

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
	Strandskydd

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	NATUR	Naturområde
	GC-VÄG	Gång- och cykelbana

Kvartersmark

	E	Tekniska anläggningar
	H K	Handel och kontor
	K ₂	Bostäder som är kopplade till verksamheter
	K ₁	Hotell och uthyrningsstugor. Servicebyggnader får finnas.
	N ₁	Tält- och husvagnscamping. Servicebyggnader får finnas.
	N ₂	Sommarland och därtill hörande verksamheter
	P	Parkering
	U	Lager och verkstad

Vattenområden

	W	Öppet vattenområde
-------------	---	--------------------

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e _{0,0}	Största totala byggnadsarea i kvadratmeter
e ₀₀	Största byggnadsarea i kvadratmeter per byggnad. Gäller ej servicebyggnad.
e ₁	Området får indelas i högst tre bostadstomter. Högst 15% av tomtytan får bebyggas, dock högst 300 kvm byggnadsarea/tomt
e ₁	Högst 8 trädkojor på pålar får finnas
e ₂	Max 8 uthyrningsstugor av fiskebodskaraktär med största byggnadsarea om 15 kvm/byggnad

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Tält och husvagnar samt servicebyggnade. Marken får inte bebyggas annat än med servicebyggnader med maximalt total byggnadsare på 100 m ²
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter
Körbar passage skall finnas genom området mellan Höglintsvägen och pumpstation (E)	

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n ₁	Träd skall finnas
n ₂	Schaktning eller fyllning får inte ske så att fornlämning påverkas negativt
n ₃	Skyddsräcke till en höjd av minst 1,10 meter skall finnas vid klintkant
Parkering skall lösas inom planområdet	

Dagvatten skall tas om hand om kvartersmark

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
-------------	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter. Högsta byggnadshöjd för uthus, garage och dyl är 3,5 meter
	Högstanockhöjd i meter
	Högstanockhöjd i meter över nollplanet
	Största taklutning i grader
I	Högsta antal våningar
v ₁	Sutterängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal där marken tillåter

Utseende

f ₁	Bebyggelse ska utformas med fasader av stående panel och tak av papp
----------------	--

STÖRNINGSSKYDD

Ny bebyggelse skall uppföras med ljudisolerande fasadmaterial för att uppfylla gällande riktlinjer för buller

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

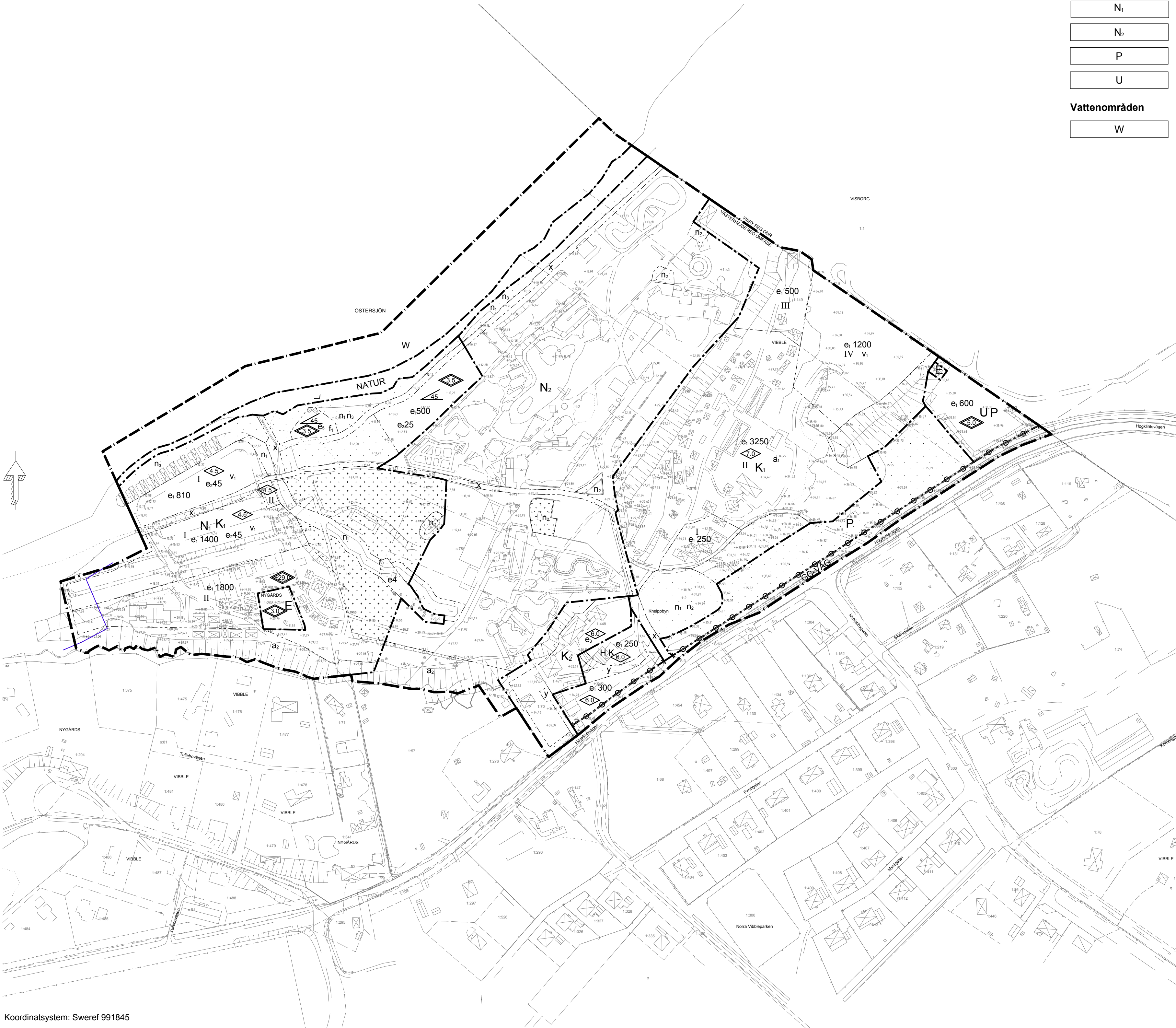
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovpåbuds, lov med villkor

a ₁	Bygglov får inte ges för ny bebyggelse innan geofysisk markundersökning är gjord på platsen (se vidare i planbeskrivningen)
a ₂	Marklov för lekplats, parkeringsplats etc får inte ges utan att detaljerad bergteknisk studie har utförts

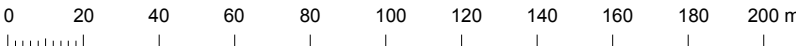
Huvudmannaskap

Region Gotland är inte huvudman för allmän plats



Koordinatsystem: Sweref 991845

Skala: 1:2000 (A1-format)



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

Detaljplan för
del av Västerhejde Vibble 1:2 m fl
(Kneippbyn)

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2009-06-17, rev 2015-02-25

Anders Rahmberg
planchef



Yvonne Mårtensson
fysisk planerare

Beslutsdatum
Anläggande
2015-06-15 § 190
Laga kraft
2015-07-22

Aktnr:
09-P-256



Detaljplan för

VÄSTERHEJDE Vibble 1:2 m fl (Kneippbyn)

Region Gotland

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planförslaget är upprättat på;

Region Gotland

Samhällsbyggnadsförvaltningen, enheten plan

Besöksadress: Visborgsallén 19 i Visby

Postadress: SBF, Graip 4, 621 81 VISBY

Tfn 0498-269000vxl

e-post: registrator-bn@gotland.se

hemsida: www.gotland.se/byggabo

Planen hanteras enligt ÄPBL 1987.

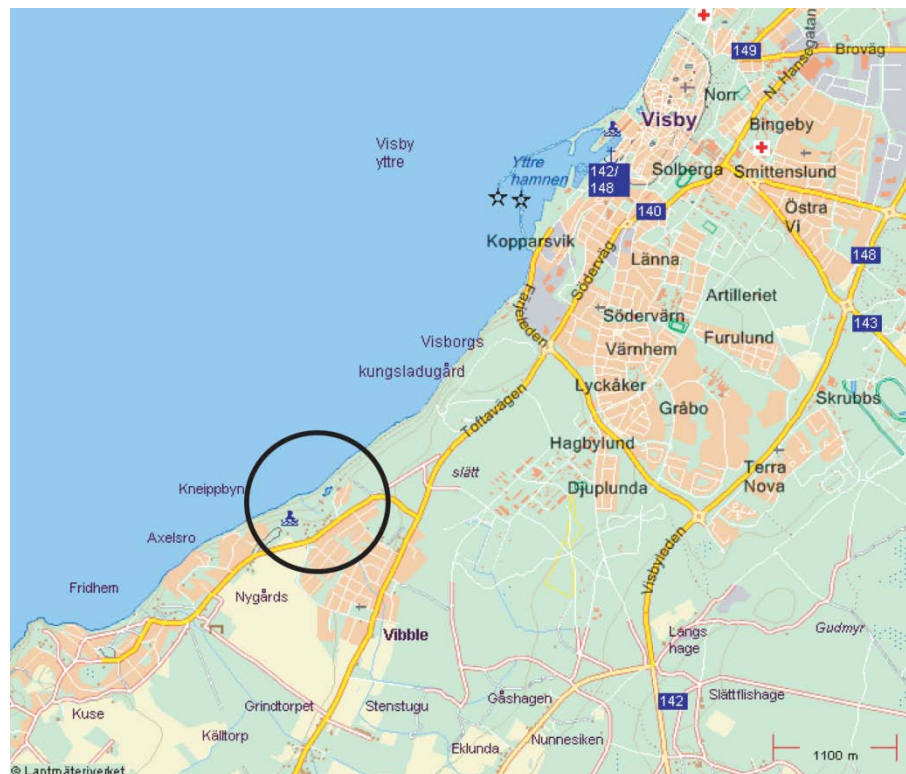
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att på ett flexibelt sätt kunna utveckla turismnäringen på Kneippbyn i framtiden. Planen ger en relativt stor handlingsfrihet vid bygglovshantering etc men säkerställer hänsynen till fornlämningar, allmänhetens tillgänglighet till främst stranden och synintrycket från havet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger drygt 3 km sydväst om Visby. Området sträcker sig mellan Höglintsvägen och Östersjön i nordväst. Nordost om planområdet ligger ett fd skjutfält. Bostadstomter angränsar i sydväst och på östra sidan om Höglintsvägen. Planområdet nås via Höglintsvägen från väg 140, som är huvudvägen mellan Visby och södra Gotland. Planområdets yta är ca 213 500 m², varav ca 164 000 m² är camping / semesteranläggning.



Planområdet ligger ca 3 km sydväst om Visby hamn.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Västerhejde Vibble 1:2 samt fastigheterna Västerhejde Vibble 1:69, 1:70 och 1:149 som ägs av Fritidsanläggningar Kneippbyn AB. Därutöver ingår Västerhejde Vibble 1:448 och 1:471 samt Nygårds 1:298 (Gotlands kommun) och Västerhejde S:78, som är samfällad för sju fastigheter.



Utdrag ur fastighetskartan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Vision 2010, antagen av Kf 1995-02-13 § 70, redovisas Västerhejde som bebyggelseområde som bör utredas vidare genom att en fördjupad översiktsplan tas fram.

Hela Visby - fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025, utställningshandling 2009, anger Kneippbyn som område för bebyggelse. Strandremsan anges som markområde där pågående markanvändning bibehålls. Hela Visby förordar en sammanhängande strandpromenad mellan Kneippbyn och norrut till Snäck.

Det före detta militära övningsområdet Södra Hällarna med skjutbana norr om Kneippbyn skall enligt Hela Visby till större delen bevaras som strövområde. Delar av området närmast Toftavägen föreslås med ny bebyggelse. Trots den långvariga militära närvaron hyser området fortfarande stora naturvärden. Hela den öppna delen är av riksintresse för naturvärden. Området har även ett högt värde som rekreationsområde. Området är av riksintresse för rörligt friluftsliv. Enligt Hela Visby är Södra Hällarna ett av sex större sammanhängande strövområden i de stadsnära områdena med naturvärden och rekreativa kvaliteter som inte får byggas bort.

För området har numera bildats ett kommunalt naturreservat.

Vid nyexploatering skall hänsyn tas till hur bebyggelsen ter sig både från hav och land.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Program finns upprättat över planområdet (samrådsbeslut BN 1998-10-28). Bostadstomterna i söder och öster om Höglintsvägen är detaljplanlagda.

Övriga kommunala beslut och ställningstaganden

Byggnadsnämnden i Gotlands kommun beslutade 2003-09-24 att upprätta detaljplan för att utreda möjligheten att utveckla verksamheten Kneippbyn.

Tillfälligt bygglov t o m 2009-12-31 lämnades 2004-12-08 för uppställning av 25 villavagnar för uthyrning. Det tillfälliga bygglovets har förlängts till 2015-09-15.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet sluttar med delvis brant stupande klinter ned mot havet. Stenstrand löper nedanför klinten utmed hela sträckan. Kneippbyn är till viss del öppet med växtlighet i form av träd och buskar som bildar mindre skogsom-

råden och delar av området. Ned mot havet rinner en bäck som delvis är kulverterad med tillstånd från vattendomstolen.

Kneippbyn är inte allemansrättsligt tillgänglig enligt samrådshandling för fördjupad översiktsplan för Visbyområdet. Det går dock idag att röra sig genom Kneippbyn förutom i de avgränsade nöjesanläggningarna Vattenland och Sommarland.

Länsstyrelsen upphävde 2003-06-24 gällande förordnande om naturreservat Gotlandskusten och gällande strandskydd inom delar av fastigheten Västerhejde Vibble 1:2, 1:69 och 1:149. Strandskydd enligt 7 kap 13 § Miljöbalken (MB) och naturreservat gäller därefter endast för strandremsan nedanför klintkanten och i västra delen av planområdet. I väster gäller strandskydd ca 50 respektive ca 100 meter från stranden.

Hela planområdet omfattas också av riksintresse för naturvård och för friluftsliv enligt 3 kap 6 § och 4 kap Miljöbalken. Åtgärder inom sådana områden får inte medföra påtaglig skada på riksintressena. Del av planområdet är beläget inom yttre skyddszon för grundvattentillgångar som nyttjas för Visby och Vibble tätorters vattenförsörjning (utfärdad av LST 1977, 2 kap 64 § VL).



Området sluttar mot klintkanten och havet

Geotekniska förhållanden

De utredningar som sammanfattas nedan finns tillgängliga på Stadsarkitektkontoret, Gotlands kommun.

GeoVista AB har utfört resistivitmätningar med LUND Imaging System (2 m elektrodavstånd). Syftet med mätningarna var att lokalisera eventuell förekomst av hålrum i berg i ett område där man planerar byggandet av lägenhetshotell och servicebyggnader. Hela materialet hittas i rapporten "Geofysisk undersökning för att lokalisera hålrum i berg vid Kneippbyn, Gotland - Tolkning av resistivitmätningar" daterad 2009-04-08.

Rapporten anger sammanfattningsvis följande: I området förekommer ett bergparti med en tydlig brant ut mot havet (s.k. klint) i kombination med en underjordisk vattenström som mynnar ut nedanför klintkanten. I ett geologiskt perspektiv, och mot bakgrund av de specifika egenskaper som kalk-

sten har med avseende på bl.a. grottbildning, finns således risk att det inom området förekommer hålrum i berget. Om ett hålrum ligger nära markytan och utsätts för belastning i form av en byggnation skulle det kunna kollapsa med påföljd att byggnaden skadas.

De resistivetsmätningar som GeoVista AB utfört vid Kneippbyn är generellt samstämmiga och passar väl in med de observationer som gjordes i anslutning till fältarbetet. Med utgångspunkt från mätresultaten ser markprofilen ut att bestå av ett mycket tunt jordlager, följt av främst kalksten, och i mindre utsträckning mangelsten. Grundvattenytan ligger enligt resultaten ca 10 – 12 meter under markytan.

GeoVista AB har identifierat tre anomalier som kan indikera förekomst av hålrum i berg, se figur nedan. Alla tre anomalier har en elliptisk form med utbredning på ca 5 – 10 m, de ligger på 3 – 4 m djup under markytan och uppvisar kraftigt förhöjd resistivitet ($> 30\,000\text{ Ohm-m}$).



Utsnitt i planområdets nordöstra del. Norr om parkeringen. De gula ellipserna A, B och C visar läget på anomalier som kan indikera hålrum i berget.

Dessa karakteristika stämmer väl överens med responsen från ett luftfyllt hålrum med en utbredning på 2 – 5 m. Det är inte säkert att de tre anomalierna verkligen är kopplade till hålrum, det skulle t.ex. kunna orsakas av helt sprick- och vattenfri kalksten. GeoVista AB rekommenderar dock att uppföljande undersökningar, t.ex. borrhning, utförs för att verifiera orsaken.

Planbestämmelse har införts i detaljplanen som reglerar att geofysisk undersökning måste utföras innan bygglov kan ges inom vissa delar av planområdet.



Mätprofilernas läge på ett ortofoto. Profilerna, numrerade 1-10, visas med streckade röda linjer (planerade profiler i ljust blå).

Statens geotekniska institut har utfört en geoteknisk besiktning av den övre klintkanten (SGI, 2009-04-23, diariennr 2-0811-0802).

Den anger att om bebyggelse skall etableras nedanför slänten bör klinten förstärkas. Ett skyddsstaket eller skyddsvall bör placeras mellan slänten och bebyggelsen. Om inga av de ovan angivna åtgärderna utförs bör bebyggelse, exempelvis hus, anläggningar, lekplatser och parkeringplatser, inte placeras närmre släntfoten än ett skyddsavstånd av ca 2 x slänthöjden. För bebyggelse etc inom skyddsavståndet krävs säkrare uppgifter genom detaljerade bergtekniska studier med särskild värdering av riskområdet.

Marken som inte får bebyggas har utökats nedanför den övre klintkanten, dock inte 2 x stänthöjd. Innan anläggande av lekplats, parkering och andra anläggningar där människor och fordon eller annat, som kan ta skada vid ett ras, förekommer krävs sådan detaljerad bergteknisk studie som anges ovan. Några befintliga byggnader hamnar inom mark som inte får bebyggas. Det innebär att dessa får finnas kvar, men inte byggas till eller ersättas.

Fornminnen

Inom området finns ett antal fornlämningar i form av rösen och stensättningar. Vid exploatering i området skall hänsyn tas till dessa.

1	Västerhejde 14:1	Röse	Fast fornlämning	Direkt norr om restaurang. Byggnadsförbud i detaljplanen.
2	Västerhejde 15:1	Röse	Fast fornlämning	Norr om restaurang. Byggnadsförbud i detaljplanen.
3	Västerhejde 16:1	Röse	Fast fornlämning	Mellan hotellet och Vattenland. Ingen åtgärd i detaljplanen. Ej utmärkt på grundkartan.
4	Västerhejde 17:1	Röse	Fast fornlämning	Mellan hotell och Sommarland. Delvis byggnadsförbud i detaljplanen.
5	Västerhejde 17:2	Röse	Fast fornlämning	Mellan Sommarland och Vattenland. Byggnadsförbud i detaljplanen.
6	Västerhejde 42:1	Sten-sättning	Övrig kulturhistorisk lämning	Vid klintkanten och bäcken. Ingen åtgärd i detaljplanen. Ej utmärkt på grundkartan.
7	Västerhejde 42:2	Sten-sättning	Fast fornlämning	Se 42:1
8	Västerhejde 76:1	Röse	Fast fornlämning	Väster om Vattenland. Byggnadsförbud i detaljplanen.
9	Västerhejde 77:1	Kalkugn	Fast fornlämning	Vid infart. Byggnadsförbud i detaljplanen.

(Källa: FMIS, fornminnesregistret)

Bebyggelse

Planområdet består av den befintliga fritidsanläggningen Kneippbyn. Inom området bedrivs campingverksamhet med idag ca 75 stugor för uthyrning, ca 100 platser för campingvagnar, lägenheter i tvåvåningsbyggnader, tältby och familjecamping. Stugorna och lägenheterna är relativt småskaliga i en eller två våningar. Två större byggnader för restaurang, kontor och hotell finns också samt flertal servicebyggnader med toalett, dusch etc.

Sommarland med bland annat Villa Villerkulla och Vattenland finns inhägnat inom området. Vid infarten från Högklintsvägen ligger byggnader med affär och även tre bostadstomter.

Direkt ovanför klintkanten ligger två små fiskarstugor.



Campingvagnar

Söder om Kneippbyn finns områden med småhusbebyggelse och längs kusten finns gles bebyggelse bestående av småhus.

Trafik

Kneippbyn angörs via en huvudinfart från Högklintsvägen. Direktinfart finns även till några av bostadstomterna samt den större parkeringen som ligger utefter vägen. Den interna trafiken i området utgår från en huvudgata och fördelas till ytterligare en parkering, campingplatserna samt el-anläggningen/pumpstationen, som kräver angöringsmöjlighet med bil.

Gång- och cykelbana finns utbyggd parallellt med Högklintsvägen hela sträckan mellan Kneippbyn och Visby centrum.

Ett servitut för tillfart sträcker sig över området från Högklintsvägen till kommunens pumpstation för spillvatten på Nygårds 1:298.

Störningar

Skjutbanan på det fd militära övningsområdet används inte längre. Inga störningar utanför planområdet bedöms finnas som inskränker planområdets verksamhet.



Bäcken

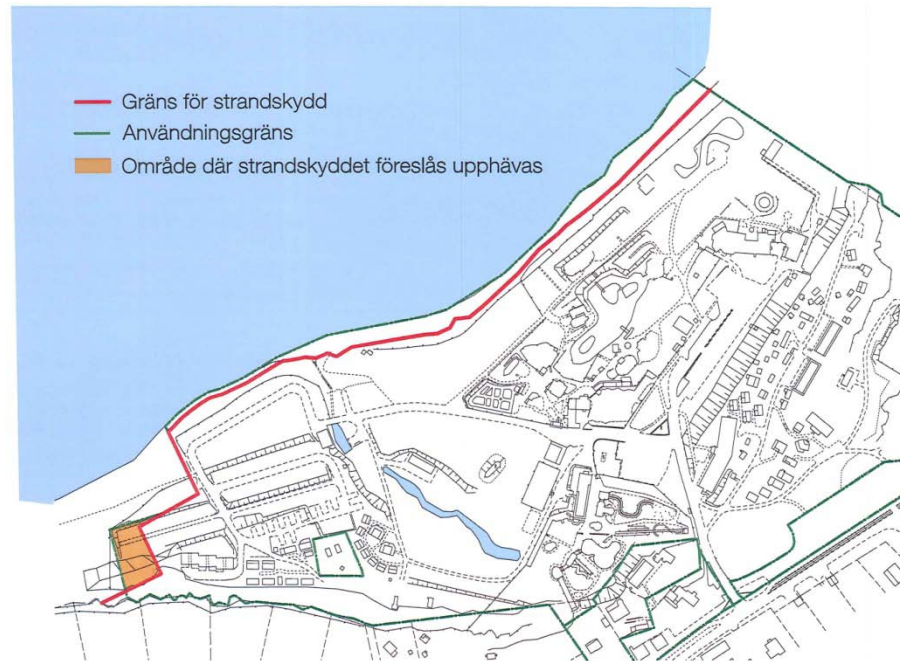
FÖRÄNDRINGAR

Natur

En 5-20 meter bred remsa närmast klintkanten avses vara helt fri från bebyggelse liksom de mest kuperade delarna, större delen av bäckfåran och fornlämningsområdena.

Strandskydd

För den zon som omfattas av strandskydd och naturreservat finns skötselreskrifter. Strandskyddszonen föreslås ingå i detaljplanen som allmän plats. En mindre del av mark som idag omfattas av strandskydd föreslås ingå i Kneippbyns fritidsanläggning. Denna del är sedan tidigare ianspråktagen för camping och har inget intresse för det rörliga friluftslivet eller för växt- och djurliv. Här föreslås strandskyddet upphävas och likställas med övriga delar av anläggningen. Länsstyrelsen har tagit beslut om att strandskyddet upphör att gälla den dagen detaljplanen vinner laga kraft.



Strandskyddets omfattning och föreslagen förändring

Skyddsräcke

Av säkerhetsskäl föreslås ett skyddsräcke uppföras längs klintkanten genom hela området. Skyddsräcket ska uppföras till en höjd av 1,10 m och med en kulör som är anpassad till omgivningen.



Exempel på skyddsräcken (Naturvårdsverket)

Bebyggelse

Östra och västra delen av området för fritidsanläggningen avses kunna nyttjas för tält- och husvagnscamping samt uthyrningsstugor. Här får även hotell finnas.

Den centrala delen får nyttjas för Sommarland och liknande nöjesetablering.

Bebyggelsen föreslås även fortsättningsvis vara relativt småskalig. Området delas in i zoner så att byggnader i högst en våning placeras närmast Östersjön och att större byggnader i två eller tre våningar kan tillåtas längre från havet. Närmast Östersjön begränsas storleken på byggnaderna. Där suteräng tillåts kan campingstugor utföras med två lägenheter på varandra. Inom en mindre del i norra planområdet, bakom befintlig restaurangbyggnad tillåts byggnader i upp till fyra våningar för lägenhetshotell, friskvård etc.



Området delas in i zoner med olika byggnadshöjd och täthet. Lågt och glest närmast Östersjön och högst i nordost.

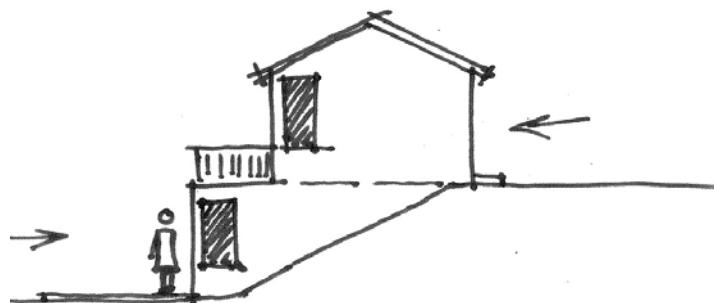
Högre upp finns mer vegetation som döljer även högre byggnader och dessa göms ovanför klintkanterna.

Utmed befintlig bäck, där marken idag nyttjas för tält- och husvagnscamping, föreslås att marken är fri från fasta byggnader så att den under vintertid är tom. Utmed bäcken har två trädkojor på pålar uppförts. I planförslaget har ett mindre område i bäckens sydligare del lagts in som möjliggör totalt högst 8 kojor på pålar. Någon byggrätt på marken föreslås däremot inte.

I klinten intill befintliga vattenrutschbanor planeras för ytterligare en. Mar som illustrerats i plankartan med "ramp" är tänkt för startramp för denna bana.

I planområdets östra hörn avsätts en mindre del som upplag. Denna del är idag avgränsad med en vall, vilket döljer marken från omgivningen. En del av området föreslås även användas för besöksparkering.

Vid planområdets norra gräns finns idag en byggnad placera på fastighetsgränsen. Här utvidgas planområdet så att marken för byggnaden kan överföras till fastigheten.



Principskiss på campingstuga med två lägenheter i sluttning

De tre befintliga bostäderna vid infarten till Kneippbyn kvarstår som bostad kopplade till verksamheter och ytor för handel avsätts vid den befintliga butiken.

Vid de två befintliga bodarna närmast klintkanten tillåts en utveckling med ytterligare små uthyrningsstugor i samma fiskebodstil.



Befintliga fiskarstugor

Störningsskydd

Verksamheten på Kneippbynområdet genererar höga ljudnivåer. Ny bebyggelse inom området ska därför uppföras med ljudisolerande fasadmateriäl för att kunna uppfylla gällande riktlinjer för buller.

Trafik

Vid en utökning av verksamheten i Kneippbyn ökar sannolikt trafiken. För att öka trafiksäkerheten föreslås utfartsförbud utmed Högklintsvägen förutom vid huvudinfarten, befintlig infart till parkeringen och bostadstomterna. All parkering ska inom området och den befintliga parkeringen utmed Högklintsvägen säkras för parkering. Ytterligare parkering kan vid behov anläggas inom området.

Infart till tre av bostadstomterna är säkrade med servitut över angränsande fastighet.

Gångpassage för allmänheten säkras också genom bestämmelser.

Vatten och avlopp

Befintlig verksamhet är ansluten till det allmänna VA-nätet. Ytterligare anslutningar kan ske.

El, Tele

Området är anslutet till el- och telenätet.

Avfall

Avfallshanteringen sker genom kommunens försorg. Utrymme skall finnas för källsortering inom området.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar leder till dammen inom Sommarland.

MILJÖKONSEQVENSER OCH MILJÖMÅL

När en kommun upprättar en plan, skall kommunen göra en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt 6 kap 11 § första stycket miljöbalken, om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning ska upprättas som visar om detaljplanen bedöms innebära sådan betydande påverkan eller inte.

En behovsbedömning, daterad 2008-07-11, har upprättats av Gotlands kommun. Den anger att de nu kända förhållandena om området och planansökan inte innebär risk för påverkan på miljö, hälsa, m.fl. faktorer av sådan omfattning att den kan betecknas som betydande. Planområdet berör i viss mån känslig naturmiljö och fornlämningar men ett plangenomförande medför inga påtagliga störningar för bebyggelse eller omgivning. De miljöförhållanden m m som anges nedan beaktas i planarbetet men innebär således inget krav på MKB.

Strandskyddet är upphävt för verksamhetsområdet, i princip ovan strandklinten. Förslag finns att en mindre del av befintligt strandskydd i västra delen upphävs. Här finns etablerad verksamhet och är utan allemansrättsligt intresse eller betydelse för djur och växter.

Hela området ingår i riksintresseområdet för naturvård (MB 3:6) Hällarna i Nyrevsudd. Värdena för detta riksintresseområde är "sedimentär berggrundsstatigrafi, klintkust". De värden som motiverar riksintresset är således knutet till klintens geologi och kustens strandform.

Vibblebäcken, med ett avrinningsområde på närmare 12 km², rinner genom områdets sydvästra del.

Området ligger utanför föreslagna nya avgränsningar av Visbys vattenskyddsområde.

Inom planområdet finns ett antal fornlämningar, vilka ska beaktas i plangenomförandet.

Inga miljökvalitetsnormer har överträtts eller riskerar att överträdas.

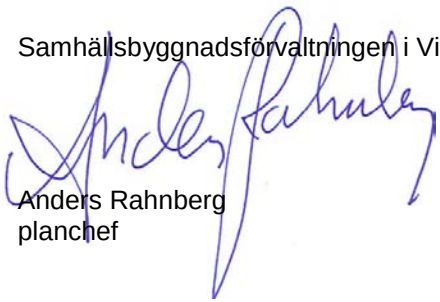
Den nuvarande verksamheten på Kneippbyområdet orsakar viss störning för kringboende genom bl.a. högtalarljud och nedskräpning. Nya bostäder i omedelbar närhet till Sommarland och annan turistverksamhet innebär att riskerna för konflikter som har att göra med sådan störning ökar. Påverkan på miljö och människor bedöms inte vara så komplext eller svåröverskådligt att en miljöbedömning med MKB bör krävas.

Inte heller annan påverkan på miljön bedöms vara påtaglig om detaljplanen genomförs.

Administrativa frågor

- Genomförandetid** Planens genomförandetid gäller fem år från den dag planen vinner laga kraft.
- Huvudmannaskap** Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
- Medverkande tjänstemän** Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen, Region Gotland i samarbete med Tema landskapsarkitekter/planavdelning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2009-06-19, rev 2015-02-25



Anders Rahnberg
planchef



Yvonne Mårtensson
fysisk planerare

Detaljplan för
Del av Västerhejde Vibble 1:2 m fl
(Kneippbyn)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även ge besked om vem som är kostnadsansvarig och ansvarig för genomförandet samt hur det ska ske.

Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planprocess	
Utställning	3:e kvartalet 2009
Godkännande BN	1:e kvartalet 2015
Antagande RF	2:e kvartalet 2015

Genomförandetid

Planens genomförandetid gäller 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen vilket bl a innebär eventuella geofysiska, geotekniska och arkeologiska undersökningar samt marksaneringsundersökningar och eventuella marksaneringsåtgärder liksom hantering av dagvatten, fastighetsbildning, uppförande av byggnader och källsorteringsutrymme och anläggande av gångväg för allmänhetens passage genom området (x-område).

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Avtal:

Avtal har tecknats mellan regionen och exploatören rörande fastighetsreglering och vägservitut.

För allmänhetens passage genom området (x-område) ska innan antagande av detaljplanen avtal om servitut och anläggande av gångväg tecknas mellan exploatören och regionen.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, servitut mm

De tre fastigheterna inom Kneippbyn, Vibble 1:2, 1:69 och 1:149 kan sammanläggas till en fastighet.

Region Gotland har sålt sina 5 andelar av marksamfälligheten Västerhejde S:78 till exploatören. De övriga andelarna bör lösas i samförstånd mellan exploatören och ägarna.

Mark från fastigheten Visborg 1:9 ska, på exploatörens bekostnad,

överföras till Vibble 1:149, så att befintlig byggnad ligger inom den egna fastigheten.

Servitut för infart till bostadsfastigheterna finns.

Tillgängligheten till pumpstationen på kommunens fastighet Västerhejde Nygårds 1:298 säkras genom lantmäteriförrättning. Ett befintligt officiälservitut för tillfart belastande Västerhejde Vibble 1:2 sträcker sig mellan anläggningen och Högklintsvägen. Sedan servitutet bildades har markägarna ändrat vägsträckningen och servitutet bör därför ändras så att det stämmer överens med befintliga vägar. Förrättningen skall bekostas av markägaren.

På fastigheten Vibble 1:2 har kommunen en infiltrationsanläggning. Vid lantmäteriförrättning skall, på kommunens bekostnad, ledningsrätt bildas för denna anläggning samt för kommunens övriga på fastigheten befintliga vatten- och spillvattenledningar.

Servitut ska bildas för allmänhetens passage genom området (x-område) innan antagande av detaljplanen.

EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Den ekonomiska bedömningen ska huvudsakligen visa om genomförandet av detaljplanen är ekonomiskt lönsamt och därmed realistisk att genomföra, d v s att planvinst uppkommer.

Exploatören svarar för kostnaderna för genomförande av detaljplanen. Planen är till stora delar redan genomförd men med den utökade byggrätten och den därpå följande värdeökningen får detaljplanen anses vara ekonomiskt lönsam.

Regionen har kostnader för bildande av ledningsrätt och vägservitut samt för inskrivning av servitut för allmänhetens passage genom området (x-område).

Tekniska utredningar

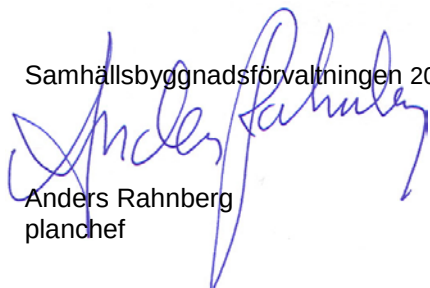
Det åligger exploatören att utföra erforderliga geotekniska och, för vissa områden, geofysiska undersökningar innan anläggningsarbeten påbörjas.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Per Seigerlund, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Revideringar

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2009-06-19, rev 2015-02-25



Anders Rahnberg
planchef



Yvonne Mårtensson
fysisk planerare