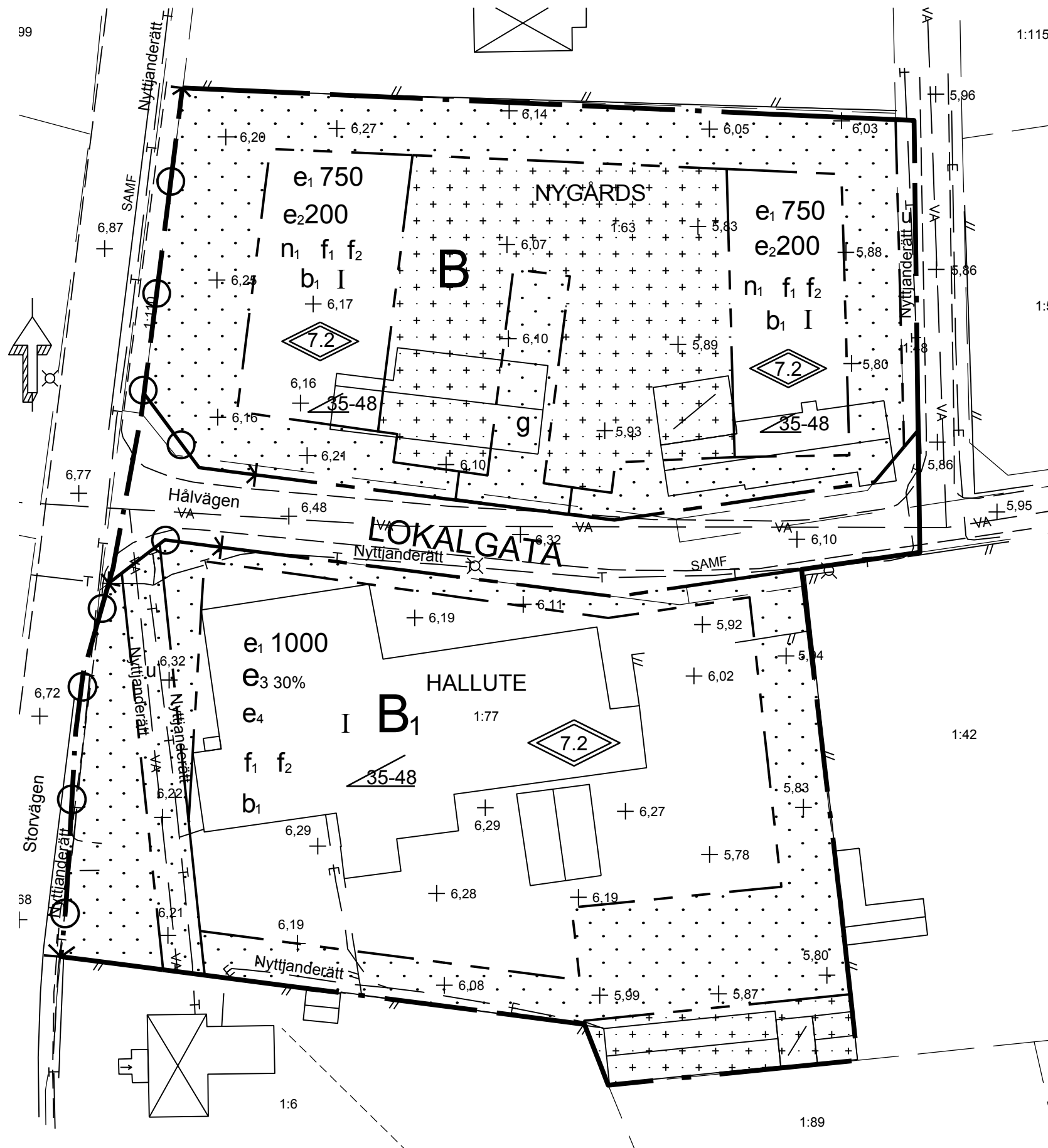




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Planområdet ansluter till kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö av sådan karaktär som avses i 3 kap 10 § PBL. För att tydliggöra hur ny bebyggelse ska utvecklas i planområdet har ett gestaltungsprogram tagits fram.
Gestaltungsprogrammet är en del av detaljplanen. All lovgivning ska utgå från de riktlinjer som anges i detta.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

- B Bostäder
- B1 Bostäder i kombination med mindre, ej störande, service- eller handelsverksamhet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e1 0,0 Minsta fastighetsareal inom kvarteret
- e2 200 Största byggnadsarea. Bebyggelse på respektive tomtplats får utgöras av en huvudbyggnad (innehållande en bostad) inkl komplementbyggnader; en gäststuga om maximalt 50 m² och uthus
- e3 30% Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- e4 Byggnadsarea för service- eller butiksytta ska utgöra högst 25 % av den totala fastighetsarean

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för angöring och sophantering
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- n1 Markens nivå får inte ändras
- Staket eller mur högre än 1, 2 m får ej uppföras mot gata
- Häck ska planteras i tomtgräns mot gata

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje mot huvudgata (Storvägen)
Huvudbyggnader kan sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns

Utformning

- Högsta totalhöjd i meter på huvudbyggnad
- Minsta resp. största taklutning i grader för huvudbyggnad
För komplementbyggnad är största taklutning 30 grader
- Högsta antal våningar, utöver detta kan vind inredas

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,2 meter
Huvudbyggnad (huvudvolymen) ska utföras med sadeltak och med en största bredd av 7,6 meter
Huvudbyggnad mot huvudgata (Storvägen) ska placeras med taknock i nord-sydlig riktning

Utseende

- Fasad ska utgöras av puts eller träpanel
- Tak (huvudbyggnad) ska utgöras av rött lertegel eller svart slät plåt

Byggnadsteknik

- Endast källarlösa hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Region Gotland är inte huvudman för allmän plats

Till planen hör:
☐ Planprogram
☐ Planbeskrivning
☐ Genomförandebeskrivning

☐ Miljökonsekvensbeskrivning
☐ Fastighetsförteckning
☐ Samrådsredogörelse
☐ Illustrationskarta

☐ Utlåtande efter utställning
☐
☐

Detaljplan för

Ardre Hallute 1:77 och Nygårds 1:63
Region Gotland

	Beslutsdatum	Instans
	Godkännande	
	Antagande	RF
	2013-11-25	§ 114
Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2012-09-26	Laga kraft	
	2013-11-30	
 Ann-Sofi Lindskog avdelningschef	 Anders Rahnberg planchef	Aktnr 09-P-238



Detaljplan för
Ardre Hallute 1:77 och Ardre Nygårds 1:63 m fl
Region Gotland

ANTAGANDEHANDLING
Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2012-09-26

Dnr BN 2010/938



Antagen av RF 2013-11-25 §114

Laga kraft 2013-12-30

Aktnr 09-P-238

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar;

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med illustrationer
Genomförandebeskrivning
Gestaltningssprogram

Till detaljplanen hör även;

Grundkarta och fastighetsägarförteckning
Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2011-02-03, kompletterad 2012-12-21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syftar till att pröva lämpligheten av att komplettera fastigheterna Ardre Hallute 1:77 och Ardre Nygårds 1:63 med bostadsbebyggelse. Gällande detaljplan reglerar de båda fastigheterna som industrimark. Då den tidigare snickerifabriken och glasmästeriet har flyttat är det angeläget och ett allmänt intresse att de båda, i Ljugarn centralt belägna fastigheterna, i relation till omgivande bostadsbebyggelse ändras från att vara industrimark till mark för bostadsändamål. Mindre handelsverksamhet föreslås också kunna integreras på den södra fastigheten Ardre Hallute 1:77. Totalt kan maximalt 11 bostadsenheter tillkomma inom planområdet.

Gällande detaljplan reglerar de båda aktuella fastigheterna som industrimark, vilket innebär att det finns en juridisk rättighet att utveckla ny industriverksamhet här. I dag är detta ett mycket olämpligt markutnyttjande i relation till omgivande bostadsbebyggelse och områdets centrala läge. De aktuella fastigheterna utgör därför ett s k omvandlingsområde, där en ändrad markanvändning måste prioriteras. Denna positiva förändring av fastigheterna torde inte öka belastningen på VA-kollektivet, då bedömningen är att en ny industriverksamhet skulle få en likvärdig belastning, som föreslagen bostadsbebyggelse, på VA-nätet. Något motsvarande omvandlingsområde finns inte i Ljugarn.

Fastigheterna ansluter till kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö av sådan karaktär som avses i 3 kapitlet, 10 §, i Plan- och bygglagen. För att tydliggöra hur ny bebyggelse kan utvecklas i planområdet har, som en del av detaljplanen, ett gestaltningssprogram tagits fram. Byggnadernas volym och lämplig utformning av bebyggelsen redovisas i detta. All lovgivning ska utgå från de riktlinjer som anges i gestaltningssprogrammet.

PLANDATA

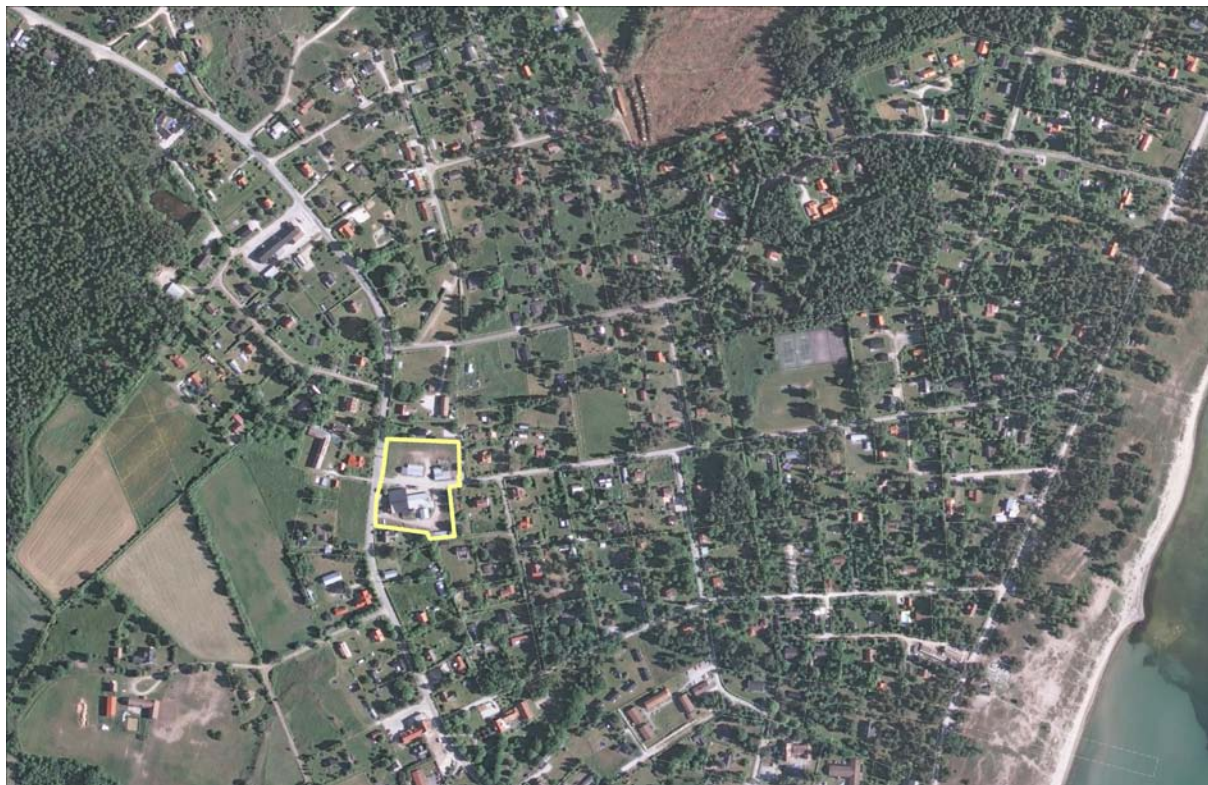
Läge och areal

Planområdet är beläget i utkanten av Ljugarns centrala delar. Området ansluter mot Störvägen i väster. I norr, söder och öster ansluter befintlig villabebyggelse.

Planområdet omfattar ca 0,75 ha.

Markägoförhållanden

All tomtmark inom planområdet är i privat ägo. Vägmarken utgör samfällt område.



Ortofoto med planområdets läge

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen och allmänna intressen

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2 §, miljöbalken (MB) jämlikt 4 kap 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjandet. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. I övrigt berörs inga riksintressen.

Barnkonventionen

Kommunfullmäktige beslutade 2010-03-29, § 39, att en barnchecklista ska användas som underlag vid beslut i nämnder då ärende berör barn under 18 år.

Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som rör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet, då de är en förutsättning för god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs också genom remissförfarandet under planprocessen.

Översiktliga planer och kommunala beslut

Enligt översiktsplanen för Gotland – Bygg Gotland – antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2010 (laga kraftvunnen 2010-07-15) utgör Ljugarn ett detaljplanelagt område.

"Ljugarns självklara plats som sommarparadis bygger på en drygt hundraårig tradition, med sin långa sandstrand och raukfält. Ljugarn har en viktig servicefunktion för boende i dess omland med bland annat livsmedelshandel, frisersalong, bank, bageri och restaurang. Ett stort bebyggelsetryck i kombination med många gånger inte aktuella detaljplaner kräver en övergripande planeringsinsats för en hållbar utveckling av en av Gotlands första turistparadis. I dagsläget krävs en uppgradering av vatten- och avloppsverken för att kunna hantera en utveckling."

Gällande detaljplan

Det aktuella planområdet ingår i ändring av detaljplan (byggnadsplan) för Ljugarn inom Nygårds 1:48 med flera fastigheter inom Ardre socken fastställd den 6 augusti 1959. Marken är reglerad för industriändamål.

Kulturhistorisk byggnadsinventering

Byggnadsnämnden beslutade, Bn § 29 /2000, att en under 1984 framtagna kulturhistorisk byggnadsinventering ska ligga till grund för utformning och gestaltning av nyttillkommen bebyggelse i Ljugarn.

Beslut om planläggning

Byggnadsnämnden beslutade den 2 februari 2011, BN § 12, att ge planeringsavdelningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Ardre Hallute 1:77 och Ardre Nygårds 1:63 med syfte att ändra markens användning från industri till bostäder.

Planförfarande

Planprocessen genomförs med normalt planförfarande.

MILJÖPÅVERKAN

Behov av miljöbedömning

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning därför ska göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Denna så kallade behovsbedömning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Kommunens ställningstagande

Ett ställningstagande till behovet av miljöbedömning har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen 2010-12-07. I denna framgår att kända förhållandena om området och planansökan innebär, enligt kommunens bedömning, inte risk för påverkan på miljö, hälsa med flera faktorer av sådan omfattning att en miljöbedömning ska krävas. Däremot behöver förekomsten av markföroreningar utredas och eventuellt åtgärdas, men detta motiverar inte krav på miljöbedömning enligt MKB. Utrednings- och undersökningsresultatet ska klarlägga omfattning och nödvändiga åtgärder som erfordras inom planområdet.

Länsstyrelsen samtycker, i samrådsyttrande 2010-12-16, till kommunens ställningstagande att en miljöbedömning inte krävs. Det är tillräckligt att markföroreningar ska utredas och om behövt åtgärdas.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av AB Pentacon. Kompletterande fältundersökningar i form av jord- och grundvattenprovtagningar har genomförts 2012-12-06. Syftet är att översiktligt undersöka förekomst av förorening i mark och föreslå eventuella åtgärder.

På fastigheten Ardre Hallute 1:77 har sågverksamhet och sedermera snickeri bedrivits. Hantering av impregneringsmedel har skett i liten skala. Miljö- och hälsopåverkan från den tidigare verksamheten bedöms som måttlig. Byggnaderna på fastigheten Ardre Nygårds 1:63 har använts till glasmästeri, förråd och lager.

Undersökningen visar generellt låga metallhalter och organiska ämnen i jord. Analyser av grundvatten visar även på låga nivåer.

Inom ett begränsat område av fastigheten Ardre Hallute 1:77, förekommer något förhöjda halter PA H (polycykliska aromatiska kolväten). Föroreningarna kan troligen hänföras till kolupplag alternativt från tidigare kemikalieförråd. Strax intill uppträder förhöjda värden av kadmium (Cd), vilka troligen hänförs till färger som förvarats/använts i kemikalieförrådet. Åtgärds mål vid sanering ska sättas med avseende på hur fastigheten långsiktigt ska användas. Den aktuella fastigheten planeras för permanentbostäder, varför åtgärds målet ska sättas till den generella riksvärdesnivån, KM. Detta innebär krav på sanering av påträffade föroreningar, vilket innebär att ca 180 m³ jord ska åtgärdas. Åtgärderna ska vara vidtagna och verifierade innan detaljplanen antas.

Övriga miljöeffekter

De miljöeffekter som i övrigt kan förutses är i huvudsak trafikbuller. Antalet trafikrörelser per dygn på Störvägen (länsväg 144) uppgick vid mätning i augusti 2010 till 944 trafikrörelser och vid mätning i november samma år till 500 st. På den aktuella sträckan är det 30 km hastighetsbegränsning.

Den planerade bebyggelsen genererar inte något märkbar förändring av antalet trafikrörelser i relation till tidigare verksamhet i området. Planerad bebyggelse ska utformas så att riktvärden för bullernivåer såväl inom- som utomhus uppfylls.

Den planerade bebyggelsen medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planens genomförande medför inte risker för människors hälsa eller för miljön.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur- och kulturvärden

Ljugarns samhälle

Ljugarn utvecklades under 1800-talet till en för gotländska förhållanden betydelsefull handelsplats för export av bland annat kalk, spannmål och trävaror. Under 1900-talets början etablerades flera pensionat och många sommarvillor, vilka förutom de stora naturvärdena bidrog till Ljugarns utveckling som bad- och turistort.

Fram till i dag har bebyggelsen successivt förtätats med permanent- och fritidsboende öster och väster om Störvägen samt norrut mot Vitvårs fiskeläge.

Kulturmiljö

Ljugarns bebyggelseområde, som sträcker sig från Vitvärns fiskeläge i norr till hamnen i söder, utgör en enhetlig och sammanhängande karaktär som bör bevaras och som har ett stort kulturhistoriskt värde. En kulturhistorisk byggnadsinventering genomfördes av bebyggelsen i de centrala delarna av Ljugarn under 1980-talet (daterad 1984).

Byggnadsinventeringen omfattar all bebyggelse längs Störvägen, från fiskehamnen i söder till den tidigare snickerifabriken, på de aktuella fastigheterna, i norr. Bebyggelsen längs Störvägen utgörs till största delen av panelklädda 1800-tals bulhus mellan några äldre gårdar och handelshus. Även de stora tidsenliga sommarvillorna från början av 1900-talet, längs den södra delen av Strandvägen, har ett stort kulturhistoriskt värde.

Snickeribyggnaden är en av de i byggnadsinventeringen utpekade byggnaderna med ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden är ett f d bostadshus i 1,5 plan med en tillbyggd fabrikslokal från 1912. Arkitekturen är tidstypisk med fasader i faluröd läktpanel, vita - delvis ursprungliga - snickerier och pannplåt på taket. Byggnaden har sedermera byggts till i olika omgångar. De ursprungliga delarnas karaktär är bevarad och har i sitt sammanhang ett kulturhistoriskt värde.

Enligt beslut i byggnadsnämnden ska denna kulturhistoriska byggnadsinventering ligga till grund för ny bebyggelses utformning och gestaltning i Ljugarn. Dessa förutsättningar överförs, förtydligas och utvecklas i detaljplanens tillhörande gestaltungsprogram.



Gatubild och karaktär

Störvägens gatubild inramas av den äldre kulturhistoriska bebyggelsen omgiven av lummig grönska. I det aktuella avsnittet av Störvägen är huvudbyggnaderna oftast placerade cirka 10 meter från vägen, vilket skapar goda förutsättningar för plantering av träd och buskar på förårdsmarken. Detta ger Ljugarn en särskild karaktär och en förtäring av en lummig "trädgårdstad".

Den aktuella utbyggnaden föreslås utformas så att befintliga kvaliteter och förutsättningar tillvaratas och utvecklas. Den nya bebyggelsen ska inlemmas på samma avstånd från vägmark och avrundas med häckplantering i tomtgräns. Den föreslagna bebyggelsens skala ska utgå från omgivningens.



Den tidigare verksamheten

På de aktuella fastigheterna pågick såg- och snickeriverksamhet från 1912 till 2010. Sågen uppfördes 1918 och var ursprungligen en andelssåg, som drevs av de kringboende bönderna. I Ljugarn fanns ett antal upplagsplatser för timmer som torkades inför sågning, varav fastigheten Ardre Nygårds 1:63 utgjorde den sista. Denna mark var tidigare åker, vilken inköptes till verksamheten under 1940-talet. Såghanteringen upphörde 2003, medan snickeriverksamheten inklusive ett glasmästeri upphörde 2010.

Befintlig bebyggelse

Förutom snickeribyggnaden utgörs befintlig bebyggelse på fastigheten Ardre Hallute 1:77 av garage, såghus/hyvelbyggnad, lager- och förrådshus. Den primära målsättningen är att de äldre delarna av snickeribyggnaden ska bevaras och byggas om till bostäder och eventuell service- eller handelslokal. Övriga byggnader avses rivas.

Befintlig bebyggelse på fastigheten Ardre Nygårds 1:63 utgörs av glasmästeri- och förrådsbyggnader. Dessa kommer att rivas.



Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Skulle fornlämningar trots allt påträffas i samband med markarbeten skall arbetet omgående avbrytas och länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kapitlet 10 § lagen om kulturminnen med mera.

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten sluttar svagt mot sydost och Östersjön.

Marken utgörs av körytor av grus och sand. Övriga ytor utgörs mestadels av gräs, som avrundas med buskar och mindre träd mot tomtgräns.

Mark- och grundvattenförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken huvudsakligen av sand ovan en sedimentär berggrund.

Grundvattenytan bedöms ligga 2-3 meter under markytan, men ligger troligen högre vid stor nederbörd. Jordens genomsläpplighet bedöms vara 0,1 mm/tim – 1 m/tim i sand och högre i grusig/sandig jord.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har inte genomförts. Däremot framgår det i den genomförda översiktliga miljötekniska markundersökningen att det övre jordlagret (0 - 0,2 meter) till stora delar består av fyllnadsjord (mulljord samt spill av bark- och trärester). Övriga lager består av sand med inslag av grus.

I normalfallet kan grundläggning utföras på naturligt lagrad jord. Det åligger varje fastighetsägare att i samband med bygglovansökan kontrollera de geotekniska förhållandena på respektive tomt.

Radon

Radonundersökning har inte genomförts, eftersom planområdet inte ligger inom riskområde för radon. Om inte mätningar kan bekräfta låg risk för radon ska byggnader där personer vistas mer än tillfälligt utföras radonskyddade.

Enligt radonkartan är risk för markradon låg. För att kunna ta ställning till om radonskydd erfordras bör en markundersökning genomföras i samband med bygglovansökan.

Vatten och avlopp

Enligt kommunens översiktsplan krävs en uppgradering av vatten- och avloppsverken för att kunna hantera en utveckling av Ljugarn. De aktuella fastigheterna ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och är redan ianspråktaga för industriändamål.

Då den tidigare verksamheten upphört är det ur störningssynpunkt ett angeläget och allmänt intresse att de centralt belägna fastigheterna får en lämplig användning och ändras från industrimark till bostadsändamål. En sådan förändring torde inte medföra större belastning på kommunens vatten- och avloppssystem än vad en förväntad ny verksamhet av industrikaraktär skulle innebära.

Bebyggelseområdet

Bebyggelsen

Den föreslagna bebyggelsen ska lokaliseras så att den inordnas i det rådande bebyggelsemönstret i Ljugarn. På tomtplatser mot Störvägen ska därför huvudbyggnader placeras 10 meter från vägmarg. I likhet med övrig bebyggelse längs Störvägen ska dessa byggnaders taknock placeras i nord-sydlig riktning. Övrig bebyggelse formeras kring lokalatorna.

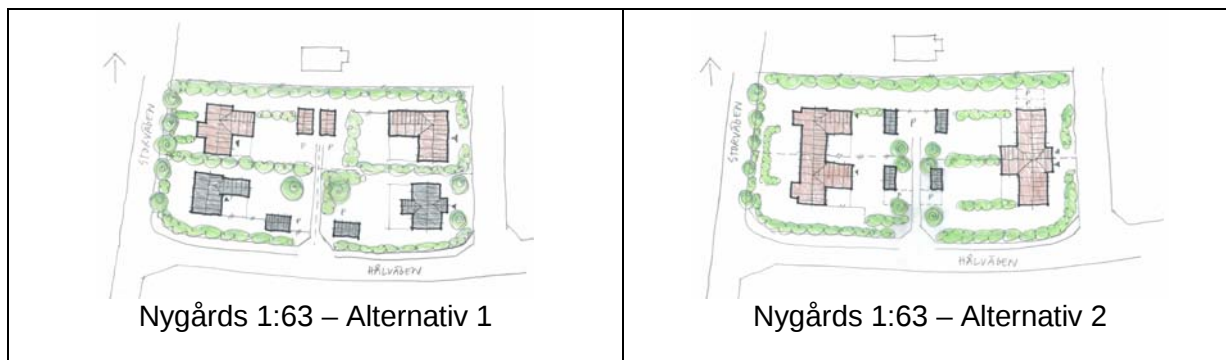
För att förstärka den gröna karaktären föreslås att varje tomtplats ska omges av häckplantering. En planbestämmelse reglerar att plank eller mur högre än 1,2 meter inte får uppföras i tomtgräns mot gata. Markens nivå får inte ändras.

Förslaget innebär att området maximalt kan inrymma 11 bostadsenheter. Antalet tomter regleras i särskild bestämmelse.

Aldre Nygårds 1:63

De föreslagna fyra nya bostadshusen ska placeras längs Störvägen respektive Fjärdingsmansvägen. Huvudbyggnaderna kan uppföras fristående eller vara sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Endast en bostad, i ett plan med inredd vind, godtas på respektive tomtplats. På fastighetens centrala delar kan endast mindre komplementbyggnader uppföras – här ska också finnas plats för lummiga trädgårdar.

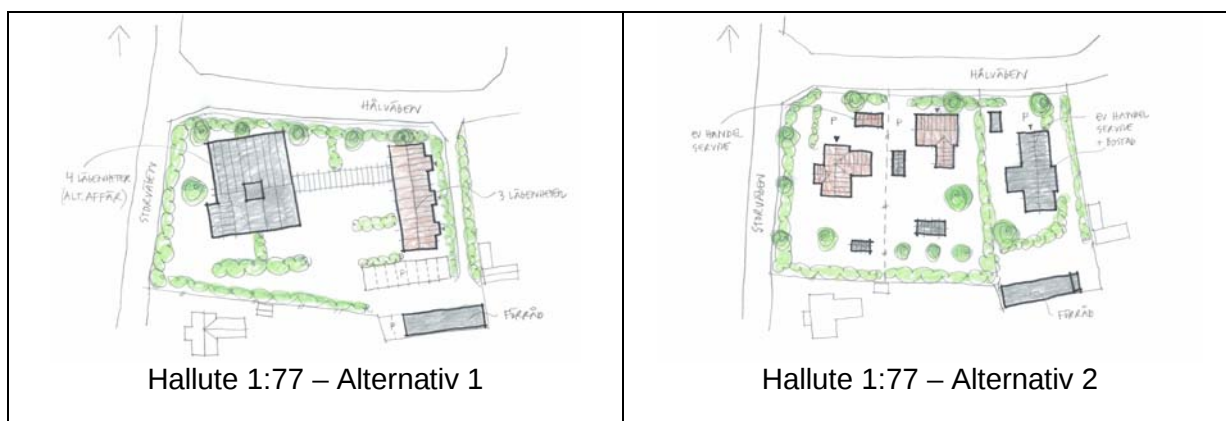
Byggrätten inom respektive tomtplats regleras till 200 m², vilken även innefattar komplementbyggnaders byggnadsytor. Angöring till tomtplats mot Störvägen får endast ske via Hålvägen. En gemensamhetsanläggning för angöring och sophantering kan aktualiseras för de ingående tomtplatserna.



Aldre Hallute 1:77

Inom Aldre Hallute 1:77 ska i första hand befintlig f d snickeribyggnad bevaras i ursprungliga delar och byggas om till bostäder. Viss ej störande handel eller service är också möjlig att integrera. En kompletterande bostadslänga kan uppföras mot öster. I detta alternativ kan maximalt sju bostäder inrymmas.

Fastigheten kan alternativt delas i tre tomter med ett bostadshus på respektive tomtplats. Här är den angivna byggrätten 30 % av tomtarealen, vilket relateras till möjligheten att även integrera mindre handel eller service.



Gestaltningssprogram

Till detaljplanen hör ett gestaltningssprogram. I detta anges de värden och karaktärsdrag som ska beaktas vid nyetablering. Byggnaders totalhöjder ska anpassas till befintliga höjder på kringliggande bebyggelse. Skala, volym och utformningsdetaljer framgår också. All lovgivning ska utgå från de riktlinjer som anges i detta.

Service

I Ljugarn finns viss kommersiell service såsom livsmedelsaffär, bensinstation, restauranger, och café. Sommartid är utbudet större.

Dessutom finns daghem i privat regi, medan skolgång sker på annan ort.

Viss service och handel kan utvecklas inom planområdet.

Tillgänglighet

Området skall planeras så att en trygg boendemiljö tillskapas. I enlighet med plan- och bygglagen skall såväl bebyggelsen som den yttre miljön ha god tillgänglighet. Hela planområdet, såväl den inre som yttre miljön, skall vara tillgänglig för person i utomhusrullstol.

Friyt och rekreation

Naturområde och utemiljön

Den nya bebyggelsen ska inlemmas i Ljugarns bebyggelsestruktur. Här finns goda möjligheter till friluftsliv med tillgång till hav, naturområden, lektyr och gångstråk.

Utemiljön på respektive tomtplats föreslås utgöras av lummig traditionell grönska med integrerade uteplatser i olika väderstreck. På sikt ska det "gröna" förstärka upplevelsen av gatuummen.

Gator och trafik

Gatunät

Angöring till den planerade bostadsbebyggelsen sker via Störvägen, för vilken Vägverket är huvudman. Två lokalgator, Fjärdingsmansvägen (in i kvarteret) och Hålvägen, leder in trafiken till den nya bebyggelsen.

Vägnätet i Ljugarn är utformat enligt silningsprincipen med ett sammanhängande vägnät, inom vilket de aktuella vägarna ingår. Hålvägens sträckning ska justeras något.

Lokalgators utformning skall följa "Lugna Gatan". Detta innebär att vägnätet utformas som blandgator där trafiksäkerhet, trygghet, låga bullernivåer, god luftkvalité och tillgänglighet skall stå i fokus.

Vägsträckningen anläggs cirka 8,0 meter bred, där vägbanan i likhet med befintliga vägar utgör 5,0 -5,5 meter. Övriga ytor ska vara naturmark.

Den genomsläppliga naturmarken längs lokalgatorna innebär att dagvatten från området kan infiltreras. Det åligger respektive fastighetsägare att sköta grus-/gräsremsa i anslutning till egen tomtplats.

Anslutningar till allmän väg ska utformas så att fri sikt enligt VGU uppnås samt att avvattningen fungerar även efter anslutningars utbyggnad.

Växtlighet upp till 5 meter från gatukorsning skall hållas tuktad till max 80 cm så att en godtagbar siktriangel uppnås.

Parkering

Aktuell parkeringsnorm är 1,3 bilplats per bostad. Utöver detta ska tomtplats, där handel och service tillåts, parkeringsplatser anordnas i den omfattning som verksamheten kräver.

Parkering för minst två bilplatser ska anordnas inom varje enskild tomtplats.

Övriga trafikfrågor

Gemensamhetsanläggning kan bildas för angöring och sophantering inom Ardre Nygårds 1:63. För förvaltningen – drift och underhåll – av gemensamhetsanläggningen kan en samfällighetsförening bildas.

Kollektivtrafik

Busstrafik

Till Ljugarn finns en regional busslinje, nr 13, med bussbyte i Roma för färd mot Visby.

Cykeltrafik

Vägnätet i Ljugarn är uppbyggt enligt silningsprincipen, där även gående och cyklister har sin plats.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tillkommande fastigheter ska anslutas till detta. Ersättning ska utgå enligt gällande taxa.

Dagvatten

Enligt LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten) skall allt tillkommande vatten inom området omhändertas lokalt.

Avfall

Sopkärl skall placeras lättåtkomligt från lokalgata på respektive fastighet. Inom redovisat område för gemensamhetsanläggning mot Hålvägen kan sophantering lösas gemensamt för de ingående tomtplatserna på fastigheten Ardre Nygårds 1:63.

Energi

Särskild omsorg ska läggas på energieffektivitet och uthållig energiförsörjning. Byggnader ska utformas så att behovet av externt tillförd energi är lågt. Tillförseln av energi ska till största delen ske med förnyelsebar energi.

Uppvärmning

En miljövänlig uppvärmning med vattenburet system förordas för det planerade området.

El och tele

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till el- och teleledningar i planområdets närhet.

Bredband

Fastigheterna kan anslutas till TeliaSoneras bredbandsnät (fiber) i Ljugarn.

Brandskydd

Ett utbyggt brandpostnät finns i närområdet.

Gällande brandskyddsföreskrifter ska följas vid områdets utbyggnad.

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska vara sådan att utrustning för utrymning och brandsläckning inte behöver bäras mer än 50 meter från uppställningsplats för brandfordon.

Störningar och risker

Miljökvalitetsnormer

Inom planområdet bedöms inte gällande föroreningsnivåer (avseende kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar – PM 10 och ozon) överskridas enligt förordningen (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Trafik

Antalet tillkommande trafikrörelser från den planerade bebyggelsen bedöms inte vara av sådan omfattning att störningar kommer att uppstå.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Natur- och kulturvärden

Riksintresse

Aktuella fastigheter ligger i Ljugarns centrala delar och är redan ianspråktaga. De föreslagna åtgärderna medför ingen påtaglig skada för Gotlands samlade natur- och kulturvärden.

Kulturmiljö

Vid detaljplanens utformning har föreslagen ny bebyggelse och dess utformning balanserats mot befintliga kulturvärden. Antalet nytilkomna fastigheter har avvägts i relation till rådande bebyggelsestruktur. Det framtagna gestaltungsprogrammet, tillsammans med angivna planbestämmelser, värnar den förslagna bebyggelsens inordning till befintlig bebyggelse, liksom områdets kulturvärden.

Sociala värden

Barnperspektivet

Det är positivt ur ett barnperspektiv med närhet till hav, badplats, natur- och friluftsområden och lektyr. Det är också positivt att man vill stärka den gröna karaktären i området, det ger goda förutsättningar för lek och rörelse.

Det finns inte gång- och cykelbanor i föreslagen detaljplan, däremot ska lokalgatorna utformas enligt "Lugna gatan" det vill säga blandgator, se mera under gatunät. Ur ett barnperspektiv vore det lämpligt att gaturummet utformas för lägre hastigheter.

Vid eventuell markförorening är det väldigt positivt ur ett barnperspektiv att marken saneras och bidrar till en bättre livsmiljö för barn och vuxna.

Jämställdhetsperspektivet

Ur ett jämställdhetsperspektiv är det positivt med en samlad bebyggelse med närhet till kollektivtrafik och service. Att planen möjliggör nya bostäder kan bidra till stärkt service i samhället och ett bättre underlag för kollektivtrafiken.

Att en f d industritomt i ett tätortsområde nu föreslås bli en yta för bostadsändamål och mindre handel/serviceområde kan bidra till att öka trygghetskänslan genom ett befolkat platsen även kvälls- och nattetid.

Resurser och hushållning

God byggd miljö

Planförslaget har upprättats med utgångspunkten att hushålla väl med befintliga resurser. Förslaget tar sin utgångspunkt i rådande bebyggelsestruktur, liksom att befintlig kulturhistorisk bebyggelsemiljö värnas och utvecklas. Detta ger förutsättningar för en God byggd miljö och en god hushållning med mark och byggnader i enlighet med de av riksdagen 2005 beslutade miljömålen.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och riskfaktorer – Biltrafik

Antalet tillkommande trafikrörelser från den tilltänkta bebyggelsen bedöms inte vara av sådan omfattning att störningar kommer att uppstå.

Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Djurhållning

Någon häst- eller djurhållning finns inte i planområdets närhet.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis anser regionen att planen ger goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar bebyggelsemiljö. Detaljplanens genomförande kan inte anses ha någon negativ omgivningspåverkan från den tillkommande bebyggelsen. De miljöeffekter som förslaget skulle kunna medföra bedöms inte vara av sådan omfattning att de kan utgöra hinder för planens genomförande.

Utöver denna beskrivning bedöms ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning behöva upprättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

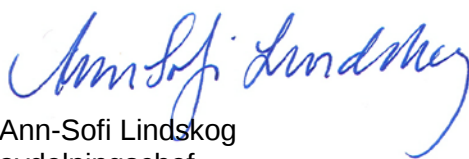
Genomförandetiden är 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

För allmän platsmark inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap.

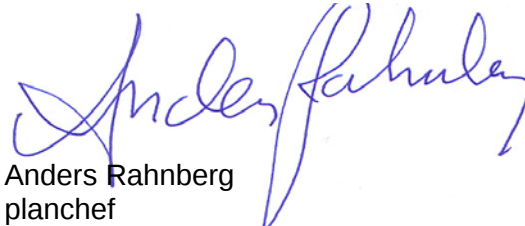
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats på uppdrag av Arkitektur & Film Carin Johanson AB i samråd med planchef Anders Rahnberg, fysisk planerare Yvonne Mårtensson, VA-ingenjör Sten Reuter-vik, gatuingenjör Bert Asplund och planingenjör Lena Beckman, Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2012-09-26



Ann-Sofi Lindskog
avdelningschef



Anders Rahnberg
planchef

Antagen av RF 2013-11-25 § 114
Laga kraft 2013-12-30

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Planen förväntas kunna antas under våren 2013. Genomförandet planeras därefter att genomföras omgående.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Denna detaljplan utarbetas av exploatören till Ardre Hallute 1:77 och Ardre Nygårds 1:63 samt anlitad konsult i samråd med enheten detaljplan, Samhällbyggnadsförvaltningen. För plankostnader till regionen har särskilt plankostnadsavtal upprättats och godkänts.

Huvudmannaskap

Region Gotland är inte huvudman för allmän platsmark. För lokalgatan gäller enskilt huvudmannaskap. Enligt särskilt beslut i Tekniska nämnden har regionen tagit på sig ansvaret för vägar-
nas underhåll.

Berörd mark är i privat ägo. Exploatören till fastigheterna Ardre Hallute 1:77 och Ardre Nygårds 1:63 ansvarar för planens genomförande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markfrågor

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Ardre Hallute 1:77 och Ardre Nygårds 1:63 jämte vägmark, bestående av samfärdig väg för Ardre skifteslag samt del av Ardre Hallute 1:42 och Ardre Nygårds 1:48

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor avseende fastigheterna Ardre Hallute 1:77 och Ardre Nygårds 1:63 skall initieras och bekostas av exploatören. Då planen vunnit laga kraft kan avstyckning ske.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning föreslås bildas för angöring och sophantering inom kvartersmark för tillkommande bebyggelse inom Ardre Nygårds 1:63.

Bildande av gemensamhetsanläggning prövas vid lantmäteriförrättning. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen kan samfällighetsförening bildas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförande

Ansvaret för detaljplanens genomförande åvilar exploatören till Ardre Hallute 1:77 och Ardre Nygårds 1:63.

Exploatörens kostnader

Samtliga kostnader förenade med detaljplanens genomförande, såsom fastighetsbildning, sanering av markföroreningar, iordningställande av lokalgata m m, åvilar exploitören.

Avtal

Avtal som reglerar kostnader för upprättande av grundkarta och fastighetsägarförteckning har upprättats och godkänts.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar justering och iordningställande av lokalgata ska upprättas mellan region Gotland och fastighetsägaren till Andre Hallute 1:77 och Andre Nygårds 1:63.

TEKNISKA FRÅGOR**Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp till de aktuella fastigheterna ska anslutas till regionens vatten- och avlopssystem. Kostnader för anslutning av vatten- och avlopp bekostas av respektive fastighetsägare.

Vägar

Befintlig lokalgata ska justeras i läge och iordningställas.

Markföroreningar

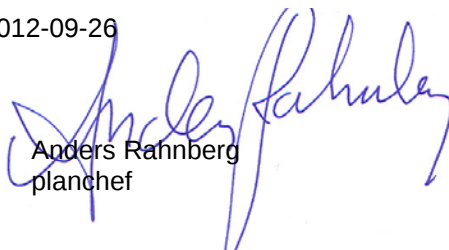
Sanering av markföroreningar inom fastigheten Hallute 1:77 ska vara slutförd innan detaljplanen kan antas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utarbetats på uppdrag av Arkitektur & Film Carin Johanson AB i samarbete med länslantmätare Susanna Collin och markingenjör Per Seigerlund, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2012-09-26


Ann-Sofi Lindskog
avdelningschef


Anders Rahnberg
planchef

Antagen av RF 2013-11-25 § 114
Laga kraft 2013-12-30