands största agmyr- och rikkärrsområden med mycket höga naturvärden och innehåller även flera bristnaturtyper.

Eventuell påverkan på värden som ger uttryck för Natura 2000, RI naturvård, Nationalpark och naturreservat ska undersökas. Därefter görs bedömningen om det går att minska eller undvika eventuell påverkan eller om det kan bli aktuellt med kompensationsåtgärder.

Se även riktlinjer under *kap 2.13.5*

### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde MSA-yta. Berör RI för värdefulla ämnen och mineral. Berör bevakningsområde för Nationalpark Bästeträsk. Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

## **E3**

### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft.



### *Ställningstagande*

Som utpekad område av riksintresse för energiproduktion finns stöd för vindkraft.

I anslutning till området finns del av ett större Natura 2000-område som inrymmer stora våtmarksområden. Åtgärder som innebär ingrepp inom eller i närheten av det här området kan komma att kräva tillstånd.

Se även riktlinjer under *kap 2.13.5*

### *Hänsyn*

Söder om området finns RI kulturmiljövård som innehar tät och välbevarad fornlämningsmiljö från brons- och järnåldern. Åtgärder i och omkring området kräver utredningar och ska undersökas innan uppförande av ny vindkraft. Det är viktigt att bedöma hur stor påverkan etablering av vindkraftverk kan ha på de höga kulturvärden samt hur landskapet och omgivningen kan påverkas. Stöds av RI energiproduktion. Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar och påverkansområde MSA-yta. Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

## **E5**

### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft.

Delar av området har tidigare prövats i Mark- och miljödomstolen och fått avslag på grund av förekomst av örn i området.

### *Ställningstagande*

Området är utpekad som riksintresse för energiproduktion. Tidigare prövningar i mark- och miljödomstolen visar på förekomst av örn i området. Anledningen till att området trots det kvarstår i översiktsplanen är för att Region Gotland ställer sig positiv till att pröva om tekniska lösningar där verken tar hänsyn till exempelvis inflygande fåglar kan vara en väg framåt för vindkraftsetablering på Gotland, vilket behöver prövas i en tillståndsprocess.

Se även riktlinjer under *kap 2.13.5*

### *Hänsyn*

Stöds av RI energiproduktion. Berör RI totalförsvaret, påverkansområde MSA-yta. Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

## **E6**

### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft.

### *Ställningstagande*

Som utpekad område av riksintresse för energiproduktion finns stöd för vindkraft. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5*

### *Hänsyn*

Stöds av RI energiproduktion. Berör RI totalförsvaret, påverkansområde MSA-yta. Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

## E7

### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft.

### *Ställningstagande*

Område där nyetablering av vindkraft kan prövas. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5*

### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar och MSA-yta. Inom området finns kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer. Det är viktigt att ta hänsyn genom att undersöka exempelvis vilka kulturvärden eller landskapsdrag som kan påverkas samt hur (visuell påverkan, ljudnivåer och vibrationer). Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

## E8

### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft.

### *Ställningstagande*

Område där nyetablering av vindkraft kan prövas. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5*

### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar och MSA-yta. Inom området finns kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer. I öster finns RI kulturmiljövård som innehar tät och välbevarad fornlämningsmiljö från brons- och järnåldern. Åtgärder i och omkring området kräver utredningar och bör undersökas innan uppförande av ny vindkraft. Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

## E9

### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft.

### *Ställningstagande*

Som utpekad område av riksintresse för energiproduktion finns stöd för vindkraft. Område där nyetablering av vindkraft kan prövas. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5*

### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar och MSA-yta. Berör RI energiproduktion. Berör RI friluftsliv. Utredning av eventuell påverkan på den kulturhistoriska miljön behöver studeras närmare. Det är viktigt att ta hänsyn genom att undersöka exempelvis vilka kulturvärden eller landskapsdrag som kan påverkas samt hur (visuell påverkan, ljudnivåer och vibrationer). Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

## E17

### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft. Området överensstämmer med utredningsområde för Energi i havsplanen för Östersjön.

### *Ställningstagande*

Område där nyetablering av vindkraft kan prövas. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5*

### *Hänsyn*

Fågelområde. Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar. Berör RI Anläggningar för kommunikation MSA för Visby flygplats. Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

## **3.3.5 LIS-områden**

Inom delområde Norra Gotland föreslås tio stycken områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) där flera av dem tillsammans utgör mindre områden i kluster som kan bidra till landsbygdsutveckling i form av näringslivsutveckling inom besöksnäringen på ön. Områdena berör kommande nationalparksområdet Bästeträsk, Kyrkviken på Fårö, Tingstade träsk samt Gotlands skärgård som sträcker sig från Fårösund till Slite. LIS-områdena i Kyrkviken beslutades i den fördjupande översiktsplanen för Fårö 2025. Gemensamt för dessa områden är att det redan idag finns verksamheter, bebyggelse eller att de på andra sätt i viss mån redan är ianspråktagna vilket underlättar möjligheterna för fortsatt utveckling. Nedan beskrivs de olika LIS-områdena.

### **LIS 21. Ar och Bästeträsk Nationalpark (Fleringe socken)**

#### *Beskrivning av området*

Området mellan Bästeträsk och havet är ett viktigt område idag såväl som i framtiden. Kalkbrott som är populära för bad. Här finns också forskningsstationen Ar, den gamla kvarnen vid Bästeträsks utflöde, fiskeläge och havsbad. Det finns också privata fastigheter med både året-runtboende och fritidshus.

Det utpekade LIS-området är ca 4.2 ha. Området inkluderar befintlig byggnad samt parkering. Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra etableringen av en byggnad som kan inrymma verksamhet med fokus på näringslivsutveckling för att till exempelvis möjliggöra en förlängd turistvistelse i bygden.

#### *Bedömning LIS*

Uppsala Universitet är huvudman för forskningsstationen Ar vars intressen framåt behöver tillgodoses. Det kan handla om servicefunktioner för kommande nationalpark som information, utställningar, utbildningsmöjligheter, café, uthyrning av utrustning och cyklar med mera. En rad infrastrukturfrågor är redan i dag aktuella kring trafik, parkering, leder, sophantering och toaletter.

Med anledning av tillskapande av en ny nationalpark för Bästeträsk utgör detta ett område som är under förändring. Även om det inte finns några konkreta planer idag bör det finnas en beredskap för att det någon gång i framtiden kan skapas någon form av publik verksamhet på platsen.



Karta LIS-område Ar. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

## LIS 2. Bläse (Hangvar socken)

### Beskrivning av området:

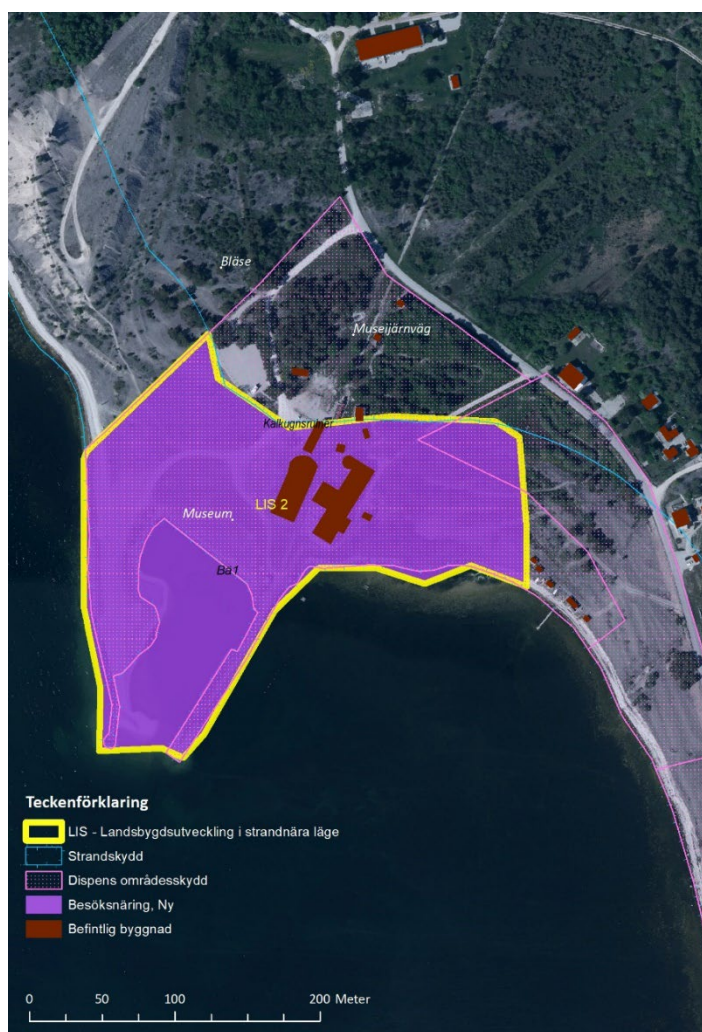
Bläse Kalkbruk har en industrimiljö från kalkbrytningen i slutet av 1800-talet och första halvan av 1900-talet. Här finns Bläse kalkbruksmuseum med infocenter, café, bistro, galleri och evenemanglokal. I området finns stentåget som sommartid har trafik till det idag vattenfyllda kalkbrottet. Här finns enklare stugor som fungerar för övernattnin, gästhamn och ställplatser för husbilar. De avser att även fortsättningsvis utveckla och förbättra näringsverksamheten i området. Anläggningen är belägen i nära anslutning till kommande nationalpark Bästeträsk och kan komma att utgöra en viktig entré till nationalparken.

Det utpekade LIS-området är ca 4.7 ha. Området inkluderar befintlig byggnad samt parkering. Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra etableringen av en byggnad som kan inrymma verksamhet med fokus på näringslivsutveckling för att möjliggöra en förlängd turistvistelse i bygden.

### Bedömning LIS:

Det föreslagna LIS-området kan möjliggöra att en fortsatt utveckling av verksamheten kan ske på platsen med tydlig koppling till museet, restaurang och evenemang samt serviceinfrastruktur kopplat till Bläse hamn, övernattningsmöjligheter och järnvägen/stentåget. Området ligger även i anslutning till kommande nationalpark Bästeträsk.

En utveckling kräver särskild hänsyn till kulturmiljövärdena på platsen. Området är lågt beläget och utsatt för översvämning på grund av stigande havsnivåer: riktlinjer i kapitel 2, *Klimatanpassning* gäller för området.



Karta LIS-område Bläse. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

### LIS 4-6 Gotlands skärgård (sträckan mellan tätorterna Fårösund-Slite)

#### Beskrivning av området:

Havsområdet mellan Fårösund och Slite utgör Gotlands enda skärgårdsområde.

Inom området från Furillen till Slite finns ett marint naturreservat som till största delen består av vatten. I hela området finns höga naturvärden både i vattnet och på land. Fårösund i norr och Slite i söder är viktiga serviceorter för skärgårdsområdet. De föreslagna LIS-områdena utgörs av avgränsade områden på Furillen, på Smöjen och i Kyllaj. Samtliga områden har idag viss form av infrastruktur eller verksamhet att vidareutveckla. Slite skärgård är ett nytt naturreservat på Gotland och är även utpekad som riksintresse för friluftslivet som har stor potential att utvecklas som friluftslivsområde och det finns flera engagerade föreningar och företag som jobbar med detta. Det finns bland annat kajakuthyrning och seglarskola (optimistjollar). En snorkelled planeras där man följer en lina mellan olika stationer. Här finns redan viss båttrafik till ön Enholmen. Vid en utveckling här behöver hänsyn tas till fågelskydd och övriga reservatsföreskrifter.

I planförslaget föreslås att flera LIS-områden inom detta kustområde tillsammans kan komma att bidra till landsbygdsutveckling och det är därför inte nödvändigt att var och ett måste motiveras, utan att det är den samlade bilden som stärker regional utveckling här. Fokus ur ett regionalt perspektiv bör ligga på utveckling av hela skärgården och även mot målgrupper som förväntas besöka delområdet med anledning av Nationalpark Bästeträsk:

- Utveckling bör ske med inriktning marina gäster, målgruppen från havet, havsnära besöksnäring med utgångspunkt i exempelvis vandring, havsnära besöksnäring och reseanledningar, hållbar turism och pop-up evenemang.
- Kusten bör tillgängliggöras för marin trafik, ex kajak, kanot, småbåtar och vattensport.

#### *Bedömning LIS:*

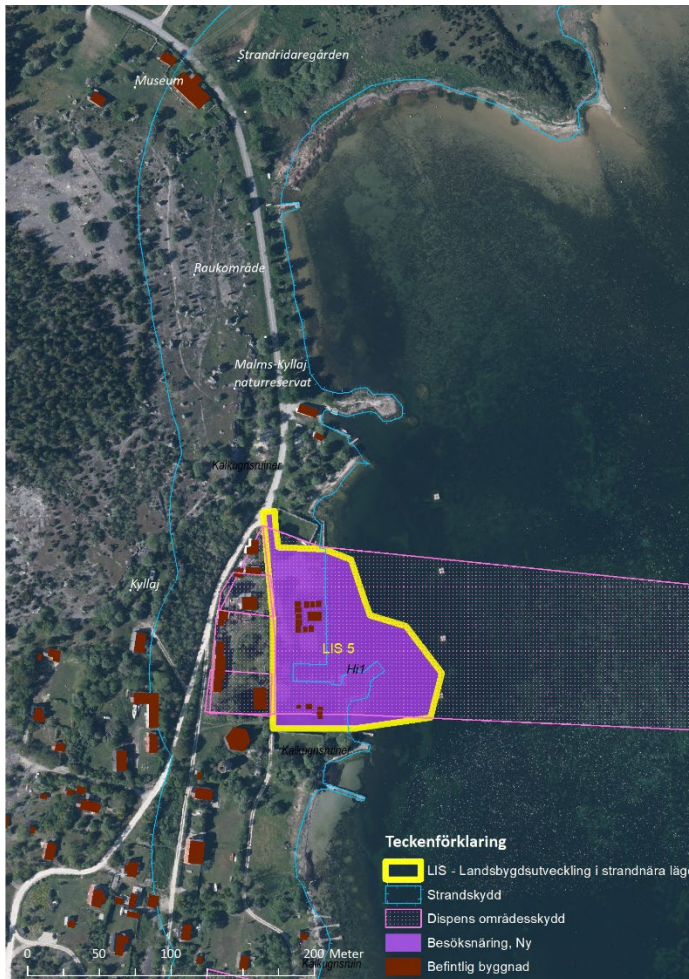
Utveckling med inriktning på skärgårdsutveckling med marina gäster som huvudmålgrupp. Tillgängliggöra kusten för marin trafik, exempelvis kajak, kanot, småbåtar, vattensport. Men även friluftsliv, pop-up evenemang med mera. Flera LIS-områden inom detta kustområde tillsammans bidrar till landsbygdsutveckling och därför inte nödvändigtvis var och en måste motiveras, utan att det är den samlade bilden som stärker regional utveckling här. Inom föreslagna LIS-områden bör utveckling prövas genom detaljplaneläggning. Bostäder är inte aktuellt inom LIS-områdena.

Områdena har inte genomgått någon djupare naturinventering. Vid en exploatering behöver en naturvärdesbedömning göras i varje enskilt fall. Hänsyn bör tas till naturreservatet Slite skärgård och dess skötselplan.

Nedan presenteras förslag på utveckling inom de olika LIS-områdena:

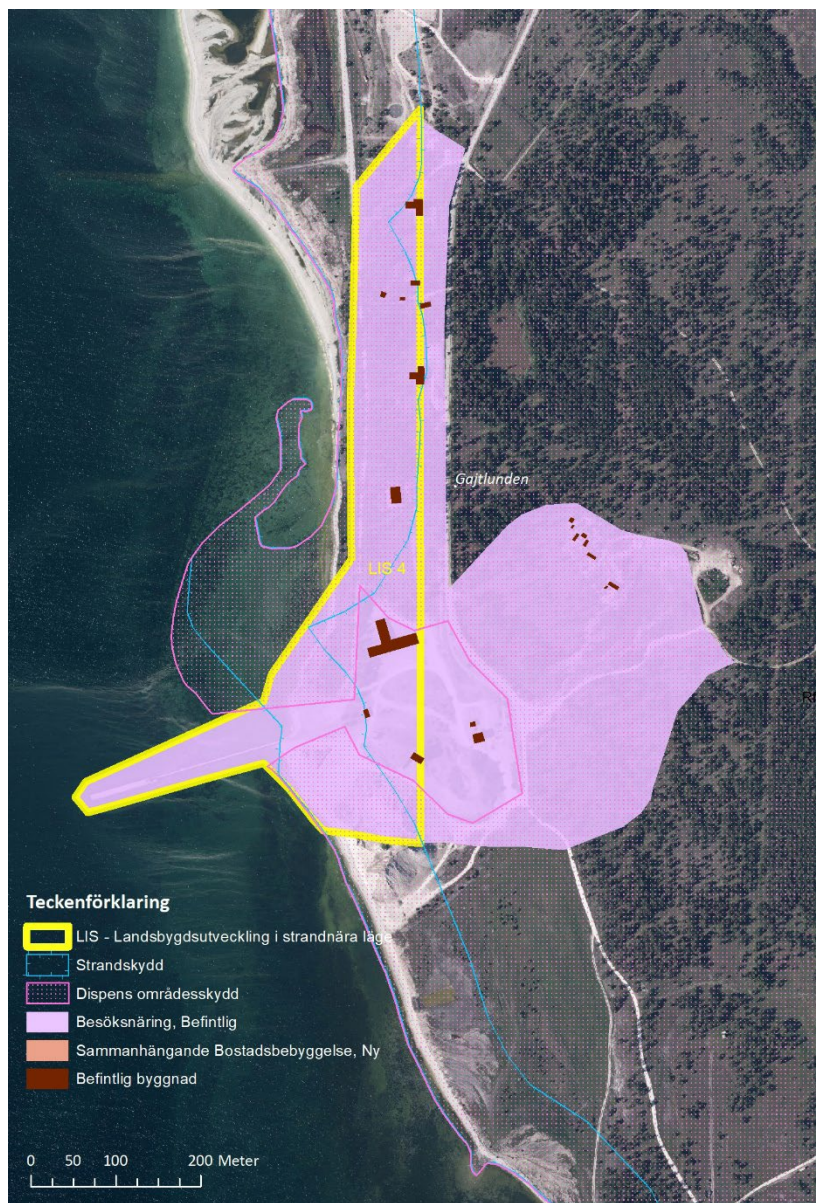
**LIS 5. KYLLAJ HAMN** är en mindre gästbåtshamn som idag drivs av Kyllaj hamnförening. I och runt hamnen finns unika kulturmiljöer från äldre kalkindustri. Här finns bland annat en Strandriddargård, kalkugnar, kalklador, liksom raukar och badplats.

Hamnen kan vara en av noderna i en skärgårdsutveckling och det föreslagna LIS-området kan bidra till detta. Särskild hänsyn bör tas till kulturhistoriska värden. Området är lågt beläget och utsatt för översvämning på grund av stigande havsnivåer: riktlinjer i kapitel 2, *Klimatanpassning* gäller för området. LIS-området är ca 1.1 ha.



Karta LIS-område Kyllaj hamn. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

**LIS.4 FURILDEN FABRIKEN & PIREN** (idag kallad Furillen) är en ö med landförbindelse vid Lergravskusten. För området finns ett planprogram godkänt av Byggnadsnämnden (2014-08-26 §204) med ambitionen att visa på en utveckling av kärnverksamheten Fabriken som motorn för fastighets- och boendeetableringar. Region Gotlands förhoppning och ambition är att den tekniska utvecklingen, näringslivsutveckling av småskaliga verksamheter och utökad service i hamnområdet t ex utbyggnad av fiberkabel, ska underlätta för framtida permanentboende. Sedan många år drivs en turist-, hotell-, och besöksnäring på det gamla industriområdet med tillhörande industribyggnader. Planförslaget avser att ytterligare stötta dessa ambitioner genom att föreslå ett LIS-område i dess närhet som skulle kunna bidra till en utveckling av befintlig verksamhet, pir, marin infrastruktur, badplats, i enlighet med programmet. LIS-området är ca 10 ha. Området är lågt beläget och utsatt för översvämning på grund av stigande havsnivåer liksom tillfartsvägen till Furilden: riktlinjer i kapitel 2, *Klimatanpassning* gäller för området.



Karta LIS-område Furilden Fabriken. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

**LIS 6. SMÖJEN (HELLVI SOCKEN)** och området runt piren/hamnen är möjlig för utveckling av marin infrastruktur, exempelvis infrastruktur i form av ett servicehus i någon form. Smöjen är idag ett attraktivt besöksmål och en utveckling i form av service av olika slag, så som restaurering av piren, toaletter och café skulle bidra till besöksanledning och utgöra en del av områdets attraktivitet. Området är ca 0.8 ha.





Karta LIS-område Smöjen. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

## LIS 7-8. Tingstäde träsk (Tingstäde socken)

### Beskrivning av området

Nordost om Tingstäde samhälle ligger badplatsen Tingstäde träsk med en kortare sandstrand och en brygganläggning. Vid badplatsen finns en enklare cafébyggnad. Området är ett populärt insjöbad för bofasta och besökare. Träsket är också populärt för vattenaktiviteter som kanot- och kajakpaddling. Området ligger strategiskt halvvägs mellan Visby och Fårö och på vägen mot den kommande nationalparken Bästeträsk. I träsket finns resterna av Bulverket, en bryggkonstruktion från 1100-talet. I anslutning finns historiska militäranläggningar.

Det norra området (LIS 7) inkluderar befintlig byggnad samt parkering och är ca 1.9 ha stort. Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra etableringen av en byggnad som kan inrymma verksamhet med fokus på näringslivsutveckling till befintlig anläggning för att möjliggöra en förlängd turistvistelse i bygden. Det södra området (LIS 8) är ca 1.4 ha där en utveckling för att bättre tillgängliggöra strandområdet bör möjliggöras.

*Bedömning LIS*

Badplatsens attraktivitet kan höjas genom ytterligare etablering av olika typer av servicebyggnader för café, utbildnings- och uthyrningsaktiviteter. Det skulle kunna vara aktuellt att anlägga en separat brygga för olika former av vattenanknutna aktiviteter som då inte behöver inkräkta på de badandes område. Åtgärder kan också innefatta utvidgad parkering och fler grönytor för badande och andra aktiviteter kopplat till det platsen erbjuder.

För det södra området föreslås att en utveckling kan möjliggöras genom ett tillgängliggörande av strandområdet med servering, iordningsställande av aktivitetsytor med mera.

Ingen form av boende är aktuellt inom LIS-områdena.



Karta LIS-område Tingstäde. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

## LIS 17-19 Kyrkviken på Fårö

### *Beskrivning*

Strandskyddsvärderna vid Kyrkviken liksom på Fårö är i sin helhet är höga. Strandskyddet utmed Kyrkviken är i huvudsak 200 m, men smalnar av och följer vägen förbi kyrkan bort mot gamla skolan, nuvarande Bergmancentret, där det åter vidgar sig. Det är framförallt kulturmiljövärdena som gör strandområdet skyddsvärt. Från naturvårdens sida är bedömningen att området saknar särskilt utpekade naturvärden. Strandskyddsområdet är inte heller det viktigaste strandområdet för det rörliga friluftslivet. Bergmancentret, Område IV, ”Gamla konsum”, Område III och den i idéskissen föreslagna ”mötesplatsen”, Område V, ligger alla inom strandskydd. För både Bergmancentret och ”Gamla konsum” är bedömningen att det utan att peka ut dessa fastigheter som LIS-områden ändå finns särskilda skäl för dispens från strandskyddet för de planerade byggnaderna. Men eftersom dessa två områden tillsammans med den planerade ”mötesplatsen” kan sägas utgöra en helhet som kan stärka varandra så finns det goda skäl att peka ut även dessa två områden som LIS-områden. De tre utpekade delområdena har tillsammans en areal på cirka 3.3 ha. Området är lågt beläget och utsatt för översvämning på grund av stigande havsnivåer. Riktlinjer i kapitel 2, *Klimatanpassning* gäller för området.

### *Bedömning av utpekade LIS-områden*

Bedömningen är att om en satsning på en mötesplats som beskrivs ovan ska vara möjlig är en av förutsättningarna att den placeras inom det strandskyddade området. Bedömningen är även att en mötesplats av den typ som beskrivs i sig själv skulle generera arbetstillfällen men även att den på marginalen skulle kunna bidra till att man väljer Kyrkviken och Fårö som bostadsort. Av ovan anförda skäl och för att hålla dörrarna öppna för en sådan anläggning bör det ovan beskrivna strandskyddsområdet pekas ut som LIS-område, men även skissförslagets Område III och IV. Bedömningen är att förlusterna från ett strandskyddsperspektiv är rimliga i jämförelse med möjligheterna det kan ge till landsbygdsutveckling (se vidare under 3.3.16 Fårö, där utvecklingen av Kyrkviken beskrivs närmare).



## LIS 23 Sudersand (Fårö socken)

### *Beskrivning av området*

Sudersand är en av Fårös kilometerlånga sandstränder. Stranden sträcker sig cirka 3 kilometer längs en bukt på Fårös sydöstra sida. Stranden lyfts återkommande upp som en av Sveriges finaste stränder. Området är mycket populärt för bofasta, deltidsboende och besökare.

Det finns parkering, toaletter, semesteranläggning med stugor och camping samt restaurang i anslutning till stranden. På stranden finns en bar/restaurang som är öppen under högsäsong. Det finns ingen brygga eller dyligt. Stranden sköts av det lokala förenings- och näringslivet.

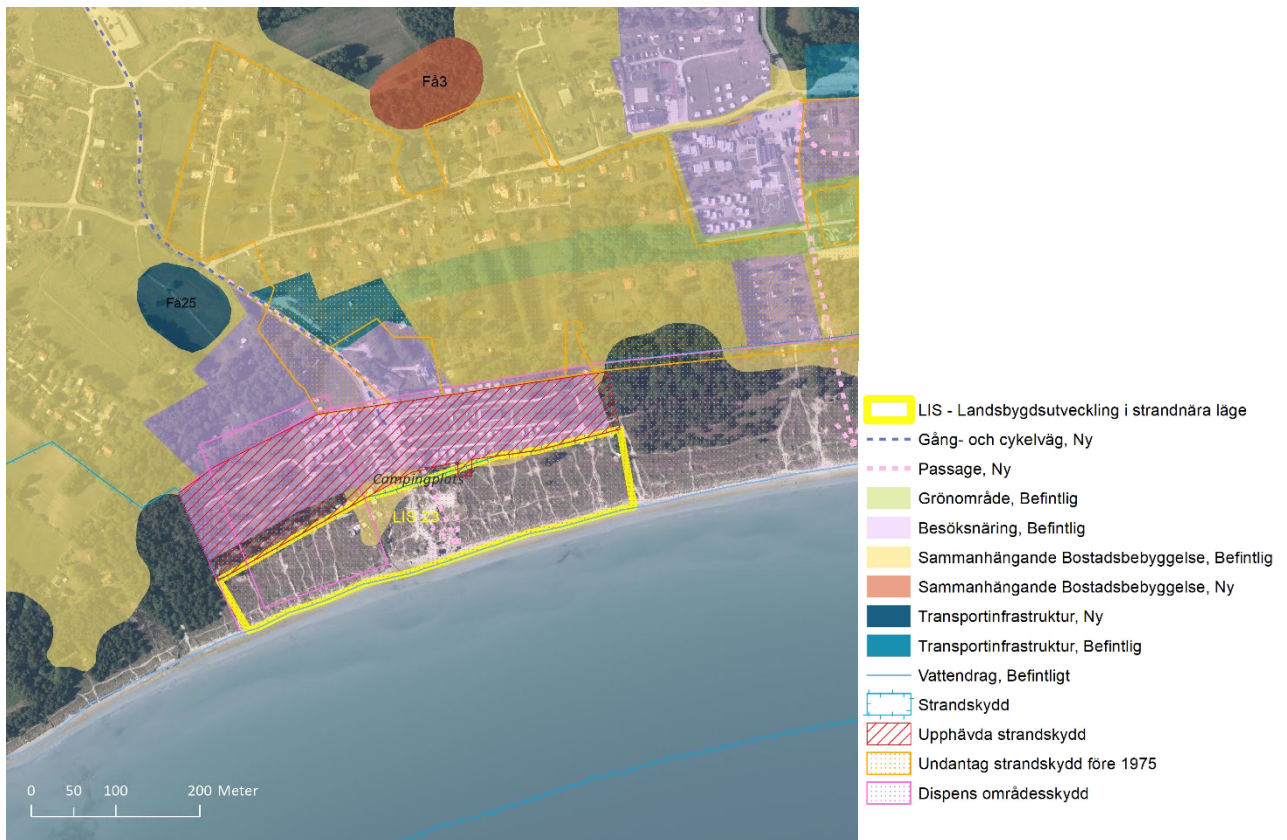
Det utpekade LIS-området är ca 4.5 ha. Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra verksamhet med fokus på näringslivsutveckling i bygden.

### *Bedömning LIS*

Platsens attraktivitet kan höjas genom ytterligare etablering av servicebyggnader för servering, utbildnings- och uthyrningsaktiviteter. Åtgärder kan också innefatta andra aktiviteter kopplat till det platsen erbjuder och stötta befintlig verksamhet i Sudersandsområdet. Ingen form av boende är aktuellt inom LIS-området.

Området närmast stranden bör beaktas särskilt när det gäller erosionsrisk och havsnivåhöjning och riktlinjer för klimatanpassning i kap 2 gäller vid en eventuell exploatering.

Området utgörs av till största delen sanddyner och 300 m strandskydd gäller på platsen. Vid en eventuell exploatering av delar av området bör en naturvärdesinventering genomföras liksom säkerställande av allmänhetens tillgänglighet till stranden.



Karta LIS-område Sudersand, Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

### 3.3.6 Fårösund

- Den framtida utvecklingen inriktas mot en förtätning av den befintliga bebyggelsen med bostäder och service. Exploatering av lokaler för handel och bostäder i centrumdelarna bör i huvudsak ha högre exploateringsgrad än Fårösunds samhälle i övrigt för att stärka centrumkaraktären.
- Vid en utveckling av Fårösunds centrala delar bör samråd föras med Försvarmakten.
- De befintliga detaljplanerna bör ses över och vid behov moderniseras för att möjliggöra kompletteringar i tätorten.
- Det finns kapacitet för fler anslutningar till vatten dock är reningsverket fullt och utökning pågår beräknas klart 2027.

Fårösund är Gotlands nordligaste tätort. Orten växte fram som ett brukssamhälle kopplat till kalkugnen vid hamnen och har senare utvecklats i och med militära etableringar. Idag är Fårösund en knutpunkt för norra Gotland varifrån färjeförbindelsen till Fårö utgår, och är i sig ett välbesökt besöksmål. Det omkringliggande kulturlandskapet tillhör Bunge socken och har stora kulturhistoriska och ekologiska värden.

Väster om Fårösund finns Gotlands största sjö Bästeträsk med omkringliggande skog, myrar, alvarmarker och klapperstensstränder av högt naturvärde. År 2020 påbörjades arbetet med att bilda nationalpark i Bästeträsk. Nationalparksområdets kommande utbredning är i nuläget okänt. Fårösunds läge innebär att samhället i framtiden kan bli porten till två nationalparker

då färja för att besöka nationalparken Gotska Sandön avgår från Fårösund. Det lokala näringslivet har därför stor potential i en destinationsutveckling av norra Gotland.

För Fårösunds samhälle finns en fördjupad översiktsplan från 2004 (antagen av kommunfullmäktige 2004-08-16-16, § 114). Målsättningen med denna plan var att bevara Fårösunds huvudkaraktär med de sammanhängande bebyggelsegrupperna och ett samhälle med utblick över sundet och Fårö. Den fördjupade översiktsplanens intentioner har inarbetats i detta samrådsförslag och när den nya översiktsplanen vunnit laga kraft föreslås att denna ersätter den fördjupade översiktsplanen från 2004. Nedan resonemang utgår från att ingen fast förbindelse till Fårö kommer att byggas inom överskådlig framtid. Om så skulle ske, kommer detta att påverka flödet genom Fårösund.

Delar av de omgivande jordbruks-, skogs- och betesmarkerna runt Fårösund och Bunge ingår i riksintresse för kulturmiljövård. Havet utanför hamnen i Fårösund är delvis av militärt riksintresse, och vattnen sydöst om Fårösund ingår i riksintresse för yrkesfiske. Även farleden i sundet är av riksintresse.

### **Näringslivsutveckling**

Fårösund är en viktig knutpunkt på norr. Verksamheter är utspridda över ett relativt stort område. Här finns boendeanläggningar, caféer, restauranger, shopping och aktiviteter av olika slag. Hamnområdet har goda förutsättningar att bli än mer attraktivt. I dagsläget är hamnen del av större detaljplan och strandskyddet är delvis upphävt. En utveckling av hamnområdet har påbörjats och kan stärkas ännu mer för att möta marina gäster och vända Fårösund mot sundet.

Gästhamnen Bunge Fårösund 1:3, ägs av Region Gotland. Gästhamnen kan utvecklas för att bättre möta marina gäster. Vid en förändring av detaljplanen i hamnen bör utvecklingspotentialen i nätverket av de föreslagna LIS-områdena för Gotlands skärgård särskilt uppmärksammas.

En ökad andel sommarboende och även permanentboende i Fårösund ställer relativt höga krav på sin omgivning. Det har i vissa områden uppstått en problematik mellan de boende och pågående miljöstörande verksamheter och detta är en situation som om möjligt bör undvikas genom planering av markanvändning. Eventuella miljöstörande verksamheter bör därför förläggas utanför Fårösunds samhälle och tonvikten för Fårösund bör ligga på bostadsutveckling. Det finns dock goda möjligheter för icke miljöstörande verksamheter och näringar med inriktning på service och säsongsekonomi att utvecklas inom centrumområdet.

### **Naturmiljö**

I Fårösund finns många fina naturområden. Förutom skyddsvärda naturtyper finns här även natur som är viktig för friluftslivet och som nyttjas som rekreationsområden för samhällets invånare.

Delar av de fina naturområdena har skyddats som naturreservat, biotopskydd eller genom naturvårdsavtal. Här finns även flera nyckelbiotoper med blandsumpskogar, lövängsrester och kalkbarrskogar. Delar av naturmiljön på Bungenäs har inventerats under 2020 och har dokumenterad förekomst av höga naturvärden.

Väster om Fårösund finns Gotlands största sjö Bästeträsk med omkringliggande skog, myrar, alvarmarker och klapperstensstränder av högt naturvärde. 2020 påbörjades arbetet med att bilda nationalpark i Bästeträsk. Det omkringliggande kulturlandskapet tillhör Bunge socken



och har stora kulturhistoriska och ekologiska värden med stor andel alvarmark, uppblandat med ängs- och betesmark, varav en del är hävdad. Stora delar av natur- och jordbruksområdena väster om Fårösund är Natura 2000-områden.

### **Friluftsliv och Rekreation**

- Möjligheter att binda samman Fårösunds samhälle och Bästeträsk-området västerut i form av gång- och cykelleder bör utredas.
- En utveckling av en kustled som kopplar samman Bästeträsk nationalpark, Fårösund och vidare österut mot Bungenäs bör utredas.

Tillgången till grönområden är god i Fårösund. Enligt sociotopkartering som utfördes 2020 är Fårösundsbornas favoritplatser koncentrerade kring kuststräckan, och lägger störst fokus på platser för lek, naturupplevelse och utsikt. Det omkringliggande landskapet ger goda förutsättningar till att utöka gröstrukturen utanför tätorten, och då Bästeträsk blivit nationalpark kan kopplingen västerut komma att bli central. I nära anslutning till Fårösund finns tre större naturområden. Naturområdet vid Fårösunds fästning sydöst om Fårösund, Bungemu-seet och dess omgivning, samt ett större skogsområde med motionsspår väster om tätorten. Runt Fårösund finns naturreservaten Bästeträsk, Bluttmo-Gildarshage naturreservat, Bran-tings naturreservat samt Bungenäs naturreservat.

I och med den nya nationalparken i Bästeträsk är det viktigt att se över den gröna kopplingen västerut från samhället. Enligt Grönplan för Gotland finns det goda möjligheter att binda samman tätorten och nationalparken genom gång och cykelvägar antingen längs kusten via Hau träsk, eller via den befintliga motionsslingan väster om tätorten. Det är också önskvärt att nationalparkens entréer kan nås med kommunala färdmedel. Att skapa en grön länk västerut kräver samordning med berörda markägare. Även österut mot Bungenäs naturreservat finns potential enligt Grönplan för Gotland att utveckla kopplingen för vandring, även om vägen idag är populär som cykelstråk. En möjlig barriär längs den tänkta sträckan är väg 148 där all biltrafik mot hamnen går, var det blir viktigt att se över hur vandrare och cyklister tar sig över.























Kuststräckorna norr och söder om orten ingår i riksintresse för högexploaterad kust. Hela Gotland är ett riksintresse för rörligt friluftsliv. För att bibehålla Fårösunds fantastiska naturmiljöer är det viktigt med hänsyn vid exploatering som berör skyddsvärd natur och viktiga rekreatiomsområden. Vid anläggande eller skapande av nya rekreatiomsområden ska hänsyn visas till platsens ursprungliga naturmiljöer och arter.

### **Trafik och infrastruktur**

I enlighet med de övergripande riktlinjerna som presenteras i kap 2.7 *Utveckla hållbara och fossilfria transportsystem* är Fårösund en av tätorterna där en cykelplan för arbetspendling och för ökad tillgänglighet med cykel i och kring de större tätorterna tas fram.

## Utvecklingsområden



- |   |                                       |   |   |
|---|---------------------------------------|---|---|
|  | Befintlig sjö/damm                    |  | Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |
|  | Befintlig byggnad                     |  | Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny        |
|  | Grönstråk, Ny                         |  | Farled, Befintlig                           |
|  | Siktvyer, Befintlig                   |  | Transportinfrastruktur, Befintlig           |
|  | Naturområde, Befintlig                |  | Verksamheter, Befintlig                     |
|  | Grönområde, Befintlig                 |  | Värdefullt havsområde                       |
|  | Gröna ytor, Befintlig                 |  | Landsbygder, Befintlig                      |
|  | Besöksnäring, Befintlig               |  | Servicenära landsbygd, Befintlig            |
|  | Besöksanläggning, Ny                  |  | Skogsbruk                                   |
|  | Besöksanläggning, Befintlig           |  | Jordbruk                                    |
|  | Mångfunktionell Bebyggelse, Ny        |   |   |
|  | Mångfunktionell Bebyggelse, Befintlig |   |   |

Karta. Mark- och vattenanvändning Fårösund

### **Bng1. Bunge flygfältsområde**

#### *Beskrivning*

I den tidigare fördjupade översiktsplanen Fårsundsområdet hade ytan användningen ”re-kreations- och idrottsområden”. Här föreslås användningen besöksanläggning med möjlighet till flygverksamhet med exempelvis mindre elflygplan

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för besöksanläggning, transport, idrott och rekreation. Området utgörs till stora delar av jordbruksmark, inom detta område prioriteras flygtransport och nya arbetstillfällen som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Vatten och avlopp bör i första hand anslutas till det allmänna ledningsnätet.

#### *Hänsyn*

Flygverksamhetens påverkan på omgivningen. Värde-trakter för våtmark, ädellövskog och barrskog. Byggnadsminne: ”Före detta garnisonsområde med franska garnisonen och flygfältet”. Hänsyn krävs också till befintlig pumpstation (ej lämpligt för miljöstörande verksamhet).

### **Bng2. Bunge marinan**

#### *Beskrivning*

I den tidigare fördjupade översiktsplanen Fårsundsområdet hade ytan användningen ”små-industri”, men är just nu en gästhamn med ställplatser. I Fårösund finns ett antal hamnar där båt-turism med tillhörande verksamheter kan utvecklas

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för besöksintensiva verksamheter. Vatten och avlopp bör anslutas till det allmänna ledningsnätet.

#### *Hänsyn*

Området kommer på sikt att översvämmas på grund av stigande havsnivåer, området ligger under 2 meter ovan hav. Klimatanpassningsåtgärder krävs. Allmänhetens tillträde till området behöver värnas i kommande plan- och bygglovhantering.

### **Bng3. Bungenäs 1:8**

#### *Beskrivning*

Planuppdrag finns. Ligger utanför verksamhetsområde för det allmänna VA-ledningsnätet.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder och besöksverksamhet. Miljöbedömning krävs. Vatten och avlopp bör i första hand anslutas till det allmänna ledningsnätet.

#### *Hänsyn*

Området omfattas av *riksintresse för Högeexploaterad kust – Gotlandskusten*, enligt 4 kap 4 § MB. Området omfattas också av *riksintresse för Naturvård – Bästeträsk med omgivning*, enligt 3 kap 6 § MB samt *riksintresse för friluftsliv – NÖ Gotlands kust och skärgård*, enligt 3 kap 6 § MB. Området innehar mycket höga rekreativa värden. Den närliggande Fårösunds fästning med två batterier är klassade som byggnadsminne (det tredje batteriet är lokaliserat norr om Fårösund). Förståelsen för sambandet mellan de båda batterierna bör bevaras. Fastigheten har höga kultur-, militärhistoriska och biologiska värden. I direkt anslutning till planområdet

finns Natura2000-området Bungenäs. Generellt saknas naturliga förutsättningar för avlopp på fastigheten. Infrastruktur bör planeras på ett resurseffektivt sätt.

#### **Bng4. Vid fästningen**

##### *Beskrivning*

Planuppdrag finns. Ligger utanför verksamhetsområde för det allmänna VA-ledningsnätet.

##### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder och besöksverksamhet. Miljöbedömning krävs. Vatten och avlopp bör i första hand anslutas till det allmänna ledningsnätet, om möjligt.

##### *Hänsyn*

Området omfattas av *riksintresse för Högeexploaterad kust – Gotlandskusten*, enligt 4 kap 4 § MB. Området omfattas också av *riksintresse för Naturvård – Bästeträsk med omgivning*, enligt 3 kap 6 § MB samt *riksintresse för friluftsliv – NÖ Gotlands kust och skärgård*, enligt 3 kap 6 § MB. Området innehar mycket höga rekreativa värden. Den närliggande Fårösunds fästning med två batterier är klassade som byggnadsminne (det tredje batteriet är lokaliserat norr om Fårösund). Förståelsen för sambandet mellan de båda batterierna bör bevaras. Fastigheten har höga kultur-, militärhistoriska och biologiska värden. I direkt anslutning till planområdet finns Natura2000-området Bungenäs. Generellt saknas naturliga förutsättningar för avlopp på fastigheten. Infrastruktur bör placeras på ett resurseffektivt sätt.

#### **3.3.7 Lärbro**

- Målsättningen är att bevara Lärbros huvudkaraktär, att förstärka de sammanhängande bebyggelsegrupperna och att bevara det öppna landskapsrummet öster om kyrkan.
- Förslaget visar på tre expansionsriktningar för Lärbro samhälle, norr, öst och söder.
- Eftersom Lärbro ligger mitt i den gotländska jordbruksbygden är ett ianspråktagande av jordbruksmark en förutsättning för att kunna utveckla Lärbro samhälle. Den mångfunktionella bebyggelsen möjliggör för en resurseffektiv bebyggelseutveckling där fler bostäder kan tillkomma och bidra till bostadsförsörjningen på ön. Hänsyn till god jordbruksmark föreslås därför att underordnas behovet av tätortsutveckling för de på plankartan redovisade områdena.
- Det finns begränsad kapacitet för anslutning till allmänt vatten, kapaciteten beräknas kunna förbättras tidigast 2030.

Lärbro är ett samhälle centralt beläget på norra Gotland, mittemellan Visby–Fårösund och Slite–Kappelshamn, omgivet av åker- och betesmark och produktiv skogsmark. Lärbro ingår i kategorin *Mångfunktionell bebyggelse*. Lärbro socken är Gotlands mest fornminnestäta och kyrkan med anor från 1200-talet är unik med sitt åttkantiga torn. Hela tätorten med omgivningar omfattas av program för bevarande av det gotländska odlingslandskapets natur- och kulturvärden. Delar av markerna norr om centrum sköts traditionellt med hävd.

I samhället finns skola, förskola, livsmedelsaffär, restauranger, vandrarhem, drivmedelsförsäljning och en biogasstation. Här arrangeras årligen Gotlands största mötesplats för fria kulturskapare: ”vårsalongen”.

Instiftandet av en ny Nationalpark i Bästeträsk kan bidra till positiva utvecklingsmöjligheter för Lärbro, både för boende och för besöksnäringen.

## Trafik – Infrastruktur

I enlighet med de övergripande riktlinjerna som presenteras i kap 2.7 *Utveckla hållbara och fossilfria transportsystem* är Lärbro en av tätorterna där en cykelplan för arbetspendling och ökad tillgänglighet med cykel i och kring de större tätorterna bör tas fram.

Under senare delen av 1800-talet och en bit in på 1900-talet var Lärbro slutstation för Gotlands järnvägs norrgående sträckning. Idag genomkorsas samhället av väg 148 som går vidare norrut mot Rute, Bunge och Fårö. Trafiken är livlig om sommarhalvåret, och många resenärer passar på att stanna till i korsningen mellan väg 148 och väg 149 där det finns detaljhandel, restaurang och möjlighet att ladda elbil.

Lärbro har ett mycket fördelaktigt läge i kollektivtrafikens stomlinjenät.

Korsningen mitt i orten har idag vissa trafikproblem. Trafikverket har därför genomfört en åtgärdsvalsstudie för väg 148 Lärbro med utgångspunkt oskyddade trafikanter och framkomlighet. Den anger:

- Åtgärden syftar till att förbättra vägmiljön för oskyddade trafikanter.
- Tätortskaraktären ökas i Lärbro genom dubbelriktad gång- och cykelbana
- Passagemöjligheter för oskyddade trafikanter förbättras
- Korsningsåtgärder planeras i korsningen väg 148/149.
- Kontroll och säkerställande av befintligt vattenskydd ingår i åtgärden.
- Kvalitetssäkringen av åtgärdsförslaget är klar
- Arbete med vägplan påbörjas under 2021.
- Produktion beräknas påbörjas i början 2026 och vara klar under 2027.

I Lärbro ligger många bostäder idag längs återvändsgator, vilket låser in boende i ett bilberoende även för korta sträckor. För att förbättra tillgängligheten i Lärbro kan man bygga ut gång- och cykelvägar, inte minst för att koppla ihop återvändsgator med varandra.

## Industrimark

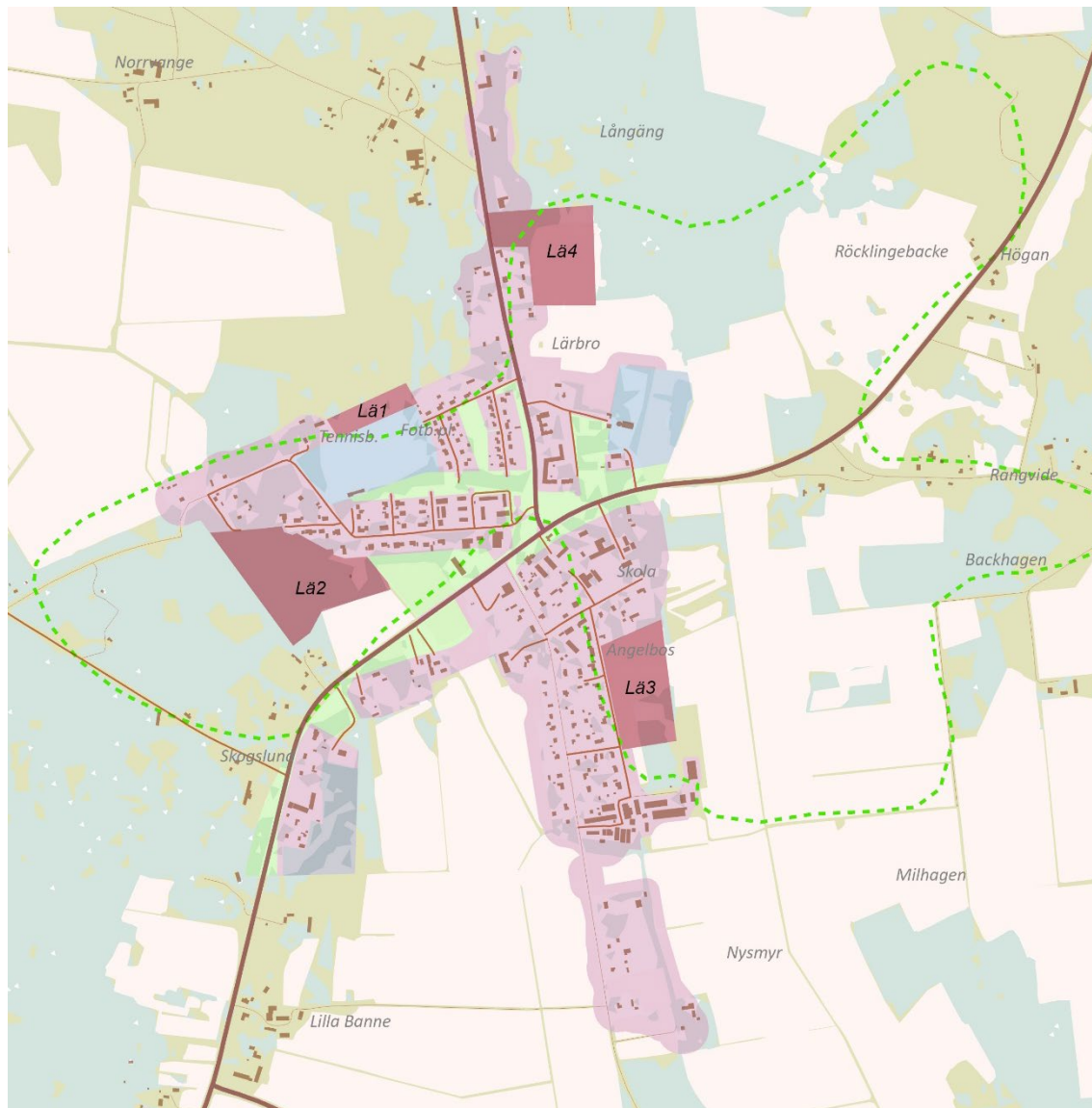
I Lärbro finns detaljplanelagd industrimark om ca 17 500 kvm som ägs av Region Gotland. Den är lämpligt lokaliserad och utbyggnad av verksamheter kan ske vid behov. Möjlighet att ansluta denna fastighet till det allmänna VA-nätet finns.

## Natur och friluftsliv

- Tillskapa en ”grön runda” genom tätorten
- Höj grönområdenas kvalitéer och skapa mötesplatser

I Lärbro når majoriteten av de boende ett grönområde inom 500 meter, dock är avståndet lite längre för boende i de södra delarna. Promenadstråk och grönområden ligger främst centralt och till öst och väst om centrum, vilket gör att boende i främst den södra delen av Lärbro har sämre tillgång till grönstrukturen. På kartan syns förslag på nya sammanhängande grönstråk, vilka bör värnas vid en eventuell exploatering. Grönstråken finns också med i regionens Grönplan.

## Utvecklingsområden



- |                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Befintlig byggnad                     | Verksamheter, Befintlig          |
| Grönstråk, Ny                         | Landsbygder, Befintlig           |
| Gröna ytor, Befintlig                 | Servicenära landsbygd, Befintlig |
| Besöksanläggning, Befintlig           | Skogsbruk                        |
| Mångfunktionell Bebyggelse, Ny        | Jordbruk                         |
| Mångfunktionell Bebyggelse, Befintlig |                                  |

Karta. Mark- och vattenanvändning Lärbro

### Lä1. Norr om fotbollsplanen

*Beskrivning*

Lantlig men relativt central placering som utgör ett naturskönt exploateringsområde som

ligger dikt an befintligt villaområde och i närhet till idrottsområde. Tillgängligheten till området kan nyttja befintlig infrastruktur.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för småhusbyggelse i form av villor och radhus. Passage mellan fotbollsplan och naturområde bevaras. Vatten och avlopp bör anslutas till det allmänna ledningsnätet, kapacitet beräknas finnas efter 2030.

#### *Hänsyn*

Värdeetrakt för ädellövskog. Närhet till fotbollsplan.

### **Lä2. Sydvästra Lärbro**

#### *Beskrivning*

Området är att se som en förlängning av befintlig tätortsstruktur för mångfunktionell bebyggelse.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst bostäder. Vatten och avlopp bör anslutas till det allmänna ledningsnätet, kapacitet beräknas finnas efter 2030.

#### *Hänsyn*

Närhet till jordbruksmark.

### **Lä3. Södra Lärbro**

#### *Beskrivning*

Expansionsyta för framtida bostäder. Överensstämmer i stort med tidigare fördjupad översiktsplan från 1991.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder. Del av marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras bostadsförsörjning som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Vatten och avlopp bör anslutas till det allmänna ledningsnätet, kapacitet beräknas finnas efter 2030.

#### *Hänsyn*

Området ligger inom sekundärt vattenskyddsområde, en mindre del ligger inom primärt vattenskyddsområde. Värdeetrakt för ädellövskog. Hänsyn ska tas till avstånd till pumpstation, ej lämpligt med utveckling av känslig bebyggelse inom skyddsavstånd.

### **Lä 4. Norra Lärbro**

#### *Beskrivning*

Expansionsyta för framtida bostäder. Överensstämmer i stort med tidigare fördjupad översiktsplan från 1991.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder. Del av marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras bostadsförsörjning som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Vatten och avlopp bör anslutas till det allmänna ledningsnätet, kapacitet beräknas finnas efter 2030.

### *Hänsyn*

Området ligger inom sekundärt vattenskyddsområde. Gränsar till riksintresse för kulturmiljövärd. Värde trakt för ädellövskog.

### **3.3.8 Kappelshamn**

- Den framtida bostadsutvecklingen inriktas främst mot förtätning av den centrala delen av Kappelshamn.
- Översiktsplanen stödjer en utveckling av fritidsändamål och besöksnäring.
- Det finns begränsad kapacitet för nya anslutningar till allmänt vatten och avlopp, kapaciteten beräknas kunna förbättras tidigast efter 2035.

Kappelshamn är ett kustsamhälle inbäddat i en storslagen natur och en attraktiv boendeort både för deltids- och permanentboende. Här finns ett brett näringsliv och ett aktivt föreningsliv. I Kappelshamn finns gästhamn och campingplats. Lärbro är närmsta serviceort. I närheten finns även Gotland Ring, en av världens första hållbara och längsta motorsportbana. Hamnen ägs av Fortifikationsverket. Kappelshamn ingår i kategorin *Sammanhängande bostadsbebyggelse*.



## Utvecklingsområden



Karta. Mark- och vattenanvändning Kappelshamn

### Kph1. Hallvägen

#### Beskrivning

Området ligger längs Hallvägen i anslutning till befintlig bebyggelse.

#### Ställningstagande

Utvecklingsområde för bostäder. Området bör i första hand anslutas till allmänt vatten- och avlopp.

#### Hänsyn

Värdestrukt för barrskog.

## **Kph2. Norr om Kappelshamn**

### *Beskrivning*

Området ligger strax norr om orten i anslutning till befintlig infrastruktur.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder. Området ligger utanför allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp, vatten och avlopp bör i första hand lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap.

### *Hänsyn*

RI friluftsliv Gotlandskusten, Riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. Hänsyn ska tas till avstånd till pumpstation, känslig markanvändning är ej lämplig inom skyddszon.

## **Kph3. Snäckers**

### *Beskrivning*

Område utgörs av en tidigare försöksodling för skog samt 2 tomter avstyckade 2008 för bostadssyften. Det finns även tillgång till allmänna kommunikationer inom gångavstånd. Platsen bör därför vara lämplig för bebyggelseutveckling. Området ligger i anslutning till befintlig sammanhängande bostadsbebyggelse och skulle kunna utgöra ett komplement till denna.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder, i huvudsak villor/radhus. Området bör anslutas till allmänt vatten- och avlopp.

### *Hänsyn*

En mindre del av området riskerar översvämning enligt skyfallskartan.

### 3.3.9 Slite

- Den framtida utvecklingen inriktas mot förtätning av bostäder och icke-störande verksamheter främst i centrala delar av Slite
- En utveckling av störande verksamheter föreslås i västra delen av samhället.
- I norra Slite föreslås ett större utvecklingsområde för bostäder.
- Slites framtida utveckling bör ses i ett större sammanhang och föregås av ett program, fördjupad översiktsplan eller liknande.
- För Slite är kapaciteten för allmänt vatten och avlopp, framförallt gällande dricksvatten, begränsad till och med 2029.
- Klimatanpassning – sjuströmmar. Avgörande att trafikverket utför klimatanpassningsåtgärder.
- Arkitektoniskt påverkas samhället av de höga industribyggnaderna. Detta borde även få sitt uttryck i kommande centrumbebyggelse. På lämpliga centrala lägen kan med fördel en högre bebyggelse tillåtas eller som komplement till de idag låga envåningsbyggnader i centrum. **Byggnadshöjderna bör ta hänsyn till buller från fabriken.**
- Delar av samhället ligger lågt, under +2 meter över havet, varför en utveckling av bostäder i närheten av exempelvis Sjuströmmar inte är lämpligt.
- Planförslaget föreslår en utveckling av framförallt villor norrut i anslutning till befintlig villabebyggelse, nära havet och småbåtshamnen.
- Problem med lukt och damm förekommer från cementindustrins verksamhet i Slite. Den förhärskande vindriktningen går åt norr varför en utveckling av bostäder inom detta område kan behöva ta särskild hänsyn till detta. Mätningar av luftkvalitet bör genomföras inom ramen för detaljplaneläggning.

Slite kategoriseras som *Mångfunktionell bebyggelse*. Landsbygden runt Slite kategoriseras som *servicenära landsbygd*, med möjligheter till kompletteringar kring de befintliga vägarna.

Slite samhälle ligger vid en skyddad vik på Gotlands östkust. Orten är starkt präglad av industriell verksamhet med anor som sträcker sig från 1700-talets kalkbränning till etableringen av Cementas cementfabrik som ligger centralt i tätorten. Hav och sjöfart har också format Slite som har haft hamn och varvsverksamhet sedan vikingatiden.

Idag finns en småbåtshamn, Länna hamnen, med 10 gästplatser och en industrihamn som är under utveckling, med målet att koncentrera Gotlands utskeppning av industriprodukter från kalkindustrin samt statens maritima verksamhet hit. Det finns även möjlighet att utveckla färjetrafik till Slite. Centralt i orten finns en välbesökt badstrand och Slite med omnejd är populärt som besöksdestination. Cementindustrin och närheten till hav och hamn dominerar landskapsbilden i centrala Slite.

#### *Planprogram Slite strand mm*

För Slite strand, delen Sjuströmmar– Lotsbacken finns ett planprogram godkänt av byggnadsnämnden 2009-03-11. Syftet var att möjliggöra en utveckling av strandområdet bland annat med en modern campinganläggning och ett allmänt promenadstråk. Syftet är också att skapa bättre kontakt mellan centrum och stranden, förbättra entréer, parkeringar och

skapa nya bostäder i attraktiva lägen. Större delen av planprogrammet är genomfört genom detaljplaneläggning varför programmet föreslås att inte längre vara aktuellt.

### **Natur och friluftsliv**

Landskapet runt tätorten präglas av kalkrik hållmark med höga naturvärden och kulturlandskap som delvis sköts med hävd. Vattnet, öarna och kustmiljöerna öster och norr om Slite ingår i ett stort marint naturreservat, Slite skärgård. Raukar förekommer både i tätorten och i skärgården utanför.

#### *Parker och offentliga rum i Slite*

Slites havsnära placering koncentrerar flera av de centrala parkerna och offentliga rummen längs kusten. I centrum finns en rad parker, promenadstråk, en regionägd lekplats, hamnen och ett centralt torg.

#### *Gröna stråk*

Flera rekreationsslingor kopplar till Slites centrala delar. Dels finns ett elljusspår och en 10 kilometer utmärkt vandringsled som i stor utsträckning går längs med vattnet samt en lång mountainbikeled som leder Boge runt. Järnvägsbanken som ligger parallellt med vägen är ett populärt mål för fågelskådning och annan rekreation, och har potential att kopplas ihop med de centrala stråken i och omkring Slite.

### **Näringsliv**

Slite är sedan länge den större serviceorten på norra Gotland. Här finns förskola, skola, vårdcentral, bibliotek, tandläkare, äldreboende, systembolag, matvarubutik, restauranger, sporthall och rad näringsidkare. Här sker storskalig kalkstensbrytning och även cementframställning, vilken är en stor arbetsgivare på orten. Många arbetstillfällen finns även genom de servicefunktioner som samhället erbjuder.

Utvecklingstrenden i Slite har under den senaste tiden gått från att vara en bruksort till ett mer semester- och friskvårdsinriktat näringsliv i samhället och dess närhet. Här finns idag flera verksamheter inom besöksnäringen. Planförslaget föreslår utvecklingsmöjligheter både för störande- och icke- störande verksamheter.

Slite tätort omfattas inte av något vattenskydd och här finns även hamnen, varför det är en lämplig plats för utveckling av verksamhetsområden. Intill befintligt kalkbrott kan det även vara lämpligt för etablering av fler miljöstörande verksamheter så länge som detta inte påverkar de intilliggande bostadsområdena eller grundvattnet.

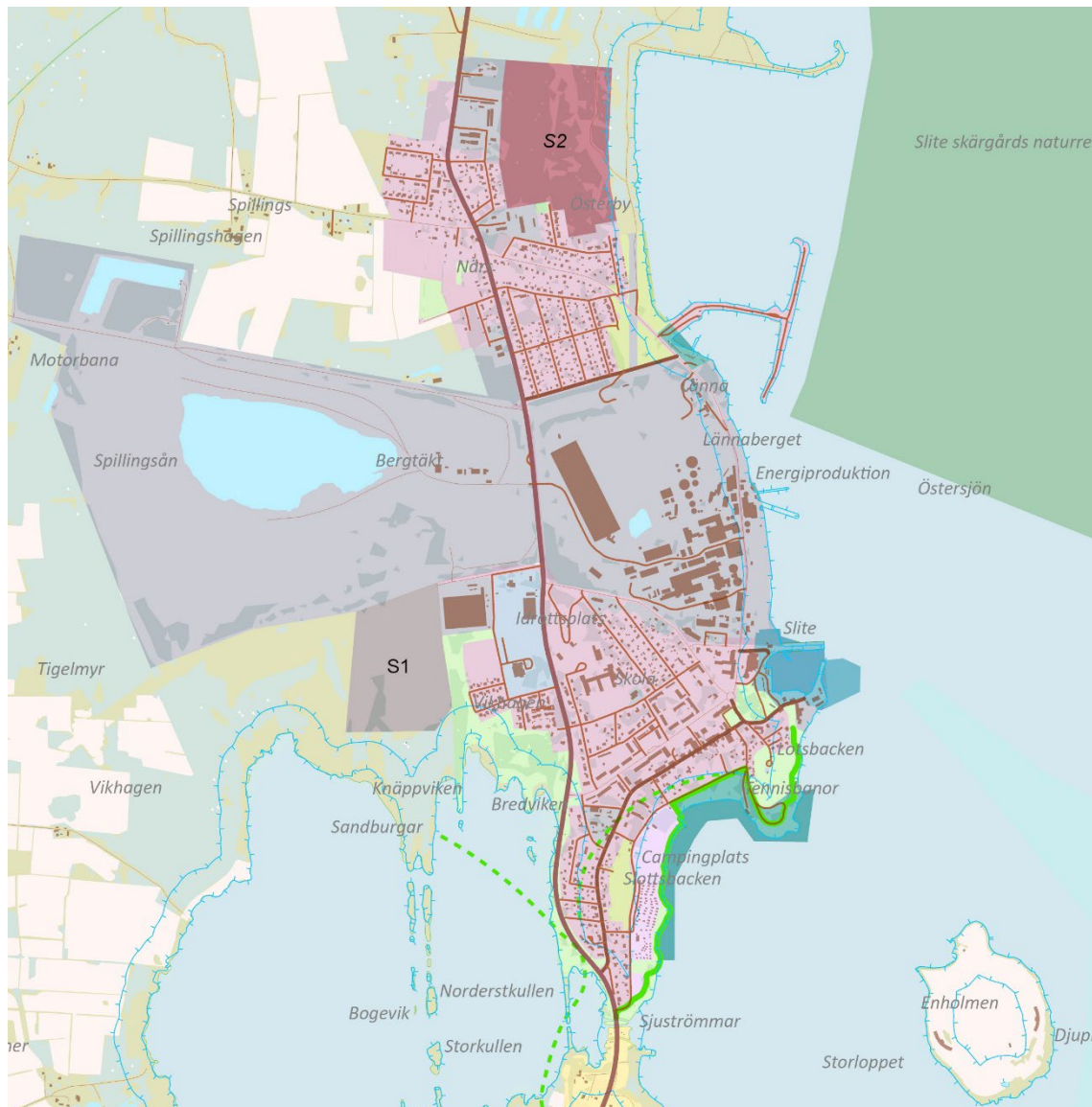
Ytor för industrietablering finns redan iordningställda i samband med det förra gasledningsprojektet och dessa föreslås även vara en framtida industrimark.























### **Trafik och infrastruktur**

I enlighet med de övergripande riktlinjerna som presenteras i kap 2.7 Utveckla hållbara och fossilfria transportsystem är Slite en av tätorterna där en cykelplan för arbetspendling och ökad tillgänglighet med cykel i och kring de större tätorterna bör tas fram.

Slite har god kollektivtrafikförsörjning och ingår i kollektivtrafikens stomnät.

## Utvecklingsområden



- |   |                                       |   |   |
|---|---------------------------------------|---|---|
|  | Befintlig sjö/damm                    |  | Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |
|  | Befintlig byggnad                     |  | Farled, Befintlig                           |
|  | Grönstråk, Ny                         |  | Transportinfrastruktur, Befintlig           |
|  | Grönstråk, Befintlig                  |  | Verksamheter, Befintlig                     |
|  | Badplats, Befintlig                   |  | Verksamheter, Ny                            |
|  | Naturområde, Befintlig                |  | Värdefullt havsområde                       |
|  | Grönområde, Befintlig                 |  | Landsbygder, Befintlig                      |
|  | Gröna ytor, Befintlig                 |  | Servicenära landsbygd, Befintlig            |
|  | Besöksnäring, Befintlig               |  | Skogsbruk                                   |
|  | Besöksanläggning, Befintlig           |  | Jordbruk                                    |
|  | Mångfunktionell Bebyggelse, Ny        |   |   |
|  | Mångfunktionell Bebyggelse, Befintlig |   |   |

Karta. Mark- och vattenanvändning Slite

## **S1. Vithagen**

### *Beskrivning*

Ytan iordningställdes i samband med det förra gasledningsprojektet föreslås även vara en framtida industrimark.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för verksamheter/industri. Området bör i första hand anslutas i allmänt vatten och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2029. Ytan är i dagsläget av betydelse som lagringsutrymme för Slite hamn vilket bör tas i beaktande vid en utveckling av området. Vid en eventuell exploatering ska hänsyn tas till Totalförsvarets påverkansområde för luftrum. Samtliga ärenden som rör objekt högre än 45 meter inom tätortsområden ska remitteras till Försvarsmakten.

### *Hänsyn*

Del av området riskerar översvämning på grund av stigande havsnivå och bör inte bebyggas. Del av området är eventuellt upplåtet för stentäkt. Hänsyn till riksintresse för Totalförsvaret.

## **S2. Norra delen av Slite samhälle**

### *Beskrivning*

Förlängning av Slite samhälle i nordlig riktning.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst bostäder med blandade former; låga flerbostadshus, villor, radhus med mera. Området bör i första hand anslutas i allmänt vatten och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2029.

### *Hänsyn*

Pågående verksamheter i intilliggande områden. Cementindustrins verksamhet kräver hänsyn avseende höjder. Bebyggelse bör inte medges inom strandskydd. Område närmast havet är drabbat av havsnivåhöjningar. Luftkvalitet bör klarläggas. Enligt skyfallskartering finns flera områden som riskerar översvämning, dagvattenutredning krävs. Hänsyn tas till värdeetrakt för barrskog, fornlämningar, våtmark, riksintressen (NV Friluftsliv 3 kap. 6§: Gotlandskusten, HaV yrkesfiske hav:Gotland ost Fårö Hoburgs rev, Högexploaterad kust 4 kap. 4§: Gotlands kust samt, Fårö, Östergarn, FM Influensområde för luftrum).

### 3.3.10 Tingstäde

- Bebyggelseutveckling föreslås ske dels genom en förtätning av centrala delar av tätorten och dels med en förtätning i södra delen med närkontakt med Tingstäde träsk.
- I anslutning till Tingstäde träsk föreslås också landsbygdsutvecklingsområden i strandnära läge för att möjliggöra för en utveckling av pågående verksamheter. Områdena beskrivs närmare under rubriken LIS-områden i avsnittet ovan.
- Inom samhället finns i dagsläget ett antal byggklara villatomter inom detaljplan. Kapacitet finns för att ansluta dessa till allmänt vatten och avlopp.

Orten Tingstäde är belägen vid Tingstäde träsk, längs länsväg 148. I planförslaget föreslås Tingstäde få beteckningen *Sammanhängande bostadsbebyggelse*. Genom Tingstäde rinner en å och vid ån ligger en vacker parkmiljö i en väl bevarad gårdsmiljö. Centralt i samhället finns en hästgård med möjlighet till turridning. Här finns också sedan några år en pannkaksfabrik.

I Tingstäde finns en badplats som möjliggör aktiviteter året runt, med bad, simskola och kanotuthyrning. Här finns också café, minilivsbutik, vandrarhem och ett expanderande Forsvarsmuseum. Vintertid är det ofta en bra skridskois på träsket och det är också då det är lättast att få en glimt av Bulverket som ligger på botten av träsket.











Tingstäde har en lång historia av olika befästningar, och Bulverket tros vara rester av en stor träfästning. Från första världskriget finns en fästning på land bevarad, Fästningen. Det är ett statligt byggnadsminne som är öppen för besökare.

Samhället försörjs av kollektivtrafik och ligger inom stomlinjen.

#### Trafik och infrastruktur

Precis som Lärbro består Tingstäde till stor del av återvändsgator som gör det svårt att ta sig fram utan bil inom orten. För att förbättra tillgängligheten kan man bygga ut gång- och cykelvägar, inte minst för att koppla ihop återvändsgator med varandra. I enlighet med de övergripande riktlinjerna som presenteras i kap 2.7 *Utveckla hållbara och fossilfria transportsystem* är Tingstäde en av tätorterna där en cykelplan för arbetspendling och ökad tillgänglighet med cykel i och kring de större tätorterna tas fram.



-  Befintlig sjö/damm
-  Befintlig byggnad
-  Strandskydd
-  LIS - Landsbygdsutveckling i strandnära läge
-  Naturområde, Befintlig
-  Besöksnäring, Ny
-  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig
-  Landsbygder, Befintlig
-  Skogsbruk
-  Jordbruk

*Karta. Mark- och vattenanvändning Tingstäde*

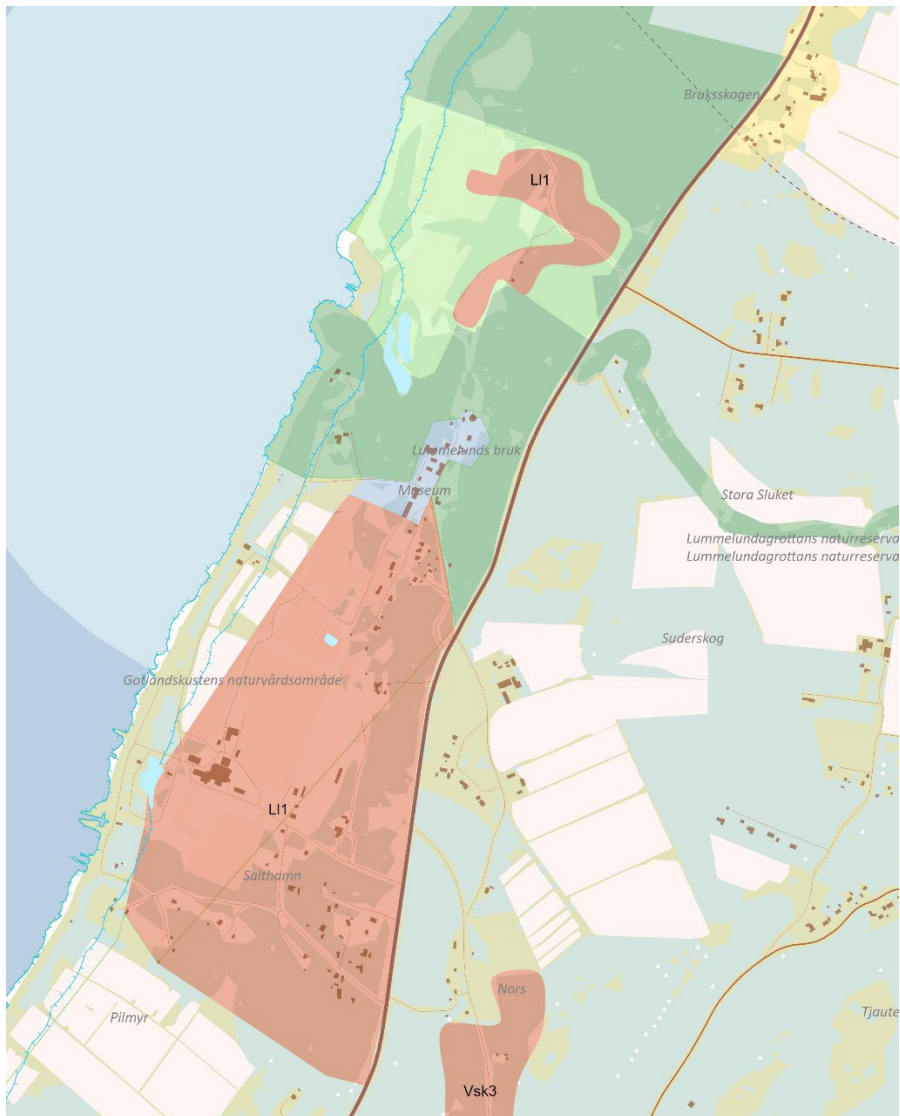














### 3.3.11 Lummelunda

Bruksområdet med Lummelundagrottan och naturreservatet utgör en av Gotlands mest kända turistattraktioner. Den vackra bruksmiljön, med bruksbostäder, dammar, slaggvarp, kvarnhus, brukspark med mera utgör tillsammans en kulturhistoriskt mycket värdefull miljö. Bruksparken ingår i utpekat område – skogens sociala värden – och utgör ett viktigt naturområde för allmänhetens rekreation.

I planförslaget värnas stora sammanhängande naturområden för att stärka det rörliga friluftslivet. Gröna passager ska fortsatt kunna gynna vandringar och flöden genom området. De principer som ska gälla för områdets utveckling kan långsiktigt gynna skogliga värden. Natur och bebyggelse ska förstärka varandra estetiskt och funktionellt. Hela strandområdet är viktigt för det rörliga friluftslivet, som passerar via en populär vandringsled längs kusten. Lummelundagrottan dagsläget har dryga 4 km grotta utforskats och kartlagts men nya delar upptäcks årligen av grottutforskare. Grottans hela utbredning är med andra ord ännu inte känd.

## Utvecklingsområden



-  Befintlig sjö/damm
-  Befintlig byggnad
-  Naturområde, Befintlig
-  Gröna ytor, Befintlig
-  Besöksanläggning, Befintlig
-  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig
-  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny
-  Värdefullt havsområde
-  Landsbygder, Befintlig
-  Servicenära landsbygd, Befintlig
-  Skogsbruk
-  Jordbruk

Karta Utvecklingsområden Lummelunda

## **L11. Lummelunda Salthamn och Tjauls**

### *Beskrivning*

För området finns ett program (Väskinde stora Klintegårde 6:1, Lummelunda Tjauls 1:19 mfl, godkändes av MBN 2022) med syfte att tillgängliggöra och utveckla Salthamnsområdet.

### *Ställningstagande*

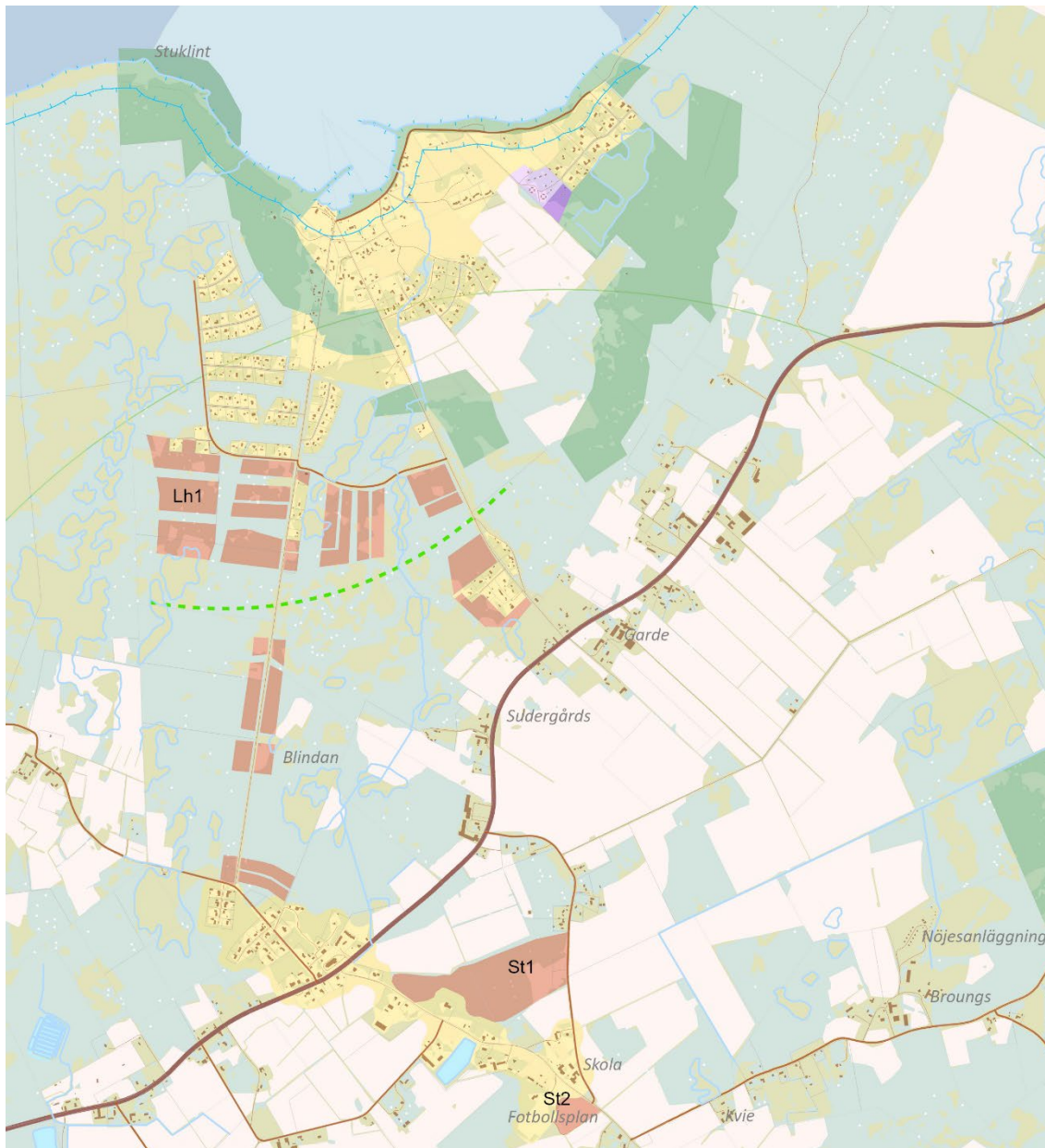
För den största delen av området finns ett gällande planprogram framtaget som pekar ut området som ett utvecklingsområde för både bostäder som verksamheter och tillfällig vistelse. Planprogrammet (*Väskinde stora Klintegårde 6:1, Lummelunda Tjauls 1:19 mfl*, godkändes av MBN 2022) pekar även ut mark som bör bevaras som naturmark, eller för dess kultur-, natur- eller friluftslivsvärden. Programmets principer för bebyggelsens och naturens förhållningssätt gäller. Bebyggelsen ska vara indragen från länsvägen med syfte att skapa buffertzoner för trafikbuller såväl som att främja naturvärden och landskapsbild.

I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap.

### *Hänsyn*

Hänsyn bör tas till trafikbuller och skyddszon till statlig väg. Värdestrakt för sandbarrskog, ädellövskog samt för våtmark; en utveckling bör värna ekologiska spridnings samband. Området omfattas av riksintresse för högexploaterad kust, enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Området är även utpekade som riksintresse för naturvård samt för friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Exploatering får inte påtagligt skada gällande riksintressen eller övriga friluftsvärden. Området angränsar till Lummelundagrottans naturreservat. En exploatering får inte påverka naturreservatets värden negativt. Jordbruksmarken undantas från bebyggelse. Norra delen är rikt på fornlämningar. Inom området råder särskilda geotekniska förhållanden vilka bör säkerställas vid detaljplaneläggning och bygglovsförfarande. Vid behov ska fördjupade studier göras avseende klimatförändringar och havshöjning där särskilt tillgänglighet till byggnader, utrymningsmöjligheter, påverkan på teknisk infrastruktur med mera ska belysas. Även risk för stranderosion kan komma behöva studeras närmare. Delar av området söder om fabriken är påverkade av markförorening från tidigare minkfarm.

### 3.3.12 Stenkyrka och Lickershamn



- |   |  |
|---|--|
|  Befintlig sjö/damm                          |  Värdefullt havsområde            |
|  Befintlig byggnad                           |  Landsbygder, Befintlig           |
|  Grönstråk, Ny                               |  Servicenära landsbygd, Befintlig |
|  Naturområde, Befintlig                      |  Skogsbruk                        |
|  Besöksnäring, Ny                            |  Jordbruk                         |
|  Besöksnäring, Befintlig                     |  |
|  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |  |
|  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny        |  |

Karta. Mark- och vattenanvändning Stenkyrka, Lickershamn

- Bebyggelseutveckling föreslås i första hand ske genom en förtätning av Stenkyrka, samt nya utvecklingsområden i skolans närhet. En utbyggnad av allmänt vatten och avlopp till Stenkyrka är lämpligt, men tidigast efter 2035.
- För Lickershamn finns ett planprogram som godkändes av byggnadsnämnden 2008 som till stor del har integreras i markanvändningen. Planprogrammet är fortfarande aktuellt och gäller fortsatt i sin helhet. Allmänna VA-kapaciteten är begränsad, kapaciteten beräknas kunna förbättras tidigast efter 2035.

Orterna Stenkyrka och Lickershamn har i kategoriserats som sammanhållen bostadsbebyggelse. Landsbygden runt Stenkyrka kategoriseras som servicenära landsbygd.

I Stenkyrka finns en skola som omfattar förskoleklass, grundskola åk 1-6 och fritidshem. I anslutning till skolan finns idrottsplats och grönområden. En utveckling med bostäder i Stenkyrka kan bidra till bibehållen service inom serviceområdet.

## Utvecklingsområden

### St1. Stenkyrka norr

#### *Beskrivning*

Ett större utvecklingsområde pekas ut norr om skolan. Området är centralt beläget i Stenkyrka med närhet till både skola och närservice, liksom bygdegården som är en viktig mötesplats i bygden.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder och friluftsliv. Stor vikt bör läggas på att området ska upplevas som både naturskönt och trafiksäkert för barn och vuxna. En utveckling här möjliggör för en trafiksäker naturpromenad till fots mellan utvecklingsområdet och Stenkyrka skola. Utformningsmässigt föreslås ny bebyggelse uppföras på naturtomter där så mycket befintlig vegetation som möjligt sparas. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med kommunalt huvudmannaskap.

#### *Hänsyn*

Stigar bör bevaras och utvecklas. Värdeakt för ädellövskog.

### St2. Stenkyrka syd

#### *Beskrivning*

Området ligger i anslutning till de centrala delarna av Stenkyrka. Närhet till skola, närservice och bygdegård. En utveckling av bostäder här skulle kunna bidra till bibehållandet av servicen i området.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder i nära anslutning till skolan. Marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras bostadsförsörjning som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse för att stötta den lokala servicen. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA,

Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med kommunalt huvudmannaskap.

#### *Hänsyn*

Enligt skyfallskartering riskerar delar av området att översvämmas, dagvattenutredning krävs. Värdestrakt för ädellövskog. Riksintresse kulturmiljö Stenkyrka.

### **Lh1. Lickershamn Södra**

#### *Beskrivning*

Lickershamn är beläget utmed Gotlands nordvästra kust cirka 2,5 mil norr om Visby. Områdena består av ett flertal ytor som identifierats i *Planprogram Lickershamn* (som godkändes 2008) som möjliga utvecklingsytor för bostäder. Lickershamn har ett strandnära läge med blandad bebyggelse, både fritids- och permanentboende samt ingår i Stenkyrka skolan upp-tagningsområde.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområden för främst bostäder. Områdena närmast Stenkyrka bör utvecklas i första hand för att stärka skolorten. Områdena bör anslutas till allmänt vatten och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2035. Planprogram Lickershamn bör fortsatt gälla som planeringsunderlag vid kommande exploatering, och utgör en bilaga till översiktsplanen.

#### *Hänsyn*

Enligt skyfallskartering riskerar delar av området att översvämmas, dagvattenutredning krävs. Värdestrakt för våtmark och barrskog. Riksintressen: naturvård Irevik-Nordegravar, friluftsliv Gotlandskusten. Kulturstig gränsar till de östliga delarna. Inom området Austergårds finns några potentiellt förorenade områden. Området bedöms kunna vara lämpligt för bostäder men markundersökningar behöver utföras och vid behov åtgärd av påträffad markförorening innan planläggning färdigställs

### **Lh2. Lickershamn camping**

#### *Beskrivning*

Ett par hundra meter från stranden finns en befintlig stugby och campingplats omgiven natur- och strövområden. Här finns också ett mindre raukområde i vilken Jungfrun, Gotlands högsta rauk finns. Översiktsplanen vill ge möjlighet att i direkt avslutning till denna utveckla verksamheten.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för besöksnäring.

#### *Hänsyn*

Enligt skyfallskartering riskerar delar av området att översvämmas, dagvattenutredning krävs. Värdestrakt för våtmark. Riksintressen: naturvård Irevik-Nordergravar, friluftsliv Gotlandskusten, högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 § samt kulturmiljö Lickershamn. Gränsar till Natura 2000-område.

### 3.3.13 Furillen

- En utveckling av Furillen bör ske med stor hänsyn till områdets karaktär och förutsättningar.
- Fyra möjliga utvecklingsområden har identifierats.
- Klimatanpassning (*behöver ytterligare hanteras, enskild väg med statligt driftsbidrag, dvs regionen ansvarar för drift och underhåll. Ansvarsfrågan vid utbyggnad av dp?*)

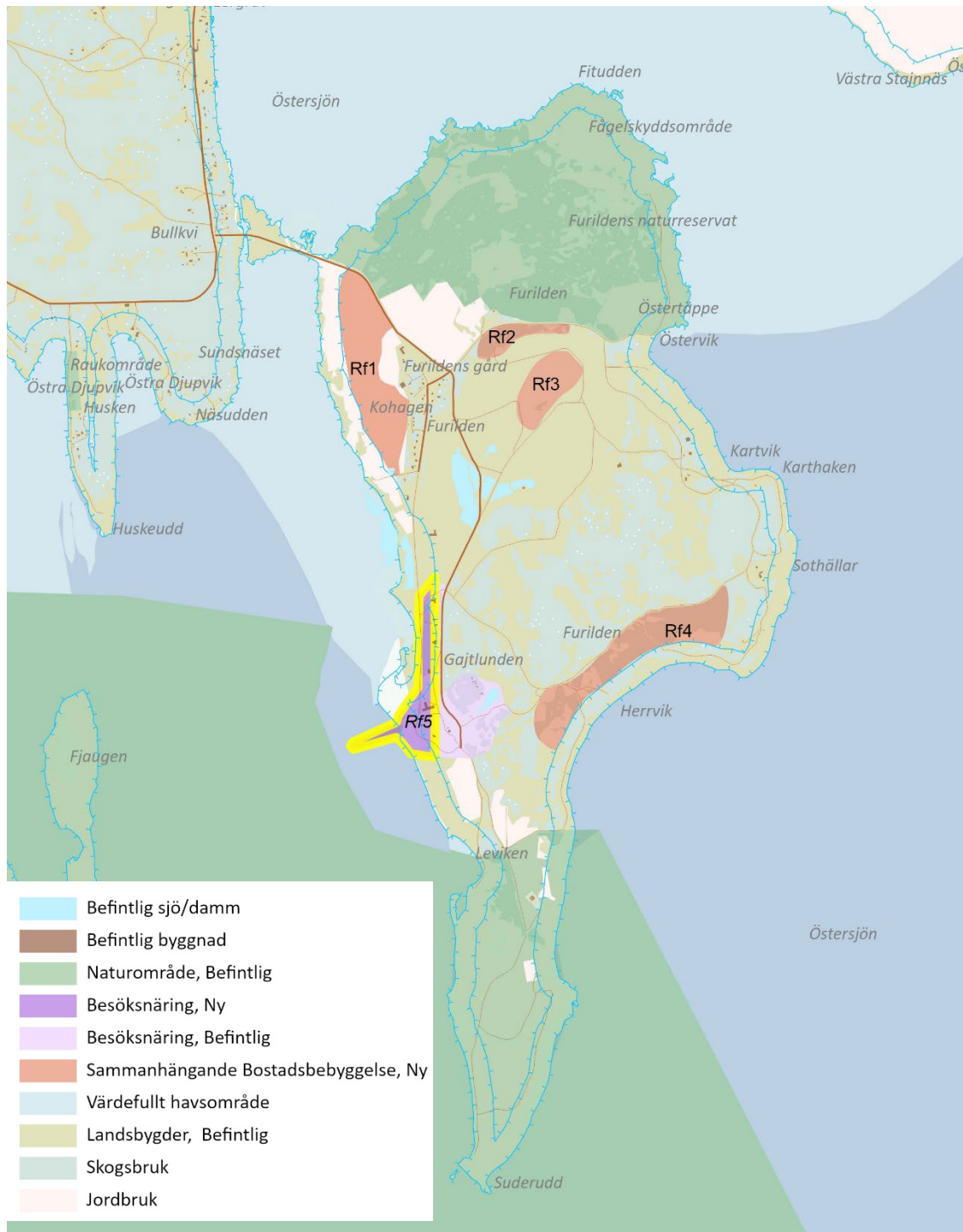
I planförslaget anges Furillen under kategorin *Landsbygd*. Utvecklingsområden för bebyggelse anges som *"sammanhängande bostadsbebyggelse- ny"*

För Furillen i Rute finns ett planprogram som godkändes av dåvarande byggnadsnämnd 2014. Intentionerna i det programmet föreslås överföras till denna översiktsplan. När översiktsplanen vunnit laga kraft föreslås därför planprogrammet att ha ersatts av översiktsplanen.

Utvecklingsområdena är valda för att fånga olika karaktärer i landskapet och för att stärka upp de befintliga strukturerna på ön. De två områdena Kohagen och Norrsluttan vid Brottet i norra delarna är en utveckling av den ursprungliga Byn. Bebyggelsen, som planeras enligt programmet och som omfattas av bedömningen i den till programmet tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen, bedöms medföra såväl positiva som negativa konsekvenser. Furillens värdefulla landskapsbild liksom kulturhistoriska värden i landskapet riskerar att gå förlorade om inte bebyggelsen uppförs med stor känslighet.

Upplevelsen av Furillen som ett oexploaterat och rogivande landskap riskerar på samma sätt att gå förlorat om inte bebyggelsen med stor känslighet anpassas till landskapet. Vandringleden som planeras längs Furillens stränder innebär ökad tillgänglighet till öns naturmiljöer. Programmet ger förutsättningar för boende med en standard som kan användas året runt. Region Gotlands förhoppning och ambition är att den tekniska utvecklingen, till exempel utbyggnad av fiberkabel, ska underlätta för framtida permanentboende.

## Utvecklingsområden



Karta. Mark- och vattenanvändning Furillen



## **Rf 1. Kohagen**

### *Beskrivning*

Ingick i planprogram Furillen, antagen 2014. Fristående byggnader för bostadsändamål. Byggnader ska förstärka naturens formspråk och anpassas efter mark och solitära tallar i området. Positivt planbesked finns

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning.

### *Hänsyn*

Klimatanpassning, tillfartsvägen till Furillen riskerar översvämmas till följd av stigande havsnivåer. Värdestrakt för barrskog och våtmark. Naturvärden. Riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. Friluftsliv.

## **Rf 2. Brottet, Norrsluttan**

### *Beskrivning*

Ingick i planprogram Furillen, antagen 2014. Norr om den öppna brottskanten placeras byggnader innanför skogsbrynet. Dessa trappas ned i sutteräng och ansluter till en entrésida från vägen. Ut mot brottet kan gavlarna utformas höga men ej högre än tallarna i kanten.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning.

### *Hänsyn*

Klimatanpassning, tillfartsvägen till Furillen riskerar översvämmas till följd av stigande havsnivåer. Delar av området riskeras att översvämmas enligt skyfallskarta, dagvattenutredning krävs. Värdestrakt för barrskog. Naturvärden. Riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. Friluftsliv.

## **Rf 3. Brottet, Ön**

### *Beskrivning*

Ingick i planprogram Furillen, antagen 2014. Publika verksamheter (kulturella aktiviteter, publik produktion, showrooms, stipendiatverksamhet etc)

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för besöksintensiva verksamheter. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning.

### *Hänsyn*

Klimatanpassning, tillfartsvägen till Furillen riskerar översvämmas till följd av stigande havsnivåer. Delar av området riskeras att översvämmas enligt skyfallskarta, dagvattenutredning krävs. Värdestrakt för barrskog. Naturvärden. Riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. Friluftsliv.

## **Rf 4. Herrvik**

#### *Beskrivning*

Ingick i planprogram Furillen, antagen 2014. Fristående byggnader för olika bostadsändamål. Byggnader och dess material ska anpassas efter terrängen och brytas upp i mindre men sammanhängande volymer.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning.

#### *Hänsyn*

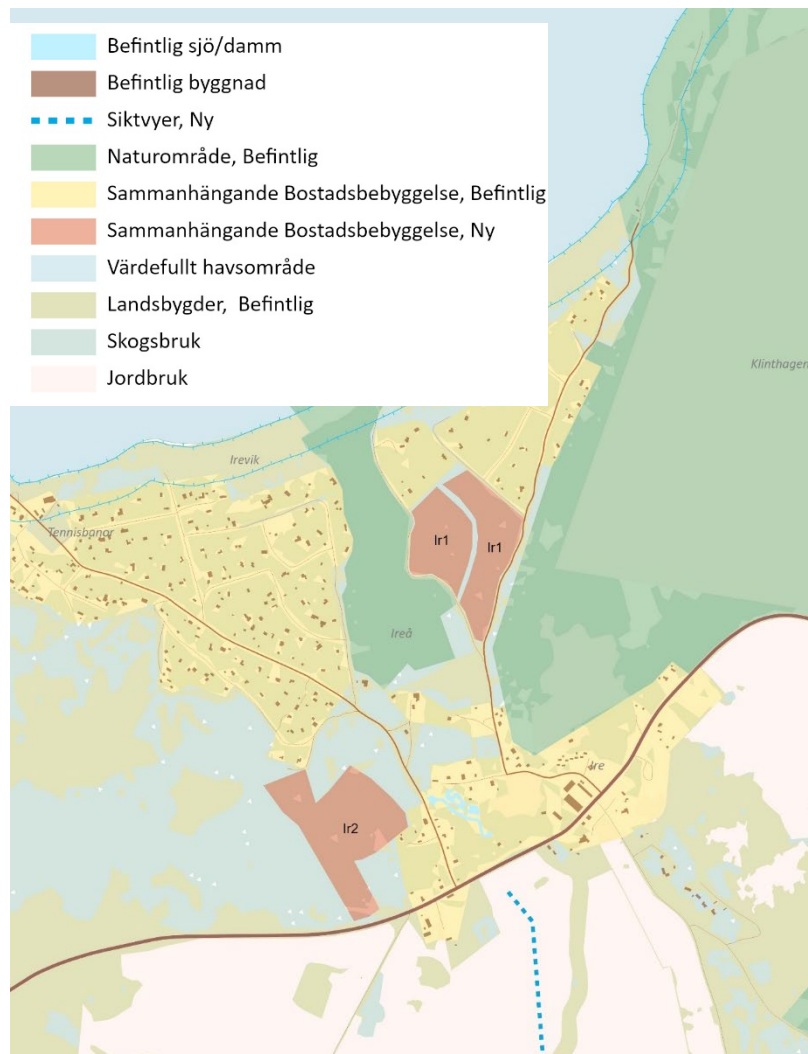
Klimatanpassning, tillfartsvägen till Furillen riskerar översvämmas till följd av stigande havsnivåer. Vårdetrakt för barrskog. Naturvärden. Riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. Friluftsliv och allmänhetens tillgång till stranden.

### **3.3.14 Ireviken**

- En utveckling av Ireviken bör ske med stor hänsyn till områdets karaktär och förutsättningar.
- Allmänna VA-kapaciteten är begränsad, kapaciteten beräknas kunna förbättras tidigast efter 2029.

För Ireviken finns ett planprogram som godkändes av byggnadsnämnden 2008 som föreslås ersättas av översiktsplanen. Syftet med planprogrammet var att möjliggöra en expansion i samklang med områdets naturvärden. För att säkerställa naturvärdena i Ireviken var Region Gotlands intention att de i planprogrammet föreslagna riktlinjerna för att utveckla bebyggelsen, skulle följas upp och säkerställas i detaljplan. Någon detaljplanering för området gick dock inte att genomföra och därför föreslås generella riktlinjer för att bygga och utveckla äldre fritidshusområden inom Ihreområdet.

## Utvecklingsområden



Karta. Mark- och vattenanvändning Ireviken

## **Ir1. Ireviken norra**

### *Beskrivning*

Ingick i planprogram för Ireviken, godkänd 2008. Positivt planbesked finns. En utbyggnad inom denna del ska bygga på samma planidé som de tidigare utbyggnadsområdena från 1938-55. Tomterna läggs som ett nät över ett större område med skogen som sammanhållande tema. Om skogen bevaras mellan husen kan en större frihet ges för husens utseende. Förutsatt att nya byggnader följer samma småskaliga struktur som befintlig bebyggelse, det vill säga med fl era små byggnadsvolymer, kan ny bebyggelse med fördel avspegla samtida utformning och gestaltning.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder. För att önskemål om att öka bostadsytan vid ny- eller tillbyggnad ska kunna tillgodoses bör den maximala byggnadsytan i äldre fritidshusområden uppgå till högst 160 kvadratmeter per fastighet. För att den nya exploateringen ska smälta in i den befintliga bebyggelsestruktur bör den maximala byggnadsvolymer fördelas på flera huskroppar som kan länkas ihop med varandra med en maximal byggnadsyta per huskropp på 80 kvadratmeter. Huvudambitionen med denna riktlinje är att möjliggöra ett mer permanent boende utan att den utökade exploateringsgraden påverkar områdets helhetsintryck negativt. Området bör i första hand anslutas till allmänt vatten och avlopp. Kapacitet saknas i dagsläget, kapacitet beräknas finnas efter 2029.

### *Hänsyn*

Värde trakt för barrskog, naturvärden, friluftsliv och landskapsbild. Enligt skyfallskartering riskerar delar av området att översvämmas, dagvattenutredning krävs. Ligger nära till Natura 2000-området Klinthagen.

## **Ir2. Ireviken södra**

### *Beskrivning*

Ytan ingick i planprogram för Ireviken, godkänd 2008. Positivt planbesked finns. En utbyggnad inom denna del ska bygga på samma planidé som de tidigare utbyggnadsområdena från 1938-55. Tomterna läggs som ett nät över ett större område med skogen som sammanhållande tema. Om skogen bevaras mellan husen kan en större frihet ges för husens utseende. Förutsatt att nya byggnader följer samma småskaliga struktur som befintlig bebyggelse, det vill säga med flera små byggnadsvolymer, kan ny bebyggelse med fördel avspegla samtida utformning och gestaltning.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder. För att önskemål om att öka bostadsytan vid ny- eller tillbyggnad ska kunna tillgodoses bör den maximala byggnadsytan i äldre fritidshusområden uppgå till högst 160 kvadratmeter per fastighet. För att den nya exploateringen ska smälta in i den befintliga bebyggelsestruktur bör den maximala byggnadsvolymer fördelas på flera huskroppar som kan länkas ihop med varandra med en maximal byggnadsyta per huskropp på 80 kvadratmeter. Huvudambitionen med denna riktlinje är att möjliggöra ett mer permanent boende utan att den utökade exploateringsgraden påverkar områdets helhetsintryck negativt. Området bör i första hand anslutas till allmänt vatten och avlopp. Kapacitet saknas i dagsläget, kapacitet beräknas finnas efter 2029.

### Hänsyn

Värde trakt för barrskog, naturvärden och landskapsbild. Enligt skyfallskartering riskerar delar av området att översvämmas, dagvattenutredning krävs. Riksintresse friluftsliv, högeexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §.

### 3.3.15 Fole

- Bebyggelseutvecklingen i Fole föreslås ske genom kompletteringar inom befintliga bebyggelseområden samt genom nya bostadsområden inom utpekade utvecklingsområden centralt i orten. Ett kompletteringsområde pekas ut utmed väg 639.

Fole är en inlandsocken, belägen mellan Visby och Slite. Socknen är en delvis skogsbeväxt slättbygd. Fole ingår i kategorin *Sammanhängande bostadsbebyggelse*. Fole är en skolort med grundskola, därför kategoriseras landsbygden runt orten som servicenära landsbygd.

### Utvecklingsområden



Karta. Mark- och vattenanvändning Fole

## **Fo 1. Krampbro**

### *Beskrivning*

Området är beläget ca 2,6 km från Fole skola och kyrka, ca 15 km från Visby innerstad. Området består av ett skogsparti som angränsar till äldre bebyggelse längs länsväg 147. Direkt öster om området finns en Ica-butik.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för i huvudsak småhusbebyggelse. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning.

### *Hänsyn*

Värdeakt för ädellövskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Området angränsar till åkermark, exploatering får inte påverka åkermarkens nyttjande. Inom området saknas möjlighet att ansluta till allmänt VA-ledningsnät varför enskilda lösningar krävs. Utredning av VA är en förutsättning för att kunna utveckla området.

## **Fo 2. Bondarve**

### *Beskrivning*

Området är beläget ca 2,5 km från Fole skola och kyrka, ca 15 km från Visby innerstad. Området ligger mellan länsvägarna 147 och 623 och ansluter till befintlig bebyggelse både i söder och i sydväst.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för i huvudsak småhusbebyggelse. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning.

### *Hänsyn*

Värdeakt för sandbarrskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Inom området finns det naturvärden i form av rödlistade arter. Vid exploatering måste hänsyn tas till dessa värden. Inom området saknas möjlighet att ansluta till allmänt VA-ledningsnät varför enskilda lösningar krävs. Utredning av VA är en förutsättning för att kunna utveckla området.

### **3.3.16 Fårö**

- För Fårö finns sedan 2014-02-20 en fördjupad översiktsplan som föreslås implementeras i översiktsplanen. När översiktsplanen vinner laga kraft ersätter den således den fördjupade översiktsplanen för Fårö 2025.
- Det finns begränsat med kapacitet för allmänt vatten och spillvatten. Storskaliga investeringar i kommunal VA-infrastruktur på Fårö är mycket kostsamt i förhållande till antalet möjliga nyanslutningar och bör inte prioriteras under planperioden.
- 16 mindre områden och ett större område för främst bostadsbebyggelse föreslås implementeras från den fördjupade översiktsplanen.
- Både befintliga och nya områden för besöksnäringen redovisas.

- Förslag till cykel- och gångväg för att knyta ihop Sudersand och Ekeviken presenteras
- Tre LIS-områden föreslås implementeras från FÖP Fårö vilket redovisas i avsnitt ovan i detta kapitel x.x.6. Ett nytt LIS-område föreslås vid Sudersand.
- Avsnittet angående avstyckningsplaner är modifierat utifrån ny lagstiftning och återfinns i kap 2.1.5

Regionens ställningstagande kring fast förbindelse till Fårö återfinns i kap 2.8.3 i planförslaget.

Fårö är Gotlands största socken. Här bor 508 personer varav 251 utgörs av kvinnor och 257 av män (uppgifter från 2022). På Fårö, liksom på den svenska landsbygden i övrigt, är trenden för befolkningsutvecklingen nedåtgående. Den bofasta befolkningen har minskat under lång tid. År 1895 bodde 1 169 personer här. Ingen annan socken på ön kan uppvisa ett så stort antal fritidshus. På sommaren bor här uppskattningsvis cirka 10 000 personer. Fårös attraktionskraft för fritidsboende är en drivkraft för utvecklingen, men kan i vissa hänseenden vara en hämsko för att öka den bofasta befolkningen. Fårö är komplext på så sätt att det är en avfolkningsbygd med stigande fastighetspriser. Detta är en problematik som försvårar inflyttning och kvarboende på Fårö. Samtidigt skulle den lilla service som finns kvar inte överleva utan Fårös attraktionskraft för turistnäringen och fritidshusägarna. Många fåröbor bedriver småskalig stuguthyrning eller andra näringar som är beroende av turism och fritidshusägarna. Tidigare fanns ett bredare serviceutbud på Fårö med exempelvis kommunal skola och bibliotek. Idag är det mesta av serviceutbudet koncentrerat till Fårösund och/eller Slite och Visby. Översiktsplanen föreslår en bebyggelseutveckling i form av permanent boende framförallt i Kyrkviken och vid Lassar-Sudergårda, där även olika upplåtelseformer föreslås i form av både småhus, hyreslägenheter och parhus. En utbyggnad enligt förslaget skulle kunna ge ett befolkningsunderlag för en viss utveckling av serviceutbudet. På Fårö finns en livsmedelsaffär öppen året om. Under högsäsong är utbudet större med bland annat småbutiker, kiosk, hembageri, caféer, restauranger och krogar. Det finns även ett flertal gårdsbutiker med exempelvis grönsaksförsäljning, där ofta självbetjäning råder. Det har blivit alltmer kostsamt att upprätthålla god kommunal service utspridd på landsbygden och i småorter. Detta har bidragit till att en mer koncentrerad modell för de regionala serviceinrättningarna har blivit vanlig. För Fårös del innebär det att den närmsta serviceorten är Fårösund.

### Trafik

I FÖP Fårö 2025 anges att det i enlighet med Länsplan för regional transportinfrastruktur 2010-2021 bör anläggas en cykelväg mellan Sudersand och Ekeviken under innevarande period. Detta blev inte genomfört. Detta är fortsatt aktuellt och förnärvarande pågår planering för ett genomförande av detta. En utbyggnad som på sikt även kan omfatta hela sträckningen till Broa.

Cykelleder har hitintills i första hand anlagts i våra tätorter. De relativt korta avstånden och svårigheten att hitta parkeringsplatser gör att cykeln här ofta är lika snabb eller snabbare än andra färdssätt. Och den höga befolkningstätheten gör också att det finns många potentiella cyklisterna och goda skäl att successivt bygga ut infrastrukturen. Om man bor på landsbygden däremot är förutsättningarna för en bra och säker cykling i regel betydligt sämre. Oftast finns inga cykelleder alls, utan istället tvingas cyklisten utnyttja bilvägar där motorfordon framförs i hög fart.

På Fårö kan enskilda vägar och lågtrafikerade allmänna vägar (länsvägar) med viss biltrafik accepteras som en del av ett möjligt cykelvägnät i blandtrafik. Däremot behöver förutsättningarna för cykeltrafiken förbättras på länsväg 699 mellan färjeläget vid Broa i söder till Holmudden i norr. Även väg 702 mellan Sudersand och Ekeviken behöver ges bättre förutsättningar. Sträckan används idag året runt av såväl fotgängare och cyklister. Det finns i dagsläget inget eget utrymme för cyklister att färdas på längs dessa sträckor, utan cyklister blandas med annan fordonstrafik i hög hastighet. Att blanda oskyddade trafikanter med biltrafik i hög hastighet är inte förenligt med Nollvisionens krav på säker trafik. Och möjlig åtgärd är därför att anlägga en cykelväg öster eller väster om väg 699 mellan Broa och Sudersand och vidare längs väg 702 till Ekeviken. En utbyggnad bör i första hand komma till i den senare delen mellan Kyrkviken och Sudersand och fortsatt till Ekeviken. Detta för att öka tillgängligheten där flest människor idag är i rörelse, inte bara sommartid utan även under resterande del av året. Detta är en nödvändig investering för att på sikt kunna sörja för en god tillgänglighet i de föreslagna större utbyggnadsområdena i planförslaget kring Kyrkviken, Sudersand, Lassar-Sudergarda samt Nors-Ekeviken-Skår. Eftersom erfarenheter från Sverige och andra länder visar att nya cykelleder som byggs inte bara är av betydelse för människors transporter utan att de också används av många på fritiden, för träning och cykelturism är det viktigt att Region Gotland tillsammans med Trafikverket redan från början tänker på de olika användningsområdena. Ofta kan samma led uppfylla flera behov men inte alltid alla, eftersom användarnas krav på leden kan variera. Vardagscykling och arbetspendling prioriterar ofta snabbhet och genhet. För rekreationscykling är den kanske viktigaste egenskapen att leden går genom ett naturskönt område och passerar lokala besöksmål.

## **Förslag till hantering av gällande avstyckningsplan och byggnadsplaner**

### *Utmed Ekeviken*

Utmed Ekeviken finns sex detaljplaner, framtagna under en period av cirka 40 år; en avstyckningsplan från 1945 och fem byggnadsplaner från 1958, 1959, 1965, 1977 och 1987. Avsikten med planerna är att möjliggöra bebyggelse av fritidshus. Synen på vilken karaktär som har eftersträvat har förändrats under årens lopp även om det råder en viss samstämmighet. Bebyggelsen i området är i sin helhet i dagsläget fortfarande småskalig och karaktäriseras av en enkelhet som är tilltalande och som väl rimmar med Fårö och den skogliga karaktären i området, en karaktär som bör bibehållas även i framtiden. Bedömningen är dock att några av de nuvarande planerna inte klarar den uppgiften. Det är framförallt avstyckningsplanen från 1945 och byggnadsplanerna från 1958, 1959 och 1965 som bör ses över. För dessa planer bör övervägas tilläggsbestämmelser eller områdesbestämmelser som reglerar största och minsta tillåtna fastigheter samt tydligare preciserar byggrätternas storlekar.

I avvaktan på juridiskt bindande bestämmelser där sådana saknas bör utvecklingen i området inte avvika från den idag rådande karaktären i området.

### *Vid Bohakasandet*

Vid Bohakasandet på nordöstra Fårö regleras delar av bebyggelsen delvis av en avstyckningsplan från 1938. Det finns fortfarande finns 2-3 outnyttjade byggrätter inom planen.

Hela planområdet ligger närmare än 100 m från strandlinjen. Det innebär att det normalt sett råder strandskydd på den aktuella marken. Det normala är även att det inte ska råda



strandskydd inom mark som är reglerad i detaljplan och det finns en byggrätt, då avsikten är att marken ska bebyggas. Inom strandskydd är grundregeln att det råder byggnadsförbud. Strandskyddet regleras i miljöbalken. Det bör inte finnas både en byggrätt och ett byggnadsförbud på samma plats samtidigt. Den nuvarande tolkningen av bestämmelserna i miljöbalken är att strandskyddet inom avstyckningsplaner inte med automatik upphävdes vid miljöbalkens införande. Den tolkningen har dock inte alltid varit den rådande.

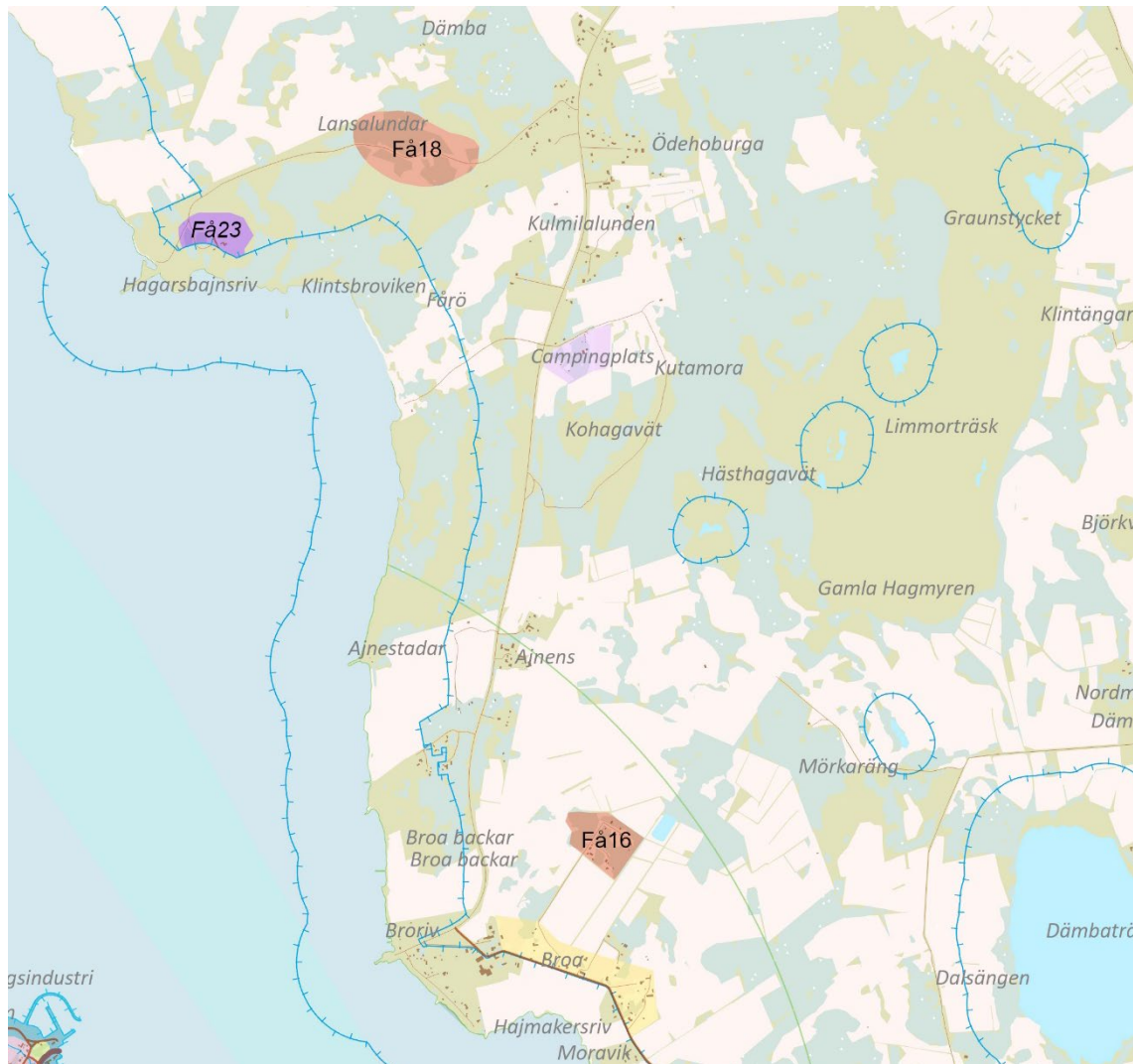
Regionen och Länsstyrelsen har sedan miljöbalkens införande 1999 till helt nyligen varit överens om att strandskydd inte heller gäller inom avstyckningsplanernas byggrätter. I hanteringen av prövning av bygglov och dispens från strandskyddet, som prövas av Regionen respektive Länsstyrelsen, har denna förändring i tolkning medfört vissa problem. Redan från början fanns det bebyggelse i anslutning till den nu aktuella avstyckningsplanen och därefter har det tillkommit ytterligare bebyggelse både inom och utanför strandskyddet.

Karaktären i området är mycket speciell. Grundkänslan är småskalig trähusbebyggelse i dunkel barrskog. Vägarna i området är smala och otydliga. Många av fastigheterna saknar tydliga tomtavgränsningar. I kontrast till den upplösta karaktären inom området är den väldiga stenmur som gränsar av mellan havet och bostadsområdet. Här råder till skillnad från inom området stor tydlighet i vad som är privat och vad som är tillgängligt för allmänheten.

För att säkerställa några av områdets grundläggande kvaliteter bör inriktningen vid bygglovsprövning vara att motverka en stegvis uppskalning av bebyggelsen i området. Vägledande för byggnadernas höjder och utbredning på marken bör därför vara att följa den nuvarande mest typiskt förekommande storleksordningen i området.

Från Regionens synpunkt är det otillfredsställande att dessa oklarheter gällande prövning och hanteringen av strandskyddet föreligger. Området bör utredas genom en detaljplaneläggning som bättre kan ge stöd och vägledning för en eventuell bebyggelseutveckling utifrån dagens behov. Kostnaderna för detta regleras genom bygglovavgiften när bygglovspliktiga åtgärder genomförs i enlighet med byggnadsnämndens taxa. Fastigheternas storlek bör ej understiga 2000 m<sup>2</sup> och ej överstiga 3000 m<sup>2</sup>. Den totala byggnadsarean på tomten bör ej överstiga 150 m<sup>2</sup> uppdelat på flera mindre byggnader eller uppdelning av byggnadsvolymer istället för enstaka större byggnader och byggnadsvolymer. Huvudbyggnad bör inte ha en byggnadsarea som överstiger 80 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen bör placeras djupt in på tomten för att förstärka karaktären av skogsområde.

## Utvecklingsområden



- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Befintlig sjö/damm                          | Farled, Befintlig                 |
| Befintlig byggnad                           | Transportinfrastruktur, Befintlig |
| Naturområde, Befintlig                      | Verksamheter, Befintlig           |
| Grönområde, Befintlig                       | Värdefullt havsområde             |
| Besöksnäring, Ny                            | Landsbygder, Befintlig            |
| Besöksnäring, Befintlig                     | Servicenära landsbygd, Befintlig  |
| Mångfunktionell Bebyggelse, Ny              | Skogsbruk                         |
| Mångfunktionell Bebyggelse, Befintlig       | Jordbruk                          |
| Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |                                   |
| Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny        |                                   |

Karta Utvecklingsområde Få16 och Få18

## Få16. Broa (område 1 Broa i FÖP Fårö)

### *Beskrivning*

Området är beläget sydost om färjeläget utmed vägen mot Ryssnäs. Bebyggelsen omges av sammanhängande odlingsmark ner mot Moravik. Längre söderut finns glesbevuxen betad skog som i väster gränsar till ett större obebyggt hedlandskap. Bebyggelsen i området är av blandad karaktär. Här finns större och mindre trä- och stenhus. Av tradition har den äldre gårdsbebyggelsen uppförts i gränsen mellan gårdens inägor (åker och äng) och utmarken (skog och betesmark). Broa tillhör en bördig del av Fårö med större sammanhängande odlingsmarker och där har också gårdsbebyggelsen uppförts mer centralt på ägorna. Vid Graunkullen sydost om Broa finns lämningar och kulturpåverkat landskap från järnåldern samt gårdar och odlingsmarker från 1600-talet med stort kulturhistoriskt värde. Intilliggande stränder och hedlandskap anses ej tåla någon större exploatering. I området bedrivs jordbruk på bland annat Broa gård som har en av de större ungdjursbesättningarna på Fårö och grönsaksförsäljning i gårdsbutik.

### *Ställningstagande*

Inom område Broa föreslås en möjlig större ny exploatering av grupperad bebyggelse, samt möjlighet till komplettering av enstaka bebyggelse. Då ingen ny bebyggelse bör tillåtas inom det öppna landskapet eller på åkermarken, föreslås en möjlighet att genom detaljplaneläggning etablera en grupp av företrädesvis permanentus i det övre skogspartiet. Området är till viss del redan ianspråktaget och anses kunna utvecklas. Närheten till Fårösund samt det vackra naturreservatet Ryssnäs och havet bidrar till en attraktiv boendemiljö. Inom befintlig sammanhängande bebyggelse längs vägen mot Ryssnäs föreslås kompletteringsmöjligheter för enstaka bebyggelse. Denna bör ske på norra sidan om vägen. Ny bebyggelse bör eftersträva en lösning med flera mindre byggnader och/eller uppdelning av byggnadsvolymer istället för enstaka större byggnader och byggnadsvolymer.

I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Området har många särskilda förutsättningar vad gäller VA som måste tas i beaktande, exempelvis att alla som tar sig till och från Fårö passerar Broa, och det finns därför behov av såväl besökstoletter som en mottagningsstation för husvagns-/husbilslatrin.

### *Hänsyn*

Skyddsavstånd till pågående jordbruk samt dess utvecklingsmöjligheter ska beaktas vid exploatering. Förslaget bedöms inte innebära någon konflikt i förhållande till områdets natur- och kulturvärden om hänsyn tas till traditionellt bebyggelsemönster och landskapsbilden. Vattenförsörjningen lösas med bergborrade brunnar, eventuellt kompletterat med avsättning. Det är mer fördelaktigt att sprida uttagen på flera grunda brunnar än från enstaka djupa brunnar p.g.a risken att påträffa salthaltigt vatten. Ur denna aspekt kan således enskild vattenförsörjning vara att föredra framför gemensam vattenförsörjning. Vid gemensam vattenförsörjning bör det därför alltid övervägas att sprida uttagen från fler och mindre djupa brunnar. För avloppshanteringen förordas i första hand slutentank med vakuumpolett och bad, disk och tvätt-behandling (BDT). BDT-behandlingen utformas efter förutsättningarna på den specifika platsen, om det är särskilt sårbart med mycket tunt jordlager krävs både in-slutentank behandling och polering. Utsläpp av blandat avloppsvatten kan endast tillåtas om anläggningen kan utformas och lokaliseras så att det inte finns risk för förorening av grundvattnet. Utsläpp måste i så fall ske i strandzon där lokaliseringen inte kan komma i konflikt med befintliga och nya vattentäkter.

## Få18. Ödehoburga (område 2 i FÖP Fårö)

### *Beskrivning*

Då det i ett tidigare skede har bedrivits militär verksamhet på området finns en stor mängd befintlig infrastruktur och byggnader som på ett naturligt och resurssnålt sätt bör nyttjas i planeringen av området. Området kring Ödehoburga gårdar utgörs av både odlad mark och betesmark. Bebyggelsen utgörs av ett antal gårdar och ett fåtal fritidshus. Området ner mot Klintsbrovik (Få 23) har delvis varit militärt skyddsområde och är till största delen därav obebyggt. Stora delar av området har troligtvis under en längre tid varit betat, vilket har skapat speciella livsbetingelser för växtlivet värda att bevara. Delar av området har stora ornitologiska värden vilket också har bidragit till en återhållsam bebyggelse i området. I angränsning till området finns två stora fornlämningsområden med boplatser och gravfält från brons- och järnåldern samt ödegården Kutamora. Länsstyrelsen ansåg i sitt granskningsyttrande till FÖP Fårö 2025 att förtätning av existerande bebyggelse i den del som ligger utanför riksintresseområdet för naturvård kan genomföras utan att höga naturvärden skadas. Exploatering i detta område bör dock ej ske i området Lansalundar. Området har i länets ängs- och hagmarksinventering (område 144) erhållit högsta naturvärdesklass. Området omfattas dessutom av Nationell Bevarandeplan för Odlingslandskapet. De landskap som upptas i denna plan anses som omistliga för Sverige. En fördjupning och vidare utredningar gjordes därför av området på uppdrag av dåvarande byggnadsnämnd. Byggnadsnämnden godkände 2017 ett Program för Fårö Dämba 1:45 (Klintsbrovik) vars intentioner nu är integrerade i detta planförslag.

### *Ställningstaganden*

Syftet med bebyggelseutvecklingen är att möjliggöra för ett kvalitativt, naturnära boende i ett till helheten utpräglat kulturlandskap. Naturen utgör lokaliseringsfaktor. Ett förhållningssätt som ställer krav, men som också erbjuder möjligheter att finna de platser i landskapet där placeringen av byggnader är som gynnsammast. Tillkommande fastigheter bör ha en begränsad storlek så mycket naturmark kan sparas mellan husen, storlekarna bör uppgå till max 400 kvm. Naturmarken ingår även fortsatt i stamfastigheten och kvarstår i exploatörens ägo. Grundläggningen för all byggnation behöver utgå från tomtens förutsättningar och leda till så små ingrepp i naturmiljön som möjligt. Placering av byggnader görs på plintgrund eller liknande, då en sådan konstruktion medför minst ingrepp på marken. Och för att behålla intrycket av småskalighet kan byggnaderna med fördel delas upp i fler volymer på varje tomt. Fasadmateriell och kulör på dessa byggnader föreslås vara i naturmaterial och i dova kulörer. Vatten och avlopp ordnas genom servitut och är knutet till den offentliga verksamheten förlagd i område *Få23 Klintsbrovik*. Det är viktigt att vatten och avloppsledningar förläggs på ett sätt som inte förstör alvarmarkerna eller dränerar våtare områden. Sannolikt är bästa dragning av dessa i de befintliga småvägarna. Områdets vägstruktur ska vara utformad för en nedtonad trafikmiljö baserad på, så långt det är möjligt, de ursprungliga vägar som finns i området. Tillkommande vägdragningar behöver därför anpassas utifrån aspekten att dessa, på motsvarande sätt befintliga, ges vägbeläggning av grus, naturlig vegetation och berg.

*Hänsyn:* Vid exploatering ska hänsyn tas till de aktiva jordbruken och dess verksamhet och utvecklingspotential inom området. Vid detaljplaneläggning ska hänsyn tas till åldriga tallar

och andra höga naturvärden, såsom alvarmark. Ny bebyggelse bör ej placeras på åker- eller betesmark, utan i skogsområden.

Då militären använt området samt att industri pågått så skall en översiktlig undersökning göras inför en eventuell detaljplaneprocess för att se om vissa områden behöver saneras.

Inför detaljplanering av området krävs förundersökningar av möjlighet till vattenförsörjning och lokalisering och utformning av anläggningar för både vattenförsörjning och avloppshantering. För avloppshantering förordas separat uppsamling av toalettavatten med vakuumtoalett och sluten tank, samt BDT-behandling. BDT-behandlingen utformas efter förutsättningarna på den specifika platsen. Om marken är särskilt sårbart med mycket tunt jordlager krävs både innesluten behandling och polering. Det finns också möjlighet att koordinera VA-försörjningen med område Få23 Klintsbrovik.

Vid en eventuell exploatering bör hänsyn tas till riksintressena på platsen. Området omfattas helt av riksintresse enligt 3 kap. 6 § miljöbalken för Naturvärden samt delvis för Kulturvården. Området omfattas även av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken för Friluftslivet. Området har i länets ängs- och hagmarksinventering fått högsta naturvärdesklass och omfattas av den Nationella bevarandeplanen för odlingslandskapet. Det innebär att odlingslandskapet är omistligt för Sverige. Våtmarkskomplexens bevarande kräver ett skydd mot alla former av dränering. Riksintresset för Kulturvården är även det kopplat till det odlingslandskap som har rötter i en förhistorisk tid som bär prägel av 1700- talets markanvändning. Riksintresse enligt miljöbalkens 4:e kapitel avser att säkerställa en god hushållning där markanvändningen inte påtagligt hämmar friluftslivet i området.



- Befintlig sjö/damm
- Befintlig byggnad
- LIS - Landsbygdsutveckling i strandnära läge
- Gång- och cykelväg, Ny
- Passage, Ny
- Grönområde, Befintlig
- Besöksnäring, Befintlig
- Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig
- Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny
- Transportinfrastruktur, Ny
- Transportinfrastruktur, Befintlig
- Värdefullt havsområde
- Landsbygder, Befintlig
- Skogsbruk
- Jordbruk

Karta Utvecklingsområden Fa1-3, Fa5-15, Fa25-28

### **Få15. Lassar-Sudergarda (Område 3 i FÖP Fårö)**

#### *Beskrivning*

Området avgränsas i söder av landsvägen mot Fårö fyr, i öster av Ulla Hau samt i norr och i väster av odlingsmarker. Längre norrut mot Nors övergår området i betesmarker. I området finns en blandad och på sina platser tät bebyggelse, både för permanent boende och för fritidsboende. Bebyggelsen består i huvudsak av småskaliga stenhus. Här finns även Fårös för närvarande enda livsmedelsbutik. Inom området finns fem äldre gårdar som benämns Ajke grannlag. Det innefattar gårdarna Butleks, Nors, Lassar, Auster och Sudergarda. De har en särskild karaktär, troligtvis beroende på att området har en relativt bördig jordbruksmark. Ägorna ligger här mer samlade i en helhet runt gårdarna, och inte splittrade som på många andra platser på Fårö. Samtliga gårdar finns omnämnda redan i slutet av 1500-talet. Bäst bevarad bebyggelse finns vid Lassar där huvudbyggnaden vid en av parterna är skyddad som byggnadsminne. Ajke grannlag ingår i kärnområde för upplevelse, bevarande och skydd för pågående markanvändning och eventuella kompletteringar inom grannlaget ska följa riktlinjerna för detta. För att öka tillgängligheten till och i området samt säkerheten för oskyddade trafikanter föreslås en utbyggnad av gång- och cykelväg mellan Sudersand och Ekeviken. Det finns ett par aktiva jordbruk inom området Lassar-Sudergarda med främst lammproduktion.

#### *Ställningstaganden*

Området har idag en stor variation av bebyggelse allt från stora bondgårdar till små fritidshus där kopplingen till odlingslandskapet är karaktäriserande. I området föreslås möjlig komplettering och förtätning av befintlig bebyggelse och möjlighet till grupper av ny bebyggelse för permanent boende. Grupper av ny tätare bebyggelse föreslås främst i skogspartiet vid Sudergarda mellan vägen och Ajkestråk. Detta kan prövas genom detaljplanläggning. Förutsatt att VA går att lösa genom främst gemensamhetsanläggningar, finns det utrymme för en förtätning i området. För att hantera förtätningen utan planläggning är det lämpligt att begränsa antal och storlek på byggnaderna i förhållande till tomtstorlek och befintligt bebyggelsemönster. Nybyggnation bör utgöras av friliggande bostäder eller gårdsbildning med placering i eller i direkt anslutning till skogsbyn. Befintlig vegetation bör därför sparas i så hög utsträckning som möjligt. Vid exploatering ska hänsyn tas till aktiva jordbruk och dess utvecklingspotential samt eventuella krav på skyddsavstånd och jordbruksmark ska ej bebyggas. Nya byggnader bör ha "Gotlandskaraktär" med rena linjer, utan takkupor, litet takutsprång och eventuellt ljusgråputs alternativt enklare träbyggnader av uthuskaraktär.

#### *Hänsyn*

Inom delar av området kan brunnar i lösa jordlager vara möjliga, i övrigt bergborrade brunnar. Det är mer fördelaktigt att sprida uttagen på flera grunda brunnar än från enstaka djupa brunnar p.g.a risken att påträffa salthaltigt vatten. Ur denna aspekt kan således enskild vattenförsörjning vara att föredra framför gemensam vattenförsörjning. Vid gemensam vattenförsörjning bör det därför alltid övervägas att sprida uttagen från fler och mindre djupa brunnar. Vid utförande av bergborrade vattenbrunnar bör särskild hänsyn tas till saltinträngningsrisk. Möjligheten att anordna brunnsgallerier där man sprider uttagen över flera grundare vattenbrunnar bör undersökas vid nybyggnation samt även vid sanering av redan saltpåverkade brunnar. Området har begränsade förutsättningar att omhänderta spillvatten. Därför bör endast bad- disk och tvättvatten (BDT) släppas ut i mark. Vid nybyggnation

förordas vakuumtoalett istället för vanlig WC för att minska mängden toalettwater som samlas upp.

Vid exploatering ska hänsyn tas till aktiva jordbruk och dess utvecklingspotential samt eventuella krav på skyddsavstånd. Öppna odlingslandskap och betesfält ska bibehållas obebyggda.

### **Få1-Få14 (fördjupning Sudersandsområdet FÖP Fårö)**

#### *Beskrivning*

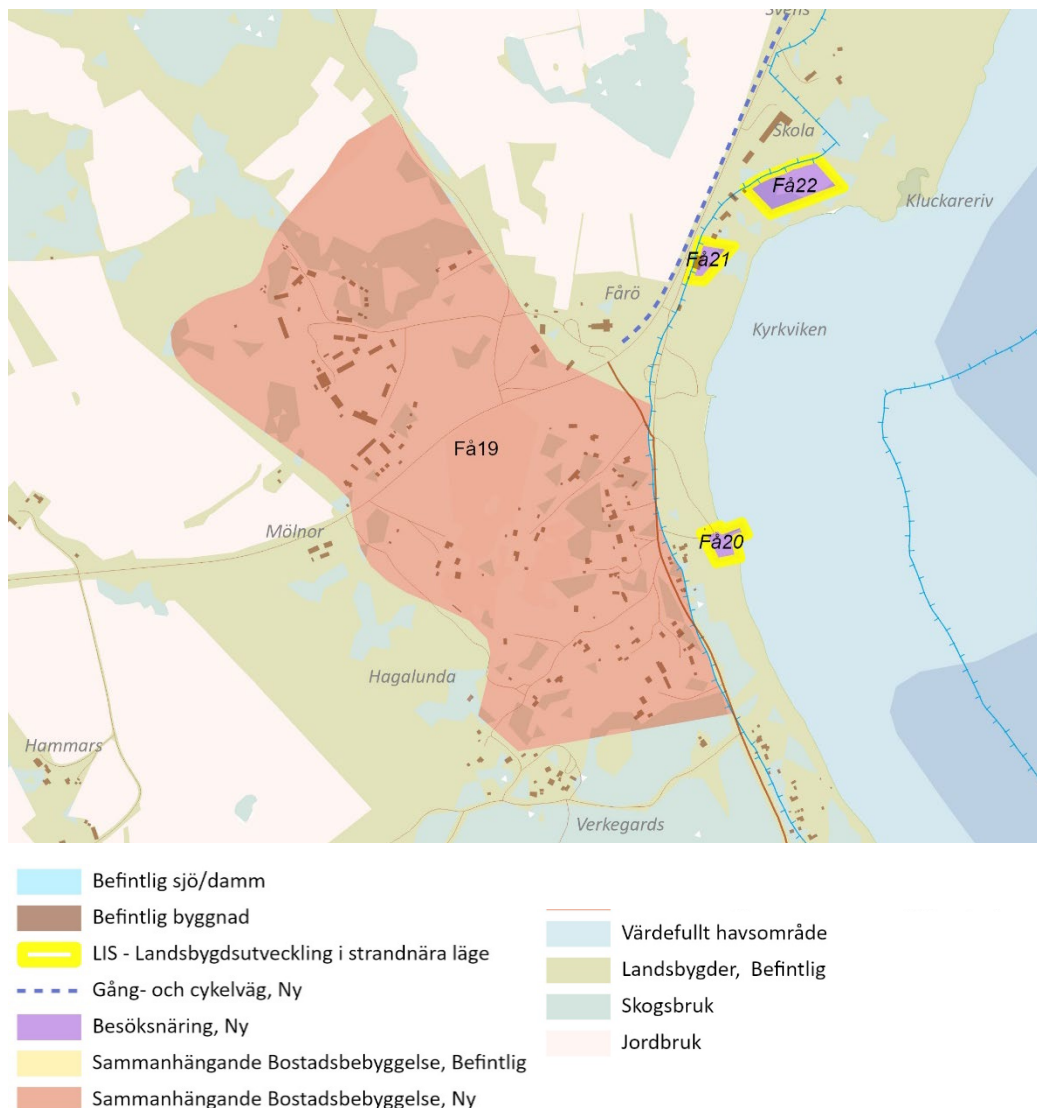
Sudersandsviken tillhör det område på Fårö som tidigt kanaliserade turismen. Det har satt sin starka prägel på området med campingplats, stuguthyrning, restaurang och många fritidshus. I stora drag kan sägas att bebyggelsen vid Sudersand kan delas in i två kategorier, en turistisk och en för boende (permanent- och fritidshus). Utvecklingen för turismen är koncentrerad till den västra delen med en tätare bebyggelse. Inom östra delen finns en del ursprungliga gårdar kvar. Sudersandsviken utgörs av en tre kilometer lång sandstrand med tillhörande dynlandskap. I gällande detaljplan, antagen 1973-01-29, avsågs att ett grönstråk skulle sammanbinda den norra och den södra bebyggelseraden i öst-västlig riktning. Delar av stråket går över mark där Region Gotland är markägare. Hela stråket är dock inte genomfört och går delvis över privat mark. Ett genomförande kan utgöra en tvärförbindelse mellan de olika turistanläggningarna som ligger söder om gamla vägen.

*Ställningstaganden:* Ny bebyggelse (permanenthus, fritidshus och/eller uthyrningsstugor) bedöms kunna komma till i rådande bebyggelsemönster. Det är viktigt att vid detaljplaneläggning och bygglovgivning säkerställa passager för allmänheten att gående kunna ta sig ner till stranden från vägen. Kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp omfattar endast en del av bebyggelsen vid Sudersand. Inom regionen pågår arbete med att hitta långsiktig lösning för dricksvattentillgången för Sudersands området. Ett reningsverk har byggts på privat initiativ. Både vattenförsörjningen och avloppshanteringen inom det befintliga allmänna VA-verksamhetsområdet är i behov av översyn och utveckling. Om VA-hanteringen inte kan samordnas för flera fastigheter, förordas uppsamling av toalettwater i slutentank (med vakuumtoalett) och BDT-behandling. Ytterligare parkeringsplatser skulle under badsäsong kunna tillskapas på fastigheten Fårö Vinor 1:37. Vid fortsatt detaljplaneläggning ska parkeringsplatser under badsäsong och passager för allmänheten säkerställas.

#### *Hänsyn*

Bebyggelsen ligger i huvudsak längs sanddynerna. Marken mellan dynerna är på många ställen sank eller har högt liggande grundvatten. Det är viktigt att vid detaljplaneläggning och bygglovgivning säkerställa passager för allmänheten att gående kunna ta sig ner till stranden från vägen. Inom Sudersands campingområde finns enskilda byggnader så som uthyrningsstugor, vandrarhem och restauranger som är karaktäristiska för den tidiga turismen på Fårö och Sudersand och därför har ett kulturhistoriskt värde till vilket hänsyn bör tas i samband med förändringar inom området.





Karta. Mark- och vattenanvändning Kyrkviken

### Få19. Kyrkviken (Fördjupning Kyrkviken Föp Fårö)

#### Beskrivning

Fårö kyrka ligger vackert nära vattnet vid Kyrkviken på en av öns högst belägna platser. Där korsas vägarna från Fårös gamla och nya ekonomiska centra, Lauter och Sudersand. Lauter var ekonomiskt centrum på Fårö fram till början av 1900-talet. Nu har det mer betydelse som besöksmål, men än viktigare är att vägen leder vidare till raukområdena, ett av de verkligt omtyckta besöksmålen. Kyrkvikens större byggnader och deras funktioner ger platsen en slags officiell eller offentlig prägel. Det är en miljö som med fördel tål att kompletteras med ytterligare bebyggelse som i skala och omfattning är lite större än på andra delar av Fårö. Detta gör Kyrkviken till en naturlig och strategiskt intressant plats att utveckla som centrum för det fasta boendet på Fårö. Även Kyrkvikens läge längs huvudvägen från Broa bedöms som fördelaktigt med tanke på närheten till Fårösund. En närhet som kan komma

att upplevas än närmare om det byggs en fast förbindelse mellan Broa och Fårösund. En cykelväg föreslås även mellan Kyrkviken och Sudersand mot Ekeviken.

#### *Ställningstaganden*

Under arbetet med FÖP Fårö togs en idéskiss fram hur en utveckling av Kyrkviken skulle kunna se som utgör underlag för kommande utveckling inom området.

Eftersom området ligger strandnära finns möjligheten att kombinera grundvattenuttag med avsättning vid större exploateringar. Vid gemensam vattenförsörjning bör det övervägas att sprida uttagen från fler och mindre djupa brunnar. Vid en stor nyexploatering i Kyrkviken är bedömningen att det kan bli svårt att lösa dricksvattenförsörjningen med enbart uttag av grundvatten från bergborrade brunnar. Stora koncentrerade uttag av grundvatten medför en större risk för problem med tillgång och kvalitet, och dricksvattenförsörjningen bör i så fall kompletteras med avsättning av havsvatten. För avloppshanteringen förordas i första hand separat uppsamling av toalettvattnet i slutna tankar med vakuumtoalett och behandling av BDT-vatten. Om avloppshanteringen kan samordnas för en större exploatering och lokaliseras i kustzonen, så att risk för förorening av grundvattentäkter minimeras, kan också behandling och utsläpp av blandat avloppsvatten vara möjligt. Vid prövning av detaljplaner och enskilda bygglov så krävs redovisning av vattenfrågan och att inte större uttag görs än vad området tål. Inför beslut om exploatering i Kyrkviken i denna större skala behövs ytterligare utredningar om möjligheterna till VA-försörjning i området. Den befintliga infiltrationsanläggningen bör ses över. Anläggningens behov av åtgärder bör klargöras inför eventuell närliggande nyexploatering eller utökning av befintlig verksamhet vid Fårö kursgård (som är ansluten till anläggningen), för att se vilka möjligheter det finns att koordinera avloppshanteringen.

#### *Hänsyn*

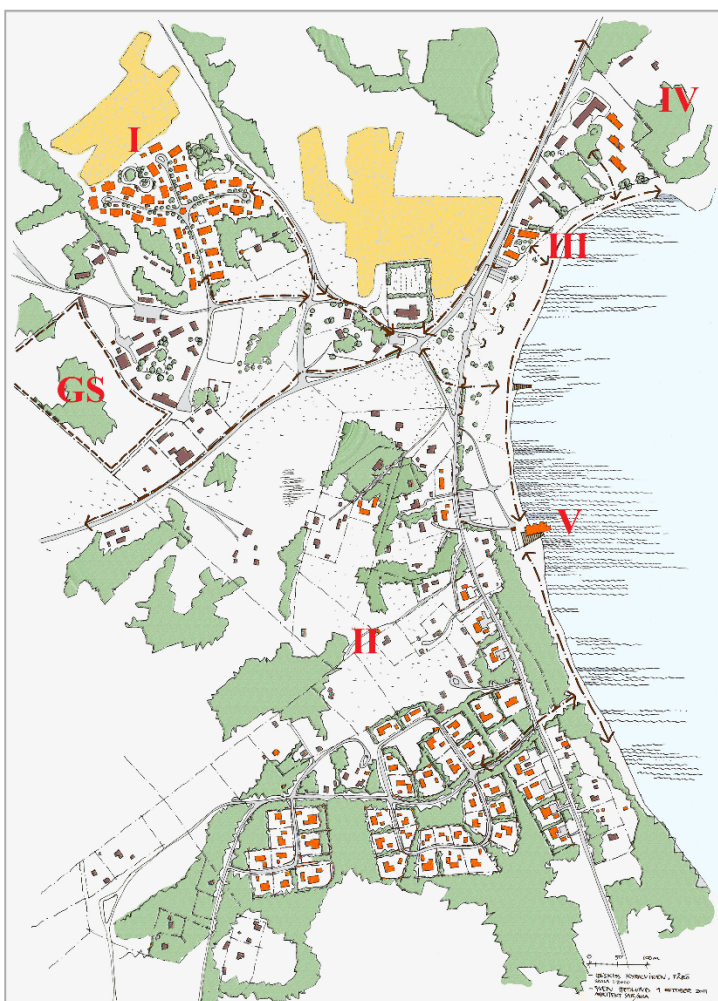
Den viktigaste utgångspunkten en ny bebyggelse i Kyrkviken bör förhålla sig till i den befintliga bebyggda miljön är givetvis kyrkan. Stora delar av Kyrkviken berörs av Riksintresset Gotlands medeltida kyrkomiljöer. Det som i beskrivningen lyfts fram som riksintressets värden är främst bebyggelsemiljön närmaste kyrkan med sina "sakrala funktioner" som prästgård mm. Inget anges om det kulturvärde som kyrkans placering i landskapet innebär. Ur landskapssynpunkt är det dock ändå viktigt att värna upplevelsen av kyrkans monumentalitet båden från norr och söder och utblicken mot havet och den meditativa upplevelsen detta kan ge från kyrkogården. Eftersom hela området är utpekad som sårbar med avseende på risk för förorening av grundvattnet (mycket tunt jordtäckte) kan infiltration av blandat avlopp utgöra en risk för förorening av grundvattnet. Vid exploatering måste således hänsyn tas till de befintliga enskilda avloppsanläggningarna, särskilt med avseende på lokalisering av vattentäkter. Hänsyn bör tas till alvarmark vid exploatering. **Hänsyn behöver också tas till avstånd till befintlig mast.**

#### **Skissförslag för Kyrkviken (Få19):**

Under arbetet med FÖP Fårö togs en idéskiss fram hur en utveckling av Kyrkviken skulle kunna se ut. Ytan för område Få19 har justerats i detta planförslag, där området norr om kyrkan har minskats ned, dels för att tillgodose riksintresset för Fårö kyrka och dels för att undvika negativ påverkan på landskapsbilden samt jordbruksmark. Området har även

minskats i södra delen till förmån för bevarande av jordbruksmark. Detta påverkar inte nedan skissförslag som ingick i FÖP Fårö och som fortsatt föreslås utgöra underlag för kommande utveckling inom området.

De i skissen utpekade bebyggelseområdena, Område I-V, utgör den grundläggande strukturen i förslaget. Totalt redovisar förslaget ett tillskott på cirka 100 bostäder.



*Bild skissförslag Kyrkviken*

### Område I - Svens/FBU

Området ligger väster om kyrkan och omfattas av FBU och hedskogsområdet norr om FBU. Skissen visar 24 parhus (48 lgh). Angöringen sker via infarten till FBU. Detta knyter samman FBU-området och den bebyggelse som finns där med det skissade bostadsområdet. Tanken är även att FBU-området kan utvecklas och kompletteras med icke störande verksamheter. I angränsning till FBU-området har ett område pekats ut som bör bibehållas som grön- och strövområde. Hänsyn bör tas till alvarmark vid exploatering. Hänsyn behöver också tas till avstånd till befintlig mast.

### Område II - Verkegårds

Området ligger söder om landsvägen utmed vägen söderut mot Dämba. Området är redan idag delvis bebyggt med villor. Inom detta område finns höga naturvärden i form av exempelvis åldriga tallar och orkidéer vilka bör undantas från exploatering. Skissen visar ett tillskott på cirka 40 nya villor i området. Exakt exploateringsgrad avgörs i senare detaljplanläggning.

### Område III - Gamla konsum

Den aktuella fastigheten bör kunna utvecklas för flerbostadshus och handel/verksamhet. Det skissade förslaget rymmer cirka 17 lägenheter och cirka 300 m<sup>2</sup> för handel eller annan verksamhet.

### Område IV - Bergmancentret

Bergmanscentret bör ges möjlighet att utvecklas till ett kulturellt centrum på Fårö. Utvecklingen av Bergmancentret kan komma att utgör en viktig del av den kulturella och sociala utvecklingen av Kyrkbyn. En del av den utvecklingen kan innebära att ett antal byggnader måste ges möjlighet att uppföras inom fastigheten och inom strandskydd.

### Område V – Strandområdet

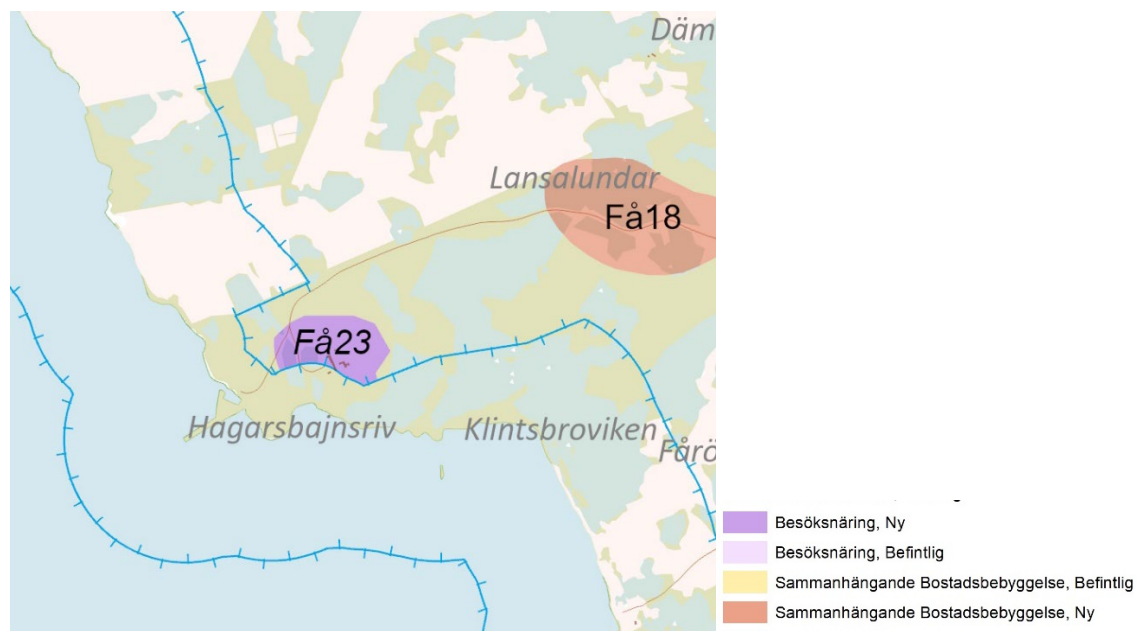
Skissförslaget redovisar hur strandområdet i Kyrkviken skulle kunna göras attraktivare och mer tillgängligt. I slänten ner mot vattnet framför kyrkan, också kallad Spränggabrita, visar skissen ett antal särskilt formgivna mindre rastplatser. I strandkanten nedanför vägen söderut mot Dämba pekar skissen även ut en mötesplats i form av en byggnad. Syftet är att åstadkomma en mötesplats som i första hand ska komma de fast boende på Fårö till del i allmänhet, och att stärka Kyrkviken som bostadsort i synnerhet, inte i första hand att öppna upp för ytterligare en turistanläggning. Verksamheten ska ha en inriktning som är attraktiv för både män och kvinnor, gamla som unga. Delar av den föreslagna byggnaden kan tillåtas att lämnas till någon kommersiell verksamhet med behov av det strandnära läget, det kan vara en restaurang, medan delar av byggnaden ska vara tillgänglig som en ickekommersiell mötesplats för boende i Kyrkviken. Idéskissen pekar ut en precis plats men bör tolkas som att det någonstans inom det föreslagna LIS-området finns möjligheter att uppföra byggnad/-er för exempelvis fiskbutik/möteslokal/bastu/café/rökeri etc. Detta dock med stor hänsyn till det gamla fiskelägets funktion och befintliga byggnader. Det är även önskvärt att knyta ihop den strandnära bebyggelsen med en strandpromenad eller mindre prententiöst en ”strandstig” mellan den planerade ”mötesplatsen” och Bergmancentret. Att skapa en mötesplats och att anlägga ett antal särskilt formgivna rastplatser och en strandpromenad skulle bidra till att öka allmänhetens tillgång till stranden.

### **Område för besöksnäring**

Fårö har en mer än hundraårig historia av att vara en attraktiv plats för besökare och rekreation. Redan under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet fanns intresset för Fårö

som besöksmål. Till en början stod Fåröborna för inkvarteringen men allt eftersom byggdes fler och fler fritidshus. Under 1920-talet började det finnas inkvarteringsmöjligheter i mer organiserad form vid Broa, Lauter och Sudersand. Sommarrestaurangen ”Turisthyddan” och vandrarhem byggdes under 1930-talet. I mitten av 1950-talet började Fårösunds kommun att anlägga semesterbyn vid Sudersand. Fram till 1970-talet drevs flera pensionat på Fårö av kvinnor som kombinerade detta med arbete inom lantbruket. Besöksnäringen är en av Fårös viktigaste näringar och det är av stor vikt att utvecklingen sker i positiv riktning. I planförslaget pekas inte enstaka idag pågående verksamheter och dess utvecklingsmöjligheter ut. De större befintliga anläggningarna för besöksnäringen anges dock som *Besöksnäring, befintlig* på plankartan.

Översiktsplanen ser generellt positivt på en utveckling av redan befintliga anläggningar inom ramen för de riktlinjer som finns uppsatta för respektive område.



Karta. Mark- och vattenanvändning, område Få 23

### Få23. Klintsbrovik (område 10 i FÖP Fårö)

#### Beskrivning

Beläget på Fårös sydsida, strax nordväst om angringspunkten för Fåröfärjorna ligger Klintsbrovik med det gamla kalkbrottet, vars karaktäristiska pir syns från Gotlands fastland, som var i bruk fram till början av 1930-talet. Efter kalkindustrins nedläggning blev Klintsbrovik del av den svenska militärens fästen på Fårö. De flesta byggnader och bunkrar finns kvar på området, även om den forna tvåvåningspiren idag reducerats till en våning. Området har under mycket lång tid varit och är ännu idag till viss del ett betesområde för lamm vilket bidragit till mycket höga naturvärden i de öppnare delarna.

### *Ställningstagande*

I det gamla kalkbrottet finns ett antal befintliga byggnader som tidigare tillhört den militära verksamheten. Dessa byggnader föreslås omprogrammeras till offentliga verksamheter. Området föreslås utvecklas med restaurang, bar, personalbostad och utställningslokal vilket ökar tillgängligheten och berikar området med både sociala och kulturella värden, som skulle gynna såväl boende som besökare. Ny bebyggelse bör placeras så att nivåkillnaderna i stenbrottet snarare förstärks än slätas ut. Bebyggelsen kan med fördel utformas som enkla modernistiska volymer som utgår ifrån miljöns industrikaraktär. Banvallen ska bibehållas. Konkreta spår från den tidigare verksamheten bör bibehållas på så sätt att de är avläsbara även i förhållande till framtida bebyggelse och möjliggöra en förståelse av områdets betydelse. Inför detaljplanering av området krävs förundersökningar av möjlighet till vattenförsörjning och lokalisering och utformning av anläggningar för både vattenförsörjning och avloppshantering. Inför val av avloppshantering bör flera alternativ utredas. Ett av dessa alternativ bör vara uppsamling av toalettvattnet separat (med vakuumtoalett) och behandling av BDT-vatten.

### *Hänsyn*

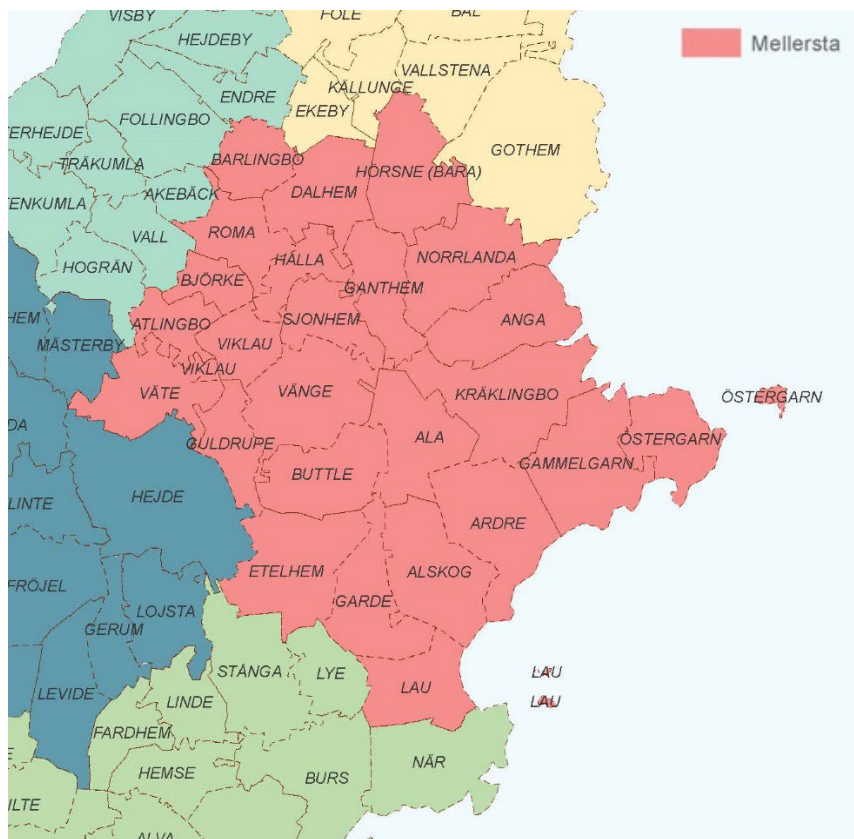
Området omfattas helt av riksintresse enligt 3 kap. 6 § miljöbalken för Naturvården samt delvis för Kulturvården. Området omfattas även av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken för Friluftslivet. Området har i länets ängs- och hagmarksinventering fått högsta naturvärdesklass och omfattas av den Nationella bevarandeplanen för odlingslandskapet. Förutsättningen för bevarande är att karaktären av orört landskap kan bibehållas, att betet kan fortgå och att området hålls fri från olämpligt lokaliserad bebyggelse. Våtmarkskomplexens bevarande kräver ett skydd mot alla former av dränering. Då militären använt området samt att industri pågått så skall en översiktlig undersökning göras inför kommande detaljplaner för att se om vissa områden behöver saneras. Områdets vägstruktur ska vara utformad för en nedtonad trafikmiljö baserad på, så långt det är möjligt, de ursprungliga vägar som finns i området. Tillkommande vägdragningar behöver därför anpassas utifrån aspekten att dessa, på motsvarande sätt befintliga, ges vägbeläggning av grus, naturlig vegetation eller berg.

### 3.4 Mellersta Gotland

Detta delområde har fokus på att möjliggöra för fler bostäder och utveckla potential för näringsliv och infrastruktur. Planförslaget vill hitta möjligheter för att stärka attraktionskraften för boende, besökare och företag.

Delområdet omfattar socknarna Hørsne, Ganthem, Norrlanda, Sjonhem, Anga, Kråklingsbo, Ala, Buttle, Garde, Alskog, Gammelgarn, Etelhem, Väte, Guldrupe, Vänge, Viklau, Atlingbo, Björke, Lau, Barlingbo, Halla, Östergarn, Dalhem, Roma och Ardre.

Roma utgör ett nav i delområdet, och är centrum för ett stort omland med såväl skolor, bibliotek, äldreboende, Grönt Centrum och kulturcentrum Kungsgården i Roma. Här finns också god kommersiell service. Bygdens geografiska läge, mitt på Gotland och närheten till Visby är positivt, och kollektivtrafikförbindelserna gör det relativt lätt att pendla.



Karta. Delområde mellersta Gotland (rosa färg).

#### 3.4.1 Planeringsinriktningar

Romas position som servicenod på mellersta Gotland, med många arbetsplatser samt närheten till Visby ger goda utvecklingsmöjligheter. Grundskola finns i Garde, Vänge, Dalhem och Roma. Landsbygden kring dessa skolorter kategoriseras som *servicenära landsbygd*.

Roma tätort kategoriseras med markanvändningen *mångfunktionell bebyggelse*. Orterna Ljugarn, Dalhem, Väskinde, Östergarn, Hallgårds, Kräklingbo, Hörsne, Barlingbo, Vänge, Viklau, Lau, Etelhem, Garde och mindre kompletteringsområden kategoriseras med markanvändningen *sammanhängande bostadsbebyggelse*. Markanvändningen beskrivs mer ingående under *kap 3.1, Beskrivning av markanvändning*.

Mellersta Gotlands kulturlandskap präglas av såväl öppen jordbruksbygd som skogsmarker av naturvårdsintresse. Genom att bevara de viktiga grönstråken i den glest beskogade jordbruksbygden och i övrigt planera för ny bebyggelse genom förtätning kan delområdets natur- och rekreationsvärden bevaras för framtiden.

Inom delområdet finns en fördjupad översiktsplan för Dalhem vilken föreslås integreras i planförslaget.

### 3.4.2 Vatten och avlopp (VA)

Vatten och avlopp är i löst genom enskilda och allmänna VA-lösningar inom delområdet. I vissa fall även genom samfälligheter.

- Riktlinjer som presenteras i *kap 2.5.3 Övergripande riktlinjer för vatten och avlopp* ska följas vid prövning av nya bostäder, och verksamheter som förutsätter VA-installationer och dagvattenhantering.

#### Allmänt vatten och avlopp

Roma samhälle, Roma kyrkby, Dalhem samhälle, Etelhem, Garde, Ljugarn, Alskog och Katthammarsvik försörjs idag med allmänt vatten och avlopp. Det finns begränsningar i det allmänna VA-näten som påverkar möjligheten till exploatering. Utbyggnadsordning som presenteras i *kap 2* är vägledande vid prövning av nya bostäder, och verksamheter som förutsätter allmänna VA-installationer.

*Planerade åtgärder enligt VA-plan:*

- Förstärkning vattentäkt
- Förstärkning vattenverk
- Vattenskyddsområde
- Utökad kapacitet på ledningar Garda–Ljugarn

#### Enskilt vatten och avlopp

Området har varierande förutsättningar för inrättande av enskilda vatten- och avloppslösningar vilket framgår bland annat av jordartskartan.

I områdets inlandslägen är risk för saltuppträngning något lägre än i lågt liggande områden närmare kusterna. Närmare beskrivningar av områdets förutsättningar och VA-strategier återfinns i plan för enskild VA-försörjning <https://gotland.se/102710>

De fastigheter som vill ansluta till gemensamt vatten och avlopp utanför det allmänna verksamhetsområdet hänvisas i första hand till privata VA-aktörers ledningsnät.



Samfälliga VA-lösningar bedöms positivt för utvecklingen av VA-situationen på Östergarnslandet. I dagsläget finns två privata VA-aktörer med samfälligt ledningsnät som sträcker sig genom större delen av Östergarn socken samt delar av Gammelgarn. Region Gotland distribuerar dricksvatten fram till anslutningspunkter för de två ledningsnäten, medan VA-aktörerna driver egna avloppsreningsverk.

### Dagvatten

- Allmänt dagvatten finns i Ljugarn, Roma och i Dalhem samhälle.
- Dagvatten på övriga platser skall i första hand tas omhand lokalt genom infiltration.
- Hanteringen av dagvatten styrs i Dagvattenhandboken.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

MKN i vattenförekomster som kan beröras av föreslagna utbyggnadsområden redovisas i tabellen nedan.

Vattenförekomster	MKN kvalitetskrav 2022-2027	MKN kvalitetskrav 2022-2027	Statusklassning 2017-2021	Statusklassning 2017-2021
	Ekologisk eller kvantitativ status*	Kemisk status	Ekologisk eller kvantitativ status*	Kemisk status
Grundvatten mellersta Gotland	God kvantitativ status 2027	God kemisk status 2027	Otillfredsställande	Otillfredsställande
Gothemsån-Roma	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus	Måttlig	Uppnår ej god
Gothemsån-Dalhem	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus	Måttlig	Uppnår ej god
Grundvatten Sydöstra Gotland - Ljugarn	God kvantitativ status 2027	God kemisk status 2027	Otillfredsställande	Otillfredsställande
Ö Gotlands m kustvatten (Gothem till Katthammar-svik)	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus	Måttlig	Uppnår ej god
Ö Gotlands s kustvatten (från Östergarns holme till Hoburgen)	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus	Måttlig	Uppnår ej god
Lausvik	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus	Måttlig	Uppnår ej god

\* För grundvattenförekomster redovisas kvantitativ status och för ytvattenförekomster ekologisk status

Dagvattenhantering ska i enlighet med dagvattenhandboken. Miljöbedömningens slutsats är att ingen negativ påverkan bedöms ske av MKN för vatten.

### 3.4.3 Näringslivsutveckling

Roma utgör ett naturligt nav för de mellersta delarna av Gotland. Den nedlagda sockerfabriken fungerar idag som ett företagshotell och har gett förutsättningar för nya företag att etablera sig, vilket har stärkt ortens tillväxt.

Delområdet är bördigt med intensiv växtodling och djurproduktion som sysselsätter många. Gotland Grönt Centrum fortsätter att utvecklas som ett centrum för de gröna näringarna på Gotland, med ett ökande antal elever på lantbruksskolan och flera företag och organisationer som arbetar med rådgivning och service åt företag i de gröna näringarna.

Sträckan Visby – Ljugarn/Östergarnslandet passerar området vilket gör att många besökare rör sig här. Flera olika former av boendalternativ finns, vandrarhem och hotell, men ingen organiserad camping eller ställplats för husbilar finns i området.

Roma Kungsgård utgör ett viktigt kulturcentrum och har potential att utvecklas som besöksmål/besöksnod både för en lokal, nationell, internationell marknad samt en arena för evenemang i större utsträckning. Roma var tidigare Gotlands största järnvägsknut. Idag finns det en mycket uppskattad museijärnväg mellan Dalhem och Roma.

#### *Industrimark*

Roma är med sitt centrala läge intressant för tillskapandet av ytterligare mark för verksamheter och industri. I dagsläget finns ca 63 000 m<sup>2</sup> planlagt för småindustri, det mesta är dock utbyggt och nya möjligheter behöver därför identifieras. Ingen outnyttjad planlagd industrimark finns för närvarande.

### 3.4.4 LIS-områden

Inom delområdet föreslås två områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS), dessa har beslutats i de fördjupade översiktsplanerna för Östergarnslandet och Katthammarsvik. Gemensamt för dessa områden är att det redan idag finns verksamheter, bebyggelse eller att de på andra sätt i viss mån redan är ianspråkta vilket underlättar möjligheterna för fortsatt utveckling. Nedan beskrivs de olika LIS-områdena.

## LIS 16. Herrvik



Karta. LIS-område Herrvik. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

Herrviks hamn har goda möjligheter till utveckling med det fantastiska läget på Gotlands östra sida, de vackra vyerna och de pågående verksamheterna i hamnen. Herrvik är ett attraktivt område för besökare att stanna till i och strosa runt i. Här finns från alla håll utsikter över hav och intressanta strandpartier. Herrvik har goda förutsättningar att utvecklas som besöksplats för såväl enskilda besökare som för bussresenärer exempelvis från kryssningsverksamheten. Herrvik är en av få levande fiskehamnar på Gotland. Här finns landningsplats för fisk, fiskförädling och servicepunkt för fiskebåtar. Detta utgör en viktig del av platsens attraktivitet. I Herrvik finns två museer i väster – Motormuseet och Albatrossmuseet. I öster finns restaurang, café och möjligheter att skapa arbetsplatser, såväl slutna som kommersiellt inriktade. Möjligheten att peka ut området som landsbygdsutvecklingsområde i strandnära läge ger ökade förutsättningar att utveckla verksamheter både inom exempelvis fiskerinäringen och besöksnäringen.

### *Bedömning LIS*

Den workshop kring LIS-områden som genomfördes i november 2014 gav uttryck för en rad olika inriktningar för utveckling inom hamnområdet. En utveckling av Hamnkrogn med konferens- och övernattningsmöjligheter, byggande av kallbadhus, café, förtätning av fiskebodas liksom anläggning för fiskberedning/fiskförädling, maritimt centrum och museum, är några av de förslag som kom fram. En utveckling i denna riktning skulle förstärka Herrvik både som fiskehamn men också som besöksmål. Detta tillsammans med den bebyggelseutveckling som möjliggörs i planförslaget skulle det kunna ge positiva sysselsättningseffekter inom flera branscher och ett ökat underlag till Katthammarsviks service. Det skulle också kunna bidra till en förlängd turistsäsong. Av detaljplaneprocessen ska framgå hur föreslagna utveckling långsiktigt bidrar till positiva sysselsättningseffekter och/eller ökat underlag för befintlig service på landsbygden, exempelvis beskrivning av arbetstillfällena, turistnäring, underlag för lokal service, konkurrens eller samverkan med närliggande bebyggelsestrukturer, eller näringslivsverksamheter, samt bostadsbehov eller liknande som kan vara aktuellt för landsbygdsutveckling. Här kan med fördel även lyftas hur fisket främjas och tas tillvara genom en utveckling av Herrviks hamn. Sjöfartsverkets synpunkter ska beaktas vid fortsatt planläggning och bygglovsprövning. Inom området kan det inte utslutas att förekomst av föroreningar i mark och/eller sediment kan föreligga. Det finns både rödlistade och fridlysta växter, samt värdefull natur inom LIS-området vilka kräver hänsyn vid planeringen av tillkommande bebyggelse, naturvärdesinventeringar göras både väster och öster om själva hamnområdet. Detta bör närmare utredas i detaljplaneprocessen. De olika typerna av utveckling som skissas för det aktuella LIS-området behöver inte hänga ihop eller vara delar av samma koncept. Möjligheter till flera oberoende och småskaliga initiativ att utvecklas inom LIS-området ska finnas. Vid detaljpaneläggning och utveckling av föreslagna LIS-område ska riksintresset för yrkesfisket skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringens verksamhet. Hänsyn krävs till skyddsavstånd för avloppsreningsverk, vattenverk och ytvatten-bräckvatten. Inom området finns delar som ligger under 2 meter ovan hav, vilket innebär att området påverkas av stigande havsnivåer. Riktlinjer i kapitel 2, *klimatanpassning* gäller vid en utveckling av området.

Hela det föreslagna LIS-området har inte samma förutsättningar för utveckling och har därför delats in i delområden med olika inriktningar.

*För hela området gäller generellt följande riktlinje:*

- För ny bebyggelse inom område med strandskydd föreslås att ett upphävande av strandskyddet begränsar sig till att omfatta endast den föreslagna byggrätten, detta för att varken hindra eller avhålla allmänheten från att beträda området där den annars skulle ha fått röra sig fritt.

Det föreslagna LIS-området är ca 10 ha stort.

### **Grönstråk- och gång och cykelvägar**

Landskapsbildsvärdena kan förstärkas genom ett nytt grönstråk norr om vägen mot hamnen och LIS-området. Genom att anlägga en gång- och cykelväg förbi fiskehamnen skapas goda möjligheter till promenader och strövtåg som binder samman de två olika delarna och kompletteras med anslutning till gång- och cykelstråk som för vidare ut i naturen. Det

skulle även minska behov av flera stora parkeringsytor i området då besökare till fots eller cykel tryggare kan röra sig inom och igenom området. Detta bör närmare utredas i en detaljplaneprocess.

### **Delområde väster**

Området utgörs längst österut av en kraftigt förbuskad slänt på stenrikt underlag som planar ut mot gräsbevuxen strandlinje. Längst i norr övergår området i tidigare betad mark som idag delvis är igenvuxen. Ett tunt jordtäckte medger endast en lågt hållen vegetation, där framförallt inslag av karaktärsfull oxel gör sig utmärkande. Delar av området har skräpmarkskaraktär. Strax söder om markområdet viker en asfalterad väg av mot hamnplan. Som bakgrund i väster framträder Hässle klint högre belägen än det aktuella delområdet. Här pågår större delen av fiskeriverksamheten och här finns även två museer idag samt regionens bräckvattenverk. För att nyttja havets resurser och bibehålla och utveckla Östergarnslandet, är det nödvändigt att fiskerinäringens behov av hamnfaciliteter och utvecklingsutrymme tillgodoses samtidigt som platsens potential som besöksmål stärks.

Här föreslås en komplettering av hamnverksamheten med inriktning på småföretagande. Företrädelsevis med lägre byggnader som tar stöd i den likaledes lågt hållna vegetationen och med hänsyn till bakomliggande klint. Angöringen kan ske via nedfartsvägen till hamnen, som en förlängning av befintlig väg. Genom att skapa goda infrastruktur- förutsättningar för parkering och toaletter finns goda möjligheter att bygga ut kommersiell försäljning och caféverksamhet.

Området i de centrala delarna av hamnen består av plana ytor med gräs och asfalt i anslutning till hamnområdet med nedfartsväg som delar området i två delar. I västra delen ligger någon enstaka mindre förrådsbyggnad och området kantas av en trädrida som löper parallellt med vägdragning i väster. I den östra delen återfinns varvsverksamhet följd av en större trädunge. En kort angöringsväg ned mot småbåtshamnen kantas av en smal, öppen och svagt sluttande yta med enstaka byggnad som vetter mot gångväg och innersta hamninlopp.

Här möjliggörs en för bygden möjlig expansion för utveckling av hamnverksamheten. Framförallt kan öppna ytor tas i anspråk för ny hamnverksamhet, men även vissa nya kan tillskapas genom att stora delar av trädungen gallras ut. En utgallring ger även visuell kontakt med hamnen och dess inlopp. Enstaka trädindivid sparas för att ge variation och struktur. Nya angöringsvägar utgår från befintlig väg. Möjligheter till parkering ges i anslutning till angöringsväg ned mot småbåtshamnen. Intill denna angöringsväg är även en småskalig komplettering av befintlig bebyggelse tänkbar, med en lågt hållen byggnad som även fortsättningsvis garanterar öppenhet och visuell kontakt med hamnen och dess inlopp. I området är en utbyggnad av småbåtshamnen med en förlängning av båtbyggnan även möjlig.

### **Delområde öster**

En del av området består av terrasserad mark med äldre fiskeläge och genomgående vägdragning som kompletterats med nyare bodar allteftersom. Andra delen av området utgörs av plan och hårdgjord mark som upptar yta alldeles intill kaj med stabiliserande stenblock. Det har idag karaktär av parkeringsyta, vändplan och uppställningsplats. Högre liggande kalkstensplatå med mindre torpbebyggelse är belägen i bakgrunden och alldeles intill ligger restaurangverksamhet. Utanför vägbrytare i norr övergår området i naturmark med flat

berghäll alldeles invid strandlinje, där havet eroderat klinten med klippblocksras som följd. Insprängd bland klippblocken finns viss lägre vegetation och en f.d. militär bunker. På ovan liggande plata i öster löper en enklare vägdragning på ursprungsunderlag.



*Bild. Idéskiss för LIS-område i Herrvik. Illustratör Anna Paulsen.*

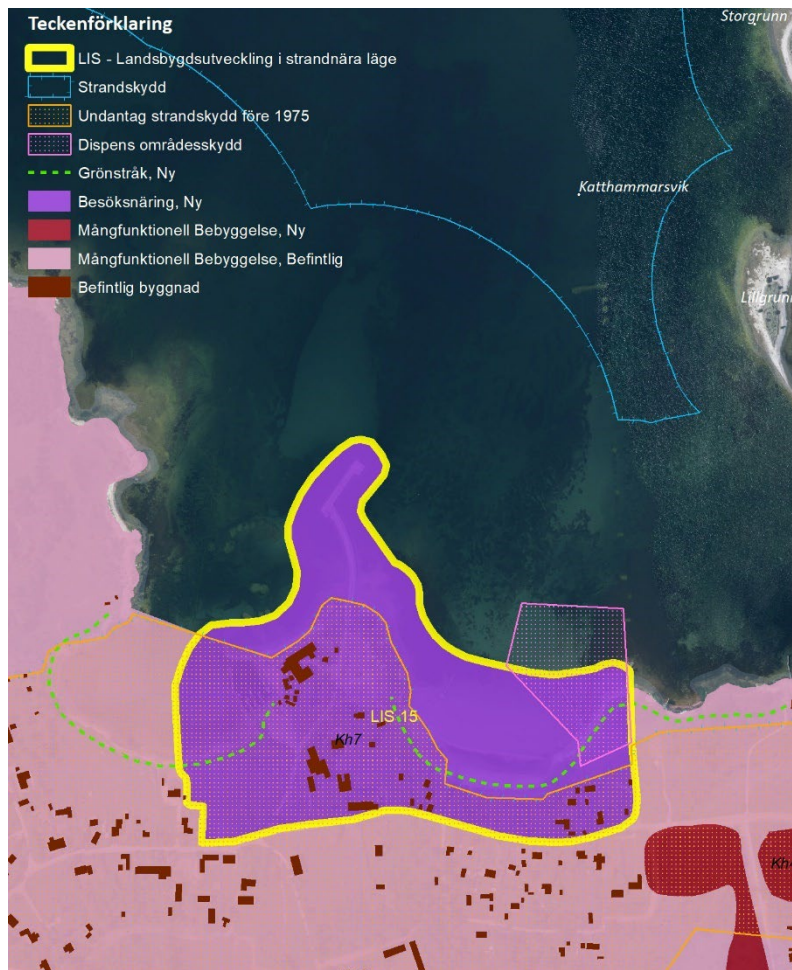
Inom fiskeläget och i dess anslutning föreslås möjlighet för enstaka komplettering av fiskebod med avsikt att fungera för ändamålsenligt bruk. Vid en komplettering är det viktigt att hänsyn tas till de äldre fiskebodarna. Anpassningen bör gälla såväl byggnadens material, skala, utformning och färgsättning som placering. En fortsatt utredning ska redovisa lämpliga och godtagbara platser till förtätning. Byggnadsnämnden har antagit Riktlinjer för fiskelägen (BN 2013-11-12 §251).

I anslutning till restaurangen föreslås möjlighet till komplettering av befintlig bebyggelse med magasinsliknande byggnader i sammanhållen volym för uthyrningsändamål. Restaurangverksamheten bör ges möjlighet att utnyttja det strandnära läget till att dels utöka den pågående verksamheten, dels utveckla verksamheter kopplade till mat, hav och rekreation som kan nära eller näras av restaurangverksamheten, exempelvis med övernattningsmöjligheter, kallbadhus, café etc. Inom det utpekade området på land bör byggnader och andra anläggningar som stöttar den beskrivna verksamheten få komma till stånd i tillräcklig utsträckning så att det har betydelse och gör skillnad för verksamhetens möjligheter att ur ekonomisk synpunkt expandera och växa och därmed skapa nya arbetstillfällen, men inte mer än att strandskyddets syfte fortfarande kan upprätthållas. Magasinsbyggnader bör anta en sådan höjd att utblickar från bakomliggande bebyggelse mot viken inte skymms.

Genom Herrviks läge och naturförhållanden finns goda möjligheter till utbyggnad av havsbaserad turism, såväl guidade fisketurer, dykturer och turer ut till Östergarnsholme. Norr om restaurangen avsätts ett område för kompletterande verksamheter som konferens, bastu med havsdopp, båtbygga och dylikt. Möjlighet att promenera ut på en pir är eftertraktat för många besökare. Genom att skapa goda infrastrukturförutsättningar för parkering och toaletter finns goda möjligheter att bygga ut kommersiell försäljning och caféverksamhet.

Önskvärt är att det skapas angöring för 2-4 bussar både i väster och öster, med möjlighet till parkering i upp till två timmar.

### LIS 15. Katthammarsvik



Karta. LIS-område Katthammarsvik, Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

#### Beskrivning

Behovet av landsbygdsutveckling på Östergarnslandet är stort. En avgörande faktor för utveckling är att Katthammarsvik även fortsättningsvis kan erbjuda olika typer av service. För att upprätthålla servicenivån är befolkningstalet avgörande.

Stora delar av Katthammarsviks samhälle har en byggnadsplan från 1970-talet. Inom byggnadsplanen är strandskyddet upphävt. Vid eventuell ändring av planen inträder strandskyddet på nytt. Det föreslagna LIS-området blir därför först aktuellt vid ändring av gällande byggnadsplan. LIS-området som föreslås är ca 13,7 ha stort.

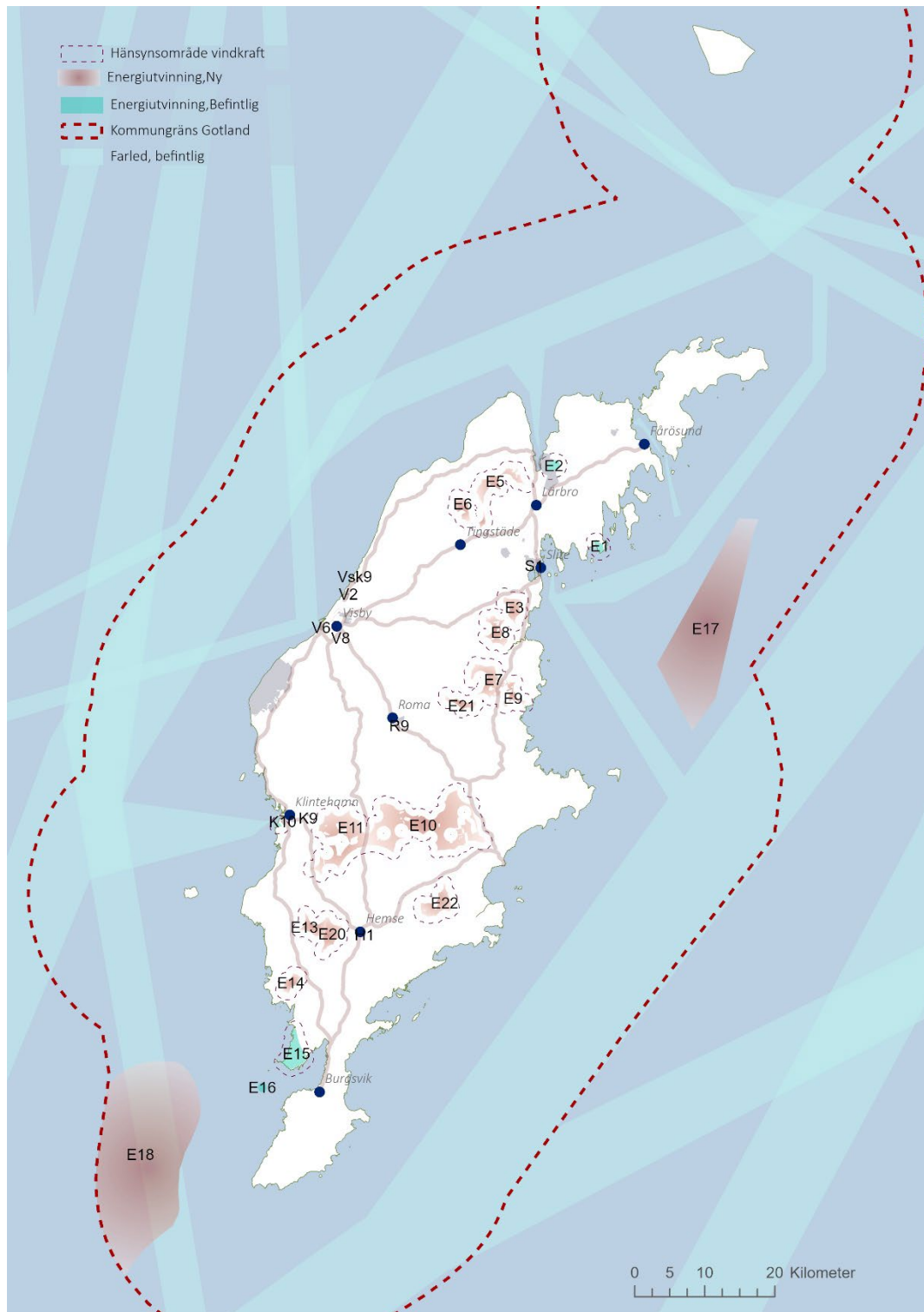
#### *Bedömning*

*LIS*

En etablering av i första hand verksamheter på en unik plats i Katthammarsvik kan bidra till en ökad inflyttning och sysselsättning. De positiva effekter som en utveckling inom utpekat LIS-område kan bidra till, bedöms stå i proportion till den eventuella skada på strandskyddets värde i det aktuella området. Inriktningen bör vara näringslivsverksamhet som genom kontakten med havet bidrar till positiva sysselsättningseffekter för Katthammarsvik. Inom området kan inte uteslutas att förekomst av föroreningar i mark och/eller sediment kan föreligga. Det finns både rödlistade och fridlysta växter, samt värdefull natur inom LIS-området vilka kräver hänsyn vid planeringen av tillkommande bebyggelse. Detta bör närmare utredas i detaljplaneprocessen. Av detaljplaneprocessen ska framgå hur föreslagen utveckling långsiktigt bidrar till positiva sysselsättningseffekter och/eller utökad underlag för befintlig service på landsbygden, exempelvis beskrivning av arbetstillfällen, turistnäring, underlag för lokal service, konkurrens eller samverkan med närliggande bebyggelsestrukturer eller näringsverksamheter, samt bostadsbehov eller liknande som kan vara aktuellt för landsbygdsutveckling. Hänsyn krävs till skyddsavstånd för avloppsreningsverk, vattenverk och ytvatten-bräckvatten. Inom området finns delar som ligger under 2 meter ovan hav, vilket innebär att området påverkas av stigande havsnivåer. Riktlinjer i kapitel 2, *klimate Anpassning* gäller vid en utveckling av området.



### 3.4.5 Energiutvinning



Karta. Energiutvinning

I delområdet Mellersta Gotland föreslås följande område för Energiutvinning:

## E10

### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft.

### *Ställningstagande*

Område där nyetablering av vindkraft kan prövas. Området utgörs till stor del av täktverksamhet. Region Gotland förespråkar vindkraftsutbyggnad i området före täktverksamhet. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5*.

### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar och MSA-yta. Berör RI värdefulla ämnen och material, kalksten. Inom nordvästra området finns kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer. Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

## E21

### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft.

### *Ställningstagande*

Område där nyetablering av vindkraft kan prövas. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5*

### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar och MSA-yta. Inom området finns kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer. Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

### 3.4.6 Roma

- Roma kategoriseras som område med *Mångfunktionell bebyggelse*.
- Flera utvecklingsområden för bostäder pekas ut i Roma
- En mångfald av bostäder i form av villor, radhus, flerbostadshus och studentbostäder bör eftersträvas
- Ett utvecklingsområde för verksamheter pekas ut i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde.
- Möjligheten att tillskapa solceller på dammarna utreds.
- Ett område för idrott och skola pekas ut på den så kallade cirkusplatsen i anslutning till Romaskolan för att tillgodose skolans behov.
- En utveckling bör bidra till att knyta ihop bygden: Roma samhälle–Kungsgården–Gotland Grönt centrum.
- Eftersom Roma ligger mitt i den gotländska jordbruksbygden är ett ianspråktagande av jordbruksmark en förutsättning för att kunna utveckla Romas samhälle och bidra till bostadsförsörjningen och näringslivsutvecklingen med en resurseffektiv bebyggelseutveckling i närhet till befintlig bebyggelse. Hänsyn till god jordbruksmark föreslås därför att underordnas behovet av tätortsutveckling för de på plankartan redovisade områdena.

- Det finns en begränsad kapacitet för anslutning till allmänt vatten och avlopp. Storskalig investering i vatten och avloppsinfrastruktur beräknas vara möjligt efter 2035.

Roma ligger mitt i det stråk av bördig jordbruksmark som löper diagonalt över Gotland från Klintehamn till Slite. Befolkningsutvecklingen de senaste 30 åren är positiv. Bygden har en relativt ung befolkning och har goda förutsättningar för att växa mer. Roma är ett centrum i området med bland annat skola (förskola och skola åk F–9), äldreboende, trygghetspunkt, bibliotek samt god kommersiell service. Här finns också Lövsta landsbygdscentrum med skola och lärcentrum (naturbruksprogrammet på gymnasienivå). Vid Kungsgården i Roma finns ett kulturcentrum med bland annat teater och konst. I Roma finns slutstationen för museijärnvägen Hesselby–Roma. Bygden har ett aktiv idrottsförening och ligger inom pendlingsavstånd till Visby.

Romas bebyggelsen består mestadels av villor eller mindre flerbostadshus i kluster längs väg 143. Den högsta befolkningstätheten finns strax norr och söder om centrumområdet med bibliotek, restaurang och detaljhandel. Stora delar av Roma samhälle är idag ej planlagt. De södra delarna av Roma samhälle är detaljplanelagda.

### **Näringslivsutveckling**

Roma är en företagsam bygd med ett gott företagsklimat. I Roma samhälles sydöstra del finns mark planlagt för verksamheter och industri. Området karaktäriseras delvis av miljöstörande verksamheter som återvinningsverksamhet samt regionens reningsverk. Sockerbruksområdet är idag ej planlagt. En detaljplaneläggning av sockerbruksområdet kan fungera som ett verktyg för att säkerställa det befintliga verksamhetsområdet och i samband med detta kan tillskapandet av ytterligare ytor för småindustri- och verksamhetsändamål möjliggöras.

### **Friluftsliv och rekreation**

Enligt sociotopkarteringen som utfördes 2020 kan man dra slutsatsen att tillgången på grönområden i Roma är god men att kvalitén på de platser som ingår i den kan förbättras. I förbättringsförslagen från sociotopkarteringen sticker sport och träning samt lek ut som aktiviteter som saknas i Roma.

Promenadstråk används flitigt i Roma, och fågelskådning vid dammarna är populärt. Flera av de mest populära platserna i Roma är kulturmiljöer. Roma Kungsgård med sina alléer, museijärnvägen och Roma klosterruin är omtyckta besöksmål, antingen som en utflykt i sig eller som ett delmål under en promenad eller springtur. De mest använda områdena av barn och unga är Kloster vallen, Hammaren, Sockerparken och områdena omkring biblioteket med lekplats och ungdomsgård.

Vid Roma finns skogsområden och naturområden (Sockerparken med intilliggande skog, Lärkparken med intilliggande skog, dammarna, Hammaren) som används flitigt för rekreation. Söder om Roma tätort i Halla socken finns Klosteränge naturreservat med några av Gotlands äldsta ekar.

Alléeträden runt Kungsgården utgör karaktäristiska landskapselement i och kring Roma. Kring tätorten finns dessutom utspridda skogspartier som tillsammans med alléerna gör att Roma har en till ytan sett relativt stor mängd träd. Förutom att bidra till platsens karaktär ger träden många ekosystemtjänster, bland annat förbättrad luftkvalité, kylningseffekt och

bullerdämpning. I och invid de östra delarna av Romas dammar finns relativt utbredda områden med sumpskog och lövskogslundar som delvis är klassade som nyckelbiotoper. Det lilla naturområdet vid Stenstugu och delar av områdena vid Kungsgården samt delar av Prästänge har värdefulla naturtyper och nyckelbiotoper kopplade till hävdad betesmark.

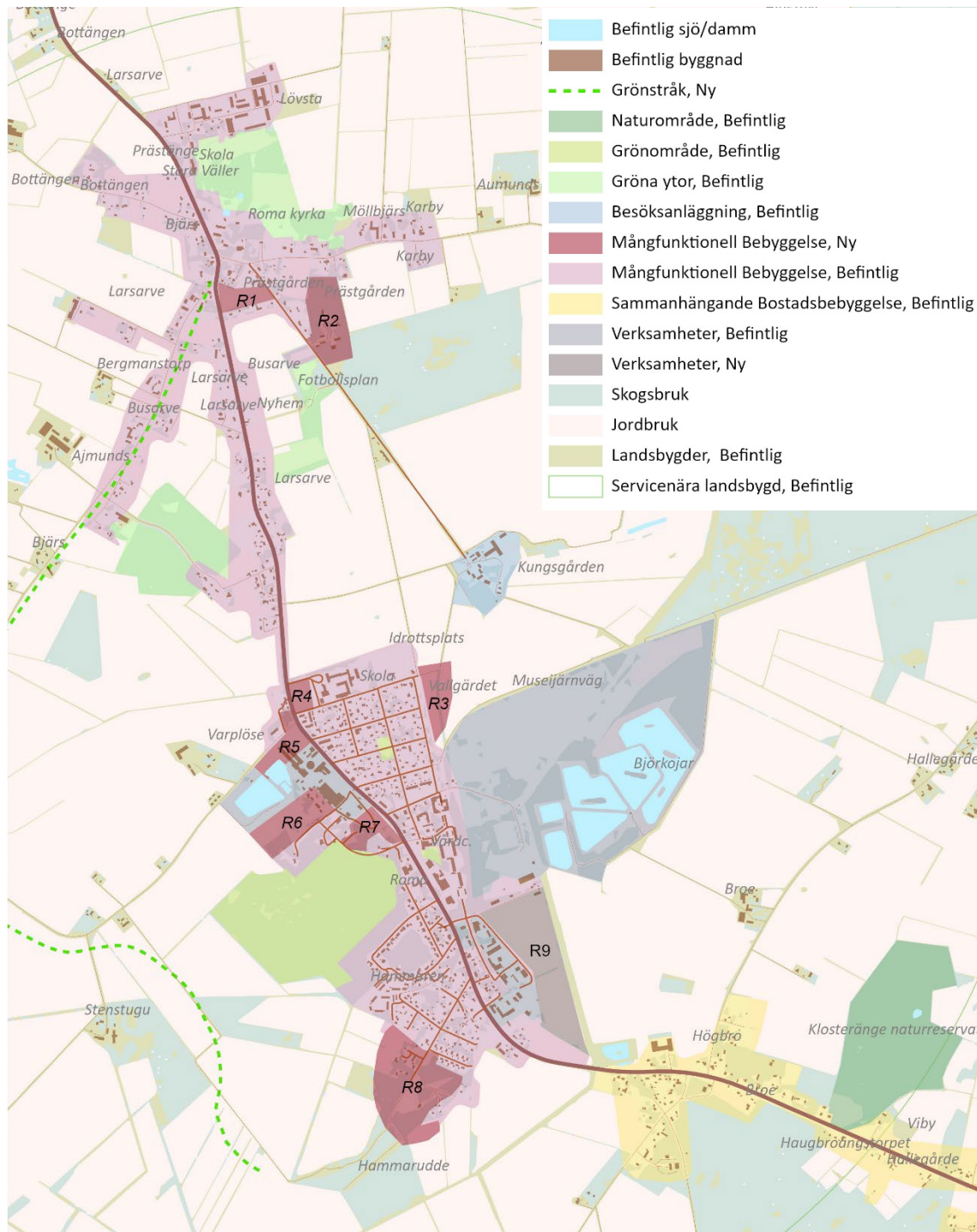
### **Trafik och infrastruktur**

Bygdens geografiska läge, mitt på Gotland, innebär att kollektivtrafikförbindelserna gör det relativt lätt att pendla. Stomlinjetrafiken för kollektivtrafik passerar genom Roma. Övergripande riktlinjer för transporter anges i *kap 2.7 och 2.8*

I enlighet med de övergripande riktlinjerna som presenteras i *kap 2.7 Utveckla hållbara och fossilfria transportsystem* är Roma en av tätorterna där en cykelplan för arbetspendling med cykel och ökad tillgänglighet i och kring de större tätorterna tas fram. I *kap 2.8 Öka framkomligheten och trafiksäkerheten på Gotlands vägar* anges med utgångspunkt i handboken "Rätt fart i staden" att arbetet med hastighetsöversyner i Visby och övriga tätorter bör prioriteras.

I de fall ny bebyggelse uppförs nära vägar behöver trafikbullersituation utredas vidare. Riktlinjer för trafikbuller och luft finns i kapitel 2.2 *Öka hälsofrämjande och förebyggande insatser*.

## Utvecklingsområden



Karta. Mark- och vattenanvändning Roma

## R1. Kyrkbyn

### *Beskrivning*

Området ligger strax söder om Roma kyrka vid väg 143. Landskapsbilden är öppen.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder i form av radhus och liknande bebyggelse. Ej villor. Marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras bostadsförsörjning som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Området ska i första hand anslutas till allmänt vatten- och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2035.

### *Hänsyn*

Området ligger inom värdetrakt för ädellövskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Området ligger inom riksintresse kulturmiljö, bebyggelsens påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön bör utredas i en detaljplaneprocess. Det finns lågpunkter inom området som kräver hänsyn. Lokal dagvattenhantering med fördröjning och vid behov rening i enlighet med dagvattenhandboken krävs för nybyggnadsområdena för att inte påverka kemisk status negativt i Gothemsån. Infart kan påverka biotopskyddad allé. Skyddsavstånd till landsväg och trafikbuller behöver utredas.

## R2. Skogen vid Lärkparken

### *Beskrivning*

Området ligger söder om Roma kyrka och Öster om Lärkparken. Området utgörs till stor del av skog.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för huvudsakligen bostäder i form av radhus, lägre flerbostadshus och liknande bebyggelse. Ej villor. Området ska i första hand anslutas till allmänt vatten- och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2035.

### *Hänsyn*

Skyfallskartering indikerar områden som riskerar att översvämmas. Inför en exploatering ska en dagvattenutredning genomföras som både hanterar lokalt omhändertagande av dagvatten enligt dagvattenhandboken och åtgärder vid risk för översvämning. Områden har betydelse för friluftslivet, sociotopsvärden inom området och tillgängligheten till omgivande naturområden bör värnas. Området ligger inom värdetrakt för ädellövskog, en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Området ligger inom riksintresse kulturmiljö, bebyggelsens påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön bör utredas inom ramen för detaljplaneprocessen.

## R3. Vallgärdet

### *Beskrivning*

Området nås via Klostervägen. Området består av en asfalt, gräsmatta, buskage med träd, banvall och jordbruksmark.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder i form av flerbostadshus eller radhus. Lämpligt läge för seniorbostäder. Området ska i första hand anslutas till allmänt vatten- och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2035. Lokal dagvattenhantering med fördröjning och vid behov rening i enlighet med dagvattenhandboken. Marken utgörs av jordbruksmark, inom detta

område prioriteras bostadsförsörjning som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse.

#### *Hänsyn*

Befintlig banvall är viktig för friluftslivet och bevaras som ett promenadstråk. Området ligger inom värdestrakt för ädellövskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Området ligger inom riksintresse kulturmiljövård, i detaljplaneringsprocessen bör påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön utredas. Skyfallskartering indikerar områden som riskerar att översvämmas, inför en exploatering bör en dagvattenutredning genomföras. Lokal dagvattenhantering med fördröjning och vid behov rening i enlighet med dagvattenhandboken krävs för nybyggnadsområdena för att inte påverka kemisk status negativt i Gothemsån.

### **R4. Skolan**

#### *Beskrivning*

Området ligger mellan Romaskolan och väg 143.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsyta för skola och idrott. Området ska i första hand anslutas till allmänt vatten- och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2035.

#### *Hänsyn*

Delar av området kan kräva skyddsåtgärder mot trafikbuller. Värdestrakt för ädellövskog. Skyfallskartering indikerar partier som riskerar att översvämmas, inför en exploatering bör en dagvattenutredning genomföras. Lokal dagvattenhantering med fördröjning och vid behov rening i enlighet med dagvattenhandboken krävs för nybyggnadsområdena för att inte påverka kemisk status negativt i Gothemsån.

### **R5. Varplöse del 1**

#### *Beskrivning*

Område vid korsningen mellan brukshotellet och väg 143. Området används i nuläget för solcellsanläggning. Området utgör en entré till Roma samhälle.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder i kombination med verksamheter, handel och annan service i bottenplan. Området bör prövas för flerbostadshus, radhus och liknande bebyggelse. Bebyggelsen bör bidra till att skapa en väl gestaltad entré till Roma. Lämpligt läge för student- eller seniorbostäder. Bebyggelse bör orienteras mot samhället och befintlig genomfartsväg. Området ska i första hand anslutas till allmänt vatten- och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2035.

#### *Hänsyn*

Delar av området kan kräva skyddsåtgärder mot trafikbuller. Ny bebyggelse ska anpassas så att pågående och framtida utveckling av verksamheter vid den tidigare sockerfabriken inte hindras. Vid detaljplanläggning bör närmare utredning av störning från nuvarande angränsande miljöfarliga verksamheter ske. Området ligger inom värdestrakt för ädellövskog, en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Skyfallskartering indikerar partier som riskerar att översvämmas, inför en exploatering bör en dagvattenutredning genomföras.

Hänsyn krävs till angränsande aktiv jordbruksmark. Området ligger inom föreslaget sekundärt vattenskyddsområde för kommunal vattentäkt, det är oklart om vattenskyddsområdet kommer att fullföljas.

## **R6. Vid Sockerbruket**

### *Beskrivning*

Området ligger bakom det gamla sockerbruksområdet.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för blandad markanvändning, bostäder, verksamheter, handel eller annan service. Den befintliga bebyggelsekaraktären bör tas tillvara vid en eventuell utveckling av bostäder och bostadsanpassade verksamheter. Optimalt vore om del av sockerparken och del av fabriksområdet bildar en egen exploateringsfastighet som möjliggör boende och verksamheter. I detta sammanhang vore det önskvärt om delar av befintligt fabriksstängsel kan tas bort så att det nya exploateringsområdet och delar av fabriksbyggnaden blir en enhet. Området ska i första hand anslutas till allmänt vatten- och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2035.

### *Hänsyn*

Ny bebyggelse ska anpassas så att pågående och framtida utveckling av verksamheter vid den tidigare sockerfabriken inte hindras. Vid detaljplaneläggning bör närmare utredning av störning från nuvarande angränsande miljöfarliga verksamheter ske. Sockerparken har högt värde för friluftslivet. Tillgängligheten genom området till Sockerparken bör studeras samt sociotopsytor inom området. Området ligger inom värdetrakt för ädellövskog, en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Häckplats för backsvalor. Skyfallskartering indikerar partier som riskerar att översvämmas, inför en exploatering bör en dagvattenutredning genomföras. Hänsyn krävs till angränsande aktiv jordbruksmark. Området ligger inom föreslaget sekundärt vattenskyddsområde för kommunal vattentäkt, det är oklart om vattenskyddsområdet kommer att fullföljas.

## **R7. Varplöse del 2**

### *Beskrivning*

Området ligger mellan Sockerparken och väg 143 och gränsar till det gamla sockerbruksområdet.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder i kombination med verksamheter, handel eller annan service. Området bör prövas för flerbostadshus, radhus och liknande bebyggelse. Lämpligt läge för student- eller seniorbostäder. Bebyggelsen bör orienteras mot samhället och befintlig genomfartsväg. Området ska i första hand anslutas till allmänt vatten- och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2035.

### *Hänsyn*

Ny bebyggelse ska anpassas så att pågående och framtida utveckling av verksamheter vid den tidigare sockerfabriken inte hindras. Vid detaljplaneläggning bör närmare utredning av störning från nuvarande angränsande miljöfarliga verksamheter ske. Ligger inom yttre skyddszon för avloppsdammar. Området är utsatt för trafikbuller. Området gränsar till



Sockerparken som har högt värde för friluftslivet, tillgängligheten genom området till Sockerparken bör bevaras. Området ligger inom värdestrakt för ädellövskog, en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Skyfallskartering indikerar partier som riskerar att översvämmas, inför en exploatering bör en dagvattenutredning genomföras. Området ligger inom föreslaget sekundärt vattenskyddsområde för kommunal vattentäkt, det är oklart om vattenskyddsområdet kommer att fullföljas.

## **R8. Björksarve**

### *Beskrivning*

Området ansluter till ett befintligt småhusområde vid Hammargatan.

### *Ställningstagande*

Utveckling med bostäder i form av villor. Områdets lantliga karaktär bör bevaras, vilket innebär större fastigheter. Radhusbebyggelse kan också vara möjligt och förutsätter då större gemensamma lek- och grönområden. Området ligger utanför allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp, vatten och avlopp ska i första hand lösas enskilt via gemensamhetsanläggning.

### *Hänsyn*

Inom områden finns ängsmark och sociotopsytter att värna vid en exploatering. Det finns ett område som ingår i ängs- och betesmarksinventeringen som angivits som restaurerbart. Jordbruksmarken undantas från bebyggelse. I närheten av området finns en skjutbana med tillstånd, detta bör beaktas vid en eventuell exploatering. Bullerberäkningar behöver göras för att klargöra på vilket sätt området berörs av detta. Om skjutbanan avvecklas kan hela det föreslagna området användas. Vid avveckling krävs sanering av mark (främst kulfång) innan ändrad markanvändning kan genomföras. Det är positivt om en sanering kan utföras. Hänsyn krävs till angränsande aktiv jordbruksmark.

## **R9. Roma kloster verksamhetsområde**

### *Beskrivning*

Området ligger i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde och reningsverk.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för omgivningspåverkande och tillståndspliktiga verksamheter. Marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras nya företagsetableringar och nya arbetstillfällen som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Området ska anslutas till allmänt vatten- och avlopp, kapacitet beräknas finnas efter 2035.

### *Hänsyn*

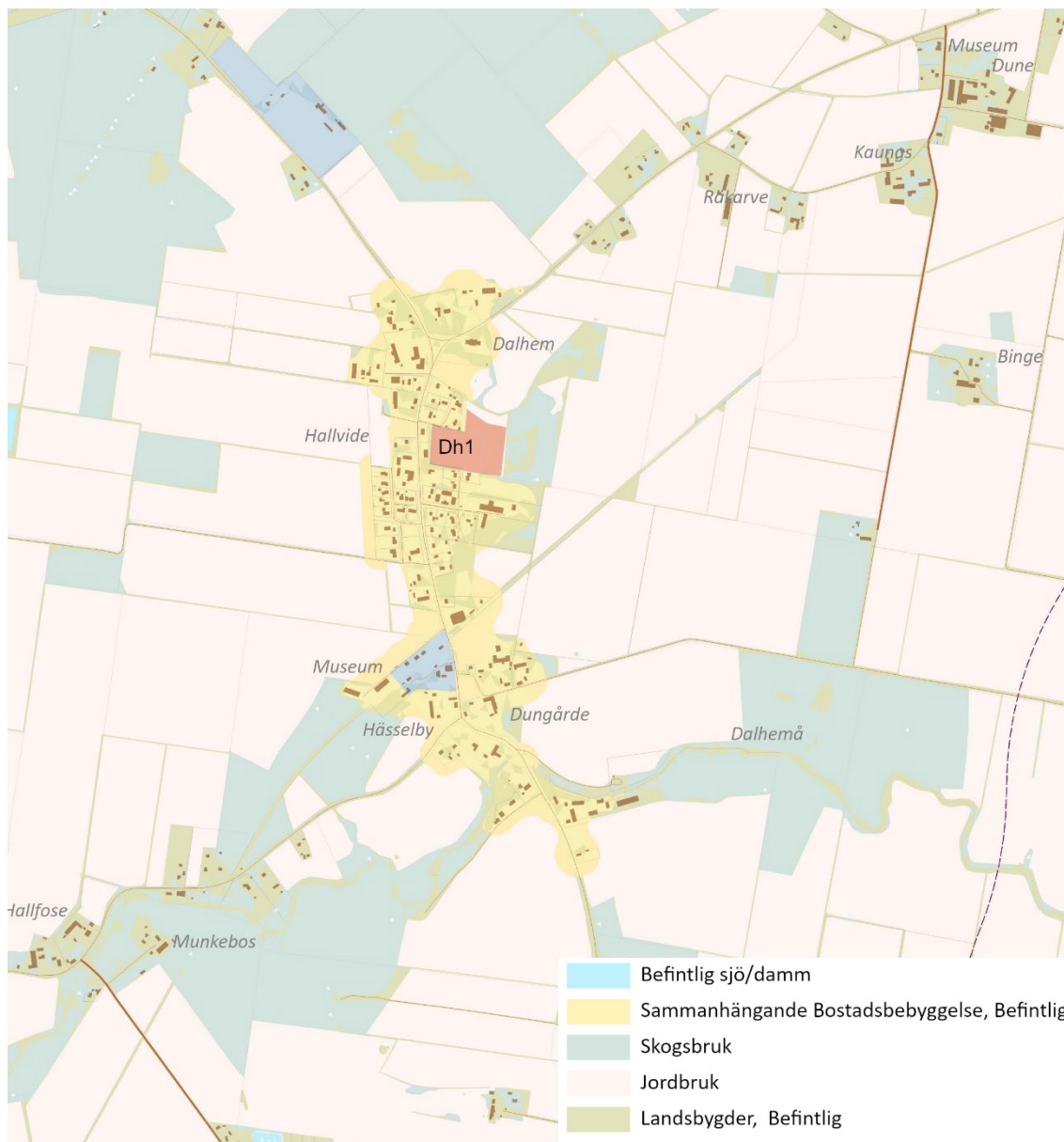
Ligger inom inre och yttre skyddszon för avloppsdammar och yttre skyddszon pumpstation. Hänsyn bör tas till reningsverkets utvecklingsbehov. Vid etablering av verksamheter ska hänsyn tas till närliggande befintlig bostadsbebyggelse. Området ligger inom värdestrakt för ädellövskog; en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband.

### 3.4.7 Dalhem

- Dalhem kategoriseras som *sammanhängande bostadsbebyggelse* som tillsammans med Roma föreslås utgöra tyngdpunkterna för den framtida lokaliseringen för bebyggelseutvecklingen i delområdet.
- På plankartan redovisas en yta för exploatering av bostadsbebyggelse. Föreslaget område utgörs av jordbruksmark. Eftersom Dalhem ligger mitt i den gotländska jordbruksbygden är ett ianspråktagande av jordbruksmark en förutsättning för att kunna utveckla Dalhems samhälle. Hänsyn till god jordbruksmark föreslås därför att underordnas behovet av tätortsutveckling för de på plankartan redovisade området.
- Det anvisade bebyggelseområdet som anses lämplig motsvarar utbyggnadsbehovet under planperioden (ca 2 villor per år). Målsättningen är att bevara Dalhems småskaliga karaktär.
- Det finns en begränsad kapacitet för anslutning till allmänt vatten och avlopp. Storskalig investering i vatten och avloppsinfrastruktur beräknas vara möjligt efter 2035.
- Skyfallskartering indikerar risk för översvämning och kvarstående vatten varför planförslaget justerats till granskningen.

Dalhem ligger på slätten, omgiven av jordbruksmark och med myrmarker i väster och öster. I socknen finns 27 stora och medelstora gårdar förutom prästgården. Samhället består huvudsakligen av enbostadshus/villor. I Dalhem finns förskola och skola F-6. Samhället har en stark idrottstradition och strax norr om samhället ligger Dalhems idrottsplats. I Dalhem finns ett järnvägmuseum och från Tule station startar en museijärnväg mellan Dalhem och Roma, via Roma Kungsgård. Mellan Roma Kungsgård (Romakloster) och Dalhem kan man vandra en 7 km lång pilgrimsled. Vid Dalhemsåns kvarndamm finns även en 2 km lång vandringsled. Närheten till serviceorten Roma och centralorten Visby kombinerat med den lilla bykänslan gör områdets attraktivt att leva i.

Norra delen av samhället, kring Dalhems kyrka omfattas av riksintresse för kulturmiljövård.



Karta. Mark- och vattenanvändning Dalhem

### Dh1. Dalhem samhälle, östra

*Beskrivning:* Detaljplan 09-PLN-117, från 1961 gäller på stor del av ytan och användningen Allmänt ändamål. Området ansluter till befintlig bebyggelse.

*Ställningstagande:* Utvecklingsområde för bostäder i form av villor, radhus eller parhus. Komplettering av befintligt villaområde kan vara möjlig om ändring av gällande detaljplan sker. Området ska i första hand anslutas till allmänt vatten- och avlopp. Kapacitet beräknas finnas efter 2035.

*Hänsyn:* Vid exploatering bör hänsyn tas till riksintresse för kulturmiljövård. Området ligger inom värdestrakt för ädellövskog, en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Delar av området kan beröras av strandskydd för inlandsvatten. Ligger inom yttre skyddszon för pumpstation.

### 3.4.8 Ljugarn och Alskog

- För att ge Ljugarns samhälle möjlighet att växa föreslås att ny bostadsbebyggelse prövas i skogsområdet i norra delen av samhället i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Utvecklingsområde för besöksanläggning pekas ut i Alskog.
- Exploateringar utöver föreslagna utvecklingsområden saknar kapacitet för anslutning till allmänt vatten och avlopp. Vatten beräknas vara klart 2025. Vidare storskaliga investeringar i vatten och avloppsinfrastruktur beräknas vara möjligt efter 2040.
- Ljugarn ingår i kategorin *sammanhängande bostadsbebyggelse*.
- I sydvästra delen av Ljugarn föreslås att gällande detaljplan för industri på jordbruksmark upphävs.

Ljugarn är ett kustsamhälle och en gammal badort med en långsträckt badstrand i öster. Ljugarn ingår i kategorin *sammanhängande bostadsbebyggelse*. Ljugarn är en attraktiv boendeort för framförallt fritidsboende men även permanentboende. Här finns en livsmedelsbutik, camping, pensionat, vandrarhem, restauranger, fiskeläge. I norra delen av samhället ligger Vitvär fiskeläge och raukfältet Folhammar och söder om samhället ligger hamnen.

Ljugarn utvecklades under 1800-talet till en för gotländska förhållanden betydelsefull handelsplats för export av bland annat kalk, spannmål och trävaror. Under 1900-talets början etablerades pensionat och sommarvillor, vilka förutom de stora naturvärdena bidrog till Ljugarns utveckling som bad- och turistort. Fram till i dag har bebyggelsen successivt förtätats med permanent- och fritidsboende öster och väster om Störvägen samt norrut mot Vitvårs fiskeläge

## Utvecklingsområden



Karta. Mark och vattenanvändning i Ljugarn

### LJ1. Butrajvs

#### Beskrivning

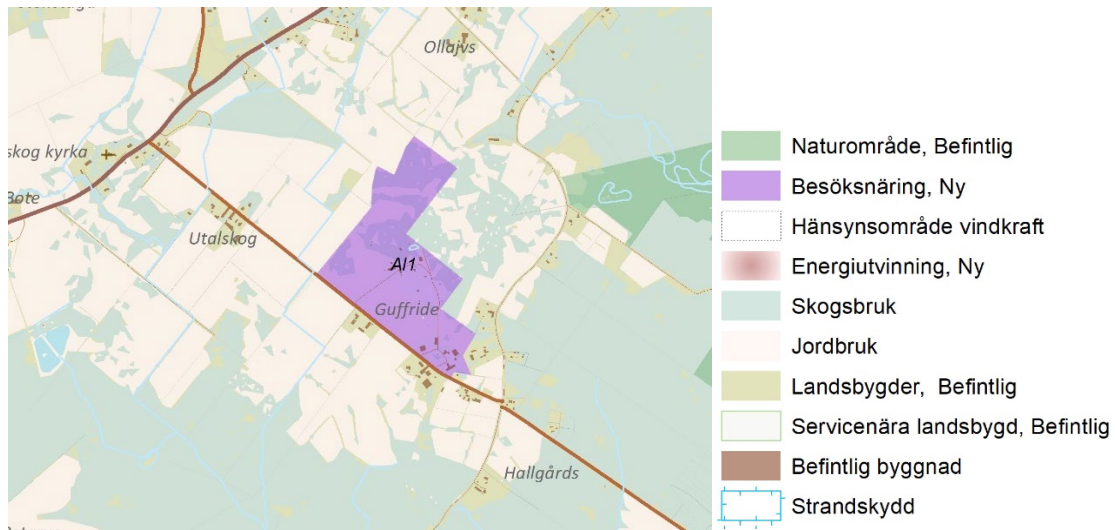
Möjlig expansion av Ljugarn norrut. Planuppdrag finns.

#### Ställningstagande

Utvecklingsområde för bostäder i form av villor och ny gatustruktur. Inom området sparas naturmark och gröna passager. Området bör i första hand anslutas till allmänt vatten- och avlopp.

#### Hänsyn

Exploatering bör ske restriktivt då området har många naturvärden att ta hänsyn till. Naturvärdesinventering krävs. Områden ligger inom riksintresse för naturvård. Inom området finns sumpskog och vattendrag. Inom området finns delar som riskerar översvämning, dagvatten måste utredas vidare. Området ligger inom värdestrakt för barrskog, en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Området har betydelse för friluftslivet.



Karta. Mark och vattenanvändning i Alsökog

## A11. Besöksanläggning i Alsökog

### Beskrivning

På platsen har tidigare funnits ett zoo. Anläggningens historik fram till nedläggningen 2008 är fortfarande synlig men området har inte utnyttjats publikt sedan dess. De flesta av zooanläggningens byggnader och inhägnader finns ännu kvar i till synes i hyfsat skick och skulle, i de fall det är möjligt med ny användning, kunna bidra till ytterligare en årsring för området och skulle kunna medföra en spännande framtidsutveckling för en plats som har mycket synliga band till ett historiskt kulturbruk kring djurhållning och jordbruk.

### Ställningstagande

Utvecklingsområde för besöksanläggning med anknytning till den historiska landskapsbildningen och kulturlandskapet. Området bör i första hand anslutas till allmänt vatten och avlopp. Kapacitet för anslutning till allmänt vatten beräknas finnas efter 2025. Enskild avloppsanläggning med slamavskiljare och efterföljande rening i mark av blandat avloppsvatten bör undvikas. Planuppdrag finns med syfte att pröva lämpligheten för hotell- och konferensanläggning med band till det historiska kulturbruket kring djurhållning och jordbruk på platsen.

### Hänsyn

Området ligger inom värdestrakt för ädellövskog, en utveckling bör värna ekologiska spridningssamband. Området ingår i riksintresse för Kulturmiljövården, riksintresset yttrar sig bland annat genom rika fornlämningsmiljöer. Inom området finns skyddsvärd natur och jordbruksmark (betesmark och nyckelbiotop). En eventuell planläggning bör ske på sådant vis att brukandet av den angränsande jordbruksmarken inte begränsas.

### 3.4.9 Katthammarsvik

- Planförslaget innefattar flerfamiljshus, radhus, men även friliggande villor om ca 80 nya bostadsenheter. Bostadsbebyggelsen bör kunna kombineras med icke störande verksamheter.
- Exploateringar utöver föreslagna utvecklingsområden saknar kapacitet för anslutning till allmänt vatten och avlopp. Vidare storskaliga investeringar i vatten och avloppsinfrastruktur beräknas vara möjligt efter 2040.

Katthammarsvik har hundraåriga anor som bruksort för kalkstensindustrin, fisket och de senaste femtio åren även för turismen. Detta har satt en särskild prägel på bebyggelsen där gamla kalkstenspatrongårdar samsas med mindre torp, trävillor och sommarstugor. Detta förslag för utveckling av Katthammarsvik vill möjliggöra för ny bebyggelse och näringslivsutveckling. Förslaget pekar ut områden för nyetablering av både villor och flerfamiljshus liksom områden för komplettering. Syftet är att genom ett möjliggörande av ny bebyggelse bidra till inflyttning och att bibehålla och utveckla befintlig service. Översiktsplanen föreslår även ett så kallat LIS-område (Landsbygdsutvecklingsområde i strandnära läge) inom Katthammarsvik för att möjliggöra näringslivsutveckling och stärka samhället som serviceort och öka dess attraktivitet både som boende-, arbets- och besöksort. Plankartan pekar ut förslag till ändrad/ny markanvändning samt de markområden där den pågående markanvändningen och/eller gällande byggnadsplan är styrande. Stor vikt har lagts vid det sociala perspektivet i planförslaget och en sociotopkartering genomfördes inom ramen för framtagande av nuvarande FÖP Katthammarsvik 2025, vilken kommer att ersättas av denna översiktsplan när denna vinner laga kraft.

Katthammarsvik har en stark bykaraktär. Föreslagna områden för exploatering förstärker den bebyggelsestruktur som Katthammarsvik har idag och som är ett resultat av hur samhället historiskt växt fram. Bebyggelsen samlas utefter och i anslutning till samhällets huvudväg – Jacob Häggs väg, och som förtätning kring de äldre centrala delarna kring sockencentra vid Östergarn kyrka och gamla skola. En utveckling av bostäder längs Lassar Kviar i höjd med idrottsplatsen sammanbinder tydligare tre målpunkterna i dagens samhälle, livsmedelsaffären, kyrkan/företagshotell/restaurang och hamnen/badplatsen.

Planförslaget redovisar några områden med en markanvändning som inte är förenlig med gällande byggnadsplan från 1970. En bedömning har gjorts utifrån dagens behov vilket resulterar i att byggnadsplanen bör ändras för dessa platser. Även områden som inte tidigare varit planlagda har föreslagits. Genom att bebyggelsen hålls samlad kan det omgivande landskapet hållas fri från bebyggelse. Närheten till naturen är en stor kvalitet för både boende och besökare. Bebyggelsen i Katthammarsvik idag är mycket varierad i utformning och byggnadsstil. Här blandas gamla kalkpatrongårdar med villor, radhus och enklare sommarhus.

#### Riktlinjer för utveckling i Katthammarsvik

- Den sammanhållande karaktären för samhället är den låga bebyggelsen (max 2 våningar) vilket även fortsatt ska vara tongivande för Katthammarsvik
- Tillkommande bostads- och servicebebyggelse bör också anpassas till och underordna sig den befintliga miljön.

- Flertalet av de utpekade områdena ligger i skogsmiljö. En skoglig karaktär på dessa tomter ska därför eftersträvas.
- Vid bygglovspliktiga ändringar av särskilt värdefull bebyggelse ska projektering bygga på en antikvarisk förundersökning.
- Komplettering i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö kräver en anpassning till den befintliga bebyggelsen vad gäller placering, skala och utformning. Projektering ska inledas med att byggherren beställer en antikvarisk förundersökning för att på ett tidigt stadium utreda kulturmiljöns specifika värden och förutsättningar.
- Förutom de riktlinjer som föreslås i respektive utvecklingsområde gäller översiktsplanens övergripande riktlinjer i kap 2.
- Inom föreslagna nya utvecklingsområden ges möjlighet att etablera verksamheter som går att kombinera med boende. Områdena är schematiskt utlagda på plankartan. Exakta gränser för möjlig exploatering klarläggs i detaljplaneskedet efter platsens förutsättningar.

#### **På grund av de särskilda markförutsättningarna i Katthammarsvik föreslås följande riktlinjer för ny bebyggelse:**

- Lägsta golvnivå minst 50 cm över omkringliggande mark. Detta gäller även för områden som inte ligger i direkt anslutning till kusten.
- Källarlösa hus.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).
- För att förhindra översvämningar till följd av överbelastade ledningsnät bör ett riktmarke vara att avrinning ej ökar efter exploateringen utan företrädesvis minskar.

En mer detaljerad avvägning mellan olika intressen görs i detaljplaneskedet.

#### **Naturstråk**

Planförslaget möjliggör för en etablering av naturstråk längs havet. Se beskrivning under LIS-område.

#### **Utveckling av Kattviken och småbåtshamnen**

För att förbättra möjligheten att ströva längs havet från småbåtshamnen till Vike föreslås ett naturstråk längs med kusten. Det skulle också kunna knyta samman de rekreativstråk som idag går genom Ojselhagen ner mot havet. Det föreslagna LIS-området möjliggör för en expansion av befintliga verksamheter liksom för nya i första hand verksamheter kopplade till besöksnäring. Eventuell tillkommande bebyggelse bör vara i karaktär med fiskeläget och hållas till max 1 plan. Siktvyer mot Annas Nöje bör tas i beaktande. Då markområdet ligger lågt bör geotekniska/ hydrologiska undersökningar genomföras vid detaljpaneläggning. Bostäder är ej lämpigt. En möjlighet är även att flytta parkeringen hit som kan kombineras med uppställning av husbilar samt busshållsplats, för att på så sätt möjliggöra för en annan markanvändning i anslutning till pirområdet. Byggnadsnämnden har antagit Riktlinjer för fiskelägen (BN 2013-11-13 §251).

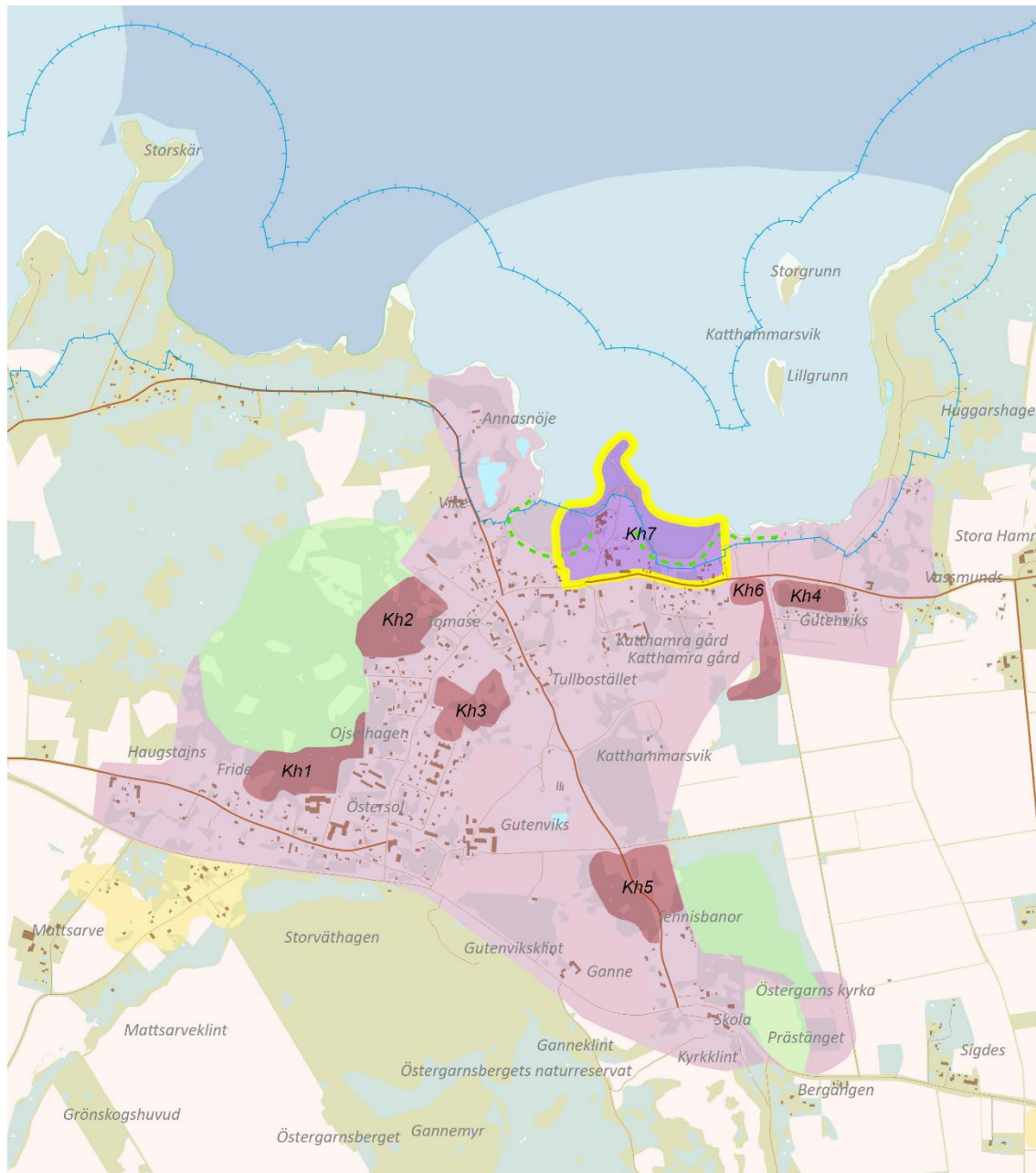
#### **Rekreativområde Ojselhagen**











I Katthammarsvik har invånarna nära till grönområden och till havet. Det präglar livet för invånarna i Katthammarsvik och speglas i sociotopkarteringen då många uppskattar naturen och de anlagda gröonstråken och promenadvägarna som finns i Katthammarsvik såsom



Amiralens väg och slingan i prästskogen. I sociotopkarteringen framkom en vilja att kunna röra sig närmare havet. I planförslaget uppmuntras därför ett naturstråk längs med havet i Katthammarvik. Vid exploatering längs med havet bör möjligheterna för att tillgängliggöra stranden och havet ytterligare ses över. Grönstrukturen är viktig som social mötesplats men också för växt- och djurliv och som ekosystemtjänst genom exempelvis fördröjning av dagvatten. I planförslaget pekas Ojselhagen ut som rekreationsområde för att säkerställa invånarnas tillgång till tätortsnära natur. Det innebär att åtgärder för att tillgängliggöra den tätortsnära skogen uppmuntras samt åtgärder som underlättar möjligheten att ta sig ut i Ojselhagen/skogsområdet. Rekreationsområdet är ett resultat av sociotopkarteringen där det pekades ut som ett område med många stråk och flertalet sociotopvärden. I planförslaget står det kvar som rekreationsområde för att peka på vikten av att bevara och stärka detta vid framtida exploatering. Möjligheten att ta sig ut i Ojselhagen är en fråga som i samband med detaljplaneläggning bör beaktas.

## Utvecklingsområden



	Befintlig sjö/damm
	Befintlig byggnad
	Grönstråk, Ny
	Gröna ytor, Befintlig
	Besöksnäring, Ny
	Mångfunktionell Bebyggelse, Ny
	Mångfunktionell Bebyggelse, Befintlig
	Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig
	Värdefullt havsområde
	Skogsbruk
	Jordbruk
	Landsbygder, Befintlig
	Servicenära landsbygd, Befintlig

*Karta. Mark- och vattenanvändning i Katthammarsvik.*

## **Kh1. Ojselhagen – nedanför äldreboendet**

### *Beskrivning*

Området är idag en del av skogsområdet Ojselhagen med en höjdrygg i södra delen. Det är gångavstånd till affär, kollektivtrafik och rekreationsområde.

### *Ställningstagande*

Exploatering ska ske genom detaljplaneläggning. Här föreslås flerbostadshus i två våningar med utvändiga entréer i skoglig miljö anpassade till terrängen. Det är viktigt att behålla en tydlig skogsridå mot äldreboendet men med koppling till den låga radhusbebyggelsen i öster. Området kan angöras via förlängning från Ganneväg som kopplas ihop med Estrids väg. Eventuellt kan enstaka friliggande villatomter tillkomma utmed den nya anslutningsvägen mellan Ganne väg och Estrids väg. För bebyggelse i skogsmiljö förespråkas träpanel i dov kulör. Bebyggelsen bör anpassas till naturen. Ca 15-20 lägenheter kan tillkomma samt eventuellt enstaka tomter för friliggande villor. En komplettering av redan befintlig radhusbebyggelse/flerbostadshus kan vara en möjlig utveckling. Det är av stor vikt att möjligheten att ströva genom området kvarstår och att tillgängligheten till rekreationsområdet säkerställs vid eventuell exploatering. Området bör i första hand anslutas till allmänt vatten- och avlopp.

### *Hänsyn*

Delar av området riskerar att översvämmas enligt skyfallskartering. Inför en exploatering ska en dagvattenutredning genomföras som både hanterar lokalt omhändertagande av dagvatten enligt dagvattenhandboken och åtgärder vid risk för översvämning. Vid detaljplaneläggning ska hänsyn tas till förekommande naturvärden.

## **Kh2. Tomase**

### *Beskrivning*

Området är idag en del av skogsområdet Ojselhagen.

### *Ställningstagande*

En exploatering av området bör ske genom detaljplaneläggning. Här föreslås friliggande villor på naturtomter. Det är viktigt att bevara tallar och naturmark i möjligaste mån vid exploatering samt behålla en växtlighetsridå mot befintliga villatomter. Träpanel i dova kulörer förespråkas. Tomtstorleken bör därför inte understiga 1200 kvm. Uppskattningsvis kan 16 villatomter tillkomma. Angöring till området föreslås via Tillys väg samt från planlagd angöring en bit norr ut på Jacob Häggs väg. Dessa angöringsvägar kan även göra Ojselhagen mer tillgänglig som rekreationsområde. Området bör i första hand anslutas till allmänt vatten-och avlopp.

### *Hänsyn*

I anslutning till området finns sankmark vilket bör tas hänsyn till vid exploatering. Det är av stor vikt att möjligheten att ströva genom området kvarstår och att tillgängligheten till rekreationsområdet säkerställs vid eventuell exploatering.

## **Kh3. Gutenviks**

### *Beskrivning*

Området är idag planlagt som parkmark men föreslås som bebyggelseområde för bostäder. En ändring av gällande detaljplan måste ske vid exploatering.

### *Ställningstagande*

Här föreslås friliggande villor men området lämpar sig även för radhusbebyggelse i 1 1/2 plan. Högre byggnadshöjder anses inte lämpligt med hänvisning till områdets vegetation och bebyggelsemönster. Det är en fördel om möjligheten att röra sig genom området kvarstår samt att utblickar tas tillvara vid eventuell exploatering. För friliggande villor bör tomtstorleken inte understiga 1500 kvm för att bibehålla den befintliga bebyggelsekaraktären i området. Området bör i första hand anslutas till allmänt vatten-och avlopp.

### *Hänsyn*

Inom området kan det finnas blöta och låga partier. Vid en exploatering bör den äldre ängs- och hagkaraktären beaktas. Vid planläggning bör även bevarande av grön korridor för flora och fauna liksom för sociala värden beaktas.

## **Kh4. Haralds hage**

### *Beskrivning*

Området är idag planlagt som parkmark men föreslås som bebyggelseområde för bostäder.

### *Ställningstagande*

En ändring av gällande detaljplan måste ske vid exploatering. Här föreslås friliggande villor men området lämpar sig även för radhusbebyggelse i max 1 1/2 plan. Planläggning får utreda i vilken omfattning ny exploatering kan vara möjlig i förhållande till exempelvis bevarande av öppenhet och placering i förhållande till vägen samt naturvärden. Området bör i första hand anslutas till allmänt vatten-och avlopp.

### *Hänsyn*

Ny exploatering bör ske restriktivt eftersom områdena delvis omfattas av alvarmark och

därför innehåller höga naturvärden samt värden för friluftslivet utifrån det strandnära läget och de oexploaterade öppna landskapen. En sådan exploatering utifrån dessa riktlinjer är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande från den tidigare fördjupade översiktsplanen från 2017.

### **Kh5. Ganne Lassar Kviar**

#### *Beskrivning*

Området sträcker sig på båda sidor av Lassar Kviar. Större delen av området är kraftigt igenvuxet på senare tid med sly och enbuskar.

#### *Ställningstagande*

Bebyggelseområde där exploatering ska ske genom detaljplaneläggning. En ny etablering av bostäder är lämpligt i detta område norr om/ i höjd med idrottsplatsen på båda sidor längs Lassar Kviar. Bebyggelse ska placeras rytmiskt längs vägen liksom befintlig bebyggelse. 1-1½ plan småhus. Inom hela området förespråkas trähus på naturtomt i en färgskala som harmoniserar med naturen. Klintkanten längs Grogarnsberget sätter en tydlig horisont som ställer krav på byggnadernas höjd och placering, samt att de lämnar utblickar mot klinten. Vatten och avlopp ska lösas enskilt med gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap. I dagsläget finns en VA-aktör som kan erbjuda anslutning till samfällighetens VA-nät. Uppskattningsvis kan ca 15-20 bostäder rymmas inom föreslaget bebyggelseområde.

*För den östra delen i anslutning till idrottsplatsen gäller följande riktlinjer för detaljplaneläggning:*

- Tillkommande bebyggelse ska hålla distans till och inte inkräkta på de inre delarna av området och dess natur samt till vandringsleden Amiralens väg som löper i ytterkant av området i öster. Närmast tennisbanorna är det även möjligt med turismverksamhet.
- Inom området förekommer blöta partier, främst i norr, vilket kräver närmare utredningar.
- En florainventering bör ligga till grund för hur detaljplanen utformas.

*För västra delen av området möjliggörs för en glesare exploatering än i den östra delen. Följande riktlinjer gäller vid detaljplaneläggning:*

- Bebyggelse ska placeras så att de stärker skogsbrynet och bidrar till en förstärkning av landskapsrummet.
- Den äldre mer högresta skogen bör fungera som avgränsning av lokalisering av bebyggelse.
- Äldre träd ska i stor utsträckning sparas med inriktningen bebyggelse i skog och naturtomter.
- Norra delen av området mot infarten till Gutenviks gård bör planläggas som naturmark och inte bebyggas utan istället öppnas upp. Att öppna upp området genom bebyggelse på naturtomter gynnar sannolikt naturvärdena på platsen.
- Det finns både små fuktiga partier och grusalvar i skogen vilka bör lämnas orörda om möjligt vid en exploatering.

- Det är viktigt ur kulturmiljösynpunkt att bevara landskapsbilden och det pågående betet både mot länsväg 560 och mot Lassar Kviar/Katthammra gård. I utkanterna av det aktuella området där karaktären av högre växtlighet möter betesmark finns ett antal fornlämningarna, bl. a odlingsrösen och stensträngar från 1700- och 1800-tal. Dessa kan i samband med ev exploatering bättre friläggas och bli ett attraktivt tillskott till boendemiljön.
- Fornlämningar får inte tas bort.
- Delar av området är sankt och närmare utredningar krävs för att säkerställa markens lämplighet.
- Riktlinjer för hänsynsavstånd till lantbruksverksamhet ska följas vid exploatering.
- En gång- och cykelväg kan binda ihop området med Katthammarsviks samhälle.

### *Hänsyn*

Området ingår i värdestrakt för gräsmarker. Större delen av det östra området är utpekad av Länsstyrelsen som "Kalkgräsmarker" – en naturtyp prioriterad för skydd inom EU. Även om denna mark inte betats på mycket länge är jordtäcknet tunnare och igenväxningen går långsammare. Naturvärdena bedöms som något högre men inte omistliga. En florainventering bör ligga till grund för hur detaljplanen utformas. I den västra delen finns ett skogsområde som är utpekad som "Västlig Taiga" - en naturtyp prioriterad för skydd inom EU. Äldre träd ska i stor utsträckning sparas med inriktningen bebyggelse i skog och naturtomter. Det finns både små fuktiga partier och grusalvar i skogen vilka bör lämnas orörda om möjligt vid en exploatering. Det är viktigt ur kulturmiljösynpunkt att bevara landskapsbilden och det pågående betet både mot länsväg 560 och mot Lassar Kviar/Katthammra gård. I utkanterna av det aktuella området där karaktären av högre växtlighet möter betesmark finns ett antal fornlämningarna, bl. a odlingsrösen och stensträngar från 1700- och 1800-tal. Dessa kan i samband med ev exploatering bättre friläggas och bli ett attraktivt tillskott till boendemiljön. Fornlämningar får inte tas bort. Delar av området är sankt och närmare utredningar krävs för att säkerställa markens lämplighet. Riktlinjer för hänsynsavstånd till lantbruksverksamhet ska följas vid exploatering. En exploatering utifrån dessa riktlinjer är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande från den tidigare fördjupade översiktsplanen från 2017.

## **Kh6. Vassmunds**

### *Beskrivning*

Området utgörs idag av betesmark och skog och kan utgöra en förlängning av Katthammarsviks samhälle utefter Grogarnsvägen/Östergarn Grogarns som kantas av mindre gårdar, hagar och små skogspartier. Efter vägen mot Hammaren ges vackra utblickar mot havet och omgivande öppna marker.

### *Ställningstagande*

Område där viss komplettering av bostäder kan ske genom bygglovsprövning eller detaljplanläggning utmed vägen samt i dess närhet. Tillkommande bebyggelse ska följa nuvarande bebyggelsemönster. Utblickar mot havet ska bevaras. Delar av området är sankt och närmare utredningar krävs för att säkerställa markens lämplighet. Vid bygglovsprövning ska särskilt naturvärden beaktas för lämplig lokalisering. Området är igenvuxet och öppna kalkgräsmarker finns endast fläckvis i området. Genom västra delen rinner en bäck som bör

skyddas vid eventuell verksamhet i närheten. Västra delen av området ligger inom Naturre-  
servatet Gotlandskusten vilket innebär att Länsstyrelsen hanterar dispensansökan vid even-  
tuell bebyggelse. I dagsläget är det ej möjligt att ansluta tillkommande bostäder till allmänt  
VA. Enskild/ samfällid vatten- och avloppslösning och provpumpning och redovisning av  
vattenkvalitet krävs. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands pro-  
jekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förbe-  
rett att kunna ingå i det allmänna verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap. Del  
av marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras bostadsförsörjning som  
allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse.

#### *Hänsyn*

Delar av området är sankt och närmare utredningar krävs för att säkerställa markens lämp-  
lighet. Vid bygglovsprövning ska särskilt naturvärden beaktas för lämplig lokalisering. Om-  
rådet är igenvuxet och öppna kalkgräsmarker finns endast fläckvis i området. Genom västra  
delen rinner en bäck som bör skyddas vid eventuell verksamhet i närheten. Västra delen av  
området ligger inom Naturre-  
servatet Gotlandskusten vilket innebär att Länsstyrelsen hante-  
rar dispensansökan vid eventuell bebyggelse.

#### **3.4.10 Östergarnslandet**

- Elva utvecklingsområden för främst bostäder pekas ut i anslutning till befintlig bebyg-  
gelse. Områdena bygger på fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet som har im-  
plementeras i granskningsförslaget.
- Två områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen pekas ut.
- Två områden för besöksändamål redovisas.
- Exploateringar utöver föreslagna utvecklingsområden saknar kapacitet för anslutning  
till allmänt vatten och avlopp. Vidare storskaliga investeringar i vatten och avlopps-  
infrastruktur beräknas vara möjligt efter 2040.

#### **Ställningstagande Befintlig sammanhängande bostadsbebyggelse på Öster- garnslandet**

Område som ligger utanför de särskilt utpekade bebyggelseområdena och utanför de allra  
viktigaste upplevelse- och bevarandeområdena, men där det idag finns en inte alltid helt  
sammanhängande befintlig bebyggelse. Tillkommande bebyggelse inom detta område be-  
döms kunna ske i en omfattning som inte kräver planering genom detaljplan, d.v.s. som  
kompletteringar till den befintliga bebyggelsen. Inom dessa områden ska översiktsplanens  
övergripande riktlinjer ligga till grund för bedömningen vid bygglovsprövning.

Planområdet är beläget längst österut på Gotland och utgörs av socknarna Anga, Kräk-  
lingbo, Gammelgarn, Östergarn samt del av Ardre. Området uppgår till nästan 180 km<sup>2</sup> in-  
klusive Östergarnsholm. Den geografiska avgränsningen är den samma som den fördju-  
pade översiktsplanen från 1995, samt den avgränsning som görs i översiktsplanen Bygg  
Gotland 2010-2025. Ljugarn ingår alltså inte i planområdet, ett ställningstagande som gjor-  
des redan under 1970-talet. Östergarnslandet karaktäriseras av den säregna naturen, fiskelä-  
gena, de populära sandstränderna och inte minst Torsburgen och Grogarnsberget.

### **Begreppet Östergarnslandet**



Redan vid mitten av 1600-talet ingick Ala, Anga, Ardre, Gammalgarn, Kräklingbo och Östergarn socknar i Kräklinge ting som i stort sett överensstämmer med dagens avgränsning av Östergarnslandet. Region Gotland har under modern tid i sin planering gjort olika indelning av området. I den fysiska riksplaneringen från 1977 avsåg Östergarnslandet Östergarn, Gammalgarn och delar av Ardre, Kräklingbo och Anga socknar. I områdesplan för Östergarnslandet från 1985 blir sockengränserna för Östergarn, Gammalgarn, Ardre (ej Ljugarn), Kräklingbo och Anga rådande för indelningen. Även den fördjupade översiktsplanen som antogs 1995 har den geografiska indelningen av Östergarnslandet. Den fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet antogs 2017. Denna fördjupning har till detta granskningsförslag implementerats i översiktsplanen varför denna kommer att ersättas av den nya översiktsplanen när den vinner laga kraft.

Att öka attraktiviteten i den fysiska miljön är en tillväxtfaktor. Östergarnslandet erbjuder en god livsmiljö som inkluderar kulturliv, kultur- och naturmiljö och till viss del samhällsservice. Naturliga samlingsplatser för gemenskap är viktigt för de som bor här året runt. Östergarn har utvecklat nätverk där goda möjligheter för delaktighet och inflytande har skapats för att gemensamt stärka ortens utveckling och tillväxt. Detta gynnar både permanentboende och besöksnäringen. Att kunna påverka levnadsförhållanden på orten och att kunna utveckla och förbättra livsmiljön stärker självkänslan och är viktiga förutsättningar för ett gott liv och en bra boendemiljö. Östergarnslandets roll för den regionala tillväxten måste uppmärksammas, särskilt eftersom människors livsmiljövärderingar är avgörande för en stor del av landsbygden, och mindre orter har utmärkta boendemiljöer. Dock finns problem med utflyttning, bristande servicenivå och brister i infrastrukturen. Tillgång till offentlig service, sociala mötesplatser och kommersiellt utbud är viktigt för att en ort ska kunna bli attraktiv och är av avgörande betydelse för den framtida utvecklingen. Det är angeläget att stödja lokalt verksamma företag med t ex förankring i den lokala miljön för att stärka ett boendebaserat näringsliv. Utbyggnaden av IT-strukturen i regionen (bredband) ökar möjligheterna att arbeta på distans eller att etablera företag utanför tätorterna och det i sin tur gör det möjligt att människor kan välja sitt boende utifrån livsmiljökriterier.


















## Utvecklingsområden



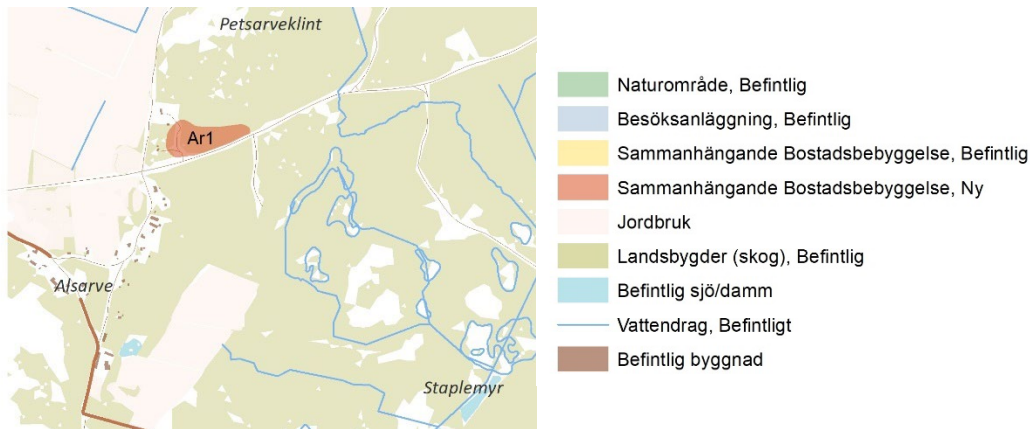
- |   |  |
|---|--|
|  Befintlig sjö/damm                          |  Energiutvinning, Ny              |
|  Befintlig byggnad                           |  Hänsyns område vindkraft         |
|  Naturområde, Befintlig                      |  Värdefullt havsområde            |
|  Besöksnäring, Ny                            |  Landsbygder, Befintlig           |
|  Besöksnäring, Befintlig                     |  Servicenära landsbygd, Befintlig |
|  Besöksanläggning, Befintlig                 |  Skogsbruk                        |
|  Mångfunktionell Bebyggelse, Befintlig       |  Jordbruk                         |
|  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |  |
|  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny        |  |

Karta. Mark- och vattenanvändning för Östergarnslandet, västra delen



- |   |   |   |                                  |
|---|---|---|----------------------------------|
|  | Befintlig sjö/damm                          |  | Värdefullt havsområde            |
|  | Befintlig byggnad                           |  | Skogsbruk                        |
|  | Grönstråk, Ny                               |  | Jordbruk                         |
|  | Gröna ytor, Befintlig                       |  | Landsbygder, Befintlig           |
|  | Besöksnäring, Ny                            |  | Servicenära landsbygd, Befintlig |
|  | Besöksnäring, Befintlig                     |   |                                  |
|  | Mångfunktionell Bebyggelse, Ny              |   |                                  |
|  | Mångfunktionell Bebyggelse, Befintlig       |   |                                  |
|  | Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |   |                                  |
|  | Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny        |   |                                  |

Karta. Mark- och vattenanvändning för Östergarnslandet, östra delen



Karta. Mark- och vattenanvändning för Ardre, väg mot Östergarnslandet

## Ög1. Kräklingbo Gurpe

### Beskrivning

Området är beläget söder om väg 631 i Kräklingbos västra del och karaktäriseras idag av en samling bebyggelse kring äldre gårdsstruktur. Redan på karta från 1700-talet över Östergarnslandet finns Gurpe gård utpekad vilket indikerar på att plasten har varit bebyggd och hävdad långt tidigare än så. Bebyggelsen har varit lokaliserad till vägen och i anslutning till produktionsmarken som fortfarande idag överensstämmer väl med hur den brukades under 1700-talet. Dagens bebyggelse består av mindre sten- och trähus, både permanent- och fritidshus. Det föreslagna området är placerat i fin uppvuxen skog i nord-sydlig riktning i förhållande till vägen, vilket stämmer väl överens med hur markanvändningen i övrigt ser ut i området. En komplettering av nya bostäder intill befintlig bebyggelse kan stötta Kräklingbo skolas upptagningsområde. Området trafikeras av skolskjuts.

### Ställningstagande

En utveckling av bebyggelse i området bör föregås av detaljplaneläggning. Området bör planeras på ett sådant sätt att den skogliga karaktären bibehålls samt förhålla sig gestaltungsmissigt till den befintliga bebyggelsen. Friliggande villor med trä- eller stenfasad utefter befintlig vägstruktur förespråkas. Vid detaljplaneläggning kan krav på naturvärdesinventering komma att ställas. Jordartskartan indikerar sandavlagring närmast vägen vilket antyder förutsättningar för avlopp. Vattenredovisningskrav gällande både kvalitet och kapacitet kommer att ställas när planuppdrag ges. Enskilda gemensamma VA-lösningar förordas vid exploatering.

### Hänsyn

Området har enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering delvis större sammanhängande ytor där vatten kan bli stående. Området berörs också av flödesvägar. Detta bör tas hänsyn till vid exploatering. Värde trakt barrskog

## Ög2. Kräklingbo prästgården

### Beskrivning

Området ligger i direkt anslutning till befintligt bostadsområde vid Kräklingbo kyrka. I närheten ligger Kräklingbo skola (F-6) samt förskola. Genom att föreslå bebyggelse i denna

del förstärks känslan av entré till de centrala delarna av socknen Kräklingbo. Här ligger den gamla sockenkärnan med kyrka, skola och förskola samt ett antal verksamheter. Området trafikeras av kollektivtrafik. Bebyggelseområdet förtätar och stöttar den samlade bebyggelsen i Kräklingbo. Ett 60-tal bostäder kan rymmas inom området.

#### *Ställningstagande*

Exploatering bör ske genom detaljplaneläggning. Vid exploatering bör gröna ytor för lek avsättas. Angöring bör planeras både från skolan och från Alavägen. Exploatering kan genomföras genom två separata detaljplaner då exploateringsgrad och karaktär kan skilja sig åt, men krav ställs på att de två delarna förhåller sig till varandra och att en förbindelselänk mellan områdena genomförs i form av gång- och cykelväg, dock ej för biltrafik. En etablering på marken närmast Alavägen skulle kunna ge ett ytterligare tillskott av bostäder genom detaljplaneläggning. Delar av området utgörs idag av en mindre areal jordbruksmark. En exploatering av bostäder bidrar till inflyttning till Kräklingbo och kan bidra till ett ökat elevunderlag till skolan. Bebyggelsen bör planeras i ett slag med stöd av ett gestaltungsprogram/skiss med inriktning mot variation av bebyggelse med en rural byliknande villa- eller radhuskaraktär, max 1-1½ plan. Karaktären av bebyggelse i natur bör bibehållas. Utblick över kyrkan bidrar till en vacker bostadsmiljö. I den inre större delen av området uppskattas omkring 50 bostäder vara möjligt. Enskilda gemensamma VA-lösningar förordas vid exploatering. Vattenredovisningskrav gällande både kvalitet och kapacitet kommer att ställas när planuppdrag ges. Idag finns en avloppsanläggning som försörjer bostadsrättsföreningen vilket eventuellt skulle vara möjligt att skala upp. I annat fall förordas individuell VA-försörjning med dricksvattenuttag från enskilda brunnar och avloppshantering med uppsamling av klosettvattnen (toalett med spolvolym mindre än 1 liter) i slutna tank och lokal BDT-rening. Marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras bostadsförsörjning som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse.

#### *Hänsyn*

Inom denna del av området är förståelsen för landskapsrummet viktigt samt att bevara siktlinjer mot kyrkan och att lämna den äldre ängsmarken på höjden obebyggd för att inte generera riksintresset Kräklingbo kyrka. Vid exploatering bör hänsyn tas till befintliga åkerkanter där det kan finnas en del rödlistade åkerogräs värda att bevara. Värde trakt för ädellövskog. Området har enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering delvis större sammanhängande ytor där vatten kan bli stående. Området berörs också delvis av flödesvägar. Detta bör tas hänsyn till vid exploatering.

### **Ög3. Gammelgarn Gannarve-änge**

#### *Beskrivning*

Området är placerat längs med väg 558 som förbinder Gammelgarn kyrka med länsväg 631 mot Kräklingbo och Katthammarsvik. Inom området finns det framförallt permanenta bostäder, både mindre jordbruk med djurhållning och villor, samt ett antal fritidshus. Under senare år har både nya fritidshus och permanentus uppförts. All mark på östra sidan om vägen är idag stängslad vacker skogsbetesmark med inslag av våtar längre in från vägen. På västra sidan ansluter området till åker- och betesmark och till Torsburgen. Inom området finns förutom jordbruksverksamhet även försäljning av cyklar och gräsklippare. Området trafikeras idag av närtrafik och skolskjuts till Kräklingbo skola.

#### *Ställningstagande*

En utbyggnad av ytterligare bostäder är möjligt på framförallt östra sidan av vägen i höjd med befintliga tomter. Detta innebär att större delen av marken fortsatt kan fungera som betesmark. På västra sidan om vägen kan med försiktighet ytterligare ett mindre antal tomter kunna tillskapas med utblickar över den öppna marken. Enskild VA-försörjning med dricksvattenuttag från enskilda brunnar och avloppshantering med uppsamling av klosett-vatten (toalett med spolvolym mindre än 1 liter) i slutna tank och lokal BDT-rening förordas. Tunna jordtäckan för infiltration, dock indikerar jordartskartan på bättre förutsättningar väster om vägen. Provgropar i området indikerar grusig sand. Vattenredovisningskrav gällande både kvalitet och kapacitet kommer att ställas när planuppdrag eller förhandsbesked ges. Avlopp bör lösas gemensamt.

#### *Hänsyn*

Hänsynsavstånd till pågående djurhållning bör beaktas. Det är viktigt att inte dränera våtarna i området. I beteshagen växer rikligt med orkidéer. Jordbruksmarken undantas från bebyggelse. Värde trakt för barrskog.

### **Ög4. Davide norra**

#### *Beskrivning*

Området ligger i anslutning till befintliga sommarstugor i en attraktiv del av Gammelgarn med närhet till badstränder och naturreservatet Östergarnsberget. Området består av mestadels skogsmark och ligger i anslutning till betesmark.

#### *Ställningstagande*

Exploatering bör föregås av detaljplaneläggning. Vid lokalisering av ny bebyggelse bör byggnader placeras i anslutning till vägen och i skogen. Öppna ytor och utblickar bör sparas. Vid exploatering ska ny bebyggelse ta stöd i befintlig bebyggelsestruktur och anpassas till landskapet. 1½ plan, hus i skog och naturtomter förespråkas. Planläggning enbart möjlig om vatten och avlopp går att lösa via gemensamhetsanläggning. Bebyggelseområdet ingår i det område där fastigheter har möjlighet att ansluta sig till privat VA-aktör och samfällt VA-ledningsnät vilket innebär goda möjligheter att ansluta denna del till ett bärkraftigt vatten- och avloppssystem framöver.

#### *Hänsyn*

I närheten av området finns en mast till vilket hänsyn måste tas vid exploatering. För att med säkerhet bedöma skyddsvärdet av delar av skogen och skogliga element såsom värdefulla träd samt för att kunna placera tillkommande bebyggelse med hänsyn till naturen bör en naturvärdesinventering ingå i detaljplaneprocessen. Området ligger delvis inom riksintresse för naturmiljö men en exploatering skulle inte innebära påtaglig skada på riksintresset om hänsyn tas till befintligt bebyggelsemönster och bibehållande av alvarmark. Jordbruksmarken undantas från bebyggelse.

### **Ög5. Östergarn Sandviken**

#### *Beskrivning*

Området är lokaliserat till det attraktiva Sandvikenområdet på Östergarn. Inom gångavstånd finns naturreservatet Sandviken med välbesökt badplats. Kollektivtrafik trafikerar

området sommartid, men året runt av skolskjuts till Kräklingbo skola. Serviceorten Katt-hammarsvik ligger inom 5 km. Bebyggelseområdet ligger i ett område med högt bebyggelse-tryck på Östergarnslandet.

#### *Ställningstagande*

En exploatering bör föregås av detaljplaneläggning. Området angränsar till och ligger delvis inom en befintlig detaljplan och angränsar till campingområde. I detaljplaneprocessen bör närmare utredas i vilken omfattning exploatering kan vara möjlig samt utreda lämpliga områden att avsätta för grönstråk och naturmark. För området förespråkas bostadsändamål med fristående hus med högst en våning. Riktlinjerna för bebyggelse och bygglov är vägledande i utformningen av detaljplanen.

Området utgörs av A1-område. För vatten krävs provpumpning a) och redovisning av vattenkvalitet b) vid planläggning. Jordartskartan indikerar berggrund överlagrad av ett jordtäckte tjockare än en meter med stor genomsläpplighet, exempelvis sand och/eller grus. Området ingår i det område där fastigheter har möjlighet att ansluta sig till privat VA-aktör och samfällt VA-ledningsnät vilket innebär goda möjligheter att ansluta denna del till ett bärkraftigt vatten- och avloppssystem framöver. En samfällad lösning förordas för bebyggelseområdet.

#### *Hänsyn*

För att säkerställa att en exploatering inte skall innebära påtaglig skada på riksintresse för naturvården bör en oberoende florainventering göras av ytan under blomningssäsong innan bygglov ges. Även hänsyn till riksintresse för kulturmiljövärden bör beaktas vid en eventuell exploatering. Jordbruksmarken undantas från bebyggelse.

## **Ög6. Gammelgarn Tjockhagen**

#### *Beskrivning*

Området är lokaliserat i fyrvägskorsningen (väg 556 och 559) som delar vägar mot Sjauster/Ljugarn, Sandviken och Gammelgarn/Katthammarsvik. Idag betas området under delar av året och det finns ett antal magasin och maskinhallar på platsen. Området har sköna utblickar över jordbrukslandskapet och på grund av en längre tids bete och mager jord har karaktäristiska tallar bildats vilka bör sparas i hög utsträckning vid ev. exploatering. Intill området ligger den gamla affären, en fin träbyggnad som under sommartid huserar ett litet galleri. Sommartid trafikeras området med kollektivtrafik. Närhet till stränderna Sjauster, Grynge och Sandviken. Ca 5 km till serviceorten Katthammarsvik.

#### *Ställningstagande*

De lågvuxna tallarna bör fortsatt vara dominerande inom området, bebyggelsen bör bestå av enplanshus med gavel mot vägen så att släpp med utblickar mot landskapet blir kvar. Marken sluttar mot sydöst och vilket gör att de befintliga maskinhallarna inte känns dominerande. Ändrad användning av någon av maskinhallarna med verksamhet för publikt ändamål är en möjlig utveckling. Exploatering bör föregås av detaljplaneläggning. A3-område med krav på gemensam avloppslösning (ex gemensam infiltration) vid nybyggnation alternativt samlokalisering med befintliga infiltrationer. Jordartskarta indikerar sandavlagring. Vattenredovisningskrav gällande både kvalitet och kapacitet och eventuellt med 3-veckors-provpumpning juni-oktober kommer att ställas om planuppdrag ges.

### *Hänsyn*

Riktlinjerna för avstånd till djurhållning ska beaktas vid exploatering. Jordbruksmarken undantas från bebyggelse.

## **Ag1. Anga Bajju**

### *Beskrivning*

Området är lokaliserat till skogsområde i närheten av populära Bajju fiskeläge där det under en längre tid har etablerats ett 30-tal fritidshus.

### *Ställningstagande*

Komplettering av befintlig bebyggelse genom i första hand detaljplaneläggning. Vid planläggning krävs en fackmannamässig vattenutredning med provpumpning under perioden juni-oktober. Delar av området har tunt jordtäckte. Krav på individuell VA-försörjning med dricksvattenuttag från enskilda brunnar och avloppshantering med uppsamling av klosett-vatten (toalett med spolvolym mindre än 1 liter) i slutna tank och lokal BDT-rening förordas. Risk för salt grundvatten kan finnas inom området.

### *Hänsyn*

Inom det föreslagna området finns ett komplext fornlämningsystem. Arkeologisk undersökning krävs liksom en naturvärdesinventering för att säkerställa att placering av tillkommande bebyggelse tar hänsyn till de natur- och kulturvärden som kan finnas i skogen. Värde betrakt för barrskog och ädellöv.

## **Ög8. Östergarn Falhammars**

### *Beskrivning*

Området är lokaliserat till det attraktiva Sandvikenområdet på Östergarn. Inom Sandvikenområdet råder idag ett högt bebyggelsetryck men markförutsättningarna med framförallt stora delar mycket låga områden lägre än + 2 meter över havet ger inte stora möjligheter att komplettera med ny bebyggelse. Detta föreslagna område ger goda möjligheter att binda ihop befintlig bebyggelse ner mot havet och erbjuda nya tomter i denna attraktiva del av Östergarnslandet. Cykel-och gångavstånd till en av Östergarnslandet mest besökta badplatser med campingplats och pågående utveckling av befintlig stugbyanläggning. Serviceorten Katthammarsvik ligger inom 5 km. Området trafikeras idag sommartid av kollektivtrafiken, men året runt av närtrafik och skolskjuts till Kräklingbo skola. Inga kända högre naturvärden finns inom området och vid besök på platsen konstaterades att skogen inte utgörs av äldre kontinuitetsskog.

### *Ställningstagande*

En exploatering av villabebyggelse bör ske genom detaljplaneläggning. Den skogligen karaktären bör bibehållas liksom en grönstruktur som fortsatt binder samman bebyggelseområdet med det större skogsområdet då delar av området idag utgör ett rekreationsområde för närboende. Planering bör därför också säkerställa stråk och struktur som möjliggör rörelse genom området ner mot Sandviken. Bebyggelsens utformning och storlek bör följa befintligt bebyggelsemönster. A3-område med krav på gemensam avloppslösning (ex gemensam infiltration) vid nybyggnation alternativt samlokalisering med befintliga infiltrationer. Vattenredovisningskrav gällande både kvalitet och kapacitet och eventuellt med 3-veckors-provpumpning juni-oktober kommer att ställas när planuppdrag ges. Området ingår i det område där fastigheter har möjlighet att ansluta sig till privat VA-aktör och samfällt VA-

ledningsnät vilket innebär goda möjligheter att ansluta denna del till ett bärkraftigt vatten- och avloppssystem framöver.

#### *Hänsyn*

Äldre träd samt övergångszoner så som bryn och småvatten bör sparas då de kan vara av stort värde för djur- och växtlivet. Bebyggelsen bör föregås av en detaljplaneläggning och i samband denna bör vid behov en enklare naturvärdesinventering och säkerställande av stråk och struktur som möjliggör rörelse genom området ner mot Sandviken genomföras. Både befintlig och ny bebyggelse påverkas enligt kartan av ett förändrat klimat. Bebyggelse finns och planeras inom områden med risk för översvämning och stranderosion från en havsnivåhöjning med 2 respektive 3 meter. Bebyggelse under 2 meter undviks, riktlinjer i kap 2, *klimatanpassning* gäller för området.

### **Ög9. Davide södra**

#### *Beskrivning*

Området är beläget i ett skogsparti mellan två bebyggda områden. Här finns goda möjligheter att genom detaljplaneläggning exploatera. Miljö- och byggnadsnämnden gav positivt planbesked för utveckling av området år 2020. Möjlighet till boende med havsglimt, gångavstånd till sandstrand samt till Sandviken. Området trafikeras sommartid av kollektivtrafik.

#### *Ställningstagande*

I direkt anslutning finns ett område med detaljplan och ny bebyggelse bör följa samma principer gällande volym, placering samt utförande som denna detaljplan. Naturtomter, träfasader i dova färger i harmoni med naturen. Exploatering genom detaljplaneläggning. Planläggning är enbart möjligt om vatten och avlopp går att lösa via gemensamhetsanläggning. Bebyggelseområdet ingår i det område där fastigheter har möjlighet att ansluta sig till privat VA-aktör och samfällt VA-ledningsnät vilket innebär goda möjligheter att ansluta denna del till ett bärkraftigt vatten- och avloppssystem framöver.

#### *Hänsyn*

Fornlämning finns inom området vilket bör tas hänsyn till i planprocessen. Äldre träd bör sparas i detaljplaneprocessen. Området ligger inom riksintresse för naturmiljö men en exploatering skulle inte innebära påtaglig skada om hänsyn tas till befintligt bebyggelsemönster

### **Ög10. Gammelgarn Svartdal norra**

#### *Beskrivning*

Attraktivt område med byggtryck idag. Fin skogsmark med befintlig bebyggelse längs med väg 556. Förslaget ger tillskott av tomter med möjlighet till fina utblickar över Stormyr, jordbrukslandskapet och Gammelgarn kyrka, och samtidigt närhet till fina badstränder och kulturupplevelser på Östergarnslandet. Delar av området har troligen använts som husbehovstakt vilket gör det en aning kuperat. Partier av området utgörs av ungskog. Området trafikeras inte av kollektivtrafik idag.

#### *Ställningstagande*

Exploatering bör föregås av detaljplaneläggning. Ny bebyggelse ska ske med hänsyn till befintligt bebyggelsemönster. Både sten- och träfasader är lämpligt. De senaste tillskotten inom Svartdal är väl avvägda både gällande volym, utformning, och lokalisering. Eventuell



tillkommande exploatering bör utgå från dessa. En detaljplaneläggning bör föregås av en enklare naturvärdesinventering. Jordartskarta indikerar sandavlagring. Avlopp bör samlokaliseras. Enskild VA-försörjning med dricksvattenuttag från bergborrade brunnar och avloppshantering med uppsamling av klosettvattnen (toalett med spolvolym mindre än 1 liter) i slutna tank och lokal BDT-rening förordas. Vattenredovisningskrav gällande både kvalitet och kapacitet kommer att ställas om planuppdrag ges.

#### *Hänsyn*

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns delvis sammanhängande ytor där vatten kan bli stående. Området berörs också delvis av flödesvägar. Detta bör uppmärksammas vid en eventuell exploatering. Vårdtrakt för barrskog.

### **Ög11. Gammelgarn Svartdal hagen**

#### *Beskrivning*

Större delen av området utgörs av skog omgivet av bebyggelse och åkermark och gränsar i norr mot landsvägen. Närhet till fina badstränder och kulturupplevelser på Östergarnslandet. Den västra delen av området är i dagsläget delvis bebyggt. Området bedöms ligga inom ett bebyggelseinfluerat område. Den föreslagna bebyggelsen utgör en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse och en blandning av helårs- och fritidsboende är lämplig. För det aktuella området finns ett planprogram (godkänt av byggnadsnämnden 2007-12-05 BN§215) som har utgjort underlag till beskrivning och riktlinjer för tillkommande bebyggelse inom området. Planprogrammet ersattes av FÖP Östergarnslandet och Katthammar-svik 2025 år 2017. För del av området antogs en detaljplan år 2022.

#### *Ställningstagande*

Exploatering bör föregås av detaljplaneläggning och bör i första hand omfatta hela området. Om detaljplaneläggning sker i fler etapper bör stor hänsyn tas till en eventuell framtida detaljplaneläggning av övriga fastigheter och inte hindra en sådan utveckling. Fastigheterna Gartarve 4:1 och 1:9 bör exploateras med maximalt 6-7 nya fastigheter vardera och Gartarve 1:18 med maximalt 3 nya fastigheter. Det innebär att området i framtiden skulle kunna byggas med ca 15-17 nya bostadsenheter plus de 5 befintliga enheterna på den östra sidan av infartsvägen. På den västra sidan om infartsvägen finns i dagsläget 4 avstyckade, men obebyggda fastigheter. Området ska planeras för friliggande småhus. Tillåten byggnadsarea inklusive komplement byggnader, ska i storlek anpassas till befintlig bebyggelse inom programområdet. Huvudbyggnader i 1-1 1/2 våningar bör med hänsyn till den rådande bebyggelsens karaktär vara lämplig. För att bibehålla landskapets karaktär ska skogsridåer säkerställas mot det öppna jordbrukslandskapet. Den nya och den omkringliggande befintliga bebyggelsen i området skall upplevelsemässigt så långt möjligt integreras och efter genomförande uppfattas som en helhet. Vid exploatering måste vatten och avloppsfrågan lösas och gemensamt. De tekniska anläggningarna bör inrättas som gemensamhetsanläggningar och förvaltas av en samfällighetsförening.

#### *Hänsyn*

Områdets anslutning till allmän väg ska ske vid befintlig utfart till väg 556. En siktröjning måste genomföras mot öster längs vägen så att en fri sikt på 130 m uppnås vid utfarten. En detaljplan/detaljplaner ska utformas med hänsyn till i området förekommande luftledning. Riksintresse naturvård Snabben-Ljugarn. Vårdtrakt för barrskog.

## Herrvik

Herrvik är beläget längst ut på Östergarnslandet och är en av Gotlands större kvarvarande fiskehamnar. Ovanför den moderna djuphamnskajen ligger ett äldre fiskeläge och strax söder om hamnen återfinns byn med en blandad bebyggelse, även den med en tydlig anknytning till fisket. En och annan större gård återfinns i den sydöstra delen av området och markerna övergår här till större delen i lätt igenväxande jordbruks- och alvarmark och så småningom även i tallskog.

Planförslaget för Herrviksområdet tar stöd framförallt i de övergripande strukturerna bebyggelse, väg och vegetation. Bebyggelsen föreslås att utökas, dock endast i en sådan omfattning att de höga natur-, kultur- och friluftslivsvärden inte äventyras. Enstaka ny bebyggelses placering och utformning måste studeras särskilt så att de underordnar sig den befintliga miljön och på så vis att de kulturhistoriska värdena kan bevaras och utvecklas.

Planförslaget möjliggör för ett 40-tal nya fastigheter liksom område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) med goda möjligheter för näringslivsutveckling i Herrviksområdet. Herrvik omfattar utvecklingsområdena Ög 12-14.

### *Vatten och avlopp*

Förutsättningarna för att ordna enskilda vatten- och avloppslösningar inom Herrviksområdet är på många platser starkt begränsade. Området utgör inte allmänt verksamhetsområde. En privat VA-aktör bygger och förvaltar ett gemensamt vatten- och avloppssystem i Herrviksområdet. Genom anslutningspunkt till regionens vattenledning förses området med dricksvatten. De föreslagna bebyggelse- och kompletteringsområdena har möjlighet att anslutas till detta VA-system.

## Ög12. Herrvik byn

### *Beskrivning*

Byområdet har med undantag av några enstaka byggnader i huvudsak tillkommit under 1900-talet. En blandad bebyggelse där anknytningen till fisket och knappheten i resurser ännu avspeglas tydligt i byggnationen. Bostadshusen ligger förhållandevis öppet i en dalsänka och är orienterade mot hamninloppet och vägen med en struktur som närmast påminner om en solfjäderform.

### *Ställningstagande*

Ny bebyggelse bör föregås av detaljplaneläggning. Här ska skyddsföreskrifter för kultur- och naturvärdena liksom tillgängligheten för det rörliga friluftslivet ingå i de delar som inte avsätts för bebyggelse. Ny bebyggelse ska i huvudsak inlemmas i skogsområden eller dungar och underordna sig denna karaktär så att landskapsbilden inte störs. A3-område med krav på gemensam avloppslösning (ex gemensam infiltration) vid nybyggnation alternativt samlokalisering med befintliga infiltrationer. Vattenredovisningskrav gällande både kvalitet och kapacitet och eventuellt med 3-veckorsprovpumpning juni-oktober kommer att ställas när planuppdrag ges. Området ingår i det område där fastigheter har möjlighet att ansluta sig till privat VA-aktör och samfällt VA-ledningsnät vilket innebär goda möjligheter att ansluta denna del till ett bärkraftigt vatten- och avloppssystem framöver.

### *Hänsyn*

En förutsättning för ny bebyggelse i den östra delen av bebyggelseområdet är att en vegetationsridå sparas på höjdsträckningen mellan den idag befintliga bebyggelsen nere i dalsänkan och den tilltänkta bebyggelsen längre österut, just för att inte förändra eller störa landskapsbilden i Herrvik. Vid detaljplaneläggning ska angoringsvägar och dess läge särskilt utredas för att inte utgöra allt för stor skada på naturvärdena. Skogen här har vissa av de kvalitéer som är skyddsvärda, exempelvis rödlistade arter som gynnas av lång skoglig kontinuitet, gamla träd, död ved, brandfält eller andra element som signalerar högre naturvärden. Området bedöms kunna tåla ytterligare bebyggelse, främst i de västra delarna utan att riksintresset för natur påtagligt skadas. En naturvärdesinventering i planprocessen bör ligga till grund för utformningen av detaljplanen. Jordbruksmarken undantas från bebyggelse.

## **Ög13. Östergarn Bengts**

### *Beskrivning*

Större delen av området utgörs av skog omgivet av småskaliga åker- och betesmarker. Cykelavstånd till Herrvik samt ca 5 km från Sandvikens badplats. Delar av området har blöta/sanka partier samt fornlämningar.

### *Ställningstagande*

Exploatering bör föregås av detaljplaneläggning. Ny bebyggelse kan åstadkommas med höga krav på lokalisering och gestaltning med utgångspunkt från föreslagna bebyggelse- och bygglovsriktlinjer för bebyggelse i skog. Det är av stor vikt att ny bebyggelse placeras så att landskapsbildsvärden och kvaliteter inte förminskas samt med indrag från befintlig väg till området så att upplevelsen av natur- och kulturlandskapet kvarstår samt med hänsyn till pågående bete och jordbruksverksamhet. Exploatering är möjlig under förutsättning att vatten och avlopp kan lösas gemensamt. Ingår i det område där fastigheter har möjlighet att ansluta sig till privat VA-aktör och samfällt VA-ledningsnät vilket innebär goda möjligheter att ansluta denna del till ett bärkraftigt vatten- och avloppssystem framöver.

### *Hänsyn*

Vid exploatering av området bör vikt läggas vid bibehållande av en sammanhängande passage genom området med äldre träd samt övergångszoner så som bryn och småvatten då de kan vara av stort värde för växt- och djurlivet. En naturvärdesinventering bör ligga till grund för utformningen av planen. Delar av området har blöta/sanka partier samt fornlämningar. Överlappar med västlig taiga –blandskog ev trädklädd betesmark, riksintresse naturvård Östergarnsberget-Grogarnsberget och Klinteklintonen.

## **Ög14. Herrvik skogen**

### *Beskrivning*

Området består av tidigare skogsbetad mark som idag delvis är igenvuxen. Grova spärrgreniga tallar ger tydlig och enhetlig struktur åt området. En enklare körväg löper tvärs genom markområdet i väst-östlig riktning.

### *Ställningstagande*

Förslaget kan ses som en naturlig förlängning av Herrviks sammanhängande bostadsbebyggelse, Ög 12 samt befintlig sammanhängande bostadsbebyggelse i dalsänkan, och innebär ny bebyggelse i skog med befintlig tallvegetation som sammanhållande tema. Skogen bör

bevaras mellan husen vilket kan ge en större frihet gällande husens utseende. Nya angöringsvägar utgår från befintlig brukningsväg. A3-område med krav på gemensam avloppslösning (ex gemensam infiltration) vid nybyggnation alternativt samlokalisering med befintliga infiltrationer. Vattenredovisningskrav gällande både kvalitet och kapacitet och eventuellt med 3-veckorsprovpumpning juni-oktober kommer att ställas när planuppdrag ges. Bebyggelseområdet ingår i det område där fastigheter har möjlighet att ansluta sig till privat VA-aktör och samfällt VA-ledningsnät vilket innebär goda möjligheter att ansluta denna del till ett bärkraftigt vatten- och avloppssystem framöver.

#### *Hänsyn*

Äldre och döda träd bör prioriteras för att få stå kvar även inom planområdet för att gynna biologisk mångfald. Nya angöringsvägar utgår från befintlig brukningsväg. Jordbruksmarken undantas från bebyggelse.

### **Ar1. Ardre Petsarve**

#### *Beskrivning*

Det föreslagna området ligger i barrskog med pågående skogsbete. Området kan genom planläggning vara föremål för exploatering. I vilken omfattning detta är möjligt får utredas i detaljplaneprocessen. Här kan ytterligare bostäder tillskapas med närhet till vackra kulturmiljöer, golfbana, Ljugarns samhälle samt badstränder. Området trafikeras i dagsläget inte av kollektivtrafik.

#### *Ställningstagande*

Det är av stor vikt att ny bebyggelse placeras i anslutning till befintlig infart samt att möjliggöra för fortsatt skogsbete i området i så stor utsträckning som möjligt. Området ligger i anslutning till två bebyggda tomter i Ardre samt till ett bebyggt område på andra sidan vägen. Hus i skog, 1½ plan och naturtomter förespråkas. För dricksvatten krävs en fackmannamässig vattenutredning med propumpning under perioden juni till oktober. Eventuell kan vattendom krävas. För avlopp indikerar kartor relativt goda markförutsättningar för infiltration. Marken består till dominerande del av sand i men i vissa delar av mer genomsläppligt material där extra säkerhetsavstånd till närliggande vattentäkter kan behövas.

#### *Hänsyn*

Den ur natursynpunkt värdefullare delen av skogen börjar en bit upp i skogen norrut och i nordvästra delen av det föreslagna bebyggelseområdet. Längs vägen finns ett större bestånd av den fridlysta Gotlandssippan dokumenterad. Värde trakt för barrskog. Utgör delvis skogligt naturvärde enligt Skogsstyrelsens Skogens Pärlor. En planläggning bör föregås av en naturvärdesinventering. Marken består till dominerande del av sand i men i vissa delar av mer genomsläppligt material där extra säkerhetsavstånd till närliggande vattentäkter kan behövas.

### **Områden för turismändamål**

Runt år 1900 började de första egentliga turisterna att söka sig till framför allt Katthammarsvik. Bad och den vackra naturen lockade och sommarhus byggdes och två pensionat öppnades så småningom i samhället. Det innebar ett ekonomiskt tillskott till orten som fick ökad stabilitet för handelsbodas och serviceinrättningar.

Besöksnäringen har de senaste hundra åren växt stadigt på Östergarnslandet och är en betydande näringsgren med utvecklingspotential. I Katthammarsvik finns fortsatt både pensionat och vandrarhem liksom restauranger/caféer och försäljning av fisk och hantverk. Större fritidshusområden har under de senaste 50 åren vuxit fram och exempelvis Herrviks krog i Östergarn och Krakas krog i Kräklingbo har spridit besöksnäringen även utanför Katthammarsvik. Sedan många år är även flera konsthantverkare verksamma på Östergarnslandet.

I planförslaget pekas inte enstaka idag pågående verksamheter och dess utvecklingsmöjligheter ut med undantag från Östergarn Strands campingplats och Sjaustru där Regionen vill säkra markanvändningen för turismändamål. Inom delområdet pekas Katthammarsvik samt Herrvik ut som LIS-områden med utvecklingspotential för bl. a. turistiska verksamheter. Översiktsplanen ser generellt positivt på en utveckling av redan befintliga anläggningar inom ramen för de riktlinjer som finns uppsatta för respektive område.

### **Ög17. Gammelgarn Gartarve (Sjaustru)**

#### *Beskrivning*

I närheten av Sjaustru badplats och i anslutning till Danbo naturreservat och Gartarveån ligger detta strandnära markområde där det idag pågår campingverksamhet. Region Gotland äger fastigheten. För området finns det idag ingen detaljplan och regionen föreslår att besöksnäring bör ha företräde framför annan markanvändning på platsen och planläggas för detta ändamål. I dagsläget tillhandahåller regionen toalett- och sophantering vid badplatsen.

#### *Ställningstagande*

Vid en detaljplaneläggning bör syfte vara att möjliggöra en utveckling av besöksnäring i samklang med naturförutsättningarna vilket innebär en relativt småskalig exploateringsgrad med tonvikt på rörlig camping, tält och husvagnar. Hårdgjorda ytor, flera byggnader som t.ex. stugbyar i detta område innebär sannolikt påtaglig skada på de värden riksintresset är satt att skydda. Parkeringsfrågan är något som bör lösas i detaljplaneprocessen för att förbättra tillgängligheten till stranden. Riktlinjer i kapitel 2 gäller vid förtätning av området.

#### *Hänsyn*

En naturvärdesinventering bör ligga till grund för hur den framtida utvecklingen av den befintliga campingen kan utvecklas utan att det innebär påtaglig skada på riksintresset för naturvård. Om en eventuell planläggning av området sker kommer dispens från strandskyddet att krävas. Delar av området ligger under tre meter ovan hav. Ingår i värdestrakt för barrskog.

### **Ög16. Östergarn strand campingplats**

#### *Beskrivning*

På den norra sidan av vägen mellan Östergarn Falhammars/ Sandviken och Sysne udd finns sedan många år tillbaka Östergarn Strands populära campingplats. Camping platsen erbjuder idag husvagns- och husbilsuppställningsplatser i en naturskön genuin miljö i direkt närhet till en av Östergarnslandets mest attraktiva badstränder. Campingplatsen i områdets

norra del är idag inte planlagd och tillhör en typ av campingplatser som den fysiska planeringen har anledning att värna. Områdets södra, det före detta sommarkollet, är planlagt för en utveckling av bl. a. uthyrningsstugor, tältplatser, rörlig camping och pool.

#### *Ställningstagande*

Regionen anser att besöksnäring bör ha företräde framför privata boenden och annan markanvändning inom det utpekade området. En utveckling av campingplatsen i områdets norra del bör föregås av detaljplaneläggning. Komplettering av servicebyggnader för campingens pågående verksamhet bör dock kunna prövas genom bygglov utan föregående detaljplan under förutsättning att vatten och avlopp kan ordnas. Riktlinjer i kapitel 2 gäller vid förtätning av området. Behovet av fler parkeringsplatser för besökande till Sandvikens badplats och naturreservat är stort. Därför föreslås att befintlig parkering vid nedfarten vid Skags utökas samt att möjligheten att ordna plats för s.k. foodtrucks ses över. Även en utbyggnad av toaletter i anslutning till parkeringen bör prövas.

#### *Hänsyn*

Området ingår i värdestrakt för barrskog och riksintresse naturvård.

### 3.5 Västra Gotland

Västra Gotland omfattar socknarna Eksta, Fröjel, Klinte, Västergarn, Tofta, Eskelhem, Sanda, Hejde, Levide, Lojsta, Gerum och Mästerby. Enligt befolkningsstatistiken är det inom denna del av Gotland som en av den största befolkningsökningen har skett under år 2010–2020. Fokus inom detta delområde är att förstärka och utveckla potentialen för boende, näringslivsutveckling och infrastruktur inom i första hand Klintehamn, Västergarn och Sanda. För Klintehamn finns sedan 2019 ett utvecklingsprogram, Program Klintehamn 2030. Programmets utvecklingsområden föreslås att integreras och bli en del av översiktsplanen. Program Klintehamn 2030 bör fortsatt utgöra planeringsunderlag till dess att det är genomfört.



Karta. Delområde Västra (mörkblå färg).

#### 3.5.1 Planeringsinriktningar

Klintehamn tätort kategoriseras med markanvändningen *mångfunktionell bebyggelse*. Orterna Tofta, Västergarn, Sanda, Eskelhem, Levide och mindre kompletteringsområden kategoriseras med markanvändningen *sammanhängande bostadsbebyggelse*. Dessa orter, med undantag för Tofta, föreslås fortsatt utgöra tyngdpunkterna för den framtida lokaliseringen för bebyggelseutvecklingen.

Grundskola finns i Sanda, Eskelhem och Klintehamn. Inom skolorternas omnejd finns det områden som anges som Servicenära landsbygd med utvecklingsmöjligheter med potential

att bidra till bibehållen service. Markanvändningen beskrivs under kap 3.1. Beskrivning av markanvändning.

Inom delområdet finns även förslag på landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen (LIS) vilka presenteras i detta avsnitt. Även områden för energiutvinning föreslås och redovisas inom detta delområde. Det går att läsa mer om områden för energiutvinning i kap 2. 13 *Gå före i klimat och energiomställningen.*

Västra Gotlands kustremsa liksom skogarna i de sydöstra delarna av området är särskilt viktiga för såväl rekreation som den biologiska mångfalden. Genom att säkerställa att ändrad markanvändning inte inkräktar på strandmiljöerna eller skapar barriärer i nord-sydlig riktning i skogsområdena så bevaras ett viktigt stråk av värdefull natur som även är av vikt för friluftslivet som sträcker sig som ett midjebälte från öst- till västkust.

### **3.5.2 Vatten och avlopp (VA)**

Inom delområdet utefter kusten är vatten och avlopp i huvudsak löst genom allmänt VA. Enskilda VA-lösningar finns mestadels i inlandet, i vissa fall även genom samfälligheter. Tillgången på allmänt VA skiljer sig mellan orterna och behöver utredas inför exploatering för respektive ort. Vid genomförande av planerade åtgärder kommer hänsyn tas till översiktsplanens föreslagna exploateringsområden och förväntat behov av kapacitet.

Riktlinjer som presenteras i kap 2.5 *Skydda, spara och förstärk tillgången till yt- och grundvattnet* ska följas vid prövning av nya bostäder och verksamheter som förutsätter VA-installationer och dagvattenhantering.

#### **Allmänt vatten och avlopp**

Områden med allmänt VA finns i Tofta, Eskelhem, Västergarn, Sanda, Klintehamn och Fröjel. Kapaciteten är god på Västra Gotland.

***Planerade åtgärder enligt VA-plan:*** Vatten:

Förstärkning av vattenkapaciteten för kuststräckan Tofta- Klintehamn pågår och beräknas klart under 2024. När detta är genomfört beräknas föreslagna utvecklingsområden kunna försörjas med vatten.

*Spill:* Planerade utvecklingsområden inom reningsverkets upptagningsområde ryms inom nuvarande kapacitet.

*Dagvatten:* Allmänt dagvatten finns i Klintehamn samt i en mindre del av Tofta.

#### **Enskilt vatten och avlopp:**

Området har varierande förutsättningar för inrättande av enskilda vatten och avloppslösningar vilket framgår bland annat av jordartskartan.

I områdets inlandslägen är risk för saltuppträngning något lägre än i lågt liggande områden närmare kusterna. Närmare beskrivningar av områdets förutsättningar och VA-strategier återfinns i *Plan för enskild VA-försörjning* <https://gotland.se/102710>



### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Kvantitativ resp. kemisk status för grundvattenförekomsten mellersta Gotland – Klintehamn samt Sydvästra Gotland– Havdhem är otillfredsställande. Inga större allmänna vattenuttag finns inom grundvattenförekomsterna. Befintliga allmänna grundvattenuttag som sker i vattenförekomsten bör inte påverka vattenbalansen. Grundvattnets kemiska status gynnas av att allmänt renat spillvatten inte avleds till grundvatten. Grundvattenstatus ska särskilt beaktas vid föreslagen planering.

Kuststräckan Tofta – Burgsvik är ansluten till Klintehamns avloppsreningsverk. Tillstånd finns från 2012. Avloppsreningsverket har tillstånd för 20 000 pe. Renat avloppsvatten avleds till Klintehamnsviken som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kemisk status uppnår ej god status på grund av bedömning av att gränsvärde för kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE, flamskyddsmedel) överskrids. Ekologisk status är satt till måttlig främst efter kvalitetsfaktorn växtplankton, vilket tyder på näringspåverkan. Prövningsmyndighet har konstaterat att verksamheten vid avloppsreningsverket inte medför att någon miljökvalitetsnorm åsidosätts.

Det finns även ett mindre reningsverk i Eskelhem med biologisk och kemisk rening som är dimensionerat för 250 pe. Beslut finns från 1985. Utsläpp av renat spillvatten sker till idån som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Risk finns att utsläpp till ån bidrar till försämrad status. På sikt är avsikten att spillvatten från Eskelhem ska anslutas till Klintehamns reningsverk. Inga nya planområden föreslås i Eskelhem.

I Klintehamn och en mindre del av Tofta finns ett utbyggt dagvattennät. Dagvatten från verksamhetsytor och vägar renas inte. Spillvatten från fordonstvätt avleds efter rening i oljeavskiljare oftast till dagvattennätet. Dagvattnet avleds bl a via Robbjänsån till Västra Gotlands m kustvatten samt Klintehamnsviken. Sannolikt påverkar utsläppen av dagvatten nuvarande ekologisk och kemisk status. Lokal dagvattenhantering med fördröjning och vid behov rening i enlighet med dagvattenhandboken krävs därför för nybyggnadsområdena för att inte ytterligare försämma status.

Enskilda avloppslösningar innebär oftast att renat avloppsvatten avleds diffust till grundvatten via infiltration vilket bidrar till att kvantitativ status bibehålls för grundvatten. Risk för att kemisk grundvattenstatus försämmas bör likaså vara liten.

Utbyggnadsområdet vid klassade vattendrag föreslås inte i delområdet förutom vid Varbo-såns mynning i anslutning till Klintehamn. Åtgärder ska här föregås av miljökonsekvensbeskrivning inklusive naturvärdesbedömningar. Spillvatten kommer att kunna anslutas till reningsverket i Klintehamn.

### **3.5.3 Näringslivsutveckling**

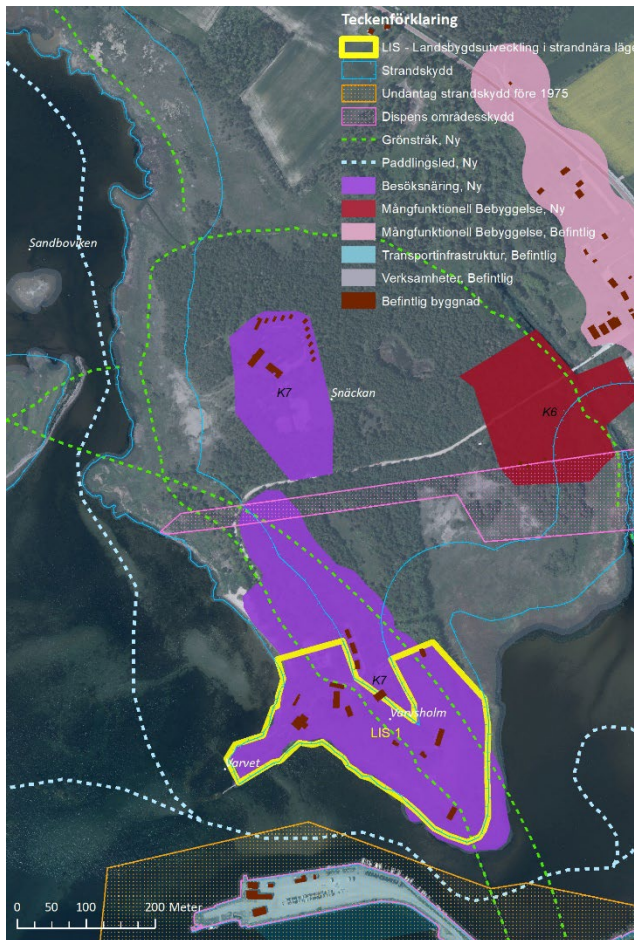
Inom delområdet utgör Klintehamn ett centrum för verksamheter med sitt läge vid en aktiv hamn. I Klintehamn finns detaljplanelagd mark för industriändamål och de föreslås även en utveckling av industriområden.

Tofta skjutfält är utpekad som en befintlig verksamhet. Det är en stor arbetsplats som bidrar till efterfrågan på boenden inom delområdet.

### 3.5.4 LIS-område

Inom delområdet föreslås ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) på Varvsholm, ett i Lojsta och ett i Tofta. Området har redan idag verksamheter och bebyggelse och är i viss mån redan i anspråktaga vilket underlättar möjligheterna för fortsatt utveckling. Nedan beskrivs LIS-områdena. Efter samrådet har även en yta vid Lojsta Slott utgått.

#### LIS 1. Varvsholm (Klinte socken)



Karta. LIS område Varvsholm. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

#### Beskrivning

Varvsholm ligger norr om hamnen i Klintehamn och är bevuxet av främst tallskog.

Här finns två boendeanläggningar, Snäckan och Pensionat Warfsholm, med hotellrum, stugor och camping. På holmen finns strövområden och sandstrand som nyttjas av boende och besökare i Klintehamn. Området har stor betydelse för friluftslivet, bl.a. promenadstråk och en klätteranläggning (ny 2023). Området knyts samman med hamnen genom en permanent gångbro samt en vägbro till norra delen av Klintehamn.

Det utpekade LIS-området är ca 5.8 ha. Området inkluderar befintliga byggnader samt parkering.

### Bedömning LIS

Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra en eventuell utveckling i anslutning till befintlig anläggning för att möjliggöra exempelvis övernattnig och en förlängd turistvistelse i bygden. Bostäder är inte lämpligt inom LIS-området. Hydrologin och artsammansättningen för våtmarken får ej påverkas negativt vid en eventuell exploatering. Överlappar med RI naturvård, kopplat till fågellivet. Viktig rastlokal för flyttfåglar. Området är lågt beläget och utsatt för översvämning på grund av stigande havsnivåer. Riktlinjer i kapitel 2, Klimatanpassning gäller för området.

### LIS 9. Lojsta slott (Lojsta socken)



Karta. LIS Lojsta slott. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

### Beskrivning av området

De tre sjöarna som finns idag var under järnåldern en och samma sjö. De arkeologiska undersökningarna visar på att folk har bott här från omkring år 200 till år 550 e. Kr. Vid stranden låg en gård som efter arkeologiska undersökningar rekonstruerades på 1930-talet,

idag kallas rekonstruktionen Lojstahallen. Området ägs och förvaltas av Lojsta Slotts Hembygdsförening och här kan man förutom att gå en kulturstig och njuta av naturen, bada, paddla kanot, fiska och tälta. Det finns även ställ- och husvagnplatser. Under sommaren bedrivs café på platsen. Lojstasjöarna är ett populärt område för olika former av vattenaktiviteter. Lojsta slott är centralpunkt i området med parkering och viss service.

Det utpekade LIS-området är ca 1.7 ha. Området inkluderar befintlig byggnad samt parkering. Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra en utveckling som kan inrymma verksamhet med fokus på näringslivsutveckling till befintlig anläggning för att möjliggöra en förlängd turistvistelse i bygden.

#### *Bedömning av LIS*

Planförslaget vill möjliggöra för en fortsatt utveckling av pågående verksamhet genom att exempelvis utveckla besöksplatsen vid befintlig brygga, grillplats och ställplatser. Det kan röra sig om att tillgängliggöra befintlig infrastruktur och eventuellt utveckla café, besökscentrum, ställplatser, lokal till marina aktiviteter som fisketurism med mera.

Området är inte lämpligt för bostäder.

### **LIS 22 Tofta strand (Tofta socken)**

#### *Beskrivning av området*

Tofta strand är en av Gotlands kilometerlånga sandstränder. Stranden är belägen på Gotlands västra kust mellan Klintehamn och Visby. Stranden lyfts återkommande upp som en av Sveriges finaste stränder. Området är mycket populärt för bofasta, deltidsboende och besökare.

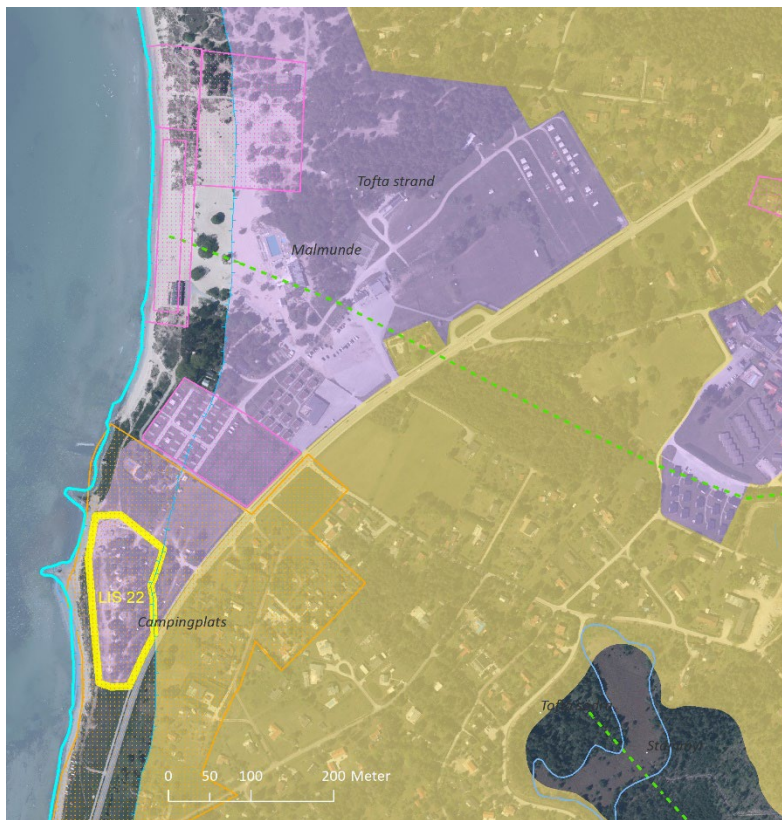
Det finns boeandanläggningar, restaurang, cafe, kiosk, mataffär och aktivitetsytor i nära anslutning till stranden. På stranden finns en restaurang. Det finns ingen brygga eller dylikt. Stranden sköts av det lokala förenings- och näringslivet.

Det utpekade LIS-området är ca 1.2 ha. Området inkluderar befintliga byggnader. Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra etablering av byggnad som kan inrymma verksamhet med fokus på att möjliggöra näringslivsutveckling i bygden och stötta befintlig verksamhet. Bostäder är inte aktuellt inom LIS-området.

#### *Bedömning LIS*

Badplatsens attraktivitet kan höjas genom ytterligare etablering av olika typer av servicebyggnader för servering, utbildnings- och uthyrningsaktiviteter. Åtgärder kan också innefatta andra aktiviteter kopplat till det platsen erbjuder. LIS-området kan underlätta.

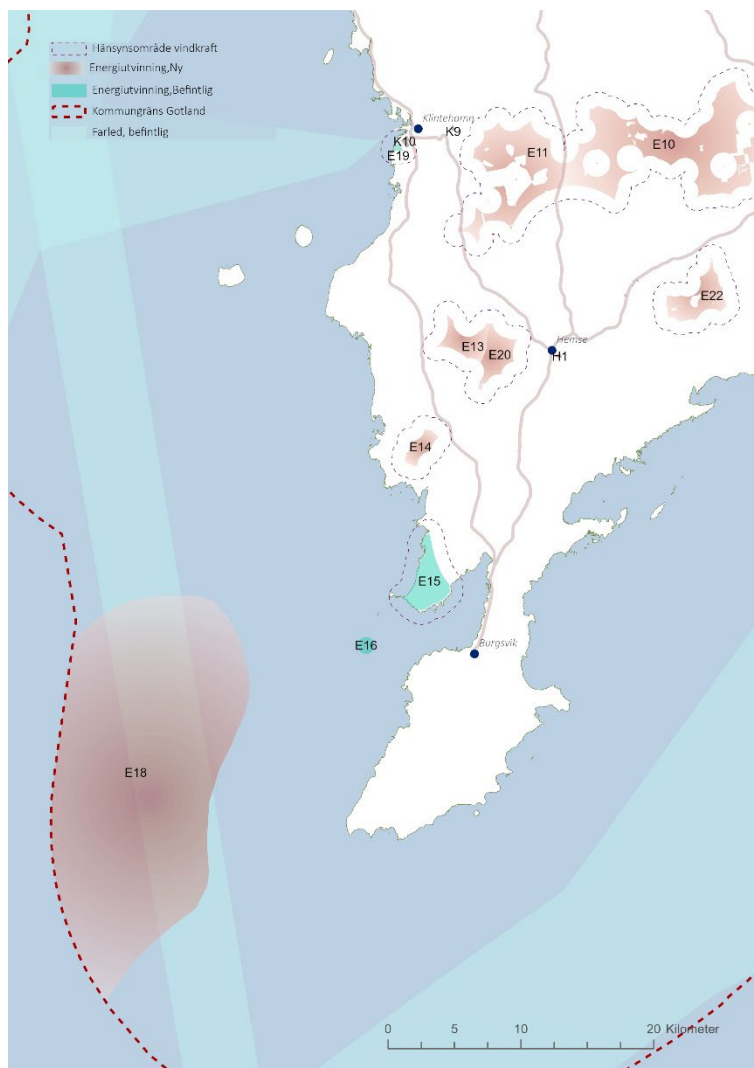
Området närmast stranden bör beaktas särskilt när det gäller erosionsrisk och havsnivåhöjning och rikttinjer för klimatanpassning i kap 2 bör följas vid en eventuell exploatering. Vid en eventuell exploatering av området bör en naturvärdesinventering genomföras liksom säkerställande av allmänhetens tillgänglighet till stranden och det rörliga friluftslivet längs med kusten.



Karta: LIS-område Tofta.

### 3.5.5 Energiutvinning

I delområdet Västra Gotland föreslås följande område för Energiutvinning:



#### E11

##### Beskrivning

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft. Området har tidigare varit aktuellt för projektering men drogs då tillbaka på grund av förekomst av örnböna i området.

##### Ställningstagande

Som utpekad område av riksintresse för energiproduktion finns stöd för etablering av vindkraft. Anledningen till att området trots det kvarstår i översiktsplanen är för att Region Gotland ställer sig positiv till att pröva om tekniska lösningar där verken tar hänsyn till exempelvis inflygande fåglar kan vara en väg framåt för vindkraftsetablering på Gotland, vilket behöver prövas i en tillståndsprocess. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5. Plats för Vindbruk*.

### Hänsyn

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar och MSA-yta. Berör RI energiproduktion. Berör Russparken i Lojsta. Se även hänsyn under *kap 2.13.5*

## E14

### Beskrivning

Området är idag utbyggt med vindkraftverk. Befintlig detaljplan för vindkraft.

### Ställningstagande

Etablering prövas utifrån gällande detaljplan. Redan etablerade områden för energiutvinning är viktiga att värna. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5. Plats för Vindbruk.*

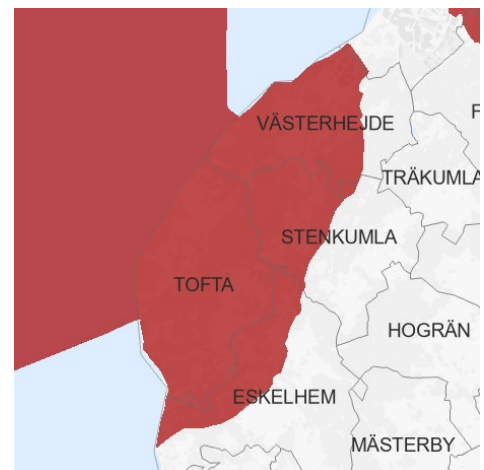
### Hänsyn

Detaljplanen berörs av stoppområde för höga objekt. Läs mer under avsnitt 2.13.5 *Plats för Vindbruk.*

### 3.5.6 Påverkansområde för buller och annan risk runt Tofta skjutfält

Hela Tofta socken omfattas av Tofta skjutfälts påverkansområde för skjutbuller som sträcker sig i längs kusten från Vibble till södra Tofta och vidare ca 7 km mot öster. Södra delen av Tofta och Västergarn ligger utanför påverkansområdet.

Inom påverkansområdet medges inte bostäder och annan störningskänslig bebyggelse. En utveckling med tillfällig övernattning istället för bostäder bör undvikas inom påverkansområdena, med undantag inom befintliga turistanläggningar. De alternativa boendeformerna möjliggör inte permanenta bostäder och riskerar skapa oklara ägandeförhållanden. Även komplementbostadshus till och tillbyggnader av befintliga bostadshus inom påverkansområdet kan utgöra skada på riksintresset Tofta skjutfält.



Karta. Påverkansområde riksintresse Tofta skjutfält (röd färg)

Tofta har ett strategiskt läge för verksamheter med koppling till den gröna energiomställningen. Dessa bör placeras i anslutning till riksvägen och med skyddsavstånd till befintlig bebyggelse. Även Visby vattenskyddsområde bör beaktas vid en eventuell etablering. Exempel på verksamheter som Försvarmakten anser kan vara lämpliga i detta avseende när det gäller i närheten av militär verksamhet som har en omgivningspåverkan av buller (ex. skjutfält, flygplatser m m) är bullrande industrier, flygplatser eller annan infrastruktur som vägar. En prövning behöver dock göras i varje enskilt fall, för att säkerställa att begränsningar på den militära verksamheten inte uppstår.

### 3.5.7 Klintehamn

- Klintehamn har ett strategiskt läge på Västra Gotland med goda förutsättningar att växa och kapaciteten för allmänt vatten och avlopp är god.
- Program Klintehamn 2030 utgör fortsatt ett planeringsunderlag fram till dess att det är genomfört.
- Utpekade utvecklingsytor utgår från Program Klintehamn 2030. Tre områden skiljer sig från programmet. Område vid Varbosåns mynning nära infarten till Varvsholm redovisas inte i översiktsplanen på grund av dess sårbara läge vid havet (nr 6). Utvecklingsområde för Varsholms besöksnäring (nr 7) redovisas som ett befintligt område, vid kompletteringar gäller de generella riktlinjerna i kapitel 2. Inom utvecklingsområde för Robbjäns industri- och verksamhetsområde (nr 10) föreslås nya företagsetableringar och nya arbetstillfällen som allmänt intresse överordnas jordbruk som allmänt intresse, i programmet föreslås en anpassning efter jordbruksmarken.
- Klintehamn är en tätort som kategoriseras som ”mångfunktionell bebyggelse” i översiktsplanen.

För Klintehamn finns sedan 2019 ett utvecklingsprogram, Program Klintehamn 2030 (RF§224 ). Programmets planförslag föreslås integreras och bli en del av översiktsplanen. Alla delar av programmet är dock inte integrerat då de har en hög detaljeringsgrad. Programmet och dess bilagor föreslås därför fortsatt att utgöra ett planeringsunderlag som gäller fram till dess att det är genomfört. Programmet i sin helhet finns att läsa på <https://www.gotland.se/klintehamn2030>

Program Klintehamn 2030 syftar till att stärka Klintehamns identitet som en plats att leva och bo på, som en plats att regelbundet besöka för serviceutbudet i samhället och som ett besöksmål för de unika naturupplevelser som bara Klintehamn kan erbjuda. Planförslaget vill lyfta fram och utveckla redan befintliga värden och därtill skapa nya platser som präglas av tillgänglighet och attraktivitet.

Infrastrukturen och tillgängligheten för gående och cyklister har länge varit eftersatt inom programområdet. I programmet föreslås därför ett antal åtgärdsförslag för att förbättra trafiksäkerheten, främja gång- och cykelinfrastrukturen samt knyta samman de för området unika rekreativsområdena Varvsholm och Klinteberget med Klintehamns samhälle. Om programmets intentioner genomförs kan man ta sig från hamnen ända till Klinteberget på ett trafiksäkert sätt. Läs mer här: <https://www.gotland.se/klintehamn2030>

#### Trafik och infrastruktur

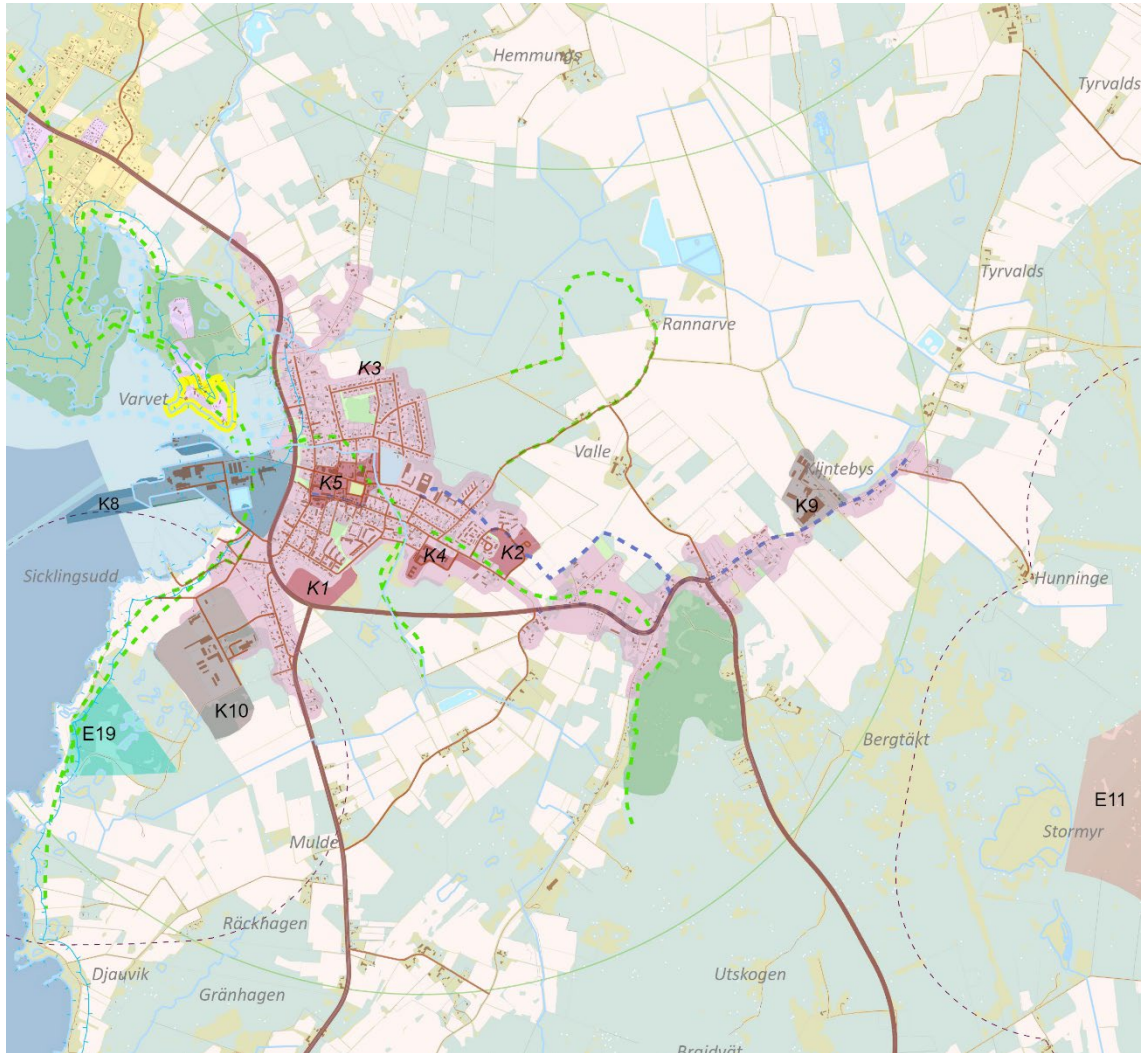
Området finns med i Program Klintehamn 2030 som godkändes 2019, riktlinjerna i programmet kring trafik och infrastruktur är fortsatt aktuella.

#### Friluftsliv och rekreation

I arbetet med Grönplan för Gotland ingår Klintehamn och det finns därmed ett förbättrat planeringsunderlag gällande exempelvis ekosystemtjänster. Grönplanens föreslagna intentioner för utvecklingen av den regionägda marken överensstämmer väl med programmets intentioner.



## Utvecklingsområden



- |  |   |
|--|---|
| Befintlig sjö/damm                           | Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |
| Befintlig byggnad                            | Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny        |
| Strandskydd                                  | Farled, Befintlig                           |
| LIS - Landsbygdsutveckling i strandnära läge | Transportinfrastruktur, Ny                  |
| Gång- och cykelväg, Ny                       | Hänsyns område vindkraft                    |
| Grönstråk, Ny                                | Energiutvinning, Befintlig                  |
| Paddlingsled, Ny                             | Energiutvinning, Ny                         |
| Naturområde, Befintlig                       | Verksamheter, Befintlig                     |
| Grönområde, Befintlig                        | Verksamheter, Ny                            |
| Gröna ytor, Befintlig                        | Värdefullt havsområde                       |
| Besöksnäring, Befintlig                      | Landsbygder, Befintlig                      |
| Besöksanläggning, Befintlig                  | Servicenära landsbygd, Befintlig            |
| Mångfunktionell Bebyggelse, Ny               | Skogsbruk                                   |
| Mångfunktionell Bebyggelse, Befintlig        | Jordbruk                                    |

Karta. Mark- och vattenanvändning i Klintehamn

## **K1. Sicklings**

### *Beskrivning*

Söder och öster om Smitterbergsvägen på fastigheterna Klinte Sicklings 1:133 och Sicklings 5:1 föreslås nya bostäder. Området är till delar planlagt och viss byggrätt finns. Området utgörs av två fastigheter, Klinte Sicklings 1:133 som är i privat ägo samt Klinte Sicklings 5:1 som ägs av Region Gotland. För del av området finns planuppdrag.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder där de nya bostadskvarteren utvecklas i samklang med de gröna och blå värdena som finns i områdets närhet. Området kräver bestämmelser som syftar till att klimatanpassa nya byggnader och allmänna ytor. Planförslaget möjliggör för ca 100 bostäder i radhus och flerfamiljshus. Området har möjlighet att ansluta till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Nyetablering av bostäder och verksamheter bör förberedas för separering av avloppsfraktioner i väntan på att det allmänna ledningsnätet i framtiden byts ut och förses med dubbla ledningar. Vid nyetablering av bostäder och verksamheter kommer lokala dagvattenlösningar att krävas. Marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras bostadsförsörjning som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Området finns med i Program Klintehamn 2030 som godkändes 2019, riktlinjerna i programmet är fortsatt aktuella.

### *Hänsyn*

Angränsande i sydost finns stora naturområden med höga naturvärden, vilka också fungerar som rekreationsområden. RI Berggrundblottningar finns i söder, eventuellt alvarmark. Genom skogarna går flertalet stigar och här finns även mer eller mindre i landskapet synliga fornminnen. Skogsområdet närmast Garvaregatan – där radhus och flerbostadshus möter befintlig villabebyggelse – är planlagt som parkmark men är numera kraftigt igenväxt. En röjningsåtgärd skulle gynna lek, rekreation och friluftsliv i området samt insekter knutna till solbelysta äldre träd och död ved. Strax söder om det föreslagna programområdet på Sicklings 5:1 finns en känd markförorening där Klintehamns koksupplag (kol) tidigare låg. Någon inventering är ej påbörjad enligt MIFO (Metodik för Inventering) varför någon vetenskap om föroreningens faktiska utbredning eller miljö- och hälsorisker inte finns i dagsläget. Vid planering i nordöstra delen av utvecklingsområdet krävs särskild markundersökning. Om förorening förekommer kan behov finnas av åtgärder. Utveckling av områden i anslutning till länsvägen medför att trafikbuller och risken för olycka med farligt gods behöver belysas.

## **K2. Odvalds**

### *Beskrivning*

Området är beläget på fastigheten Klinte Odvalds 1:2 m.fl. på den norra sidan om Donnersgatans östra entré. Området utgörs av fyra fastigheter. I området finns en befintlig lokal avsedd för förskoleverksamhet men byggnaden nyttjas inte idag. Hela området är planlagt, delar kan genom prövas för ytterligare byggrätter. Cirka en tredjedel av området omfattas idag av jordbruksmark i produktion.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder genom detaljplaneläggning. Planförslaget möjliggör för

cirka 250-300 bostäder i form av flerbostadshus, villor, parhus och radhus. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till allmänt vatten och avlopp. Området kan utredas genom för en utökning av byggrätten, särskilt på höjden. Vid exploatering bör grönt stråk mellan centrum och Klinteberget stärkas. Parkområdet är redan idag en lämplig infiltrationsyta men som bör stärkas med infiltrationsåtgärder som t.ex. svackdike, makadamdike eller en öppen dagvattendam. Lokala dagvattenlösningar krävs. Området finns med i Program Klintehamn 2030 som godkändes 2019, riktlinjerna i programmet är fortsatt aktuella.

*Hänsyn:* Lämplig höjd och bebyggelsestruktur bör i kommande detaljplaneprocesser utredas genom volymstudier. Försvarmaktens intressen beaktas för att säkerställa riksintresset för totalförsvarets militära delar enligt 3 kapitlet 9 § Miljöbalken. Områdets exploateringsgrad bör utgå ifrån hänsynen till jordbruksmarken på platsen. Vid ytterligare exploatering bör området förses med bestämmelser rörande klimatanpassningsåtgärder.

### **K3. Klause**

#### *Beskrivning*

Klause 1:5 ägs av Region Gotland. Den del av fastigheten som föreslås för förtätning är inte tidigare planlagd. Den till utvecklingsområdet angränsande villabebyggelsen har inga högre kulturhistoriska värden. Den gamla banvallen löper genom området i nordlig riktning samtidigt och har potential att stärka gång- och cykelmöjligheterna i nordvästlig riktning. Merparten av fastigheten arrenderas ut som stödberättigad jordbruksmark.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder genom planläggning. Som helhet bedöms den tillkommande bebyggelsen gagnas av varierade volymer som utgår mer ifrån omgivande trädhöjd än ifrån den angränsande låga villabebyggelsen. Den nya bebyggelsen har förutsättningar att uppföras i anslutning till redan framdragen teknisk infrastruktur via Klaves Hage och Klausevägen. Området finns med i Program Klintehamn 2030 som godkändes 2019, riktlinjerna i programmet är fortsatt aktuella.

#### *Hänsyn*

Ny exploatering måste ta hänsyn till behovet av avrinningsvägar mot ån genom utvecklingsområdet. Inför planering inom område för banvall krävs provtagning. Om förorening förekommer kan behov finnas av åtgärder. Hänsyn tas till rekreativa och ekonomiska värden som finns i områdets närhet t.ex. den angränsande jordbruksmarken och tillgången till den gamla banvallen mot Sanda. Den gamla banvallen mot Sanda har både höga naturvärden och erbjuder rekreativa intryck. Behov av klimatanpassningsåtgärder finns. Vid nyetablering av bostäder och verksamheter kommer lokala dagvattenlösningar att krävas. Inför planering inom område för banvall krävs provtagning, om förorening förekommer kan behov finnas av åtgärder.

### **K4. G:a Donner**

#### *Beskrivning*

Här föreslås att området med gamla Donnergymnasiet, vårdcentralen och idrottsplatsen ska ges utrymme att utvecklas. Vårdcentralen bör vara kvar och möjligheter för ny bebyggelse bör anpassas så att de kompletterar de publika funktionerna på platsen idag. Platsen anses särskilt lämplig för bostäder för äldre i olika skeden som gynnas av en placering i närhet till

vårdcentralen, likväl som det stärker vårdcentralens lokalisering på platsen. Ytterligare funktioner som kan ses som lämpliga är bostäder, skola, idrott och kontor. Klinte Sicklings 1:132 är i privat ägo och Klinte Sicklings 1:13 ägs av Region Gotland. Området är ej planlagt. Som en följd av en ökad äldre befolkning kommer också ett behov av boende för äldre som kan erbjuda vård och omsorg i livets senare skeden. En lokalisering av seniorboende, trygghetsboende eller vård- och omsorgsboende nära vårdcentralen skapar en gynnsam inbördes relation, och utgör ett incitament för vården att verka och utvecklas på den specifika platsen. Den äldre tegelbebyggelsen kan anpassas för senior- eller trygghetsboenden med ett visst, men begränsat omsorgsbehov, och ny bebyggelse i anslutning till dessa kan anpassas för vårdboende i människors slutsleden.

#### *Ställningstagande*

För området föreslås en utveckling av funktioner som vård, boende och eventuellt idrott. Ytterligare funktioner skulle kunna vara skoländamål och kontor. Planförslaget möjliggör för ca 30-40 nya bostäder i radhus eller flerbostadshus samt en utveckling av verksamheter i befintliga lokaler. Utformning av gårdsmiljöer och placering av ny bebyggelse bör tillgängliggöra grönområdena ytterligare utan att dess naturvärden går förlorade. Vid exploatering bör grönt stråk mellan centrum och Klinteberget stärkas. Vid en ny användning av tegelbyggnaderna bör eventuell ombyggnation anpassas för att bevara de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena. Större förändringar av markanvändningen bör utredas i sitt sammanhang genom detaljplan. Mindre omfattande ändringar av befintlig bebyggelse kan eventuellt göras genom bygglov, i de fall åtgärderna inte bedöms ha sådan omgivningspåverkan som anges i plan- och bygglagen 4 kap. 2§. Området bör anslutas till allmänt vatten och avlopp. Området finns med i Program Klintehamn 2030 som godkändes 2019, riktlinjerna i programmet är fortsatt aktuella.

#### *Hänsyn*

De tre tegelbyggnaderna i norra och nordvästra delen av fastigheterna har ett visst arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde och finns nämnda i regionens Kulturmiljöprogram. En ny användning av dessa byggnader bör därför anpassas för att bevara dessa värden. Området omfattas också av riksintresse för totalförsvaret höga objekt, influensområde luftrum och område med särskilt behov av hinderfrihet samt riksintresse för rörligt friluftsliv. Inom området finns alvarmark. De omgivande grönområdena har höga natur- och rekreationsvärden. Robbjänsån rinner längs västra sidan av området. Enligt dagvattenutredning sluttar området åt sydväst mot Robbjänsån. Vid byggnation bör det säkerställas att fastigheterna anläggs högre än angränsande vägar och/eller gräsytor. Om befintliga markhöjder behålls vid byggnation innebär detta att dagvatten kommer att rinna från Donnersgatan in mot byggnaden, vilket riskerar att orsaka skada. Dagvattenhanteringen bör anpassas så att den inte påverkar Robbjänsån negativt eller de ekologiska samband som ekosystemen på platsen är beroende av. Hänsyn med relevant skyddsavstånd ska tas till förbränningsanläggning. Under detaljplaneprocessen bör hänsyn tas till befintliga och framtida behov av idrotten. Hänsyn med relevant skyddsavstånd ska tas till förbränningsanläggning

### **K5. Centrala Klintehamn**

#### *Beskrivning*

Hela det centrala Klintehamn är planlagt men det kvarstår fortfarande ett fåtal outnyttjade byggrätter och oexploaterade fastigheter i de mest attraktiva centrala delarna på fastigheten Klinte Strands 1:161, och den s.k. "Gamla Biotomten". Inom utvecklingsområdet centrala

Klintehamn finns ett gatunät och flera byggnader, t.ex. Donnerska huset och Tullhuset m.fl. som har anor från 1700-talet. Klintehamns framväxt som en del i ett regionalt handelsnätverk knutet till in- och utsklippning av kalk och timmer, industri, båtvarv och fiske har gett upphov till en intressant och dynamisk bebyggelsestruktur tydligt präglad av ett ekonomiskt välstånd. Över tid har funktionsnyttan och behovet av att tillgodose utrymme för olika verksamheter i centrala Klintehamn gett upphov till en struktur där såväl bostäder som verksamheter samexisterar. Gaturummet i de centrala delarna av Klintehamn är därför många gånger varierande och levande i en tät och behaglig skala som gör samhället unikt för södra Gotland. Beroende på om viss omlokalisering går att genomföra kan antalet bostäder inom centrumområdet öka med mellan 10-60 bostäder.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för blandad bebyggelse, med bostäder service med mera. Inom centrala Klintehamn bör ny användning av lokaler prövas i första hand via bygglov, i andra hand detaljplaneändring. Ändrad markanvändning prövas alltid genom planprocess. Ny bebyggelse och ny eller ändrad användning bör i första hand utgå ifrån att tydliggöra rumslighet och lokalisering av service kontra bostäder. Hela det nordöstra centrumområdet bör hantteras i ett sammanhang. Vid etablering av nya bostäder och verksamheter kommer lokala dagvattenlösningar att krävas. Ny bebyggelse inom utvecklingsområdet ska anslutas till allmänt vatten och avlopp. Området finns med i Program Klintehamn 2030 som godkändes 2019, riktlinjerna i programmet är fortsatt aktuella.

#### *Hänsyn*

Vattendraget Robbjänsån fungerar idag som centrala Klintehamns primära dagvattenanläggning utöver habitat för växter och djur. Åtgärder bör därför genomföras för att framtidssäkra dagvattenanläggningens användning samtidigt som vattendragets ekologiska och sociala värden stärks. Hänsyn med skyddsavstånd ska tas till befintliga verksamheter vid planering av t.ex. bostäder. Ett flertal potentiellt förorenade områden finns inom området, vid planering vid ett potentiellt förorenat område krävs särskild markundersökning. Befintlig pumpstation kräver erforderligt skyddsavstånd till bostäder.

### **K8. Klintehamns hamn**

#### *Beskrivning*

Klintehamns aktiva hamnområde utgör riksintresse för hamnverksamhet och farled, och har en viktig roll för Klintehamn och Gotland. Avgränsningen för hamnområdet utgörs av området väster om Lamellvägen och Hamnvägen inklusive norra piren och den del av hamnområdet som leder fram till piren d.v.s. den s.k. ”grisslan”, Båtklubben och Klintehamns fiskeläge samt övergången till Varvsholm.

#### *Ställningstagande*

Strategiskt viktig hamn att utveckla, exempelvis bör möjligheterna att förlänga kajen vidare undersökas liksom hamnverksamhetens behov av mark i anslutning till hamnen. Utvecklingen bör ske på sådant vis att verksamheter på den norra piren kan verka och fungera jämte industriverksamheten i det övriga hamnområdet liksom att riksintressen för Klintehamns hamn och farled och för Totalförsvaret inte påtagligt skadas. Industrin och de hamnrelaterade verksamheterna bör regleras genom planläggning för att definiera hur och till vilken grad hamnverksamheten i framtiden ska kunna bedrivas och växa om översiktsplanen i övrigt genomförs enligt intentioner. Fler boende i närområdet och en växande tu-

ristnäring och hotellverksamhet på Varvsholm är funktioner som är känsliga för den miljöpåverkan som industrier kan ha. För hamnverksamheten finns gällande miljö tillstånd. Om behov uppstår avser Regionen ansöka om ett eventuellt förändrat miljö tillstånd för utökad volym gods först när avtal finns skrivet med annan intressent som i sin tur har sina tillstånd på plats.

#### *Hänsyn*

För hamnverksamheten finns gällande miljö tillstånd. Hänsyn bör tas till riksintressen för Klintehamns hamn samt för Totalförsvaret. Förorenad mark kan förekomma från befintliga verksamheter. Behov finns av provtagning vid ev. nybyggnationer eller markarbeten. I norra delen av området finns Klintehamns tidigare avfallsdeponi. Byggnation är inte lämplig inom område för deponi. Området innehåller idag verksamhet som klassificeras som farlig verksamhet enligt lagen om skydd mot olyckor och Seveso. Utveckling av områden som gränsar mot området behöver följa MSB:s vägledning *Sambällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering*. En mindre del av nordöstra delen av området ligger inom yttre skyddszon för pumpstation. Dagvattenutredningen visar att hamnområdet inklusive norra piren är relativt förskonat från översvämningensrisk om man bortser ifrån området närmast den avvattningsdamm som finns på Klinte Strands 10:3. Dagvatten från industriområdet samt intilliggande bebyggelse leds via dagvattenledningar till Östersjön som är recipient.

### **K9. Klintebys**

#### *Beskrivning*

Den storskaliga livsmedelsindustri som bedrivs inom området är en mycket viktig verksamhet för Klintetrakten. Bolaget Foodmark Sweden AB förädlar gotländska jordbruksprodukter för vidare export till övriga Sverige och Norden. Området är i dagsläget inte planlagt men har sedan mycket lång tid nyttjats för förädlingsindustri och jordbruk. Jordbruket på Klintebys har anor från 1700-talet. Delar av utvecklingsområdet utgörs idag av jordbruksmark.

#### *Ställningstagande*

Foodmarks möjligheter att fortsätta växa i Klintebys bör i första hand prövas genom bygglov och i andra hand genom planläggning, i det fall utbyggnaden har en betydande omgivningspåverkan. Ny bebyggelse och verksamhetsytor bör utgå ifrån antagna riktlinjer och strategier rörande kretslopp, VA- och dagvattenhantering eller liknande styrdokument. Klintebys är anslutet till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Anläggningen tar upp grundvatten för eget bruk från vattentäkten Klinte Loggarve. Området finns med i Program Klintehamn 2030 som godkändes 2019, riktlinjerna i programmet är fortsatt aktuella.

#### *Hänsyn*

Ängs- och skogsmarkerna väst, nordväst och sydväst om anläggningen är inte möjliga att exploatera på grund av fornminnen och nyckelbiotopsområde. Området har rekreativa värden som strövområde och bör om möjligt röjas och den rekreativa användningen lyftas fram som ett värdefullt grönområde i en kulturhistoriskt intressant miljö. Omgivningarna runt anläggningen har höga naturvärden i form av bland annat en löväng med ädellövskog som utgör nyckelbiotop, vattendrag och alléer som omfattas av biotopskydd. Det finns fornminnen och fornlämningar i närområdet. På Klintebys finns en rik arbetarhistoria och flertalet äldre statorbostäder knutna till den industriella verksamheten. Själva fabriken är också utpekad som en värdefull industriell bebyggelsemiljö, som en del i inventeringen av

Hembygdsföreningarnas 1900-tal vilken ingår i Region Gotlands Kulturmiljöprogram. Även i anläggningens angränsning finns intressanta byggnader och bebyggelsemiljöer upptagna i Kulturmiljöprogrammet. Hänsyn tas till industribuller från verksamheten och trafikbuller. Omlastning och hantering av kemikalier bör ske på hårdgjorda ytor där det finns möjlighet att samla upp ev. spill eller läckage innan det infiltrerar ner i marken. Det finns ett behov av att säkra en ändamålsenlig dagvattenhantering i samband med planläggning och framtida bygglov inom utvecklingsområdet. Foodmarks möjligheter att bedriva sin verksamhet beaktas i prövningar av fler bostäder i matindustrins närhet så att dess framtid inte äventyras. Befintlig pumpstation kräver erforderligt skyddsavstånd till bostäder.

### **K10. Robbjäns industri- och verksamhetsområde**

#### *Beskrivning*

Området är i dagsläget inte planlagt men nyttjas sedan lång tid tillbaka av olika industri- och handelsverksamheter. De delar av utvecklingsområdet som i dagsläget är oexploaterade utgörs i huvudsak av skogsmark eller gräsbeklädd mark vars restaureringsmöjligheter bedömts som ringa.

#### *Ställningstagande*

Området föreslås att i framtiden utgöra basen för industrier och verksamheter i Klintehamn och därför ge utvecklingsmöjligheter för nya etableringar av företag på platsen. Även behovet av långtidsförvaring knuten till hamnens in- och utskeppning bör hanteras i planläggning. Gemensamma grönytor i området bör utformas för att stärka ekologiska värden och nätverk samtidigt som en ändamålsenlig dagvattenhantering säkras. Området bör anslutas till allmänt vatten och avlopp. En del av marken är klassat som jordbruksmark. Inom detta område prioriteras nya företagsetableringar och nya arbetstillfällen som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Rekreativstråket kan behöva flyttas upp inåt land på sikt på grund av havsnivåhöjning. Området finns med i Program Klintehamn 2030 som godkändes 2019, riktlinjerna i programmet är fortsatt aktuella.

#### *Hänsyn*

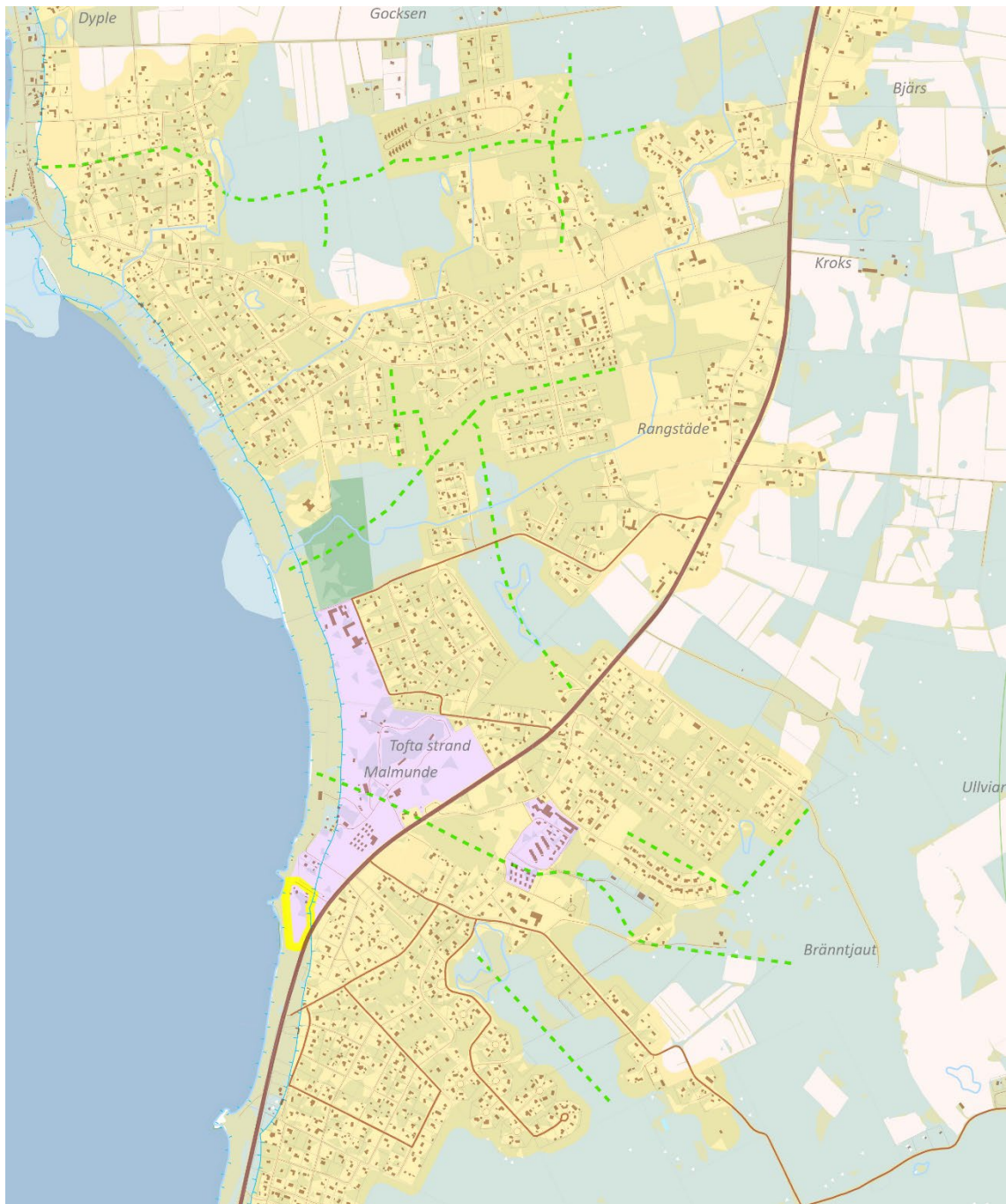
Dagvattenutredningen visar att utvecklingsområdet har förutsättningar som kräver hänsynstagning vid planläggning och exploatering. Verksamhetsområdet är beläget ovanpå kalkberggrund, sand och grus. Läckage av kemikalier och oljeutsläpp från industriverksamheten riskerar därför att tränga ner till grundvattenförekomsten som ligger under Klintehamn. Del av området ligger under tre meter ovan hav och riskerar att påverkas av högvattenhändelser från havet. Verksamheter och industri nära havet innebär i sig en risk, ev föroreningar löper risk att läcka till havet. Sydväst om området kan finnas våtmarksmiljöer vars hydrologi behöver beaktas i kommande utveckling. I kommande prövningar genom Plan- och bygglagen ska det säkerställas att ytterligare störningar, i form av bland annat bullerpåverkan på omgivande bostäder, håller sig till gällande lagkrav. Övriga värden att belysa och lyfta fram i en planprocess är befintliga skogsstigar och befintliga skogs- och åkermarker. Vid en framtida planläggning finns behov av skyddande buffertmark varför skogen bedöms särskilt skyddsvärd. Dessa medger goda förutsättningar att skapa platskänsla, säkra ekosystemtjänster och spridningsvägar samtidigt som de kan tjäna som buffertzoner för störningskällor gentemot den närliggande bebyggelsen. I planläggningen bör en naturvärdesinventering av utvecklingsområdet ingå. Hänsyn tas till närliggande vindkraftsverk och avloppsreningsverk. Flera potentiellt förorenade områden finns i området enligt länsstyrel-

sens register. Vidare finns ett konstaterat förorenat område där saneringsåtgärder har utförts. Behov kan finnas av provtagning vid ev. nybyggnationer eller markarbeten. Infarten till utvecklingsområdet från väg 140 trafiksäkras genom ny ändamålsenlig utformning. Omfattas av riksintresse för Gotlandskusten, Friluftsliv.

### **3.5.8 Tofta**

- Detaljplanering och bygglov för bostäder bör anpassas efter de begräsningar som finns med hänsyn till påverkansområdet för skjutbullen.
- I områden med detaljplan som innehåller byggrätter för bostadsbebyggelse föreslås pågående markanvändning.
- En utveckling med tillfällig övernattning istället för bostäder bör undvikas inom påverkansområdena, med undantag för befintliga turistanläggningar.
- En utveckling av service och verksamheter med koppling till omställning i Tofta är önskvärd och bör i första hand lokaliseras i nära anslutning till landsväg 140.
- Generella riktlinjer som presenteras i kap 2 gäller vid utveckling.





Karta. Mark- och vattenanvändning för del av Tofta

- |  |   |
|--|---|
|  Befintlig sjö/damm                           |  Besöksnäring, Befintlig                     |
|  Befintlig byggnad                            |  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |
|  Strandskydd                                  |  Värdefullt havsområde                       |
|  LIS - Landsbygdsutveckling i strandnära läge |  Landsbygder, Befintlig                      |
|  Grönstråk, Ny                                |  Servicenära landsbygd, Befintlig            |
|  Naturområde, Befintlig                       |  Skogsbruk                                   |
|  |  Jordbruk                                    |

Tofta socken är ett attraktivt område för permanent boende, fritidsboende och turism. Tofta ligger vid väg 140, knappt två mil söder om Visby och har relativt god tillgång till kollektivtrafik. En cykelväg finns utefter väg 140 mellan Visby och Klintehamn vilket ger god tillgänglighet för turister och boende. I Tofta finns bland annat naturområden, sandstränder, restauranger och bageri. Ett LIS-område pekas ut i anslutning till befintlig besöksnäring (se kap 3, *västra Gotland, LIS-områden*).

Stora delar av området är detaljplanelagda. Bebyggelsestrycket är och har under många år varit högt i Toftaområdet. Trenden är att fler och fler önskar bo permanent i detta kustnära läge, vilket gör att större och bekvämare boende har efterfrågats. Trots det höga bebyggelsestrycket som varit, har den öppna landskapsbilden kring länsvägen kunnat bibehållas då ny bebyggelsen tillkommit i skogsmark. För att bevara Toftas karaktär är det viktigt att det öppna och obrutna jordbrukslandskapet bevaras.

För området finns ett planprogram som godkändes av Byggnadsnämnden 2006-12-06. Planprogrammets intentioner har inarbetats i översiktsplanen och reviderats utifrån påverkansområde för skjutbullen. Ytor med värdefull landskapsbild samt viktiga gröna stråk har pekats ut och bör undantas från ny bebyggelse.

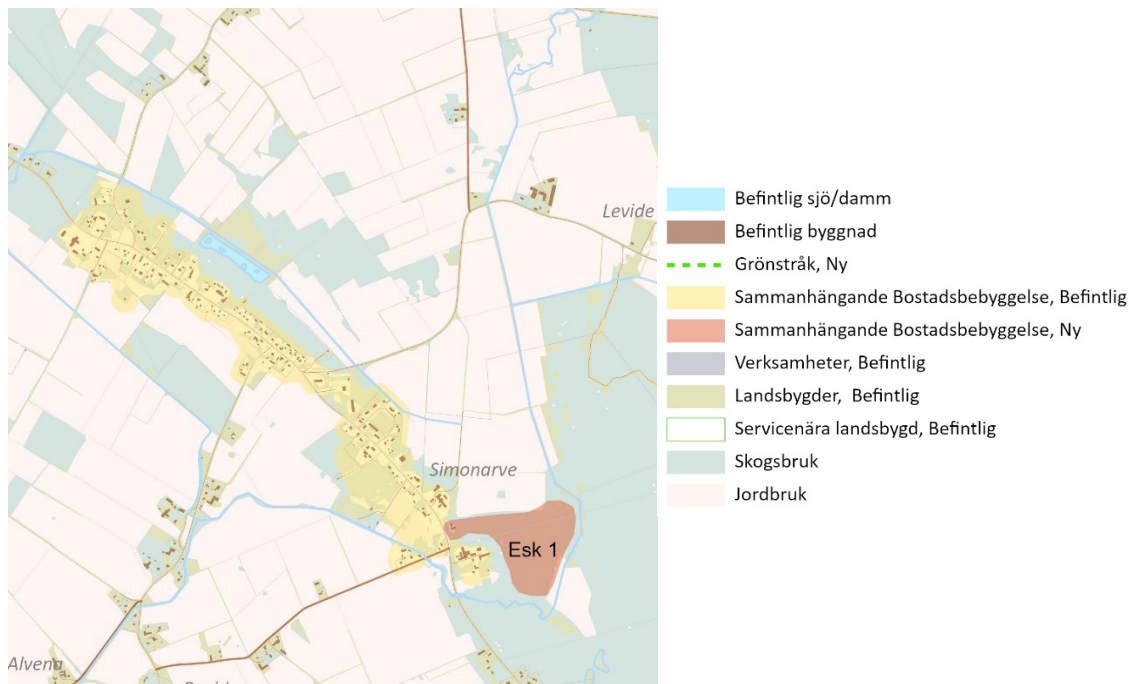
### 3.5.9 Eskelhem

- Eskelhem har förutsättningar att växa genom kompletteringar av bostäder inom cykelavstånd till skolan.
- Ett möjligt utvecklingsområde pekas ut söder om skolan, området kan prövas vidare under förutsättningar att det blir aktuellt med en utökning av allmänt vatten och avlopp.

Eskelhem är en jordbruksbygd med en rik historia. I väster gränsar Eskelhem socken till Tofta socken. En stor del av socknen ligger inom påverkansområde för Tofta skjutfält, den södra delen av kyrkbyn ligger utanför påverkansområdet för skjuttabeller. I Eskelhem finns skola (F-3).

En utredning pågår kring en förstärkning av Eskelhems allmänna vatten och avlopp. Ifall det blir aktuellt med en utbyggnad är det positivt om fler bostäder byggs i anslutning till verksamhetsområdet.

## Utvecklingsområde



Karta. Mark- och vattenanvändning i Eskelhem

### Esk1. Södra Eskelhem

#### Beskrivning

Området ligger söder om skolan och utanför påverkansområde för buller från Tofta skjutfält.

#### Ställningstagande

Utvecklingsområde för bostäder. Området bör anslutas till allmänt vatten och avlopp ifall en vatten- och avloppsutbyggnad blir aktuell.

#### Hänsyn

Området som ligger nära till aktiva lantbruk, skyddsavstånd krävs för nya bostäder. Området ligger nära vattendrag, dispens kan krävas. Vårdestrakt: barrskog. Vårdestrakt våtmark söder om området, oklart om det verkligen finns våtmark där, behöver undersökas innan exploatering så att hänsyn kan tas till våtmark och dess hydrologi.

### 3.5.10 Sanda och Västergarn

- Sanda har förutsättningar att växa genom kompletteringar av bostäder inom cykelavstånd till skolan.
- Fyra utvecklingsområden pekats ut längs befintlig vägstruktur.
- Ny bostadsbebyggelse kan tillkomma i direkt anslutning till redan bebyggda grupper och komplettering bör ske på sådant sätt att inte några öppna vyer mot havet byggs igen.

- Vid komplettering med ny bebyggelse i de centrala delarna av Västergarns samhälle bör hänsyn tas till samhällets karaktär, landskapsbilden och det visuella intrycket från länsvägen.

Sanda socken ligger på Gotlands västkust. Socknen består av odlingsmark inne i landet och barrskog vid kusten. I orten Sanda finns grundskola F-3 och skolbarnomsorg. Skolan och kyrkan ligger i orten Sanda, cirka 4 kilometer från kusten, inne i landet. Vid kusten finns många fritidshus.

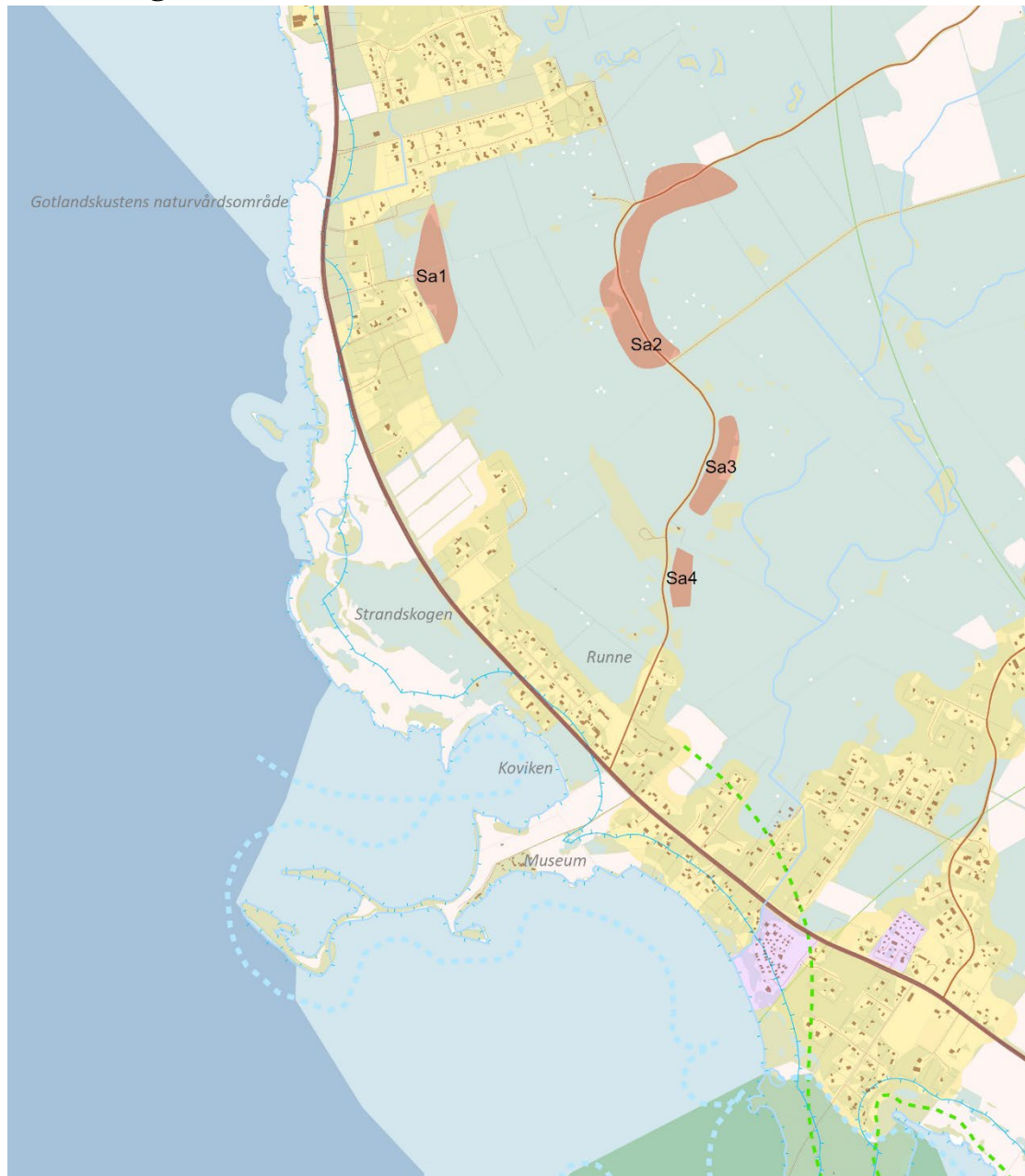
Orten Sanda är kategoriserad som sammanhängande bostadsbebyggelse, landsbygden inom tre kilometer från skolan är kategoriserad som servicenära landsbygd. Översiktsplanen stödjer kompletteringar av bostäder inom dessa kärndelar av socknen, där övriga markförutsättningar finns. Generella riktlinjer som presenteras i kap 2 gäller vid kompletteringar. Strax norr om trevägskorsningen i Sanda mellan väg 575 och 568 finns en outbyggd detaljplan (09-SAN-602) som vann laga kraft 1992. Syftet med planen är att möjliggöra cirka 11 bostadshus, radhus och parhusbebyggelse är även möjligt inom området. En äldre styckningsplan från 1938 som inte nyttjats fullt ut finns norr om skolan.

Västergarns samhälle har en karaktärsfull bebyggelsestruktur utmed länsväg 140 där det öppna kulturlandskapet i väsentlig del bidrar till att skapa Västergarns unika karaktär. Det öppna landskapet vid stranden och småbåtshamnen är en naturlig samlingspunkt. I Västergarn finns fornlämning i form av en gammal medeltida kushandelsplats från 1000-talet. De centrala delarna i Västergarn med sin fornlämningsmiljö, som tillsammans med den förhistoriska försvarsanläggningen Västergarnsvallen har ett högt kulturhistoriskt värde. Vid en utveckling av ny bebyggelse i de centrala delarna av Västergarns samhälle ska hänsyn tas till samhällets karaktär, till landskapsbilden och det visuella intrycket från länsvägen.

Eventuell ny bostadsbebyggelse kan tillkomma i direkt anslutning till redan byggda grupper och komplettering bör ske på sådant sätt att inte några öppna vyer mot havet byggs igen. Vid Paviken, Kronholmen (Pavikens före detta inlopp) och Västergarns centrala delar finns ett stort antal kända fornlämningar, bland annat förhistoriska och medeltida hamnanläggningar, vilket innebär att alla markingrepp kräver antikvarisk medverkan.

Närheten till service finns i Klintehamn. En cykelväg finns utefter väg 140 mellan Visby och Klintehamn vilket ger god tillgänglighet för boende och besökare. Säsongsöppna butiker, restauranger, hotell och Kronholmens golfbana samt natursköna omgivningar med både kust, slättlandskap och Paviken bidrar till områdets attraktivitet. För kustområdet finns planprogram godkända av dåvarande byggnadsnämnden från 2005 och från 2013 och dess intentioner har inarbetats i förslaget.

## Utvecklingsområden



- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Befintlig byggnad                           | Värdefullt havsområde            |
| Strandskydd                                 | Landsbygder, Befintlig           |
| Grönstråk, Ny                               | Servicenära landsbygd, Befintlig |
| Paddlingsled, Ny                            | Skogsbruk                        |
| Naturområde, Befintlig                      | Jordbruk                         |
| Besöksnäring, Befintlig                     |                                  |
| Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |                                  |
| Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny        |                                  |

Karta. Mark- och vattenanvändning Västergarn och Sanda

## Sa1-Sa4 Sanda Runne

### *Beskrivning*

I Sandas kustområde pekas fyra mindre utvecklingsytor ut längs befintliga vägar.

### *Ställningstaganden*

Utvecklingsområden för främst bostäder. Det är viktigt att öppenheten fortsatt bevaras då det är en del av kustområdets karaktär.

### *Hänsyn*

Hänsyn krävs till riksintresse för kulturmiljö 3 kap. 6§ MB. Det öppna landskapet hålls fritt från bebyggelse. Hänsyn krävs till landskapsbild och det visuella intrycket från länsvägen. Hänsyn tas till naturvärden, gröna samband och friluftsliv. Stora delar av skogspartierna österut är olämplig för byggnation på grund av hydrogeologiska förutsättningar och dess naturvärden. Skogen håller även värden för det rörliga friluftslivet då den är lättvandrad och lättillgänglig med flera välanvända stigar och ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Sa1 omfattas av 3:6 MB RI friluftsliv, 4:4 MB högexploaterad kust, RI Gotlandskusten. Topogent kärr enligt våtmarksinventeringen i norra delen av området. Hänsyn till våtmark (rikkärr-Natura2000 habitat) och dess hydrologi. Värde-trakt(kärna) kalkbarrskog, hänsyn till barrträd. Sa2 har hotade svampar i artportalen i norra delarna av området. En exploatering bör föregås av svampinventering. Värde-trakt våtmark i norra delarna, oklart om det verkligen finns våtmark där, behöver undersökas innan exploatering så att hänsyn kan tas till våtmark och dess hydrologi. Sa3 och Sa4 omfattas av Värde-trakt (kärna) kalkbarrskog, hänsyn tas till barrträd.

### 3.5.11 Eksta-Fröjelkusten

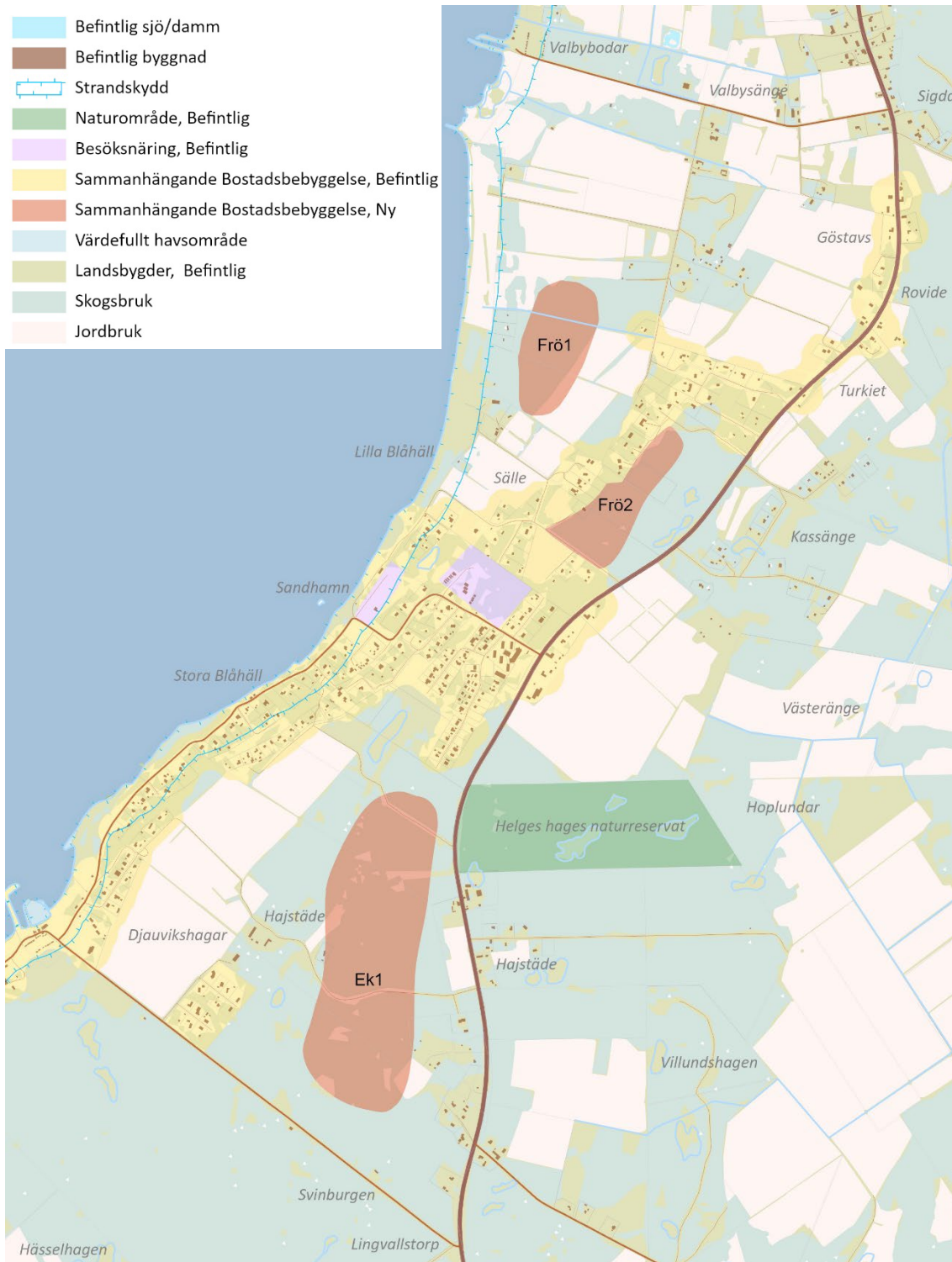
- Tre utvecklingsområden pekas ut.
- Generella riktlinjer som presenteras i kap 2 gäller vid kompletteringar.

Inom området finns idag bland annat fritidshusområden, permanentboende och verksamheter inom besöksnäringen. Närhet finns till service i Klintehamn. Från mitten och längs kusten ner till Djupviks fiskeläge övergår området till ett utpräglat fritidshusområde som föregåtts av detaljplaneläggningar och i princip är utbyggt. Öster om Djupviks fiskeläge och upp till länsvägen finns ett område som är till ca 1/3 öppen åkermark, ca 2/3 skogsbevuxet med ett antal kalhyggen.

Det öppna kulturlandskapet har stora kvaliteter med utblickar mot havet och Karlsöarna. Området är också rikt på fornlämningar sedan vikingatiden då området var en av de största och mest betydelsefulla handelsplatserna på Gotland. Området bör lämnas fritt från ny bebyggelse fränsett enstaka komplettering till redan befintlig bebyggelse.

För kuststräckan Eksta-Fröjel, från Gannarreviken i norr till Djupviks fiskeläge i söder finns ett planprogram som godkändes av byggnadsnämnden 2006-08-30. Planprogrammets intentioner har inarbetats i förslaget. Syftet med planprogrammet är att väga samman exploateringsintressen mot riksintressen, värnandet om landskapsbilden, möjligheten att ansluta framtida planområden till det allmänna VA-nätet med mera.

## Utvecklingsområden



Karta. Mark- och vattenanvändning för Eksta-Fröjelkusten

## **Ek1 och Frö1-Frö2:**

### *Beskrivning*

För kuststräckan Eksta–Fröjel, från Gannarreviken i norr till Djupviks fiskeläge i söder finns ett planprogram som godkändes av byggnadsnämnden 2006-08-30. Planprogrammets intentioner har inarbetats i förslaget.

### *Ställningstagande*

Förutsättningarna för exploatering bör prövas genom detaljplan. Möjlighet bör ges till förtätningar med främst bostäder i och i anslutning till skogsridåerna. Restriktivitet gäller för bebyggelse i öppet landskap. Behovet av klimatanpassning behöver utredas i detaljplaneprocessen då delar av området riskerar att påverkas av högvattenhändelser.

### *Hänsyn*

Befintlig jordbruksmark lämnas fri från bebyggelse liksom fornlämningsområdet mellan Hajstäde gård och länsvägen. Inom strandskyddat område vid havet tillåts inga nya byggnader. Två potentiellt förorenade områden finns (fiskehamn samt äldre nedlagd bensinstation). Provtagning kan bli aktuell vid ev. byggnation på de aktuella fastigheterna. Utveckling av områden i anslutning till länsväg 140 medför att risken för olycka med farligt gods behöver belysas. Frö1 ligger under tre meter ovan hav och nära tvåmeterskurvan, området behöver utredas närmare avseende påverkan från framtida översvämning från hav. Frö1, Frö 2 ligger inom RI Gotlandskusten, friluftsliv. 4:4 högexploaterad kust. Hänsyn till vattendrag, oklart om strandskyddet råder. Inom Ek1 finns en mindre nyckelbiotop i södra delen. Fynd av plattsäv (VU) enligt artportalen. Arten är betesgynnad, trivs fuktigt och hittas ofta kustnära. Påverkas alltså av ändrade brukningsmetoder eller förändrad hydrologi. Inventering bör göras.



### 3.6 Södra Gotland

Detta delområde har fokus på att förstärka och utveckla potentialen för boende, näringslivsutveckling, och infrastruktur inom i första hand Hemse som utgör delområdets naturliga servicenod.

Delområdet omfattar av socknarna Sproge, Silte, Hablingbo, Havdhem, Lye, Näs, Fide Grötlingbo, Eke, Alva, Hemse, Fardhem, Rone, Linde, Burs, Stånga, Öja, Vamlingbo, Hamra, Sundre och När.

Området präglas av bördig jord- och skogsmark vilket ger underlag till näringslivsutveckling på lång sikt. Delområdet har stor potential för besöksnäringen, idag finns ett spritt fritidsboende med få större turistanläggningar.

Hemse, Lye och Näs är de sockar som har haft en ökande befolkning de senaste 10 åren. Hemse är delområdets största ort och ett utpräglat centrum för södra Gotland. Här finns ett stort antal företag, god kommersiell och offentlig service.



Karta. Delområde södra Gotland (grön färg).

#### 3.6.1 Planeringsinriktningar

Tätorterna Hemse och Burgsvik kategoriseras med markanvändningen *mångfunktionell bebyggelse*.

Orterna Stånga, När, Hablingbo, Alva, Rone, Burs, Lye, Linde, Havdhem, Ronehamn och mindre kompletteringsområden kategoriseras med markanvändningen *sammanhängande bostadsbebyggelse*. Dessa orter föreslås utgöra tyngdpunkterna för den framtida bebyggelseutvecklingen.

Grundskola finns i Hemse, Havdhem, Burgsvik och Stånga. Landsbygden kring dessa skolorter kategoriseras som *servicenära landsbygd*. Markanvändningen beskrivs mer ingående under *kap 3.1, Beskrivning av markanvändning*.

Inom delområdet föreslås ett landsbygdsutvecklingsområden i strandnära läge i Ronehamn, Lojsta och När med inriktning mot utveckling av besöksnäring i anslutning till hamnen.

Södra Gotlands unika natur värnas genom att de stora arealerna av kustnära och öppna naturtyper i form av alvarmarker, fuktängar och kalkgräsmarker bevaras ofragmenterade. Ädellövskogsområdet i Fide och Öja är ur gotländska mått oöverträffat och genom att ta hänsyn till ädellövskogen i samband med ändrad markanvändning kan dess unika naturvärden bevaras.

### 3.6.2 Vatten och avlopp

Inom delområdet försörjs befintliga bostäder i huvudsak av enskilt vatten och avlopp. I vissa fall även genom samfälligheter. Det finns även flera kommunala VA-områden.

- Riktlinjer som presenteras i *kap 2.5.3 Övergripande riktlinjer för vatten och avlopp* ska följas vid prövning av nya bostäder, och verksamheter som förutsätter VA-installationer och dagvattenhantering.

#### Allmänt vatten och avlopp (VA)

Inom delområdet finns 19 områden som har allmänt VA. Dessa är: Kvarnåkershamn, Hablingbo, Nisseviken, Fidenäs, Havdhem, Alva, Hemse, Fardhem, Linde, Ronehamn, Västaringe, Etelhem, Stånga, Burs, Lye, Garda, När, Burgsvik och Hamra. På Storsudret bedrivs ett projekt för grundvattenförstärkning (Testbädden).

#### *Planerade åtgärder enligt VA-plan:*

##### *Vatten:*

- Utökad kapacitet på ledningar Alva–Stånga

##### *Spill:*

- Ronehamn - utökning av kapacitet
- Stånga - återställa kapaciteten

Tillgången på allmänt VA skiljer sig mellan orterna och behöver klaras ut inför exploatering för respektive ort. Vid genomförande av planerade åtgärder kommer hänsyn tas till översiktsplanens föreslagna exploateringsområden, och förväntat behov av kapacitet.

Kapaciteten i det kommunala VA-nätet är begränsat fram till dess att de planerade åtgärderna är genomförda. Utbyggnadsordning som presenteras i kapitel 2.5 är vägledande vid prövning av nya bostäder, och verksamheter som förutsätter VA-installationer.

### **Enskilt vatten och avlopp**

Området har varierande förutsättningar för inrättande av enskilda vatten och avloppslösningar vilket framgår bland annat av jordartskartan.

I områdets inlandslägen är risk för saltuppträngning något lägre än i lågt liggande områden närmare kusterna. Närmare beskrivningar av områdets förutsättningar och VA-strategier återfinns i plan för enskild VA-försörjning <https://www.gotland.se/111826>

### **Dagvatten**

Allmänt dagvattensystem finns i: Hemse, Havdhem, Burgsvik och Hablingbo

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Kvantitativ resp. kemisk status för grundvattenförekomsterna på södra Gotland är till stora delar otillfredsställande. I Stånga grundvattenförekomst är dock både kvantitativ och kemisk status god. Allmänt grundvattenuttag sker i huvudsak från Stånga grundvattenförekomst. Befintliga kommunala grundvattenuttag som sker i vattenförekomsterna bör inte påverka vattenbalansen. Grundvattnets kemiska status gynnas där allmänt renat spillvatten inte avleds till grundvatten. Grundvattenstatus ska särskilt beaktas vid föreslagen planering.

Kuststräckan från Burgsvik och upp till Klintehamn är ansluten till Klintehamns avloppsreningsverk. Tillstånd finns från 2012. Avloppsreningsverket har tillstånd för 20 000 pe. Renat avloppsvatten avleds till Klintehamnsviken, d v s utanför aktuellt delområde. Klintehamnsviken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kemisk status i kustvattnet uppnår ej god status på grund av bedömning av att gränsvärde för kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE, flamskyddsmedel) överskrids. Ekologisk status är satt till måttlig främst efter kvalitetsfaktorn växtplankton, vilket tyder på näringspåverkan. Prövningsmyndighet har konstaterat att verksamheten vid Klintehamns avloppsreningsverk inte medför att någon miljö kvalitetsnorm åsidosätts.

I flera orter sker avloppsrening i reningsverk och dammar varefter vattnet används för bevattning eller leds ut i anvisat dike. Detta medför möjlighet till viss förbättring av kvantitativ status inom respektive grundvattenförekomst. Ingen försämring bedöms heller ske av kemisk grundvattenstatus. Undersökningar av spillvatten som används till bevattning har inte visat på någon särskild påverkan av farliga ämnen.

Följande anläggningar finns på Södra Gotland:

- Hemse avloppsdammar – Ursprungligt tillstånd från 1995. Bevattning sker samt även avledning av lagrat vatten via dike till Ocksarveån.
- Havdhems avloppsdammar – Beslut från 1997. Avledning till sker till dike efter kemisk fällning.
- Stånga avloppsdammar – Tillstånd från 1994. Bevattning sker men det finns även möjlighet till nödavledning via dike till Närkån.
- Burs avloppsdammar – Inget beslut finns. Renat avloppsvatten avleds via dike till Närkån.
- Garde avloppsdammar – Beslut från 1993. Renat avloppsvatten avleds via dike till Närkån.
- Etelhems avloppsdammar - Inget beslut finns. Renat avloppsvatten avleds till Strömmaån.

Utsläpp av renat spillvatten sker från flertalet anläggningar till Närkån som har otillfredsställande ekologisk status i huvudsak på grund av övergödning. Kemisk status uppnår ej god på grund av bedömning av att gränsvärde för kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE, flamskyddsmedel) överskrids. Påverkan av miljökvalitetsnorm för vatten antas generellt vara liten eftersom krav enligt respektive beslut/tillstånd följs. Vidare antas viss naturlig infiltration ske av renat spillvatten i diken innan utlopp når Närkån.

På södra Gotland finns även följande avloppsreningsverk:

När avloppsreningsverk – Beslut från 1989. Rening består av mekanisk, biologisk och kemisk rening. Avledning av renat spillvatten sker till Närkån.

Lye avloppsreningsverk – Beslut från 1980. Rening består av mekanisk, biologisk och kemisk rening. Avledning av renat spillvatten sker till Närkån.

Utsläpp av renat spillvatten sker även här till Närkån. Påverkan av miljökvalitetsnorm för vatten antas generellt vara liten eftersom krav enligt respektive beslut följs. På sikt är avsikten dock att Lye reningsverk ska avvecklas.

Ronehamns reningsverk – Beslut från 2001. Rening består av mekanisk, biologisk och kemisk rening. Avledning av renat spillvatten sker till Gansviken.

Renat avloppsvatten avleds till Gansviken som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kemisk status i kustvattnet uppnår ej god på grund av bedömning av att gränsvärde för kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE, flamskyddsmedel) överskrids. Ekologisk status är satt till måttlig då vattenförekomsten har övergödningproblem. Påverkan av miljökvalitetsnorm för vatten antas generellt vara liten eftersom krav enligt beslut följs.

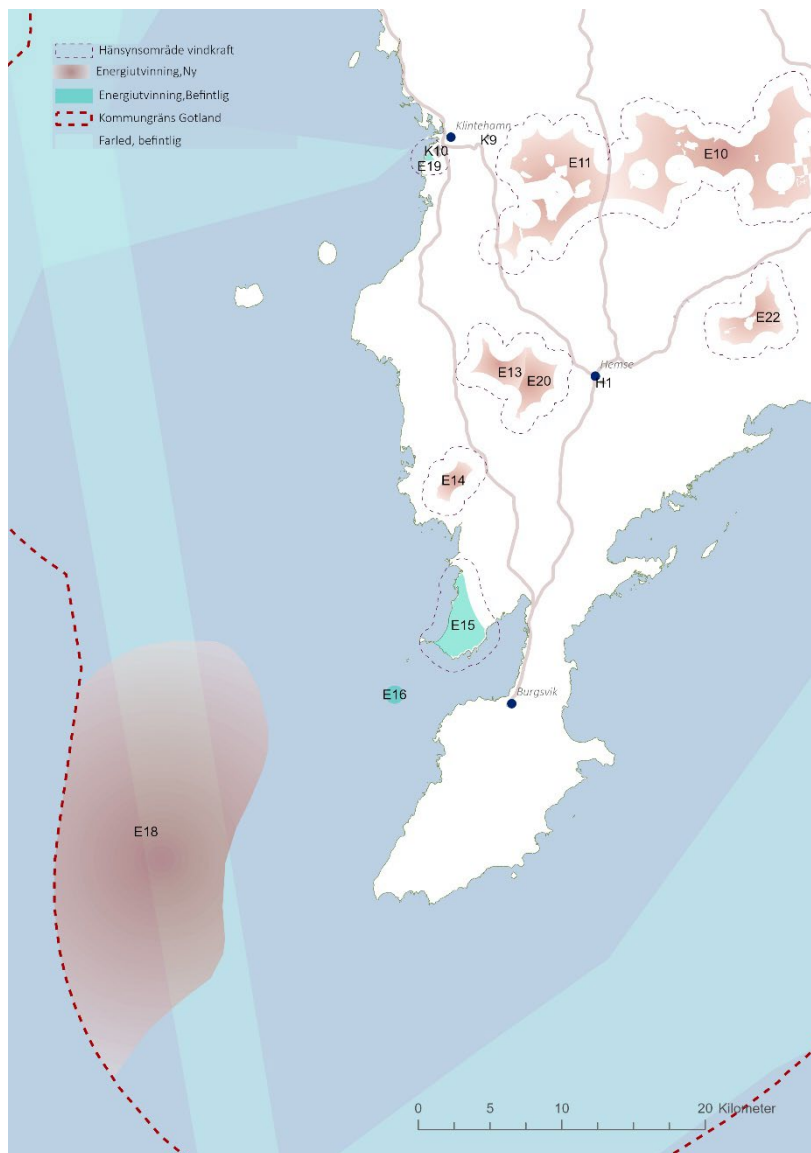
I Hemse, Havdhem och Hablingbo finns ett utbyggt dagvattennät. Dagvatten från verksamhetsytor och vägar renas inte. Spillvatten från fordonstvätt avleds efter rening i oljeavskiljare oftast till dagvattennätet. Dagvattnet avleds bland annat till Ocksarveån. Sannolikt påverkar utsläppen av dagvatten nuvarande ekologisk och kemisk status. Lokal dagvattenhantering med fördröjning och vid behov rening i enlighet med dagvattenhandboken krävs därför för nybyggnadsområdena för att inte ytterligare försämra status.

Enskilda avloppslösningar innebär oftast att renat avloppsvatten avleds diffust till grundvatten via infiltration vilket bidrar till att kvantitativ status bibehålls för grundvatten. Risk för att kemisk grundvattenstatus försämras bör likaså vara liten.

Utbyggnadsområdet direkt vid några klassade vattendrag föreslås inte i delområdet. Dock föreslås utbyggnadsområden i Stånga där avledning kan ske till Närkån via eventuell nödbräddning.

### 3.6.3 Energiutvinning

I delområdet Södra Gotland föreslås följande område för Energiproduktion:



## E13

### Beskrivning

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft. Området har tidigare prövats och fått avslag i mark och miljööverdomstolen på grund av områdets betydelse som fågelokal men främst förekomst av Kungs- och havsörn i området.

### Ställningstagande

Som utpekad område av riksintresse för energiproduktion finns stöd för vindkraft. Tidigare prövningar i mark- och miljödomstolen visar på förekomst av örn i området. Anledningen till att området trots det kvarstår i översiktsplanen är för att Region Gotland ställer sig positiv till att pröva om tekniska lösningar där verken tar hänsyn till exempelvis inflygande fåglar kan vara en väg framåt för vindkraftsetablering på Gotland, vilket behöver prövas i en tillståndsprocess. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5. Plats för Vindbruk*.

### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar och berör delvis MSA-yta. Berör RI energiproduktion. Området ligger ca 3,5 km väster om Hemse samhälle. Läs mer under avsnitt 2.13.5 *Plats för Vindbruk*.

## **E14**

### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft. Det finns en detaljplan för vindkraft i området. Det finns ett pågående ärende kring uppförande av vindkraftverk i området (2023).

### *Ställningstagande*

Som utpekad område av riksintresse för energiproduktion finns stöd för vindkraft. Se även riktlinjer under kap 2.13.5. *Plats för Vindbruk*.

### *Hänsyn*

Berör RI energiproduktion.. Läs mer under avsnitt 2.13.5 *Plats för Vindbruk*.

## **E15**

### *Beskrivning*

Befintligt område där generationsväxling kan prövas.

### *Ställningstagande*

Generationsväxling av vindkraftverk i området kan prövas. Som utpekad område av riksintresse för energiproduktion har området stöd för vindkraft. Generationsväxling av vindkraftverk bör beakta de värden som finns inom området. **Redan etablerade områden för energiutvinning är viktiga att värna.** Se även riktlinjer under kap 2.13.5. *Plats för Vindbruk*

### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar. Berör RI naturvård. Berör RI energiproduktion. Berör RI högexploaterad kust. Berör RI friluftsliv. Läs mer under avsnitt 2.13.5 *Plats för Vindbruk*.

## **E16**

### *Beskrivning*

Befintligt område där generationsväxling kan prövas.

### *Ställningstagande*

Generationsväxling av vindkraftverk i området kan prövas. **Redan etablerade områden för energiutvinning är viktiga att värna.** Se även riktlinjer under kap 2.13.5. *Plats för Vindbruk*

### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar. Läs mer under avsnitt 2.13.5 *Plats för Vindbruk*.

## **E18**

### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft. Utpekad med stöd av rapporten Ekologiskt hållbar vindkraft i Östersjön.

### *Ställningstagande*

**Inga kända värden finns utpekade inom området idag. Vid etablering undersöks platsens**

förutsättningar närmare. Delar av området överensstämmer med utredningsområde för Energi i havsplanen för Östersjön. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5. Plats för Vindbruk*

#### *Hänsyn*

Inom RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar. Delvis inom RI kommunikation, Sjötrafikstråk. Fågelområde. Läs mer under avsnitt *2.13.5 Plats för Vindbruk*.

### **E20**

#### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft. I anslutning till området har tidigare prövningar i mark- och miljööverdomstolen visat på förekomst av örn i området.

#### *Ställningstagande*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft. Området kvarstår trots avslag i mark- och miljööverdomstolen på grund av att Region Gotland ställer sig positiv till att pröva om tekniska lösningar där verken tar hänsyn till exempelvis inflygande fåglar kan vara en väg framåt för vindkraftsetablering på Gotland, vilket behöver prövas i en tillståndsprocess. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5. Plats för Vindbruk*

#### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar. Tidigare dom i mark- och miljööverdomstolen. Läs mer under avsnitt *2.13.5 Plats för Vindbruk*.

### **E22**

#### *Beskrivning*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft. Fanns med i Bygg Gotland men hade fallit bort till samrådet, därför önskar vi pröva det nu.

#### *Ställningstagande*

Område föreslaget för nyetablering av vindkraft. Se även riktlinjer under *kap 2.13.5. Plats för Vindbruk*

#### *Hänsyn*

Berör RI totalförsvaret, påverkansområde väderradar. Läs mer under avsnitt *2.13.5 Plats för Vindbruk*.

### **3.6.4 Näringslivsutveckling**

På den södra delen av Gotland utgör Hemse med sitt strategiska läge ett utpräglat landsbygdscentrum för södra Gotland. Här finns ett stort antal företag som sysselsätter många människor och här finns även ett stort utbud av kommersiell och offentlig service.

I Hemse finns idag relativt gott om detaljplanerad mark med industri- eller verksamhetsändamål, men det finns också en god efterfrågan på mark för nya etableringar. Därför bör det på lite längre sikt planeras för ytterligare verksamhetsområden, förslagsvis i de sydöstra delarna av Hemses utkant, då det redan idag är ett område utvecklat för handel och verksamheter.

Även i andra orter inom delområdet finns planlagd mark för industriändamål, framför allt i Stånga och Havdhem samt ett mindre område vid Ronehamn.

Behovet av fler gästnätter är stort på Storsudret. En ökning av möjligheten till övernattnings inom flera boendekategorier kan bidra till förutom fler besökare även till ökad sysselsättning. I planförslaget föreslås möjligheter att utveckla befintliga besöksmål och besöksanläggningar ytterligare.

### 3.6.5 LIS-områden

Inom delområde Södra Gotland föreslås sju ~~åtta~~ områden för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). LIS-områdena som tidigare beslutats i FÖP Storsudret och Burgsvik 2025 har till viss del modifierats, där avgränsningen för LIS-områdena i Burgsvik och för Majstregården har justerats ~~och där LIS-området i Fide istället ersatts med besöksnäring och därmed föreslås att utgå som LIS-område.~~ I Burgsvik föreslås det norra LIS-området utgå för att istället ersättas med två nya mindre LIS-områden med tydlig koppling till fd Stenfabriken.

Gemensamt för dessa områden är att det redan idag finns verksamheter, bebyggelse eller att de på andra sätt i viss mån redan är ianspråktaga vilket underlättar möjligheterna för fortsatt utveckling. Samtliga LIS-områden ligger nära havet och påverkas av framtida höjda havsnivåer. Riktlinjer i kapitel 2.4 *anpassa samhället till ett förändrat klimat* gäller.

Nedan beskrivs de olika LIS-områdena.

#### LIS 24 Fide camping

##### Beskrivning av området

Fide camping ligger i direkt anslutning till den gamla järnvägsstationen Fidenäs station som trafikerades mellan 1908- 1960. Då kunde man ta "badtåget" från Hemse för att njuta av bad i den långgrunda badviken. Idag finns minigolf, stugor, campingplats, restaurang mm på platsen och det pågår ett detaljplanearbete för vidare utveckling av området. Det utpekade LIS-området är 45176 m<sup>2</sup>. Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra en utvidgning och utveckling av Fide Camping. Området försörjs av kommunalt VA

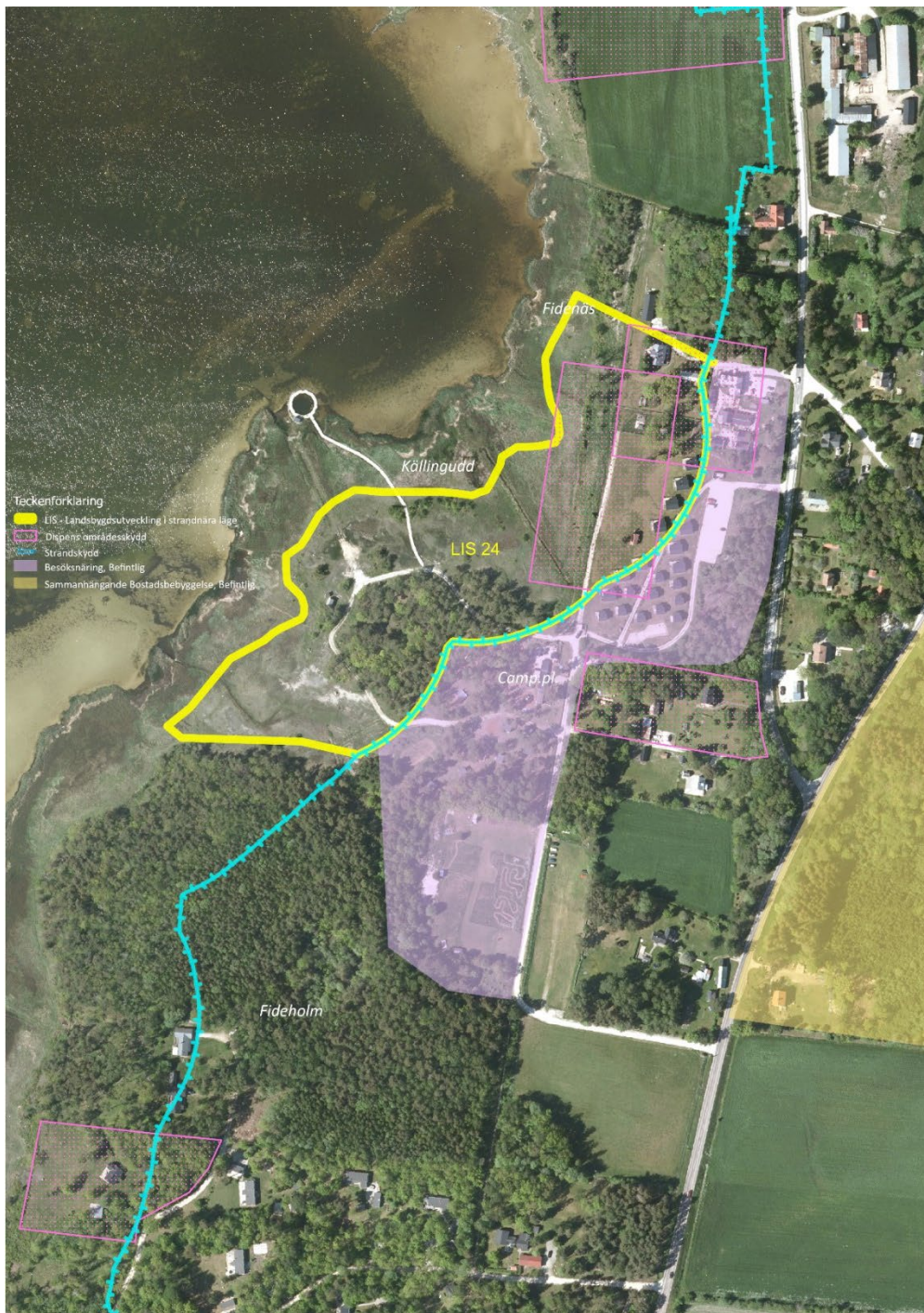
##### Bedömning LIS

En utveckling av Fide camping bedöms förutsätta etablering inom strandskydd. En större anläggning får positiva effekter för Storsudret. En utveckling kommer inte bara kunna skapa arbetstillfällen inom verksamheten utan även inom annan service i exempelvis Burgsvik, vilket kan få positiva effekter för kvarboende och utveckling av samhället. Bedömningen är att strandskyddsområdet för det föreslagna LIS-området inte har samma höga skyddsvärde som andra delar av Storsudret. Bedömningen är att en utveckling av Fide camping inom det föreslagna LIS-området påverkar ur olika aspekter allmänhetens tillgänglighet till strandområdet, både positivt och negativt. På vilket sätt och i vilken grad ett ianspråktagande av det strandskyddade området vid Fide skulle påverka förhållandena för djur- och växtlivet i området går i dagsläget inte att fullt ut bedöma. Behovet av landsbygdsutveckling på Storsudret och effekterna på en sådan utveckling genom det utpekade



LIS-området bedöms sammantaget dock vara proportionella mot den eventuella skada en sådan utveckling åstadkommer på strandskyddet i det aktuella området.

Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra en utvidgning och utveckling av Fide camping. Eventuell exploatering bör ta hänsyn till områdets naturvärden så som fågelliv. Området är inte lämpligt för bostäder. Området ligger lågt i förhållande till havsnivån varför klimatanpassningsåtgärder kan behöva vidtas, se riktlinjer i kapitel 2, *klimatanpassning*.



### LIS 3. Närs hamn (När socken)

#### *Beskrivning av området*

I Närshamn bedrivs flera näringsverksamheter i en kombinerad småbåtshamn och fiskehamn. I området finns en golfbana, naturvårdsområdet Närsholmen och en utomhusscen vid Närsakar. Närområdet har ett rikt näringsliv med stort fokus på de gröna näringarna med flera gårdsbutiker. I hamnen finns det en fiskbutik och kombinerad fiskrestaurang som är öppen delar av året. Det utpekade LIS-området är ca 0.75 ha stort. Området inkluderar befintlig byggnad samt parkering. Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra en utveckling som kan inrymma verksamhet med fokus på näringslivsutveckling till befintlig anläggning för att möjliggöra en förlängd turistvistelse i bygden. Närs hamn är ett potentiellt förorenat område (enligt Lst register).

#### *Bedömning av LIS*

Hamnområdet har utvecklingsmöjligheter med inriktning mot näringsliv, service och besöksnäring. Området är inte lämpligt för bostäder. Området ligger låg i förhållande till havsnivån varför klimatanpassningsåtgärder kan behöva vidtas, se riktlinjer i kapitel 2, *klimatanpassning*. Detta behöver närmre studeras vid en eventuell exploatering. Markundersökning kan krävas vid exploatering.



Karta. LIS-område 3 Närs hamn. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

## LIS 10. Ronehamn (Rone socken)

### *Beskrivning av området*

Ronehamn är ett kustsamhälle med lant- och fiskehamn **med slip** samt småbåts- och gästhamn. Hamnanläggningen är av industriell karaktär och bas för det lokala yrkesfisket. Hamnen har tidigare använts för utskeppning av lantbruksprodukter med fokus på spannmål. Hamnverksamheternas omfattning och byggnadernas storlek möjliggör även utrymme för andra användningsområden. Idag finns en restaurang och café som är öppna delar av året. Det finns ställplatser för husbilar i hamnområdet och en mindre dagligvaruhandel öppen året runt. I nära anslutning till hamnen ligger Hus fiskeläge, en lägerplats/campingplats och Ålarve naturreservat.

Det föreslagna LIS-området är ca 4.6 ha stort. Området inkluderar befintlig byggnad samt parkering. Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra etableringen av en byggnad som kan inrymma verksamhet med fokus på näringslivsutveckling till befintlig anläggning för att möjliggöra en förlängd turistvistelse i bygden. Riskklassning har utförts i Ronehamn. Risk för föroreningar bedömdes vara stor (Riskklass 2, Mifo 1).

### *Bedömning av LIS*

Största delen av området är detaljplanelagt där strandskyddet undantogs före år 1975. Vid en eventuell ändring av detaljplanen återinträder strandskyddet. I det fall så sker föreslår Region Gotland att området pekas ut som LIS-område. Det finns stora möjligheter att utveckla näringslivet både utifrån befintliga och nya verksamheter. Yrkesfiskets båtar och fiskförädlingen utgör en identitetsnäring som stärker platsens autenticitet, men också sysselsättning på landsbygderna och ökad möjlig inflyttning. Fiskets relation till besöksnäringen medverkar till en levande plats med aktiv verksamhet som stärker den lokala attraktionskraften ytterligare med kommersiell service och närhet till friluftsliv. Ur exploateringsperspektiv är det bra att planera för verksamheter som kan bidra till symbios sinsemellan, såväl i fråga om resurstillvaratagande som kompletterande. Det kan t ex handla om energi, material, vatten eller tjänster. I områdets norra del behöver särskild hänsyn tas till natur- och kulturvärden kopplade till fiskeläget.

Området är inte lämpligt för bostäder. Området ligger under tvåmeterskurvan, se riktlinjer i kapitel 2, *klimatanpassning*. Markundersökning kan krävas vid exploatering.

Region Gotland äger hamnen och har gjort flera satsningar på utveckling av hamninfrastrukturen.

Silon med anslutande byggnader har också möjlighet att utvecklas för näringsverksamhet, även här bör symbiosmöjligheter ses över för att stärka platsens hållbara utveckling.



Karta. LIS-område Ronehamn. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

## LIS 14. Vändburg hamn (Hamra socken) – besöksändamål samt LIS

### Beskrivning av området

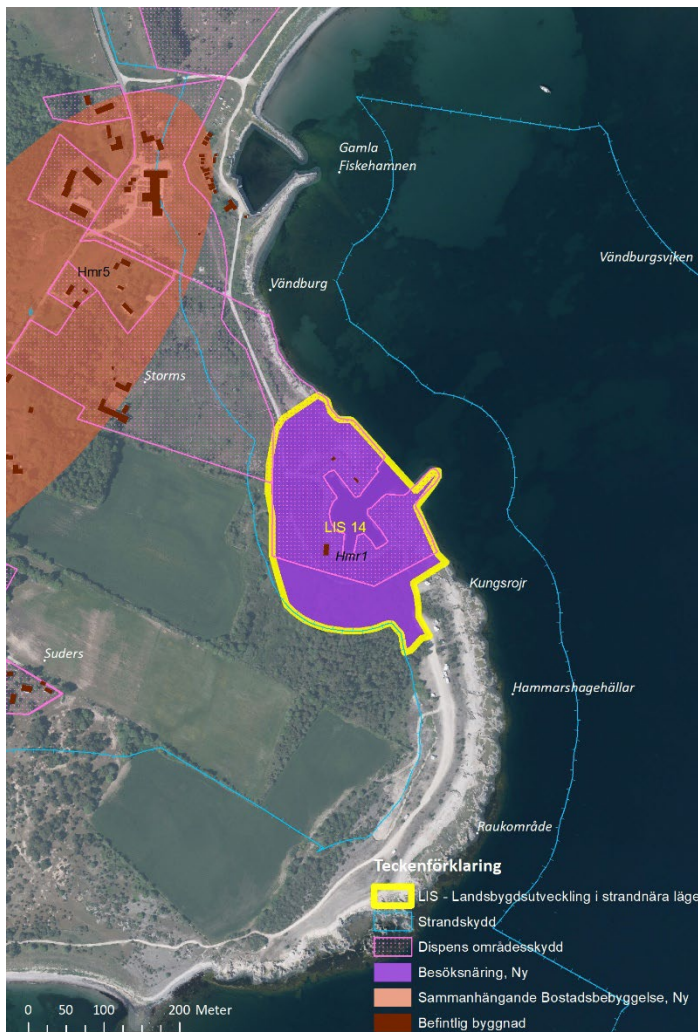
Under våren 2012 utlyste Region Gotland en markanvisningstävling där det vinnande förslaget gestaltningssidé ska säkerställas genom detaljplaneläggning. För området pågår detaljplaneläggning.

Det utpekade LIS-området är ca 5 ha stort. Området inkluderar befintlig byggnad(er), hamnbassäng samt parkering. Intentionen 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.

#### *Bedömning LIS*

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.



Karta. LIS-område Vändburg hamn. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

### LIS 13. Majstregården, Sunde socken (område 14 FÖP Storsudret)

#### Beskrivning av området

Besöksanläggning samt LIS. Hoburgen är Gotlands sydligaste spets – här börjar Gotland! Här finns Sveriges mest kända rauk – Hoburgsgubben. Enligt sägen bodde ett gammalt troll i grottan vid Hoburgen – Hoburgsgubben. Hoburgen består av ett säreget landskap format av väder, vind och människa sedan tusentals år. Under Carl von Linnés resa till Gotland år 1741 besöktes även Hoburgen och det finns en lång beskrivning i reseskildringen från denna plats. Bland annat skriver Linné: ”Denna Hoburg är ett av det märkvärdigaste, som naturen formerat på hela Gotland [...]”. För området råder landskapsbildskydd vilket innebär att det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att uppföra byggnader och att göra tillbyggnader. Området som har en unik flora gränsar i norr till naturreservatet Husrygg. Här står den 22 m höga Hoburgs fyr som stod färdig år 1846. Området är också en viktig fågellokal för flyttfåglar. Varje år ringmärks tusentals fåglar vid Sunde fågelstation. Här finns fantastiska möjligheter till fågelskådning. Vid Hoburgen finns sedan 1970 en servering som är öppen från maj till september. Serveringen är belägen i anslutning till rauken Hoburgsgubben.

Det utpekade LIS-området är ca 1.3 ha stort. Området inkluderar befintlig byggnad samt parkering. Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra etableringen av en hotell-del i anslutning till befintlig anläggning för att möjliggöra övernattning och en förlängd turistvistelse på Storsudret. Vattenförsörjningen baseras idag på uttag av grundvatten från bergborrhade brunnar. Vid stort framtida vattenbehov kan avsaltningssystem vara möjligt. Ny gemensam anläggning för avloppshantering för hela anläggningen förordas. På Hoburgen bör skyddsåtgärder (teknisk lösning och lokalisering) väljas så att landskapsbildningen inte störs. Området är lågt beläget och utsatt för översvämning på grund av stigande havsnivåer. Riktlinjer i kapitel 2, *Klimatanpassning* gäller för området.

#### *Bedömning LIS*

Majstregården ligger inom ett strandskyddsområde med nästan högsta möjliga skyddsvärden. Anläggningen ligger också inom områden som om den ges möjlighet att utvecklas på det sätt som här beskrivs, med stor sannolikhet skulle kunna ha största möjliga effekt ur ett landsbygdsutvecklingsperspektiv. Bedömningen är även att de beskrivna utvecklingsmöjligheterna inte nämnvärt 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 effekten av en sådan utveckling som just detta utpekade LIS-område kan innebära bedöms därför vara proportionell mot den eventuella skada en sådan utveckling kan innebära på strandskyddets skyddsvärde i det aktuella området.



Karta. LIS-område Majstregården. Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

## LIS 20. Burgsviks hamn

### Beskrivning av området

Stenindustrin och jordbruket har gjort ett stort avtryck i samhället och dess bebyggelse. Hamnen som var starkt kopplad till industrin har idag en fortsatt viktig funktion inte bara för båtlivet utan också som en social mötesplats för ortens invånare. Här finns både badplats, båtplats, bryggor, bastu och hopptorn. Den utpekade ytan är ca 3.8 ha stort.

### Bedömning LIS-område

De sociala värden som hamnen har idag ges möjlighet i planförslaget att utvecklas genom t ex ett havsbad, servicehus, café eller näringsverksamhet kopplat till fiske och/eller båtliv. Ytterligare bostäder inom utpekad LIS-område föreslås ej för att säkra hamnens viktiga funktion för det allmännas intresse att hamnar med god standard finns på strategiska platser runt ön. Burgsvik som tätort hänger intimt samman med hamnen. En utveckling av



Burgsviks hamn kan bidra till att stärka en viktig mötesplats för invånare och besökare under hela året. Översiktlig markundersökning har utförts. Konstaterade föroreningar bedömdes vara måttliga (riskklass 3, Mifo 2). Markundersökning krävs vid nyexploatering. Området är lågt beläget och utsatt för översvämning på grund av stigande havsnivåer. Riktlinjer i kapitel 2, *Klimatanpassning* gäller för området.

*Utveckling av besöksnäring.*

En utveckling av campingplatsen söder om hamnen genom nya typer av boendemöjligheter kan även bidra till en eftertraktad säsongsförlängning vilket gagnar Burgsvik som serviceort. Det är av vikt att eventuell exploatering sker med tillräckligt avstånd från Valarvägen samt inpassas i de skogliga partierna för att inte generera västra entrén.

För att öka campingplatsens attraktivitet och kontakt med havet föreslås även att viss exploatering för turism- och campingändamål kan prövas inom utpekat LIS-område. Exploatering ska ske i samband med en utveckling av campingområdet. Inriktningen bör vara till volymen småskaligt säsongboende som inpassats i skogen där även strandens kvaliteter tillvaratas. Vätarna får inte dräneras vid eventuell exploatering.



Karta. LIS-områden för Burgsvik hamn (20) samt Stenfabriken Burgsvik (11). Region Gotland på flygfoto från © Lantmäteriet

## LIS 11-12. Fd Stenfabriken Burgsvik

### Beskrivning av området

På fastigheten har det sedan 1873 bedrivits en kalk- och sandstensfabrik. Gotlands Kalkstenfabrik bedriver idag verksamhet på platsen men kommer inom närtid att flytta sin verksamhet från Burgsvik. Miljö- och byggnämnden gav år 2019 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området. En riskklassning utfördes 2022. Risk för markföroreningar efter verksamheten bedömdes vara måttlig (Riskklass 3, Mifo 1).

En av de viktigaste frågorna för Gotlands utveckling är generellt hur man kan utveckla de kustnära samhällena. I denna strategi är det viktigt att för framtida generationer bevara kustavsnittens värden för det rörliga friluftslivet och natur-och kulturvärden så attraktionen att flytta till glesbygdens kustsamhällen består.

De utpekade ytorna är ca 4 ha.

#### *Bedömning LIS*

Behovet av landsbygdsutveckling på Storsudret är stort. En avgörande faktor för utveckling är att Burgsvik även fortsättningsvis kan erbjuda olika typer av service. För att upprätthålla servicenivån är befolkningstalet avgörande. En etablering av boende och verksamheter på en unik plats i Burgsvik kan bidra till en ökad inflyttning och sysselsättning. De positiva effekter som en utveckling inom utpekad LIS-område kan bidra till, bedöms stå i proportion till den eventuella påverkan på strandskyddets skyddsvärde i det aktuella området.

För Burgsviks hamnområde har det under en längre tid pågått en planeringsprocess vars syfte är att göra hamnområdet mer tillgängligt. En del i detta arbete är att göra banvallen framkomlig för gående och cykel och att knyta ihop banvallen med ett däck/passagebygge ut till hamnpiren. En annan viktig del i detta arbete är en pågående detaljplaneprocessen för ”Stenfabriken”, vars syfte är att omvandla ett stängt industriområde (där strandskyddet i gällande detaljplan är upphävt) till en vital del av Burgsvik samhälle med bland annat hotell, besöksanläggning och olika typer av boende. I och med att strandskyddet troligen återförs vid antagande av den nya detaljplanen är det därför naturligt att föreslå Stenfabrikens område som LIS-område för att klart och pedagogiskt redovisa den önskade omvandlingen för detta i dag för allmänheten stängda industriområde. Markundersökning kommer att krävas i samband med nedläggning av verksamheten. Området är lågt beläget och utsatt för översvämning på grund av stigande havsnivåer. Riktlinjer i kapitel 2, *Klimatanpassning* gäller för området.

### 3.6.6 Hemse

- I anslutning till Storgatan finns potential att skapa en samlande offentlig plats för orten, exempelvis i form av ett torg eller en park. Möjliga lägen för detta kan till exempel vara vid parkeringen mellan mataffärerna, vid biblioteket eller busstationen.
- Översiktsplanen pekar ut fyra utvecklingsområden för bostäder med olika omfattning, samt ett utvecklingsområde för verksamheter.
- I Hemses nordöstra del ligger ett omtyckt rekreationsområde med motionsspår. Området föreslås utvecklas som besöksanläggning för idrotts- och rekreationsändamål.
- Eftersom Hemse ligger mitt i den gotländska jordbruksbygden är ett ianspråktagande av jordbruksmark en förutsättning för att kunna utveckla Hemse samhälle. Det finns ingen annan mark som kan tillgodose behovet för en resurseffektiv utveckling i närhet till befintlig bebyggelse och möjliggörande av fler bostäder, företagsetableringar och nya arbetstillfällen som allmänt intresse på orten. Hänsyn till god jordbruksmark föreslås därför att underordnas behovet av tätortsutveckling för de på plankartan redovisade områdena.
- I Hemse tätort finns kapacitet för att ansluta ny bebyggelse till allmänt vatten och avlopp.

Hemse utgör delområdets största servicenod. Här finns kommersiell och offentlig service centrerad kring Storgatan som sträcker genom Hemse centrum. Denna del av Hemse har en stadslik karaktär, som ger en tydlig känsla av var ortens kärna finns och gör att Hemse upplevs som levande och trivsamt. Det finns många aktiva företag i Hemse och livskraftigt näringsliv. Föreningslivet har många aktiva medlemmar inom olika intresseområden, där idrotten är särskilt viktig för Hemse.

Hemse ligger i en mosaik av åkermark och produktiv skogsmark. Stora delar av åkermarken runt Hemse är före detta myrmark som dikats ur. I de omkringliggande markerna har man hittat flera fornlämningar, speciellt nordväst om tätorten. I Hemse finns två ångar som hävdas, Hultekruppar och Högbyäng. Tätorten har en god spridning av grönytor, och en promenadslänga som kopplar samman de större grönytorerna.

I Hemse finns ett brett utbud av bostäder inom olika kategorier. Inom samhället är avstånden korta och det mesta finns inom gångavstånd. I Hemse finns samlingslokaler, idrottsanläggningar och Gotlands folkhögskola som är en viktig resurs för utbildningar och samverkan inom många olika områden.

#### Näringslivsutveckling

Företagen i Hemse representerar många branscher och ger sammantaget en fungerande arbetsmarknad. Den lokala lojaliteten är stark och samverkan mellan företagen gör att man kan ge snabb service till sina kunder. I dagsläget finns tomma lokaler som fungerar för nya verksamheter. Här finns möjligheter för dem som vill bredda utbudet i Hemse.

Sommartid attraherar Hemses breda serviceutbud både tillfälliga turister och sommarboende. Hemse har bra shopping och också café och restauranger. För gästande boende finns vandrarhem. Det finns bra möjligheter till parkering. Badhus och ishall är också viktiga målpunkter för besökare. Gotlands folkhögskola ligger i södra delen av Hemse och erbjuder utbud av sommarkurser vilket även lockar besökare till Hemse. Skolan en viktig del av kulturlivet inte bara i Hemse utan även runt om på ön.

### Trafik och infrastruktur

- En cykelplan för arbetspendling och ökad tillgänglighet med cykel i och kring Hemse bör tas fram.

Det finns busstrafik mellan Hemse och Visby. I enlighet med de övergripande riktlinjerna som presenteras i kap 2 *Utveckla hållbara och fossilfria transportsystem* är Hemse en av tätorterna där en cykelplan för arbetspendling och ökad tillgänglighet med cykel i och kring de större tätorterna tas fram.

### Natur och friluftsliv

- Utveckla möjlighet till träning och sport samt tillskapa fler mötesplatser.
- Stärk möjlighet till vila samt öka orienteringsbarheten.
- Stärk ekosystemtjänsten pollinering.
- Utveckla det gröna i centrum.

En slutsats utifrån svar från sociotopskarteringen är att tillgången på grönområden i Hemse är god, men det finns behov av att utveckla grönområdena ytterligare för att göra dem mer attraktiva. De kvalitéer som flest Hemsebor föreslagit som förbättringsåtgärder är utökad möjlighet till sport, träning och promenad samt tillskapande av mötesplatser. Sociotopskarteringen visar även att de större grönytor i tätortens utkanter har rikare utbud av aktiviteter och upplevelsevärden än de små grönytor som finns inbäddade i gatunätet. De lite större grönområdena (Hultekrupper, Högbyäng, samt i skogsområdena nordöst om tätorten) hör även till de platser i Hemse som bidrar med flest ekosystemtjänster.

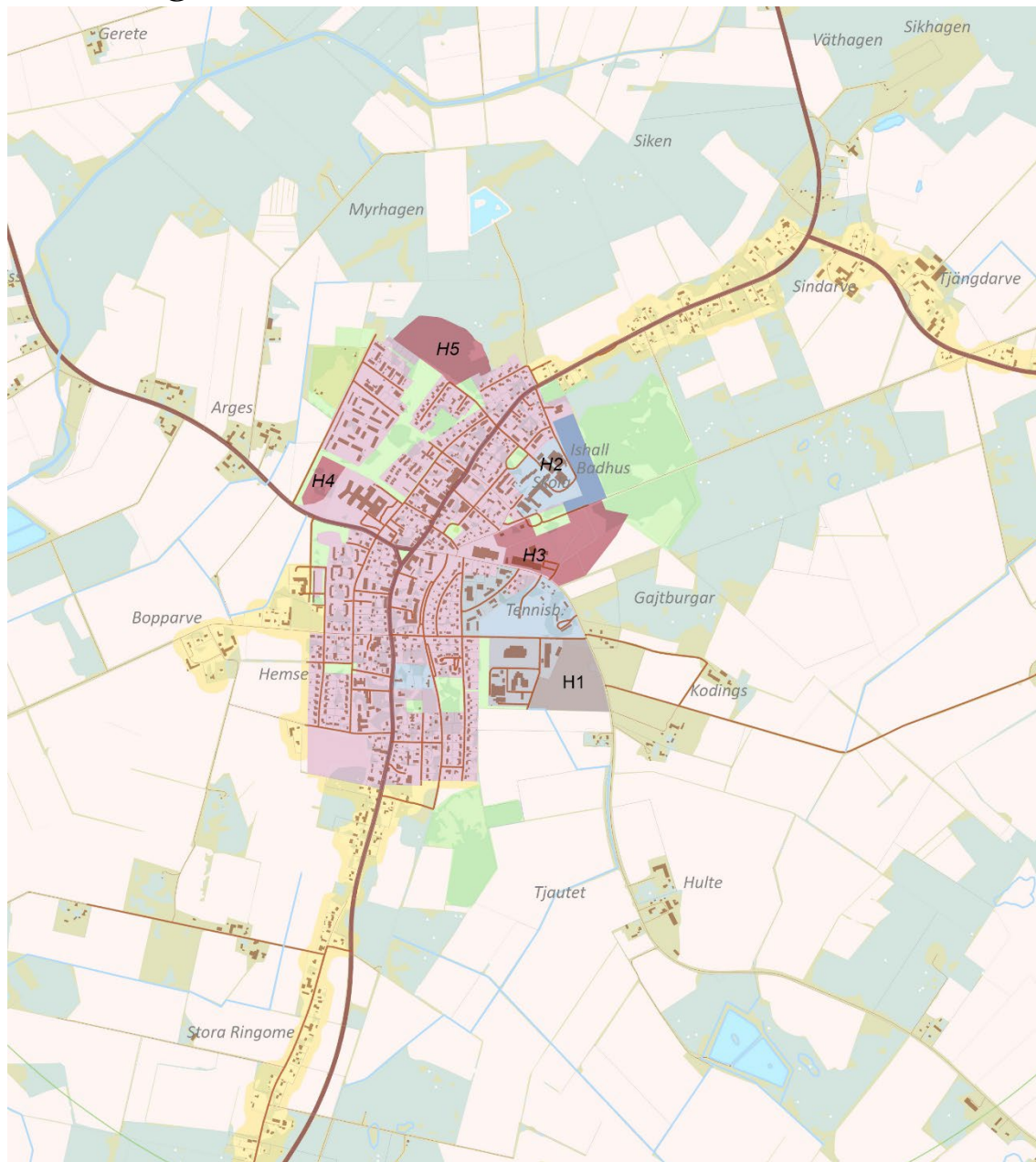
Möjligheter för olika sorters träning och fysisk aktivitet så som utegym och olika banor för sporter efterfrågas av många. En möjlig placering för en större insats vore anslutning till motionsspåret, men man kan också tänka sig att flera av de befintliga mindre grönområdena i Hemse berikas med olika tränings- och motionsmöjligheter.

Komplettering av bänkar och trottoarer på flera ställen efterfrågas av flera av de boende i Hemse, och det finns även ett behov av att grönområdena runt Hemse äldreboende, vårdcentralen och Iliansgården görs tillgängliga och tilltalande. Tillgängligheten för hela tätorten bör utvärderas med hänsyn till framkomlighet med rullstol, rollator och synnedsättning, men också med hänsyn till tillgängliga sittplatser, regelbundna sittplatser för vila samt orienterbarhet.

Stora delar av dessa ytor är hårdgjorda och har en relativt låg kapacitet att producera ekosystemtjänster. Centrumområdet skulle därför gynnas av större andel grönyta och större mängd träd. En sådan insats kan också ge positiva effekter i form av bland annat bullerdämpning, luftrening och temperaturregulering. I ekosystemtjänstskarteringen finns exakta angivelser för platser i centrumområdet där trädmängden kan ökas, och rekommenderar en ökad mängd barrträd för att ge luftreningskapacitet även under vinterhalvåret.

Hemses naturområden är uppskattade av de boende men det finns inga naturreservat, natur 2000-områden eller andra områden som naturvårdsverket ansett speciellt skyddsvärda i anslutning till Hemse. I ängs- och hagmarksinventeringen framkommer att delar av markerna runt orten är restaurerbara, vilket kan vara en åtgärd för att stärka den biologiska mångfalden. I ekosystemtjänstskarteringen framkommer att pollinering kan vara en värdefull ekosystemtjänst att stärka i Hemse, då stora delar av arealen är odlingsmark. Det finns speciellt goda förutsättningar att skapa gynnsamma förhållanden för sandlevande pollinatörer, då jordmånen på flera håll är sandig i Hemsetrakten. Ekosystemtjänstskarteringen föreslår att en sådan insats sker under kraftledning, se karta för ungefärlig placering.

## Utvecklingsområden



- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Befintlig sjö/damm                    | Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |
| Befintlig byggnad                     | Småindustri (ej störande), Befintlig        |
| Grönområde, Befintlig                 | Verksamheter, Befintlig                     |
| Gröna ytor, Befintlig                 | Verksamheter, Ny                            |
| Besöksanläggning, Ny                  | Landsbygder, Befintlig                      |
| Besöksanläggning, Befintlig           | Servicenära landsbygd, Befintlig            |
| Mångfunktionell Bebyggelse, Ny        | Skogsbruk                                   |
| Mångfunktionell Bebyggelse, Befintlig | Jordbruk                                    |

Karta. Mark- och vattenanvändning i Hemse

## H1. Gannarve

### *Beskrivning*

I Hemse finns detaljplanelagd mark för industri- eller verksamhetsändamål och det finns också efterfrågan på mark för nya etableringar. Därför bör det på lite längre sikt planeras för ytterligare verksamhetsområden i de sydöstra delarna av Hemses utkant, då det redan idag är ett område utvecklat för handel och verksamheter. Olika typer av verksamheter ska kunna bedrivas inom området både företagsområde samt omgivningspåverkande och tillståndspliktig verksamhet.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för verksamheter. Marken utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras nya företagsetableringar och nya arbetstillfällen som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Vatten och avlopp bör anslutas till det kommunala ledningsnätet. Verksamhet som förorenar mycket bör ha egen rening.

### *Hänsyn*

Värdetrakt för Ädellövskog.

## H2. Vid idrottsområdet

### *Beskrivning*

I Hemses nordöstra del ligger ett omtyckt rekreativområde med motionsspår. Området föreslås utvecklas som besöksanläggning för idrotts- och rekreativändamål. Inom området föreslås uppförande av stugor för tillfällig vistelse.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för besöksanläggning och idrott. Vatten och avlopp bör anslutas till det kommunala ledningsnätet.

### *Hänsyn*

En exploatering bör inte påverka allmänhetens tillträde till motionsspår, idrottsanläggningar och mötesplatser negativt. Eventuellt finns knattspeedway inom Hemse Mullvalds 1:9, i så fall risk för bullerstörning.

## H3. Östra Hemse, kilen vid busstationen

### *Beskrivning*

Området ligger vid busstationen, centralt i Hemse.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst bostäder, service och verksamheter. Del av området utgörs av jordbruksmark, inom detta område prioriteras bostadsförsörjning, nya företagsetableringar och nya arbetstillfällen som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse. Vatten och avlopp bör anslutas till det kommunala ledningsnätet. Vid en eventuell exploatering bör även översyn av befintliga detaljplaner för att utreda i vilken mån även de kan integreras i utvecklingsområdet. Hänsyn till och utveckling av busstationens funktioner bör integreras i planarbetet.

### *Hänsyn*

Passager för GC finnas i strukturen. Befintliga verksamheter kan påverka möjligheten till

bostäder inom området beroende på hur störande verksamheterna är, nya bostäder begränsar möjligheten för störande verksamheter inom området. Föroreningar kan finnas i marken i anslutning till befintliga verksamheter.

#### **H4. Väster om vårdcentralen**

##### *Beskrivning*

Området ligger bakom vårdcentralen, centralt i Hemse.

##### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst bostäder i form av exempelvis flerbostäder eller radhus. Lämpligt för seniorbostäder. Vatten och avlopp bör anslutas till det kommunala ledningsnätet.

##### *Hänsyn*

Del av området riskerar översvämning enligt skyfallskartan, dagvattenutredning krävs. Värmecentral som eldas med fastbränsle(flis)finns ca 350 m åt söder, skyddsavstånd bedöms vara tillräckligt.

#### **H5. Norra Hemse**

##### *Beskrivning*

I norra delen av Hemse pekas en större expansionszon för bostadsbebyggelse ut. Lämpligt att komplettera med en blandning av flerbostadshus och villatomter.

##### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst bostäder. Vatten och avlopp bör anslutas till det kommunala ledningsnätet.

##### *Hänsyn*

Sociotopskartering visar viktiga passager för rekreation vilka bör värnas. Vidare utredningar kan krävas angående naturvärden.



### 3.6.7 Burgsvik

- Burgsvik ges utrymme att utvecklas med områden för bostäder, verksamhetsområden och service.
- En positiv befolkningsutveckling i tätorten utgör en förutsättning för att bibehålla och helst även utveckla den sociala infrastrukturen som förskola, skola, äldreboende, bibliotek och kommersiell service.
- Stor vikt läggs på det sociala perspektivet och ett nytt planeringsinstrument, sociotopkartering, infördes för att beskriva de boendes subjektiva upplevelse av grönstråk och allmänna platser i Burgsvik till nytta inför den framtida utvecklingen av tätorten.
- I Burgsvik finns kapacitet för nya anslutningar till allmänt vatten och avlopp. Samtliga utpekade utbyggnadsområden är dock inte möjliga att bygga ut till år 2040 med allmänt vatten och avlopp.
- Tanken är att koncentrera bebyggelsen till det som idag utgör Burgsviks samhälle och att förstärka samhällets centrala delar samtidigt som gjorda investeringar i gator och vatten och avlopp också utnyttjas effektivare.
- Nya bebyggelseområden för bostäder eller lättare verksamheter föreslås söder om den befintliga bebyggelsen utefter Hamnvägen, väster om Burgsviks camping, söder om Mårtenskvior, sträckan utefter bygdegårdsvägen i öster och enstaka kompletteringar på bägge sidor om Hoburgsvägen. Mer detaljerade studier krävs för att utreda vilka verksamheter som är möjliga att bedriva tillsammans med exempelvis bostäder.
- Utvecklingen bör vara att samhället växer inifrån och ut. Både den areella näringen och stenindustrin har lämnat tydliga spår i Burgsvik och är på flera platser fortfarande i högsta grad närvarande. Detta ställer också krav på den framtida bebyggelseutvecklingen. I planförslaget värderas möjligheten till tätortsutveckling ibland högre än jordbruksmark varför vissa av områdena för bebyggelseutveckling ryms inom åkermark.
- Förutom från sjösidan når man Burgsvik från alla fyra väderstreck; norrifrån, söderifrån liksom öster- och västerifrån. Övergången mellan tätorten Burgsvik och det öppna omgivande landskapet är idag tydlig, såväl i den norra som i den södra entrén. Det är framförallt de angenäma utblickarna och vyerna ut mot havet i norr och öppenheten i söder som är betydelsefulla för upplevelsen av Burgsvik, och som därför är särskilt viktiga att bevara.
- För vissa delar av Burgsvik föreslås markanvändning som inte är förenlig med gällande byggnadsplan. Byggnadsplanen anses inte längre vara aktuell för dessa områden/platser och bör därför ändras.
- En mer detaljerad avvägning mellan olika intressen görs i detaljplaneskedet.

Den fördjupade översiktsplanen för Storsudret och Burgsvik 2025 antogs av regionfullmäktige 2013-06-17 § 59 och vann laga kraft den 18 juli 2013. För Burgsviks tätort gäller en byggnadsplan från 1951. Burgsvik utgör serviceort för Storsudret. Här finns skola årskurs F-6, förskola, fritidshem, bibliotek, badstrand, kollektivtrafik och återvinningscentral.

I den fördjupade översiktsplanen för Burgsvik gjordes ett försök att karaktärisera Burgsvik och möjliggöra för nya bebyggelseområden, peka ut lämpliga kompletteringsområden samt områden för småindustri, hantverk och turismutveckling. Planförslaget pekade också ut områden där exploatering bör ske med en viss försiktighet för att säkerställa Burgsviks karaktär. Riktlinjer för tillkommande bebyggelse knöts även till de utpekade områdena. Den bärande tanken är att samhället ska växa utifrån sina egna kvaliteter. Viktiga synpunkter i

arbetet med förslaget har bl.a. kommit från den sociotopkartering som har genomförts för Burgsvik. Den fördjupade översiktsplanen för Burgsvik vill möjliggöra för ca 200 st. nya bostadsenheter i Burgsvik.

Utgångspunkten i detta förslag är att så långt som möjligt implementera den fördjupade översiktsplanens intentioner. Vissa förändringar har gjorts med anledning av ny kunskap och lagstiftning liksom att de tidigare utpekade områdena har konverterats i karta och text så att de överensstämmer med den nya översiktsplanen. Detta innebär att beskrivningen av utvecklingsområdena kan vara mer detaljerade än för andra områden inom delområde Södra Gotland. När Översiktsplan 2040 vinner laga kraft föreslås denna ersätta den fördjupade översiktsplanen för Burgsvik.

### **Vatten och avlopp**

Samhället är anslutet till allmänt vatten och avlopp. I nuläget (2023) finns kapacitet för cirka 500 nya bostäder. Om föreslagna utbyggnadsytor ska möjliggöra en fördubbling av invånarantalet kommer befintlig VA-kapacitet eller dimensionering på ledning inte att räcka till.

### **Näringslivsutveckling**

Burgsvik är serviceort för Storsudret och här finns ett relativt brett serviceutbud. I Burgsvik finns ett rikt kulturliv med flertalet konstnärer och konsthantverkare, biograf, kyrkor, livsmedelsaffär, vårdhem, byggföretag, vvs-företag, stenhuggeri, tandläkare, smeder, bensinstation, fiskaffär, plåtslageri, järnaffär, bil-verkstäder, arkitekter, pensionat, restauranger, gym, café med mera.

Avsikten är att utvecklingen i Burgsvik även fortsättningsvis ska möjliggöra att bo och arbeta med korta avstånd, ge möjligheter till ett rikt samhällsliv och stärka den lokala samhörigheten och identiteten i Burgsvik. Distansarbete är också en typ av verksamheter som gör att bostadsområdena på sikt blir ”befolkade” också under dagtid. Ur dessa aspekter är det väsentligt att nya områden får ett varierat innehåll med såväl bostäder, arbetsplatser som service och andra funktioner. Utvecklingsområdena föreslås som mångfunktionella utvecklingsytor där bostäder och verksamheter kan samsas.

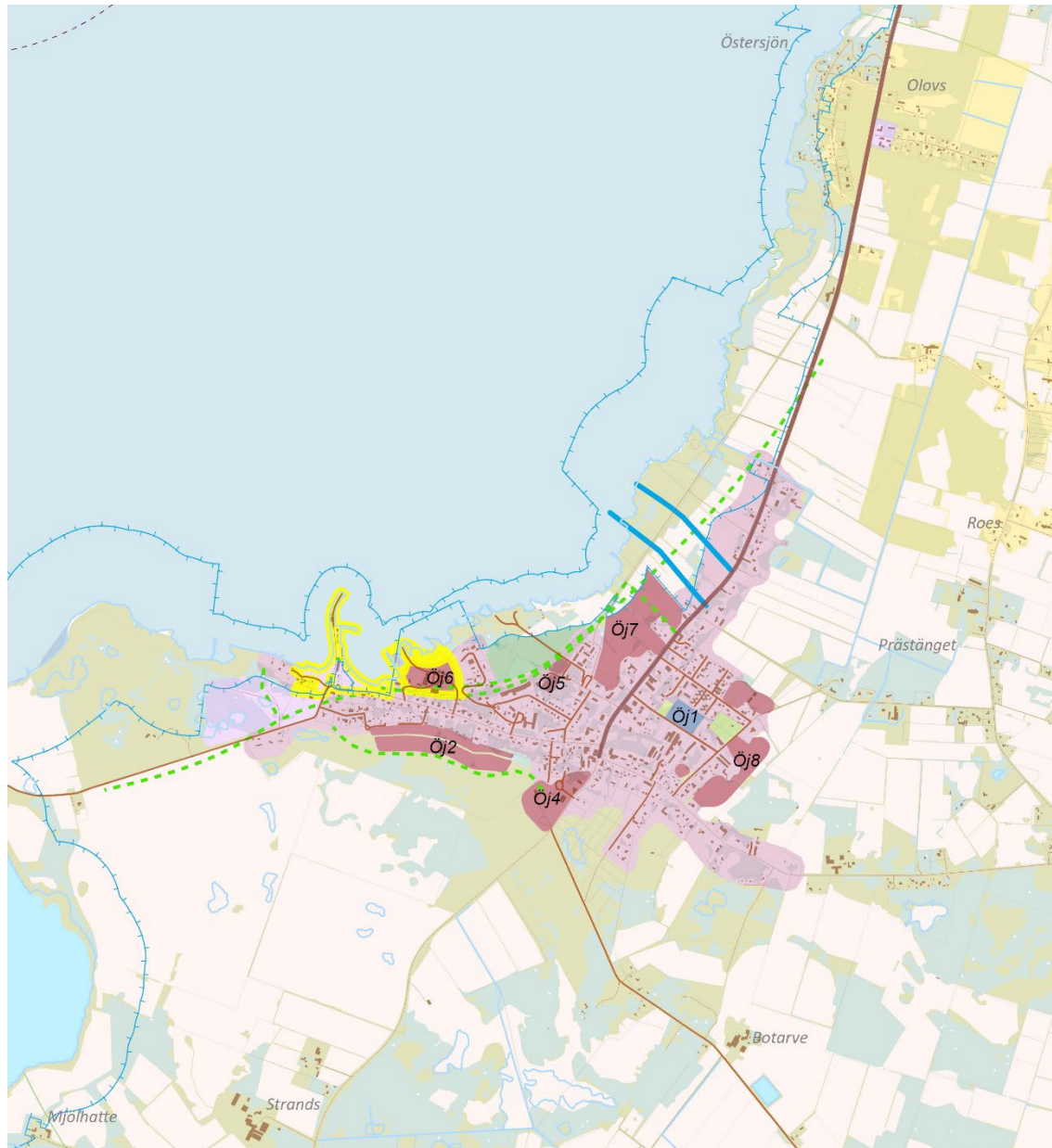
I planförslaget pekas inte enstaka idag pågående verksamheter och dess utvecklingsmöjligheter ut. De större befintliga anläggningarna för besöksnäringen anges dock som *Besöksnäring, befintlig* på plankartan. I Burgsvik anges campingplatsen vid Valar som en sådan anläggning. Översiktsplanen ser generellt positivt på en utveckling av redan befintliga anläggningar inom ramen för de riktlinjer som finns uppsatta för respektive område.

### **Grönstruktur**

- En breddning och tillgänglighetsanpassning mellan i första hand hamnen och parkeringsplatsen vid reningsverket. Där bör även cykel och handikappsfordon vara möjliga att framföra.
- Grönstråket bör bindas samman längs banvallen och Hoburgsvägen för att skapa ett för Burgsvik kvalitativt grönstråk med möjligheter till aktiviteter och social samvaro över generationsgränserna. Det kopplar även samman grönstråket längs fd banvallen med gång- och cykel vägen längs Hoburgsvägen (länsväg 142). Förutsättningar för en sådan förbindelse är dock att en trafiksäker överfart över länsväg 142 anordnas. Inveseringar bör göras i grönstråket längs före detta banvallen enligt plankartan.

- I samband med förslagen exploatering av Burgsviks södra del Öj2 avsätta ytor lämpliga för ett grönstråk mellan Kvarnen Öj4 till strandlinjen i sydväst. Inriktningen bör vara rekreation och naturupplevelse i samband med den vardagliga promenaden i den bostadsnära naturen.
- I samband med en eventuell utveckling inom campingplatsen bör yta avsättas för ett grönstråk mellan Valavägen och stranden för att öka tillgängligheten till havet.

## Utvecklingsområden



- |  |   |
|--|---|
| Befintlig sjö/damm                           | Mångfunktionell Bebyggelse, Ny              |
| Befintlig byggnad                            | Mångfunktionell Bebyggelse, Befintlig       |
| Strandskydd                                  | Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |
| LIS - Landsbygdsutveckling i strandnära läge | Värdefullt havsområde                       |
| Grönstråk, Ny                                | Landsbygder, Befintlig                      |
| Siktvyer, Befintlig                          | Servicenära landsbygd, Befintlig            |
| Naturområde, Befintlig                       | Skogsbruk                                   |
| Grönområde, Befintlig                        | Jordbruk                                    |
| Besöksnäring, Befintlig                      |   |
| Besöksanläggning, Ny                         |   |

Karta. Mark och vattenanvändning i Burgsvik

#### **Öj4. Vid brandstationen**

##### *Beskrivning*

Inom området finns idag Burgsviks brandstation samt den gamla kvarnen med tillhörande förråd/verkstad. Området ligger inom Burgsviks södra entré och kvarnen utgör ett viktigt landmärke.

##### *Ställningstagande*

Planförslaget vill möjliggöra en verksamhetsutveckling inom området med inriktning mot icke miljöstörande industri, småskaligt hantverk och eller turism. I första hand bör befintliga byggnader utnyttjas men möjlighet finns att genom detaljplanläggning tillskapa ytterligare någon byggnad i anslutning till kvarnen. Det är viktigt att kvarnen bibehåller sin centrala gestalt i landskapet, och därför bör tillkommande bebyggelse vara i ett plan.

##### *Hänsyn*

Det är viktigt att ta till vara de värden som finns i den södra entrén med öppenheten i det låga buskrika landskapet. Ett potentiellt förorenat område finns inom området enligt länsstyrelsens register (koksupplag). Markundersökning krävs vid exploatering på platsen.

#### **Öj6. Stenfabriken**

##### *Beskrivning*

Idag är området detaljplanelagt för småindustri och på området pågår verksamheter inom stenindustri och konsthantverk. Vid en flytt av pågående verksamhet vill planförslaget möjliggöra för ytterligare användningsområden så som turistverksamhet eller stenhantverk i utbildningssyfte.

##### *Ställningstagande*

Idag är området detaljplanelagt för småindustri och på området pågår verksamheter inom stenindustri och konsthantverk. Vid en flytt av pågående verksamhet vill planförslaget möjliggöra för ytterligare användningsområden så som turistverksamhet eller stenhantverk i utbildningssyfte. I dagsläget pågår planarbete inom området med syfte att öppna upp området för allmänheten att röra sig och vistas i, möjliggöra utveckling av bostäder, äldreboende och faciliteter för rörligt turismändamål inom fd stenfabriken. I och med att strandskyddet troligen återinförs vid antagande av en ny detaljplan är det därför naturligt att föreslå Stenfabrikens område som LIS-område för att klart och pedagogiskt redovisa den önskade omvandlingen för detta i dag för allmänheten stängda industriområde.

Då området ligger lågt i förhållande till havet är det ej lämpligt med bostäder eller äldreboende på mark under +2 möh. Riktlinjerna för klimatanpassning under avsnitt 2.4 *Anpassa samhället till ett föränderligt klimat* bör följas vid en eventuell exploatering.

##### *Hänsyn*

Markundersökning kommer att krävas i samband med nedläggning av verksamheten. Allmänhetens tillgänglighet till stranden, och naturvärdena på platsen bör utredas under detaljplane- och bygglovsprocess.

#### **Öj1. Idrottsplatsen**

##### *Beskrivning*

Idrotten fyller idag en viktig social funktion i hela det gotländska samhället och inte minst i Burgsvik. De gröna miljöerna har stor betydelse för barn och vuxna människors hälsa. Den

rekreativa och sociala betydelsen av gröna områden kan inte nog värderas. Områden för lek, promenader, naturupplevelser, idrott, solbad, kulturevenemang, fester och avkoppling i tätortsmiljöer är oerhört viktiga för trivsel och välbefinnande.

#### *Ställningstagande*

Förslaget vill möjliggöra en ändrad markanvändning från bostäder till idrott på den yta som idag upptas av det befintliga idrottsområdet i Burgsviks östra del.

#### *Hänsyn*

Området är idag ianspråktaget som idrottsområde, inga kända omständigheter kring särskild hänsyn finns för omvandling av detaljplan.

### **Öj8. Mårtens Gamla Tomt och Bygdegårdsvägen-Lillvägen**

#### *Beskrivning*

Området består av både verksamheter, från rökeri och växthusodling till möbelfabrik, och bostäder, främst villor i 1 ½ plan men också radhus. Stora delar av det utpekade bebyggelseområdet består av jordbruksmark. Efter avvägning anses dock marken lämplig för bebyggelse för att stötta denna del av Burgsvik och möjliggöra inflyttning. Här är servicenivån hög med närhet till skola, förskola och den föreslagna idrottsplatsen samtidigt som naturen ligger runt hörnet. Gångavstånd till bibliotek och mataffär.

#### *Ställningstagande*

Bebyggelseområde där exploatering ska ske genom detaljplaneläggning. Tillkommande bebyggelse ska följa det befintliga bebyggelsemönstret med egnahems känsla. Utformningen kan tillåtas vara friare med stöd i befintlig vegetation där trädriddåer bör finnas kvar. Inom det utpekade området bredvid skolan föreslås att större volymer kan byggas i linje med skolbyggnaden, exempelvis flerfamiljshus i fler våningar. Inom detta område prioriteras bostadsförsörjning som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse.

#### *Hänsyn*

Vattendrag med eventuellt strandskydd tangerar området och kan kräva dispens, hänsyn till nyckelbiotop av lövskogsrest som ligger precis utanför området. Behov kan finnas av markundersökning intill handelsträdgård.

### **Öj2. Bakom brandstationen mot Valar**

#### *Beskrivning*

Här möter Burgsviks villatomter alvarlandskapet. Ett stenkast bort finns havet och hamnen, och åt andra hållet finns service.

#### *Ställningstagande*

Ett 20-30-tal tomter skulle kunna inpassas i landskapet som samtidigt följer den bebyggelsekaraktär som är signifikant för denna del av Burgsvik – bebyggelsen längs Hamnvägens södra del. Tomterna bör utformas som naturtomter. Stenhus förespråkas. Bebyggelseområde där exploatering bör ske genom detaljplaneläggning. Idag går ett mycket uppskattat grönstråk genom området. Det är av stor vikt att möjligheten att ströva genom landskapet och ta sig ned till hamnen och havet säkerställs vid eventuell exploatering.

#### *Hänsyn*

Delar av området är mycket sankt. Denna del av Burgsvik var tidigare hårt betad varför ett

halvöppet landskap med låg vegetation har uppstått. Idag går ett mycket uppskattat grönstråk genom området. Det är av stor vikt att möjligheten att ströva genom landskapet och ta sig ned till hamnen och havet säkerställs vid eventuell exploatering. Området ligger i närheten av den gamla kvarnen och det är viktigt att den nya bebyggelsen till volym och placering inte genererar den.

### **Öj5. Vid Postparken**

#### *Beskrivning*

Området ligger i anslutning till den populära Postparken, grönstråket längs havet, fd vagns-stallarna samt stationshuset. I närheten ligger också idag Burgsviks busstation.

#### *Ställningstagande*

Bebyggelseområde för företrädesvis flerfamiljshus där exploatering ska ske genom detaljpanelläggning. Inom de utpekade områdena föreslås att genom detaljpanelläggning möjliggöra för flerbostadshus med fler våningar.

#### *Hänsyn*

Det är viktigt att bevara den ståtliga vegetationen samt stationshusets centrala plats i området.

### **Öj7. Öja Strands**

#### *Beskrivning*

Området är mellan Stationsvägen och Bäckströmsväg och består av åkermark, betesmark och gårdsmiljöer. Kompletteringar av ny bebyggelse bör prövas då området ligger i centrala delar av Burgsvik och bidra till inflyttning och bibehållande av service.

#### *Ställningstagande*

Ny bebyggelse ska följa områdets befintliga bebyggelsekaraktär när det gäller gestaltning, volym och placering. Området består idag av åkermark och betesmark men regionen anser efter avvägning att möjlighet till prövning av ny bebyggelse finns. Inom detta område prioriteras bostadsförsörjning som allmänt intresse före jordbruk som allmänt intresse.

#### *Hänsyn*

Inom området finns troligen en äldre hamnplats varför arkeologisk utredning kommer att krävas vid detaljpanelläggning eller bygglovsprövning. Del av området ligger lågt och vidare utredningar kommer att krävas angående behov av klimatanpassningsåtgärder samt markens lämplighet. Hänsyn bör tas till gröna stråk och möjlighet att röra sig genom området.

### **3.6.8 Stånga**

- Ett område för ny bebyggelse föreslås i anslutning till den befintliga tätorten.
- Möjligheter till förtätning finns inom orten, det finns områden med outbyggda detaljplaner.
- En framtida utveckling och expansion av golfbanan är möjlig inom området som är utpekad som ”befintlig besöksanläggning”.
- Reningsverkets kapacitet måste utökas verket är i dagsläget fullt så inga nyanslutningar tillåts. Utredning om lösning är planerad till 2024.













Stånga samhälle är en ort som bygger på idrottsliga traditioner, där Stånga Malmen är en årlig olympiad för gutniska sporter samt en konferens- och hotellanläggning i anslutning till en 18-håls golfbana. I Stånga finns livsmedelsaffär, bankfilial, bilprovning, handelsträdgård, hantverk och dylikt. Stånga ingår i kategorin *sammanhängande bostadsbebyggelse*.

För Stånga samhälle finns ingen tidigare fördjupad översiktsplan eller planprogram gjort. 1989 gjordes en så kallad lokaliseringsutredning för Stånga samhälle, där man ville redovisa framtidsområden för bostäder, industri, handel och service. Vidare redovisades områden för en utveckling av golf och hästsport på en yta som motsvarade 465 ha. Utöver föreslaget utbyggnadsområde för bostäder finns det för Stånga samhälle ytterligare förtättningsmöjligheter i enlighet med gällande detaljplan, fastställd 1967-06-14. I föreliggande översiktsplanarbete görs en uppgradering av lokaliseringsutrednings förslag. Dock bör det kompletteras med möjligheter till utveckling av befintligt flerbostads- och radhusområde centralt i Stånga.



## Utvecklingsområde



- |   |  |
|---|--|
|  Befintlig sjö/damm                          |  Småindustri (ej störande), Befintlig |
|  Befintlig byggnad                           |  Verksamheter, Befintlig              |
|  Grönområde, Befintlig                       |  Landsbygder, Befintlig               |
|  Besöksanläggning, Befintlig                 |  Servicenära landsbygd, Befintlig     |
|  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig |  Skogsbruk                            |
|  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny        |  Jordbruk                             |

*Karta. Mark- och vattenanvändning Stånga*

### **Så1. Centrala Stånga**

#### *Beskrivning*

Del av området är i nuvarande detaljplan 09-STÅ-272 småindustri (Trafikverkets garage). Men den sydöstra delen skulle kunna omvandlas till bostadsområdet. Detta centrala läge borde kunna exploateras med flerbostadshus eller radhus

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder och verksamheter. Vatten och avlopp bör i första hand anslutas till det kommunala ledningsnätet.

#### *Hänsyn*

Värde trakt för lövskog och barrskog. Markundersökning bör utföras inför exploatering för att undersöka ev förorening från tidigare verksamheter. Ligger inom vattenskyddsområde för Stånga vattentäkt










### **3.6.9 Havdhem**

- En utveckling kan ske genom komplettering av befintlig bebyggelsestruktur
- Ett utvecklingsområde pekas ut i ortens södra del.
- Det finns kommunal vatten- och avloppskapacitet för en utveckling.

Havdhem ingår i kategorin *sammanhängande bostadsbebyggelse*. Tätorten har förskola och skola, järnaffär, jordbruksmuseum, ridhus, en expanderande livsmedelsbutik och här finns hyresbostäder. Behov för nya småhus bör kunna tillgodoses genom förtätning av redan befintlig bebyggelsestruktur där det är lämpligt. Ett nytt utvecklingsområde för bostäder pekas ut.

## Utvecklingsområde



-  Befintlig sjö/damm
-  Befintlig byggnad
-  Naturområde, Befintlig
-  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig
-  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny
-  Landsbygder, Befintlig
-  Servicenära landsbygd, Befintlig
-  Skogsbruk
-  Jordbruk

*Karta. Mark- och vattenanvändning Havdhem*

### **Hdh 1. Södra Havdhem**

#### *Beskrivning*

Området ligger i Södra delen av orten Havdhem, i anslutning till befintlig bebyggelse.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst bostäder med radhus, villor eller liknande. Området bör anslutas till allmänt vatten och avlopp.

#### *Hänsyn*

Partier riskerar översvämmas enligt skyfallskartering, dagvattenutredning krävs. Värde-trakter: inga. Tillgänglighet till naturområden bör beaktas.

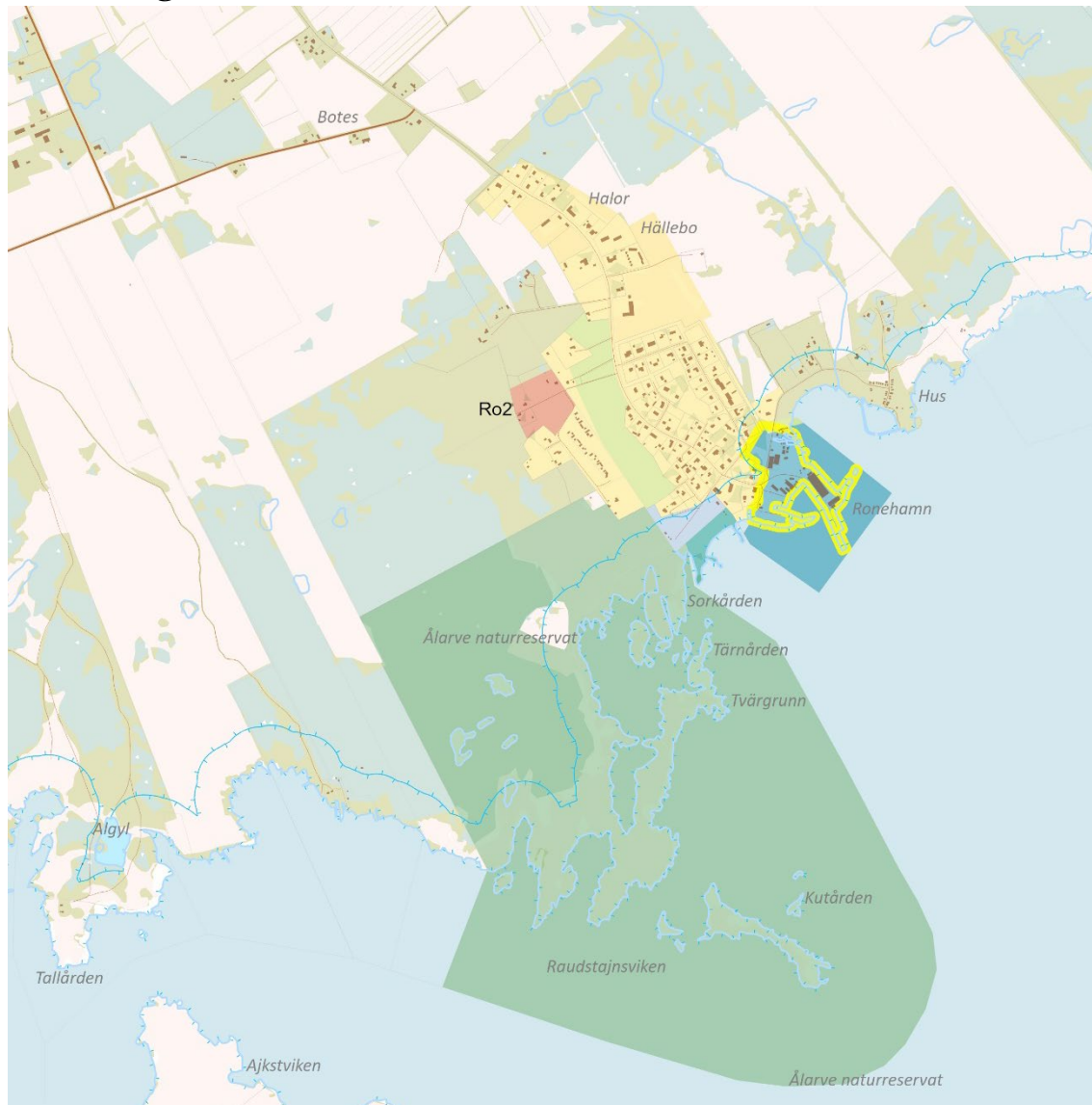
### **3.6.10 Ronehamn**

- Målsättningen är att bevara Ronehamns huvudkaraktär, vilket är utblickarna mot havet uppifrån samhället samt den uppvuxna bebyggelsen längst vägen ned mot hamnen.
- En förtätning kan ske av den befintliga bebyggelsestrukturen.
- Ett nytt utvecklingsområde pekas ut
- Ronehamn ingår i kategorin *sammanhängande bostadsbebyggelse*.
- Det finns mycket begränsad kapacitet för nya anslutningar till allmänt vatten och avlopp.

Ronehamn är ett kustsamhälle med ett vackert gammalt fiskeläge, strand och Ålarve naturreservats strandängar. Ronehamn karaktereras av utblickarna mot havet uppifrån samhället samt den uppvuxna bebyggelsen längst vägen ned mot hamnen. Hemse är närmaste serviceort. Ronehamn har egen livsmedelsbutik och sommarrestauranger. Ronehamn har en livaktig hamn med aktiv fiskeindustri gränsar till campingplatsen.

För Ronehamn finns en fördjupad översiktsplan, antagen 1995. Denna har inarbetats i samrådsförslaget och föreslås att ersättas av denna översiktsplan när den vinner laga kraft.

## Utvecklingsområde



Karta. Mark- och vattenanvändning Ronehamn

- Befintlig sjö/damm
- Befintlig byggnad
- Strandskydd
- LIS - Landsbygdsutveckling i strandnära läge
- Badplats, Befintlig
- Naturområde, Befintlig
- Grönområde, Befintlig
- Besöksanläggning, Befintlig
- Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig
- Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny
- Transportinfrastruktur, Befintlig
- Värdefullt havsområde
- Landsbygder, Befintlig
- Skogsbruk
- Jordbruk

## Ro2. Ronehamn västra

### *Beskrivning*

Ronehamn karaktereras av utblickarna mot havet uppifrån samhället samt den uppvuxna bebyggelsen längst vägen ned mot hamnen. Området ligger i västra delen av orten, i anslutning till befintlig bebyggelse.

### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för bostäder. Området bör anslutas till allmänt vatten. Dispenser för anslutning av dräneringsledning till spillvatten kommer inte att beviljas. Behov av skola- och barnomsorgsområden kan uppstå vid bostadsbyggande.

### *Hänsyn*

Avgränsningen har gjorts med hänsyn till möjligheten att ansluta sig till allmänt vatten och avlopp. Innehåller partier som riskerar att översvämmas vid skyfall. När detaljplaner upprättas måste särskild uppmärksamhet ägnas åt att lösa hanteringen av dag- och dränvatten. Vid detaljplanering bör värdefullare mindre biotoper redovisas och beaktas i planen. Riksintresse enligt 4 kap. 2 § MB (rörligt friluftsliv). Värdeakt: R1: ädellövskog, R2: barrskog. Hänsyn till pumpstation ska tas vid en eventuell exploatering.

### 3.6.11 När

- Kapacitet för att ansluta ny bebyggelse till allmänt vatten och avlopp är begränsad, ett fåtal ytterligare anslutningar kan medges.
- I När pekas ett utvecklingsområde ut för ny bebyggelse samt fyra kompletteringsområden i anslutning till befintliga bebyggelse.

När kännetecknas av det öppna landskapet, de långa siktyerna mot havet och de vackra gårdarna väl integrerade i det öppna landskapet.

Den samlade bebyggelsen i När ingår i kategorin *sammanhängande bostadsbebyggelse, befintlig*. Kompletteringsytorna ingår också i denna kategori. För När finns en bebyggelsestrategi, godkänd 2010-05-19. När översiktsplanen vinner laga kraft föreslås denna ersätta bebyggelsestrategin för När.

## Utvecklingsområde



Karta. Mark- och vattenanvändning När

-  Befintlig sjö/damm
-  Befintlig byggnad
-  Strandskydd
-  LIS - Landsbygdsutveckling i strandnära läge
-  Siktvyer, Befintlig
-  Naturområde, Befintlig
-  Besöksnäring, Ny
-  Besöksanläggning, Befintlig
-  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig
-  Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny
-  Värdefullt havsområde
-  Landsbygder, Befintlig
-  Skogsbruk
-  Jordbruk

### Nä3. Hamnområdet

#### *Beskrivning*

I bebyggelsestrategi för När socken, godkänd 2010-05-19, hade ytan benämningen "utveckling hamn, verksamheter, boende och turism". Hamnmiljö som i sig själv tål högre exploatering och en blandning av boende och verksamheter. Ett före detta tipp- och täktområde.

#### *Ställningstagande*

Utvecklingsområde för främst hamn, service och besöksverksamheter. Bostäder är inte lämpligt med hänsyn till vindbruk. I första hand bör vatten och avlopp lösas enskilt via gemensamhetsanläggning. Anläggningarna ska följa Teknisk handbok VA, Region Gotlands projekterings- och anläggningsanvisningar för VA-system; detta för att i framtiden vara förberett att kunna ingå i det kommunala verksamhetsområdet med allmänt huvudmannaskap.

#### *Hänsyn*

Riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §, riksintresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB, riksintresse naturvård och riksintresse kulturmiljövård, Närkusten. Ligger inom område där generationsväxling för vindbruk bör ske, störningskänslig markanvändning som bostäder är inte lämpligt i området. Delar av området riskeras att översvämmas pga. av stigande havsnivå, bebyggelse bör undvikas i dessa lägen samt inom strandskydd förutom inom föreslaget LIS-område. 2 potentiellt förorenade områden, en skjutbana och en hamn. Markundersökning behövs inför exploatering.

### 3.6.12 Storsudret

- För Storsudret finns sedan 2013-06-17 en fördjupad översiktsplan som efter ett antal justeringar föreslås implementeras i översiktsplanen. När översiktsplanen vinner laga kraft ersätter den således den fördjupade översiktsplanen för Storsudret.
- Sju utvecklingsområden för främst bostadsbebyggelse föreslås. Områdena är implementerade från den fördjupade översiktsplanen för Storsudret och Burgsvik 2025.
- Vidare föreslås en rad områden där fortsatt komplettering kan vara möjlig inom befintliga områden med sammanhängande bostadsbebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen finns också en rad generella gestaltningsriktlinjer vid bygglovsprövning. Dessa har lyfts ut och omarbetats och finns att läsa i kap 2.1.3 i översiktsplanen.
- Planen ger förutsättningar att möjliggöra boende under kortare perioder så att en större andel av de besökande som idag endast vistas på Storsudret under dagtid, i större utsträckning också ska kunna välja att övernatta på Storsudret. Fem områden för besöksändamål redovisas.
- VA-frågan utgör den kanske viktigaste förutsättningen för all ny bebyggelse på Storsudret. Kapaciteten i det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp är dock fortsatt begränsad.

För Storsudret finns sedan 2013-06-17 en fördjupad översiktsplan som efter ett antal justeringar föreslås implementeras i översiktsplanen. När översiktsplanen vinner laga kraft ersätter den således den fördjupade översiktsplanen för Storsudret.

I begreppet Storsudret ingår socknarna Fide, Öja, Hamra, Vamlingbo och Sundre. Burgsvik som är delområdets serviceort redovisas under egen rubrik i detta kapitel.

Planförslaget utgår från intentionerna i översiktsplanen om en resurseffektiv bebyggelseutveckling där goda livsmiljöer skall skapas för alla grupper av människor. Planen har även ett



ansvar att se till att den föreslagna utvecklingen inte hotar Storsudrets unika natur- och kulturvärden. Varje ny exploatering skall därför noga vägas mot de förväntade negativa effekterna på dessa värden. En viktig utgångspunkt i planen är att skapa förutsättningar för en inomregional balans där tätort och landsbygder kan utvecklas i symbios och dra nytta av varandras möjligheter och kvaliteter. Det innebär t.ex. att Burgsvik ges utrymme att utvecklas med områden för bostäder, verksamhetsområden och service. En positiv befolkningsutveckling i tätorten utgör en förutsättning för att bibehålla och helst även utveckla den sociala infrastrukturen som förskola, skola, äldreboende, bibliotek och kommersiell service. Detta ökar också attraktionskraften och möjligheten till att leva ett gott liv på hela Storsudret. Planen pekar ut sju områden där ny sammanhängande bostadsbebyggelse bör kunna etableras genom prövning i detaljplan. Dessa områden redovisas nedan. Vidare föreslås en rad områden där fortsatt komplettering kan vara möjlig inom befintliga områden med sammanhängande bostadsbebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen finns också en rad generella gestaltungsriktlinjer vid bygglovsprövning. Dessa har lyfts ut och omarbetats och finns att läsa i kap 2.1.3 i översiktsplanen.

De anvisade områdena är schematiskt utlagda på plankartan. Exakta gränser för möjlig exploatering klarläggs i detaljplaneskedet efter platsens förutsättningar. Bedömningen är att avvägningen mellan exploatering och bevarande har gjorts med respekt för Storsudrets natur- och kulturvärden i syfte att tillgodose 4 kap 4 § MB.

En annan viktig förutsättning för att Storsudret skall kunna utvecklas är även en väl fungerande teknisk infrastruktur där goda allmänna kommunikationer, säkra gång- och cykelstråk, väl fungerande vatten- och avloppsanläggningar (VA) och tillgång till bredband utgör exempel på nödvändiga satsningar. VA-frågan utgör den kanske viktigaste förutsättningen för all ny bebyggelse. Kapaciteten i det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp är dock fortsatt begränsad.

Trots att planen uppskattningsvis ger möjlighet till ca 300 nya bostadsenheter, är ändå ambitionen och bedömningen att Storsudret ska kunna bibehålla dagens känsla av storslagen öppenhet, orördhet och småskalighet och vara en plats där många vill bo permanent eller vistas i allt längre perioder. Självklart ska Storsudret även i framtiden locka besökande. Planen ger förutsättningar att möjliggöra boende under kortare perioder så att en större andel av de besökande som idag endast vistas på Storsudret under dagtid, i större utsträckning också ska kunna välja att övernatta på Storsudret.

De största förändringarna som föreslås i förhållande till den fördjupade översiktsplanen är att *Område 6 Norr om vägen vid Austre strand i Vamlingbo socken* föreslås att utgå som utvecklingsområde. Under prövning har det framkommit att det finns höga naturvärden inom området samt jordbruksmark. Under senare tid har även ett antal förhandsbesked för bygglov getts inom delar av området, varför bedömningen görs att området inte längre anses lämpligt för vidare exploatering genom detaljplan.

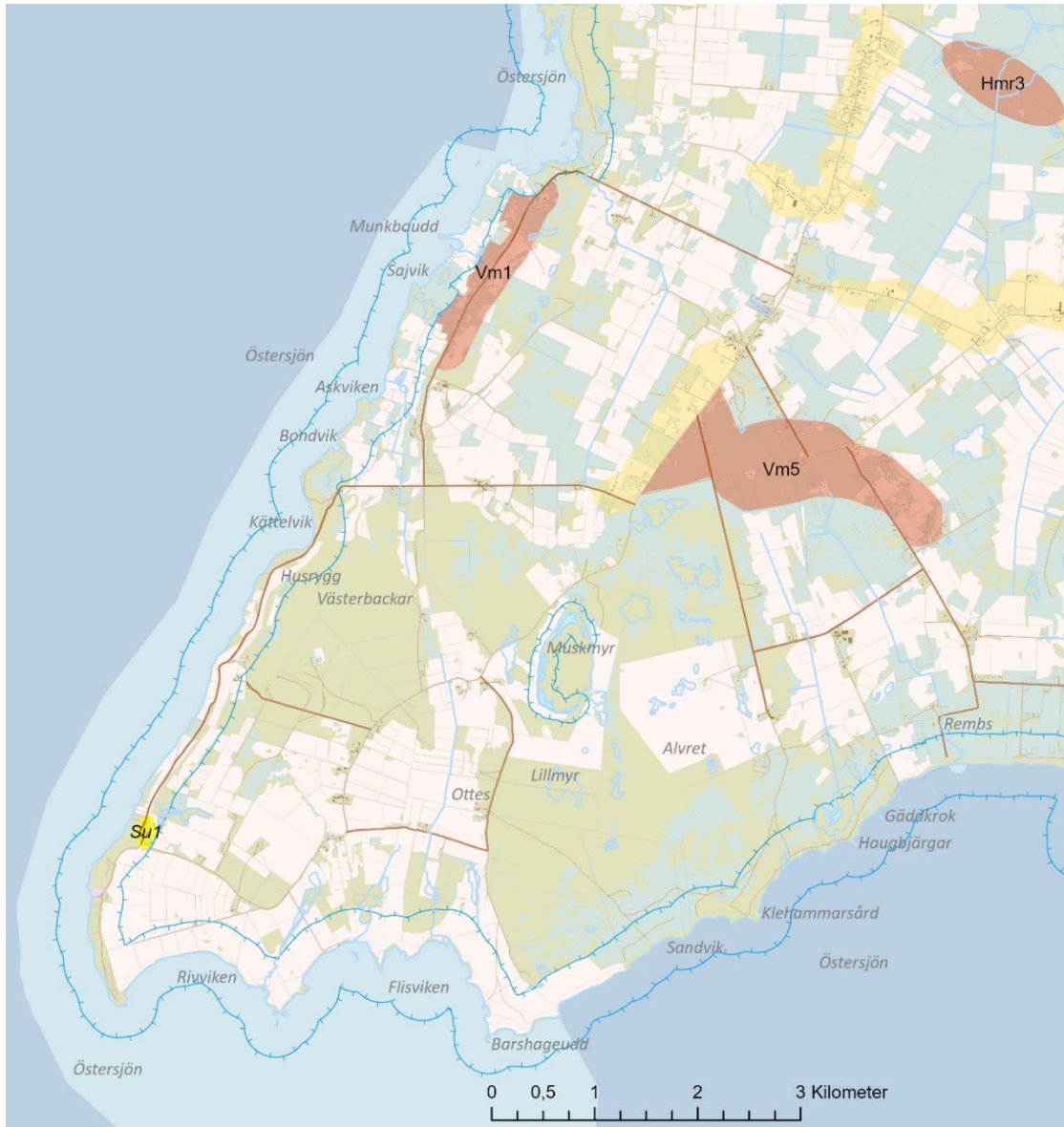
Vidare har justeringar av LIS-områden gjorts vilket beskrivs närmare under LIS-områden i detta kapitel.

### **Besöksnäring**

Besöksnäringen är en av Storsudrets viktigaste näringar och det är av stor vikt att utvecklingen sker i positiv riktning. I planförslaget pekas inte enstaka idag pågående verksamheter och dess utvecklingsmöjligheter ut. De större befintliga anläggningarna för besöksnäringen anges dock som *Besöksnäring, befintlig* på plankartan. Översiktsplanen ser generellt positivt på

en utveckling av redan befintliga anläggningar inom ramen för de riktlinjer som finns uppsatta för respektive område

## Utvecklingsområden



- Befintlig sjö/damm
- Befintlig byggnad
- Strandskydd
- Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Befintlig
- Sammanhängande Bostadsbebyggelse, Ny
- Värdefullt havsområde
- Landsbygder, Befintlig
- Servicenära landsbygd, Befintlig
- Skogsbruk
- Jordbruk

Karta. Mark- och vattenanvändning Storsudret sydvästra, Vm1, Vm5, Hmr3, Su1

### **Hmr3. Nordväst om Hamra**

#### *Beskrivning*

I området eller angränsande till det finns ingen bebyggelse idag. Området sträcker sig utmed båda sidor av landsvägen och utgörs av skogsmark, alvarmark och åkermark. I södra delen finns ett sankt område. Idag finns varken el eller vatten draget till området.

#### *Ställningstagande*

I området kan en nyetablering genom detaljplaneläggning vara möjlig. Närheten till Vamlingbo och till serviceorten Burgsvik, liksom kollektivtrafik gör det lämpligt för utveckling av permanentboende. Vid detaljplaneläggning bör områdets hydrologiska förutsättningar särskilt undersökas för att säkerställa områdets vattenflöden. Ny bebyggelse bör undvikas i det öppna landskapet. Vattenförsörjningen kan lösas med bergborrade brunnar enskilt eller gemensamt. Samordnad exploatering och gemensam organisation för VA rekommenderas för att åstadkomma en god lokalisering. Eftersom bebyggelse saknas, både inom och i närheten av området är frihetsgraderna för avloppshanteringen större än i andra områden. Området är dock sårbart, och utsläpp av blandat avlopp kräver särskilda skyddsåtgärder. Samordning av VA-hanteringen är viktigt för att undvika avloppsanläggningar i de mest sårbara områdena.

#### *Hänsyn*

Vid exploatering bör hänsyn tas till alvarmark och jordbruksmark. Utsläpp av blandat avloppsvatten kräver särskilda skyddsåtgärder. Trafikbullerberäkning bör utföras.

### **Vm1. Kvarne**

#### *Beskrivning*

Området är beläget mellan Grumpviks fiskeläge i norr och den vackra kulturmiljön kring Stenstugu i söder. Här finns viss enstaka bebyggelse och möjligheter till kompletteringar utefter vägen kan vara möjlig. Alvarmarkerna är till stor del igenvuxna och har mist en del av sitt naturvärde. Närhet till Vamlingbo och ca en mil till serviceorten Burgsvik. Området trafikeras för närvarande inte av kollektivtrafik.

#### *Ställningstagande*

Begränsad nyetablering genom detaljplaneläggning kan vara möjlig. Nyetablering kan vara möjlig om den koncentreras till östra sidan och längs med vägen samt följer det generella bebyggelsemönstret. Stor hänsyn ska tas till strandvallar samt det öppna beteslandskapet, vilka ej bör bebyggas. Inom området pågår aktivt jordbruk och hänsyn ska tas till pågående verksamhet samt eventuell utvecklingspotential.

Vatten och avlopp Vid exploatering torde enskild vattenförsörjning eller gemensam för ett fåtal fastigheter som baseras på bergborrade brunnar vara det mest lämpade. Separat uppsamling av WC-vatten och BDT-behandling förordas.

#### *Hänsyn*

Området ligger inom riksintresse för naturvärden. Öster om vägen finns spår av strandvallar från Littorinahavet och Ancylussjön. Viss ytterligare bebyggelse bedöms inte påtagligt skada riksintresseområdets naturvärden om det sker i planlagda former och restaurering till öppen alvarmark inte längre kan antas vara möjlig. En miljöbedömning i detaljplanarbetet bör dock vara ett krav. Stor hänsyn ska tas till strandvallar samt det öppna beteslandskapet, vilka ej bör bebyggas. Inom området pågår aktivt jordbruk och hänsyn ska tas till pågående

verksamhet samt eventuell utvecklingspotential. Norra delen nära Grumpvik är till stor del sank och olämplig för bebyggelse, vilket ska beaktas vid eventuell detaljplaneläggning.

## **Su1. Majstregården**

### *Beskrivning*

Hoburgen är Gotlands sydligaste spets – här börjar Gotland! Här finns Sveriges mest kända rauk – Hoburgsgubben. Enligt sägen bodde ett gammalt troll i grottan vid Hoburgen – Hoburgsgubben. Hoburgen består av ett särget landskap format av väder, vind och människa sedan tusentals år. Under Carl von Linnés resa till Gotland år 1741 besöktes även Hoburgen och det finns en lång beskrivning i reseskildringen från denna plats. Bland annat skriver Linné: ”Denna Hoburg är ett av det märkvärdigaste, som naturen formerat på hela Gotland [...]”. Varje år ringmärks tusentals fåglar vid Sindre fågelstation. Här finns fantastiska möjligheter till fågelskådning. Vid Hoburgen finns sedan 1970 en servering som är öppen från maj till september. Serveringen är belägen i anslutning till rauken Hoburgsgubben.

### *Ställningstagande*

Området inkluderar befintlig byggnad samt parkering. Avsikten med det utpekade området är att möjliggöra etableringen av en hotelldel i anslutning till befintlig anläggning för att möjliggöra övernattnings och en förlängd turistvistelse på Storsudret. Vattenförsörjningen baseras idag på uttag av grundvatten från bergborrade brunnar. Vid stort framtida vattenbehov kan avsaltningsanläggning vara möjlig. Ny gemensam anläggning för avloppshantering för hela anläggningen förordas.

### *Hänsyn*

För området råder landskapsbildskydd vilket innebär att det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att uppföra byggnader och att göra tillbyggnader. Området som har en unik flora gränsar i norr till naturreservatet Husrygg. Här står den 22 m höga Hoburgs fyr som stod färdig år 1846. Området är också en viktig fågellokal för flyttfåglar. På Hoburgen bör skyddsåtgärder (teknisk lösning och lokalisering) väljas gällande vatten och avlopp så att landskapsbilden inte störs.

## **Vm5. Lingenområdet**

### *Beskrivning*

Ett till större delen tallskogsbeväxt område vid Lingen och bygdegården. Området gränsar i söder mot odlingsmarkerna väster om Augstens myr och Alvret. Den sydvästra delen ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård. Öster om Augstens myr finns omväxlande åkermark och skog. På fastigheterna Tumegården 1:1 med flera som angränsar till föreslagna bebyggelseområde har tidigare bedrivits täktverksamhet. Sannolikt sker fortfarande uttag för husbehov och det kan bli aktuellt att fortsätta verksamheten efter ny tillståndsprövning. Området ligger inom en grus- och sandförekomst och kan komma att behövas för framtida bruk. Ur ett resursperspektiv är det rimligt att fortsätta bryta i redan ianspråktaga täkter. Utöver denna grus- och sandtäkt finns det inte någon kommersiell grus- och sandtäkt på Storsudret. Området bör kunna trafikeras av kollektivtrafik.

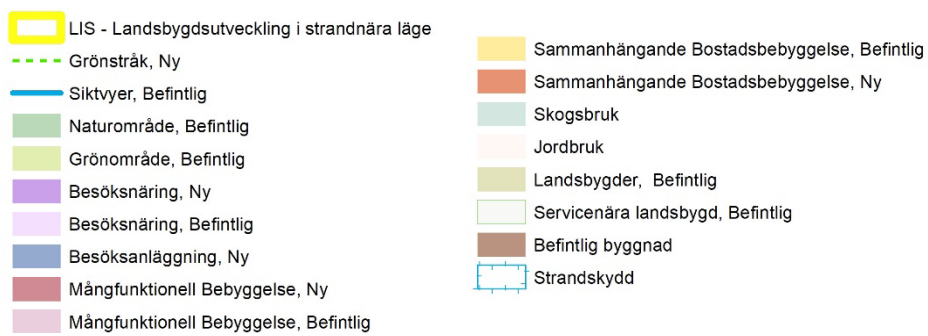
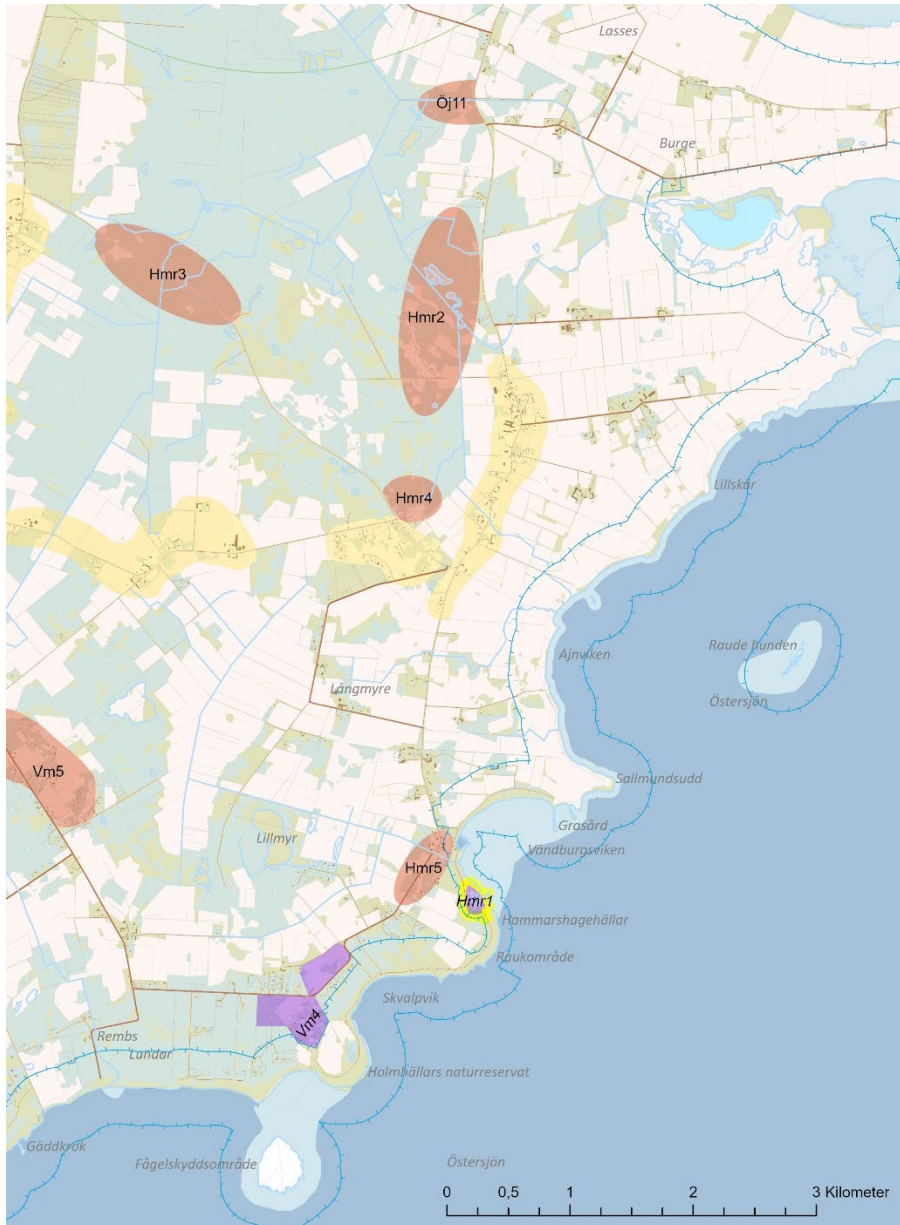
### *Ställningstagande*

I området finns möjligheter till komplettering till befintlig bebyggelse samt nyetablering genom detaljplaneläggning. För att bibehålla områdets skogliga kvalitéer bör ett planprogram

eller likvärdigt övergripande underlag krävas innan planläggning sker för att utreda förutsättningar för exploatering ytterligare. Även arkeologisk undersökning kan komma att krävas. Vid en exploatering av området bör även förekomsten av tallproceSSIONsspinnaren beaktas. God åkermark ska undantas från bebyggelse. Separat uppsamling av WC-vatten med vakuumtoalett och sluten tank förordas. Grundvattenskyddet är extra viktigt, därför förordas WC-avlopp till sluten tank och separerad behandling av BDT. I den sydöstra delen av området kan vattenförsörjningen lösas med bergborrade brunnar enskilt eller gemensamt. Samordnad exploatering och gemensam organisation för VA rekommenderas för att åstadkomma en god lokalisering av anläggningar.

#### *Hänsyn*

Arkeologisk undersökning kan komma att krävas. Vid en exploatering av området bör även förekomsten av tallproceSSIONsspinnaren beaktas. God åkermark ska undantas från bebyggelse. Skyddsavstånd till angränsande täktverksamheten och eventuell fortsatt och utökad verksamhet bör beaktas. Inom området finns två potentiellt förorenade områden, dels en tidigare betong och cementindustri i nordvästra hörnet och en skjutbana i södra delen. Vid exploatering på dessa platser krävs markundersökning. Om skjutbanan ännu används finns risk för bullerstörningar.



Karta. Mark- och vattenanvändning Storsudret sydöstra, Öj11, Hmr2, Hmr4, Hmr5, Vm4, Hmr1

## Öj11. Lilla och Stora Simunde

### *Beskrivning*

Området ligger väster om korsningen mellan Honngännadiket och östra kustvägen. Området sträcker sig utmed skogsvägar från huvudvägen. Enstaka bebyggelse finns i området idag, med äldre gårdar som är signifikant för Storsudret. Kollektivtrafik trafikerar väg 504 förbi området. Närhet till serviceorten Burgsvik.

### *Ställningstagande*

Begränsad nyetablering genom detaljplaneläggning kan vara möjlig. Den produktiva åkermarken inom området är ej lämplig för bebyggelse. I detaljplaneskedet kan utredning kring fornlämningar, botaniska värden samt påverkan på vattenflöden komma att krävas. Exploatering ska anslutas till det kommunala VA-nätet. För närvarande finns dock begränsningar i ledningsnätets kapacitet mellan Hamra och Burgsvik.

### *Hänsyn*

Vidare utredning kring fornlämningar, botaniska värden samt påverkan på vattenflöden komma att krävas i detaljplaneskedet. Trafikbullerberäkning bör utföras.

## Hmr1. Vändburg hamn

### *Beskrivning*

Under våren 2012 utlyste Region Gotland en markanvisningstävling där det vinnande förslaget gestaltningssidé ska säkerställas genom detaljplaneläggning. För området pågår detaljplaneläggning. Tanken är att runt Vändburgs hamn ge planmässiga 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 välkommande 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.

### *Ställningstagande*

Genom detaljplaneläggning tillskapa en modern fiskeby. Utformningen och gestaltningen som helhet ska spegla vår samtid och samtidigt ta avstamp i den gotländska historien och kulturen. I mötet mellan nytt och gammalt uppstår spänning, variation och mångfald. Fiskebyns känsla av äkthet, täthet och organisk framväxt ger dess karaktär. Byggnadernas volymer, gaturummen, platsbildningar, utblickar, siktlinjer, horisonter, grönstruktur, materialval och färgskalor bidrar till helheten och beroende på hur dessa ingredienser hanteras uppstår god byggnadskonst. Fiskebyn kan exempelvis innehålla en blandning av boende, restauranger, kontor, hamnanknutna verksamheter och offentliga funktioner. Det är viktigt att de gemensamma rummen och de allmänna platserna framhävs och att privatisering av dessa undviks. Vatten- och avlopp ska lösas utan koppling till det kommunala VA-nätet. Enstaka nytillkommande fastigheter skulle kunna lösa vattenförsörjningen med enskilda bergborrade brunnar. Vid en större exploatering bör gemensam avsättningsanläggning övervägas. Ett vattenverk som baseras på avsaltat östersjövatten skulle kunna kopplas till fler områden

på denna del av Storsudret. VA-försörjningen bör samordnas, särskilt viktigt vid stor exploatering.

#### *Hänsyn*

Området Vändburgs hamn ligger inom strandskydd, riksintresseområde för naturvård, riksintresse för yrkesfisket samt inom förordnanden om skydd för landskapsbilden. Vid planering och prövningar av i planen föreslagen exploatering i Vändburg hamn ska riksintesseområdet för yrkesfisket särskilt beaktas.

### **Hmr2. Utmed vägen norr om Hamra**

#### *Beskrivning*

Området följer länsväg 504 samt omfattar ett större område i sydväst och utgörs till största delen av skogsmarker och mindre betesmarker. Befintlig bebyggelse utgörs av bostadshus utmed huvudvägen i södra och norra delen. Detta är ett naturskönt område och vissa delar av området hyser höga naturvärden såsom rikkärr och alvarmark med våtar. Närheten till Hamra och Burgsvik samt att kollektivtrafik trafikerar området gör området lämpligt för permanentboende. I de sydvästra delarna finns alvarmarker med våtar. Inom området finns produktiv åkermark.

#### *Ställningstagande*

Nyetabletering genom detaljplaneläggning kan vara möjlig. De områden som hyser alvarmarker bör undantas från bebyggelse. Det är viktigt att Hamras entréer bevaras, området får inte växa samman med Hamra. I detaljplaneskedet kan utredning kring fornlämningar, botaniska värden samt påverkan på vattenflöden krävas. Åkermark ska undantas från etablering. Enstaka ny bebyggelse i södra delen av området kan medföra problem för det aktiva jordbruket i området. Det kan t ex gälla sådant som naturgödselhantering, lukt och bekämpningsmedel. De hänsynszoner som anges i översiktsplanen ska tillämpas. Exploatering ska anslutas till det kommunala VA-nätet. För närvarande finns dock begränsningar i ledningsnätets kapacitet mellan Hamra och Burgsvik.

#### *Hänsyn*

I detaljplaneskedet kan utredning kring fornlämningar, botaniska värden samt påverkan på vattenflöden krävas. Åkermark ska undantas från etablering. Enstaka ny bebyggelse i södra delen av området kan medföra problem för det aktiva jordbruket i området. Det kan t ex gälla sådant som naturgödselhantering, lukt och bekämpningsmedel. De hänsynszoner som anges i översiktsplanen ska tillämpas. De områden som hyser alvarmarker bör undantas från bebyggelse. Trafikbulerberäkning bör utföras.

### **Hmr4. Norr om Hulehällar**

#### *Beskrivning*

Området ligger norr om vägen och utgörs till största delen av skogsmark. Detta är förbuskad betesmark/alvarmark men omfattar ett relativt öppet landskap vilket bör beaktas vid detaljplaneläggning. På andra sidan vägen i syd-ost har en exploatering av fritidshus påbörjats. Ingen bostadsbebyggelse finns i området idag. Kollektivtrafik trafikerar området varför detta även är lämpligt för permanentboende.

#### *Ställningstagande*

Här kan en nyetabletering genom detaljplaneläggning vara möjlig. Området kompletterar det



detaljplanelagda området söder om vägen. Exploatering ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

#### *Hänsyn*

Området utgörs delvis av förbuskad betesmark/alvarmark och omfattar ett relativt öppet landskap vilket bör beaktas vid detaljplaneläggning. Trafikbullerberäkning bör utföras.

### **Hrm5. Storms - Suders - Linhatte**

#### *Beskrivning*

Området ligger kustnära utmed vägen söder om Vändburgs gamla hamn. Här finns både permanent- och fritidshusbebyggelse idag. Bebyggelsen är relativt spridd och viss komplettering i området är möjligt. Området på sjösidan av vägen ligger inom riksintresseområdet för naturvård, för ungefär hälften av området råder även ett landskapsbildskydd. Landskapsbildskydd innebär att det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att uppföra byggnader och att göra tillbyggnader i den delen av området. Området trafikeras av kollektivtrafik.

#### *Ställningstagande*

Bebyggelseutveckling genom detaljplaneläggning är möjlig. Vid planläggning bör krav på diskreta utföranden ställas enligt befintlig karaktär med hänvisning till områdets landskapsbildskydd samt att hänsyn till höga naturvärden särskilt ska beaktas inom delar av området. Jordbruksmark bör undantas från exploatering. Risken för att påträffa saltvatten högt upp i grundvattensprofilen är större här än i områden som ligger mer centralt på Storsudret. Vattenförsörjningen kan lösas med bergborrade brunnar. Inom området bör uttagsbrunnar göras grunda och spridas i området, alternativt anslutas till avsaltningsverk i Vändburg hamn (se avsnitt Vändburg hamn). Uppsamling av WC-vatten och separat BDT-behandling förordas.

#### *Hänsyn*

Vid exploatering bör hänsyn tas till riksintresse naturvård samt landskapsbildskyddets, liksom jordbruksmark. Hänsyn till strandskydd.

### **Vm4. Holmhällar**

#### *Beskrivning*

Vid Holmhällar finns pensionat med servering samt ett antal uthyrningsstugor. Anläggningen ligger inom en del av Storsudret med högt värde för besöksnäringen. Det är av vikt att öka möjligheten att tillfälligt övernatta på Storsudret varför utveckling bör vara möjlig inom området. Vattenförsörjningen kan lösas med komplettering med ny bergbördad brunn, en grävd brunn finns idag. Nya avlopp kan källsorteras (med vakuumtoalett/torr toalett) och kopplas till befintlig infiltration.

#### *Ställningstagande*

Utveckling av turistisk verksamhet. Vid befintlig turistanläggning i Holmhällar möjliggör redan den tidigare översiktsplanen en expansion av verksamheten. Denna expansionsyta kvarstår i den nya översiktsplanen. VA-försörjningen för tillkommande bebyggelse kunna samordnas med befintlig.

### 3.7 Områden med fördjupade översiktsplaner och program som föreslås ersättas av planförslaget

I dagsläget har översiktsplanen 13 delar, en övergripande plan och 12 fördjupningar. En utgångspunkt i arbetet med att ta fram ett samrådsförslag har varit att pröva dessa fördjupningars aktualitet och i vilken utsträckning planeringsstrategier och avvägningar kan inlemmas i det nya förslaget.

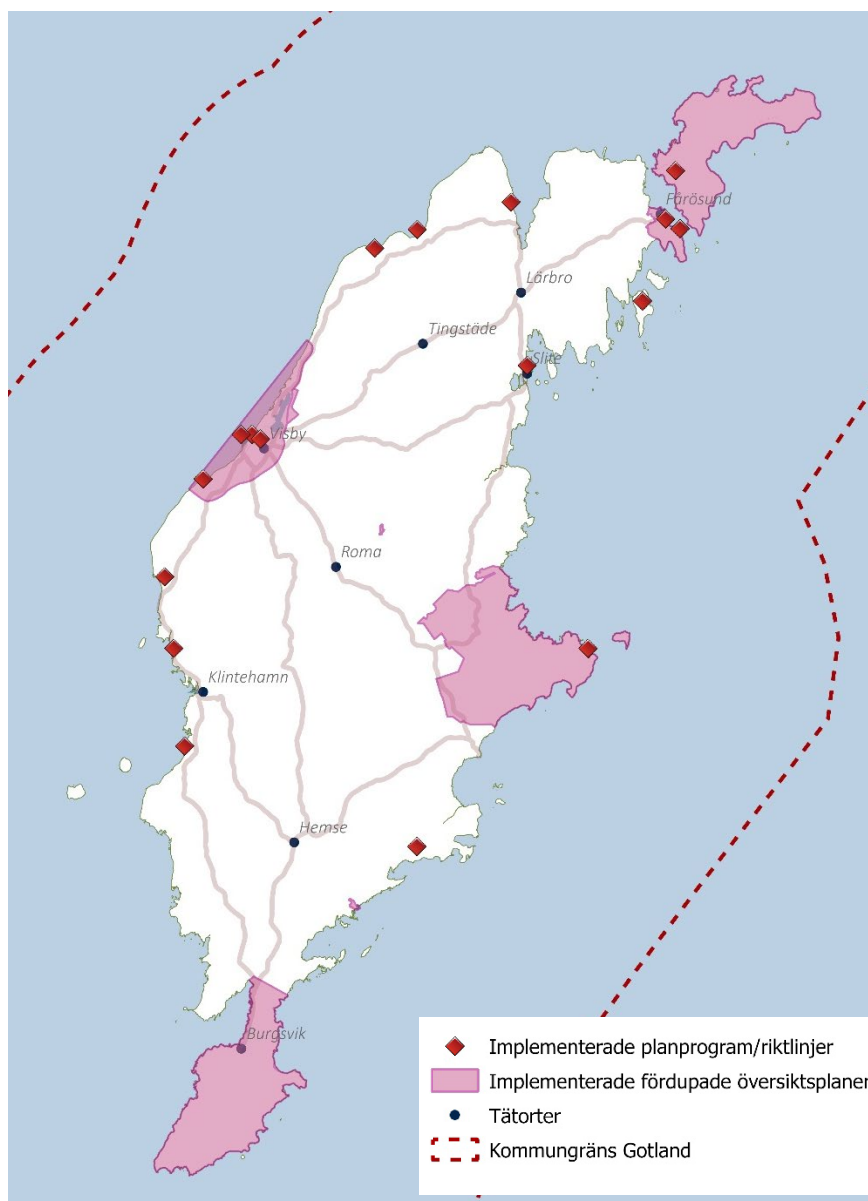
Det finns också en rad program som tagits fram vars intentioner om framtida mark- och vattenanvändning är värdefulla för den översiktliga planeringen. Även dessa har studerats och i den mån planeringsinriktningarna fortsatt är aktuella har även dessa införlivats i översiktsplanen. Dessa program kan fortsatt vara viktigt kunskapsunderlag vid kommande planering.

I vissa fall har planprogram genomförts och detaljplaneläggning skett, eller så har förutsättningarna förändrats, och därmed är inte längre dessa aktuella.

#### **När översiktsplanen har vunnit laga kraft kommer därmed nedanstående dokument att ersättas av denna:**

- Fördjupad översiktsplan för Hela Visby/Visbyområdet 2025. Planen antogs av kommunfullmäktige 2009-12-14, § 172
- Fördjupad översiktsplan för Norra Visby, 1995-09-18
- Fördjupad översiktsplan för A7-området, 1996-02-12
- Fördjupad översiktsplan för Skrubbsområdet (delar av Terra Nova), 1989-08-14
- Fördjupad översiktsplan för Visby Flygplats, 1991-12-16
- Fördjupad översiktsplan för Visby Hamn, 1995-06-12
- Fördjupad översiktsplan för Ronehamns samhälle. Antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, §75
- Fördjupad översiktsplan för Dalhem samhälle. Antagen av kommunfullmäktige 1996-04-29, §108
- Fördjupad översiktsplan för Fårösundsområdet. Planen antogs av kommunfullmäktige 2004-08-16, §11
- Fördjupad översiktsplan för Storsudret och Burgsvik. Planen antogs av regionfullmäktige 2013-06-17 §59.
- Fördjupad översiktsplan för Fårö. Planen antogs av regionfullmäktige 2014-02-20 §1
- Fördjupad översiktsplan för Östergarnslandet och Katthammarvik. Planen antogs av regionfullmäktige 2017-06-19 §96.
- Program Bunge Broungs
- Program för Hamnen Kopparsvik och Holmen (HKH)
- Program för Stenkyrka-Lickershamn
- Program Slite strand mm
- Program Kappelhamnsviken Hall-Hangvar
- Program Iheviken
- Bebyggelseriktlinje När, Bunge
- Planprogram Kappelshamn, Hangvar

- Planprogram för Tofta
- Planprogram Västerhejde
- Program Eksta-Fröjel
- Program Västergarn
- Program Furilden
- Program Östercentrum
- Program Rute Furillen
- Program Fårö Klintsbrovik
- Program Bunge Bungenäs m.fl.



Karta. Befintliga fördjupade översiktsplaner och program implementerade i granskningsförslaget.

### 3.7.1 Fortsatt gällande planeringsunderlag

- [Program Klintehamn 2030](#)
- Planprogram Lickershamn i Stenkyrka
- [Bebyggelsens och utemiljöns karakärdrag i Visby ytterstad 1900–2000](#)
- [Kulturmiljöprogram för Gotland](#)
- Planprogram Väskinde stora Klintegårde 6:1, Lummelunda Tjauls 1:19 mfl, godkändes av MBN 2022

Dessa återfinns som bilagor till översiktsplanen.