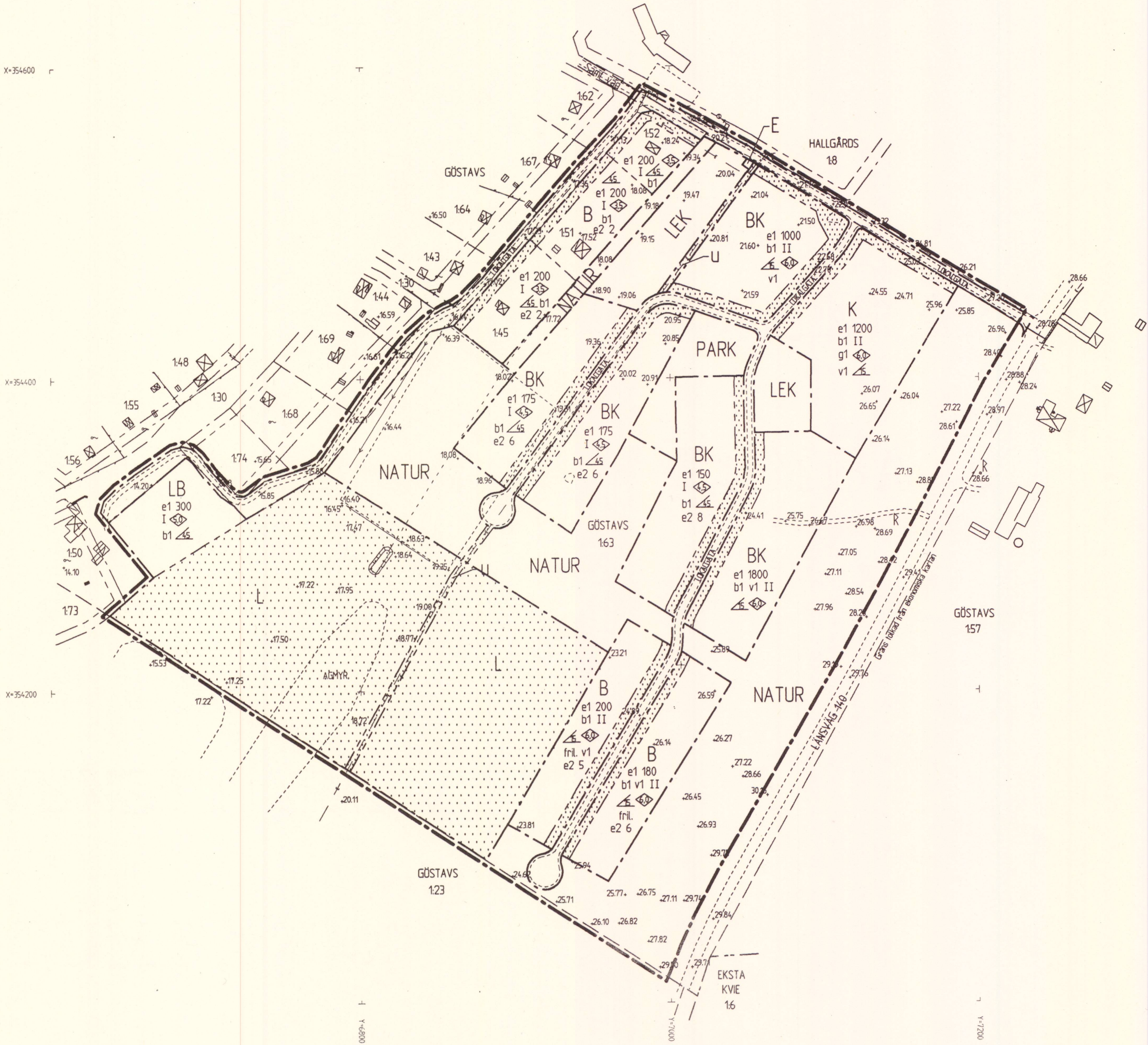




ÖVERSIKTSKARTA



PLANKARTA

- GRUNDKARTEBETECKNINGAR
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
 - FASTIGHETSGRÄNS
 - TRAKTGRÄNS
 - EGENSKAPSGRÄNS
 - BYGGNADER
 - VEGETATIONSLINJE
 - STÄKET
 - STÖDMUR
 - KÖRSBANA
 - BELYSNINGSTOLPE
 - KÄRR
 - TRAKTNAMN
 - BLOCK-ENHETSNR
 - POLYGONPUNKT
 - AVVÄGG HÖJD
 - TELELEDNING
 - ELLEDNING

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDSTÅENDE BETECKNINGAR. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELSEN INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- ALLMÄN PLATS
- LOKALGATA Lokalttrafik
 - NATUR Naturområde, tillika skyddsområde för bebyggelse och fornlämnning inom planområdet
 - PARK Anlagd park
 - LEK Anlagd lekplats och bollplan

KVARTERSMARK FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL

- Transformatorstation

KVARTERSMARK FÖR ENSKILT ÄNDAMÅL

- B Bostäder
- BK Bostäder med uthyrningsmöjlighet
- K Hotell, konferenslokaler och restaurang
- L Odling samt tillhörande bostäder, ekonomibyggnader

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter inklusive garage och förråd per tomt
- e2 0 Högsta antal tomter

BEGRÄNSNINGAR I MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, bredd 4 meter
- g1 Marken skall vara tillgänglig för gemensam återvinning och kompostering

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

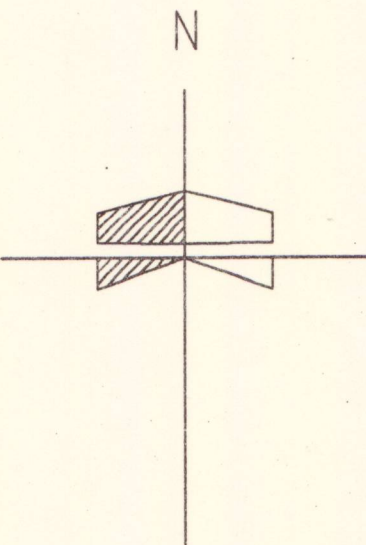
- II Högsta antal våningar
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- fril Endast friliggande hus
- b1 Endast kallartösa hus
- v1 Vind får ej inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIDEN ÄR FEM ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNER LAGA KRAFT. GOTLANDS KOMMUN ÄR INTE HUVUDMAN FÖR ALLMÄN PLATS.

LOV MED VILLKOR

BYGGLOV FÅR INTE GES FÖRRÄN VÄGAR, VATTEN OCH AVLOPPSLEDNINGAR ÄR UTBYGGDA



UTSTÄLLNINGSHANDLING		IS Planarkod med teckenförklaring	IS Särskilda gränser
		IS Färgmarkering	IS Färgmarkering
		IS Gränser och utställning	IS Utsatta eller utställda
RESULTATDATUM		SEK	
DETALJPLAN FÖR FRÖJEL GÖSTAVS 1:63 m.fl. FRÖJEL SOCKEN, GOTLANDS KOMMUN		In godkännande	
		Antagande	2002-12-11
		Lagrat i arkivet	2003-01-14
UPPSTÄLLD 2002-08-14		RITAD / KONSTR. AV KJÖRDMARK	
STADSARKITEKT/CHRISTINE EIDSTRÖM		PLANLEDD/JOHNE HÄRTSDISSON	
SKALA 1:2000		0 10 20 40 60 80 100 120 140 160m	

FRÖJEL
DP 2002-12-11

Handlingar tillhörande
Detaljplan för GÖSTAVS 1:63 m fl
Fröjel socken, Gotlands kommun



Dnr 2001/12003-21
BN 2002-04-10 samråd
BN 2002-08-28 utställn

Detaljplan för

Fröjel Göstavs 1:63 m fl

Fröjel

Gotlands kommun

**GOTLANDS
KOMMUN**

Stadsarkitektkontoret

Byggnadsnämnden

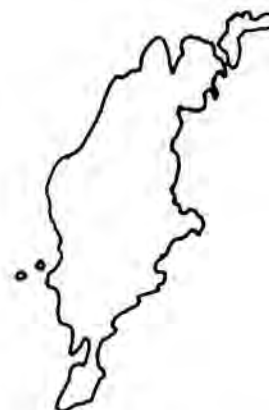
har den 11/12 2002

antagit detta förslag. Beslutet

vann laga kraft 14/1 2003

betygas i tjänsten

[Signature]



Detaljplan för

FRÖJEL GÖSTAVS 1:63 m.fl.

FRÖJEL SOCKEN

Gotlands kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningens syfte är att möjliggöra fritidshusbebyggelse och permanentboende med uthyrningsmöjligheter inom planområdet. Planen utgör en tillkommande utökning av cirka 70 boendeenheter i ett bebyggelseområde vid Sandhamn. Områdets totala area är cirka 17,2 hektar och cirka 1,0 hektar är tänkt för denna bebyggelse. Servis- och komplementbyggnader i form av bland annat restaurang och rekreationsanläggning kommer även att finnas inom området, liksom en vinodling. De planerade byggrätterna inom planområdet kommer att tillåtas hålla en maximal våningshöjd om 1 respektive 2 våningar per huskropp.

Området är tänkt att få en lantlig karaktär med bebyggelse varvat med grönområden och vinodling. Husens placering och utformning förutsätts anpassas till befintlig vegetation och topografi.

PLANDATA

- Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Frøjels socken, cirka 3 km söder om Frøjels kyrka. Området avgränsas i norr av Hallgårds 1:8 med Frøjelgården, i öster av länsväg 140, i söder av Suderskogen 1:23 och i väster av bostads- och fritidshusbebyggelse. Områdets västra gräns ligger cirka 250 meter från Östersjön.

- Areal Planområdets totala area är cirka 17,2 hektar.
- Grundkarta Grundkarta är upprättad av kommunens måtenhet i december 2001-12-19.
- Markägoförhållanden Huvuddelen av planområdet består av fastigheten Göstavs 1:63 som ägs av Lars-Olof och Katarina Larsson. Planområdesdelen Göstavs 1:63 kommer att försälgas till projektbolaget BKL Financial Solutions AB (exploatör). Resterande delar av planområdet består av fastigheterna 1:45, 1:51 och 1:52 och är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer I översiktsplanen Gotland Vision 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas inga speciella förslag eller åtgärder för planområdet.
- Riksintresse Planområdet ingår delvis i område som är av riksintresse för friluftsliv, enligt 3 kap 6§ Miljöbalken.
- Detaljplaner Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.
- Program för planom-området Något planprogram har inte ansetts erforderligt.
- Övriga berörda planer Huvuddelen av planområdet angränsar till Sandhamnsplanen, som antogs 1964-07-09. En mindre del av planområdet ingår i denna plan.
- Servitut, ledningsrätt Inom planområdet finns ett servitut för infiltrationsbädd med ledning från fastigheterna Göstavs 1:45, 1:51 och 1:52. Avlopp från dessa fastigheter avses anslutas till kommande kommunala avloppsledningar. Infiltrationsbädden avses därmed ej längre utnyttjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation Planområdet ligger i en västsluttning med cirka 13 meters nivåskillnad mellan den östra och västra delen. Den naturligt lagrade jorden inom området bedöms generellt bestå av friktionsjord, grusig sand eller morän, direkt på kalkstensberget. Det naturliga jordtäcket varierar mellan cirka 0,5-2,0 meter på berget. Jordtäcket är som störst i områdets västra del. Grundvattennivån bedöms ligga cirka 4-5 meter under bergytan. Inom området finns ett antal våtar och områden med mer permanent vattenansamling.

Vegetationen i större delen av planområdet är av varierande karaktär med inslag av såväl barr- som lövträd, varav stor andel är tall, gran och en. Undervegetationen är begränsad till i huvudsak marktäckande växter, vilket ger en luftig och genomsiktig karaktär. Västra delen av planområdet består dock av betesmark och delvis bebyggd mark. Inga uppgifter om hotade arter har rapporterats för området.
- Geotekniska förhållanden En översiktlig geoteknisk utredning för planområdet har utförts av PentaCon AB, 2001-12-18, där det, liksom ovan, beskrivs att den naturligt lagrade jorden inom området generellt består av friktionsjord direkt på kalkstensberg. För grundläggning inom planområdet gäller generellt att organisk yttjord och fyllning, bör schaktas bort. Grundläggningen bedöms

genomgående kunna utföras på separata grundplattor direkt i naturligt lagrad jord, på berg, eller på nytillförd fyllningsjord på frostskyddad eller frostfri nivå.

Belastningar av marken, t.ex. byggnader och uppfyllningar, kan genomgående utföras utan risk för skadliga, ojämna sättningar. Det föreligger ej heller någon risk för stabilitetstekniska problem.

- Fornlämningar

I områdets östra del, längs med länsväg 140, finns en registrerad fornlämning enligt Länsmuséet på Gotland. Det är en rest efter en huslämning bestående av en oregelbunden kulle, cirka 4 meter i diameter och 0.5 meter hög, efter en före detta jordkula. Då området närmast länsväg 140 inte kommer att exploateras så kommer fornlämningen att förbli orörd. Om fornlämningar påträffas i samband med maskiningrepp måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

- Bebyggelse

Större delen av planområdet är obebyggt. I nordvästra delen finns dock tre bebyggda fastigheter, Göstavs 1:45, 1:51 och 1:52. Samtliga byggnader på dessa fastigheter används som fritidshus. Största sammanlagda byggnadsarea för var och en av dessa tre fastigheter får maximalt uppgå till 200 kvm och högsta byggnadshöjd tillåts vara 3,5 meter.

Enligt planuppdraget avses planområdet bebyggas med 1-2 plans fritidshus och permanentbostäder – villor och radhus. Byggnadshöjden för de friliggande villorna får uppgå till högst 6,0 meter och den största sammanlagda byggnadsarea per villa får som mest bli 180 kvm. För radhusen gäller en högsta byggnadshöjd på 4,5-6,0 meter. Servis- och komplementbyggnader i form av bland annat restaurang och rekreationsanläggning, med en maximal byggnadshöjd på 6,0 meter, planeras även inom området, liksom en vinodling med tillhörande bostad och ekonomibyggnad. Största byggnadshöjd för vingård och tillhörande ekonomibyggnad är 5,0 meter.

Den nya bebyggelsen skall utföras med god anpassning till rådande landskapsbild och miljö. Materialvalen för bebyggelsen kommer i stor utsträckning utgöras av trä- och naturmaterial och putsade ytor.

Bebyggelsens övergripande struktur är relativt enkelt uppbyggd med förgrenande, genomgående gata och med bebyggelsegrupper längs med förgreningarna. Alla bostadstomter har i planen kontakt med grönområden antingen inre grönytor som lek/parkmark eller yttre grönområden som naturmark eller vinodling.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i skyddsrumsort, varför inga krav finns på anordnande av skyddsrum.

Gator och trafik

- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdets bebyggelse har en gemensam tillfart från länsväg 140 tillsammans med fastigheterna Göstavs 1:45, 1:51 och 1:52 och de boende inom Sandhamnsområdet. Inom planområdet finns också en gata som förgrenar sig i två slingor med avslut i varsin vändplan för att minimera rundåkning.

Erforderliga vägar och allmän parkering inom planområdet tillsäkras genom gemensamhetsanläggning och anläggs av exploatören. En vägbredd på 3,5 meter föreslås då tung trafik inte skall förekomma inom området.

Vägbredden medger möte med personbilar med reducerad hastighet. Gotlands kommun är inte huvudman inom planområdet för allmänplats (lokalgator, parkområden, lekområden och naturområden).

- **Friytor** I planförslaget ingår naturmark, icke anlagd mark, längs med länsväg 140 för att få en beväxt skyddszon mellan länsvägen och bebyggelse. Naturmark finns också mellan bebyggelsen inom planområdet och fastigheterna Göstavs 1:45, 1:51 och 1:52, liksom tvärs igenom planområdet från öster till väster. Inom området kommer även en vinodling att finnas, liksom parkmark, lektyor och bollplan.
- **Kollektivtrafik** Närmaste busshållplats för Gotlands kollektivtrafik med dagliga turer finns för närvarande vid Fröjel kyrka, cirka 3 kilometer norr om planområdet.
- **Parkering, angöring och utfart** Parkering inom planområdet anordnas på enskild fastighet och i anslutning till servis- och rekreationsanläggningen i planområdets norra del. Parkering skall dimensioneras efter 1,2 p-plats per bostad. Befintlig utfart till länsväg 140 från planområdet och Sandhamnsområdet kvarstår och finns i planområdets norra del. Denna utfart avses förbättras vad avser vägstandard samt ett vilplan för utfartstrafik.
- **Störningar** Utförd ljudmätning, 2001-12-07, 60 meter in från länsväg 140 i östra delen av området, visar värden på vägtrafikbuller på 38-43 dB. Den tänkta bebyggelsen avses som närmast placeras 60 meter från länsväg 140 och vid denna gräns uppfyller de beräknade ljudnivåerna de riktvärden som finns för bostadsområden. Vägtrafikbuller förväntas därmed inte skapa störningar inom planområdet.
- **Teknisk försörjning**
 - **Vatten och avlopp** Området förutsätts kopplas till det kommunala utbyggda VA-nätet. Dagvattnet omhändertages lokalt genom infiltration i marken då marktypen tillåter detta. Där så kan bli nödvändigt bortledes överflödigt dag/ytvatten i öppna diken och vägtrummor vid lokalgata.
 - **Värme och el** Nätägare inom planområdet är GEAB. Högspänningsledning inom området skall i samband med exploatering grävas ned. Planområdet anslutes till transformatorstation i områdets norra del. Servitut för ledningsrätt skall upprättas.
 - **Tele** Området ansluts till Telias ledningsnät.
 - **Avfall** Hushållsavfall hämtas av kommunen från en gemensamhetsanläggning med återvinnings- och komposteringsmöjligheter, placerad inom K-området, i planområdets norra del. När det gäller förpackningar som glas, plast, papper och metall är det producenterna som genom den gemensamma återvinningsstationen ansvarar för insamlingen, så kallat producentansvar.
- **Miljökonsekvenser** I Miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande detaljplan för Fröjel Göstavs 1:63 m.fl., Fröjel socken (Gotlands kommun), beskrivs de konsekvenser den föreslagna markanvändningen kommer att få med avseende på olika miljöfaktorer relaterat till ett nollalternativ. Nollalternativet är nuvarande markanvändning, dvs natur- och betesmark. Miljö- och hälsofrågor för den planerade bebyggelsen med hänsyn till påverkan på omgivningen behandlas också i miljökonsekvensbeskrivningen.

Planförslaget innebär att större delen av skogsmarken i området tas i anspråk för bebyggelse och vinodling. För naturvärden och från

rekreationssynpunkt innebär planen inte några viktiga samband som tas bort eller berörs. Ej heller fornlämningen inom området kommer att beröras.

Påverkan på den lokala hydrologin bedöms som liten och ger inte upphov till några negativa konsekvenser för allmänna och enskilda intressen, då kommunalt VA planeras för området och nederbörd infiltreras direkt i marken. Där bortledning av dagvatten ändå kan behövas löses detta med öppna diken och vägtrummor vid lokalgata.

Exploateringen innebär att trafiken på länsväg 140 och den gemensamma tillfarten ökar, denna ökning anses måttlig och kan inte anses ge upphov till några olägenheter. Under byggskedet kan transporter till och från byggarbetsplatsen för området öka trafikflödet temporärt.

Ljudmätningar och ljudberäkningar visar att området inte är trafik- och bullerstört, dvs ljudnivåerna håller sig inom riktvärdena för vägtrafikbuller, om den planerade bebyggelsen befinner sig minst 60 meter från länsväg 140. Det kan under byggskedet eventuellt uppkomma störningar i form av buller och byggdamm.

Konsekvenserna av planens genomförande bedöms därmed inte bli betydande för miljön, hälsan och hushållningen av naturresurser. Miljöfrågorna behandlas utförligare i Miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande planen.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid upphör att gälla 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen är upprättad av Olle Jakobsson och Kristin Nordmark, BJ-Konsult AB, med handläggning av planingenjör Yvonne Mårtensson, Stadsarkitektkontoret, Gotlands kommun.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2002-08-14

Christine Edström
Christine Edström
stadsarkitekt

Yvonne Mårtensson
Yvonne Mårtensson
planingenjör

Byggnadsnämnden har den <u>11/12 2002</u> antagit detta förslag. Beslutet vann laga kraft <u>14/12 2003</u> betygas i tjänsten <i>Lilian Mårtensson</i>

Detaljplan för

FRÖJEL GÖSTAVS 1:63 m.fl.

FRÖJEL SOCKEN

Gotlands kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Samrådsredogörelse

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Tidplan

Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande:

- Samråd och utställning, 2:a kvartalet 2002
- Byggnadsnämnds antagande, 4:e kvartalet 2002
- Laga kraft, 1:a kvartalet 2003

När planförslaget vunnit laga kraft kan bygglov beviljas och erforderliga fastighetsbildningar ske.

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada som denne åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Exploatören skall anlägga erforderliga vägar och parkeringsplatser inom planområdet, liksom grönområden för avsett ändamål. Exploatören ansvarar även för utförandet av el, tele, belysning och gemensam återvinningsstation som behövs för planområdets ändamålsenliga betjäning. Gotlands kommun är inte huvudman för allmän plats (lokalgator, naturområden, parkområden och lekområden) inom området. För att säkerställa framtida drift av gemensamma anläggningar som t.ex. vägar, parkeringsplatser, grönområden och återvinningsstation bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av det allmänna VA-nätet till planområdet. Inom området ansvarar exploatören för anläggande av servisledningar fram till förbindelsepunkt. För framtida drift av servisledningar inrättas gemensamhetsanläggning.

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan exploatören och Gotlands kommun. I detta regleras genomförandet av exploateringen av planområdet. Avtalet skall vara undertecknat och godkänt av parterna innan planen kan tas upp i byggnadsnämnden för antagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Då planen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske.

Ledningsrätt eller avtalsservitut skall upprättas genom planområdet gällande tele och GEAB:s högspänningsledning för markkabel samt för transformatorstation i planområdets norra del.

Gemensamhets- anläggningar

En eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för driften av gemensamma anläggningar inom planområdet. Gemensamhetsanläggning kan bäst förvaltas genom samfällighetsförening.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomisk helhetsbedömning

För att utreda om exploateringen av området är ekonomiskt lönsam och därmed realistisk att genomföra görs en översiktlig ekonomisk helhetsbedömning. Då det är fråga om en översiktlig bedömning är intäkter och kostnader för exploatör och kommun inte bindande.

Exploatörens kostnader

Lokalgator (grus), avvattnings- och belysning	1.325.000 kr
Vatten- och avloppsanläggningar, schakt för el och tele	1.810.000 kr
Anslutningsavgift VA till Gotlands kommun	4.000.000 kr
El-anläggningar anslutningsavgift GEAB	1.250.000 kr
Teleanläggningar	Krav på schakt för rör
Markåterställande längs nylagda lokalgator	210.000 kr
Plan- och kartkostnader	260.000 kr
Fastighetsbildningar	350.000 kr

	Tekniska undersökningar	110.000 kr
	Administration och markprojektering	580.000 kr
	Ursprunglig inköpskostnad råmark	1.500.000 kr
	<u>Kapitalkostnader (under genomförandet)</u>	<u>905.000 kr</u>
	SUMMA	12.300.000 kr
Exploatörens intäkter	Försäljning av 69 fastigheter	15.525.000 kr
Kommunens intäkter	Anslutningsavgift för vatten och avlopp	4.000.000 kr

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar Exploatören ansvarar för att en översiktlig geoteknisk utredning utförs, vilket blivit utfört av AB PentaCon 2001-12-18.

Tekniska anläggningar Exploatören ansvarar för att diken och vägtrummor anläggs där så är nödvändigt inom planområdet för att säkerställa god infiltration dagvattenhantering.

Erforderliga vägar inom planområdet skall ha en vägområdesbredd som är minst 7 meter och en körbanebredd på minst 3,5 meter. Gatorna skall dimensioneras enligt Anläggnings-AMA och i övrigt de krav som Gotlandskommun kräver.

Vatten- och avloppsledningar skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Servisledningar inom planområdet anläggs huvudsakligen i områdets vägar.

Medverkande tjänstemän Genomförandebeskrivningen är upprättad av Olle Jakobsson och Kristin Nordmark, BJ-Konsult AB, i samverkan med Roger Möller, Tekniska förvaltningen, Gotlands kommun.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2002-08-14

Christine Edström
Christine Edström
stadsarkitekt

Yvonne Mårtensson
Yvonne Mårtensson
planingenjör

