

FRAMSTÄLLAN OM GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN FÖR VÄNDBURG HAMN

Kort sammanfattning av hanteringen av beslut om Markanvisning av fastigheten Hamra Storms 2:4, Gotlands kommun, innefattande Vändburg hamn.

Undertecknade entreprenörer för **Storsudrets Fastighetsutveckling**, nedan kallad **SFU**, visade intresse för att utveckla fastigheten 2009 och erhöll ett markanvisningsavtal avseende fastigheten genom vinst i markanvisningstävling 2012. Detaljplanen antogs efter en planprocess den 14 maj 2018.

Länsstyrelsen inkom därefter med ett övervägande att, genom överprövning, **upphäva detaljplanen**, då de ansåg att det fanns risk för miljö och hälsa för boende i hamnen.

Efter ett presentationsmöte med representanter för Länsstyrelsen avseende VA-lösning med expertis från vald leverantör av tekniken (Afflux) och på frågan om det var något ytterligare som Länsstyrelsen ville ha svar på, svarande handläggaren att hon endast ville se vår presentation. Efter mötet kom ett beslut att vi som utvecklare inte hade visat hur strömmarna vid utsläppspunkten av renat vatten såg ut. Länsstyrelsen har bedömt att områdets vatten och avloppshantering inte var utredd. Vi noterade att avgående Landshövding inte ville ta ärendet till beslut under hennes mandatperiod.

Region Gotland drev, genom ansvarig planarkitekt, strategin att vi **inte** skulle överklaga Länsstyrelsen beslut, utan endast justera planen kring de delar som Länsstyrelsen ansåg var bristfälliga, varvid endast ny granskning behövde genomföras. Det skulle vara den snabbaste handläggningen för ett att få ny antagen Detaljplan. Samråd var redan tidigare genomfört, vilket skulle förkorta handläggningstiden.

Fokus blev att hitta en acceptabel lösning på VA-frågan. Förslag från Region Gotland var att vi skulle hantera risken genom **ansluta** oss till det **kommunala VA-systemet** genom en utbyggnad av detta från Hamra till Vändburg hamn, ca 3 km.

Region Gotland indikerade att kostnaden för utbyggnaden skulle vara ca 35 mkr efter en utredning från Sweco. Undertecknade uppfattade den kostnaden som överdriven och tog fram en egen offert genom en lokal representant med intresse för utveckling av Hamra socken. Den privata offerten hamnade på 12 mkr. Efter möte med Region Gotland, representerad av företrädare för VA-kollektivet genom Teknikförvaltningen och planavdelningen, diskuterades ett upplägg för implementering av en modell för **privat utbyggnad av VA-nätet** som ansluts till den allmänna VA-anläggningen genom avtal och under rådgivning från VA-huvudmannen i Region Gotland. Vi entreprenörer lämnade även ett finansieringsförslag där SFU finansierade VA-utbyggnaden och tar risk på anslutningen mellan Hamra och Vändburg under 10 år. Efter perioden skulle Region Gotland överta VA-anläggningen och driftansvaret utan kostnad. Dialogen med Teknikförvaltningen var problemdriven och företrädaren för VA-kollektivet argumenterade att arbetsbelastningen på förvaltningen var för hög och en osäkerhet om VA-ledningen till Hamra hade kapacitet för att förlängas till Vändburg Hamn som ett utökat verksamhetsområde.

Detta föranledde Planchefen att ta initiativ till åter driva planprocessen framåt genom en principdiskussion med Miljöchefen. Förslag var att göra en skarp VA-ansökan.

Processen avstannade därefter och efter påtryckningar från SFU fick ärendet en ny projektledare. Först hänvisades vi till Anna Rieem, mark- och exploateringsstrateg på Samhällsbyggnadsförvaltningen som därefter presenterade **Alexander Sorby-Hadad** nedan kallad **ASH**.

ASH föreslog förlängning av markanvisningsavtalet till **31 december 2023** och bildade en styrgrupp kring projektet för att komma till avslut med markanvisningen ang Vändburg Hamn. Styrgruppen bestod initialt av följande personer från Region Gotland; ASH, Mark & Exploatering projektledare för DP-processen, Mattias Edsbagge, Miljö & Hälsa samt Anders Rahnberg, tidigare Planchef Samhällsbyggnadsförvaltningen. DP kommer att drivas av Anders Rahnberg.

Kortfattat önskar Regionen att vi visar att vi har en avloppslösning som kan accepteras av Regionen för att dra igång DP-processen. Anders Rahnbergs ambition är att ärendet endast behöver bli ett granskningsärende, samråd har genomförts vid tidigare antagande.

Regionen ser att vi har två alternativ:

1. Oberoende konsult visar att vår föreslagna lösning:

- inte har någon påverkan på miljön
- ingen risk vid eventuellt driftproblem
- att inte biologisk mångfald påverkas
- att inte ledningsdragning har någon påverkan.

2. Ansöka om tillstånd för reningsverket till Miljö & Hälsa. Beviljat tillstånd blir då ett evidens för att vi har en fungerande lösning i DP-processen. Det är ett särskilt tillståndsärende utanför DP-processen. På frågan hur tidplanen för prövningen ser ut kunde inte Mattias Edsbagge svara på, då de har många pågående ärenden.

Övrigt:

Regionen vill att det ska vara ett robust driftansvar, då Region Gotland annars kan tvingas ta över driften. Leveransen innefattar serviceplan, kontrollplan, utsläppsvärden, utsläppspunkt, vattenomsättning för att bedöma platsens "lämplighet".

SFU har valt alternativ 2 och för upprättande av ett förslag med ovan kravspecifikation har den oberoende teknikkonsulten **Sweco** anlåtats.

Sweco skickade in en tillståndsansökan till Miljö- och Hälsa den 15 maj 2023. Ärendenummer: MBNV-2023-1659.

Vid ett avstämningsmöte med ASH påtalades att en del av planområdet, mestadels vägbana, ligger på **annans mark** än den markanvisade fastigheten. Ett förslag till lösning var att SFU förvärvar marken av grannen. SFU upprättade och har ett undertecknat Lol kring förvärv av marken med fastighetsägaren.

I mitten på augusti 2023 kontaktades ASH ang tillståndsansökan för reningsverket av SFU med anledning att varken SFU eller Sweco hade inte fått någon återkoppling eller beslut från Miljö- och hälsa ang ärendet. Detta trots att **handläggningstiden** för ansökan sedan länge gått ut.

Den 6 september 2023 meddelade ASH, att vid uppföljningen av ansökan om reningsverk på det diarienummer som registraturen svarat, hittades **inte** ärendet på vare sig MBN 2023/1659 eller registrerat på fastigheten Hamra Storms 2:4.

Sweco lokaliserade dock ärendet hos Miljö- och hälsa och bifogade Diariekort. Samtidigt påtalade Sweco att handläggningstiden för Region Gotland hade passerats. Miljö- & hälsa meddelade att de dessvärre hade **missat ärendet** och återkom med kompletterande frågor 13 oktober 2023.

ASH frågade samtidigt den **6 september** hur tillståndsprocessen för vattenverksamheten fortlöpte gällande färsk- och dricksvatten, och om Sweco också hjälpt till med att **ansöka om tillstånd för vattenverksamhet hos Länsstyrelsen**.

Varken Sweco eller SFU hade uppfattat att tillstånd för vattenverksamhet var del av förutsättningen för fortsatt planarbete. Sweco fick omedelbart i uppdrag att upprätta även en ansökan för vattenverksamhet hos Länsstyrelsen. Anmälan mottogs av Länsstyrelsen den 24 oktober 2023.

ASH meddelade med anledning av ovanstående att ytterligare en **förlängning av markanvisningen till 30 juni 2024** skulle föredras och beslutas av Regionstyrelsen.

Samtidigt meddelade Länsstyrelsen att de begär en **förlängning av handläggningstiden** (normalt 8 veckor) med motivering att utredningen är beroende av årstiderna. Nytt datum är 19 augusti 2024, dvs **efter** tiden för den förlängda markanvisningen av marken.

Vi har under tiden sökt att hitta **referenser** som Region Gotland och Länsstyrelsen har beviljat tillstånd för motsvarande anläggningar. De finns i exempelvis i Herrvik, Kvarnåkershamn är Hall-Västå. Vi har efterfrågat information från utredningar i dessa exempel genom företrädare från Region Gotland och de föreningar som driver anläggningar för att få reell fakta för nivån på vad som efterfrågas vid tillståndsgivningen. Det har varit svårt få ta del av något konkret material, utan mest hänvisningar till någon annan.

Ett avstämningsmöte under Almedalsveckan i juni 2024 med ASH meddelades att ärendet om fortsatt DP avseende Vändburg Hamn och upprättande av nytt markanvisningsavtal med ny formalia ska beredas inför oktobersammanträdet. **Deadline** för underlag (**Framställan**) är senast **28 augusti 2024**.

Under mötet meddelade SFU att det nu har genomförts utredningar för svar på de frågor som kommit från tillståndsmyndigheterna. ASH angav att en förutsättning för uppstart av planarbetet är att det föreligger en framkomlig tillståndslösning för VA för ett antagande av DP. Avgörande är att tillståndsmyndigheterna efter dialog ger **positiv indikation**. Efter föredragande tar **politiken** beslut om marken ska bli markanvisad.

Följande utredningar (bilagda) har genomförts som visar på att de föreslagna lösningarna är framkomligt för tillstånd för reningsverk och vattenverksamhet:

1. Sweco PM ang genomförd bottenundersökning och havsströmmar.
2. Sweco PM ang svar på kvarstående frågor (ang reningsverk, Miljö- och hälsa, Region Gotland).
3. Avsiktsförklaring 23-09-18 SFU/Niklas Nilsson (markägare till del av ny DP) ang överlåtelse av mark till SFU.

Konklusion:

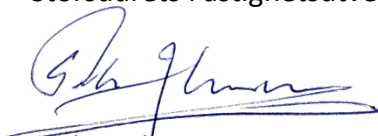
Region Gotland, Miljö- och hälsa: Sweco har levererat svar och haft dialog med handläggare kring tillståndsfrågan för reningsverk. Det finns inga utestående frågor att besvara, förutom en fråga kring VISS, Vatteninformationsystem Sverige, och miljöpåverkan till havs. Där har Sweco och handläggaren haft ett resonemang kring frågeställning som gör att det inte går att svara frågan, då det inte finns ett bakgrundsmaterial för att kunna svara. Utgångspunkten är att frågeställningen faller.

Länsstyrelsen: Sweco har lämnat svar på samtliga frågeställningar och haft en dialog med handläggaren kring dessa. Därefter kvarstår inga ytterligare frågor för närvarande.

Med ovan har undertecknade entreprenörer, efter tusentals timmar och miljoner i utredningar sedan 2009, visat att det föreligger en framkomlighet för tillstånd beträffande såväl reningsverk som vattenverksamhet, varför förutsättningar finns för att en detaljplan kan antas och fastigheten kan överlåtas för framtida utveckling.

Stockholm 2024-08-26

Storsudrets Fastighetsutveckling AB


Peder Johnson,
Ordförande


Joakim Uebel