

Fördjupad översiktsplan för Fårösundsområdet

Antagen av kommunfullmäktige i
Gotlands kommun 2004-08-16, § 114

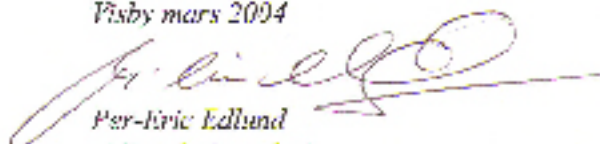


INLEDNING

Byggnadsnämnden har givit stadsarkitektkontoret i uppdrag att utarbeta en fördjupad översiktsplan för Fårösundsområdet. Denna plan är en översiktlig markanvändningsplan som anger hur området kan byggas ut under de närmaste tjugo åren. Bland annat redovisas framtida lokalisering av bostäder och verksamheter. En fördjupad översiktsplan anger även strategiska mål, dvs att nuvarande markanvändning får fortsätta men om en förändring sker bör planens intentioner genomföras. Planen ska ligga till grund för fortsatt detaljplanering, prövning av bygglovärenden samt kommunala markförvärv.

Den antagna fördjupade översiktsplanen skapar inga juridiska rättigheter eller skyldigheter för enskilda, staten eller kommunen. I och med att den saknar rättsverkan kan den inte överklagas på annan grund än brister i den formella handläggningen.

Fårösund mars 2004


Per-Eric Edlund
stadsförvaltningschef


Anders Rahmberg
planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	3
Innehållsförteckning	5
Planeringsförutsättningar	6
Plansituation - visionsarbetet	6
Befolkningsutveckling	6
Miljö- och riksintressen	7
Historik - bebyggelsestruktur	7
Fårösunds samhälle	7
Ängevik	8
Bungenäs	9
Byggnadsminnesförklaring av KA3 och Bunge flygfält	10
Foton på byggnader inom Kustparken	11
Redovisning av naturvärden och riksintresseområden för naturvård	12
Karta över fördjupad översiktsplan antagen 1991-12-16, § 50 och föreslagna förändringar	13
Sysselsättning - näringsliv	14
Teknisk försörjning	15
Vatten och avlopp	15
Fjärrvärme	15
Kollektivtrafik	15
Trafik	16
Planförslag	17
Expansion av samhället söderut, längs med Fårösund	17
Service - centrumområdet	18
Kustparken	19
Boende	19
Verksamheter/Återvinningscentral/Industri/Avgränsning av tomtmark och verksamheter	20
Bungenäs	21
Rekreation - fritidsområden	22
Bungeflygfält	22
Sk Bombfältet	22
Exempel på miljöanpassning av golfbana	23
Naturvärden/Känsliga vattenflöden	23
Strandskydd - naturområde	24
Turism	24
Plankarta	Bilaga

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Plansituation – visionsarbetet

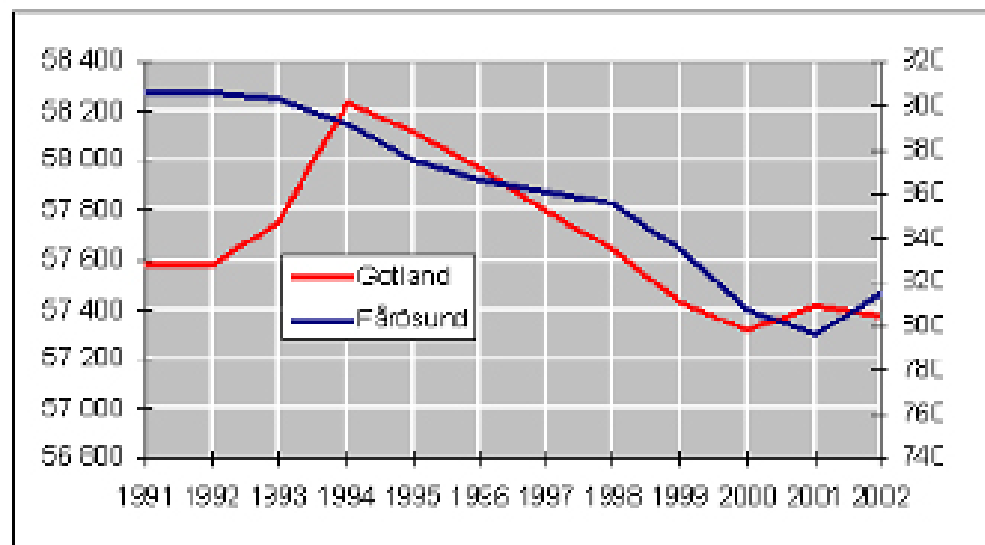
I mars 2000 beslutade riksdagen att lägga ner KA3 Fårösund. KA3 Vasallen fick i uppdrag att utveckla området som en ny civil del av Fårösunds samhälle.

Arbetet med en framtida vision för norra Gotland har bedrivits i samarbete med befolkningen och olika aktörer på norra Gotland. I denna vision – Fårösund, Vision 2001 – som arbetades fram under hösten 2000 är ambitionen att fördubbla Fårösunds befolkning och att minst 300 nya arbetstillfällen skapas innan år 2013.

För Fårösunds samhälle finns en fördjupad översiktsplan från 1991 (antagen av kommunfullmäktige 1991-12-16, § 50). Målsättningen med denna plan är att bevara Fårösunds huvudkaraktär: De sammanhållna bebyggelsegrupperna och ett samhälle i en sluttning med utblickar över Fårösund och Fårö. I planen var expansionsriktningen för samhället söderut, där nuvarande markanvändning är jordbruk. Österut begränsades samhällets expansion av militära intressen i form av bl a övningsområden.

Ambitionen i visionsarbetet och den översiktliga planeringen är att knyta ihop Fårösunds samhälle med Kustparken (fd KA3). Intentionen i den gällande fördjupade översiktsplanen ligger sålunda fast ytterligare en planperiod. Den gällande översiktsplanen kompletteras med en ny för att möjliggöra en ökad befolkningsutveckling i ett 15-20 årigt perspektiv.

Att nu planmässigt reglera intentionerna i visionsarbetet är av yttersta vikt för att kunna reglera genomförandet. Själva planprocessen är också viktig ur demokratisynpunkt eftersom det ger Fårösundsborna möjligheter att komma med synpunkter och påverka slutresultatet.



Befolkningsutveckling

Fårösunds samhälle har sedan 1990, då man hade en befolkningsmängd på drygt 900 personer konstant minskat sin befolkningsmängd. 2001 var ett trendbrott för Fårösund i och med att befolkningsmängden började öka.

Miljö- och riksintressen

I april 1999 antog riksdagen de 15 nationella miljökvalitetsmålen. Dessa miljömål ska redovisas i varje detaljplan som behandlar ett exploateringsintresse.

Hur riksintressenas värden säkerställs ska framgå av framtida detaljplaner.

Historik – bebyggelsestruktur

Fårösunds samhälle

Fårösund har vuxit fram som ett brukssamhälle kopplat till kalkugnen vid hamnen och senare utvecklats i och med militärens etableringar. Olika förutsättningar har gett tidvis stagnation i byggandet och tidvis snabba utbyggnader. Således är bebyggelsen präglad av den specifika tid som den tillkommit under. Hög aktivitet av byggande finns från omkring 1900 till 1920 samt omkring 1940. Eventuell nytillkommande bebyggelse bör snarare inspireras av den lokala byggnadstraditionen än den specifikt gotländska. Den lokala byggnadstraditionen beskrivs utförligt i "Fårösund - Kulturhistorisk byggnadsinventering" från 1986.



Kalkugnen vid hamnen



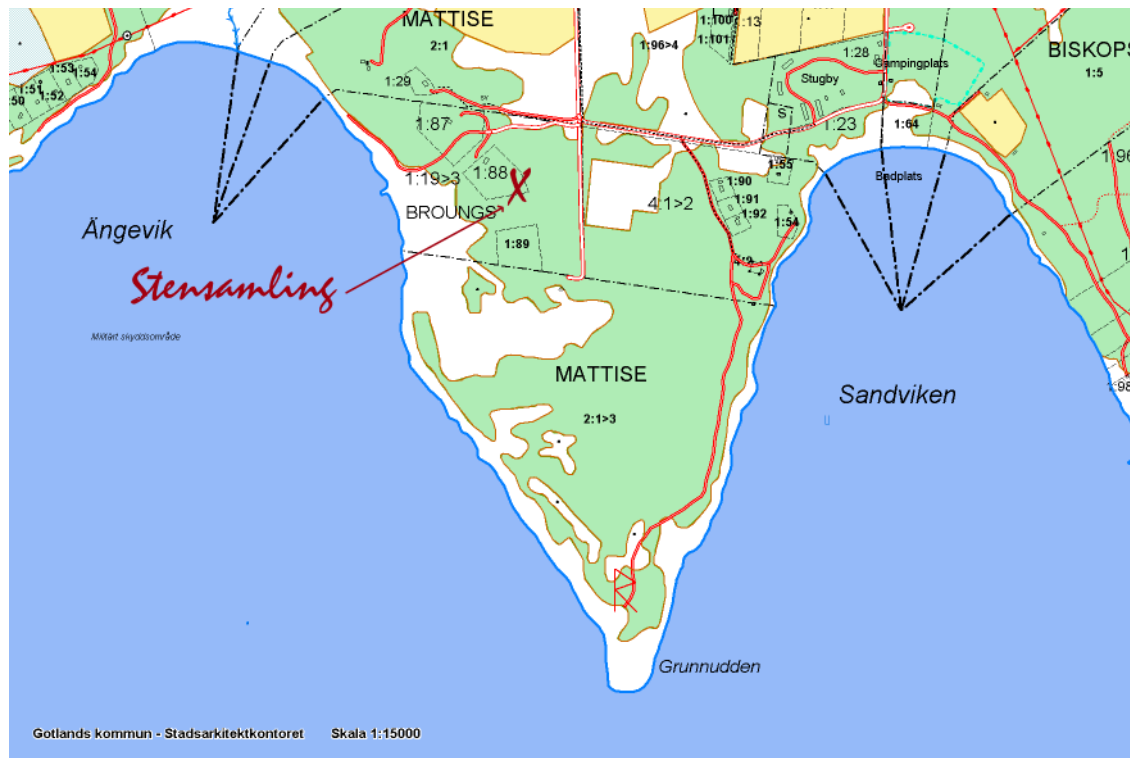
1940-tals bebyggelse - flerbostadshus

Ängevik

I trakterna kring Ängevik finns möjligtvis rester efter en vikingatida hamnplats.

Det finns flera svärdslipningsstenar i området samt även en flyttad rest sten med skålgropar. Området är oexploaterat och det finns stora möjligheter att fornlämningar påträffas.

Vid Broungs 1:19 mellan Ängevik och Sandviken och innanför Ängevik finns fornlämningsliknande stensamlingar med okänd funktion. Dessa kan möjligen vara rester av hamnkonstruktioner. Dessa fornlämningar tillsammans med skattfynden i området indikerar aktivitet sydväst om samhället under järnålder och vikingatid samt troligtvis med fortsättning in i medeltid. Detta kan innebära många dolda fornlämningar, vilket i sin tur kan innebära stora kostnader för utgrävningar. Det primära uppdraget är dock att bevara både de dolda och de synliga fornlämningarna. De synliga fornlämningarna bör även ges ett fritt område omkring för att synliggöras. Detta måste studeras i detalj vid en exploatering.



Bungenäs

Bungenäs yttersta del utgörs av ett militärt område som varit avstängt för allmänheten sedan 1964. Näset utgörs av en tungformad halvö som skjuter ut drygt tre kilometer i havet, i sydsydostlig riktning. Halvön är ungefär en kilometer bred. Högsta punkt över havet i området är drygt trettio meter strax norr om det stora brottet. Bungenäs har under en lång period under historien varit en ö. Området såg dagens ljus efter landhöjningen för över sextusen år sedan. Ön torde ha hamnat i förbindelse med resterande Gotland någon gång under järnåldern kring Kristi födelse. Förmodligen finns förhistoriska lämningar i området men eftersom området under lång tid varit avstängt har få undersökningar kommit till stånd.

Vid kalkbrottet på Bungenäs har det tagits bort en rest av röse som vid borttagandet troligtvis varit 12 meter i diameter och 1,2 meter högt, uppbyggt av kalkflisor (RAÅ 2). Två hållkistor undersöktes 1944 vid vägen längs med egnahemshuset utanför militärområdet. Detta antyder förhistorisk aktivitet i området.

Kalkbrottet vid Bungenäs öppnades 1906 och brytning i brottet pågick fram till 1963-64 då militären övertog marken och anläggningen.

Kvar från stenindustriepoken finns ännu stenbrott, kalkugnar, foderkalkfabrik, konsumaffär, matsal och kontor, disponentvilla, bostäder, rester efter stenkross och transporttunnel samt tre bryggor från olika tider. Även om anläggningen förfallit under de senaste årtiondena är Bungenäs en av våra bäst bevarade stenindustrimiljöer.

Hela industriområdet Bungenäs kalkbrott är registrerat som fornlämning (RAÅ 96) Utdrag från fornminnesregistret: Industrielämningar. Inom på fotokartan angivet område, cirka 850 meter x 600 meter (NNÖ – SSV), finns byggnader efter kalkindustrin (2 kalkugnar, kalklador, kontorshus och förvaltarbostad), hamn, (järnvägsspår) och utsträckta brott.

Länsmuseet bedömer att de byggnader som finns på platsen med fördel borde kunna rustas upp och användas för nya verksamheter. Även vissa kompletteringar kan tänkas men det är viktigt att man behåller industrimiljöns karaktär.



Fd disponentvillan



Kalkugnar



Stenbrottet



Fd Konsumaffären

Byggnadsminnesförklaring av KA3 och Bunge flygfält

Anläggningen utgör en av landets få bevarade militära anläggningar präglade av funktionalistisk arkitektur. Genom denna byggnadsminnesförklaring – med bevarande av områdets planstruktur med stomvägnät samt byggnader och anläggningar – kan bebyggelseutvecklingen vid förband av detta slag under 1900-talet visas och förstås. Inom området finns ett representativt urval av 1900-talets militärarkitektur från flera decennier. Byggnadernas olika ålder och enkla utförande framhäver kontinuitetsvärdet. Bunge flygfält bidrar som ett komplement till kustartilleriet till kontinuiteten på platsen och förhöjer områdets kulturhistoriska värden.

Regeringen beslutade 2000-12-21, att kustartilleriregementet i Fårösund KA3 i Gotlands kommun och län, skall vara byggnadsminne. Grunddragen i områdets bebyggelsemönster samt huvudvägar och central parkmiljö ska behållas. Regeringen fastställde avgränsningen av fem delområden (A-E). Områdena A-D berör regementsområdet och område E berör Bunge flygfält.

Delområde A

Kanslihuset, parkanläggningen med fontändammen, kasernen Kanonen, militärrestaurangen, kasernen Ankaret och exercisplanen med klockan får inte rivas eller flyttas, till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras så att dess kulturhistoriska värden minskar.

Delområde B

Pjäshallen och sporthallen (gamla delen) får inte rivas, flyttas, till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras så att dess kulturhistoriska värden minskar.

Delområde C

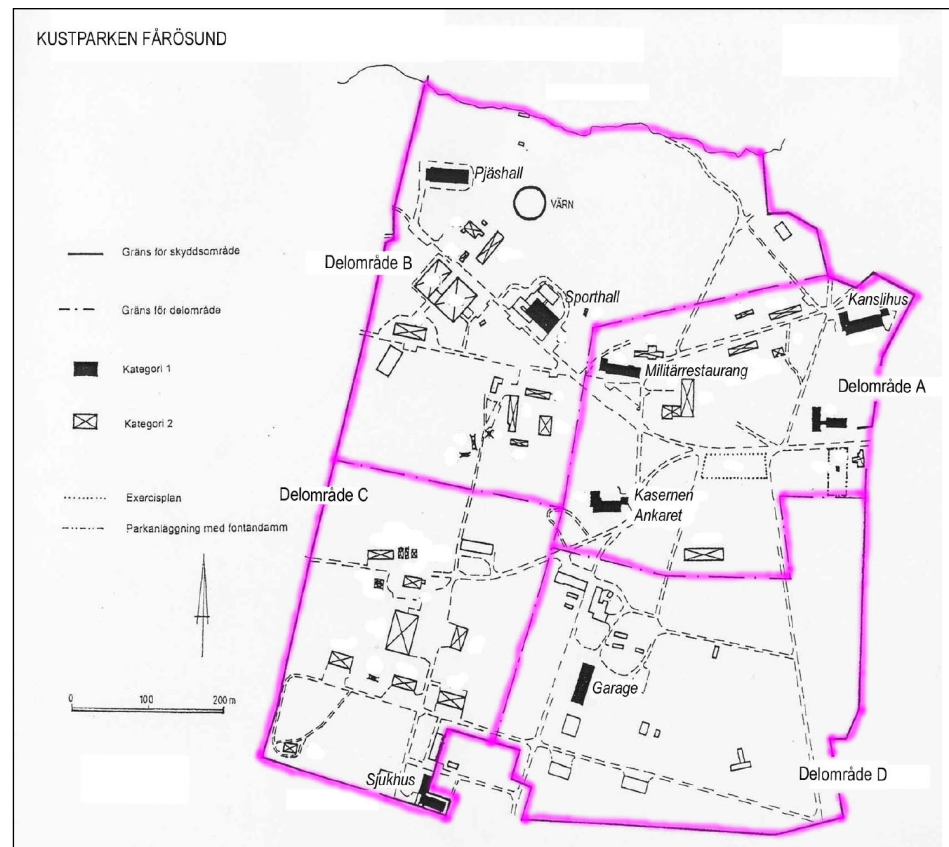
Sjukhuset får inte rivas, flyttas, till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras så att dess kulturhistoriska värden minskar.

Delområde D

Transportcentralens huvudbyggnad får inte rivas, flyttas, till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras så att dess kulturhistoriska värden minskar.

Delområde E (Bunge flygfält)

Hangaren med framförbyggande betongplatta får inte rivas, flyttas, till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras så att dess kulturhistoriska värden minskar.



Hangaren med framförbyggande betongplatta på Bunge flygfält.



Orienteringsskylten vid infarten till Kustparken



Sport- och simhall



Kanslihuset



Den f.d Pjäshallen

Redovisning av naturvärden och riksintresseområden för naturvård, samt hur kommunen avser att tillgodose de redovisade riksintressena (enligt PBL 4:1)

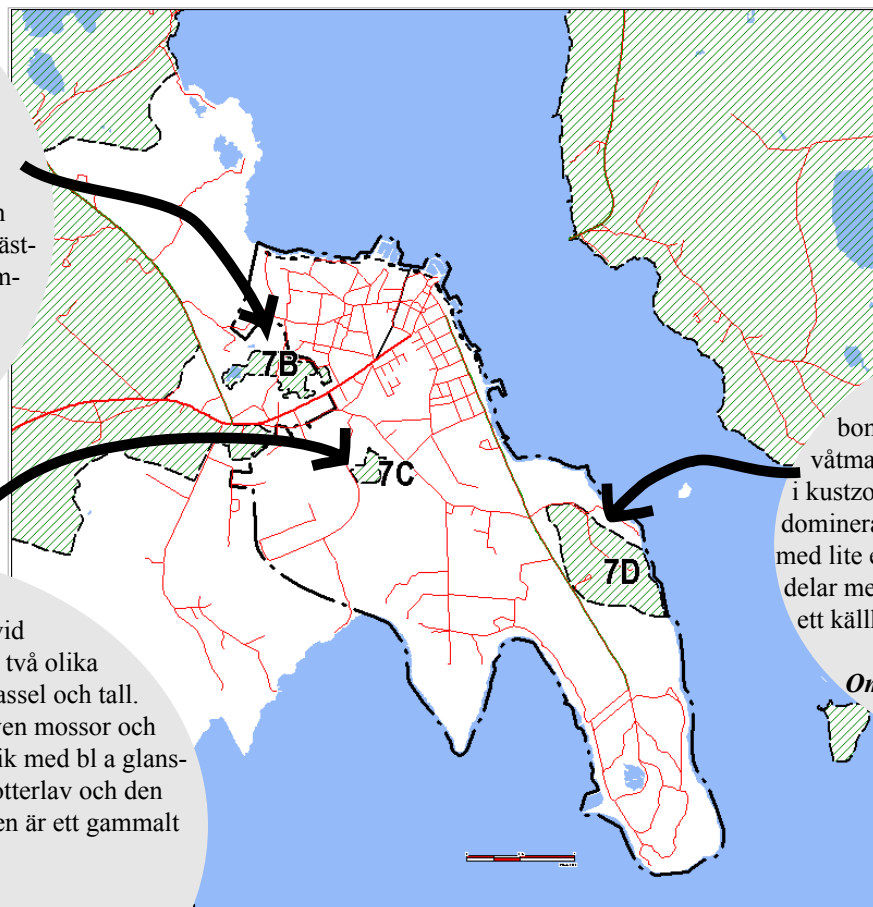
Översiktsplanen berör tre delområden som tillhör det stora riksintresseområdet nr 7 "Bästräsk med omgivningar". Dessa delområden tillkom vid den senaste revideringen av riksintressen för naturvård (beslut av Naturvårdsverket 2002-02-07). De delområden det gäller visas på kartan nedan.

7B. Området är lövskogsmarker norr om Hägur. Dessa är p g a sin variation, storlek och artsammansättning ett unikt område. Det omfattar cirka 10 ha lövskogsmarker med ett stort antal rödlistade arter. Endast en mindre del berör planområdet. Den epifytiska (växande på levande träd) lavfloran är mycket rik med många hotade arter och hyser arter som frostfläck (gotländsk pricklav), dvärgbärlav, blylav, västlig njurlav, bärdlav, olivklotterlav, skuggkranslav, hjälm-bros-lav och rosa skärelav.

Riksintresset tillgodoses i planeringen på så sätt att nuvarande markanvändning består.

7C. Området är skogsområde vid Biskops (Biskops 1:5) som består av två olika skogsmiljöer, områdets västra del har hassel och tall. Här finns ett flertal rödlistade lavar och även mossor och svampar. Lavfloran på hasseln är ovanligt rik med bl a glansfläck, toffellav, mångfruktig blemlav, olivklotterlav och den mycket sällsynta askvårtlaven. Den östra delen är ett gammalt änge och även här finns hotade arter.

Riksintresset tillgodoses i planeringen på så sätt att nuvarande markanvändning består.



7D. Området, en del av det s k bombfältet, är ett område med i huvudsak våtmarker (våtmarkskomplex och topogent kärr i kustzon). Största delen består av fuktängar som domineras av gräset älvväxing. Detta är en öppen hed med lite enbuskar men utan träd. Det finns också mindre delar med bl a våtar och sumpskog. Vid stranden finns ett källkärr med mycket högt naturvärde.

Områdets riksintresse ska tillgodoses i detaljplanering.

Utöver riksintresseområdena finns även andra smärre områden med höga naturvärden, bl a lövskogsmarker, ängs- och betesmarker, sumpskogar och våtmarker. Några av dessa ligger inom områden som har föreslagits för bl a bostadsändamål. Så är det t ex för "Stucks ängar" där det finns ett flertal hotade växter, bl a åtta stycken rödlistade lavar.

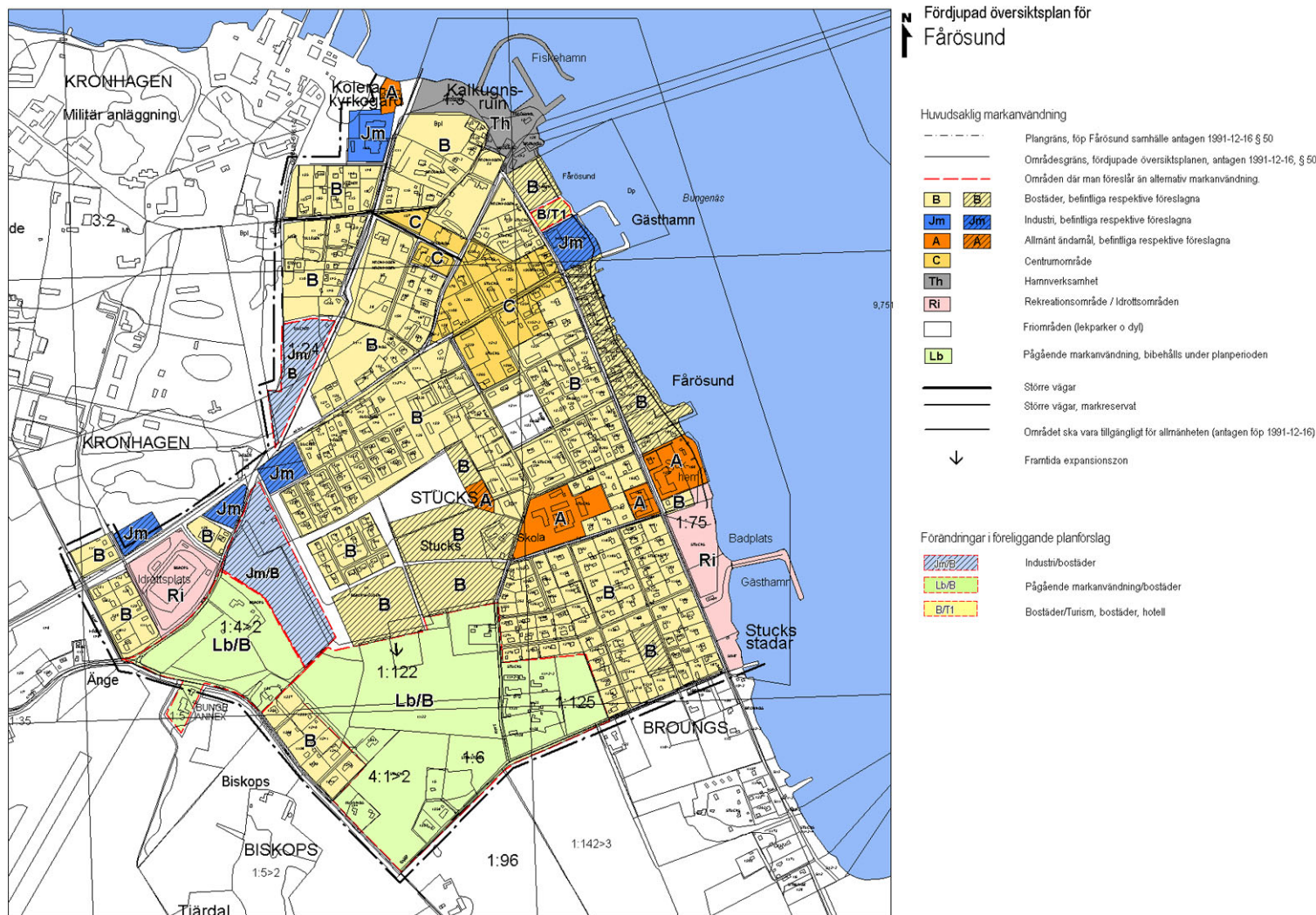
Referenser:

Gotlands lövmarker - Länsstyrelsen i Gotlands län 2000.

Uppföljningen av ängs- och hagmarksinventeringen i tre gotländska socknar - Länsstyrelsen i Gotlands län 2001.

**Karta över fördjupad översiktsplan antagen 1991-12-16, § 50
och föreslagna förändringar**

*Några områden ges i det föreslagna förslaget
till fördjupad översiktsplanen en alternativ
markanvändning för att på sikt inte motverka en
utbyggnad av bostäder.*



Sysselsättning – Näringsliv

I visionsarbetet lades målet att minst 300 nya arbetstillfällen ska skapas till 2013. Merparten av dessa beräknas att lokaliseras till Kustparken (fd KA3).

Kustparken innehåller dels alla de lokaler som använts av KA3 och dels den marina hamnen. I den marina hamnen kommer nuvarande verksamhet att fortsätta att bedrivas. Marinen kommer att ha en mindre verksamhet och varvet fortsätter med sin produktion av båtar samt underhållsverksamhet. Som det ser ut idag är möjligheten till expansion arealmässigt begränsad.

Kustparken innehåller idag ett stort antal byggnader för olika ändamål. Detta ger möjlighet att utan större ombyggnader kunna erbjuda lokaler omedelbart. I ett längre perspektiv kommer dock lokalerna invändigt att ges ett annat utseende och innehåll. Lokalerna anpassas för att tillgodose hyresgästernas önskemål och verksamhetsbehov.

Den nuvarande strukturen med byggnader utplacerade i landskapet behålls och ansluter till de regler och anvisningar som finns för byggnadsminnet. Tillkommande byggnader eller grupper av byggnader placeras i befintligt mönster med stor hänsyn tagen till omgivande vegetation och enligt värdebeskrivningen till byggnadsminnesförklaringen.

Redan idag finns det i Kustparken etablerade verksamheter som t ex Fårösunds utvecklings- och utbildningscenter och Växthus för kvinnliga entreprenörer.

Kustparken kan attrahera distansoberoende verksamheter. I somras invigdes Stokabs nya fiberkabel, vilket gör att Fårösund nu har möjlighet till bredbandskommunikation. Dock är det minst lika viktigt med näringsverksamhet som baseras på de lokala resurserna; förädling och utveckling av råvaror, kunskapskapital som finns inom sten-, ull-, livsmedels-, och fiskindustrin samt konsthantverkstraditioner (t ex båtbyggeri).

De natur- och kulturresurser som norra Gotland äger skulle lämpa sig mycket väl för boende, vård och omsorg i större skala för äldre, flyktingar och andra grupper av människor med sådant behov. Experiment och utvecklingsarbete vad gäller skola och utbildning på olika nivåer och med olika inriktning skulle också kunna bli ett viktigt inslag i näringsutvecklingen i Fårösund. Gotlands kommun har avsatt ekonomiska resurser till en folkhögskoleutbildning i Kustparken.

En förutsättning för en positiv etablering i Fårösund är att hyressättningen för lokaluthyrning i förhållande till Visby är lägre. I annat fall ges inte den småföretagsamhet som finns i och söker sig till Fårösund, möjlighet att växa.

En ateljé för film- och tv-produktion har etablerats inom Kustparken och förhoppningsvis ges därmed en injektion till den lokala berättar- och kulturtraditionen som finns inom regionen. Samlingsplatser som t ex biografen Roy bör tas tillvara.

De lokala konsthantverkstraditionerna måste länkas samman med modern digital teknik både vad gäller produktion och förmedling av konst- och kulturupplevelser av olika slag.



Ett exempel på den lokala hantverkstraditionen är den nya sk Fårösundsbanken, tillverkad av skulptör Stina Lindholm, Boge.

Ett nära samarbete med Högskolan på Gotland och med utbildningar inom området Konst och nya medier kan vara fruktbart för Fårösund och norra Gotland.

Fårösunds läge vid havet med flera hamnar gör att båtrelaterad turism och verksamheter bör kunna utvecklas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De bebyggda delarna av Fårösunds samhälle omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. För de ytor som ligger utanför kommunens verksamhetsområde ligger ansvaret hos exploatören. Gotlands kommuns ambition är att skapa bra förutsättningar vad gäller den sk infrastrukturen. Detta förutsätts ske vid kontakten i samband med detaljplanearbetet.

Kommunens uppfattning är att alla nya exploateringsområden i anslutning till kommunalt verksamhetsområde för VA bör anslutas till det kommunala VA-systemet. Detsamma gäller för exploatering av närområden där det finns VA-problem av olika slag. Kommunen ansvarar emellertid endast för utbyggnaden av det allmänna VA-nätet inom det beslutade verksamhetsområdet för kommunalt VA.

I samband med all exploatering/bebyggelse utanför verksamhetsområdet ansvarar respektive exploatör/fastighetsägare för att lösa VA-frågan. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden och anslutningen till det allmänna VA-nätet. Det gäller såväl det praktiska genomförandet som det ekonomiska ansvaret. Genomförandefrågor liksom ekonomiska frågor avseende en VA-utbyggnad regleras i exploateringsavtal som upprättas mellan exploatören och kommunen inför utbyggnaden av VA-systemet.

VA-systemet inom KA3 ska efter besiktning övertas av kommunen och då ingå i det kommunala verksamhetsområdet.

Dricksvattenförsörjningen kan vid en ökad vattenkonsumtion bli problematisk. Nya lösningar som anslutning till Bäste träsk och/eller i kombination med avsaltning av havsvatten kan även säkra vattenkvaliteten sommartid. Nuvarande vattentäkt, Hau träsk, inverkar genom befintlig regleringsdamm menligt på fiskeproduktionen i bäcken från träsket och utgör vandringshinder för fisken. Med anledning av att det allmänna vattnet håller en varierande kvalitet delar av året pågår en utredning för att lösa problemet snarast möjligt.

Fjärrvärme

Att inom Kustparken nyttja befintlig värmeanläggning och möjliggöra en anslutning till fjärrvärme vore miljömässigt ett bra alternativ. Kommunen undersöker tillsammans med Vasallen, GEAB och andra fjärrvärmeaktörer/kunder möjligheten att på sikt ansluta delar av Fårösunds samhälle till ett fjärrvärmenät. I dagsläget finns ingen intressent till fjärrvärmeutbyggnad.

Kollektivtrafik

För att möjliggöra en positiv utveckling av Norra Gotland och Fårösund är det viktigt med en fungerande kollektivtrafik. Först måste man kartlägga vilka som idag nyttjar kollektivtrafiken och göra en bedömning av vilka som i framtiden skulle kunna tänkas göra detta. Att i framtiden utveckla kollektivtrafiken kommer att kräva ännu mer samarbete än idag, både inom kommunen men även med andra aktörer. T ex kan kanske ett förslag med varierad skolstart för Säveskolans gymnasium ge förutsättningar för flera morgonturer.

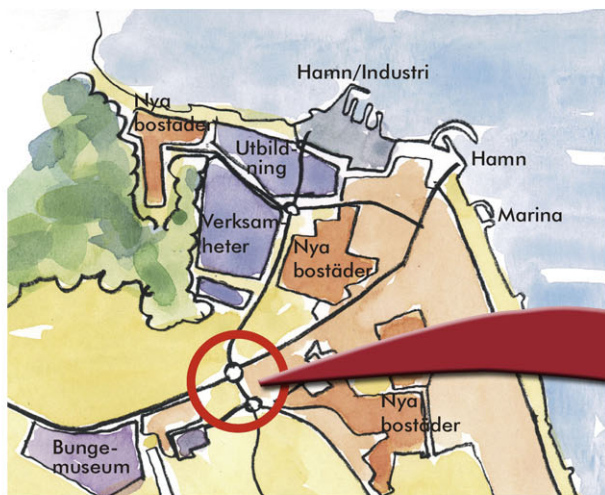
En väl fungerande kollektivtrafik kan vara en ekonomisk förutsättning för att möjliggöra ett boende i Fårösund.



En lokal grupp från Fårösund har under flera år arbetat för att få området runt busshållplatsen till en plats för möten. I samverkan med denna grupp har nu detta område utvecklats till ett litet torg med lektyr och busskur.

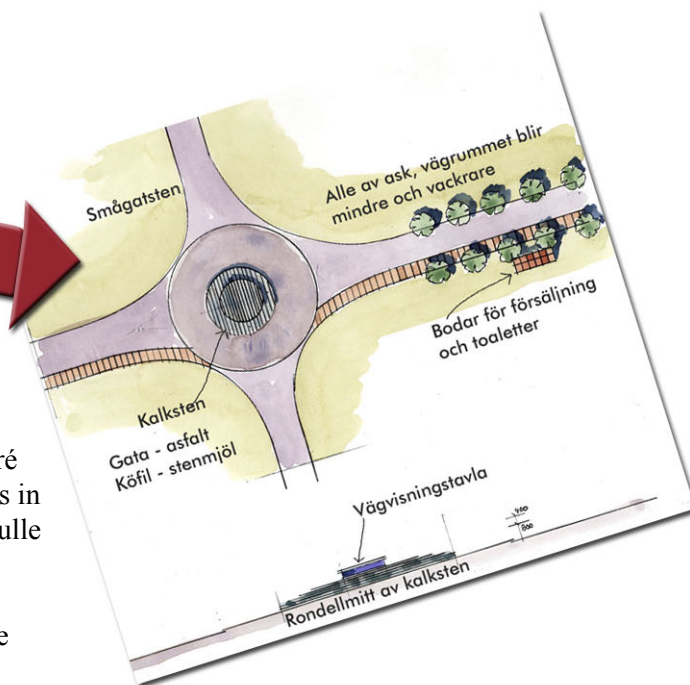
Trafik

I Fårösund Vision 2001 har en cirkulationsplats ritats in på väg 148.



Denna cirkulationsplats skulle på sikt kunna bli en entré till Fårösund. Här skulle den tunga trafiken kunna ledas in till Kustparken och marinvarvet samtidigt som man skulle kunna ta av till Sandvikens camping och Bungenäs.

Cirkulationsplatsen bör byggas när Fårösunds samhälle har expanderat och det föreligger ett behov av en uppdelning av trafiken. En del av vägbanan görs till köfil för Fårötrafiken.



Illustrationer: SWECO FFNS

PLANFÖRSLAG

För Fårösunds samhälle finns en fördjupad översiktsplan från 1991 (antagen av kommunfullmäktige 1991-12-16, § 50), se sid 9. Målsättningen med denna plan var att bevara Fårösunds huvudkaraktär: De sammanhållna bebyggelsegrupperna och ett samhälle i en sluttning med utblicken över Fårösund och Fårö. I denna plan var den framtida expansionsriktningen för samhället söderut, där nuvarande markanvändning är jordbruk. Österut begränsades samhällets expansion av militära intressen i form av bl a övningsområden och flygfält.

Föreliggande planförslag utgår från gällande fördjupade översiktsplan och visar hur Fårösunds samhälle kan växa ihop med Kustparken (fd KA3). Vidare möjliggörs en expansion av samhället söderut utmed Fårösund. En zon som sträcker sig från flygfältet till Bungenäs illustreras som ett rekreationsområde med möjligheter att utveckla bad/camping/sport integrerat med boende på Bungenäs.

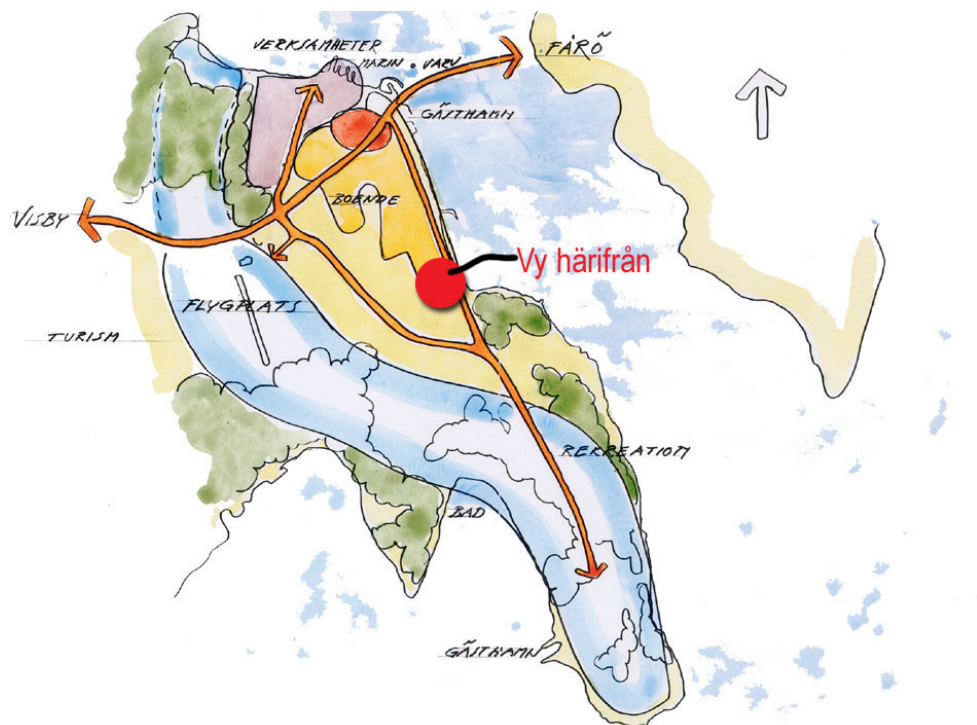


Illustration: SWECO FFNS

I visionsarbetet som arbetades fram under hösten 2000 var framtidsbilden av Fårösund en ort med minst 2 000 invånare 2013. Denna befolkningstillväxt ryms inom föreliggande förslag till fördjupad översiktsplan för Fårösundsområdet.

Expansion av samhället söderut, längs med Fårösund

Inom detta område finns det förtättningsmöjligheter med utsikt mot sundet och Fårö.

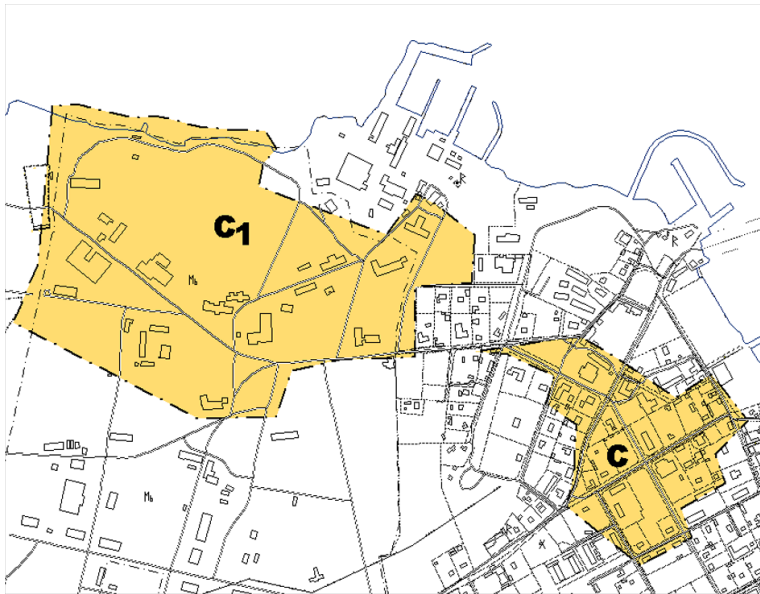


Vy från sydöstra delen av Fårösund mot sundet och Fårö. Se kartan till vänster.

Service – centrumområdet

Skiss till utformning av centrumområdet. Ett tydligt centrum mitt i samhället som knyter ihop Fårösunds samhälle med Kustparken. Den framtida utvecklingen bör inriktas mot en förtätning av den befintliga bebyggelsen. Exploatering av lokaler för handel och bostäder bör i huvudsak ha högre exploateringsgrad än Fårösunds samhälle i övrigt för att åstadkomma en centrumkaraktär.

I planen görs en uppdelning av centrumområdena eftersom de har olika karaktär och utvecklingsförutsättningar. Inom centrumområdet C1 finns det bebyggelsemässigt möjligheter till mer storskaliga etableringar, t ex nya idrottshallar och hotell som är förenligt med byggnadsminnets storskaliga militäranläggningar.



Kustparken

Boende

Inom Kustparken möjliggörs bostäder i den sydvästra delen som gränsar mot samhället. Området är högt beläget och medger vidsträckt utsikt över sundet och norra gattet. Den nya bostadsbebyggelsen väver ihop Kustparken med övriga samhället (Läge 1). Vid nuvarande skjutbanor möjliggörs naturtomter vid stranden med utsikt mot havet (Läge 2).

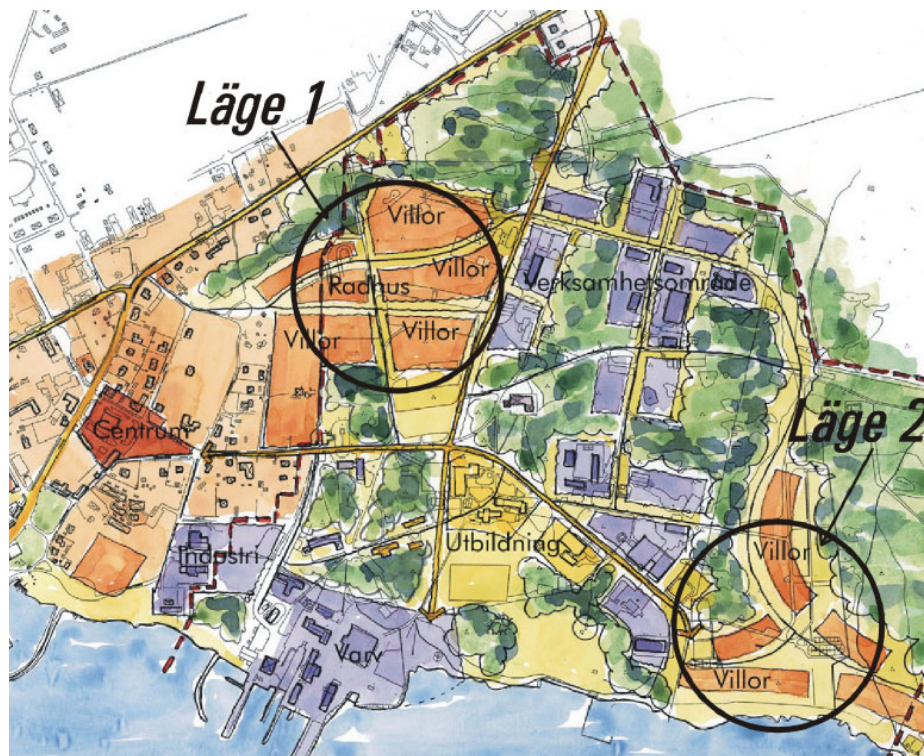


Illustration: SWECO FFNS

KA3 Vasallen ansvarar för utvecklingen av Kustparken. Intentionerna är att kunna erbjuda såväl äganderätt som hyresrätt och även lägenhetshotell för den som vistas tillfälligt i Fårösund. Utbyggnaden kommer att ske successivt. På skissen till höger visas ett exempel på en successiv utbyggnad av området när det gäller infrastrukturen och bostadsutbyggnaden.

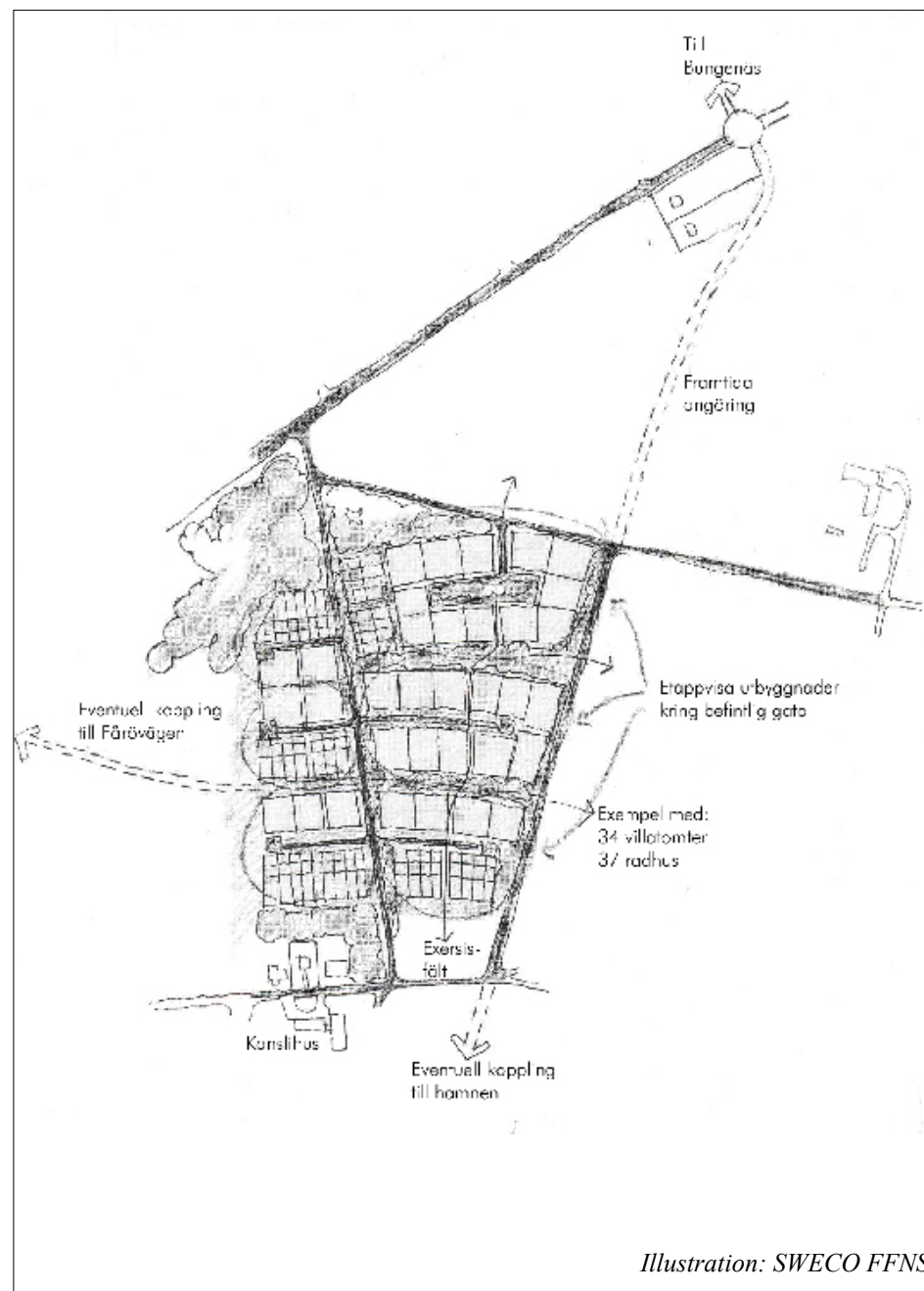
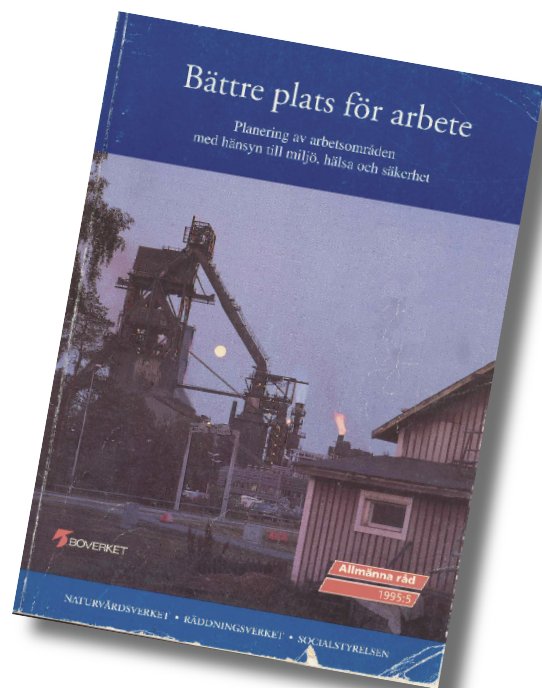


Illustration: SWECO FFNS

Verksamheter

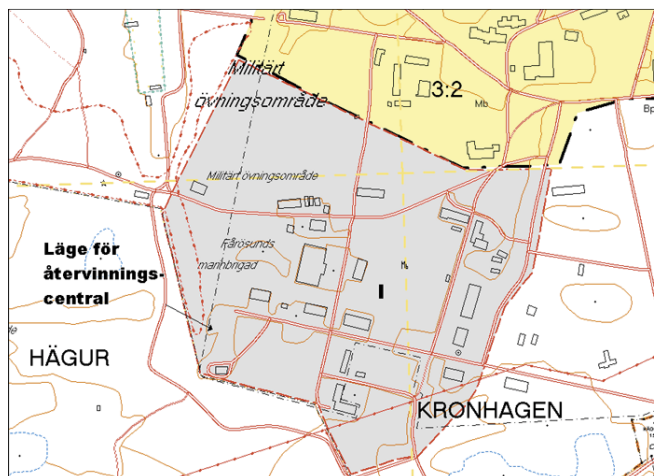
För nya verksamhets-/industrietableringar finns det ytor som kan anpassas till olika typer av etableringar. Verksamheter inom marinvarvet måste därmed anpassas till nyttjandet av byggnader inom det närliggande centrumområdet.

Inriktningen för hamnverksamheten (Th-område) kan även i framtiden vara s k marin verksamhet. För verksamheter inom hamn- och industriområden ska dessa ta hänsyn till Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete". Där finns generella riktvärden för skyddsavstånd vid planering av arbetsområden. Skyddsavstånden är framtagna med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet.



Återvinningscentral

I de allmänna råden finns skyddsavstånd för miljöstation där mottagning av producentansvarsmaterial (förpackningar mm) sker. Rekommenderat skyddsavstånd är 50 m till bostäder. Det finns även skyddsavstånd för mellanlager för farligt avfall. Rekommenderat skyddsavstånd till denna typ av anläggning är 200 meter till bostäder. Planerat läge för återvinningscentralen i Fårösund är i verksamhetsområdets södra del.



Industri

Plastbearbetande industri som innebär produktion med polyesterplast rekommenderas ha ett skyddsavstånd på 500 meter till bostäder. Övrig plastbearbetande industri bör ha 200 meter till bostäder.

Om polyesterbaserad produktion tillåts inom hamnområdet i anslutning till Kustparken bör dock tillfälligt boende som studenlägenheter, hotell etc kunna tillåtas inom område betecknat med C1.

Avgränsning av tomtmark eller verksamhet

Generellt bör avgränsning av tomtmark eller verksamheter inte tillåtas inom Kustparken. Anläggningens öppna planform och oregelbundna vägnät där byggnaderna ligger fritt placerade är en av grunderna för byggnadsminnesförklaringen. Tillkommande planteringar får därför inte störa upplevelsen av byggnader placerade fritt i naturen.

Om det av säkerhetsskäl är nödvändigt att uppföra stängsel bör detta utformas så att det är genomsiktligt och placeras i direkt anslutning till aktuell byggnad.

Avgränsningar kan eventuellt ske med lågt växande buskar, t ex Bergtall (*Pinus mugo pumilio*), Björkspirea (*Spirea betulifolia*) och Sibirisk spirea (*Spirea trilobata*).

Bungenäs

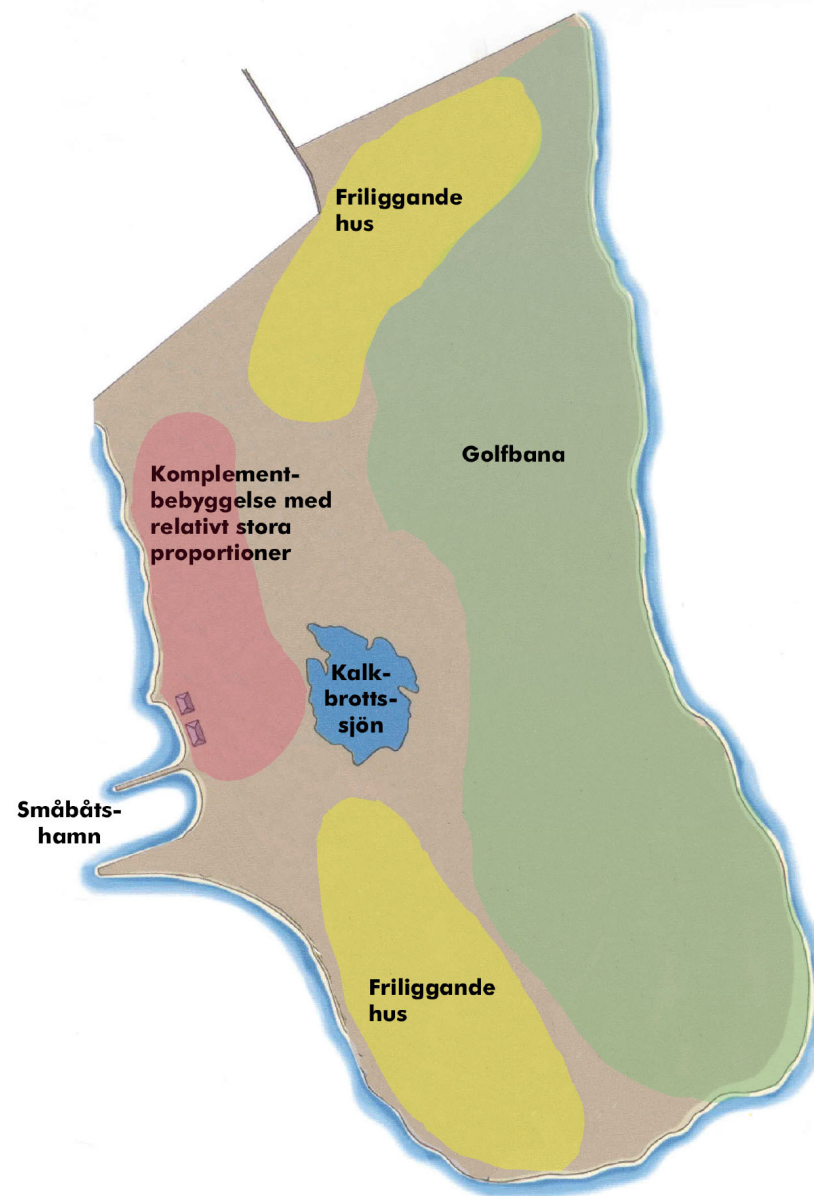
Området är under avveckling men det kan finnas omfattande miljöbelastning på fastigheten. Omfattningen av denna miljöbelastning kommer att utredas av försvarsmakten innan beslut om försäljning kan tas. Dessa osäkerhetsfaktorer diskuteras mellan Vasallen och Fortifikationsförvaltningen.

I denna fördjupade översiktsplan utgår vi dock från att saneringsfrågan löses och att Vasallens option över området innebär att de blir rättsliga ägare av Bungenäsområdet. Bungenäshalvön kan utvecklas främst för turism, bebyggelse och sportaktiviteter.

Skissen till höger är en utveckling av Vision 2001 och visar på en tänkt markanvändning för Bungenäs.



Den sydvästra kusten av Bungenäs, in mot Bungevikens stugområde.



Rekreation - fritidsområden

Bunge flygfält

I rekreations-/idrottsområdet (Ri) för flygfältet (Bunge flygfält) är det viktigt att slå fast att olika typer av friluftssatsningar inte får motverka byggnadsminnesförklaringen av Bunge flygfält. Inom markanvändningen (Ri) rymms även en fortsatt flygverksamhet i en omfattning som miljöprövas utifrån antalet flygrörelser. Etableringar som är förenliga med den miljöprövade flygverksamheten är önskvärda. En etablering av t ex vindkraftverk är sålunda inte möjlig inom detta område.

S k bombfältet

Inom Natur- och rekreationsområdet (Natur/Ri) för bl a del av det sk bombfältet finns stora naturvärden. Rekreationsetableringar inom detta område kräver stor hänsyn till naturintresset. Med anledning av att Vasallen undersöker möjligheten att etablera en golfbana i området gör länsstyrelsens naturenhet en inventering av området för att mer i detalj klarlägga hur naturvärdena är förenliga med andra intressen och i detta fall golfbana, se avsnittet ”exempel på miljöanpassning av golfbana”, sid 23.

På bombfältet finns två separata fastigheter (Bungenäs 1:5 och 1:6) med byggnadsminnesförklarade vallar och befästningar från början av seklet. Byggnader eller anläggningar från den militära epoken bör enligt Länsmuséet på Gotland i så stor utsträckning som möjligt sparas/återbrukas. I denna miljö (Bungenäs 1:5) har ett bygglov givits för en mindre konferensanläggning där befästningsverket återskapas och nybyggnation



Befästningen på det sk bombfältet.



Vy mot nordöst från befästningen.



Del av befästningen.



Stormningshinder



Naturen vid det sk bombfältet.



Området Grunnudden ingår i rekrea-tionsområdet/idrottsområdet (Ri).

Exempel på miljöanpassning av golfbana

Naturvärden

En golfbanas olika delar har olika påverkan på den biologiska mångfalden. På green, tee och fairway är det på grund av sportens utövande svårt att ha en hög biologisk mångfald. I naturpartier vid sidan av spelytorna finns det däremot större förutsättningar för att ändra skötseln och bidra till en högre biologisk mångfald. I viss mån gäller det även ruffen vilken hör till spelytan men inte sköts så intensivt utan slås eller skördas 1-2 gånger per år.

Upp till 60-70% av en golfbana utgörs av annat än spelyta, d.v.s relativt extensivt skött mark. Ett av miljökvalitetsmålen är att den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena i landskapet ska bevaras och stärkas.

Med kunskap om hur man med rätt skötsel kan ta till vara på de biologiska värdena i och kring golfbanorna, kan vissa delar av golfbanorna bidra till att sälra biologisk mångfald. Exempel på viktiga åtgärder för landlevande växter och djur:

- Slåtter av lämpliga partier och bortforsel av höet, efter att det fått torka, för att föra bort näring (gynnar ängsväxter som är anpassade till näringsfattiga miljöer). Helst sent på sommaren så att blomning och frösättning kan äga rum
- Använda skärande eller klippande redskap (lie/slåtterbalk/slåttermaskinkniv) för att efterlikna gammaldags slåtter.-Inte röja bort alla buskar och snår i skogsbrynm och helst skapa glesa, successiva skogsbryn som släpper in solen.
- Låta en del döda trån och grenar ligga kvar.

- I ett område där det redan finns träd är det önskvärt att bevara värdefulla trädbestånd. Befintlig vegetation används så att greener och utslagsplatser får en naturlig förankring i terrängen. En golfbana ska så mycket som möjligt smälta in i naturen.

Känsliga vattenflöden

För att tillvarata områdets känsliga vattenflöden skapas en ekologisk behandling av eventuellt restvatten genom att bygga ett slutet bevattnings- och dräneringssystem. Dvs det eventuella överskott av tillfört vatten rinner igenom spelfältens växt- och dräneringsbädd och mynnar ut i en vattenreservoar. Bevattningsvattnet är då recirkulerande dräneringsvatten, vilket ger hög reningsgrad då det passerar den biologiskt aktiva matjorden.

För att minimera volymen av tillfört bevattningsvatten och undvika behovet av växtskyddsmedel vill exploitören bygga golfbanorna enligt USGA specification. Funktionen bygger på att åstadkomma ett så kallat ”hängande vattenbord”. Detta innebär i korthet att vatten hålls kvar kapillärt i växtbädden.

Strandskydd - naturområde

Ambitionen i föreliggande fördjupade översiktsplan är att kustområdet ska vara tillgängligt för allmänheten. Denna intention illustreras genom att på plankartan redovisas att kustzonen ska vara tillgänglig för allmänheten. I kommande detaljplanearbeten klarläggs hur strandområdet ska vara tillgängligt för allmänheten och vilka undantag som kan accepteras.

Inom vissa delar av Bungenäsområdet gör höjdskillnaderna att ett 100-metersavstånd inte är nödvändigt för att säkerställa allmänhetens tillträde till stranden. Länsstyrelsen påpekar i sitt yttrande att bebyggelse på klintarna i brottsområdets närhet bör läggas så att den inte exponeras från hamnområdet.

Inom Bungenäsområdet är området väster om kalkpirarna i anspråkstagna av byggnader inom strandskyddsområdet. En upprustning av dessa byggnader kompletterade med ny bebyggelse med samma formspråk vore en önskvärd utveckling.

Länsmuséet ser positivt på möjligheten att anlägga en småbåtshamn med kompletterande bebyggelse i området. Denna bebyggelse måste dock ges relativt stora proportioner i enlighet med de byggnader som denna miljö tidigare hyst.



Befintlig bebyggelse cirka 20 meter från strandkanten.

Turism

Inom området Turism/Camping inklusive husvagnar/fritidshus (T1) ges möjlighet för Bungevikens småstugor och camping att utvecklas.

Inom området Turism/bostäder/Hotell (T2) på Bungenäs ges möjlighet att etablera bostäder samt olika typer av turistsatsningar, som t ex hotellverksamhet. På grund av tidigare militära aktiviteter som förstört naturvärden kan det nu i vissa delar ges möjlighet till kustnära etableringar.

En etablering av vindkraft är inte möjlig inom detta område p g a närhet till framtida bebyggelse.

I Fårösund finns ett antal hamnar där båtturism med spin off-verksamheter kan utvecklas.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2004-03-31

Anders Rahnberg
planarkitekt

Huvudsaklig markanvändning (se planeringsförutsättningar och planförslag)

B	Bostäder
Jm	Industri
A	Allmänt ändamål
C	Centrum
C1	Centrum, t ex kontor, utbildning studentbostäder, hotell, sporthallar
Th	Hamnverksamhet
Ri	Rekreations-/Idrottsområden, t ex golfbana
T1	Turism/bostäder/hotell (se skiss i planbeskrivningen, sid 21)
T2	Turism/camping/bostäder
	Mindre konferens- och hotellanläggning
	Friområden (lekparker o dyl)
Lb	Pågående markanvändning, bibehålls under planperioden. En naturlig förtätning av bostäder är möjlig.
Natur	Naturområde
Jm/B, B/T1, Lb/B	Alternativ användning - industriverksamhet (Jm) måste kunna integreras med bostadsändamål.
— — — — —	Markreservat för större vägar
-----	Området ska vara tillgängligt för allmänheten
↓	Framtida expansionszon

