

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Förslag till detaljplan för Othem Strandridaregården 1 m.fl., Region Gotland

Utlåtande över yttranden och synpunkter som inkommit under utställningstiden

Byggnadsnämnden beslutade § 70 2017-04-18 att Samhällsbyggnadsförvaltningen skulle ställa ut rubricerat planförslag daterat 2017-04-05.

Planförslaget var under tiden 8 maj 2017 t o m 7 juni 2017 utställt för samråd enligt 5:e kapitlet, plan- och bygglagen. Inkomna yttranden (S01 – S04) finns i Samhällsbyggnadsförvaltningens diarium samt i ärendepärm.

Med anledning av inkomna synpunkter har planförslaget i vissa avseenden reviderats. Nedanstående ändringar och bemötanden ligger till grund för det reviderade granskningsförslag som ånyo är aktuellt för utställning.

---

Med anledning av inkomna yttranden och synpunkter har följande revideringar gjorts:

- Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatser från kompletterande genomförda utredningar; arkeologisk utredning och trädinventering.
- Användning **O1 – Hotell (och vandrarhem)** har införts på plankartan, i syfte att uppnå en högre planflexibilitet över tid.
- Användning **K – Kontor** har införts på plankartan, i enlighet med Byggnadsnämndens planuppdrag 2013-12-12 § 281.
- Planbestämmelser och plankarta har digitaliserats. Planbestämmelser är nu uppdaterade, omformulerade och upprättade enligt Boverkets nationella bestämmelsekatalog. Standarden innebär att varje enskild bestämmelse ska listas separat i syfte att uppnå högre läsbarhet på den digitala granskningskartan. Enskilda planbestämmelser kan därmed ha fått nya prefix och bestämmelsebokstäver samt knutits till specifika egenskapsytor.
- Planbestämmelse **q<sub>3</sub>** och **q<sub>5</sub>** är nu förtydligade att bestämmelserna endast gäller interiört.
- Markreservat för gemensamhetsanläggningar **g<sub>1</sub>** och **g<sub>2</sub>** har införts på plankartan skulle fastigheten delas. För parkering och öppen dagvattenanläggning ska i sådana fall gemensamhetsanläggning bildas för drift och underhåll av dessa ytor.
- Villkor för startbesked för bostadsbyggnad har införts på plankartan med krav att anläggning för infiltration och/eller fördröjning av dagvatten först ska anordnas.
- Bestämmelse om att bygglov ej får ges för lovpliktig åtgärd förrän tillfart till fastigheten har flyttats har också införts i syfte att åstadkomma en angöring till parkering som inte påverkar befintliga träd på fastigheten.
- Texter och ställningstaganden kring planförslagets eventuella påverkan på riksintresset för yrkesfisket har förtydligats såväl som för förslagets eventuella påverkan på närliggande hamnverksamhet och stenförädlings-industri.
- Utöver detta har omfattande redaktionella ändringar och förtydliganden genomförts i planbeskrivningen i syfte att uppnå en ändamålsenlig redovisning av planens förutsättningar.

Genomförda ändringar bedöms vara av sådan principiell karaktär eller av sådan art **att ett förnyat granskningsförfarande erfordras**. Granskningsredogörelsen kommer att sändas för kännedom till de som i samråd och första granskning inte fått sina kvarstående synpunkter tillgodosedda.

---

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden:

Instans/ Inkommande datum	Synpunkter/Åtgärder
<b>Statliga och kommunala nämnder och styrelser</b>	
GEAB 2017-05-05 G1	Ingen erinran.
Lantmäteriet 2017-05-17 G2	Ingen erinran.
Länsstyrelsen 2017-06-01 G3	<p>Länsstyrelsens prövningsgrunder innefattar riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämningar eller erosion samt miljö kvalitetsnormer. Dessa frågor kan leda till att Länsstyrelsen, enligt 11 kap 10 § PBL, senare prövar Region Gotlands beslut att anta detaljplanen.</p> <p>Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kan föranleda prövning enligt 11 kap 10 § PBL med hänsyn till de potentiella olägenheter den närliggande hamnverksamheten kan innebära för planförslaget samt planförslagets potentiella påverkan på riksintresset för yrkesfisket.</p> <p>Länsstyrelsen anser att synpunkterna från samrådet i det stora hela är tillgodosedda men en del formuleringar och bestämmelser behöver tydliggöras och ytterligare resonemang utvecklas för att inte föranleda prövning enligt 11 kap 10 § PBL. Förutom riksintresset enligt 4 kap 2 § miljöbalken ligger fastigheten inom riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken (Gotlandskusten).</p> <p>I planbeskrivningen framgår att öppning för fönster i brygghusets nordösta fasad får tas upp. Därtill kommer en sammanbyggnad med ett eventuellt nytt hus i nordöst. Föreslagna möjliga håltagningar kommer inte vara förenliga med bestämmelsen q<sub>1</sub>.</p> <p>Tillfarten och intilliggande träd är felplacerade i förhållande till varandra. Nuvarande tillfart går sydöst om och direkt utanför de tre träd som står i öst-västlig rad nordväst om ladugården. På plankartan är tillfarten inritad över träd-raden.</p> <p>De fyra träden utmed Storgatan innanför planområdet kan utgöra del av allé. Dispens från biotopskyddet krävs för åtgärder som kan skada allé som omfattas av biotopskydd.</p> <p>Det framgår inte av planförslaget om det är fullständigt utrett om området utgör lämplig lokalisering för bostäder. Eventuella störningar, främst bullerstörningar, från den närliggande hamnverksamheten framgår inte av planförslaget, varför eventuell inskränkning av verksamheten inte kan bedömas. Hamnens miljötillstånd medger bullrande verksamhet och Slite hamn utgör riksintresse för fisket. Avståndet till planerade bostäder är mindre än 200 meter från de idag nyttjade kajområdena. Det finns även annan industriell (Slite stenhuggeri) verksamhet på samma avstånd som riskerar att begränsas om den orsakar bullerolägenheter vid de planerade bostäderna.</p>

**Samhällsbyggnads-  
förvaltningen,  
Region Gotland**

Planbeskrivningen har genomgått en omfattande revidering utifrån Länsstyrelsens granskningsyttrande och ändringar som härrör till införande av Boverkets nationella standard för planbestämmelser.

Planområdet är enligt kartuppgifter ej längre beläget inom riksintresset för friluftslivet enligt 3 kap 6 § Miljöbalken. Ingen ändring är därmed föranledd. Bestämmelsen **q<sub>1</sub>** är ändrad. Ny bestämmelse ”**q<sub>1</sub> – Håltagningar i fasad får inte göras**” har införts för Tullhuset och Ladugården.

Befintlig infart ska flyttas ca 5 meter SO för att undvika den skogsalm som hänvisas till i Länsstyrelsen yttrande. Flytt av infarten ska ske innan bygglov för ny bostadsbyggnad kan erhållas, enligt planbestämmelse på plankartan.

En trädinventering har utförts inom ramen för planuppdraget. Undersökningens resultat har införlivats i planbeskrivning och tillhöriga planbestämmelser har införts på plankartan, som också anpassats utifrån alléns naturvärden. Marklov gäller för trädfällning med krav på återplanteringsplan. Området utgörs till stor del av olika arter av alm vilka är rödlistade och p g a almsjuka ett utdöende släkte. De träd som står i ytterkant av tomten är mycket rumsskapande och har ett viktigt socialt värde och flertalet är även skyddade enligt biotopskyddslagen. Planbeskrivningen är uppdaterad kring att dispens från biotopskyddet krävs för åtgärder som kan skada allé eller skyddsvärda träd.

När det ska avgöras vilken påverkan en åtgärd får på riksintresset för yrkesfisket, om det kan innebära påtaglig skada, är det utifrån Slite hamns möjligheter att landa eventuella fiskerifångster en sådan påverkan bör prövas. Denna bör då relateras till vilka arter och fiskerier som utgör basen för fisket i fångstområden av riksintresse. Det innebär att landningskvantiteter av dessa arter och antalet fartyg skall vara det primära urvalskriteriet och att kvantiteter skall relateras till respektive havsområde (Finfo 2006:1).

För hela Gotland fanns år 2020 27 stycken fiskelicenser varav sju har angivit Slite som hemmahamn. Under perioden 2016-2019 har dock inget yrkesfiske bedrivits från Slite hamn, enligt Region Gotlands miljörapportering. För 2020 finns ingen uppgift.

Förslag till havsplan för Östersjön del 2 (HaV 2019-12-16) anger yrkesfisket som en maritim näring med betydelse för livsmedelsförsörjning och livsmedelsproduktion. Yrkesfisket skulle i framtiden kunna ge upphov till landbaserade arbetstillfällen inom hamnverksamhet och beredningsindustri, och därmed bidra till livskraftiga samhällen som upprätthåller identitet och kulturmiljö. Fisk från närområden kan vara ett hållbar och betydelsefullt bidrag till lokal livsmedelsförsörjning.

Antagandet förutsätter dock att god miljöstatus i havet nås och upprätthålls samt att de ekosystemtjänster som fisket är beroende av säkerställs.

På Gotland landades under perioden 1999-2003 fiskerifångster till ett totalt värde om 16 miljoner kronor varav torsk, piggar och skarpsill stod för ungefär var sig en tredjedel. För den fisk som utgjort det primära fångstunderlaget bl.a. torsk, har beståndet dessvärre kollapsat med kaskadeffekter i det trofiska systemet (Bergenius, M., Casini, M., Lundström, K., Orio, A., Ovegård, M., Hentati Sundberg, J. & Hjelm, J. 2019) och för närvarande råder totalstopp för torskfiske i södra Östersjön. Under 2019 landades därför bara totalt ca 6300 ton fisk på Gotland varav endast 22 kg i Slite hamn.

Enligt VISS (2019-03-10) uppnår kustvattnet utanför Slite (Ö Gotlands n kustvatten) god ekologisk status 2027 (med undantag för övergödning). Sannolikheten för att detta ska bidra till en dramatisk ökning av andelen landningar av fiskerifångster bedöms dock tyvärr som liten.

Tullhuset är den bostadsbyggnad på fastigheten Othem Strandridaren 1 som är belägen närmast hamnområdet. Den ligger på ett avstånd om ca 160 meter från närmaste kajkant. Till de delar av hamnområdet avsedda för landning av fiskerifångst och där bearbetning kan ge upphov till lukter och buller är avståndet längre, mellan 200-250 meter.

Någon bullerutredning har inte bedömts nödvändig. Bullernivåer kopplade till hamn- och stenindustri är reglerade i miljötillstånd och Naturvårdsverkets generella riktlinjer.

Bullernivåerna från hamnverksamheten utgår ifrån fartygsrörelser och påföljande i- och urlastning. Den totala trafikmängden som alstras av hamnverksamheten, sett till ett maximalt utnyttjande av miljötillståndet, medför anlop av i genomsnitt ungefär en båt varannan dag. Hamnarbetet är i huvudsak reglerat till tider under dygnet då yrkesarbete pågår och torde därför inte utgöra något hinder för en bostadsetablering. Att den faktiska andel registrerade anlop kraftigt understiger tillståndets godkända nivåer torde också innebära att någon reell risk för hamnverksamhetens miljötillstånd inte förekommer.

Fastigheten Strandridaregården 1 sluttar mot sydväst och de primära ytorna för utevistelse riktar sig bort från hamnområdet, nordöst om fastighetens byggnader. Nya och tillkommande bostadsbyggnader på tomten kommer befinna sig bakom hotellbyggnaderna på Havstruten 1 som därmed också bidrar till att avskärma mot stenindustrin. Den befintliga höjdryggen mellan stenindustrin och övrig bebyggelse väster om Stenhuggaren 1 avskärmar också effektivt. Höjdryggen är 8-10 meter över nollplanet och markhöjden vid stenindustrin cirka +2.0 meter. Där höjdryggen planar ut ner mot Kronbrunnsgatan finns dessutom en lång byggnad inom stenindustrifastigheten som också avskärmar ljud från verksamheten.

Det finns i dagsläget ett antal bostadsbyggnader på kortare avstånd från både stenindustrin och hamnområdet än både befintliga och föreslagna byggnader på Strandridaregården 1. Några registrerade klagomål från dessa rörande buller från listade verksamheter har inte gått att återfinna i Region Gotlands diarium.

Mellan planområdet och hamnen ligger den s.k. Hotellparken med sin rika växtlighet som ger viss dämpande effekt under den lövade tiden på året. Den förhärskande vindriktningen för Gotland är sydvästlig varför eventuellt buller (eller lukter) från hamnverksamhet eller stenhuggeri inte bedöms medföra att gällande riktlinjer för buller kommer överskridas.

En samlad bedömning ger vid handen att Samhällsbyggnadsförvaltningen anser planområdet väl utrett och att området utgör en lämplig lokalisering för såväl bostäder, kontor och hotell-verksamhet samt att föreslagen detaljplan inte hotar hamnens eller stenindustrins verksamhet, samt inte heller eller riksintresset för yrkesfisket.

#### Markägare/Boende/Föreningar

Othem-Boge  
Hembygds-  
förening  
2017-06-07  
G4

Föreningen har förståelse om Regionen vill avyttra Strandridaregården. Vi har vårt museum i brygghuset och ladugården som enligt många är ett intressant och trevligt museum. Vår största önskan är att vi fortsättningsvis får vara kvar i dessa lokaler, dels med museiverksamheten och med de olika aktiviteter vi arrangerar på fastigheten.

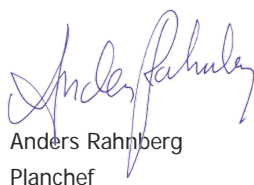
**Samhällsbyggnads-  
förvaltningen,  
Region Gotland**

Nyttjanderättsavtal är tecknat med Othem-Boge Hembygdsförening t.o.m. 2020-06-30.

Regionstyrelsen beslutade 2012-11-01 § 287 och 2013-05-30 § 136 att sälja ett antal fastigheter, bland annat Othem Strandridaregården 1, för att uppnå lokaleffektivitet. Då fastigheten i gällande detaljplan anger ”Allmänt ändamål” kan den inte säljas förrän gällande detaljplan ändrats.

Såväl bostäder, kontor och hotell-verksamhet bedöms lämplig i Strandridarens centrala läge. Tullhuset står i dagsläget tomt och för såväl byggnaden som samhällets bästa anser förvaltningen att det är av yttersta vikt att fastighetens kulturhistoriskt intressanta byggnader kan ges en ny användning.

*Visby den 24 juni 2020*

  
Anders Rahnberg  
Planchef

  
Christian Björkman  
Fysisk planerare