

Mottagare

Tekniska nämnden

**MBN Remiss Mark - MBN 2019/1207 –
Granskningsyttrande på förslag till detaljplan Othem
Strandridaregården 1 m .fl. (MBN 2019/1207)**

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att föreslå miljö- och byggnämnden att göra följande ändringar:

1. Uppgifter om skyltad hastighet och trafiköversyn på sidan 18 kan utgå.
2. Planbestämmelsen rörande krav på marklov för trädfällning behöver kompletteras med en definition av vad som är ett träd.
3. Det behöver tydliggöras i planbeskrivningen att almallén längs Badhusgatan inte ingår i detaljplanen.
4. Texten rörande allén i planbeskrivningen, sid 8, stycke tre, ska ändras från "... *Badhusgatan och **Strandgatan**.*" till "... *Badhusgatan och **Storgatan**.*"
5. Texten i samma stycke som ovan ska korrigeras rörande de träddarter som ingår i allén Badhusgatan och Storgatan.
6. Planbeskrivningen bör kompletteras med att ett träd med misstänkt almsjuka i allén längs Badhusgatan kommer att tas ned och ersättas med ett annat ädellövträd.
7. Texten på sidorna 30 och 31 i planbeskrivningen rörande buller från cementfabriken ska skrivas om för att tydliggöra vilka riktlinjer/riktvärden som gäller och vilken påverkan det har på planområdet.

Sammanfattning

Ifrågasvarande detaljplaneförslag hanteras med normalt planförfarande och har tidigare varit ute på granskning men då endast med användningen bostäder. För att stärka fastighetens attraktivitet som försäljningsobjekt togs beslutet att inkludera hotell, vandrarhem och kontor i en förnyad granskning (MBN 2020-06-24 § 136). Användningen kontor har i föreliggande planförslag tagits bort.

Regionstyrelsen beslutade 2012 (§287) om försäljning av Strandridaregården. Detaljplanens syfte är att möjliggöra försäljningen genom att ändra användningen från allmänt ändamål till bostäder hotell och vandrarhem. Befintliga byggnader får inte rivas eller förvanskas. Inga nya byggrätter föreslås.

Planområdet omfattar ca 3 400 kvm och utgörs av fastigheten Othem Strandridaregården 1 och del av Othem Slite 4:17. Planområdet ligger i Slite och omgärdas av Badhusgatan i sydväst, Storgatan i nordväst, Kronbrunnsgatan i norr, Lotsbacken i nordost och Åldermansgränd i sydost.

Fastigheten kan indelas i två fastigheter. Innan eller i samband med försäljning ska regionen ansöka om att ca 270 kvm av Slite 4:17 regleras till Strandridaregården 1 samt att ca 70 kvm (två hörnavskärningar) som angett

som allmän platsmark regleras från Strandridaregården 1 till Othem Vägmarken 1:1. Samtliga berörda fastigheter ägs av region Gotland.

Angöring till fastigheten sker från Lotsbacken. Parkering löses inom fastigheten.

Takvatten ska omhändertas inom fastigheten i enlighet med VA-strategin. Övrigt dagvatten ska i största möjliga mån fördröjas innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet. Förutsättningarna inom planområdet för fördröjning bedöms som goda för naturlig infiltration och marken får därför inte hårdgöras, vilket även gäller för parkeringsytan och angöringsvägen.

I det fall fastigheten efter försäljning styckas ansvarar köparen för att gemensamhetsanläggning bildas för parkering och dagvattenanläggning.

Fastighetens norra del har lagts ut som u-område för befintliga och eventuella framtida allmännyttiga ledningar.

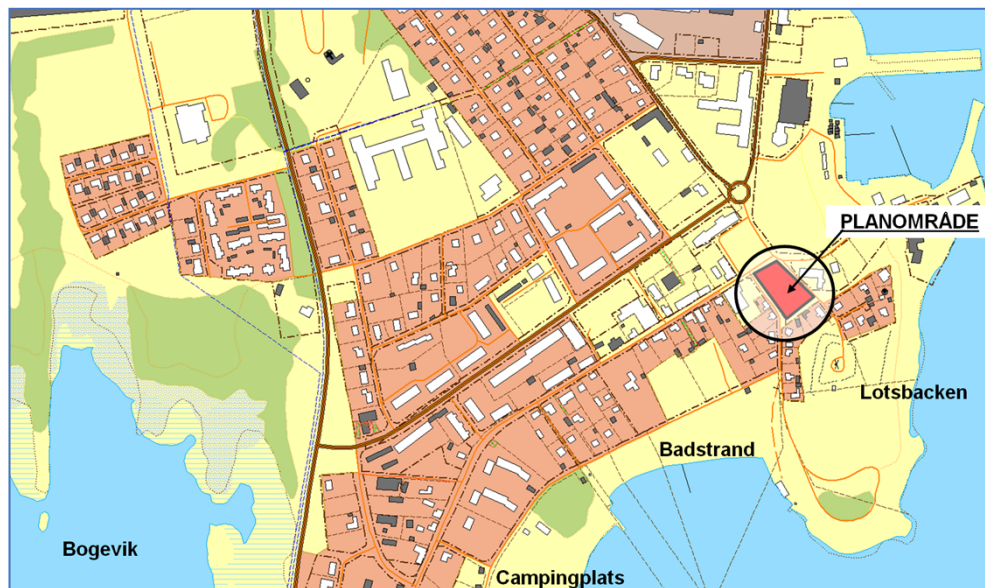
Fastigheten är kopplad till regionala VA-nätet liksom till GEABs elnät och kan kopplas till fjärrvärme- och fibernät. Avfallshantering sker genom regionens försorg, plats för källsortering ska finnas.

Fastigheten avses att säljas på den öppna marknaden alternativt genom markanvisning. Förutom köpeavtal ska genomförandeavtal upprättas där det sistnämnda reglerar kostnads- och ansvarsfördelning m.m. för plangenomförandet och eventuellt krav på ekonomisk säkerhet i de delar som anses nödvändigt. Kommer markanvisning att tillämpas kommer även ett markanvisningsavtal att upprättas.

En trädinventering genomfördes av teknikförvaltningen 2020 vilken bl.a. lett till att marklov föreslås för trädfällning då flertalet träd visat sig vara bevarandevärda.

Det bedöms att buller från trafiken, stenhuggeriet och hamnen inte utgör något hinder för planen. Det bedöms inte heller föreligga någon risk för störande lukt från fiskehamnen. Buller nattetid från Heidelberg Materials kan utgöra ett hinder beroende på hur Naturvårdsverkets riktlinjer tolkas.

Regionen har bland annat haft kostnader för geotekniska och arkeologiska undersökningar och bullerutredning. Till detta kommer kostnader för fastighetsbildning, iordningställande av anslutningspunkter för VA (i det fall fastigheten delas) samt detaljplanekostnader. Undersökning avseende markföroreningar har inte ansetts nödvändig då verksamheter inte verkar ha bedrivits på fastigheten. Inkomsterna hänförs till försäljning av fastigheten och anslutningsavgifter. Eftersom alla regionens kostnader i detta läge inte är kända fullt ut görs bedömningen att ett försäljningspris inte får understiga 2,5 Mkr.



Bedömning

En sammanvägning av fastighetens kulturhistoriska värden, dagvattenhanteringen samt befintliga bevarandevärda och biotopskyddade träd medför att inga nya byggrätter föreslås, att parkeringsytan flyttas till fastighetens sydöstra hörn och att angöringen till fastigheten flyttas från Badhusgatan till Lotsbacken. Att inga nya byggrätter föreslås inverkar sannolikt menligt på försäljningspriset jämfört med tidigare planförslag men det torde vägas upp något av att fastighetens användning förutom bostad även föreslås omfatta hotell- och vandrarhemsverksamhet.

Uppgifter om skyltad hastighet och trafiköversyn på sidan 18 kan utgå. Det är tillräckligt att i texten beskriva att gällande hastigheter samt uppmätta och beräknade trafikmängder legat till grund för trafikbullerberäkning för eventuell omgivningspåverkan.

Förvaltningen ser positivt på att marklov krävs för trädfällning men det bör specificeras i planbestämmelsen vad som är ett träd. Lämpligt vore att använda definitionen som används i Miljöbalken när ett träd ska omfattas av biotopskyddet, d.v.s. det som inträffar först av en stamdiameter på minst 20 cm i brösthöjd eller en ålder på 30 år.

Texten i planbeskrivningen är lite otydligt skrivet rörande almallén längs Badhusgatan och det bör tydliggöras att allén påverkas av men inte ingår i detaljplanen.

På sid 8, stycke tre står det felaktigt att allén står på bl.a. Strandgatan. Sannolikt är det Storgatan som menas. I samma stycke står det även att allén består främst av olika arter av almar vilket inte riktigt stämmer då det är skogsalm längs Badhusgatan och tysklönn, skogslönn och hästkastanj mot Storgatan.

När de gäller almallén längs Badhusgatan så har Skogsstyrelsen påtalat misstänkt almsjuka i ett av träden. Trädet är stormskadat och kommer att tas ned i vinter och ersättas med ett annat ädellövträd. Dispens för detta har medgivits av Länsstyrelsen 2023-07-11 dnr 521-281-2023.

Rörande u-området i planens norra del så finns där en befintlig tryckavloppsledning. Förvaltningen vill flagga för risk för konflikt med de biotopskyddade träden vid schaktning.

Skrivelsen rörande omgivningsbuller från cementfabriken (sidorna 30 31 i planbeskrivningen) är något otydlig. Det bör tydliggöras i texten vilka riktlinjer/riktvärden som gäller och vilken påverkan det har på planområdet.

Beslutsunderlag

TKF tjänsteskrivelse 2024-01-10

Förslag till detaljplan för Othem Strandridaregården 1 m fl (MBN 2019/1207)

Beslut om bifall att avverka alléträd, länsstyrelsen 521-281-2023

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Iversjö

Mark- och exploateringschef

Skickas till

Miljö- och byggnämnden