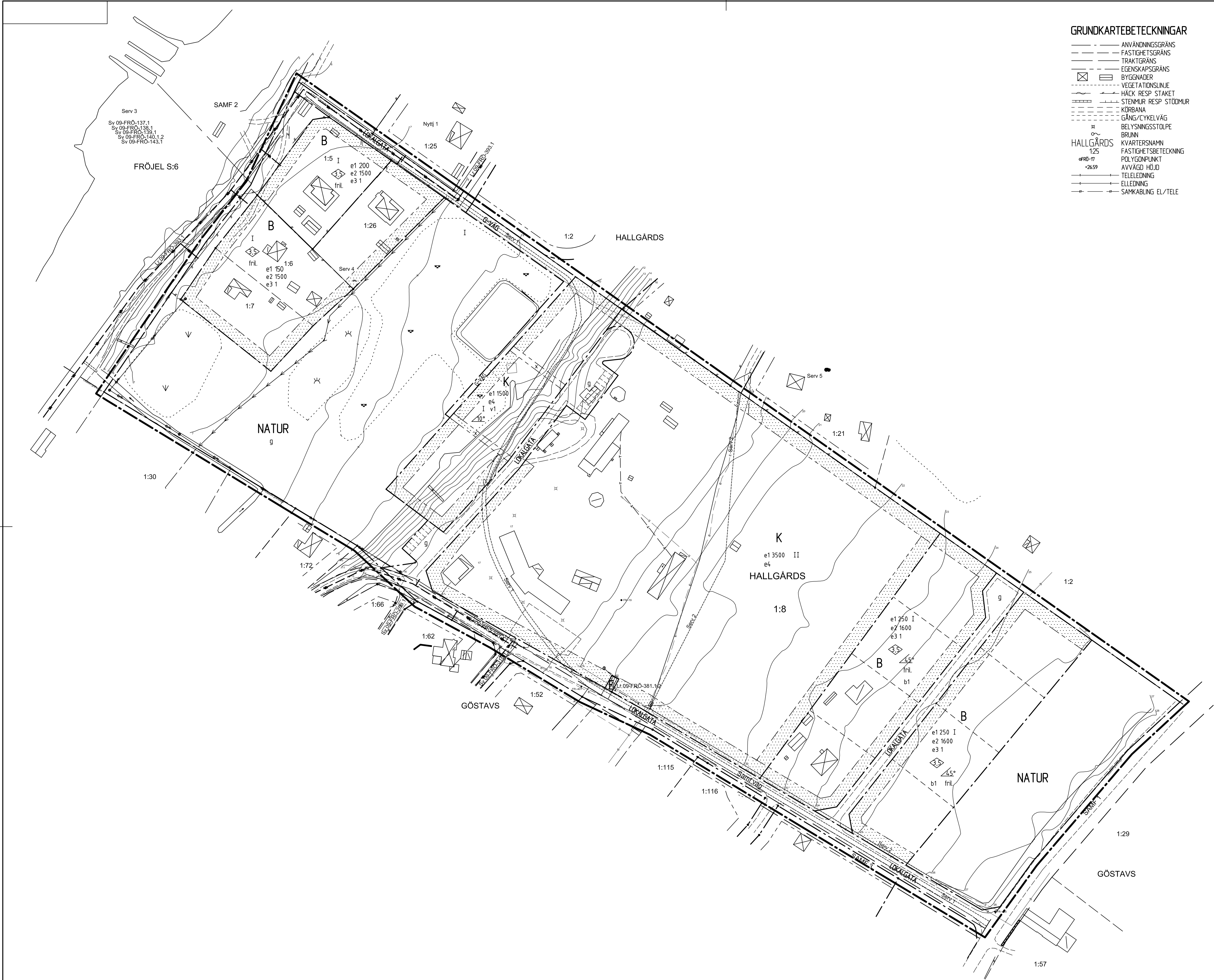




GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- TRAKTGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS
- BYGGNADER
- VEGETATIONSLINJE
- HÄCK RESP. STAKET
- STENMUR RESP. STÖDMUR
- KÖRBANA
- GÅNG-/CYKELVÄG
- BELYSNINGSTOLPE
- BRUNN
- HALLGÅRDS
- 125
- FASTIGHETSNAMN
- FASTIGHETSBETECKNING
- POLYGONPUNKT
- AVVÄGD HÖJD
- TELELEDNING
- ELLEDNING
- SAMKABLING EL/TELE

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde, tillika skyddszone för bebyggelse inom planområdet
- G-VÄG Gångväg

KVARTERSMARK FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL

- E Telestation

KVARTERSMARK FÖR ENSKILT ÄNDAMÅL

- B Bostäder
- K Kontor-/ hotellverksamhet

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 000 Största tillåtna byggnadsarea i kvadrater inklusive garage och förråd per tomt
- e2 000 Minsta tillåtna tomtstorlek i kvadrater
- e3 0 Högsta tillåtna antal lägenheter per fastighet
- e4 Tomten får ej delas från stamfastigheten

BEGRÄNSNINGAR I MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar
- Högsta byggnadshöjd i meter (får överskridas för takkupa, högst 1/4 av husets längd)
- Största taklutning i grader
- fril. Endast friliggande hus
- b1 Endast källarlösa hus
- v1 Suterängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIDEN ÄR FEM ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNEN LAGA KRAFT. GOTLANDS KOMMUN ÄR INTE HUVUDMAN FÖR ALLMÄN PLATS. BYGGLOV FÅR INTE LÄMNAS FÖRRÄN VÄGAR, VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR ÄR UTBYGGDA

ANTAGANDEHANDLING		☐ PLANMÄTTA MED BESTÄMMELSER		☐ SAMHÄLLSÖVERSIKT		
		☐ PLANBESKRIVNING		☐ FASTIGHETSÖVERSIKT		
		☐ GRÖNSTRUKTURBESKRIVNING		☐ UTÖRANDE EFTER UTSTÄLLNING		
DETALJPLAN FÖR FRÖJEL HALLGÅRDS 18 M.FL. GOTLANDS KOMMUN				BESLUTSDATUM	SIGN	
				En godkännande		
				Antagande		
				Lagkrävskrivande		
UPPRÄTTAD		RITAD / KONSTR. AV				
2008-09-24 REV. 2009-02-11		EVALD FERNSTEDT ARKITEKT SAR/MSA				
STADSARKITEKT / CARIN JOHANSSON		FYSISK PLANLÄGGARE / YVONNE MÖRTENSSON				
SKALA 1:1000						
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90						

Detaljplan för

FRÖJEL HALLGÅRDS 1:8, m.fl.

Gotlands kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Behovsbedömning MKB

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av den turistiska anläggningen inom planområdet. Vidare att möjliggöra byggande av 8 st friliggande bostadshus samt uppförande av lägenheter för fritidsboende. Dessa lägenheter ska ingå i turistanläggningen och tomterna kan ej delas från stamfastigheten.

För befintliga fyra tomter inom planområdet gäller planbestämmelser från 1964 med tilläggsbestämmelser i reviderad plan fastlagd 2007.

PLANDATA

- Lägesbestämning Planområdet är beläget nordväst om väg 140 och sträcker sig ner till sjön vid Sandhamn i Fröjel socken
- Areal Planområdet omfattar 85.850 kvm.
- Grundkarta Grundkarta är upprättad av Stadsarkitektkontorets kart- och mätavdelning .

- Markägoförhållanden Fastigheten Hallgårds 1:8 ägs av 556683-0963 Fröjelgården AB. Fastigheterna Hallgårds 1:5, 1:6, 1:7 och 1:26 är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer Planområdet ingår i planprogrammet för Eksta- Fröjelkusten daterad 2006-01-20 där området är utlagt som turistzon enligt beslut i plan- och bostadskommitténs 2003.
- Riksintresse m.m. Riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt "Gotlandskusten" 4:4. En mindre del av planen ligger inom strandskyddat område. Då inga nya byggrätter föreslås inom detta område erfordras inget upphävande.
- Detaljplaner Planområdet är ursprungligen detaljplanlagt 1964-07-09. Denna detaljplan är ändrad genom tilläggsbestämmelser antagna 2007-05-09. Enligt tilläggsbestämmelserna ska Hallgårds 1:8 planläggas i särskild ordning.
- Program för planom-området En del av planområdet är klassat som turistzon enligt plan- och bostadskommitténs beslut 2003.
- Servitut, rättigheter och samfälligheter Inom planområdet finns ett vägservitut (Servitut 1), ett ledningsservitut (Servitut 2), ett servitut för vattentäkt (Servitut 4) samt en samfäld väg. Del av servitut 1 kommer att tas bort vid fastighetsbildningen. För att säkra tillträde från befintlig väg till fastigheterna Hallgårds 1:6 och 1:7 föreslås att servitut bildas för trafik över den mellanliggande naturmarken tillhörande stamfastigheten Hallgårds 1:8.
- Kommunala beslut i övrigt Byggnadsnämnden gav 2006-05-10, stadsarkitektkontoret uppdraget att i samarbete med konsult upprätta en detaljplan för området.
- Miljökonsekvensbeskrivning och VA Översiktlig miljökonsekvensbeskrivning har upprättats inom ramen för planprogrammet för Eksta - Fröjelkusten. Vid framtagandet av nu föreliggande planförslag har en behovsbedömning av en miljökonsekvensbedömning gjorts. I detta ställningstagande bedöms risken för påverkan på miljö, hälsa, m fl faktorer inte vara av sådan omfattning att en MKB krävs.

Planområdet har idag kommunalt VA-system och nya hushåll kan anslutas till detta.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation Planområdet sluttar mot nordväst och med en höjdskillnad om ca 20 m. Större delen av planområdet är bebyggt med byggnader för turistiskt ändamål. Området är därutöver bevuxet med företrädesvis barrskog samt med en mindre öppen yta i planområdets lägre del mot Östersjön. Planområdets högre del har en mark bestående av sten och grus med ett tunt jordlager. Marken i den lägre delen består företrädesvis av grus och sand med ett tunt jordlager.
- Geotekniska förhållanden Översiktlig geoteknisk utredning har utförts 2008-01-15 av BJ-konsult AB. Grundläggningar bedöms kunna utföras på normalt sätt antingen med platta på mark eller plintar. Stabiliseringsåtgärder vid grundläggningar bedöms inte erforderliga.

- Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas skall arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

- Bebyggelse Inom planområdet finns f.n. ett antal byggnader för turistiskt ändamål med boende och matservering.
Planförslaget innebär en utökning av bostadsytor för turistiskt ändamål samt tillskapande av 8 st tomter för friliggande bostadshus varav 2 tomter redan idag är bebyggda.
Del av planområdet är planerat att kunna bebyggas med lägenheter för upplåtelse med borätt.
- Service Service såsom affärer, vårdcentral, apotek, skolor m.m. finns i Klintehamn ca 1 mil norr om planområdet.

Gator och trafik

- Gatunät Tillfart till området sker från väg 140 på befintlig väg till Sandhamns campingområde.
Tillfart till de nya lägenheterna (K-området) ordnas genom att den nuvarande infartsvägen till Fröjelgården breddas och förlängs. Lokalgatan får en körbanebredd om 4 m med vändplan och parkering vid gatans slut. Kontakt med stranden ordnas med två gångvägar genom K-området. Dessa ansluter till den befintliga vägen utmed planområdets nordöstra gräns.
- Kollektivtrafik Väg 140 trafikeras med linjebuss. Busshållplats kan anordnas i anslutning till området.
- Parkering, angöring och utfart För de åtta nya villatomterna i planområdets sydöstra del (B-område) anordnas parkeringsplatser/garage inom respektive tomt.
Parkering för de nya lägenheterna (K-område) anordnas med 8 platser i början av den nya lokalgatan och 10 platser samt vändplan vid lokalgatans slut.
Parkeringsplatser för Fröjelgården utökas för tillkommande boendebehov.

Störningar

Beräkning av buller från väg 140, enligt schablonmetoden har utförts för planen inom Göstavs 1:63, som är likvärdigt läge mot väg 140, och ligger under riktvärdena för bostadsbebyggelse.

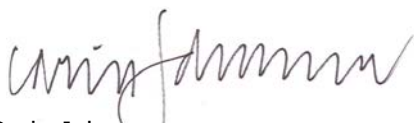
Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp Planområdet är anslutet till det kommunala ledningssystemet.
- Värme och el Nätägare inom planområdet är GEAB.
- Tele Det finns möjlighet för ny bebyggelse att anslutas till Telias ledningsnät.
- Avfall Kommunal sophämtning sker från området redan idag.

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 att gälla med dess byggrätter, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Konsulter Planbeskrivningen är upprättad av Evald Fernstedt, Kristin Henriksson och Olle Jakobsson, BJ-Konsult AB.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2009-02-11



Carin Johanson
Stadsarkitekt



Yvonne Mårtensson
Fysisk planerare

Detaljplan för

FRÖJEL HALLGÅRDS 1:8 M.FL.

Gotlands kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Behovsbedömning

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 m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Tidplan

Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande. Efter erforderligt samråd och utställning kan detaljplanen antagas av Byggnadsnämnden. Ett antagande beräknas kunna ske under 1:a kvartalet 2009.

När planförslaget vunnit laga kraft kan eventuella bygglov beviljas och erforderlig fastighetsbildning 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 inom planområdet anlägga lokalgator med vändplan och parkeringsplatser. Erforderliga VA-ledningar byggs ut av kommunen. Exploatören ansvarar även för utförande av el och tele som behövs för planområdets ändamålsenliga betjänande. Gotlands kommun är inte huvudman för allmän plats som lokalgata och naturområde inom planområdet. En gemensamhetsanläggning skall därför bildas. För att klargöra exploatörens resp kommunens ansvarsfördelning ska ett exploateringsavtal upprättas innan planen antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och marköverföring	Då planen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske. Innan förändringar i till- och utfarter kan ske skall nödvändiga markregleringar vara genomförda.
Servitut	Inom planområdet finns ett vägservitut kallat Servitut 1, ett ledningsservitut kallat Servitut 2 samt en samfälld väg. Gränserna för samfälld väg, på plankartan markerad SAMF 3, har idag ett felaktigt läge och ligger delvis på intilliggande fastigheter sydväst om lokalgatan. Genom fastighetsreglering ska dessa gränser flyttas så att området SAMF 3 överensstämmer med lokalgatans verkliga läge. Den del av vägservitutet (Servitut 1) som idag genomkorsar planområdet kommer att utgå. För att säkra tillträde från befintlig väg till fastigheterna Hallgårds 1:6 och 1:7 föreslås att servitut bildas för trafik över den mellanliggande naturmarken tillhörande stamfastigheten Hallgårds 1:8.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänt	Ägaren till fastigheten Fröjel Hallgårds 1:8 bekostar framtagandet av detaljplan samt de förändringar i fastighetsbildningen som planen medför. Fastighetsägaren svarar vidare för förrättningskostnader och samtliga kostnader i samband med planens genomförande.
----------------	---

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska
undersökningar**

Översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2008-01-15, har utförts av BJ-Konsult AB. Redovisas i separat handling.

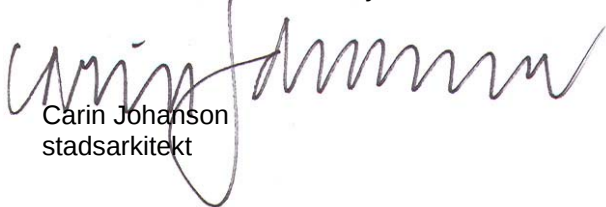
Kartförsörjning

Grundkarta är upprättad för planområdet.

Konsulter

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Evald Fernstedt och Kristin Henriksson, BJ-Konsult AB, i samarbete med Olle Jakobsson, BJ-Konsult AB.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2009-02-11



Carin Johanson
stadsarkitekt



Yvonne Mårtensson
fysisk planerare