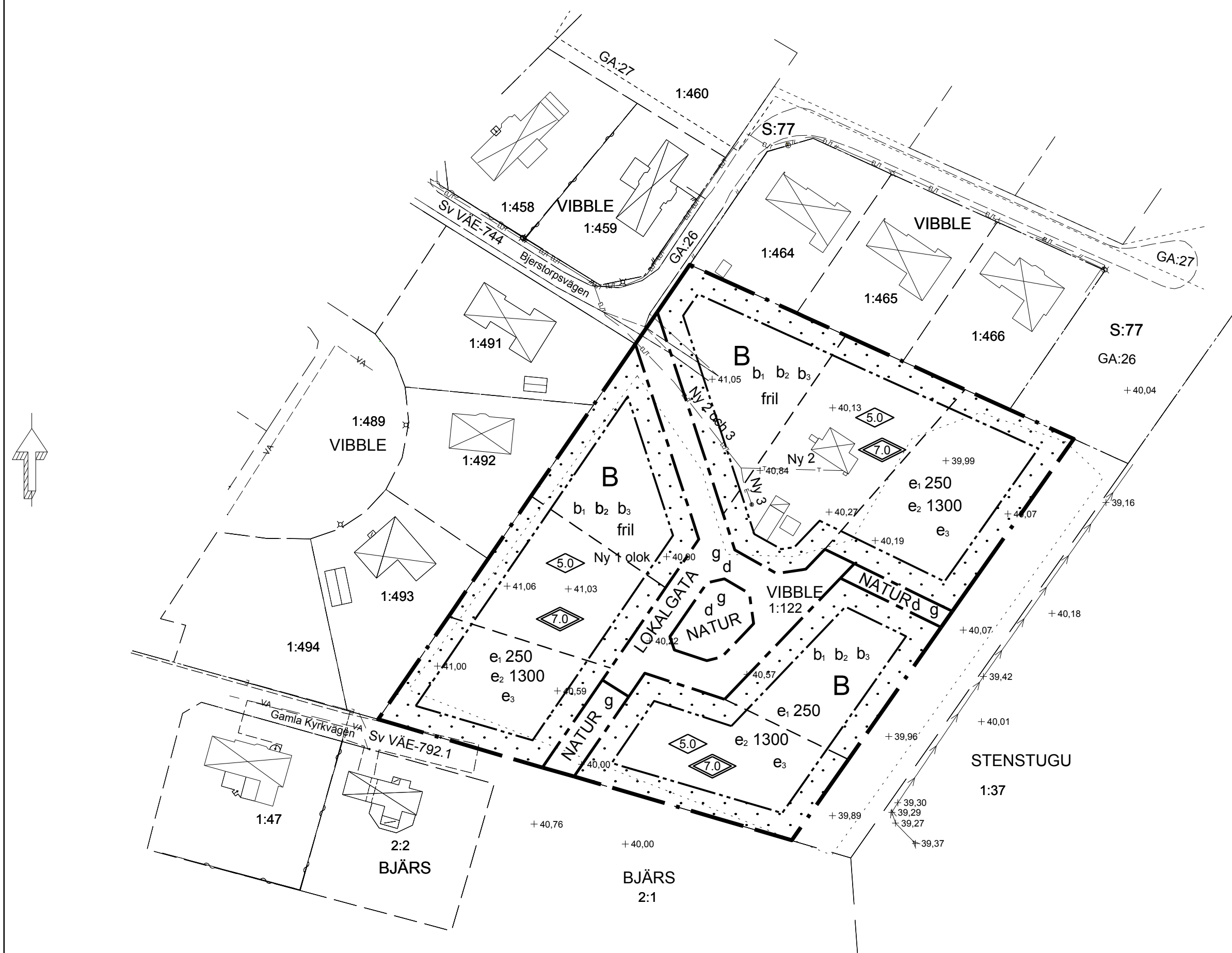




PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser**
- LOKALGATA Lokaltrafik
 - NATUR Naturområde

- Kvartersmark**
- B Bostäder

- UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**
- e₁ 000 Största byggnadsarea i m² inkl uthus och garage per tomt
 - e₂ 000 Minsta tomtstorlek
 - e₃ Huvudbyggnad får innehålla en bostad per tomt
 - d Lokalgatans dagvatten skall avledas till diket öster om planområdet

- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas
 - g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Byggnadsteknik**
- b₁ Endast källarlösa hus
 - b₂ Dagvatten skall infiltreras på den egna tomten
 - b₃ Färdigt golv får ej understiga +40 m ö h

- Utformning**
- Högsta takfotshöjd (byggnadshöjd) i meter. Mindre byggnadsdel (t ex takkupa el frontespis) får överskrida denna höjd
 - Högsta nockhöjd i meter. För uthus gäller dock 4.0 meter
 - fril Endast friliggande hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap
Regionen är inte huvudman för allmänna platser

Ändrad lovplikt, lov med villkor
Bygglov får inte ges förrän vatten- och avloppsanläggning samt gator är utbyggda

- ILLUSTRATION**
- Illustrationslinjer**
- Föreslagen fastighetsgräns

- Till planen hör:
- ☐ Planprogram
 - ☐ Planbeskrivning
 - ☐ Genomförandebeskrivning
 - ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
 - ☐ Fastighetsförteckning
 - ☐ Samrådsredogörelse
 - ☐ Illustrationskarta
 - ☐ Uttåtande efter utställning

Detaljplan för Västerhejde Vibble 1:122

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2012-04-25

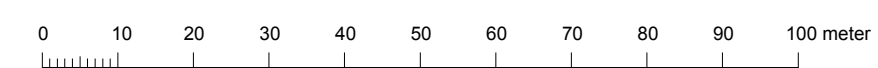
Ann-Sofi Lindskog
Avdelningschef



Björn Andersson
Planarkitekt

Beslutsdatum
Antagande
2012-11-07
Laga kraft
30 november 2012
**Aktnr
09-P-226**

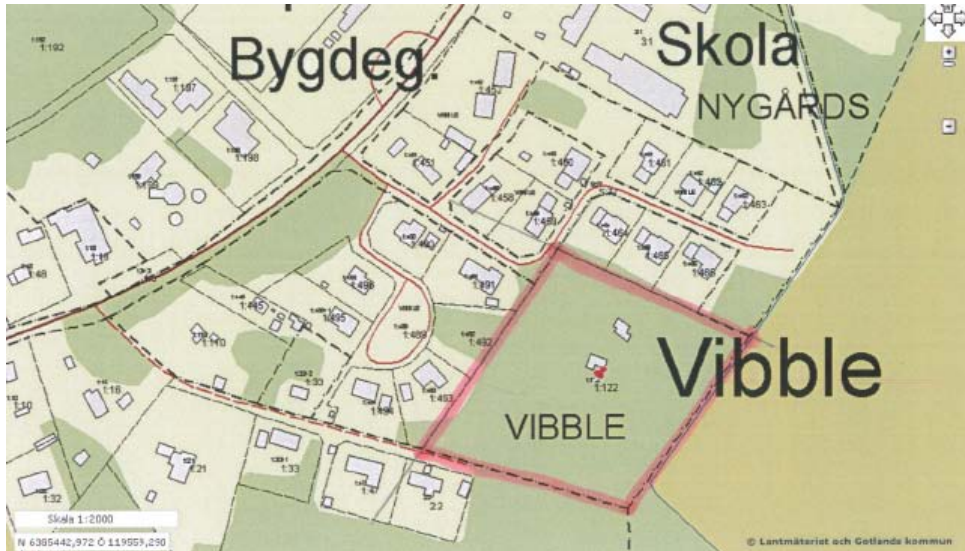
Skala: 1:1000 (A2-format)



Detaljplan för
VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:122
Region Gotland

Aktnr: 09-P-226

PLANBESKRIVNING



Handlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Genomförandebeskrivning
Till förslaget har även en fastighetsförteckning upprättats

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa nya tomter för enfamiljshus. Bebyggelsen placeras i anslutning till befintlig bebyggelse på angränsande fastigheter.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Kommunekologen har i en behovsbedömning konstaterat att planen inte bedöms kräva en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Länsstyrelsen har i yttrande 2006-07-18 samtyckt till denna bedömning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget strax söder om Västerhejde skola ca 100 meter öster om landsvägen och två km söder om Vibble.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,7 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

Befintlig bebyggelse på fastigheten Vibble 1:122.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	I den fördjupade översiktsplanen för Visbyområdet 2025 antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14 anges planområdet som område för bebyggelse inkl grönområden.
Detaljplaner mm	Området är inte tidigare detaljplanlagt.
Planprogram	Med tanke på det mycket aktuella översiktliga planarbetet enligt ovan har ett planprogram inte bedömts nödvändigt.
Vattenskyddsområde	Området ligger inom ett sekundärt vattenskyddsområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation	Området är idag bevuxet med tallskog i svag lutning mot ett dike i sydost utanför planområdet.
Geotekniska förhållanden	Marken består av ett djupt lager sandjord. Nya byggnader utförs källarlösa med platta på mark. Bottenvåningens nivå får ej understiga +40,0 m.ö.h. på grund av risk för höga vattenflöden.
Radon	Enligt gjord markradonutredning för Gotlands kommun ligger planområdet inom område med lokala förekomster av normalradonmark. Grundläggning ska utföras radonskyddande.
Fornlämningar och byggnadsminnen	Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Foton med exempel från bebyggelsen på Bjerstorpsvägen 4 a-h, rödmarkerat området på kartan.



Beyggelseområden

Bostäder

Planförslaget omfattar en fastighet där det idag finns ett bostadshus. Nu föreslås en uppdelning i totalt åtta tomter. Samtliga tomter planeras för permanentbebyggelse i form av friliggande hus. Källare tillåts ej på grund av för högt liggande avloppsanslutningar.

Offentlig service

Förskola och skola upp till årskurs 6 finns inom 100 meter från området med separat gång- och cykelväg. Planskild korsning vid länsvägen. Skolan kan också nås till fots utan att passera några gator eller vägar.

I Visby, 4 km norrut, finns all övrig offentlig service.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns i Vibble, 2 km norr om området.

Tillgänglighet

Planområdet planeras för friliggande enfamiljshus, där tillgänglighetskraven kommer att beaktas i bygglovsprocessen.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen på angränsade tomter och i närområdet är mycket splittrad med permanentade fritidshus och bostadshus från olika tider och smakriktningar. Det gör att det inom planområdet inte finns skäl att närmare specificera krav på utseende och material utöver storlek.

Foton med exempel från bebyggelsen på Bjerstorpsvägen, rödmarkerat området på kartan.



Friytor

Lek och rekreation

I områdets mitt lämnas allmän yta för lek och rekreation. Området kommer att skötas som gemensamhetsanläggning.

Naturmiljö

Nya byggnader avses att uppföras så att en väsentlig del av den befintliga tallskogen behålls. Längs diket i sydost kommer ett område utanför planområdet fortsätta att vara skogsmark.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området nås via det befintliga vägnätet. En separat cykelbana korsar länsvägen med planskild korsning och går sedan på separat bana till Vibble och vidare till Visby.

En ny angöringsgata anläggs för de nya tomterna och kopplas till befintlig gata i områdets nordvästra hörn. Korridorer mot öster och söder möjliggör kontakt till angränsande områden. Mot söder möjliggör bredden en eventuell framtida gatuförbindelse.

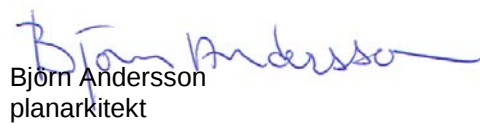
Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar länsvägen 13 turer vardagar, med hållplats knappt ca 100 meter bort.

Parkering, angöring och utfart	Samtliga tomter kan angöras från den nya lokalgatan. Parkering sker på den egna tomten.
Störningar	Området kommer endast att beröras av intern trafik och ligger väl skyddat från länsvägens trafikbuller.
Miljö- och hälsokonsekvenser	
Bedömning av miljö-påverkan	Den nya bebyggelsen kommer att innebära en viss förtätning då nu obebyggd mark tas i anspråk. Struktur och exploateringsgrad är dock lika området i stort.
Riksintressen	Området berörs inte av några riksintressen.
Teknisk försörjning	
Vatten och avlopp	Området ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning sker till pumpstation vid Bjärs 1:489. Dagvatten från husen tas om hand lokalt genom infiltration. Gatans dagvatten ska avledas till diket sydost om planområdet.
Värme	Värme anordnas enskilt. Särskild omsorg ska läggas på energieffektivitet och uthållig energiförsörjning av bebyggelse. Byggnader ska utformas så att behovet av externt tillförd energi är lågt. Tillförseln av energi ska till största delen ske med förnyelsebar energi. Kommunfullmäktige har antagit ett "Program för miljöanpassat och resurseffektivt byggande".
El	Bebyggelsen kopplas till GEAB:s nät.
Administrativa frågor	Genomförandetiden slutar fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Bygglov får ej ges förrän vägar och VA är utbyggt.
Medverkande tjänstemän	Denna beskrivning har upprättats av Visbyark. Samråd har skett med Björn Andersson, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2012-04-25


Ann-Sofi Lindskog
avdelningschef


Björn Andersson
planarkitekt

Antagen av BN 2012-11-07, § 214
Laga kraft 2012-11-30

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar Detaljplanen består av följande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Till förslaget har även en fastighetsförteckning upprättats

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Detaljplanen beräknas antas av regionen hösten 2012.

När planförslaget vunnit laga kraft kan erforderlig fastighetsbildning ske.

Genomförandetid Planens genomförandetid går ut 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla.

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap Regionen skall inte vara huvudman för naturområde och lokalgator. Ägaren till planområdet ska iordningsställa lokalgator.

Genomförande

Exploateringsavtal ekonomiska frågor Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Gotlands kommun och exploatören.

Samtliga fastigheter skall anslutas till kommunalt VA-nät. Då vissa av dem ligger lågt i förhållande till ledningsnätet kan pumpning erfordras. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av gator, el och tele inom planområdet samt står för tillhörande kostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhetsanläggning En gemensamhetsanläggning ska bildas för naturområde och lokalgator.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi För det ekonomiska och tekniska genomförandet av planen ansvarar, som ovan redovisats, en privat exploatör. Genomförandet av detaljplanen ger vid en översiktlig bedömning av kostnader och intäkter en planvinst.

Administrativa frågor Bygglov får ej ges förrän vägar och VA är utbyggt.

Medverkande tjänstemän Denna beskrivning har upprättats av Visbyark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2012-04-25


Ann-Sofi Lindskog
avdelningschef


Björn Andersson
planarkitekt

Antagen av BN 2012-11-07, § 214
Laga kraft 2012-11-30