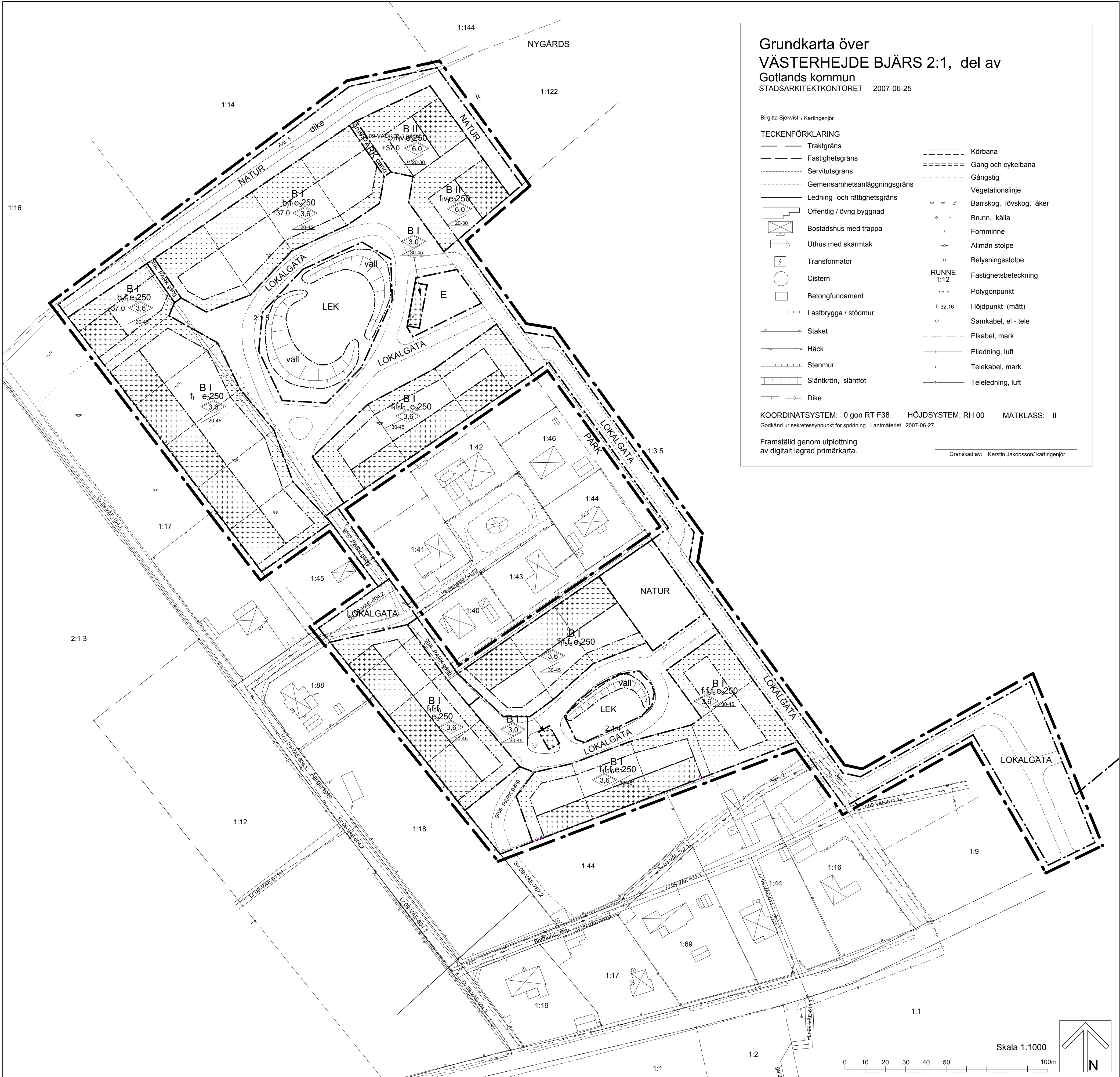




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där bestämmelse markerats med * gäller den hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

LOKALGATA Lokalgata

NATUR Naturområde

PARK Anlagd park

LEK Anlagd lekplats

Kvartersmark

B Bostäder

E Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- grus Körbar grusyta
- gång Gång- och cykelväg
- dike Öppet dagvattendike. Mark ska hållas framkomlig för rensning av dike.
- vall Vall för lekändamål

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

Lokalgata Lokalgata, bredd 6 meter

E₃₀₀₀ Största byggnadsarea i kvm, varav uthusbyggnad max 65 kvm

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark som inte får bebyggas
- Mark som endast får bebyggas med uthus och garage el hus för sophantering

MARKENS ANORDNANDE

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

PLACERING, UTFORMNING OCH UTSEENDE

- p₁* Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns, dock får uthus/garage placeras i tomtgräns
- 0,0 Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter
- 00-00 Minsta respektive största taklutning i grader
- I, II Högsta antal våningar
- b₃* Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande
- b₇ Byggnads grundplatta ska uppföras med lägsta höjd på 37,0 m över nollplanet
- V₁ Vind får inte inredas för byggnad i 2 vån
- V₄* Högsta antal lägenheter per fastighet: 2 st
- V₅* Källare får inte anordnas
- f₁ Fasadmaterial ska vara träpanel eller puts
- f₅ Huvudbyggnad får utföras med takkupa till högst 1/4 av takfallets längd
- f₆ Huvudbyggnad får utföras med frontespis till högst 1/4 av takfallets längd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
- * Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- ag* Bygglöv kommer inte att medges förrän vägar samt vatten- och spillvattenanläggningar är utbyggda.

☐ SAMRÄDSHANDLING ☐ UTSTÄLLNINGSHANDLING ☒ ANTAGANDEHANDLING	☒ NORMALT PLANFÖRFARANDE ☐ ENKELT PLANFÖRFARANDE
DETALJPLAN PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	ÖVRIGA PLANHANDLINGAR ☒ Beskrivning ☒ Genomförandebeskrivning ☐ Samrådsredogörelse ☐ Illustrationsplan ☐ Fastighetsförteckning ☐ Utlåtande
DETALJPLAN FÖR VÄSTERHEJDE BJÄRS 2:1 och 1:3, del av GOTLANDS KOMMUN, GOTLANDS LÄN Upprättad av: Hans Boman Arkitekt SAR/MSA, Rottne Visby 2008-05-28 Carin Johansson /stadsarkitekt	BESLUTSDATUM MBN Godkännande Antagande 2010-11-29 Laga kraft 2010-12-28

**Tillhörande detaljplan för
Västerhejde Bjärs
2:1 och 1:3, del av
Gotlands kommun och län
2008- 05- 28**

Handlingar

Detaljplanekarta med planbestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning (denna handling)
Genomförandebeskrivning
Arkeologisk undersökning

Bakgrund och syfte

Markägaren har ansökt om detaljpaneläggning av skiftena 4 och 5 av rubricerad fastighet samt även delar av Bjärs 1:3, skifte 5. Byggnadsnämnden i Gotlands kommun har i ett beslut dat 2006-10-25 gett stadsarkitektkontoret i uppdrag att i samråd med konsult upprätta detaljplan för att möjliggöra ytterligare villabebyggelse i området i form av 26 enfamiljsbostäder i 1 ½ plan och 2 plan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken

Ett genomförande av planen anses förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken.

Plandata

Läge och omfattning

Området ligger norr om väg 140 mellan Visby och Klintehamn, ca 2,5 km sydost Vibble centrum.

Areal

Området omfattar ca 5,6 ha.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd. Omgivande fastigheter är i privat ägo.

Berörda delar av Bjärs 2:1 och Bjärs 1:3, skifte 5, avses delas i 32 fastigheter, där 26 är bebyggda med bostäder, 6 samfällt ägda, varav 2 st med hus för sophantering, 2 st för lek och natur samt 2 st för gatumark.

Kostnader och ansvar för skötsel av allmän platsmark åligger samfälligheten.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplanen för Gotland, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13 §70, anger att fastigheten är belägen inom bebyggelseområden som bör utredas vidare. Kommunen anger i översiktsplanen att området är lämpligt att pröva för bebyggelse i planerade former. Nybyggnation ska föregås av detaljplan.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025, som för närvarande är ute på samråd anges att området är lämpligt för ny bebyggelse.

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

I början av 1980- talet gavs efter en enkel planutredning bygglov för ett antal villor mitt i det aktuella planområdet. De nya tomterna samordnas med befintlig bebyggelse, så att acceptabla gemensamma grönytor skapas och nya tillfarter anordnas.

Intressen m.m.

Området berörs inte av några riksintressen, ej heller ingår det i nätverket Natura 2000.

Området är inte berört av några förordnanden eller skyddsåtgärder.

Program

Ett planprogram för delar av Västerhejde, daterat 30 maj 2007, har upprättats. I planprogrammet föreslås bebyggelse i detta område. Programmet har varit ute på samråd.

Bedömning av miljöpåverkan

Framgår av ”Ställningstagande till behovet av miljökonsekvensbeskrivning” (dat 2007-07-06, dnr 52042), av kommunekolog Sten Svensson. ”Det bedöms vara en plan som medger bebyggelse på platsen med liten påverkan på miljö och människor och med liten total påverkan”. ”Planen bedöms inte kräva en miljökonsekvensbeskrivning (MKB)”

Befintliga förhållanden

Planområdet är till arean ca 5,0 ha och är i det närmaste helt plant. Det sluttar svagt nordvärt med en nivåskillnad om ca 2,5 m. Området indelas i två delar, skifte 4 och skifte 5, åtskilda av sex med villor bebyggda tomter. Den norra, skifte 5 (ca 3,8 ha), är till största delen glest bevuxen skogsmark med en insprängd ej brukad åker. Den södra delen, skifte 4 (ca 1,8 ha), är idag åkermark. Inom denna del finns även två miljöskapande bestånd av höga träd. Båda delarna av planområdet korsas av öppna diken för avledning av dagvattnet.

Runt planområdet finns bebyggelse i form av lantbruk, permanentboende och fritidsbebyggelse.

Nuvarande bebyggelse angörs från väg 140 med Åängsvägen.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena framgår av särskild geoteknisk utredning daterad 2007-09-14 utförd av PentaCon, Visby. Häri redovisas även förutsättningar för grundläggning av planerad bebyggelse. Grundläggning bedöms kunna utföras med hel kantförstyvad bottenplatta eller separata grundplattor direkt i naturlig mark på frostfri nivå, förutsatt att befintlig mulljord avlägsnas. Grundläggning med källare bedöms mindre lämpligt, beroende på områdets vattensituation.

Enligt gjord markradonutredning för Gotlands kommun ligger planområdet inom område med lokala förekomster av normalradonmark (områden med grovt grus eller områden med kända sprickor, karst). Inom normalriskområde för radon ska grundläggning utföras radonskyddande. Kravet innebär att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Markradonundersökning kan även göras för att närmare konstatera risknivån inom området. Stickprov bör utföras för att kontrollera att riktvärden för radon (200 Bq/m³ som årsmedelvärde) respektive gammastrålning (0,5 µSv/h) uppfylls.

Arkeologi

De arkeologiska förhållandena framgår av särskild utredning Rapport 2007:18 av ArkeoDok. "Totalt 10 provgropar har grävts, jämnt spritt över exploateringsområdet. Inga spår av förhistorisk verksamhet påträffades. Ur antikvariskt hänseende finns inget att erinra beträffande byggplanerna".

Service

Livsmedelsbutik, Västerhejde skola, avstånd ca 1 km.

Kollektivtrafik

Linje 10 mellan Burgsvik och Visby passerar på väg 140 med ca 12 turer dagligen (vardagar). Hållplats finns vid Åängsvägen.

Planens innehåll

Planområdet indelas i två delar, med de befintliga sex villorna emellan. Båda områdena disponeras så att bebyggda tomter fördelas i områdets periferi runt en vägslinga med en anlagd lekplats i mitten. Vägslingan, lokalgatan, planeras vara med en körbana om 6 meter och ett vägområde om minst 8 meter. Området som reserveras för lokalgata är med avsikt bredare än 6 meter och har en böljande gräns mot tomterna. Marken mellan vägbana och tomt respektive lekplats täcks med grovt kalkstenskross för att möjliggöra en spontan växtlighet. Den nya bebyggelsen planeras i huvudsak vara enfamiljshus med fri utformning och möjlighet för tillhörande uthus/garage. De senare kan placeras i tomtgräns och kan vara så stora att en mindre bostad för korttidsuthyrning möjliggörs.

Förslaget innebär att befintlig angöring användes endast för en av de nya fastigheterna. En ny angöring till väg 140 anordnas över de delar av planområdet som idag faller under Bjärs 1:3 skifte 5. Denna nya angöring innebär att trafiken för befintlig bebyggelsen inte försvåras. Vid de befintliga villorna gör angöringsvägen en böj för så att en skyddande markremsa bildas mot redan anlagda tomter.

Förbud mot att anlägga källare införs inom hela området på grund av spillvattenledningarna och deras höjdläge samt att dagvatten infiltreras i området.

Bostäder ska utföras i radonsäkert utförande, ventilationsslang ska ingå i grundläggning.

Maximalt tillåtna antal lägenheter per fastighet är 2 st.

Planen visar möjlighet att anordna gemensam hantering av sopor genom att två områden reserverats för detta ändamål. Om inte denna utnyttjas löses sophanteringen lokalt inom respektive fastighet enligt renhållningsverkets anvisningar.

Skifte 5 (norra delen):

Mot väster och norr placeras huvudbyggnader i 1 ½ plan. Tomterna längs gränsen mot nordväst får en fin utblick över det böljande odlingslandskapet och mot kusten. I områdets nordöstra del tillåts två plan. I områdets centrala delar anläggs en lekplats och bollplan med två skyddande vallar, även lämpliga för vinterlek. Här finns också placerat områdets gemensamma byggnad för hantering av sorterade sopor. I områdets gräns mot odlingslandskapet, befintlig fastighetsgräns, finns ett öppet dike för avvattnings av dagvatten. Här reserveras naturmark till en sådan bredd att det möjliggör maskinell rensning av diket. En remsa med skyddande naturmark införs mot nordost för de två nordligaste fastigheterna. Avsikten är att vid vägkanter och gångar åstadkomma markområden täckta med grovt kalkstenskross för att efterlikna gotländska stenfält med spontan uppkommen växtlighet. Ett område i öster rubriceras som E för tekniska anläggningar, t.ex. pumpstation,

Skifte 4 (södra delen):

Samtliga tomter tillåts bebyggas med huvudbyggnad i 1 ½ plan. Inom skifte 4 finns ett område med naturmark, bl.a. med höga träd, de säkerställs genom att betecknas som NATURMARK.

Både skifte 4 och 5 genomkorsas av öppna diken som kulverteras.

Trafik

Områdets trafikmatning sker via lokalgata med 6 meter körbana och 8 meter vägområde, utan trottoar genom områdets centrala delar. Lokalgatan ska förse med hårdgjort yta.

Tillgänglighet

Planens genomförande innebär inga svårigheter att tillgodose kraven på tillgänglighet. Området görs lättillgängligt och lättframkomligt för räddningstjänstens fordon.

I bebyggelsen finns luckor som reserveras för gång- cykel- och mopedtrafik för kontakt med det omgivande landskapet och framtida anslutningar för trafik separerad från bilar. Tillfart till områdena kan nås med hjälp av en ny infart från väg 140 som anordnas via Bjärs 1:3, skifte 5, längs planområdets östra gräns. Endast en ny fastighet i skifte 4 nås via befintlig infart över Åängsvägen.

Rekreation

Närheten till riksintressena för naturvården och friluftslivet på Gotland innebär stora möjligheter för rekreation. Närlek och uteplatser tillgodoses inom egen tomt. Centrala lekplatser anordnas inom både skifte 4 och 5, där schaktmassor uppläggs för att bilda vallar för bl.a. vinterlek.

Kommunal idrottsplats och -hall finns vid Västerhejde skola..

Teknisk försörjning

Vatten- spillvattenledningar, inklusive pumpstation ska byggas ut av kommunen. Området ansluts till det kommunala nätet med ett s.k. LPS-system, som arbetar under tryck.. Ett område (E) vid infarten till skifte 5 reserveras för tekniska anläggningar där erforderlig pumpstation kan uppföras.

Dagvattnet inom området infiltreras på plats. För att undvika att vatten från det öppna dagvattendiket i nordväst flödar in i området föreskrivs marknivån till en höjd av +37,0 över nollplanet för fastigheterna längs diket.

Uppvärmning inom området sker lokalt inom respektive fastighet.

Gotlands Energi AB (GEAB) är huvudman för eldistributionen. Denne ska i erforderlig omfattning ha möjlighet att dra fram kablar o.a. för distributionen.

Störningar

Enligt de av riksdagen antagna riktvärden för *vägrafikbuller* (regeringens proposition 1996/97:53) gäller följande mål:

Ekvivalent ljudnivå för dygn

Utomhus 55 dBA

Inomhus 30 dBA

Maximal ljudnivå

Utomhus 70 dBA (FAST)

Inomhus 45 dBA

Det stora avståndet till väg 140 torde innebära att bullernivåerna kommer att riktvärdena inte överskrids.

Konsekvenser, hushållning med naturresurser

Detaljplanen innebär att jordbruksmark och skog tas i anspråk och ändrar användning. Marken användes dock i ringa omfattning.

Förslaget innebär boende relativt tätortsnära men ”på landet” och nära service i Vibble/Västerhejde samt goda kollektivförbindelser till huvudorten Visby.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Bygglov kommer inte att medges förrän gatu- /väganläggning kommit till stånd.

Övrigt

Planförslaget har upprättats av Arkitekt SAR/MSA Hans Boman, Rottne

Stadsarkitektkontoret i Visby 2008-05-28



Carin Johanson
Stadsarkitekt

Björn Andersson
Planarkitekt

Antagen 2010-11-29

Lagakraft 2010-12-28

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Tillhörande detaljplan för
Västerhejde Bjärs
2:1 och 3:1, del av
Gotlands kommun och län
2008-05-28**

ALLMÄNT

Syfte

Detaljplanen ska möjliggöra uppförandet av bostadsbebyggelse i form av 26 enfamiljsbostäder i 1 ½ plan och 2 plan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen ska bli antagen av kommunfullmäktige och vinna laga kraft hösten 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsägarna/exploatören har ansvar för genomförandet av planen. Genomförandet ska ske i nära samråd med kommunen och enligt gällande lagar och normer.

Gotlands kommun är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet kommer att anslutas till kommunens va-nät.

Gotlands Energi AB (GEAB) är huvudman för ledningsnätet för eldistribution. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

Bygglov kommer inte att medges förrän gatu- /väganläggning samt vatten- och spillvattenanläggningar kommit till stånd.

Fastighetsrättsliga frågor

För området gäller inte sedan tidigare någon detaljplan.

All kvartersmark inom planområdet är i privat ägo. Det finns möjlighet att avstycka trettiofyra fastigheter, varav tjugosex för bostadsändamål, ur Bjärs 2:1, skifte 4 och 5. Allmän platsmark inom området avses vara av de övriga fastigheterna samfällt ägd mark.

Fastighetsplan avses inte upprättas. Fastighetsbildning och utbyggnad av området kan ske så snart planförslaget vunnit laga kraft.

Planen förutsätter att delar av Bjärs 2:1 och 1:3, tillförs de samfällt ägda genom en fastighetsreglering, då den nya angränsningen till området sker över dessa delar.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplaneläggning och fastighetsbildning inom området belastar fastighetsägarna. Någon planavgift i samband med framtida bygglov och bygganmälan ska därför inte tas ut.

Kostnader för anläggande av lokalgata och parkmark svarar fastighetsägarna/exploatören för. Dessa ska anlägga och iordningställa samtliga anläggningar inom området och anslutning till gatunät. De svarar också för anläggning och kostnad för framdragning av el, tele och eventuell datakommunikation samt eventuella kompletterande geotekniska, arkeologiska eller andra erforderliga utredningar.

Kostnader för att anlägga lekplatser svarar de blivande fastighetsägarna samfällt för. Kostnader och ansvar för skötsel av allmän platsmark åligger samfälligheten.

Kostnader för vatten- och avloppsanläggningar svarar Gotlands kommun för. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt el utgår enligt gällande taxor.

Tekniska frågor

Av vad som framgår av arkeologisk undersökning har inga spår av förhistorisk verksamhet påträffats inom området (Rapport 2007:18, ArkeoDok).

Vid eventuellt påträffande av fornlämningar ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap i lagen om kulturminnen m.m.

Övrigt

Planen har upprättats av Arkitekt SAR/MSA Hans Boman, Rottne.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har planarkitekt Björn Andersson, stadsarkitektkontoret, medverkat.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2008-05-28



Carin Johanson
Stadsarkitekt

Björn Andersson
Planarkitekt

Antagen 2010-11-29

Lagakraft 2010-12-28