

x = 345 800

x = 345 700

x = 345 600

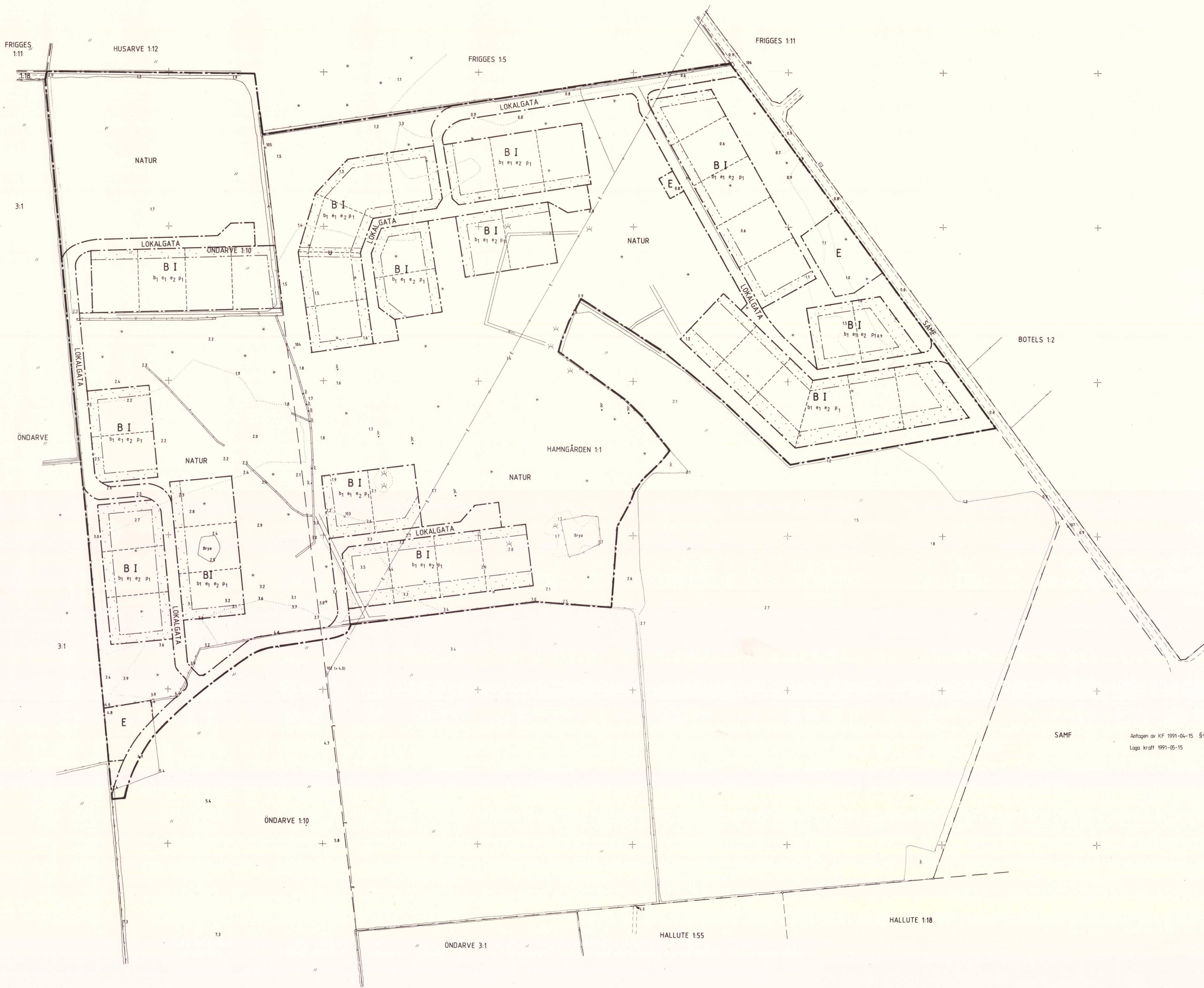
x = 345 500

x = 345 400

x = 345 300

x = 345 200

x = 345 100



HAMNGÅRDEN 1:1

Närs socken

Gotlands kommun

Detaljplan

UPPRÄTTAD 1990-12-05, REVIDERAD 1991-03-04

LEIF JOHANSSON
STADSARKITEKT

BILLOU ANDERSSON
PLANARKITEKT

BETECKNINGAR

GRUNDKARTA

- TRAKTGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- BYGGMÅL REDOVISADE MED FASADLINJER
- STAKET
- STENMUR
- DIKE
- VÄG
- ÄKER
- SANKMARK RESP. BARRSKOG
- FORNMÄNNE
- HAMNGÅRDEN 1:1 FASTIGHETSBETECKNING
- RUTNÄTSKORS
- POLYGONPUNKT
- GRÄNSPUNKT
- ELLEDNING ÖVAN MARK
- MAKHÖJD

PLANKARTA

1. Gränsbeteckningar

- DETALJPLANEGRÄNS
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENDOMSGRÄNS
- ILLUSTRATIONSLINJE

2. Markanvändning

ALLMÄNNA PLATSER

- NATUR
- LOKALGATA
- KVARTERSMARK FÖR ENSKILT ÄNDAMÅL
- B
- E
- NATUROMRÅDE
- LOKALTRAFIK
- BOSTÄDER
- VATTEN- OCH AVLOPPSANLÄGGNING

3. Utnyttjandegrad

- e1
- e2
- BEGRENSNING AV BYGGNADSAREA, SE PLANBESTÄMMELSER
- BEGRENSNING AV TOMTAREAL

4. Begränsning av markens bebyggelse

- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- MARK TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

5. Markens anordnande

MARKNÄR INVID BYGGNAD INNEHÅLLANDE BOSTÄDER SKALL VARA
MINST 1,0 METER ÖVER GRUNDKARTANS NOLLPLAN

6. Placering, utformning, utförande

- I
- b1
- p1
- HIGSTA ANTAL VÄNNINGAR
- ENDAST KÄLLARLÖSA HUS FÅR UPPFÖRAS, GRUNDLÄGGNING PÅ PLINTAR
- BYGGNADSPACERING, SE PLANBESTÄMMELSER

7. Administrativa bestämmelser

PLANENS GENOMFÖRANDETID GÅR UT 2000-12-31
GOTLANDS KOMMUN SKALL INTE VARA HUVUDMAN FÖR DE ALLMÄNNA PLATSERNA
BEFÄLSE FRÅN BYGGLOV FÖR UTHUS, SE PLANBESTÄMMELSER

Antagen av KF 1991-04-15 S 97
Lagga kraft 1991-05-15



Framställt genom nymätning		
Skala	1:1000	Myrkass III
Koordinatsystem	0 gon RT R08	Höjdsystem Fristående

0 10 20 30 40 50 100 m

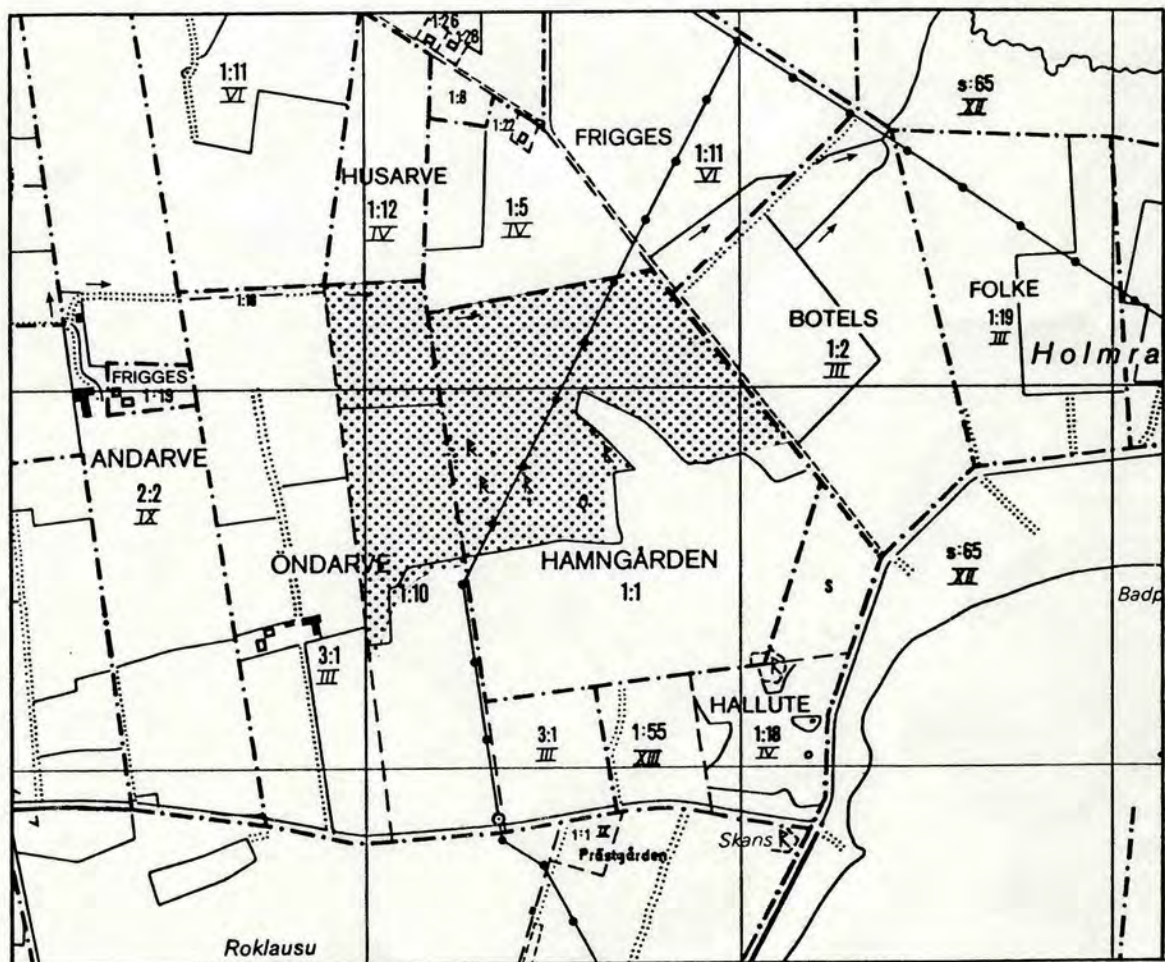
Handlingar tillhörande
HAMNGÅRDEN 1:1, Närs socken
Gotlands kommun
Detaljplan

HAMNGÅRDEN 1:1

Närs socken

Gotlands kommun

Detaljplan



HAMNGÅRDEN 1:1 m fl i När socken
Gotlands kommun

Detaljplan

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget utgörs av plankarta, bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Till planförslaget hör även grundkarta och fastighetsförteckning, geoteknisk utredning, VA-utredning, kulturhistorisk undersökning och en samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ge möjlighet att bebygga planområdet med konventionella fritidshus på avstyckningsbara tomtplatser.

Förslaget har upprättats på uppdrag av Arne Ohlsson, När, som avser att exploatera området i egen regi.

PLANDATA

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Hamngården 1:1 och Öndarve 1:10 i När socken. Det har en areal om ca 15 hektar och är beläget strax norr om Närhamn.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Hamngården 1:1 och Öndarve 1:10 är i gällande kommunöversikt och markdispositionsplan betecknade som s k övrig mark, d v s områden där inga sektoriella intressen dominerar. Detaljplan saknas. Hamngården 1:1 ligger inom område av riksintresse för naturvård och kulturminnesvård. Från naturvårdssynpunkt är riksintresset närmast motiverat av landskapsbilden. Riksintresset för kulturminnesvårdens del är knutet dels till förekomsten av fornlämningar, dels till själva kulturlandskapet.

Vid underhandssamråd har länsstyrelsen bedömt att förekomsten av riksintressen inte utgör hinder mot att bebygga området om brynen i söder och öster hålls fria från bebyggelse.

BESKR.

Kommunala beslut Byggnadsnämnden har i beslut 1989-04-19, § 277, ställt sig positiv till planläggning för fritidsbebyggelse. Exploatören har genom plankostnadsavtal påtagit sig kostnaden för planläggningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation	Området är i huvudsak plant. Det sluttar svagt från sydväst mot nordost. Det är till större delen bevuxet med barrskog. Det finns också ett påtagligt inslag av lövsly. Inom området finns också ett antal sankarpartier och några mindre vattenhål, s k bryor.
Geotekniska förhållanden	De ytliga marklagren består av sand och grus. Inom de sankdelarna finns även visst organogent material. Berggrunden utgörs av mörk kalksten. Avståndet till berg är mestadels mindre än 1 meter. Mer detaljerad redovisning ges i den geotekniska utredning som utförts av AB Jacobson & Widmark.
Fornlämningar	Inom planområdet finns ett flertal slipskårestenar, ett system av västar m m. En kulturhistorisk inventering har gjorts av Institutet för kulturhistoria och samhällsplanering AB. Fornlämningarna har inventerats i samarbete med länsantikvarien och redovisas på grundkartan.
Bebyggelse	Själv planområdet är obebyggt. Närmaste bostadsbebyggelse ligger på Öndarve 3:1 ett hundratal meter från planområdet. I övrigt är de närmaste omgivningarna fria från bebyggelse.
Handel och övriga tjänster	Kommersiell service i form av livsmedelsaffär och bensinstation finns närmast i När kyrkby, ca 4 km norr om planområdet. Ca 1,5 km åt nordväst finns en golfbana. Fullständig service finns i Hemse samhälle. Avståndet dit är ungefär 2 mil.
Vägar och trafik	Planområdet gränsar i öster till en enskild väg med i huvudsak lokaltrafik och små trafikmängder. Den har anslutning till allmänna vägen nr 539 mellan Närshamn och Näs kyrkby. Inom planområdet finns endast enkla ägovägar. Det finns inga kollektiva kommunikationer med direkt anslutning till det berörda området.
Teknisk försörjning	Några vatten och avloppsanläggningar finns inte inom planområdet. En elektrisk högspänningsluftledning skär diagonalt genom området.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

Planförslaget omfattar ett 40-tal tomtplatser. De är avsedda att bebyggas med fritidsbebyggelse av konventionell typ.

Områdets läge med närhet till strand och golfbana samt intressanta omgivningar ifråga om såväl natur och landskapsbild som kulturhistoria gör att det sannolikt kan vara mycket attraktivt för fritidsboende. Även vissa delar av själva planområdet har sådana kvalitéer. I planförslaget har ambitionen varit att låta dessa delar fungera som ströv- och rekreationsområden. De utgör på så sätt en kärna i området som omges av tomterna med sin bebyggelse. För att undvika att bebyggelsen blir alltför framträdande i landskapet har brynen i söder och öster lämnats orörda. Iordningställande av den södra tillfartsvägen innebär visserligen ett mindre ingrepp i landskapet, men det bedöms inte påverka landskapsbilden i någon nämnvärd omfattning. Nivåskillnaderna är nämligen sådana att den inte kommer att bli särskilt synlig så länge man rör sig längs vägarna i området. Den sammanfaller dessutom till stor del med en äldre befintlig ägoväg som av ålder använts för åtkomst av skogsskiftet på öndarve 1:10.

Behovet av reglering av bebyggelsens utseenda, antal byggnader m m bedöms i övrigt vara litet varför planbestämmelserna bara reglerar den sammanlagda tillåtna byggnadsarean inom varje tomtplats.

Tomtplatserna har på plankartan illustrerats med en areal om ca 1200 kvm. Planbestämmelserna föreskriver en minsta tomtareal om 1000 kvm.

Den nordöstra delen av planområdet är något lågt belägen och vissa mindre partier står tidvis under vatten. För att undvika risk för fuktskador föreskrivs en lägsta vägbanenivå om 1,0 meter och en lägsta marknivå invid bostadsbyggnad om likaså 1,0 m över grundkartans nollplan. Härigenom säkerställs en dränering av byggnadsplatserna. Dessutom föreslås grundläggning på plintar och förbud mot källare.

De föreslagna grönområdena är i första hand tänkta att efter viss röjning bibehållas som naturmark. Vissa ytor bedöms dock vara lämpliga för lek, spel m m och bör kunna frigöras utan att mark formellt reserveras som lekplats eller liknande.

Som tillgång för området måste också närheten till havet räknas med de möjligheter till bad och strövande som det skapar. Bra badplatser finns inom gångavstånd. I Närshamn finns dessutom en fiske- och småbåtshamn. En given attraktion för området utgör naturligtvis också golfbanan i När.

Vägar och trafik Planområdet trafikmatas via två tillfartsvägar. Den ena utnyttjar delvis en befintlig enskild ägoväg som ansluter till sydvästra delen från allmänna vägen 539 medan den andra utgår från enskilda vägen i nordost. Genomfartstrafik blir möjlig i mycket begränsad omfattning. Några särskilda gång- eller cykelvägar behövs inte.

Valet av två tillfarter motiveras dels av att genomfartstrafik lättare kan begränsas, dels av möjligheterna till etappvis utbyggnad samt eventuell framtida utökning av planområdet. Det medför också mindre belastning på den mindre enskilda tillfartsvägen i öster.

Störningar Trafikmängder och hastigheter bedöms bli så små att fordonstrafiken inte utgör någon störningskälla. Inte heller bedöms det föreligga någon risk för konflikter med jord- och skogsbruksintressen.

Vatten och avlopp Inom planområdet anläggs gemensamt ledningsnät för vatten och avlopp. Avloppsvattnet avledes efter slamavskiljning till en infiltration i nordöstra delen invid enskilda vägen. För vattentäkt med hydrofor och pumpanläggningar har ett område i sydvästra delen reserverats. Mer detaljerad redovisning finns i en VA-utredning utförd av Värmetekniska Byrån i Visby AB. Denna ligger till grund för inlämnad anmälan enligt 17§ miljöskyddsförordningen.

Avfall Sophämtning sker genom kommunal försorg från sopstall på den enskilda fastigheten.

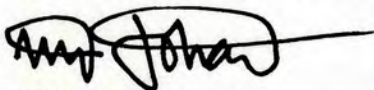
El och tele För el och teleförsörjningen måste befintliga anläggningar byggas ut. Eftersom planområdet är beläget utanför s k teletätt område kan en gemensam anslutning av hela området vara fördelaktig. Exploatören kan i så fall anlägga ledningsnätet inom området.

Den befintliga högspänningsledningen går i huvudsak inom allmän plats. I den sydvästra delen där den går genom kvartersmark bör den ersättas med en jordkabel.

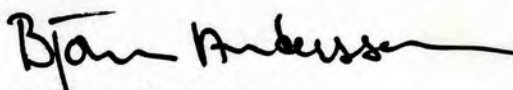
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid går ut den 31 december 2000.
- Huvudmannaskap Gotlands kommun skall inte vara huvudman för vägar och andra allmänna platser.
- Samråd Till planförslaget hör en separat samrådsredogörelse.
- Planupprättande Detaljplaneförslaget har upprättats av Lantmäteriet genom överlantmätare Torsten Sojdelius.

Visby den 5 december 1990



Ulf Johansson
stadsarkitekt



Björn Andersson
planarkitekt

Antagen av KF 1991-04-15 §97

Laga kraft 1991-05-15

HAMNGARDEN 1:1 m fl i När socken

Gotlands kommun

Detaljplan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	När detaljplanen vunnit laga kraft kommer fastighetsbildning att genomföras. De nybildade tomtplatserna kommer därefter successivt att försälgas. Fastighetsbildning bedöms kunna genomföras under andra kvartalet 1991.
Ansvarsfördelning	De blivande tomtägarna kommer att svara för bebyggelse och anläggningar inom respektive tomtplats. Vägar och VA-ledningar skall anläggas av exploatören och kommer att överlätas med tomtplatserna till tomtägarna.
Exploateringsavtal	Exploatörens åtaganden kommer att regleras närmare i exploateringsavtal med Gotlands kommun. I detta kommer VA-anläggningarnas standard och utförande att preciseras närmare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och fastighetssamverkan	De föreslagna tomtplatserna kommer att avstyckas. Eftersom Gotlands kommun inte är huvudman för de allmänna platserna kommer vägar och grönområden samt VA-anläggningar utanför tomtmark att inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning bör ske genom samfällighetsförening som bildas parallellt med anläggningsförrättningen. De föreslagna gemensamhetsanläggningarna krävs för att planområdet skall fungera. Enskilda lösningar kan inte komma ifråga. Båtnadsvillkoret i 6§ anläggningslagen är uppenbarligen uppfyllt. Exploatören/markägaren är enligt villkoren i 6 kap 18§ plan- och bygglagen skyldig att upplåta de allmänna platserna till samfällighetsföreningen utan ersättning.
--	---

BESKR.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen skall genomföras i enskild regi. De anläggningar som utförs av exploatören finansieras genom påslag på tomtpriset. För anslutning till el- och telenätet tas avgift ut enligt taxa hos respektive huvudman. Värde av färdig tomtplats bedöms klart överstiga exploaterings- och råmarks-kostnaderna.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökning m m

Inför utställningen har en geoteknisk undersökning utförts av Jacobson & Widmark AB. Därvid har gjorts den bedömningen att frågor om grundläggning och dränering kan lösas på ett från både teknisk och ekonomisk synpunkt godtagbart sätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Beskrivningen har utarbetats av överlantmätare Torsten Sojdelius. Underhandskontakter har tagits med följande förvaltningar och verk:

Gatukontoret: Göran Lindström

Fastighetskontoret: Stefan Hellström

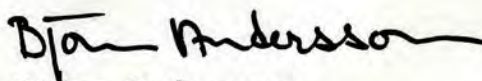
Miljö- och Hälsoskyddskontoret: Dan Lundgren och Lennart Johansson

Länsstyrelsen: Peter Ringborg, Marita Jonsson, Hans Eliasson, Per Hansson och Lennart Edlund.

Visby den 5 december 1990



Ulf Johansson
stadsarkitekt



Björn Andersson
planarkitekt

Antagen av KF 1991-04-15 §97

Laga kraft 1991-05-15

BESKR.

HAMNGARDEN 1:1 m fl i När socken
Gotlands kommun

Detaljplan

PLANBESTÄMMELSER

1§ MARKANVÄNDNING

Endast angiven användning är tillåten.

1 mom Allmän plats

- a) Med NATUR betecknad del av allmän plats skall utgöra naturområde utan särskilda anläggningar. Bollplan och liknande får anläggas på mark som ej är skogbevuxen.
- b) Med LOKALGATA betecknad del av allmän plats avses tillfartsvägar och angöringsvägar inom området. Vägarna skall utgöra grusvägar lämpliga för biltrafik. Färdig vägbanan skall ha en minsta höjd om 1,0 m över grundkartans nollplan.

2 mom Kvartersmark för enskilt ändamål

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med E betecknat område får användas endast för anläggning avsedd för vatten- och avloppsför-
sörjning.

2§ UTNYTTJANDEGRAD

- 1 mom Inom med e1 betecknat område får sammanlagda byggnadsarean inom varje tomtplats ej överstiga 120 kvm.
- 2 mom Inom med e2 betecknat område är minsta tomtareal 1000 kvm.

3§ BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får ej bebyggas.
- 2 mom Med u betecknad mark skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

4§ MARKENS ANORDNANDE

Marknivån invid byggnad innehållande bostäder skall ha en minsta höjd om 1,0 m över grundkartans nollplan.

5§ PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 1 mom Inom med p1-betecknat område skall byggnad placeras minst 4,0 meter från gräns mot grannfastighet. Byggnad som ej inreds för bostadsändamål får uppföras närmare gräns mot grannfastighet efter medgivande från berörd fastighetsägare.
- 2 mom Inom med I betecknat område får byggnad inte uppföras till större höjd än 3,5 meter.
- 3 mom Inom med b1 betecknat område får endast källarlösa hus uppföras. Grundläggning skall ske på plintar.

6§ ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

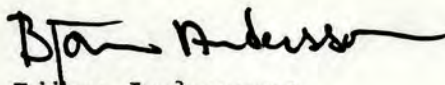
- 1 mom Planens genomförandetid går ut den 31 december 2000.
- 2 mom Gotlands kommun skall inte vara huvudman för de allmänna platserna.
- 3 mom Bygglov krävs inte för komplementbyggnad som saknar VA-installation och som placeras enligt 5§, 1 mom ovan.

Bestämmelserna har utarbetats av Lantmäteriet genom överlantmätare Torsten Sojdelius.

Visby den 5 december 1990



Ulf Johansson
stadsarkitekt



Björn Andersson
planarkitekt

Antagen av KF 1991-04-15 §97

Laga kraft 1991-05-15

HAMNGÅRDEN 1:1 m fl i När socken,
Gotlands kommun

Detaljplan

SAMRADSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslöt den 27 juni 1990 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att företa samråd med ett förslag till detaljplan för del av Hamngården 1:1 m fl i När socken. Förslaget är upprättat den 13 juni 1990.

Detaljplanen har varit utsänd på samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL) under tiden 23 juli - 20 augusti 1990.

Nedan redovisas en kort sammanfattning av inkomna synpunkter samt stadsarkitektkontorets förslag till bemötande av dessa. Vidare redovisas de revideringar av planförslaget som föranledes av samrådet.

<u>Instans</u>	<u>Inkomstdatum</u>	<u>Synpunkter/Åtgärder</u>
Vägverket (S1)	1990-07-25	Ingen erinran.
Polismyndigheten (S2)	1990-07-27	Ingen erinran.
Räddningstjänsten (S3)	1990-07-31	Ingen erinran.
Gatukontoret (S4)	1990-08-01	Ingen erinran.
Televerket (S5)	1990-08-03	För teleanslutning krävs utbyggnad av befintligt ledningsnät. Detta kan ske i ett sammanhang genom exploatörens försorg eller efter beställning från enskild abonnent. I sistnämnda fallet debiteras kostnaderna enligt en avståndsrelaterad taxa för fritidsabonnemang.

SAK:s kommentar:

Valet av anslutningsprincip påverkar inte planens utformning eller genomförande.

Skogsvårdsstyrelsen (S6)	1990-08-14	Ingen erinran.
Gotlands militär- kommando (S7)	1990-08-17	Ingen erinran.
Gotlands Naturskydds- förening (S8)	1990-08-24	Naturskyddsföreningen vill att skogsbrynen i söder och öster lämnas helt fria från bebyggelse så att fritidshusen inte syns från strandområdet vid Austerviken. Man förutsätter också att befintliga naturvärden, bl a mindre våtmarker, inom allmän plats bevaras i orört skick. SAK:s kommentar: Kravet på att lämna brynen i söder och öster fria från bebyggelse tillgodoses genom en mindre omarbetning av förslaget. När det gäller att bevara befintliga naturvärden inom allmän plats har planbestämmelserna reviderats och förtydligats. Omstuderingen av tomtplatsernas läge i den sydvästra delen medför dock att en s k brya måste fyllas igen. Igenfyllning hade dock sannolikt inte kunnat undvikas även om den förlagts till allmän plats p g a den olycksrisk den innebär.
Kommunstyrelsen (S9)	1990-09-11	Ingen erinran.
Länsstyrelsen (S10)	1990-09-14	Berört område är av riksintresse från natur- och kulturminnesvårdssynpunkt. För att detaljplanen inte skall medföra skada på områdets riksintressen skall föreslagen bebyggelse i södra delen av Öndarve 1:10 ges en mindre framträdande placering i landskapet.

För att undersöka om planerade anläggningar och byggnader kommer att beröra fornlämningar skall en fosfatkartering göras av området i samband med planläggningen.

Det underlag som redovisas i ärendet är beträffande VA-frågans lösning alltför bristfälligt för att erforderlig granskning skall kunna ske. Planförslaget måste kompletteras med en på fackmannamässigt sätt utförd VA-utredning.

SAK:s kommentar:

Planförslaget har omarbetats inom Öndarve 1:10 i enlighet med länsstyrelsens synpunkter. De båda tillfarterna avses dock bibehållas. Det bedöms medföra fördelar av ekonomisk art och ge bättre förutsättningar vid en eventuell framtida utökning av bebyggelsen. Det innebär också en avlastning av trafik från den mindre enskilda vägen öster om planområdet. Genom två tillfarter ges också bättre förutsättningar för etappvis utbyggnad. Tillfartsvägen till den sydvästra delen av planområdet sammanfaller till stor del med en befintlig äldre ägoväg. Upprustning och viss omläggning av vägens sträckning bedöms inte nämnvärt påverka landskapsbilden, eftersom den med hänsyn till höjdskillnaden mellan allmänna vägen och planområdet inte kommer att bli framträdande i landskapet.

I samråd med länsantikvarien har exploatören låtit utföra och bekosta en kulturhistorisk undersökning. Denna undersökning omfattar bl a den begärda fosfatkarteringen.

Av genomförandebeskrivningen framgår att exploatören avser att genomföra mera detaljerade undersökningar av de geotekniska och geohydrologiska förhållandena inom planområdet. En sådan har inför utställningen utförts av Jacobson & Widmark AB. Av den framgår att grundläggning och dränering kan utföras på ett betryggande sätt.

Underlag för prövningen av avloppsanläggningen enligt miljöskyddsförordningen har utarbetats av Värmetekniska byrån i Visby AB. Provpumpning av tilltänkt vattentäkt har utförts. Vattentillgången är större än det teoretiska behovet. Vattenkvaliteten har kontrollerats genom Kemiska stationen i Visby med godkänt resultat.

Underhandssamråd har ägt rum med länsstyrelsens miljövårdsfunktion som inte haft några erinringar.

Miljö- och hälsoskydds- 1990-09-17
nämnden
(S11)

Innan detaljplanen antas skall redovisas att tillgänglig vattenmängd och vattenkvalité är tillfredsställande samt en mer detaljerad markundersökning som visar förutsättningarna för avloppshanteringen inom området. Anläggningens slutliga utformning får prövas då ärendet anmäles enligt miljöskyddsförordningen.

SAK:s kommentar:

Se kommentar till länsstyrelsen yttrande ovan (S10).

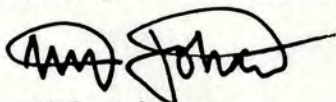
Tekniska nämnden
(S12)

1990-10-12

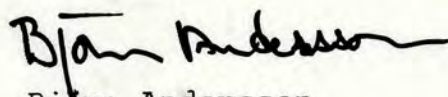
Förslaget tillstyrkes.

Sammanfattning: Detaljplanen har kompletterats med utredningar av dels områdets vatten- och avloppsförsörjning jämte provpumpning och kvalitétsskontroll av tilltänkt vattentäkt, dels geotekniska/geo-hydrologiska förutsättningar. Vidare har läget av några tomtplatser i sydvästra delen omstuderats för att undvika konflikt med riksintresset. För att så långt möjligt tillvarata befintliga naturvärden har bestämmelserna angående de allmänna platser som betecknas "NATUR" reviderats. Planens genomförandetid har minskats till i princip 10 år.

Visby den 5 december 1990



Ulf Johansson
stadsarkitekt



Björn Andersson
planarkitekt

Antagen av KF 1991-04-15 §97

Laga kraft 1991-05-15