

Datum 4 november 2025

Startpromemoria för Säbo Slite

Syfte och mål

Syftet med förstudien är att hitta tillgänglig mark för nybyggnad av särskilt boende med 90 boendeplatser i Slite tätort. Mål för förstudien är att ta fram kostnadsindikation och tidplan för ett nytt särskilt boende på tillgänglig mark. Det nya särskilda boendet ska uppfylla socialnämndens funktionsprogram för särskilt boende, daterat 2020-09-16. Förstudiedirektivet som socialförvaltningen har lämnat anger att målet är att nytt boende ska vara klart 2026.

Bakgrund

Socialförvaltningen (SOF) inkom år 2023 med en beställning till Samhällsbyggnadsförvaltningen som avsåg lokalisering av lämplig mark för etablering av nytt särskilt boende för äldre (Säbo). Region Gotland har inte mark- eller planberedskap för Säbo varför Socialförvaltningens framställan gjorde att en förstudie startades vilken resulterat i denna startpromemoria. Den här förstudien fokuserar på Slite samhälle. En separat förstudie startades samtidigt för serviceorterna Hemse, Roma och Fårösund samt Visby, vilken har hanterats i ärende RS 2025/1108. Förstudien omfattar i första hand mark som ägs av Region Gotland, men undersökning görs även av möjligheter att förvärva mark för ändamålet om det bedöms som fördelaktigt.

Som en del i förstudien beställdes en inplaceringsstudie av Sweco.

Förstudien har utgått från ett riktmärke på 90 vårdplatser med en schablonmässig yta om 95 kvadratmeter per boendeenhet. Schablonen är ämnad att inrymma hela boendet, inklusive boendeenheter, gemensamma-, personal- och serviceutrymmen. Stora boendeenheter med långa korridorer och utsträckta byggvolymmer ska undvikas. Boendet ska istället införlivas i omgivande stadsmiljö och ska företrädesvis placeras i närhet till andra verksamheter, målgrupper, affärer och busshållplats.

Inom förstudien har två regionägda markområden identifierats i Slite som potentiellt kan utvecklas för ett nytt Säbo, nämligen Othem Rapphönan 5 samt del av Othem Vikhagen 1:1. Denna startpromemoria redovisar de förutsättningar som identifierats för Othem Rapphönan 5 i kapitel 1 samt del av Othem Vikhagen 1:1 i kapitel 2. Slutligen redovisas en samlad bedömning i kapitel 3.

Startpromemorian omfattar:

- Förslag på placering av nytt Säbo inom av beställaren avgränsat område.

Besöksadress Visborgsallén 19

Postadress 621 81 Visby

Telefon 0498-26 90 00 vxl

E-post sbf@gotland.se

Webbplats www.gotland.se

Org nr 212000-0803



- Redovisning av basfakta som gällande detaljplaner, bestämmelser, skyddsområden, markförutsättningar och naturvärden.
- Planeringsförutsättningar
 - Anslutning av nytt Säbo till befintliga strukturer (vägar, VA, bebyggelse)
 - Påverkan på nuvarande nyttjande av aktuellt område och i dess närhet
 - Dagvatten, skyfallshantering m.m.
- Ekonomi (mark och byggnad)
 - Kostnader
 - Intäkter
 - Framtida driftskostnader
- Bedömning av projektet inklusive risker
- Behov av eventuella avtal
- Tidplan
- Frågor som ska utredas i fortsatt planarbete
- Behov av personella resurser för fortsatt arbete

Avgränsning

Förstudien begränsades till att endast omfatta områden som tillhör tätorten Slite i Gotlands kommun. Inledningsvis i förstudien utreddes tre områden som ansågs intressanta för ändamålet: Othem Närs 1:283 (1), Othem Vikhagen 1:1 (2) och Othem Rapphönan 5 m.fl. (3). Se bild nedan.



Översikt av områden som undersökts

Efter beslut i styrgruppen för exploatering 2023-04-04 har de tre områdena minskats till två områden, Othem Vikhagen 1:1 samt Othem Rapphönan 5 m.fl. För de båda områdena har remisser skickats ut till både interna och externa parter för att få in underlag om områdets planeringsförutsättningar.

Området Othem Närs 1:283 uteslöts från förstudien av följande skäl:

- Gällande detaljplan medger inte en byggnation av ett Säbo.
- Markanvändningen i gällande detaljplan är åkermark vilket ska skyddas.
- Kombinationen av att avståndet till centrala Slite är 2,5 km och att det saknas gång- och cykelvägar begränsar de boendes mobilitet.
- Länsväg 644 är relativt högt trafikerad och byggnation av Säbo skulle kräva investeringar i gång- och cykelinfrastruktur.

Förutsättningarna för fastigheten är i övrigt följande:

- Busshållplats finns på länsväg 644 mot Othem. Busshållplatsen trafikeras med linjer mot centrala delar av Slite.
- Delar av fastigheten omfattas av detaljplan med aktbeteckning 09-OTH-486, vilken vann laga kraft år 1965. Genomförandetiden har gått ut. Planbestämmelserna inom fastigheten medger bostäder i form av fristående byggnader samt väg.
- Fastigheten utgörs av ca 13 hektar jordbruksmark (se bild nedan) varav ca 3,8 hektar är planlagt för bostäder och väg.
- Området ligger delvis inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.
- Fastigheten är idag obebyggd, och angränsar i norr, öst och väst till befintlig bebyggelse i form av fristående villor.



Startpromemorians sammanfattande rekommendation

Rekommendationen är att regionen skall gå vidare med fastigheten Othem Vikhagen 1:1. Förutsättningarna behöver utredas vidare genom ett detaljplanearbete.

Regionstyrelsen kommer därför att föreslås besluta att godkänna startpromemoria avseende Säbo Slite om att initiera ett exploateringsprojekt avseende del av Othem Vikhagen 1:1.

Regionstyrelsen kommer också att föreslås besluta att överlämna till socialnämnden att ta vidare frågan om marktilldelning för fastigheten Othem Vikhagen 1:1 till tekniska nämnden.

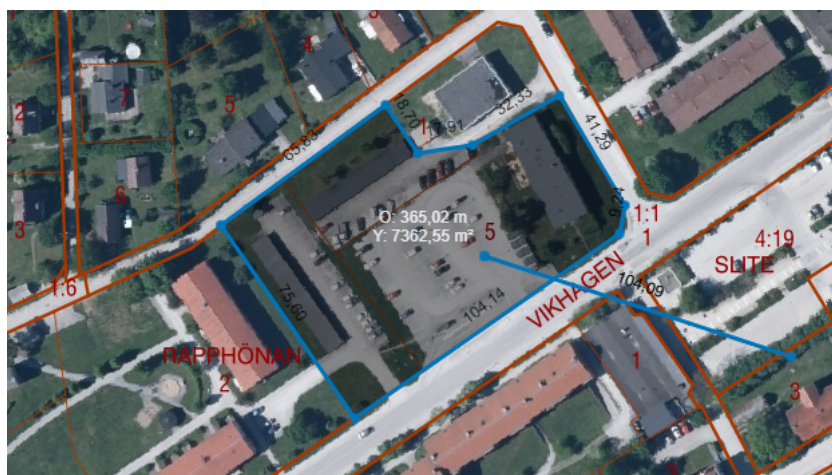
1. Othem Rapphönan 5 m.fl.

Områdets lokalisering och avgränsning

Othem Rapphönan 5 m.fl. utgörs av Othem Rapphönan 5, Rapphönan 1 och del av Rapphönan 2. Region Gotland äger idag fastigheten Rapphönan 5. Regionens fastighet används i nuläget för daglig verksamhet i byggnaden som kallas Studio Gul, samt parkering och sopsortering. Angränsande fastighet Rapphönan 2 ägs av AB Gotlandshem som bedriver hyresverksamhet inom fastigheten. Rapphönan 1 är angränsande till regionens mark och ägs av Motorhuset Gotland AB.

Rapphönan 5 är belägen i de centrala delarna av Slite, med både systembolag, apotek och livsmedelsaffär tvärs över gatan. Bussen stannar i fastighetsgräns. Rapphönan 5 består av 4100 kvm mark. För att möjliggöra byggnation av ett Säbo med 90 stycken platser inom Rapphönan 5 är det nödvändigt att regionen förvärvar mark av intilliggande fastigheter. Ett sådant förvärv (genom marköverföring till Rapphönan 5) kan resultera i en fastighet om ca 7300 kvm med närhet till komplett service.

Dialog med markägarna till Rapphönan 1 och 2 har hållits där markägarna initialt har ställt sig positiva till att låta regionen förvärva mark för detta ändamål.



1.1 Styrande dokument

Gällande detaljplan

Marken omfattas av detaljplan med aktbeteckningen 09-OTH-520, vilken vann laga kraft år 1975. Genomförandetiden har gått ut. Ändamålet för området är parkering.

Översiktsplan 2040

Enligt översiktsplan Vårt Gotland 2040 är ytan inom kvarteret Rapphönan angiven som befintlig mångfunktionell bebyggelse. Inom ett bebyggelseområde benämnt som "Befintlig" ger översiktsplanen stöd för kompletteringar med ny bebyggelse inom befintlig struktur. De områden som är kategoriserade som mångfunktionell bebyggelse är tätorter som innehåller många olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. Trafikytor, tekniska anläggningar, vård, skola, kontor, handel, bostäder och service med mera ingår i markanvändningen.

1.2 Planeringsförutsättningar

Områdets storlek

Utgångspunkten för förstudien är ett riktmärke på 90 vårdplatser med en schablonmässig yta om 95 kvadratmeter per boendeenhet. Schablonen är ämnad att inrymma hela boendet, inklusive boendeenheter, gemensamma-, personal- och serviceutrymmen. Detta medför att bruttoarean (BTA) behöver vara minst $90 \times 95 \text{ kvm} = 8550 \text{ kvm}$. Om byggnaden byggs i 3 likadana plan upptar den minst 2850 kvm av marken.

Enligt den inplaceringsstudie som Sweco har gjort uppgår dock nödvändig BTA till **6700 kvm** på Rapphönan 5 m.fl., vilken dessutom inkluderar yta för nu pågående markanvändning (daglig verksamhet). Enligt inplaceringsstudien skulle ett Säbo alltså få plats inom Rapphönan 5 samt del av Rapphönan 1 och 2. Det verkar således ha skett en miss på så sätt att byggnadsvolymen i studien inte stämmer, varken på detta område eller de båda andra områdena som ingår i förstudien.

Osäkerheten kring möjligheten att inrymma 90 stycken bostäder inom Rapphönan 5 m.fl. medför att det är tryggare att gå vidare med Othem Vikhagen 1:1 som förslag, som inte har samma utmaningar gällande utrymme för ett Säbo.

Socialnämnden beslutade vid sammanträde 2024-02-08, § 21, att prioritera markytan Othem Vikhagen 1:1 som den plats i Slite som samhällsbyggnadsförvaltningen ska arbeta vidare med i förstudien för ett kommande Säbo. Därav är inte Rapphönan 5 m.fl. analyserad och beskriven på samma sätt som Othem Vikhagen 1:1. Förslaget har dock skickats ut på remiss och yttranden som inkommit är sammanställda nedan.

Yttranden från remissinstanser

Gotlands Energi AB (GEAB)

GEAB har både belysnings-, el- (både serviser och en större kabel) och fjärrvärmeledningarna inom kvarteret Rapphönan. Fjärrvärmeledningarna behöver flyttas vid byggnation, vilket måste planeras i god tid före utförande. Ny bebyggelse kan anslutas

till fjärrvärmen men ett skyddsavstånd på 3 m behövs till el-ledningarna. Vid en eventuell detaljplaneändring har GEAB behov av ett u-område för att skydda befintlig större el-ledning. Ledningarnas lokalisering måste beaktas vid exploatering, och en flytt av ledningarna kommer behöva bekostas av regionen.

Heidelberg Materials

Befintlig cementfabrik bidrar med bullerstörning till omgivningen, vilken idag regleras med riktvärden för buller från verksamheten mot närliggande bostäder. Riktvärdena är idag 50 dB(A) under dagtid (kl 7-18) samt 45 dB(A) under kväll och natt (kl 18-07), vilka gäller både under vardagar och helger. Det bör noteras att riktvärdena i vissa fall avviker och är högre än Naturvårdsverkets immissionsvärden vid bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler. På fastigheten Othem 1:229 planerar man att uppföra en anläggning för att avskilja koldioxid från rökgaserna, s.k. CCS-anläggning, vilken syftar till att tillverka cement utan nettoutsläpp av koldioxid till atmosfären. Anläggningen planeras att tas i drift 2030.

Region Gotland, kollektivtrafik

Rapphönan är en gynnsam placering för bostäder ur ett kollektivtrafikperspektiv. Särskilt gynnsamt för kollektivtrafiken är många boendeenheter och samlokalisering med daglig verksamhet.

Den centrala hållplatsen i Slite ligger på delvis på fastigheten vilket ger en utmärkt tillgång till kollektivtrafiken för de boende och ger också ett utökat nyttjande av hållplatsen. Den centrala hållplatsen i Slite är också den hållplats i Slite som har och kommer att ha högst standard ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Region Gotland, trafik

Från ett trafikplaneringsperspektiv är det nödvändigt att överväga hur fastigheten Rapphönan, som utgör en betydelsefull parkeringsyta under sommartid, kommer att hantera ökad trafik från det föreslagna särskilda boendet. Det är avgörande att säkerställa tillgänglighet och kapacitet under denna period och möjligen även identifiera behovet av extra parkeringsutrymmen. Med tolkning från underlaget kommer 45 parkeringsplatser att krävas på fastigheten om boendet placeras där, vilket är fler än som finns på hela parkeringsytan i nuläget.

Det finns begränsade parkeringsytor på allmänplatsmark i Slite. Två ytterligare ytor finns på allmänplatsmark vilka är tidsreglerade för att främja handel och centrumverksamhet. Förslaget kan påverka intilliggande parkeringsytor för allmänplatsmark och kräva omregleringar av detaljplaner. Det är viktigt att undvika överbelastning av befintliga parkeringsytor och hitta lämpliga åtgärder för att möta detta inom Rapphönan 5. Om man beslutar att gå vidare med förslaget på fastigheterna Rapphönan 1 och 2 bör även i projektet inkluderas perspektivet för vilka åtgärder som krävs för att tillgänglighetsanpassa infrastrukturen på fastigheten för verksamhetens behov.

Region Gotland, vatten och avloppsavdelningen

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Dricksvattenkapaciteten i Slite är begränsad och en utökning förväntas tidigast år 2028-2029. Först därefter kan anslutning medges. Det finns kapacitet att ansluta spillvatten till Slite Reningsverk.

Dagvatten ska fördröjas och renas i enlighet med Region Gotlands dagvattenhandbok innan det släpps till det kommunala dagvattennätet. Oljeavskiljare ska installeras vid anläggande av större parkeringsplatser.

Region Gotland, regionarkitekt, planavdelningen

Regionarkitekten ser positivt på att ytan vidareutvecklas och Säbo kan vara en passande användning av området. Det är även positivt och viktigt att ett övergripande gestaltungsprogram ska tas fram för kommande utveckling av området där fokus behöver läggas på både kommande byggnader och utemiljön, och ytterst syfta till att uppnå känslan av den ”egna bostaden”. Det är viktigt i framtida planering och utveckling att ta hänsyn till omgivande stadsbild, bebyggelsestruktur och karaktär samtidigt som de särskilda behoven på ett Säbo möts. Huvudsakligen omges området av villor och flerbostadshus med lägre byggnadshöjder och delvis mindre volymer. Planläggningen ska göras så att tillgängligheten till Slite centrum inte påverkas negativt sett ur samtliga trafikslag (bil, kollektivtrafik, cykel och gång) så att man tryggt och säkert kan röra sig längs Stationsgatan.

Planläggningen och gestaltningen behöver även inkludera utformningen av den framtida utemiljön med syfte att främja grönska och rekreation för de boende i nära anslutning till deras boende. Det kan göras både genom att stötta aktivering utomhus samt skapa viktiga utblickar för dem som inte kan ta sig ut. Det är känt att grönska har en betydande roll för att skapa en rekreativ och trivsamt miljö som bidrar till välbefinnande för de boende så väl som personal och anhöriga året runt.

För att lyckas ur ett stadsbyggnadsperspektiv är det viktigt att hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden i planläggningen och framtida arbeten med området.

2. Del av Othem Vikhagen 1:1

Områdets lokalisering och avgränsning

Othem Vikhagen 1:1 är ett område beläget nära de centrala delarna av Slite. Området ligger mellan kvarteret Nabben, bestående av tät villabebyggelse, och kvarteret Pucken, där Slite Växthus bedriver verksamhet. Sportvägen angränsar området i öster. Avståndet till centrala Slite med butiker, apotek och annan service är ca 1,1 km. I direkt anslutning till området bedrivs idrottsaktiviteter vid Slite idrottscenter. Fastigheten är obebyggd och aktuellt område består av gles skog och sly. En välanvänd gångstig angränsar området i väster. Aktuell del av Othem Vikhagen 1:1 uppgår till ca 1,7 hektar regionägd mark.



2.1 Styrande dokument

Gällande detaljplan

Marken omfattas av detaljplan med aktbeteckning 09-OTH-568, vilken vann laga kraft år 1979. Genomförandetiden har gått ut. Planbestämmelserna inom området medger bostäder av fristående karaktär samt väg.

Översiktsplan 2040

Enligt översiktsplan Vårt Gotland 2040 är aktuell yta inom Othem Vikhagen 1:1 angiven som befintlig mångfunktionell bebyggelse. Inom ett bebyggelseområde benämnt som "Befintlig" ger översiktsplanen stöd för kompletteringar med ny bebyggelse inom befintlig struktur. De områden som är kategoriserade som mångfunktionell bebyggelse är tätorter som innehåller många olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. Trafikytor, tekniska anläggningar, vård, skola, kontor, handel, bostäder och service med mera ingår i markanvändningen.

2.2 Planeringsförutsättningar

Områdets storlek

Se Rapphönan, avsnitt 1.2.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom aktuellt område. På Gotland går det dock inte att garantera att fornlämningar inte finns. Om något påträffas ska eventuella arbeten avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. I samband med detaljplanearbete kommer det att undersökas om en kulturmiljöutredning krävs eller inte.

Enligt sociotopkarteringen är området inte utpekad som en plats med några särskilda sociotopvärden i dagsläget.

Trafikfrågor

Befintlig hållplats för kollektivtrafiken ligger ungefär 500 meter från området, längs Solklintsvägen (länsväg 147). Det finns dock inte gångväg längs hela sträckningen vilket medför en risk för resenärer. Behovet att säkerställa gång och cykelvägar i området finns redan innan en exploatering, men det ökar om området byggs ut.

Natur- och miljöfrågor

En inventering har gjorts och äldre flygfoton över området har granskats. Skog i området har avverkats och det översta jordlagret har avbanats. Det finns därmed inga höga naturvärden kvar i området. Utfyllnad av marken har dock skett och provtagning har gjorts för att utreda om området behöver saneras innan bostadsbebyggelse, se vidare nedan under rubriken Sanering/förorening.

Renhållning

Hantering av renhållningen inom området bygger uteslutande på framkomlighet och tillgänglighet och att planeringen av bebyggelse sker så att miljöhus eller liknande funktioner placeras i anslutning till gaturummet. Syftet är att optimera hanteringen men även för att undvika framförande av fordon inom bostadskvarteren. Hänsyn till detta ska tas i samband med detaljplaneläggningen och eventuell bygglovsprövning.

Infrastruktur och ledningar

Det finns fjärrvärme i Sportvägen till vilken ny bebyggelse kan anslutas. Även fiber kan anslutas.

Sanering/förorening

Området har blivit undersökt av Sweco i en miljöteknisk markundersökning som levererades i oktober 2025. Utredningen omfattar förekomsten av PFAS, alifater, aromater, BTEX, PAH16, PCB, metaller (inkl. kvicksilver och krom 6+) på nio provpunkter inom aktuellt område av Othem Vikhagen 1:1. Resultatet av utredningen är att en lokal oljeförorening påträffats i en av provgruperna. I den provpunkten förekommer det halter för alifater som överskrider tillåtna riktvärden för känslig markanvändning, samt halter för aromater som överskrider tillåtna riktvärden för mindre känslig markanvändning. Både alifater och aromater förekommer bland annat i petroleumprodukter. Föroreningen har inte avgränsats i djupled eftersom den påträffades i det djupaste lagret av aktuell provpunkt. Vidare utredning behövs för att avgränsa den inför en eventuell sanering.

Förslag till fortsatt hantering:

1. Kompletterande miljöteknisk undersökning vid provpunkten för att avgränsa den påträffade oljeföroreningen i plan och djup.
2. Eventuell provtagning av grundvatten i anslutning till provpunkten om kompletteringen visar förorening på större djup.

3. Samråd med Enhet Miljö (Region Gotland). Om schaktning och andra markarbeten ska utföras inom området bör kompletterande provtagning utföras på de aktuella massorna för att säkerställa korrekt klassning och hantering. All hantering av massor bör förankras med aktuell tillsynsmyndighet enligt 10 kap. 11 § miljöbalken då förorening har konstaterats.
4. Åtterrapportering till tekniska nämnden efter genomförd komplettering, innan projektering och byggstart.

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. VA-ledningar med anslutningspunkter är anlagt inom området. Om ledningarna hamnar i konflikt med planerad bebyggelse ska en eventuell flytt bekostas av exploatören.

Dricksvattenkapaciteten i Slite är begränsad och en utökning förväntas tidigast år 2028-2029. Först därefter kan anslutning medges. Det finns kapacitet att ansluta spillvatten till Slite Reningsverk.

Dagvatten ska fördröjas och renas i enlighet med Region Gotlands dagvattenhandbok innan det släpps till det kommunala dagvattennätet. Oljeavskiljare ska installeras vid anläggande av större parkeringsplatser.

Fastighetsrättsliga frågor

Byggnation av ett Säbo av denna storlek medges inte inom gällande detaljplan och kan inte genomföras utan att föregås av en planändring.

2.3 Genomförande

Arbetet inleds genom en ansökan om att upprätta en ny detaljplan för området. Om planansökan resulterar i ett positivt planbesked läggs planärendet i plankön, som styrs av prioritering hos Planenheten. Därefter utses planhandläggare som upprättar förslag till detaljplan med stöd av en mark- och exploateringsingenjör. Inom planarbetet genomförs nödvändiga utredningar och grundkarta upprättas. Baserat på Mark- och exploateringsavdelningens och Planenhetens bedömning, samt inkomna remissyttranden bedöms följande utredningar som nödvändiga under planarbete:

- En **dagvattenutredning** kommer krävas för att säkerställa att dagvattenhanteringen kan lösas på ett lämpligt sätt och inte orsaka olägenheter för närområdet. Utredningen bör också omfatta hantering av skyfall.
- En **naturvärdesinventering** behövs för att fastställa vilka naturvärden som finns i området, och hur de påverkas av en eventuell exploatering samt hur kompensation ska ske.
- En **geoteknisk** undersökning behövs för att fastställa markens bärighet vid ökad belastning och vilken typ av grundläggning som är lämplig vid bebyggelse.

- En **kompletterande miljöteknisk markundersökning** behövs för att avgränsa den påträffade föroreningen och eventuellt provtagning av grundvatten.
- En **hydrogeologisk** undersökning syftar till att avgöra vilka egenskaper marken har avseende infiltration och perkolation och vilka vägar vattnet tar under mark. Den är viktig för att säkerställa att vattentäkter inte förorenas. En undersökning om markavvattning kommer att vara nödvändig för framtida exploatering behöver ingå i den hydrogeologiska undersökningen.
- En **arkeologisk** undersökning behöver genomföras för att kontrollera förekomsten av icke kända fornlämningar och hur de ska hanteras.
- Ett **gestaltningsprogram** kan tas fram i samband med detaljplanearbete, om det bedöms som nödvändigt. Programmet ska i så fall omfatta både byggnader och utemiljöer och syfta till att skapa en känsla av egen bostad för de boende.

Efter antagen detaljplan kan bygglov sökas och efter startbesked kan byggnation påbörjas. Byggnation handhas av Fastighetsförvaltningsavdelningen som anlitar Projektavdelningen för upphandling av entreprenör.

2.4 Bedömning av projekt inklusive risker

Yttranden från Remisser

Gotlands Energi AB (GEAB)

Ser inga hinder.

Heidelberg materials

Har remitterats men lämnade inget svar. En trolig anledning är att avståndet till området från fabriken är tillräckligt stort för att inte påverka bebyggelsen.

Region Gotland, kollektivtrafik

Ett Säbo på denna del av Othem Vikhagen 1:1 är problematiskt sett till de boendes tillgång till kollektivtrafik eftersom området ligger omkring 500 meter från närmaste hållplats, "Vandrarhemmet". För att ta sig från området till hållplatsen som ligger vid länsväg 147/Solklintsvägen nyttjas Sportvägen och Vikhagsvägen. Gångbana finns längs Sportvägen men saknas längs Vikhagsvägen, vilket alltid medför en risk för gångtrafikanter. Othem Pucken 1 (Slite Växthus) innefattar en mindre uppställningsplats för bussar, vilket dessutom innebär förekomst av tung trafik på Vikhagsvägen. Medel för skyddsåtgärder för gångtrafikanter på aktuell sträcka finns inte budgeterat hos kollektivtrafikenheten vilket innebär att det i så fall behöver lösas inom exploateringen.

Region Gotland, trafik

Passagen på Solklintsvägen rakt öster om området (strax norr om Bredviksvägen) är planerad att trafiksäkras i och med den åtgärdsvalsstudie som Trafikverket gjort år 2023 för Gotland, se ärende RS 2023/1575. Det är viktigt att utvärdera om ytterligare åtgärder behövs inom projektet för att tillgänglighetsanpassa intilliggande områden och stråk för

de boendes behov, exempelvis stråket genom Othem Folkparken 1 och trottoaren på Bredviksvägen. Ur trafikperspektiv är Othem Vikhagen 1:1 en lämplig fastighet för Säbo.

Region Gotland, vatten och avloppsavdelningen

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. VA-ledningar finns inom området och hamnar enligt inplaceringsstudie i konflikt med planerad bebyggelse. En eventuell flytt av ledningar ska i så fall bekostas av exploatören.

Dricksvattenkapaciteten i Slite är begränsad och en utökning förväntas tidigast år 2028-2029. Först därefter kan anslutning medges. Det finns kapacitet att ansluta spillvatten till Slite Reningsverk.

Dagvatten ska fördröjas och renas i enlighet med Region Gotlands dagvattenhandbok innan det släpps till det kommunala dagvattennätet. Oljeavskiljare ska installeras vid anläggande av större parkeringsplatser.

Region Gotland, regionarkitekt

Regionarkitekten ser möjligheter med att platsen vidareutvecklas och Säbo kan vara en passande användning av området, men värdet bör nog avvägas mot det faktum att exploatering då sker på jungfrulig mark. Enligt sociotopkarteringen är området inte utpekad som en plats med särskilda sociotopvärden idag. Det är positivt och viktigt att ett övergripande gestaltningsprogram ska tas fram för kommande utveckling av området där fokus behöver läggas på både kommande byggnader och utemiljön, och ytterst syfta till att uppnå känslan av den "egna bostaden". Det är viktigt i framtida planering och utveckling att ta hänsyn till omgivande stadsbild, bebyggelsestruktur och karaktär samtidigt som de särskilda behoven på ett Säbo möts. Huvudsakligen omges området av villor, verksamheter och idrottsanläggningar som skapar en spretig stadsbild och otydlighet i hur området används idag. Här kan utvecklingen bidra till att skapa en bättre helhet av området. Sportvägens tillgänglighet avseende cykel och gång är otillräcklig och behöver förbättras i samband med en utveckling av området med syfte att skapa trygghet för samtliga trafikslag i anslutning till det särskilda boendet och dess tillgänglighet i ett större perspektiv eftersom det ligger i utkanten av Slite.

Region Gotland, Regioneekolog

Regioneekologens bedömning utifrån befintlig kunskap och översiktligt platsbesök 2025-01-09 är att platsen inte innehar höga naturvärden. I ortofoto 1975 syns det att skogen har avverkats och det översta jordlagret avbanats. De träd och buskar som har uppkommit spontant sedan dess är främst tall och en och de är således inte mer än 50 år gamla och biotopen utgör inte en skyddsvärd naturtyp utpekad i art- och habitatdirektivet. Jordartskartan anger "Fyllning på okänt underlag". Marktäcket består av grus och en del örter. I utkanterna av området är grässvålen tätare. Strax väster om området anges "Moränlera och/eller morän, lerig".

Vid platsbesöket hittades inga fridlysta arter, men för att kunna utesluta att det finns så behöver en inventering göras i blomningstid (sannolikt lämpligt i juni-juli).

Hänsyn kan behöva tas till våtmarksområde med omgivande träd och buskar i väster precis intill det tänkta planområdet. Eventuellt är det inte lämpligt att leda orenat dagvatten hit. Här finns ett till synes rikt fågelliv och en rödlistad art, Svartpålsbi (nära hotad) finns observerad.

Region Gotland, Enhet miljö

Mark- och exploateringsavdelningen har begärt en miljöbedömning av hur kommande planläggning av utpekad område bör planeras ur ett miljö- och hälsoperspektiv samt för att belysa ev. risker eller konflikter som berör miljö och hälsa. Avsikten är att studera möjlighet att bygga ett Säbo med 90 st boendeplatser.

Enhet miljö gör bedömningar inom följande sakområden: närhet till störande verksamhet (inklusive lantbruk), närhet till väg, förorenade områden, enskild dricksvattenförsörjning, risk för högt grundvatten, enskild avloppsanläggning, hantering av dagvatten samt särskilda krav enligt vattenskyddsföreskrifter. Enbart relevanta sakområden tas upp i utlåtandet.

Utlåtande

Störande verksamheter - värmeverk

På angränsande fastighet åt nordöst (Othem Folkparken 3) har GEAB ett värmeverk med en effekt på 5,8 MW som drivs ca 50 tim/år som drivs med flytande biobränsle (uppgifter från registrering av förbränningsanläggning 2023). Planer finns på att utöka verksamheten med en fastbränslepanna på 4 MW intill befintlig anläggning där bränslet kommer att vara träpellets. En anmälan om detta har just lämnats in till enhet miljö. I anmälan anges att det är en reservpanna som kommer att vara i drift 60-80 dygn per år. Det kommer att vara en modulanläggning med pannmodul, bränslesilo, askcontainer och skorsten (24 m). I publikationen "Bättre plats för arbete" rekommenderas ett skyddsavstånd på 50 m till oljeeldad anläggning med upp till 10 MW effekt. För en fastbränslepanna upp till samma storlek rekommenderas skyddsavståndet 200 m. Kortaste avstånd mellan nuvarande värmeverk och tänkt område är ca 150 m samt ca 100 m till planerat värmeverk.

Risk för störning från nuvarande verksamhet är liten då skyddsavståndet är tillräckligt (mer än 50 m). Även för planerad verksamhet bedöms risk för störning vara liten på grund av anläggningens begränsade storlek, hög skorsten samt val av bränsleförvaring. Ett avstånd på 100 m bedöms vara tillräckligt för att minimera risk för störning.

Störande verksamheter - idrott

På angränsande fastighet åt öster (Othem Folkparken 1) ligger en fotbollsplan på ca 100 m avstånd. Enligt Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsplatser bör risk för olägenhet för människors hälsa vara liten om avstånd är mer än 100 m. I Boverkets vägledning "Buller från idrottsplatser" anges det att ett kortare avstånd än 100 m mellan bostad och idrottsplats kan föranleda behov av olägenhetsbedömning. Risk för bullerstörning bedöms därför vara liten för idrottsverksamheten på fotbollsplanen. I övrigt finns även idrottshall och ishall där verksamhet bedrivs inomhus.

Störande verksamheter – Cementfabrik - täktverksamhet

Åt nordost ligger cementfabriken på ca 700 m avstånd. Risk för bullerstörning från nuvarande verksamhet bedöms vara liten. Nytt miljötillstånd söks dock där störningarna kan komma att öka då bolaget yrkar på att ram ges för högre ljudnivåer. Då risk för störning kan komma att öka bör planering ske för ökad ljudisolering vid nybyggnation.

Åt nordväst sker även brytning av kalksten i Västra brottet. Brytning sker dock under marknivå och i västra delen av brottet varför risk för bullerstörning bör vara liten.

Störande verksamheter – vindkraftverk

Åt norr finns ett vindkraftverk från 1997 med en maxeffekt på 0,6 MW, samt en totalhöjd på 77 m (navhöjd 55 m) enligt vindbrukskollen. I publikationen "Bättre plats för arbete" rekommenderas ett skyddsavstånd på 200 m till vindkraftverk upp till 0,25 MW effekt och 700 m till vindkraftverk upp till 1 MW effekt. Avstånd till vindkraftverket är något mindre än 400 m. Nuvarande regler om anmälnings-/tillståndsplikt för vindkraftverk berör antal verk och höjd. Ifrågavarande vindkraftverk skulle vara anmälningspliktigt även enligt nuvarande regler på höjden. Risk för bullerstörning från vindkraftverket kan inte uteslutas men bör kunna hanteras med byggåtgärder.

Förorenade områden

Åt norr finns Slite Växthus. Åtminstone tidigare har uppvärmning med oljeeldning förekommit. Verksamheten finns med i Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden, som plantskola. Enbart en branschklass 2 (stor risk för markförorening) finns angiven. Inga uppgifter finns om undersökningar. Det är inte känt när verksamheten startade. Växthusen finns med på ortofoto från 1995 men inte 1975.

Någon föroreningspåverkan från plantskola/handelsträdgård på intilliggande fastighet är inte trolig för planerat område. I det fall förorening förekommer är det sannolikt att denna finns lokalt på fastigheten där verksamheten bedrivs.

I medskick anges att planerat område kan vara utfyllt, ev. även med askor. Ingen kännedom om det finns inom enhet miljö. Av äldre flygfoton kan dock tolkas att utfyllnad skett. Risk för föroreningar i okända fyllnadsmassor är stor. Markundersökning behöver därför utföras i ett tidigt skede för att ta reda på om det finns föroreningar och om de innebär någon risk.

Inför markundersökning ska en provtagningsplan tas fram och lämnas till enhet miljö för bedömning. Provtagningsplan och provtagning ska utföras av sakkunnig. Även rapport efter utförd undersökning ska lämnas till enhet miljö för bedömning. Tillsynsavgift tas ut för handläggningstid.

VA inklusive dagvatten och högt grundvatten

Anslutning till kommunalt VA förutsätts för vatten och spillavlopp. Av markfuktkarta framgår att delar av området (åt väster) kan ha hög markfuktighet vilket bör undersökas närmare vid planering.

För dagvatten bör en dagvattenutredning utföras som föreslår lämplig fördröjning och rening av dagvatten innan det ansluts till det allmänna dagvattennätet. Åtgärder ska föreslås utifrån regionens dagvattenhandbok. Vissa delströmmar av dagvatten (t.ex. rent takvatten) kan vara lämpligt att omhänderta lokalt på fastigheten om detta kan göras utan risk för förorening av grundvattnet. Dagvattenutredning bör även innehålla klimatanpassningsåtgärder.

Ekonomifrågor

Planenheten på Region Gotland finansierar sin verksamhet via avgifter, vilket medför utgifter för hela eller delar av plankostnaderna beroende på om en detaljplan endast tas fram för SOF:s behov eller om den även ska omfatta annan bebyggelse. Kostnaden för utökat förfarande kan uppgå till cirka en miljon kronor.

Utöver detta tillkommer kostnader för grundkarta, nödvändiga utredningar och undersökningar som behövs vid upprättandet av detaljplanen. En kostnad på tre- till fyrahundratusen kronor i kostnader bör räknas som minimum. Om SOF:s byggnadsbehov endast ska omfatta en del av en detaljplan fördelas plan- och utredningskostnaderna proportionerligt baserat på vilken nytta man får av planen.

Utbyggnaden av Säbo i Klintehamn som motsvarar 60 platser i ett våningsplan har enligt kontakter med projektavdelningen kostat cirka 35 000 kronor per kvadratmeter BTA att bebygga. Med detta som ledning bör det förväntas att bebyggelse enligt denna förstudie uppgår till åtminstone 300 miljoner kronor enligt följande beräkning:

$$95 * 90 * 35\,000 = 299\,250\,000 \text{ SEK}$$

I sammanhanget bör nämnas att denna uppskattning är synnerligen osäker och tjänar främst till att ge en uppfattning om vilken nivå på belopp som kommer att krävas, snarare än uppgifter om konkreta kostnader. Faktiska utgifter kan mycket väl komma att bli högre.

Fastighetsförvaltningsavdelningen tar i dagsläget 500 kronor per kvadratmeter BTA i förvaltningsavgift vilket kan ge god ledning för framtida driftskostnader av ett nytt Säbo. Det bör beaktas att denna siffra kan komma att öka. Detta innefattar inte personalkostnader.

$$95 * 90 * 500 = 4\,275\,000 \text{ SEK}$$

Behov av personella resurser för fortsatt arbete

Organisation och personella resurser avser i ett första steg resurser för upprättande av detaljplan och i nästa steg resurser för genomförandet av byggnation samt eventuellt tillhörande anläggningar avseende nödvändig infrastruktur. Även förvaltning av byggnaden kräver resurser från regionen. I de fall då ny detaljplan behöver upprättas och därefter genomföras, med investeringar i regionägda anläggningar som följd (t.ex. gång- och cykelväg i anslutning till området), hålls arbetet och ekonomin ihop i ett exploateringsprojekt istället för ett rent byggprojekt. Denna startpromemoria är tänkt att utgöra ett underlag för projektdirektivet till exploateringsprojektet. Normalt utses en

planarkitekt, en mark- och exploateringsingenjör och en byggprojektledare som deltar i exploateringsprojektet.

Personella resurser för att upprätta detaljplan

Utöver resurserna som deltar i exploateringsprojektet är ytterligare kompetenser nödvändiga för att upprätta detaljplanen. Trafikplanerare, kommunekolog, handläggare från geografisk information, VA-handläggare, landskapsarkitekt m.fl. medverkar under planarbetet beroende på planens specifika förutsättningar. Mark- och exploateringsavdelningen föreslår att en landskapsarkitekt från Parkenheten och en trafikplanerare från Trafik- och gataenheten bör involveras i detaljplanarbetet då ändringen berör deras kompetensområden i hög grad. I övrigt kan resurser såsom VA-handläggare, handläggare från geografisk information, miljöingenjör från Mark- och exploateringsavdelningen, med flera komma att medverka vid detaljplanens framtagande. Vilka resurser som är nödvändiga och i vilken omfattning bestäms i samband med uppstart av detaljplaneprojektet och upprättande av projektdirektiv för exploateringsprojektet.

Tidsmässigt kan en ny detaljplan finnas på plats först om några år. Att ta fram en detaljplan är en process som i sig själv tar 2 år, varpå det tillkommer tid för de utredningar och bedömningar som krävs. Totalt bör man räkna med att planprocessen tar 2-3 år från uppstart av detaljplaneprojektet, som i sig inte nödvändigtvis sker omedelbart när planansökan resulterat i ett planuppdrag.

Personella resurser för byggnation

Före byggprojekt utförs regelmässigt en förstudie som bland annat utgör underlag för budgetprocessen. På samma sätt som vid ett plangenomförande utses en byggprojektledare för byggprojektet. Olika nödvändiga kompetenser involveras för genomförandet av byggprojektet såsom el-, VVS-, anläggnings- och byggnadsingenjörer med flera. Även en landskapsarkitekt kan bli aktuell. Arbetet sker även i samverkan med fastighetsförvaltningsavdelningen och deras olika kompetenser för den framtida förvaltningen. Under förprojektering av byggprojektet fastställs vilka kompetenser som är nödvändiga beroende på projektets specifika förutsättningar. Utgångspunkten för förprojekteringen är beställarens önskemål om projektets utformning och omfattning.

Även denna process tar viss tid. Efter avslutad planprocess och beställning till projektavdelningen tar det ca 3 år innan byggnaden är klar.

Personella resurser för överlämning till drift

Efter färdigställd byggnation överlämnas förvaltning av byggnaden från projektavdelningen till fastighetsförvaltningsavdelningen, vilket kräver personella och ekonomiska resurser från deras verksamhet. Hur omfattande resursbehovet är beror på byggnationens utformning och omfattning och kan därför inte närmare uppskattas i detta läge.

3. Samlad bedömning

Rekommendationen är att regionen skall gå vidare med fastigheten Othem Vikhagen 1:1. Förutsättningarna behöver utredas vidare genom ett detaljplanearbete.

Regionstyrelsen kommer därför att föreslås besluta att godkänna startpromemoria avseende Säbo Slite om att initiera ett exploateringsprojekt avseende del av Othem Vikhagen 1:1.

Regionstyrelsen kommer också att föreslås besluta att överlämna till socialnämnden att ta vidare frågan om marktilldelning för fastigheten Othem Vikhagen 1:1 till tekniska nämnden.