

Antagen 2007-12-17

Laga kraft 2008-05-13

Detaljplan för

OLOVS 2:1, ÖJA SOCKEN

Gotlands kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av 20 st villor för permanentboende.

PLANDATA

- Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Öja socken, cirka 75 kilometer söder om Visby. Området gränsar i väster mot en lokalgata på den gamla banvallen och i öster mot väg nr 142.

- Areal

Planområdet omfattar cirka 97500 kvm.

- Grundkarta Grundkarta är upprättad av Lantmäteriet Gotland
- Markägförhållanden Planområdet är privatägt

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer I Vision Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas Olovs 2:1 i Öja socken som område för turism.
- Riksintresse m.m. Fastigheten är belägen inom område av riksintresse "Gotlandskusten". Del av fastigheten är belägen inom strandskydd (7 kap 13 § miljöbalken). Hela fastigheten är belägen inom riksintresse för rörligt friluftsliv (3 kap 6 § 2 st miljöbalken).

Strandskydd och naturreservat Gotlandskusten gäller för delar av planområdet. En förutsättning för genomförandet är att strandskyddet och naturreservatet upphävs inom de exploateringsbara delarna av planområdet. Ansökan om detta kommer att göras hos länsstyrelsen.
- Detaljplaner Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.
- Program för planom-området Något planprogram har inte ansetts erforderligt.
- Rättigheter och gemensamhets-anläggningar Vägförening är bildad för skötsel av befintlig väg inom Olovs 2:1. Gotlands kommun och Televerket har servitut i befintlig väg.
- Kommunala beslut i övrigt Byggnadsnämnden beslutade 2004-02-04, Dnr 22029, att stadsarkitektkontoret i samarbete med konsult skall upprätta en detaljplan för att utreda möjligheten för bostadsbebyggelse.
- Miljökonsekvens-beskrivning En MKB daterad 2007-01-09 bifogas planförslaget

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation Marken består delvis av äldre sandstensbrott, bevuxet med lövskog. Området är idag otillgängligt då det är igenvuxet, trots att området röjts för tio år sedan.
Naturvärden är främst knutna till de äldre hasselbuskarna med levande och döda stammar i samma bukett. Dessa förekommer enstaka och sparsamt.

- Geotekniska förhållanden En översiktlig geoteknisk undersökning för planområdet har utförts av Olle Jakobsson, BJ-Konsult AB, 2004-11-23 genom upptagning av fyra provgropar. Den geotekniska undersökningen visar att jorden inom området i huvudsak består av ett 40-90 cm tjockt jordlager ner till fast sandstensberg. Jorden består av humusblandad grus och sten.

Grundläggningen bedöms genomgående kunna utföras med hel kantförstyvad bottenplatta. Det förutsätts att befintlig mulljord tas bort innan grundläggning. Grundläggning kan även ske på nytillförda fyllningsmassor på frostskyddad eller frostfri nivå. Innan byggstart bör byggherren utreda om tomten består av ett igenfyllt gammalt sandstensbrott. Särskilda grundläggningsåtgärder kan då behöva utföras.

Vid förläggningar av ledningar i mark krävs att Anläggnings-AMA följs.

Belastningar av marken, t.ex. byggnader och uppfyllningar, kan genomgående utföras utan risk för skadliga, ojämna sättningar. Det föreligger ej heller någon risk för stabilitetstekniska problem.

- Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas skall anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

- Bebyggelse Planområdet är till stor del obebyggt. Befintlig bebyggelse inom planområdet består av enklare fritidshus samt ett nybyggt. Väster om planområdet mot sjön ligger större delen av den äldre bebyggelsen.

Samtliga befintliga fastigheter skall ingå i verksamhetsområdet för kommunalt VA. Idag har tolv fastigheter lämnat skriftlig på att de vill få VA inkopplat till sina fastigheter.

Enligt planförslaget avses planområdet användas för villabebyggelse med friliggande småhus på tomter med tomtstorlekar på 1200-1500 kvadratmeter. Området beräknas inrymma totalt 21 tomter, vilkas placering kan ses på tillhörande plankarta. En 6 meter bred ej byggbar zon föreslås intill lokalgata så att bostadshusen placeras längre in på tomten.

Den nya bebyggelsen skall utföras med god anpassning till rådande landskapsbild och miljö. Byggnadshöjder begränsas så att nya byggnader ej konkurrerar ut befintlig bebyggelse. Bebyggelsen föreslås bestå av 1-2 plans villor för permanent boende. Byggnadshöjden för de friliggande enplans villorna i västra delen får uppgå till högst en våning. Byggnaderna öster därom får inreda vinden

Den största sammanlagda byggnadsarean per tomt får maximalt bli 200 kvadratmeter inklusive garage och förråd

- **Service** Förskola samt grundskola finns i Burgsvik där elever från Fide, Öja, Hamra, Vamlingbo samt Sundre i första hand tas emot. Även dagligvaruhandel finns i Burgsvik, 2 kilometer från planområdet, samt övrig service.

Skyddsrum Planområdet ingår inte skyddsrumsort, varför inga krav finns på anordnande av skyddsrum.

Gator och trafik

- **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik** Planområdet ansluter till befintliga lokalgator och dess utfarter på länsväg 142. De berörda delarna av lokalgatorna kommer att breddas. Någon ytterligare anslutning till länsväg planeras inte.

Erforderliga vägar inom planområdet tillsäkras genom gemensamhetsanläggning och anläggs av exploatören. En körbanebredd på 4,5 (5,5) meter föreslås inom området. Vägbredd och svängradier på körbana medger möte med personbilar samt tillräckligt utrymme för fordon för hämtning av återvinningsmaterial och sopor m.m.

Gotlands kommun är inte huvudman för allmänplats (lokalgator, parkområden och naturområden) inom planområdet.

- **Friytor Naturmiljö** I planförslaget ingår naturmark, icke anlagd mark, längs med länsväg 142. Utanför planområdet i väster längs med stranden finnes en naturstig med möjlighet till bad och ev båtplatser.

- **Kollektivtrafik** Kollektivtrafik i form av busstrafik finns i anslutning till området. Busslinjerna 11 samt 12 mellan Visby och Burgsvik/Vamlingbo passerar området dagligen.
- **Parkering, angöring och utfart** Parkeringsplatser och garage anordnas inom respektive tomt. Gästparkeringar upprättas inom planområdet.
- Störningar** Trafikbuller, väg 142 är under juni-augusti hastighetsbegränsad till 70 km Störningar från någon verksamhet finnes ej.
- Teknisk försörjning**
 - **Vatten och avlopp** I området kring planförslaget finns allmänna va-ledningar, byggda omkring 1990. Enligt tekniska förvaltningen skall området Olovs 2:1 och Roes Öja ingå i deras verksamhetsområde och därmed skall alla fastigheter anslutas till kommunalt VA. Pumpstation skall upprättas i södra delen av planområdet. För tomter som inte kommer att få självfall på avloppet skall tekniska förvaltningen tillhandahålla pumpar. Tekniska förvaltningen Gotlands kommun upprättar anslutningspunkt till varje tomtgräns.

Dagvattnet omhändertages lokalt genom infiltration i marken då marktypen tillåter detta. Där så kan bli nödvändigt bortledes överflödigt dag/ytvatten i öppna diken och vägtrummor vid lokalgata till dike i södra delen av planområdet.
 - **Värme och el** Nätägare inom planområdet är GEAB. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till befintligt nät och elförsörjas från befintlig transformatorstation belägen vid skolan, norr om området. Markläggning av luftledningar sker i samband med utbyggnad av vatten- och avloppsnätet.

Uppvärmning av bebyggelse inom planområdet kommer att ske enskilt.
 - **Tele** Området ansluts till Telias ledningsnät.
 - **Avfall** Avfallshantering sker genom kommunal försorg.
- Miljökonsekvenser** Se miljökonsekvensbeskrivning.

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 med dess byggrätter, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.
Medverkande tjänstemän	Planbeskrivningen är upprättad av Harald Larsson HUSkonsulten i samarbete med Byggcentrum Gerhard Håkansson och handläggning av planarkitekt Björn Andersson, Stadsarkitektkontoret Gotlands kommun

Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-01-09

Carin Johanson
Stadsarkitekt

Björn Andersson
Planarkitekt

Antagen 2007-12-17

Laga kraft 2008-05-13

Detaljplan för
Del av Olovs 2:1, Öja socken
Gotlands kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅ- GOR

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.

Genomförandeorganisation

Planområdet ligger på fastigheten Gotland Öja Olovs 2:1, vilken ägs av exploatören. Inom planområdet ligger även två mindre fastigheter, Olovs 1:24 och Gisle 1:21. Exploatören kommer tillsammans med Gotlands kommun att ansvara för genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har exploatören en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att få bygg-, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att exploatören får någon ersättning.

Tidplan

Planarbetet för ifrågavarande planområde kommer att bedrivas enligt följande tidplan:

Planprocess

Samråd	sept 2006
Utställning	mars-april 2007
Antagande av Byggnadsnämnden	juni 2007
Antagande av kommunfullmäktige	sept-okt 2007

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för geotekniska undersökningar, eventuella arkeologiska undersökningar, eventuella marksaneringsundersökningar och marksaneringsåtgärder, rivning alternativt flyttning av befintliga byggnader, anläggande av gator med eventuell belysning inklusive infartsväg till pumpstation, hantering av dagvatten, fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening samt anslutning av el och tele vid respektive fastighetsgräns.

Genomförandeavtal

Kommunen ansvarar för, att vatten- och avloppsnätet, inklusive pumpstation, byggs ut inom området fram till blivande tomtgränser. För att tydliggöra exploatörens respektive kommunens ansvar skall ett exploateringsavtal upprättas innan detaljplanen antas.

Huvudmannaskap

En för ändamålet bildad samfällighetsförening skall vara huvudman för gator och övrig allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	20 småhustomter kommer att styckas av från Öja Olovs 2:1 och möjlighet ges att stycka av en tomt från Öja Gisle 1:21.
Gemensamhetsanläggning	För den befintliga gatan i områdets södra och norra del samt direkt väster om planområdet, finns en gemensamhetsanläggning. För nytillkommna gemensamma gator och övrig allmän platsmark inom planområdet, ska en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas, alternativt utökas den befintliga med de nybildade fastigheterna. Denna/dessa ska förvaltas av en samfällighetsförening. Detta skall skrivas in i exploateringsavtalet.
Strandskydd	En förutsättning för genomförandet är att undantag från strandskyddet görs inom de exploateringsbara delarna av planområdet. Ansökan om detta kommer därför att göras hos länsstyrelsen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomisk helhetsbedömning	Den ekonomiska bedömningen ska huvudsakligen visa om genomförandet av ny detaljplan är ekonomiskt lönsamt och därmed realistisk att genomföra, d v s att planvinst uppkommer. Genomförandet av planen medför kostnader för byggande av olika anläggningar m m. Vid en jämförelse mellan den värdeökning och de kostnader som detaljplanen medför kan detaljplanen anses ekonomiskt lönsam.																
Exploatörens kostnader och intäkter	Exploatören kommer att ha kostnader för framtagande av detaljplan, fastighetsbildning, markberedning, anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el och tele, anläggningskostnader för lokalgator, projektering mm. Intäkterna kommer att hänföras till försäljningsintäkter. <table> <tr> <td>plankostnad</td><td>210 000 kr</td></tr> <tr> <td>geoteknisk utredning</td><td>60 000 kr</td></tr> <tr> <td>fastighetsbildning</td><td>220 000 kr</td></tr> <tr> <td>va- och elanslutning</td><td>2 275 000 kr</td></tr> <tr> <td>lordningställande av tomter</td><td>240 000 kr</td></tr> <tr> <td>Infrastruktur (vägar, el, tele, etc)</td><td>1 120 000 kr</td></tr> <tr> <td>summa</td><td>4 125 000 kr</td></tr> </table> <table> <tr> <td>försäljningsintäkter</td><td>6 200 000 kr</td></tr> </table>	plankostnad	210 000 kr	geoteknisk utredning	60 000 kr	fastighetsbildning	220 000 kr	va- och elanslutning	2 275 000 kr	lordningställande av tomter	240 000 kr	Infrastruktur (vägar, el, tele, etc)	1 120 000 kr	summa	4 125 000 kr	försäljningsintäkter	6 200 000 kr
plankostnad	210 000 kr																
geoteknisk utredning	60 000 kr																
fastighetsbildning	220 000 kr																
va- och elanslutning	2 275 000 kr																
lordningställande av tomter	240 000 kr																
Infrastruktur (vägar, el, tele, etc)	1 120 000 kr																
summa	4 125 000 kr																
försäljningsintäkter	6 200 000 kr																
Kommunala kostnader och intäkter	Kommunen svarar för utbyggnad av vatten- och avloppsnätet inom området till en kostnad av ca 1,9 miljoner kronor. Intäkterna i form av anslutningsavgifter uppgår till 1,5 miljoner kronor. Till detta kommer anslutningsavgifter från ett tiotal fastigheter i direkt anslutning till planområdet som tillsammans med de blivande fastigheterna inom planområdet, kommer att hamna inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.																

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

En översiktlig geoteknisk utredning är gjord av BJ-Konsult AB 2004-11-23. Det åligger exploatören att göra kompletterande geotekniska undersökningar innan arbetet påbörjas.

Tecken på arkeologiska lämningar medför att all grävnings- och schaktningsarbeten ska ske i nära samarbete med länsstyrelsen.

Tekniska anläggningar

Gatorna skall ha en minsta körbanebredd på 5,5 meter. Gatorna skall dimensioneras enligt Anläggnings-AMA och i övrigt de krav som Gotlands kommun kräver. För att undvika onödiga kostnader och dubbelarbete skall exploatören samråda med kommunen innan utbyggnaden av gatorna påbörjas.

För att gatan skall kunna byggas krävs det att tre byggnader, placerade ungefärligen mitt i planområdet, rivs alternativt flyttas.

Exploatören ansvarar för att avvattnings- och gatan löses och att diken och vägtrummor anläggs där så är nödvändigt för att säkerställa en god dagvattenhantering inom planområdet.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet inom området.

Schaktmassor får inte läggas på naturmark. Massorna skall transporteras iväg, alternativt användas som utfyllnad på tomten för pumpstationen, på den lågt liggande tomten nr 20 och, om det låter sig göras, på annan tomtmark.

Det åligger exploatören att samråda med Gotlands Energiverk AB och Telia angående framdragande av erforderliga ledningar inom exploateringsområdet.

Bygglov

Innan gata och vatten- och avlopp är utbyggt skall bygglov inte beviljas. Detta skall skrivas in i exploateringsavtalet.

Kartförsörjning

Grundkarta är upprättad för planområdet. I samband med ansökan om bygglov ska nybyggnadskarta upprättas och bifogas ansökan.

Medverkande tjänstemän

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Per Seigerlund i samarbete med Göran Randahl, båda tekniska förvaltningen, och Harald Larsson, HUSkonsulten.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-01-09

Carin Johanson
stadsarkitekt

Björn Andersson
planingenjör

Antagen 2007-12-17

Laga kraft 2008-05-13