

Teckenförklaring:

	Befintlig plangräns
	Befintlig användningsgräns
	Befintlig egenskapsgräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Rättighet (servitut)
	Rättighet (gemensamhetsanläggning)
	Fastighetsbeteckning
	Granspunkt
	Polygonpunkt
	Bostadshus
	Uthus
	Brunn
	Spilvattentledning
	Spilvattenbrunn
	Vattentledning
	Telekabel i mark
	Transformator
	Eledning
	Vag
	Staket
	Stenmur
	Häck
	Dike
	Upplysning
	Upplysningstext
	Sankmark
	Bostadshus, noggrannhet ca 1 meter
	Uthus, noggrannhet ca 1 meter
	Fornlämning
	Fornlämningsområde

GOTLAND
Koordinatsystem i plan: RT F38 0 gon 0-25 i höjd: RH 00
Kartan är upprättad dels genom nymätning och dels genom komplettering från ekonomiska kartan.
Kartan uppfyller toleranskraven enligt HMK, Detaljmätning
OBS! Redovisning av hus på fastigheter som är belägna utanför blivande planområde är inte komplett.
Godkänd från sekretesspunkt för spridning
Lantmateriverket 2007-11-08
A jourford 2010-09-22

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustration förslagen tomtragräns
- Illustration ny lokalgata

ALLMÄN PLATS

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

KVARTERSMARK

- E** Pumpstation
- B** Bostäder
- P** Parkering
- K** Kontor- / hotellverksamhet

UTNYTTJANDEGRAD

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

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

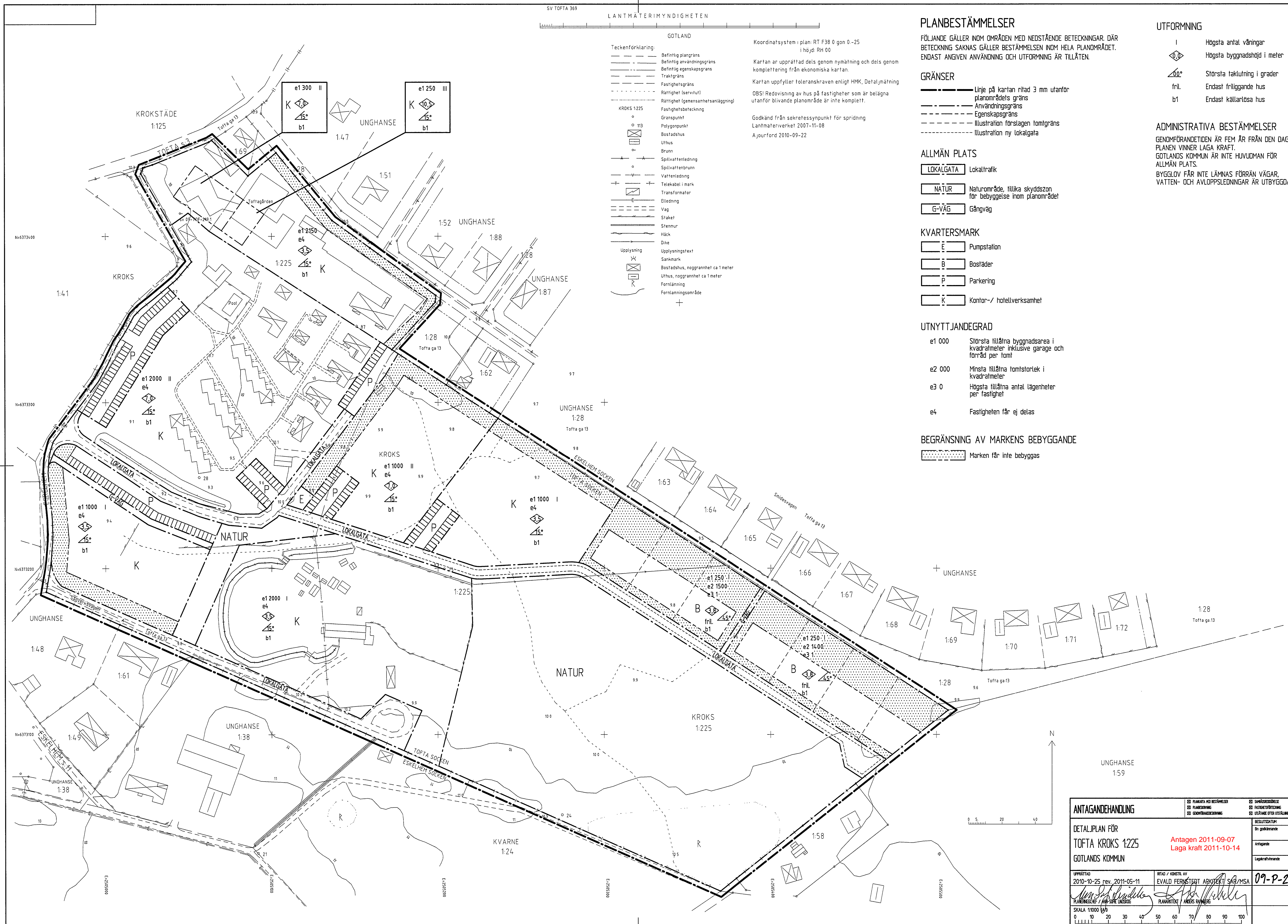
- Marken får inte bebyggas

UTFORMNING

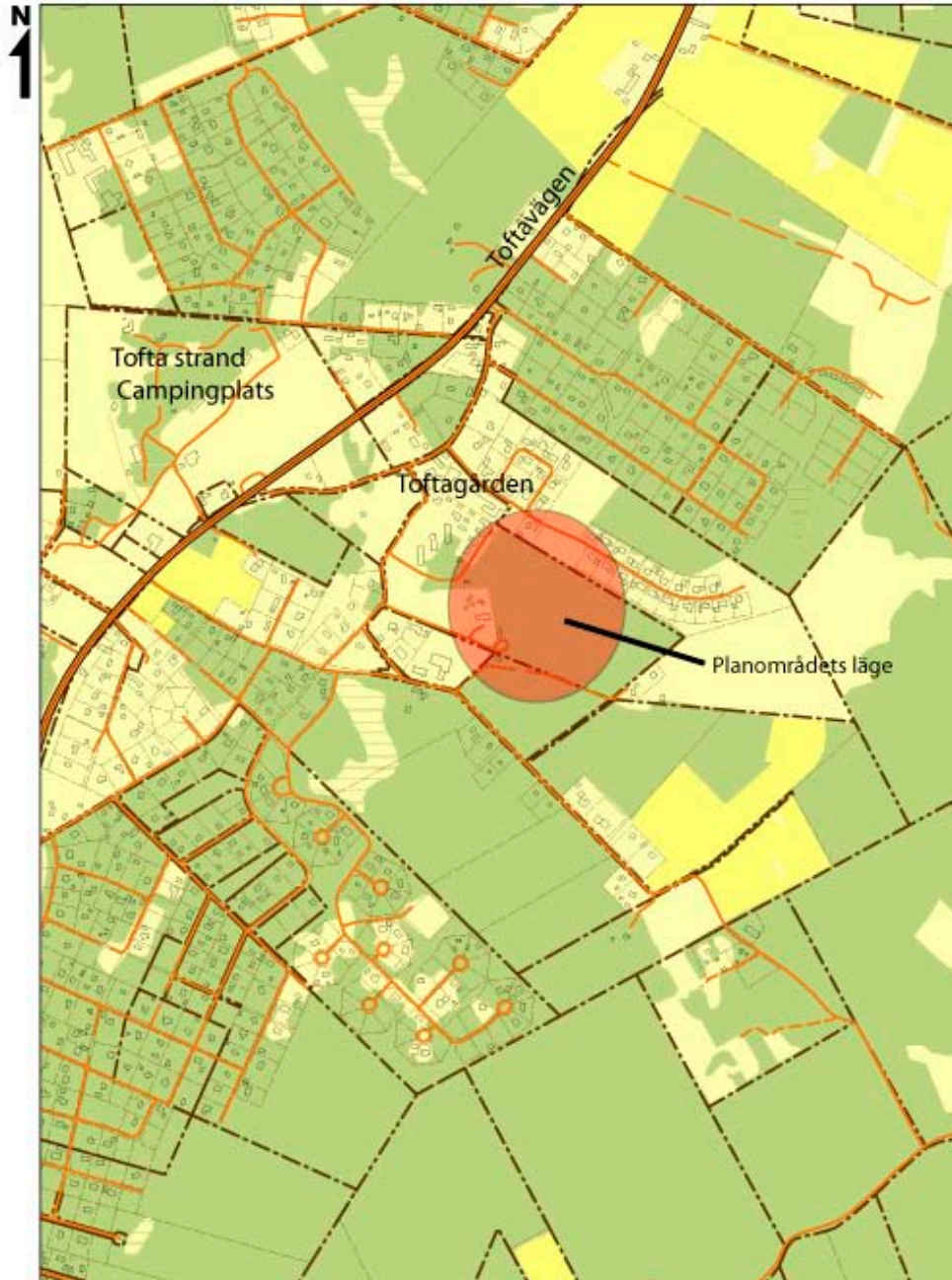
- I Högsta antal våningar
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- fril. Endast friliggande hus
- b1 Endast källarlösa hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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



ANTAGANDEHANDLING		<input checked="" type="checkbox"/> PLANOMRÅDE MED BESTÄMMELSER <input checked="" type="checkbox"/> PLANOMRÅDE MED BEBYGGNING <input checked="" type="checkbox"/> ÖPPNINGSFÖRKLARING	<input checked="" type="checkbox"/> ÖPPNINGSFÖRKLARING <input checked="" type="checkbox"/> BEBYGGNING <input checked="" type="checkbox"/> ÖPPNINGSFÖRKLARING
DETALJPLAN FÖR TOFTA KROKS 1:225 GOTLANDS KOMMUN		Antagen 2011-09-07 Laga kraft 2011-10-14	RESULTATUM In godkännande Antagna Lagråttförande
UPPRITTAD 2010-10-25 rev. 2011-05-11	RITAD / KONTROLLERAD AV EVALD FERNSTEDT ARKITEKT SÅB/MSA	09-P-207	
SKALA 1:1000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100			



Dnr. 62023

Innehåller:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande efter utställning

09-P-207

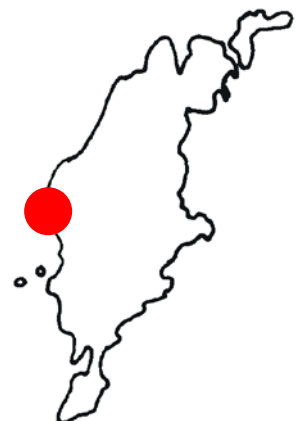


Region
Gotland

Detaljplan för TOFTA KROKS 1:225 Gotlands kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby
2010-10-25, rev 2011-05-11

Antagen 2011-09-07, § 164
Laga kraft 2011-10-14



PLANBESKRIVNING

Handlingar	Detaljplanen består förutom denna planbeskrivning av: <ul style="list-style-type: none">- plankarta med planbestämmelser- genomförandebeskrivning- fastighetsförteckning- grundkarta
Planens syfte och huvuddrag	Syftet med detaljplanen är att för den närmaste 15-årsperioden planmässigt säkerställa Hotell Toftagårdens möjligheter till utveckling inom den egna fastigheten Tofta Kroks 1:225.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget 18 km söder om Visby, ca 300 m öster om väg 140.
Areal	Planområdet omfattar ca 11 ha.
Grundkarta	Grundkarta är upprättad av Lantmäterimyndigheten på Gotland.
Markägoförhållanden	Fastigheten Tofta kroks 1:225 ägs av Hotell Toftagården AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet	Planområdet ingår i ”Planprogram för Toftaområdet” daterat 2006-12-06.
Detaljplaner	För en mindre del av fastigheten finns en gällande plan daterad 1958-05-09 (aktnr 09-PLS-87). Denna plan kommer att utgå när den nya planen fastställs.
Servitut, rättigheter och samfälligheter	<p>I planområdet västra gräns löper den samfälliga vägen Eskelhem s:11 /gemensamhetsanläggningen Tofta ga:13 (Spireavägen). Inom planområdet löper Sågverksvägen som också ingår i gemensamhetsanläggningen Tofta ga:13. Denna gata säkerställer åtkomsten till fastigheten Eskelhem Unghanse 1:61.</p> <p>I planområdets norra del – intill huvudbyggnaderna finns en samfällig brunn med beteckningen sv. 09-TOF-219.1. Alla servitut, rättigheter och samfälligheter föreslås ligga oförändrade i den nya planen.</p>

Kommunala beslut i övrigt	Byggnadsnämnden gav 2007-07-13 stadsarkitektkontoret uppdraget att planlägga aktuell fastighet.
Miljökonsekvensbeskrivning och VA	En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att krävas med anledning av detta detaljplaneförslag. Tillkommande bebyggelse kommer att anslutas till befintligt VA-nät.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation	Planområdet är i stort sett plant på marknivån +10 meter. Vegetationen utgörs till största delen av barrskog. Marken består av sandblandad mylla. I "Planprogram för Toftaområdet" daterat 2006-12-06 föreslås att ett stråk av befintlig barrskog bevaras genom det nu aktuella planområdet i östvästlig riktning.
----------------------------	--



Detta har beaktats i planeringen genom att ett större skogsparti (ca 2,7 ha) i planområdets sydöstra del planläggs som naturmark, liksom ett område med glesare skog (ca 0,2 ha) omedelbart norr och väster om vikingabyn. Passage genom skogspartierna kommer att kunna ske via ett system av nyanlagda gångvägar och befintliga gångstigar. Planområdets västra delar är redan idag allmänt tillgängliga via publika gator och gångvägar.

Geotekniska förhållanden	Översiktlig geoteknisk utredning har utförts av 2010-09-17 av Projektengagemang kring Arkitektur AB/Olle Jakobsson.
Fornlämningar	Kända fornlämningar finns inom planområdet. Detta område föreslås bli sparad som naturmark i den nya detaljplanen.

Bebyggelseområden

Bebyggelse	Grundtanken i planförslaget är att exploateringen ska vara högst i anslutning till anläggningens huvudbyggnader, reception och servering för att sedan bli lägre i anläggningens ytterområden. Receptionsbyggnaden ska tydliggöras genom att den i vissa delar tillåts bli tre våningar hög. I det nya K-området närmast den befintliga bebyggelsen tillåts tvåvåningshus medan de båda övriga K-områdena (hotell) kan byggas med envåningshus.
-------------------	---

	I planområdets nordöstra del har ett område för bostäder lagts in. Här är tanken att fast personal ska kunna ha sin bostad i form av friliggande villor på avstyckade tomter.
Offentlig och kommersiell service	Service såsom affärer, vårdcentral, apotek, skolor m.m. finns i Klintehamn (17 km) och Visby (18 km).
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	Ingen dokumenterat värdefull kulturhistorisk bebyggelse finns inom planområdet.
Friytor	
Naturmiljö, lek och rekreation	Som buffert mellan området för permanentbostäder och anläggningens uthyrningsstugor ligger ett större sammanhängande naturområde (barrskog) som genomkorsas av promenadstigar.
Gator och trafik	
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	Tillfart till området sker via avfart från väg 140, ca 300 m från Toftagården.
Kollektivtrafik	Väg 140 trafikeras med linjebuss.
Parkering, angöring och utfart	Nya parkeringsplatser för anläggningens behov anläggs i anslutning till varje bostadsgrupp.
Störningar	Inga kända störningar finns i området.
Teknisk försörjning	
Vatten och avlopp	Planområdet är anslutet till det kommunala ledningssystemet. En lokal pumpstation kommer att anläggas inom planområdet. För att reducera den totala vattenförbrukningen inom Hotell Toftagården har exploitören för avsikt att utnyttja miljöanpassade VA-lösningar.
El	Nätägare inom planområdet är GEAB
Tele	Nätägare inom planområdet är TeliaSonera.
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.

Övrigt

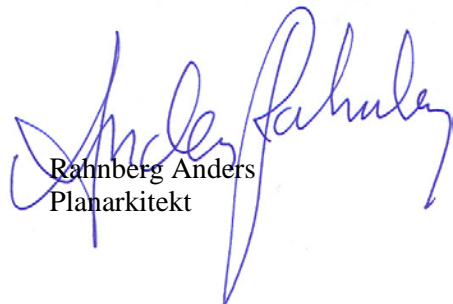
Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen är upprättad av Evald Fernstedt och Olle Jakobsson, Projektengagemang kring Arkitektur AB i samarbete med planarkitekt Anders Rahnberg, samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2010-10-25, rev 2011-05-11



Ann-Sofie Lindskog
Planeringschef



Rahnberg Anders
Planarkitekt

Antagen 2011-09-07 § 164
Laga kraft 2011-10-14

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande. Efter erforderligt samråd och utställning kan detaljplanen antagas av Byggnadsnämnden. Ett antagande beräknas kunna ske under 4:e kvartalet 2010.

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 Hu- vudmannaskap

Exploatören skall inom planområdet anlägga lokalgator med vändplan och parkeringsplatser samt erforderliga VA-ledningar fram till anslutningspunkten för kommunalt VA.

Exploatören ansvarar även för utförande av el och tele som behövs för planområdets ändamålsenliga betjäning.

Gotlands kommun är inte huvudman för allmän plats som lokalgata och naturområde inom planområdet.

För att säkerställa framtida drift av gemensamma anläggningar som lokalgata och avloppsanläggning kommer en gemensamhetsanläggning att bildas i samband med fastighetsbildningen.

Exploateringsavtal mark- användningsavtal

Ett exploateringsavtal, som bl a reglerar vägstandard och anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet, skall tecknas mellan kommunen och exploatören innan planen antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Då planen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske. Innan förändringar i till- och utfarter kan ske skall nödvändiga markregleringar vara genomförda.

I planområdet västra gräns löper den samfällda väg Eskelhem s:11 /gemensamhetsanläggningen Tofta ga:13 (Spireavägen). Inom planområdet löper Sågverksvägen som också ingår i gemensamhetsanläggningen Tofta ga:13. Denna gata säkerställer åtkomsten till fastigheten Eskelhem Unghanse 1:61.

I planområdets norra del – intill huvudbyggnaderna finns en samfällad brunn med beteckningen sv. 09-TOF-219.1. Alla servitut, rättigheter och samfälligheter föreslås ligga oförändrade i den nya planen.

En gemensamhetsanläggning för VA-anläggning och lokalgata ska bildas för de nya bostadsfastigheterna i planens östra del.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ägaren till fastigheten Tofta Kroks 1:225 bekostar framtagandet av detaljplan samt de förändringar i fastighetsbildningen som planen medför. Fastighetsägaren svarar vidare för förrätningskostnader och samtliga kostnader i samband med planens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Översiktlig geoteknisk utredning har utförts av 2010-09-17 av Projektengagemang kring Arkitektur AB/Olle Jakobsson.

Det åligger exploitören att studera och lösa dagvattenhanteringen.

Grundkarta är upprättad av Lantmäterimyndigheten på Gotland.

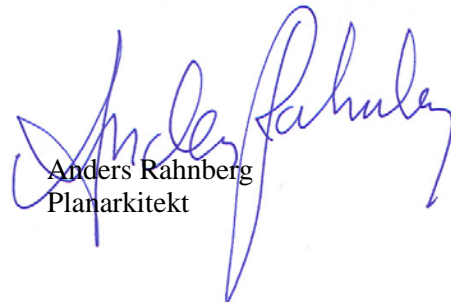
Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Projektengagemang kring Arkitektur AB genom Evald Fernstedt och Olle Jakobsson i samarbete med planarkitekt Anders Rahnberg, samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2010-10-25, rev 2011-05-11



Ann-Sofie Lindskog
Planeringschef



Anders Rahnberg
Planarkitekt

Antagen 2011-09-07, § 164
Laga kraft 2011-10-14