

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

—	Linje ritad 3 mm utanför planområdet
- - - - -	Användningsgräns
- · - · - · -	Egenskapsgräns
- - - - -	Illustrationslinje - tomigräns
- · - · - · -	Illustrationslinje - gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
E ₁	Transformatorstation
E ₂	Pumpstation
N	Friluftsområde, natur Inom området får inget göras som försvårar allmänhetens möjlighet att vistas på stranden. Trädfällning/ röjning måste följa upprättad skötselplan eller skogsvårdsplan.
Y ₁	Idrottsanläggning
KJ ₁	Kontor och icke störande industri

VATTENOMRÅDEN

WB	Vattenområde, brygga får anläggas. Dispens krävs enligt miljöbalken.
----	--

UTNYTTJANDEGRAD

e ₀	Minsta tomstorlek är 1000 kvm
e ₁	Endast en huvudbyggnad (enbostadshus) per fastighet
e ₂	1/2 av marken får bebyggas

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

· · · · ·	Marken får inte bebyggas
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Marken inom N-området skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
g ₁ g ₂	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

n	Naturmarken skall bevaras
---	---------------------------

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

	Högsta byggnadshöjd för uthus, garage och dyl. är 3.5 meter
◇ +0.0	Högsta nockhöjd i meter
I II	Högsta antal våningar
fril	Endast friliggande hus. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastigheten. Garage och förråd får placeras i gräns mot grannfastighet med grannens medgivande.
b ₁	Endast källarlösa hus
b ₂	Lägsta bjälklagshöjd +2.1 meter
	Skyddsföreskrifter för byggnadsminnen

Delområde B
Pjäshallen (nr 102) och sporthallen (nr 91 gamla delen) får inte rivas, flyttas, till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras så att de kulturhistoriska värdena minskar.

Ingrepp får inte göras i pjäshallens eller sporthallens stomme och i bevarad fast inredning.

Byggnaderna och anläggningarna skall vårdas så att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhållet skall göras med material och metoder som är anpassade till respektive byggnads och anläggnings egenart.

Följande byggnader får inte rivas eller flyttas - förråd nr 92, Z14 och Z31.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är huvudman för allmän plats

Exploatörens anläggningsarbeten ska utföras i sådan takt att anläggningen kan betjäna den nya bebyggelsen i området. Bygglov får inte ges förän vägar, vatten- och avloppsledningar (gemensamhetsanläggning ansluten till kommunalt VA) kommit till stånd till berörd fastighet.

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

DETALJPLAN FÖR NORRA KUSTPARKEN DEL AV KRONHAGEN 3:2, FÄRÖSUND

HANDEL
ANTAGANDEHANDLING 2003-09-24
LAGA KRAFT
2003-09-24 § 199

LAGA KRAFT
2004-04-05

SWECO FFNS

SWECO FFNS ARKITEKTER AB
Store Torget 3, 582 19 Linköping
Tel 013-36 73 00, Fax 013-14 30 09



GOTLANDS KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET I VISBY

Christine Edsman
STADSARKITEKTER I VISBY

Anders Rånberg
PLANKART, GOTLANDS KOMMUN

Anders Rånberg
PLANKART, GOTLANDS KOMMUN

Anders Rånberg
PLANKART, GOTLANDS KOMMUN

Anders Rånberg
PLANKART, GOTLANDS KOMMUN

Anders Rånberg
PLANKART, GOTLANDS KOMMUN

Anders Rånberg
PLANKART, GOTLANDS KOMMUN

Anders Rånberg
PLANKART, GOTLANDS KOMMUN

Anders Rånberg
PLANKART, GOTLANDS KOMMUN

Anders Rånberg
PLANKART, GOTLANDS KOMMUN

Grundkarta över
BUNGE KRONHAGEN 3:2
Gotlands kommun

STADSARKITEKTKONTORET 2002-07-03

Lena Nilsson
karttecknare

TECKENFÖRLÄRING

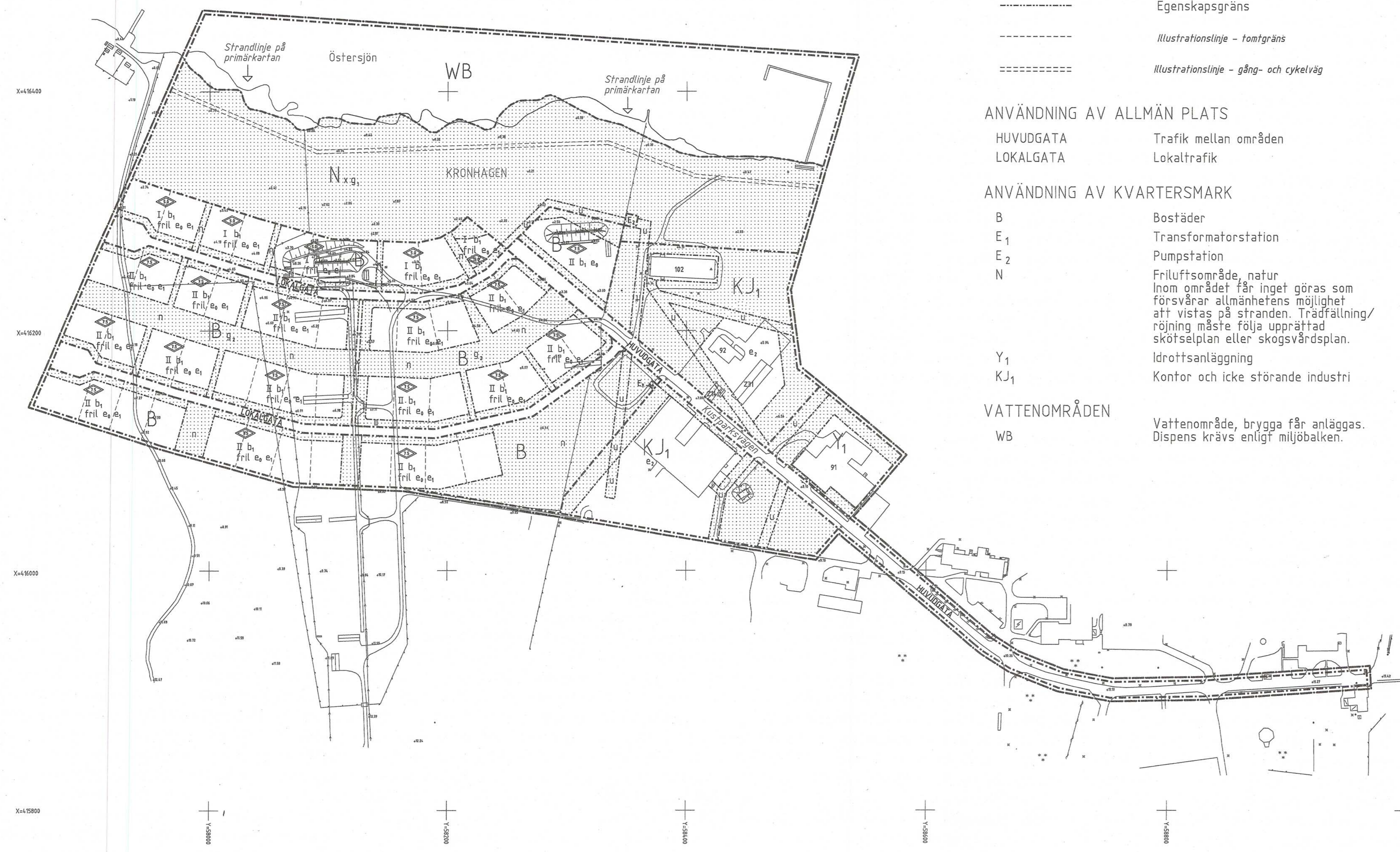
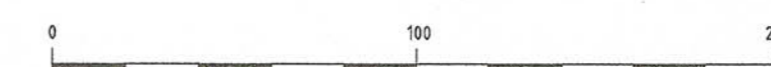
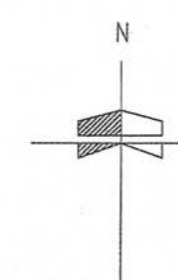
▭	BYGGNADER
▭	BUSKAGELINJE
▭	HÄCK RESP STAKET
▭	STENMUR RESP STÖDMUR
▭	KÖRBANA
▭	GÅNG/CYKELVÄG
▭	BELYSNINGSSTÖLPE
▭	LÖVTRÄD, BARRTRÄD, BUSKE
▭	TRAKTNAMN
▭	FASTIGHETSBECKNING
▭	POLYGONPUNKT
▭	AVVÄGD HÖJD

INOM OMRÅDET REDOVISAS INGA LEDNINGAR

Framställd genom utplottning av digitalt lagrad primärkarta

KOORDINATSYSTEM: RT F38
HÖJDSYSTEM: RH 00
MÄTKLASS: II

Godkänd från sakrevisionsrådet för spridning
Lantmäteriet 2002-03-12



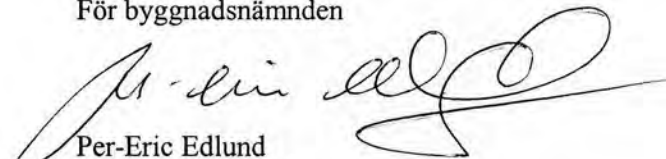
Stadsarkitektkontoret

**Lagakraftintyg för detaljplan för
del av Bunge Kronhagen 3:2 (Kustparken)**

Byggnadsnämnden beslutade 2003-09-24, § 199 att anta ett förslag till detaljplan för rubricerad fastighet i Gotlands kommun, daterat 2003-09-24.

Enligt kommunens diarium har vid överklagandetidens utgång beslutet inte överklagats. Det har till följd härav vunnit laga kraft den 5 april 2004.

För byggnadsnämnden



Per-Eric Edlund
tf förvaltningschef

Kopia till:

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

Tekniska förvaltningen

Ann-Marie Karlström/Stadsarkitektkontoret

Anita Brunk/Stadsarkitektkontoret

Lilian Öman/Stadsarkitektkontoret

Kerstin Jacobsson/Stadsarkitektkontoret

FÅRÖSUND
DP 2003-09-24

14.

Detaljplan för NORRA KUSTPARKEN
del av KRONHAGEN 3:2
Fårösund, Gotlands kommun



DETALJPLAN FÖR NORRA KUSTPARKEN

DEL AV KRONHAGEN 3:2, FÄRÖSUND, GOTLANDS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING 2003-09-24



Byggnadsnämnden
har den 24/9 - 03/9/99
antagit detta förslag. Beslutet
vann laga kraft 5/4 04
betygas i tjänsten
[Signature]

SWECO FFNS

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING

1.	INLEDNING	3
	Handlingar	
	Planens syfte	
	Planområdet- läge och areal	
	Bakgrund	
	Planens upprättande	
2.	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
	Fördjupad översiktsplan	
	Förordnanden	
	Riksintressen	
	Kommunala beslut i övrigt	
3.	OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR	5
	Markägoförhållanden	
	Service och rekreation	
	Befolkning	
	Arbetsplatser	
	Geotekniska förutsättningar, radon	
	Naturmiljö	
	Strandskydd/naturreservat	
	Kulturmiljö	
	Landskapsbild	
	Gator och trafik	
	Ny bebyggelse	
	Lek	
	Teknisk försörjning	
	Miljöfarliga lämningar	
	MKB	
	Administrativa frågor	
	Medverkande tjänstemän	
4.	KVALITETSPROGRAM FÖR VILLABEBYGGELSE	12
5.	ILLUSTRATION	13

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	1
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	2
EKONOMISKA FRÅGOR	3

PLANBESKRIVNING

1. INLEDNING

Handlingar

Planförslaget utgörs av en plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Planens syfte

Planens syfte är att tillskapa tomter för villabebyggelse i Kustparkens norra del. Tomterna skall anpassas med stor hänsyn tagen till områdets vegetation.

Planområdet - läge och areal

Planområdet är beläget i Kustparken, nordväst om Fårösund samhälle. Området utgör ca 24 hektar. Mot norr avgränsas området av Östersjön. Några fiskebodan ligger vid havet väster om områdets gräns. Öster om planområdet ligger fortsättningen av f.d. KA3:s kasernområde.

Bakgrund

I mars 2000 beslutade riksdagen att lägga ner KA3 Fårösund. Det innebär att militären flyttade från området och lokalerna tömdes.

Det f.d. militära området ska nu utvecklas som en civil del av Fårösund samhälle. Ett visionsarbete har utförts under våren 2001 av en arbetsgrupp (tillsammans med Gotlands kommun och KA3 Vasallen). I samband med visionen har riktlinjer för lokalisering av boende-, arbete- och rekreationsområden angetts.

Planens upprättande

Förslag till detaljplan är upprättad av Per Nilsson och Viktoria Lundgren, Sweco FFNS Arkitekter, på uppdrag av KA3 Vasallen, Fårösund.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för Fårösund arbetas fram parallellt med förslaget till detaljplan.

Förordnanden

Till skydd för den allemansrättsliga tillgången till strandområdet utmed kusten finns förordnande om strandskydd till 100 m från strandlinjen.

Enligt förordningen om statliga byggnadsminnen ingår pjäshallen i regeringens beslut om byggnadsminne för KA3 kasernområde.

Riksintressen

Delar av planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för friluftslivet intill 500 meter från strandlinjen. Dessutom är såväl Gotlands-kusten som hela Gotland av riksintresse för de sammantagna natur- och kulturvärdena enligt 4 kap. MB med särskilt beaktande av friluftslivets intressen.

Kommunala beslut i övrigt

Aktuellt förslag till detaljplan grundar sig på visionsarbetet "Fårösund Vision 2001" där området ingår i en större zon för bostadsbebyggelse.

3. OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av KA3 Vasallen AB.

Service och rekreation

I samhället Fårösund finns offentlig och kommersiell service med skola, vårdcentral, post, bank, butiker och restauranger m.m.

I planområdets östra del finns sporthall och simhall. Naturmarken norr om bostadsområdet används för rekreation och friluftsliv.

Befolkning

Det bor idag ca 800 invånare i tätorten Fårösund. Med fler arbetstillfällen, goda pendlingsmöjligheter och attraktiva boendemiljöer kommer Fårösund att öka sin befolkning det närmaste decenniet. Statistik och prognoser visar att om orten får ett flyttnetto med +10 personer årligen så kommer befolkningen att öka med ca 60 personer fram till år 2010.

Arbetsplatser

Kustparken innehåller dels alla de lokaler som använts av KA3 och dels den marina hamnen. Det finns goda möjligheter för området att utvecklas till ett verksamhetsområde med olika sorters företag utan att större ombyggnader behövs. Distansoberoende verksamheter som exempelvis "contact centers" och andra tele/data arbetsplatser tillhör en av de företagskulturer som avses attraheras av de befintliga byggnaderna inom Kustparken. I planförslaget ingår delar av Kustparkens verksamhetsområde. Planen tillåter användningen kontor och icke störande industri i verksamhetsområdet.

Geotekniska förutsättningar, radon

En översiktlig utredning av områdets markförhållanden visar att marken inom planområdet främst består av morän och grus. Ingen förhöjd radonrisk finns inom området.

Naturmiljö

Det före detta övningsområdet ligger på plan mark med i huvudsak glesbevuxen barrskog förutom där skjutbanorna ligger. Tallskogen skall i vissa delar bevaras för att skapa grönkorridorer och medverka till ett attraktivt bebyggelsemönster. Naturområdena erfordrar ej någon annan skötsel än viss städning. Inom naturområdet får det finnas byggnader som behövs för områdets skötsel och bruk. Det finns möjlighet att i framtiden anlägga gångvägar längs stranden som ansluter till Fårösund samhälle. En ny bad- och brygganläggning kan i framtiden vara en utveckling

av naturområdet mot vattnet. Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för friluftslivet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset väsentligt.

Strandskydd/ naturreservat

För aktuellt planområde gäller strandskydd intill 100 m från strandlinjen enligt 7 kap.14 § MB. Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vattnet för djur- och växtlivet. Enligt länsstyrelsens beslut den 26 april 1993 gäller inom all den mark som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 14 § MB även förordande om naturreservat enligt 7 kap. 4 § MB.

Ytterdelen av två tomter är lokaliserade inom 100 meter från strandlinjen. Byggrätterna är placerade så att de ej berör strandskyddet. Då planbestämmelser och skötselplan har införts som säkerställer intentionerna i strandskyddet för hela strandområdet behöver ej strandskyddet upphävas i dessa delar som gör intrång. Den befintliga skjutvallen ligger idag inom strandskyddsområdet vilket förklarar varför tomten går in i strandskyddet. Nämnvärt är att grundkartan är uppmätt under högvattenperiod och att strandlinjen på grundkartan ej redovisar ett normalvattenstånd. Strandskyddets 100-meters avstånd utgår från primärkartans strandlinje som är markerad på plankartan.

Sammantaget bedömer kommunen att planen säkerställer strandskyddet/ naturreservatets syfte dels angående allmänhetens tillträde till stranden dels skyddet av naturmiljön.

Allmänna synpunkter

När KA 3 lades ner startade ett visionsarbete vars syfte är att till år 2013 fördubbla Fårösunds befolkning och att tillskapa 300 nya arbetstillfällen.

I denna Vision som nu följs upp med en fördjupad översiktsplan redovisas bostäder/ villatomter i strandnära lägen. I den pågående översiktliga planarbetet för Fårösundsområdet redovisas just detta område som lämpligt för strandnära bostadsbebyggelse/villor. En viktig ambition i utvecklingen av Fårösundsområdet är att nytillskottet av bostäder/ arbetsplatser är en naturlig utveckling av Fårösunds samhälle. Detta detaljplaneförslag uppfyller den fördjupade översiktsplanens ambition att knyta ihop och göra Kustparken (FD KA3) till en del av Fårösund samhälle.

Det är viktigt att föra fram att KA3 Vasallen AB har ett statligt mandat att få de gamla militärområdena att utvecklas för civil verksamhet. Att skapa attraktiva villatomter inom Kustparken är endast en del, väldigt viktig, men endast en del i uppdraget att få hela Kustparken att leva.

Föreliggande detaljplaneförslag är en del i en helhet som förhoppningsvis möjliggör att intentionerna i visionsarbetet kan förverkligas. Att kunna till skapa attraktiva villatomter i Fårösunds tätort är en förutsättning för att få igång en nybyggnation av småhus i Fårösundsområdet.

Det aktuella strandområdet har under lång tid varit otillgängligt för allmänheten på grund av den militära närvaron inom KA 3-området. Även efter det att den militära aktiviteten upphört finns det begränsningar av tillgängligheten till området p g a att ett högt staket i dagsläget omöjliggör tillträde till strandområdet för allmänheten. När föreliggande plan antas tas staket bort för att göra strandzonen tillgänglig för allmänheten. I dagsläget är inte strandområdet öppet för allmänheten trots att strand-skydd gäller för kusten.

Vidare möjliggörs att anlägga en allmän gång och cykelbana utmed stranden. Detta sammantaget gör att först då blir stranden tillgänglig för allmänheten. Därmed får detta område möjlighet till en strandpromenad vilket är ambitionen i översiktsplaneringen för hela Fårösunds tätort. För andra delar av Fårösund samhälle har denna ambition i få fall blivit verklighet beroende på att översiktsplanens intentioner inte kunnat följas upp med rättsverkande detaljplanering.

I detaljplaneförslaget finns på flera ställen en allmän passage mellan tomterna, dvs allmänheten kan även ströva upp i området utan att beträda privat tomtmark. För hela planområdet finns 5 huvudstråk för passage genom planområdet. Den mittersta, centrala, passagen är drygt tre gånger så bred i jämförelse med övriga passagebredder.

Säkerställande av allmänhetens tillträde till strandområdet -Planbestämmelse för strandområdet- N

Inom strandskyddet/naturresevatets gräns, 100 meter från strandlinjen regleras markanvändningen med planbestämmelse N (Friluftsområde, natur) på följande sätt för att säkerställa allmänhetens möjlighet att vistas på stranden. Användning av kvartersmark, N:

"Inom området får inget göras som försvårar allmänhetens möjlighet att vistas på stranden. Trädfällning/röjning måste följa upprättad skötselplan eller skogsvårdsplan"

Ytterligare en begränsning införs för markutnyttjandet av N-området genom planbestämmelsen : " Marken får inte bebyggas".

Kulturmiljö

Inom området finns inga kända fornlämningar. Arkeologisk förundersökning behövs ej i detta skede. Regeringen beslutade 2000-12-21 att KA 3 kasernområde skall vara byggnadsminne enligt förordningen om statliga byggnadsminnen. I samband med att förvaltningsansvaret övergick på Vasallen AB, övergick det statliga byggnadsminnet (SBM) genom länsstyrelsebeslut 2001-04-04 till att bli byggnadsminne (BM) enligt 3 kap. lagen om kulturminnen m.m. (1998:950), KML. Detta innebär bl. a. att grundragen i områdets bebyggelsemönster samt huvudvägar och central parkmiljö skall behållas. Detta innebär dock att de, på den till beslutet hörande kartan, markerade bebyggelsekärnorna kan utvidgas och förtätas samt att nya enskilda byggnader och bebyggelsegrupper placerade med utgångspunkt i det befintliga bebyggelsemönstret kan tillkomma. Samtliga villatomter ligger utanför avgränsningen för byggnadsminnet. Därmed berörs inte villabebyggelsen av byggnadsminnets geografiska utbredning.

Pjäshallen och sporthallens äldre delar hör till områdets äldre byggnadsstruktur. RAÄ bedömer dem vara karaktärsbyggnader och att de har stort teknik- och arkitekturhistoriskt värde. Förråden och skyddsrummen m .fl. byggnader från 1940- 1980-talen visar väl det sena 1900-talets traditionella sätt att bygga enklare lager och verkstäder. RAÄ anser att dessa byggnader är viktiga för att förstå områdets innebörd och att de har ett stort pedagogiskt värde samt ett militärhistoriskt och ett kontinuitetsvärde. I strandskyddszonen ligger värn och ett f.d. pumpverk från 1940-talet vilka är viktiga för förståelsen av försvaret av anläggningen mot anfall från havet. I strandlinjen ligger dessutom värn och mindre byggnader som är skyddade enligt miljöbalkens bestämmelser.

Fiskeläget Hägurstadar som ligger vid stranden direkt väster om planområdets gräns ingår i Länsmuseets fiskelägesinventering från 1973. Enligt inventeringen är Hägurstadar ett vackert exempel på hur ett fiskeläge tog sig ut, medan ännu fisket var betydande. De enkla träbodarna som ligger vid två små bandtunnsinhägnade gistgårdar ger ett genuint och levande intryck. Två bodar med pulpettak, som tillkommit under senare tid, bryter litet i stilen mot de övriga. Fiskeläget Hägurstadar är inte särskilt utpekade för sina höga kulturvärden. Fiskeläget har och kommer naturligtvis utgöra ett värdefullt inslag i upplevelsen av den omgivande miljön för de nu planerade bostäderna.

För byggnader berörda av byggnadsminnet, delområde B, inom planområdet gäller särskilda skyddsföreskrifter. Planbestämmelser för berörda byggnader är knutna till dessa skyddsföreskrifter.

Landskapsbild

Landskapsbilden förändras då den tallbevuxna sandstranden får inslag av bebyggelse. Villatomterna lokaliseras så att bebyggelsen anpassar sig efter platsens förutsättningar. Husens utformning och placering är avgörande faktorer för hur området kommer att fungera ihop med den omkringliggande miljön.

Gator och trafik

Huvudgata

Planområdet ligger i norra delen av Kustparken. Kronhagsvägen som numera heter Kustparksvägen, från gamla vaken upp till det planerade bostadsområdet, är huvudgata i planområdet. Gatubredd, där plats är medräknat för gc-väg och snöröjning, är 13 meter. Hastighetsdämpande åtgärder, exempelvis avsmalningar, ska anordnas utmed huvudgatan som har en raksträcka på ca 500 meter genom området.

Lokalgator

Inom bostadsområdet finns lokalgator med en gatubredd på 7.5 meter. Trottoarer ersätts av s. k. "måsvingar". Gatorna har fått en svagt böjd utformning som samspelar med strandlinjens böljande form. I mitten av bostadsområdet finns möjlighet att sammanbinda lokalgatorna med en gång- och cykelväg.

Parkering, angöring, tillfarter

Parkering skall lösas på kvartersmark. Området angörs från Fårösund centrum via Kustparksvägen. Fiskebodarna väster om planområdet har en tillfartsväg utanför planområdets gräns.

Kollektivtrafik

Det är 55 km mellan Fårösund och Visby och det finns en daglig bussförbindelse mellan orterna. Färjeförbindelsen till Fårö går flera gånger dagligen.

Ny bebyggelse

Bostäder

Planområdet ligger i ett strandnära läge. Tomterna lokaliseras med hänsyn tagen till omgivande vegetation och minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Planområdet kan inrymma drygt 50 villatomter. De nordligaste tomterna följer till stor del befintligt bebyggelsemönster. Fastigheterna får byggas med fristående, källarlösa enbostadshus. Våningsantal och husens totalhöjd regleras för att i möjligaste mån tillskapa havsutsikt för de två nordligaste husraderna.

Verksamheter

Ny bebyggelse inom det f.d. kasernområdet skall anpassas till det historiska bebyggelsemönstret så att grunddragen i området bibehålls. Då verksamheterna ligger inom 200 meter från ny bostadsbebyggelse är endast kontor och icke störande industri tillåten användning.

Lek

Planförslaget innebär stora tomter nära naturområden. Det finns goda möjligheter till lek och rekreation.

Teknisk försörjning

Befintligt vattenledningsnät och spillvattennät finns fram till planområdets gräns. Nya ledningar inom planområdet för vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme och el/tele ansluts i möjligaste mån till befintliga stråk och bedöms till stor del kunna säkerställas i gatumark för villaområdet.

Vatten och avlopp

Dricksvatten och spillvatten ansluts till kommunens VA-system.

El

Elledningar ansluts till GEAB:s ledningsnät. Transformatorstation placeras utmed huvudgatan mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet.

Tele

Teleledningar ansluts till Telias ledningsnät.

Fjärrvärme

I verksamhetsområdet finns befintliga fjärrvärmestråk. Det finns möjlighet att i framtiden ansluta bostadsområdet till det befintliga fjärrvärmenätet.

Dagvatten

Dagvattnet omhändertas lokalt för bostadsområdet. Ytvatten från tak och husens dränering infiltreras i stenkista på varje tomt. Gatans rännstensbrunnar kopplas till en dagvattenledning i gatumark. Ledningen leds på två ställen ut i naturområdet mot havet. Öppna diken tar emot dagvattenledningarna och fördröjer vattnet innan det når havet. Ett avskärande dike anläggs söder om planområdet för att samla upp ytvatten som strömmar mot området från söder.

Avfall

Avfallshanteringen sker genom kommunens försorg. En miljöstation ska anordnas utanför planområdet inom verksamhetsområdet.

Miljöfarliga lämningar

Skjutbanorna (kulfång) i området kommer att saneras innan exploatering.

MKB

En MKB upprättas av Gotlands kommun.

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Planens genomförande är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Stadsarkitektkontoret: Anders Rahnberg, Sten Svensson

Tekniska förvaltningen: Sten Reutervik, Roger Möller

4. KVALITETSPROGRAM FÖR VILLABEBYGGELSE

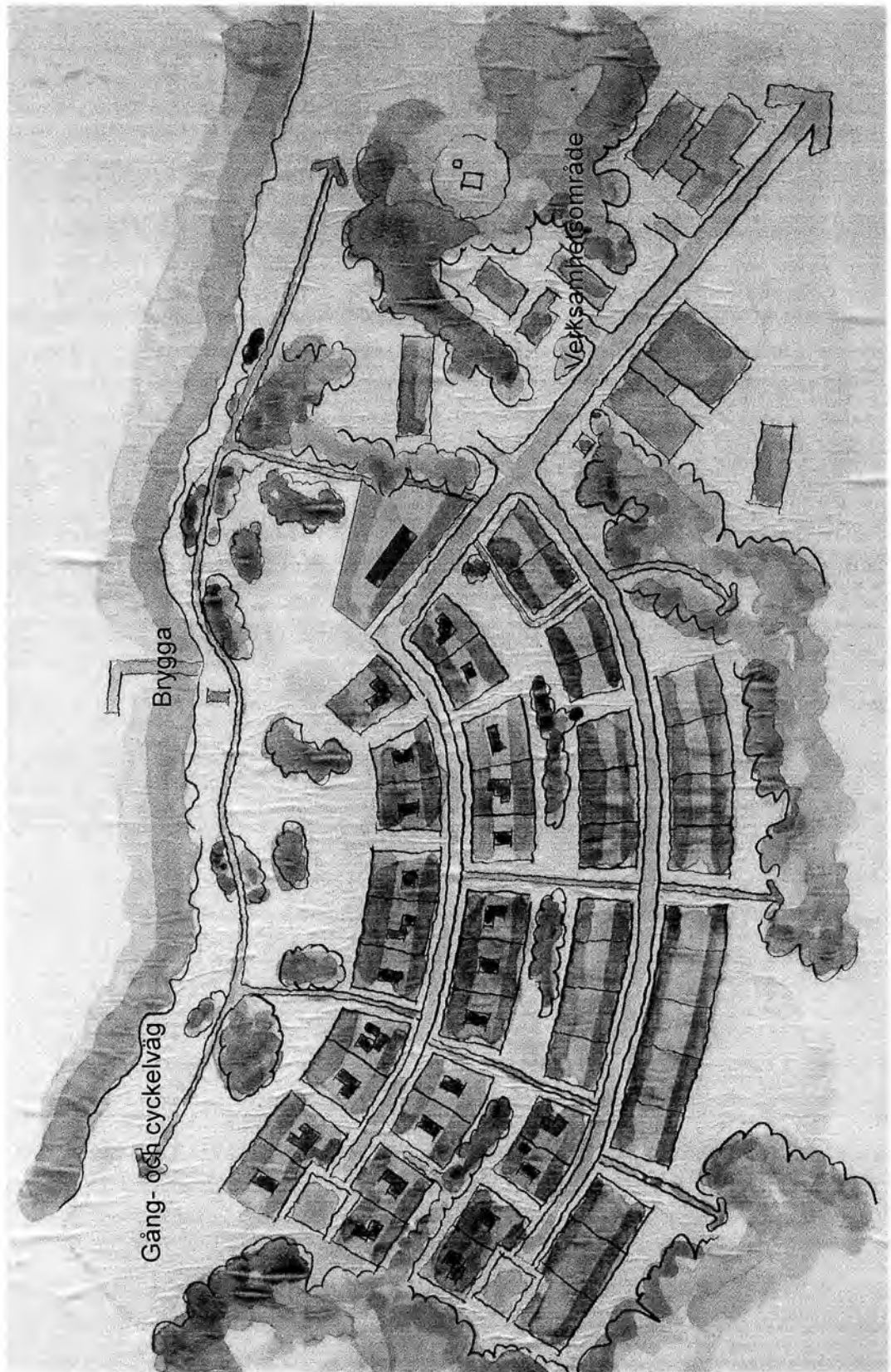
Området innebär en utvidgning av Kustparken norrut. Förutsättningarna för områdets planmönster och byggnader utgår från omgivningens topografi, natur och det havsnära läget. Den nya villabebyggelsen gestaltas utifrån dessa förutsättningar och inte från omkringliggande byggnader inom Kustparken eller Fårösunds samhälle.

Ambitionen är att det nya området får en egen karaktär med hög arkitektonisk kvalitet. Inspiration kan vara den äldre nordgotländska byggnadstraditionen eller moderna byggnader anpassade till naturen. Det är viktigt att ambitionen vid byggnadsutformningen och dess anpassning till tomten görs så att tomterna sinsemellan tillförsäkras husägarna samma boendekvalitet. Det omgivande landskapets karghet bibehålls genom sparsamt anlagda trädgårdar. Växtval bör ansluta till omgivningen och komplettera denna.

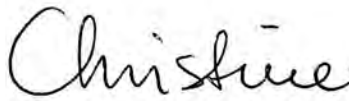
Byggnaderna byggs med material som traditionellt förekommer på Gotland. Exempel på sådana är fasader av trä, puts eller kalksten. Taken bör kläs med lertegel, papp eller tjärat trä i form av spån eller plank. Snickerier skall utformas med omsorg och utföras av trä eller målat stål. Plast och aluminium bör undvikas. Komplementbyggnader på tomt utformas med samma krav som på huvudbyggnad. Vid placeringen skall hänsyn tas till omgivande tomter så att utblickar mellan byggnaderna inte hindras.



5. ILLUSTRATION



Stadsarkitektkontoret i Visby, 2003-09-24.



Christine Edström
Stadsarkitekt
Gotlands kommun



Anders Rahnberg
Planarkitekt
Gotlands kommun

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.

Genomförandeorganisation

Marken som omfattas av planområdet ägs av KA3 Vasallen som avser att genomföra exploateringen.

Tidplan

Antagande av detaljplanen beräknas ske i september 2003.

Genomförandetid

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

Planen genomförs etappvis allteftersom efterfrågan på tomter uppkommer.

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

Huvudmannaskap

Kommunen blir huvudman för gator, gatubelysning, eventuella gång och cykelvägar, VA-nät samt annan allmän plats.

Upplåtelse

Fastigheterna som bildas i samband med exploateringen ska upplåtas för enskilt ägande.

Genomförandeavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och KA3 Vasallen AB. I detta regleras genomförandet av exploateringen av planområdet.

Ansvarsfördelning

Exploatörerna ansvarar för att planen blir genomförd. Vasallen svarar för ombyggnad av del av befintlig tillfartsväg till strandbodarna väster om planområdet.

Inom kvartersmark ska respektive fastighetsägare ansvara för utförandet av anslutning av vatten- och avlopp, el och tele vid respektive fastighetsgräns.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

KA3 Vasallen AB äger marken inom planområdet.

Fastighetsbildning

Nybildning av fastigheter inom planområdet ska ske på initiativ från exploatörerna. Fastighetsbildningen bör genomföras vid ett och samma tillfälle.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning för naturmarken på stranden (g1) skall bildas. Samtliga fastighetsägare och kommunen skall ingå.

En gemensamhetsanläggning för naturmarken mellan villaraderna (g2) skall bildas. Angränsande villaägare skall ingå.

Servitut och nyttjanderätt

Stamfastigheten bibehåller befintliga underjordiska ledningar under Kronhagsvägen. Servitut och nyttjanderätt belastar enbart stamfastigheten efter avstyckning.

Servitut bete mm för Gotland Bunge Hägur 1:48 (inskrivningsdag 1931-05-12) ersätts med ett avtal. Servitut väg mm Stenstugu1:2 (inskrivningsdag 1932-04-11) dödas när allmän gata byggs.

Övriga servitut	Inskrivningsdag
Servitut strand mm	1929-07-15
Servitut avloppsledning	1940-01-24
Nyttjanderätt	
Nyttjanderätt elledning mm	1934-01-17

EKONOMISKA FRÅGOR

UPPSKATTADE KOSTNADER KKR:

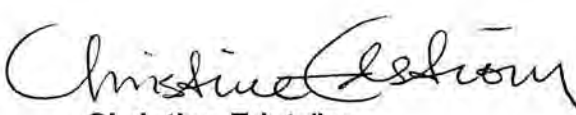
Gata, ombyggn Kronhagsv	550
Gata, nybyggn	5900
Gc-väg, vid Kronhagsv	575
Va	3050
Natur	650
Plan	150
Adm	300
Rivning	400
Geo	65
Grundkarta	25
f-ägarförteckning	2
f-bildning	485
mark (tidigare nedlagt)	875


Summa: CA 13000

UPPSKATTADE INTÄKTER KKR:

Försäljning småhustomter 8000 -16000

Stadsarkitektkontoret i Visby, 2003-09-24.


Christine Edström
Stadsarkitekt
Gotlands kommun


Anders Rahnberg
Planarkitekt
Gotlands kommun