

forts PLANBESTÄMMELSER

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e₀00 Största byggnadsarea i kvm för bostadshus/uthus per fastighet
 e₀000 Maximalt antal uthyrningslägenheter inom kvarteret. Enheterna formaras gruppvis, uppdelade i flera volymer, för att åstadkomma luftighet i expoateringen.
 e₄ Största byggnadsarea är 70 kvm + 18 kvm uthus per lägenhet
 e₅ Område får högst utgöra en fastighet
 e₁₀₀ Minsta storlek på fastighet i kvm.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från gräns mot grannfastighet. Garage och förråd får placeras i gräns mot grannfastighet med grannens medgivande.
 p₂ Uppfyllnad för grundkonstruktion ska göras så att grundläggningsnivån +2.0 m uppfylls

Utformning

Högsta totalhöjd i meter
 II Högsta antal våningar
 fril Endast friliggande hus
 v Enstaka mindre takkupper och/eller frontespiser får överskrida byggnadshöjden (max halva fasadlängden). Enstaka byggnadsvolymer får överskrida byggnadshöjden.

Byggnadsteknik

b Endast källarlösa hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglöv får inte ges förrän vägar, dagvattensystem enligt dagvattenutredning, vatten- och avloppsledning är utbyggda. För B-område gäller att bygglöv inte krävs för kompletter- och tillbyggnader med byggnadsarea upp till 40 kvm, som placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och uppfyller planbestämmelserna i övrigt. Denna byggnadsarea ingår i den totala byggnadsarean. Skyldighet att lämna in ansökan enligt plan- och bygglagen kvarstår dock.

För K-område gäller att bygglöv inte krävs för kompletter- och tillbyggnader med byggnadsarea upp till 20 kvm som placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och uppfyller planbestämmelserna i övrigt. Denna byggnadsarea ingår i den totala byggnadsarean. Skyldighet att lämna in ansökan enligt plan- och bygglagen (PBL) kvarstår dock.

Hudmannaskap

Region Gotland är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

Strandskyddslinje
 Illustration parkering

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

Detaljplan för Broungs 1:19 och Mattise 1:28

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2012-08-22

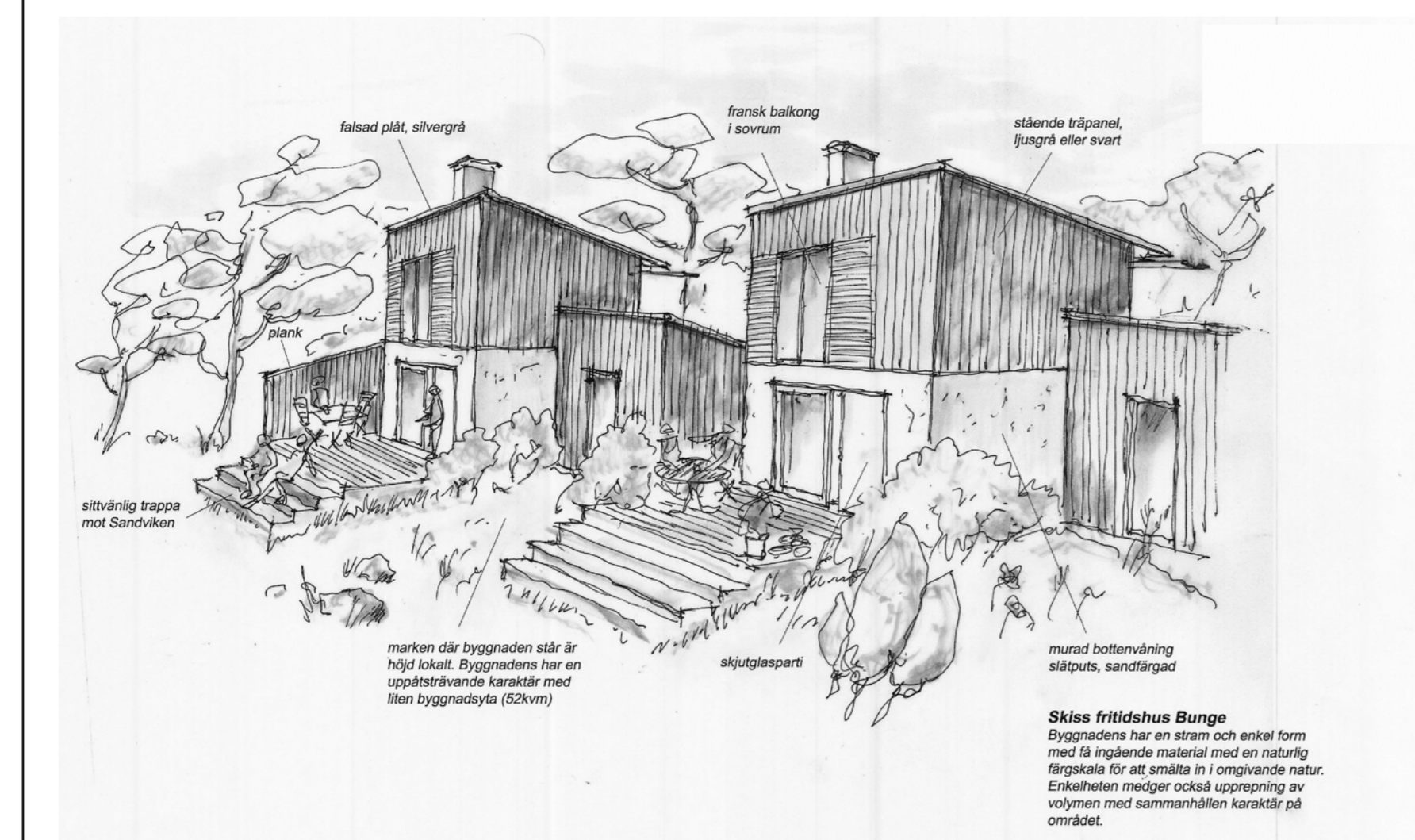
Ann-Sofi Lindskog
avdelningschef

Anders Rahnberg
planchef



Beslutsdatum
 Antagande
 RF 2013-11-25 § 143
 Laga kraft
 2014-05-31

09-P-241



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
 P-PLATS Parkering
 NATUR Naturområde
 GCMVÄG Gång-, cykel- och mopedväg

Kvartersmark

B Bostäder
 E Tekniska anläggningar
 K₁ Hotell, uthyrningslägenheter
 K₂ Servering, restaurang

Skala: 1:2000 (A1-format)
 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m



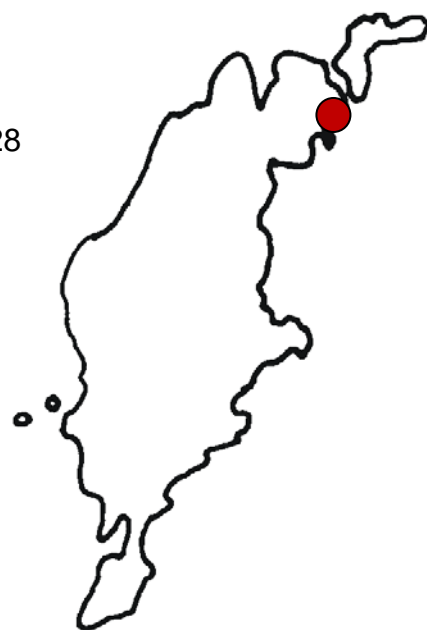
Vy mot Bungeviken från eignahemsraden Bungenäs

Dnr: PLAN.2008.82012

Antagen av RF 2013-11-25 § 143
Laga kraft 2014-05-13

Aktnr: 09-P-241

Detaljplan för
Bunge Broungs 1:19 och Mattise 1:28
(Bunge camping)



PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av en plankarta med bestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning samt Miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Till detaljplaneförslaget har även en fastighetsförteckning och en grundkarta tagits fram.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att på ett flexibelt sätt kunna återskapa turistnäringen och utveckla densamma inom området. Detta sker genom att skapa tomter för småhusbebyggelse för fritidsboende samt enheter för uthyrningsverksamhet. Tomterna ska anpassas med stor hänsyn tagen till områdets särskilda egenskaper.

Tanken är att området byggs ut efterhand men fullt utbyggt rymmer detaljplanen ca 25 småhustomter samt 2 fastigheter med bostadsenheter för uthyrningsverksamhet samt ett restaurang och poolområde.

Bedömning av miljöpåverkan

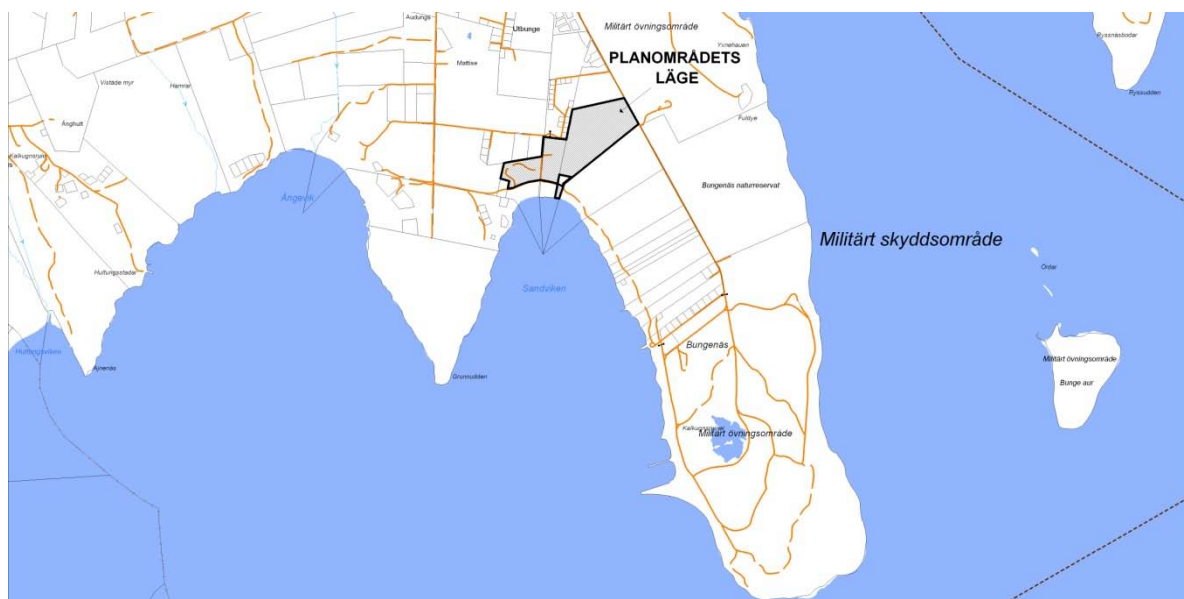
Detaljplaneområdet omfattar en areal om ca 19 ha. Områdets västra och södra del utgörs av den gamla campingen Bungevikens Camping. Marken utgörs här av svallsediment och sand utan större naturvärden. Den östra och norra delen utgörs av äldre betesmarker under igenväxning med en del skogsområden, våtmarker och alvarmarker. Särskild hänsyn måste tas till dessa områden och en MKB har genomförts för att säkerställa detta.

Fastigheten Bunge Biskops 1:5 har utgått och är inte längre aktuell som en del av detaljplanen Bunge Broungs 1:19 m.fl. De nu kända förhållandena om området och planansökan innebär, enligt samhällsbyggnadsförvaltningen att minskningen av planens omfattning inte under några omständigheter kan innebära någon negativ miljöpåverkan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Strandvägen och Sandviken (även kallad Bungeviken) sydost om Fårösunds samhälle. Mot nordost avgränsas området av Strandvägen och i syd och sydväst av Östersjön. Övriga gränser är mot diverse olika angränsande fastigheter. Dessa utgörs dels av fritidsfastigheter och dels av skogs- och jordbruksfastigheter.



- Areal** Området utgör cirka 19 hektar.
- Markägförhållanden** Broungs 1:19 är i privat ägo. Mattise 1:28 ägs av kommunen och är upplåten med tomträtt till bolag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer** I den fördjupade översiktsplanen för Fårösundsområdet, antagen av fullmäktige 2004, är hela områdets markanvändning markerat som T1, vilket innebär turism/bostäder/hotell. Föreslagen exploatering följer den fördjupade översiktsplanen.
- Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m m** Inga planer utöver den fördjupade översiktsplanen berör planområdet. Förordnande om strandskydd till 100 m från strandlinjen finns för planområdet.
- Kommunala beslut i övrigt** Kommunal utbyggnad av VA-nätet till en förbindelsepunkt vid infarten från Strandvägen ska ske. Utbyggnad inom planområdet genomförs inom planen för utbyggnaden av planområdet. Det lokala nätet kommer att inordnas under en gemensamhetsanläggning för planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

- Mark och vegetation** Norra och östra delen av området utgörs av gamla beteshagar som är under igenväxning. En del utgörs av skog och andra delar av öppen hagmark, våtmarker och alvarmark. Den södra och västra delen har tidigare utgjort Bunge camping.
- Fastigheten Mattise 1:28 utgörs i sin norra och östra del av skog medan resten är öppen mark med gräsbeväxning.
- Marken mellan Mattise 1:28 och vattnet utgörs av gräsbevuxen sand och sandstrand. Denna mark med fastighetsbeteckningarna Mattise 1:23 och Broungs 1:64 ägs av kommunen. Fastigheterna Mattise 1:23 och Broungs 1:64 berörs inte av planen. Fastigheten Broungs 1:19 sträcker sig ned till vattnet. Vattenområdet utanför stranden ingår i fastigheterna.

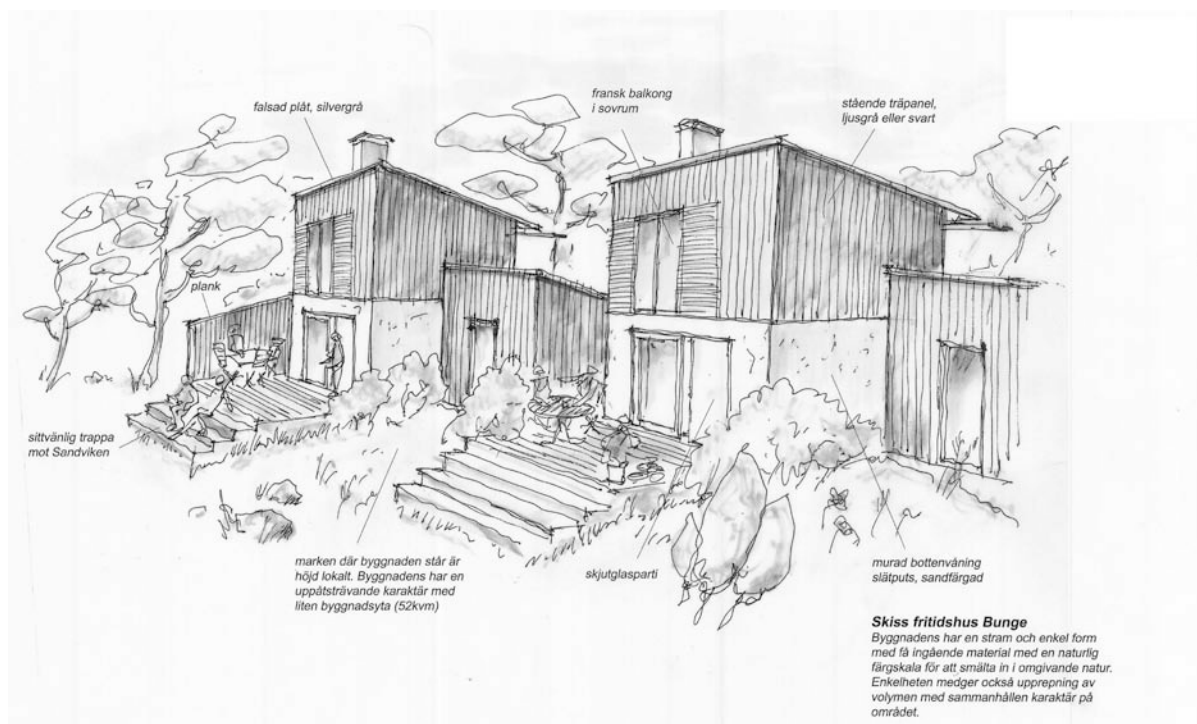


Stranden vid Sandviken

Bostäder

I planområdets norra och östra del, fastigheten Broungs 1:19, lokaliseras tomterna med hänsyn tagen till skyddsvärda områden i enlighet med MKB. Minsta tomstorlek är ca 900 kvm. I detaljplanen är dessa kvarter märkta med B (bostäder). Antal tomter beräknas till ca 25 stycken. Våningsantal och husens totalhöjd regleras för att i möjligaste mån skapa havsutsikt för de nordligaste husraderna.

På planområdets södra och västra del, Mattise 1:28 och den södra delen av Broungs 1:19, uppförs bostadshus för uthyrning och turism. Dessa kvarter är märkta BII (Bostäder). En del är avsatt för K2 (Service och restaurang). Denna del av planområdet ligger under de 2 meter som kommunen har beslutat ska utgöra riktvärde som lägsta marknivå över havet för bostäder. För att säkerställa möjligheten att bygga bostäder kommer urgrävning, uppfyllning och packning med tekniskt godtagbart fyllnadsmaterial att genomföras. Uppfyllnad ska göras till grundläggningsnivån som lägst + 2.0 meter.



Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Arbetsstillfällena kommer att uppstå vid drift av pool- och restauranganläggningen samt vid drift och underhåll av anläggningar och byggnader.

På planområdet utgörande den tidigare Bunge Camping finns en nedgången barack som rivs. Någon övrig befintlig bebyggelse finns inte inom planområdet.

Offentlig service

I samhället Fårösund finns offentlig och kommersiell service med skola, vårdcentral, bank, butiker, restauranger, elektriker, rörmokare och andra tjänster.

Tillgänglighet

Planområdet nås genom det vanliga gatunätet. I norr med infart från Strandvägen för access till villabebyggelsen och från söder via vägen till Bungeviken för den del av planområdet som är avsedd för turism. Allmänheten har oförändrad tillgång till stranden.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inte inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig utredning av områdets markförhållanden visar att marken inom planområdet främst består av morän och grus på en underliggande berggrund. I södra delarna förekommer områden med sand. Ingen förhöjd radonrisk finns inom området. Fastigheten Broungs 1:19 ligger i de delar som avses att bebyggas över tvåmetersnivån över vattenytan. Dock finns i Broungs 1:19 ett område i södra delen gränsande till Mattise 1:28 som ligger strax under tvåmetersnivån. Fastigheten Mattise 1:28 ligger till största delen under tvåmetersnivån. De delar som avses att bebyggas kommer att fyllas upp så att byggnaderna kommer över tvåmetersnivån.

SKYDDSRUM

Skyddsrum anläggs ej inom planområdet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Mellan kvartersmarken bibehålls sammanhängande grönområden i enlighet med MKB. Dessa områden lämnas obearbetade med ett försiktigt underhåll genom röjning för att bibehålla områdets karaktär.

Vid havsstranden finns en stor långgrund sandstrand i kommunens ägo. Stranden är mycket lämplig för rekreation för såväl områdets invånare som allmänheten.



Sandstranden i Sandviken

Naturmiljö

Fastigheten Broungs 1:19 sluttar svagt från Strandvägen hela vägen ner till Sandviken. Den utgör beteshagar som med åren utan bete blivit allt mer igenvuxna av barr- och lövskog. I början av 1900-talet var marken öppen och Sandviken kunde siktas från Strandvägen. Avsikten är att återskapa det öppna landskapet genom röjning och avverkning. Vissa delar av tallskogen bevaras för att skapa vackra naturmiljöer och attraktiva bebyggelsemiljöer.

Kör- och gångvägar anpassas till de lokala förutsättningarna för att smälta in i landskapet och bevara skyddsvärda miljöer enligt MKB.



Kör- och gångväg inom området

Området från vattnet och cirka 50 meter upp på land avses att röjas och marken rensas så att en fin sandstrand skapas som ansluter till den kommunala sandstranden.

Området är mycket långrunt och mycket lämpligt för rekreation.

Mattise 1:28, f.d. campingen, har varit bevuxen med tallskog som avverkats för ett antal år sedan. Området är flackt och marken utgörs av gräsbevuxen sand. Genom exploateringen kommer en mer omväxlande och tilltalande miljö att skapas med gångstråk och låga kullar där byggnaderna ligger.



Område i f d campingområdet

Vattenområden Det vattenområde som utgör en del av Broungs 1:19 påverkas inte av planen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet inom planområdet tillåter inte allmän bilkörning. Det är tillåtet med allmän gång och cykelåkning. Boende i området får utnyttja gatunätet för tillfart till respektive fastighet.

Räddningstjänstens fordon ska kunna nyttja vägnätet.



Befintlig väg inom området

Kollektivtrafik Kollektivtrafiken på Gotland trafikerar Fårösund. Från Fårösund till planområdet finns ingen kollektivtrafik i dagsläget.

Parkering och angöring

Parkering för de boende inom planområdet anordnas på respektive fastighet. Gästparkering anläggs i planområdets norra del vid infarten från Strandvägen. Ytterligare parkering för besökande till stranden, restaurang och pool anläggs i södra delen av planområdet.

STÖRNINGAR

Trafikmängden på Strandvägen och vägen till Bungeviken ökar genom exploateringen. Möjligheten till naturstudier inom planområdet inskränks.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Dricksvatten och spillvatten ansluts till kommunens VA-nät vid en anslutningspunkt vid Strandvägen. Inom området byggs ett VA-nät ut med anslutningspunkter vid respektive fastighet. Nätet ägs i en gemensamhetsanläggning för området där varje fastighet ingår.

Uppvärmning

Uppvärmning löses individuellt för varje fastighet. Uppvärmningen för i första hand campingverksamheten bör med fördel kunna ske med miljövänliga alternativ, exempelvis solvärme.

Ei

Elledningar ansluts till GEAB:s ledningsnät med anslutningspunkter vid respektive fastighet. Ledningsnätet förläggs i mark.

Avfall Avfallshanteringen sker genom kommunens försorg. Två miljöstationer anläggs. En för service av nordöstra delen av området och en för service av sydvästra delen.

Kretsloppssystem Effektiv och miljövänlig avfallshandtering säkerställs med hjälp av miljöstationerna och anpassning till kommunens avfallshandtering.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

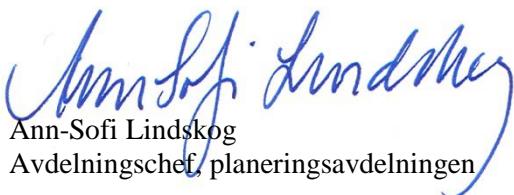
Enligt intentionerna i redan antagna översiktliga plandokument möjliggörs både boende och publika verksamheter inom planområdet. Exploateringen medför att Fårösunds samhälle stärks och förutsättningarna ökar för både privat och offentlig service för Fårösundsområdet.

Syftet är att återskapa en positiv utveckling av en insomnad campingverksamhet med en trevlig bad- och campingmiljö så att Bunge camping med sitt barnvänliga bad åter blir den naturliga badplatsen för barnfamiljer m fl.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen har en genomförandetid på 5 år.

Samhällsbyggnadsförvaltningen 2012-08-22


Ann-Sofi Lindskog
Avdelningschef, planeringsavdelningen


Anders Rahnberg
planarkitekt

Antagen av RF 2013-11-25 § 143
Laga kraft 2014-05-13

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.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) 2011-01-19, är upprättad, se **bilaga 1**.

Detaljplanen kommer att upprättas för att möjliggöra att bygga bostadshus, utveckla camping mm. Kommunfullmäktige antog 2004-08-16 § 114 en fördjupad översiktsplan för Fårösundsområdet. Planområdet är i översiktsplanen avsatt som område för turism/camping/bostäder (MKB 2011-01-19)

Tidplan

Planarbetet för ifrågavarande planområde bedrivs så att möjlighet skall föreligga för godkänd plan under 2011.

Innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden ska ett avtal som reglerar villkoren för anslutningen till det kommunala va-nätet och anläggande av lokalgator upprättas mellan exploatören och Tekniska förvaltningen. Om anläggningstekniska förutsättningar föreligger får exploatören utföra ifrågavarande anläggningar etappvis med erhållande av bygglov inom respektive etapp.

När planförslaget vunnit laga kraft kan nödvändig fastighetsbildning ske.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

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 va-, el och eventuellt tele/bredband vid respektive fastighetsgräns.

Exploatören ansvarar för att vatten- avloppsnätet inklusive pumpstation byggs ut inom området fram till blivande tomtgränser. Områdets anslutningspunkt för vatten- och avloppsledningar sker till kommunalt VA, vid vägen mellan Fårösunds samhälle och Bungenäs, detta gäller dock ej dagvattenavledning för vilket exploatören har eget ansvar.

Samfällighetsförening skall vara huvudman för gator och övrig allmän platsmark. Naturområden ska vara samfälliga för fastigheterna inom planområdet och förvaltas av de deltagande fastigheterna enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Exploaterings- samverkan

Exploateringssamverkan föreligger mellan fastigheterna Matisse 1:28, del av Broungs 1:19.

Denna genomförandebeskrivning avser fastigheterna Matisse 1:28 och Broungs 1:19.

Fastigheten Matisse 1:28 är upplåten med tomträtt Broungs 1:19 är i enskild ägo.

Avtal: Exploateringsavtal markanvändningsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan exploatör och kommunen innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Exploatörens rätt att få nyttja befintliga vägar (S:9), likaså del i driftkostnad etc, skall vara lösta innan detaljplanen vinner laga kraft.

Strandskydd

Den planerade bebyggelsen ligger ej inom strandskyddsområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomisk helhets- bedömning

Den ekonomiska bedömningen ska i normalfallet visa om exploateringen är ekonomiskt lönsam 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 de kostnader och den värdeökning som detaljplanen medför samt de mervärden som uppkommer kan detaljplanen anses ekonomiskt lönsam såväl ur ett kommunalt men även ur ett övergripande perspektiv vad avser turism. Sammantaget innebär det att detaljplanen kan genomföras.

Plangenomförande - kostnader/intäkter

Genomförandet av planen medför kostnader för iordningställande av gatorna, fastighetsbildning liksom anläggningsavgifter för vatten- och avlopp i samband med att uthyrningsstugor uppförs inom avsett område. Med anledning av att Matisse 1:28 upplåtits med tomträtt kommer årliga intäkter kommunen tillgodo från verksamheten.

De arbetstillfällen som uppstår både under genomförandetiden och allt framgent kommer att generera intäkter till kommunen.

Inlösen, ersättning

Exploatören är intresserad av att förvärva tomträtten på Matisse 1:28 men per dags dato har någon överenskommelse om förvärv inte träffats med kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

En översiktlig utredning av områdets markförhållanden visar att marken inom planområdet främst består av morän och grus på en underliggande berggrund bevuxen med gles barr- och lövskog med större öppna partier. I södra delarna förekommer områden med gräsbevuxen sand.

Marknivån ligger inom strandnära områden, under de 2 meter som kommunen har beslutat ska utgöra riktvärde som lägsta marknivå över havet för bostäder. För att säkerställa möjligheten att bygga bostäder skall exploatören, för grundläggning byggnaderna, genomföra urgrävning, uppfyllning och packning med tekniskt godtagbart fyllnadsmaterial. Uppfyllnaden skall göras till grundläggningsnivån som lägst + 2.0 meter.

Inom Matisse 1:28 finns i marken ledningssystem från tidigare nyttjare, dessa ledningar bedöms inte kunna användas inom den nuvarande exploateringen. Materialet skall tas bort och destrueras enligt gällande bestämmelser.

Dokumentation och kontroll

Exploatören skall utse och utöva erforderlig kontroll vid anläggningarnas utförande.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Arkitekt Direct AB och Regella AB i samråd med Anders Rahnberg, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2012-08-22


Ann-Sofi Lindskog
planeringsavdelningen


Anders Rahnberg
planarkitekt

Antagen av RF 2013-11-25 § 143
Laga kraft 2014-05-13