

TOFTA
DP 2002-06-18

26.

Handlingar tillhörande
detaljplan för del av
KROKSTÄDE 1:55
Tofta socken, Gotlands
kommun

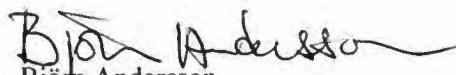


Lagakraftintyg för detaljplan för TOFTA Krokstade 1:55

Byggnadsnämnden beslutade 2002-06-18, § 147 att anta ett förslag till detaljplan för Krokstade 1:55 i Tofta, Gotlands kommun, daterat 2002-03-06 (rev 2002-06-05).

Enligt kommunens diarium har vid överklagandetidens utgång beslutet inte överklagats. Det har till följd härav vunnit **laga kraft den 10 juli 2002**.

För byggnadsnämnden


Björn Andersson
tf stadsarkitekt

Kopia till:

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

Tekniska förvaltningen

Ann-Marie Karlström/Stadsarkitektkontoret

Anita Brunk/Stadsarkitektkontoret

Lilian Öman/Stadsarkitektkontoret

Elisabet Molin/Stadsarkitektkontoret

DETALJPLAN FÖR**DEL AV TOFTA KROKSTÄDE 1:55****GOTLANDS KOMMUN****PLANBESKRIVNING****Handlingar**

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning, behovsbedömning för MKB (miljökonsekvensbeskrivning) samt genomförandebeskrivning.

Till förslaget har även en fastighetsförteckning upprättats.

Planen syfte

Syftet med planen är att ge möjlighet att bebygga Krokstäde 1:55 med friliggande småhus på avstyckningsbara tomtplatser. Bebyggelsen ska kunna vara avsedd för både helårs- och fritidsboende.

Plandata

Planområdet är beläget öster om väg 140 inom området Tofta Södra. Området ligger ca 200 m från Östersjön.

Totalt omfattar området ca 6 ha.



Markägoförhållande Planområdet är i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut Planområdet ligger enligt översiktsplanen Vision Gotland 2010 inom område som har beteckningen "övrig mark" där PBL:s och MB:s¹ generella regler ska tillämpas. Byggnadsnämnden har ställt sig positiv till planläggning. Villkoren har reglerats i plankostnadsavtal som undertecknats i juli 2001 av markägaren och byggnadsnämnden.

Bestämmelser En mindre del, ca 0,2 ha, av den västra delen av planområdet ligger inom strandskyddsområde och naturreservat.

Förutsättningar och förändringar

Mark, vegetation Planområdet är bevuxet med äldre barrskog. Väster om Åsvägen sluttar området ner mot havet. I övrigt är området relativt plant. Området nordväst om fornlämningen är något sankt. Detta område är i planen utlagt som naturområde. Totalt omfattar förslagna naturområden ca 2,2 ha. I planen är området som omfattas av strandskydd föreslaget som kvartersmark. Kommunen kommer därför att ansöka om upphävande av strandskyddet i denna del.

Geotekniska förhållanden Bergrunden är överlagrad med ett jordtäckte med stor genomsläpplighet bestående av sand och/eller grus. Bebyggelseområdena i omedelbar anslutning i söder och väster samt området norrut har bedömts som lämpliga ur grundläggnings-synpunkt. För att undvika problem med anslutning till VA-nätet får endast källarlösa hus uppföras enligt planbestämmelserna. I samband med bygglovsansökan ska grundläggningsförhållandena klargöras för varje enskild fastighet. Någon översiktlig geoteknisk undersökning inom föreslaget planområde anses med hänvisning till ovanstående inte vara nödvändig.

Fornminnen En registrerad fornlämning finns i planområdets sydöstra del.

Bostäder Planområdet är idag obebyggt. Förslaget omfattar 15 nya tomtplatser för friliggande småhus. Områdets läge gör att det kan vara attraktivt för såväl helårs- som fritidsboende. För att den nya bebyggelsen inte ska avvika i alltför stor grad från befintlig innebär planbestämmelserna vissa begränsningar av byggnadernas utformning. Tillåten byggnadsarea, inklusive komplementbyggnader, är föreslagen till högst 180 m² per tomt.

¹ PBL = plan- och bygglagen, MB = miljöbalken

Vidare begränsas byggrätten till en våning. För att ge möjlighet för varierad bebyggelse regleras ej byggnaders höjd.

Vägar och trafik

Tillfart till området sker via den befintliga infarten från väg 140. Inom planområdet finns en befintlig grusväg, Åsvägen, som förvaltas av en vägförening. En ny lokalgata ska anläggas i planområdets norra del. Vägområdets bredd för befintliga vägar är 15 m vilket bredare än normalt, men ansluter till utformningen av vägområdena söder om planområdet. Buller från länsväg 140 ligger under riktvärdet inne på byggbar kvartersmark.

Kollektivtrafik

Väg 140 trafikeras med buss i linjetrafik. Hållplats finns i närheten av planområdet.

Handel

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Tofta campingplats.

Teknisk försörjning

El, tele samt kommunalt vatten och avloppsnät finns framdraget längs Åsvägen som löper genom området. För tomterna längs den nya planerade lokalgatan krävs en utbyggnad av ledningarna. Se även genomförandebeskrivningen.

Administrativa frågor**Genomförandetid**

Planens genomförandetid går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Planförfattare

Planförslaget har upprättats av Susanna Collin på uppdrag av markägaren.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2002-03-06

Christine Edström
Christine Edström
stadsarkitekt

Anders Rahnberg
Anders Rahnberg
planarkitekt

Byggnadsnämnden
har den 18/6 19 02 §143
antagit detta förslag. Beslutet
vann laga kraft 18/7 19 02
betygas i tjänsten
<i>Viktor Affman</i>

DETALJPLAN FÖR**DEL AV TOFTA KROKSTÄDE 1:55****GOTLANDS KOMMUN****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Tidplan	Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunen under våren 2002. Innan detaljplanen antas ska ett avtal som reglerar villkoren för anslutningen till det kommunala VA-nätet och anläggandet av lokalgatan upprättas mellan exploatören och Tekniska förvaltningen. Exploateringen av området kommer att ske i två etapper. När planförslaget vunnit laga kraft kan bygglov beviljas och erforderlig fastighetsbildning ske för tomterna längs Åsvägen, etapp 1. Etapp 2 som omfattar tomterna längs den nya lokalgatan påbörjas inte förrän tomterna inom etapp 1 är sålda. Bygglov för tomterna längs den nya lokalgatan kan beviljas först när det kommunala ledningsnätet och gator är utbyggda.
Genomförandetid	Planens genomförandetid går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla. Kommunen kan dock ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.
Huvudmannaskap	Kommunen ska inte vara huvudman för allmän platsmark. Befintlig väg (Åsvägen) förvaltas idag av vägförening som även kommer att förvalta befintlig infartsväg från väg 140 och den nya lokalgatan. Exploatören ska iordningställa den nya lokalgatan. Naturområdet ska vara samfällt för fastigheterna inom planområdet och förvaltas av de delägande fastigheterna enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.
Ekonomiska frågor	Planförslaget innebär en kommunal investering i utbyggnaden av VA-nätet. Utbyggnaden finansieras via anslutningsavgifter. För etapp 1 betalas anslutningsavgift av de blivande tomtägarna i samband med byggnation på den enskilda tomterna.

Kostnaden för anslutningen av bebyggelsen i etapp 2 regleras genom avtal mellan kommunen och exploatören.

Kostnaden för utbyggnad av lokalgatan betalas av exploatören.

Exploatören bekostar fastighetsbildning.

De blivande tomtägarna ska svara för bebyggelse och anläggningar inom respektive tomtplats, samt även kostnaden för anslutningar till el- och telenät.

Fastighetsbildning mm

Då planen vunnit laga kraft kommer avstyckning att ske. I samband med avstyckningsförrättningen bör ändringsförrättning enligt anläggningslagen verkställas för justering av Rangstade vägförenings verksamhetsområde samt upptagande av de nya fastigheterna i vägföreningen.

Naturområdet ska vara samfällt för fastigheterna inom planområdet. Bildande av marksamfällighet sker i samband med avstyckning av tomterna. För att säkerställa markåtkomsten ska kommunen ansöka hos länsstyrelsen om ett förordnande enligt 6 kap 19§ plan- och bygglagen. Meddelar länsstyrelsen ett sådant förordnande innebär det att allmänna platser utan ersättning ska upplåtas till huvudmannen.

Strandskydd

Ett mindre område i planområdets västra del omfattas av strandskydd. Kommunen ska hos länsstyrelsen hemställa om upphävande av strandskyddet enligt 15§ miljöbalken.

Teknisk försörjning

Tomterna längs Åsvägen kan redan nu anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkter anvisas av Tekniska förvaltningen. Före anslutning av tomterna längs den nya lokalgatan måste utbyggnad av det kommunala nätet ske.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Susanna Collin på uppdrag av exploatören. Samråd har skett med Johan Stengård, Lantmäteriet, och Evald Norragård, Tekniska förvaltningen.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2002-03-06

Byggnadsnämnden
har den 18/6 19 02 § 197
antagit detta förslag. Beslutet
vann laga kraft 10/7 19 02
betygas i tjänsten
Khan Olsson

Christine Edström
stadsarkitekt

Anders Rahnberg
planarkitekt



Kopia

GOTLANDS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN	
2002-09-16	
Diarium 25762	Diarisplanbeteckn.

**Ansökan om upphävande av naturreservat och strandskydd enligt
7 kap. miljöbalken inom ett område där detaljplaneläggning planeras
genomföras på fastigheten Tofta Krokstade 1:55 i Gotlands kommun**

Beslut

Länsstyrelsen upphäver, med stöd av 7 kap. 7 och 15 §§ miljöbalken, härmed gällande förordnande om naturreservat Gotlandskusten och gällande strandskydd enligt 7 kap. 5 och 16 §§ nämnda balk, inom föreslagen detaljplan för rubricerad fastighet.

För upphävandet skall följande villkor gälla

- Detta beslutet börjar gälla samtidigt som föreslagen detaljplan vinner laga kraft.
- Om området upphör att ingå i detaljplan inträder omedelbart åter strandskyddet och naturreservatet utan föregående beslut om detta.

Bakgrund

Byggnadsnämnden i Gotlands kommun inkom den 25 mars 2002 i skrivelse med en ansökan om upphävande av strandskydd och naturreservat inom kvartersmark inom ett område där detaljplaneläggning planeras genomföras på Tofta Krokstade 1:55 i Gotland kommun. Länsstyrelsen har i samråd, den 3 januari 2002, och i samband med utställningsskedet den 21 maj 2002, yttrat sig över det aktuella förslaget till detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bebygga Krokstade 1:55 med friliggande småhus på avstyckningsbara tomter. Bebyggelsen ska kunna vara avsedd för både helårs- och fritidsboende.

Motivering

Bestämmelserna om skydd av områden finns i 7 kap. miljöbalken, MB.

För det aktuella området gäller strandskydd enligt 7 kap. 13 § MB. Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

I 7 kap. 16 § MB stadgas att inom strandskyddsområde får inte 1. nya byggnader uppföras, 2. byggnader ändras så att de kan tillgodose ett väsentligen annat ändamål än det de tidigare använts till, 3. grävningsarbete eller andra förberedelser utföras för bebyggelse som avses i 1 och 2, 4. andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, eller 5. andra åtgärder vidtas som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Enligt Länsstyrelsens beslut den 26 april 1993 gäller inom all den mark längs kusten som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 14 § MB även förordnande om naturreservat enligt 7 kap. 4 § samma balk, vilket innebär att det är förbjudet enligt 5 § att utan Länsstyrelsens tillstånd uppföra ny byggnad eller att ändra befintlig byggnad genom tillbyggnad, ombyggnad eller andra åtgärder som påverkar dess yttre utseende.

Området är även av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § MB och för de sammantagna natur- och kulturvärdena enligt 4 kap. MB med särskilt beaktande av friluftslivets intressen. Åtgärder inom sådana områden får inte medföra påtaglig skada på riksintressena.

Enligt 7 kap. 15 § MB kan regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, i detta fall Länsstyrelsen, förordna att ett strandskyddsområde som avses ingå i en detaljplan eller omfattas av områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (1987:10) inte längre skall omfattas av strandskydd, om det finns särskilda skäl. Upphör området att ingå i detaljplan eller att omfattas av områdesbestämmelser inträder åter strandskydd.

Kommunens och länsstyrelsens möjligheter att bilda naturreservat är stadgat enligt 7 kap. 4-6 §§ MB.

Enligt 7 kap. 7 § MB kan länsstyrelsen eller kommunen helt eller delvis upphäva beslut som den har meddelats enligt 4-6 §§, om det finns synnerliga skäl.

Enligt 7 kap. 7 § får beslut om upphävande eller dispens meddelas endast om intrånget i naturvärdet kompenseras i skälig utsträckning på naturreservatet eller på något annat område.

Länsstyrelsens bedömning

Såsom anförts ovan är den aktuella fastigheten delvis belägen inom område där det råder strandskydd och förordnande om naturreservat Gotlandskusten. Området är även av särskilt riksintresse för allmänhetens friluftsliv. Med hänsyn härtill bör det enligt Länsstyrelsens mening råda stor restriktivitet i fråga om upphävande av strandskydd och naturreservat.

Det aktuella planområdet inom strandskydd och naturreservat är beläget öster om väg 140 inom området Tofta södra, ca 70 meter från Östersjön.

Enligt detaljplaneförslaget går gränsen för strandskyddet och naturreservatet parallellt med gränsen för den planerade byggrätten.

Det aktuella föreslagna planområdet gränsar i söder bla mot ett område med gällande byggnadsplan från den 23 april 1955. Denna plan sträcker sig väster ut, praktiskt taget ända fram till väg 140. Strandskyddet och naturreservatet inom denna plan är sedan tidigare upphävt.

Bebyggelsen utmed väg 140, väster och norr om det nu föreslagna planområdet ligger utanför detaljplanlagt område med fastigheterna delvis inom strandskydd och naturreservat.

Skäl för upphävande av naturreservat och strandskydd:

- Länsstyrelsens bedömning är att den aktuella delen av planområdet som ligger inom strandskydd och naturreservat genom väg 140 är avskilt från den egentliga stranden på ett sådant sätt att området ur allmän synpunkt saknar intresse för allmänhetens tillträde till och upplevelse av stranden.
- I och med att den föreslagna detaljplan inte heller tillåter byggnader inom gällande strandskydd och naturreservat anser Länsstyrelsen att detaljplanens föreslagna utformning väsentligen minskar den planerade exploaterings påverkan på kvarvarande strandskydd och naturreservat.
- Länsstyrelsen anser även att den del av planen som omfattas av strandskydd och naturreservat endast utgör ett mindre tillägg till ett område där strandskydd och naturreservat redan är upphävt.

Länsstyrelsen kan heller inte anse att ett upphävande av strandskyddet och naturreservatet på den aktuella platsen skulle innebära att livsvillkoren för djur- och växtarter skulle väsentligen försämrats eller att det skulle medföra någon påtaglig skada på rådande riksintressen i området.

Länsstyrelsen anser därför sammantaget att synnerliga respektive särskilda skäl, anförda ovan, får anses föreligga och att syftet med strandskyddet och naturreservatet på den aktuella platsen kan anses överspelat så att Länsstyrelsen med stöd av 7 kap. 7 och 15 §§ MB bedömer att ett upphävande av strandskyddet och naturreservatet inom det aktuella detaljplaneförslaget kan medges.

Området ingår i ett bebyggelseområde och är därför av marginell betydelse från naturvårdssynpunkt. Den ifrågavarande delen av det förordnade naturreservatet bör därför kunna upphävas utan att intången i naturvärdet kompenseras.

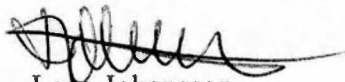
Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Miljödomstolen vid Stockholms tingsrätt, se bilaga.

Upplysningsvis meddelar Länsstyrelsen att Naturvårdsverket har rätt att överklaga detta beslut.

Beslutande m.m.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsjurist Lena Johansson, beslutande, antikvarie Tor Sundberg, t.f. naturvårdsdirektör Stellan Hedgren och planarkitekt Gunnar Gustafsson, föredragande.


Lena Johansson
Gunnar GustafssonBifogas

Översiktskarta/Situationsplan&/Ritning/Beskrivning

Hur man överklagar

Kopia till

Naturvårdsverket

Byggnadsnämnden i Gotlands kommun

Upphävande av strandskydd och
naturreservat enl 7 kap miljöbalken

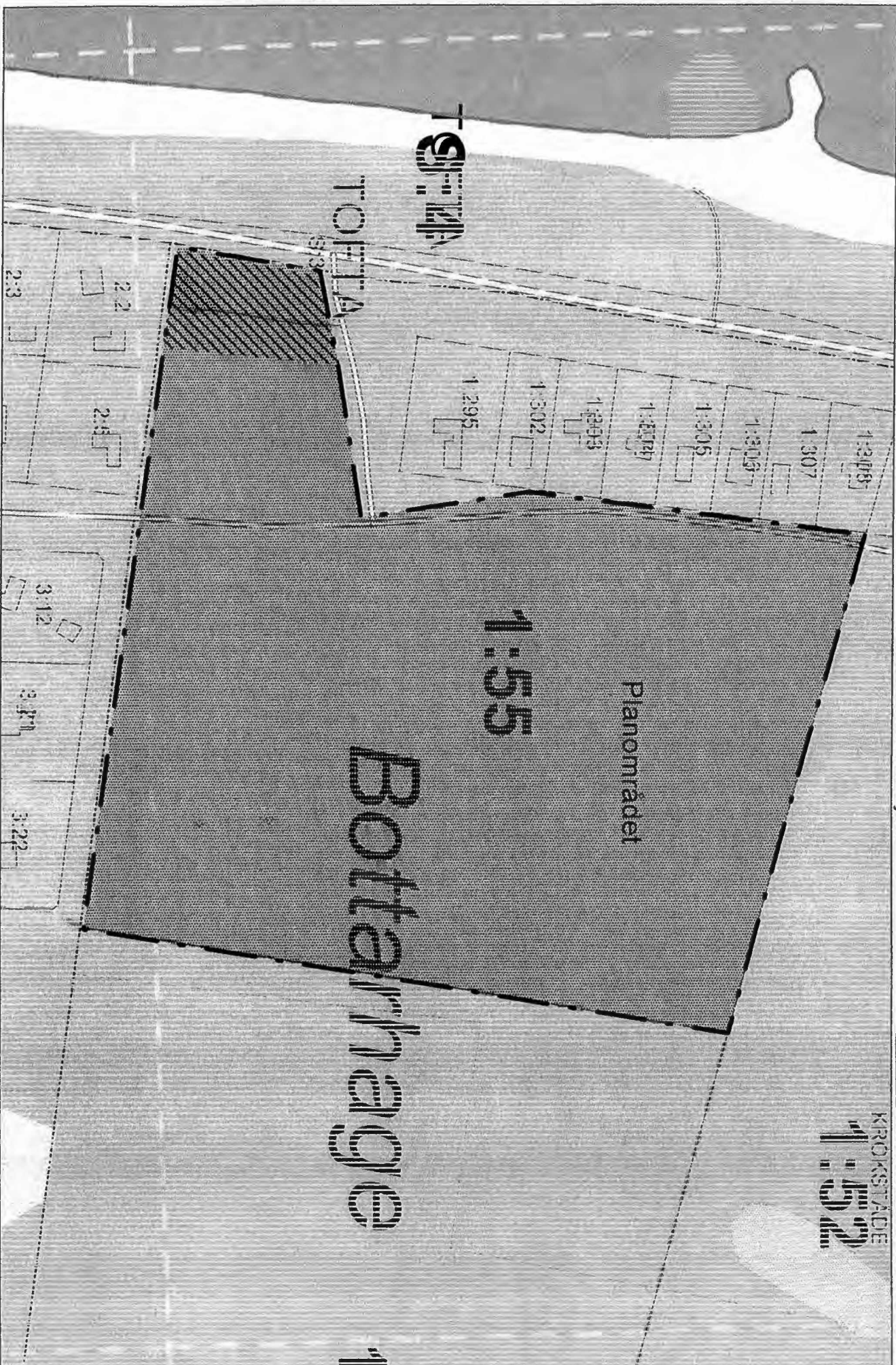


Strandskydd



Riksintresse för friluftsliv

KROKSTÄDE
1:552



HUR MAN ÖVERKLAGAR HOS MILJÖDOMSTOLEN

Om ni är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan Ni överklaga detta hos Miljödomstolen.

Det gör ni genom att i ett brev till Miljödomstolen

- Tala om vilket beslut Ni överklagar, t.ex. genom att ange ärendets diarienummer
- Redogöra för dels varför Ni menar att Länsstyrelsens beslut är felaktigt, dels hur Ni anser att beslutet skall ändras.

Ni undertecknar brevet, förtydligar namnteckningen och uppger postadress och telefonnummer.

Om ni har andra handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med detta.

Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.

Brevet skall lämnas/skickas till Länsstyrelsen och inte direkt till Miljödomstolen

Länsstyrelsens adress och telefonnummer är

Länsstyrelsen i Gotlands län

621 85 VISBY

0498- 29 21 00

Länsstyrelsen måste ha fått Ert brev *inom tre veckor från den dag ni fick beslutet*, annars kan Ert överklagande inte tas upp.

Om något är oklart, ring eller skriv till Länsstyrelsen.