

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gränns
 --- Användningsgräns
 --- Egenskapsgräns
 - - - - - Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
E	Transformatorstation
H	Handel
J	Industri
K ₁	Hotell, konferens, kontor
K ₂	Uthyringsstugor samt servicebyggnad
N	Camping
W	Öppet vattenområde
W V	Hamn

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet (gäller inom hela kvarteret).
 e₂ 000 Största byggnadsarea per byggnad (gäller inom hela kvarteret).
 e₃ 000 Största bruttoarea.
 e₄ 00 Högsta antal fastigheter inom kvarteret.
 e₅ 00 Högsta antal byggnader inom kvarteret.
 gång Gångväg.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggas.
 + + + Marken för endast bebyggas med uthus och garage.
 I Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning.
 u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
 y Marken ska vara tillgänglig för utfart.

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Upplag för anordnas.
 n₂ Camping för ej anordnas.
 n₃ Marknivån för inte ändras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar.
 b Endast kökshälsa hus.
 fril Endast friliggande hus (gäller inom hela kvarteret).
 f₁ Huvudbyggnaden får inte försvanskas.
 f₂ Ny bebyggelse ska anpassas till bruksmiljön.
 f₃ Fasad ska utföras i trä eller puts.
 p Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns.
 Garage och förråd får placeras mot fasthetsgräns med grannes medgivande.
 q₁ Ruinen får inte tas bort, får överbyggas med tak.
 Karaktärsdragen ska bibehållas.
 q₂ Byggnaden ska behålla sin karaktär och får inte försvanskas.
 Byggnaden får förses med fönster.
 Minsta taklutning.
 Högsta byggnadshöjd och därutöver för takkupa och frontespis
 uppföras till en högsta höjd av 1/3 av fasadens längd.
 Högsta nockhöjd

STÖRNINGSSKYDD

- m Verksamheter ska anordnas så att besvärande lukt, eller annan störning,
 inte når planens område med markanvändning bostäder (B).
 Mellan 1 juni och 31 augusti för inga utsläpp ske av styren.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Bygglövs inom kvarter för bostäder får ej beviljas förrän vägar inom
 planområdet är utbyggda.
 Bygglövs krävs inte för komplement- och tillbyggnader med en byggnadsarea
 upp till 60 kvm som placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns och som
 uppfyller planbestämmelserna i övrigt.
 Denna byggnadsarea ingår i den totala byggnadsarea.
 Skyldighet att inlämna byggnadsanmälan kvarstår dock.
 Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
 Gotlands kommun är inte huvudman för allmän plats.

Teckenförklaring:

- Befintlig bestämmelsegräns
 --- Befintlig användningsgräns
 --- Befintlig egenskapsgräns
 --- Traktgräns
 --- Fasthetsgräns
 --- Rättighet
 SUDERGARDE 1:8 Fasthetsbeteckning
 Gränspunkt
 7821 Polygonpunkt
 Bostadshus
 Uthus
 Spillvattenledning
 Spillvattenbrunn
 Vattenledning
 Telekabel i mark
 Transformator
 Väg
 Staket
 Håck
 Dike
 Infiltration
 Upplysningstext
 Agoslog

Koordinatsystem i plan: RT R08 0 gon 0:0
 i höjd: RH 00

Kartan är upprättad dels genom nymätning och dels genom
 digitalisering av grundkarta upprättad 1976 av ingenjörfirman
 ORRUE & CO AB. Denna karta är i skala 1:2000 och är upprättad
 på fotogrammetrisk väg. Fyghöjd: 1.500 meter.
 Strandlinjen är hämtad från ekonomiska kartan.
 Kartan uppfyller toleranskraven enligt HMK, Detaljmätning
 OBS! Redovisning av hus på fastigheter som är belägna
 utanför blivande planområde är inte komplett.
 Teleledning (1969/2511) är redovisad
 i ungefärlig sträckning.

Lantmäteriet Gotland 2005-01-05

Godkänd från sekretessynpunkt för spridning
 Lantmäteriet 2005-01-10

Grundkartan uppdaterad 2006-02-10 av Lantmäteriet

SKALA 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80m

DETALJPLAN FÖR

Del av Rute Sudergårde 1:8 m fl

GOTLANDS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

Handlingar Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och en översiktlig geoteknisk utredning.

Till förslaget har även en fastighetsförteckning upprättats.

Planen syfte Planens syfte är att skapa förutsättning för utveckling av befintlig verksamhet inom turismnäringen samt att ge möjlighet för avstyckning av 27 tomter för bostadsbebyggelse. Vidare regleras och avgränsas befintlig industri inom området.

Plandata Planområdet är beläget i Valleviken och omfattar hamnen och det gamla industriområdet samt intilliggande mark. Totalt omfattar området ca 17,5 ha.

Markägoförhållande Planområdet är i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut Föreslaget planområde berörs ej av någon gällande detaljplan. I översiktsplanen redovisas marken som övrig mark där plan- och bygglagens generella regler ska tillämpas.

Byggnadsnämnden har 2003-02-12 ställt sig positiv till planläggning. Villkoren har reglerats i plankostnadsavtal undertecknat av markägaren och byggnadsnämnden.

Bestämmelser Planområdet omfattas delvis av bestämmelser om strandskydd och förordnande naturreservatet Gotlandskusten.

Hela planområdet omfattas av 4 kap 4 § miljöbalken vilket innebär att fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. En mindre del av planområdet omfattas av riksintresseområde för det rörliga friluftslivet, NR I4 Gotlandskusten, enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Övrigt I Länsstyrelsens kulturminnesvårdsprogram för Gotland anges planområdet som kulturhistoriskt särskild värdefull kulturmiljö.

Förutsättningar och förändringar

Mark, vegetation	Inom den södra delen av planområdet fanns tidigare Vallevikens cementfabrik. De västra och nordöstra delarna av planområdet består av skogsmark. Inom den västra delen av området finns en höjdrygg i nord-sydlig riktning, från denna sluttar marken mot väster respektive sydost. Marknivåerna varierar mellan ca +10 meter och ca +2 meter. Resterna av en järnvägsbank finns längs vägen mot hamnen. I planen ligger denna inom kvartersmark för näringsverksamhet, områdena får inte bebyggas och marknivån får ej ändras. En ruin av en industribyggnad är belägen söder om järnvägsbanken. I planförslaget är en skyddsbestämmelse för ruinen införd.
Vattenområde	Inom planområdet finns en hamn som ursprungligen nyttjades av stenindustrin. Idag används hamnen både för industriell verksamhet av mindre omfattning och som småbåtshamn. Någon förändring av nuvarande användning är ej föreslagen.
Geotekniska förhållanden	Berggrunden överlagras av ett tjockare lager av ler/moränlera eller morän som delvis i sin tur är överlagrad av sand eller grus. En översiktlig geoteknisk är utförd. Grundläggning bedöms kunna utföras på konventionellt sätt. Fyllningsjord med bl a inslag av tegel, betong och lättbetong har påträffats närmast hamnbassängen. Inom detta område bör fyllningsjorden tas bort och ersättas med ny fyllningsjord. I den nordvästra delen av planområdet har ett lager med torrskorpelera och lera påträffats under sand/gruslagret, lerans mäktighet och kompressionsegenskaper bör undersökas före grundläggning av nya byggnader. För att undvika problem med anslutning till va-nätet får endast källarlösa hus uppföras enligt planbestämmelserna. De miljöundersökningar som utförts i samband med den geotekniska undersökningen har inte visat på några förhöjda halter av kolväten eller metaller inom området.
Fornminnen	Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.
Bebyggelse	De flesta av byggnaderna är rivna från tiden då Valleviken cementfabrik och senare AB Ruteverken var verksamma. Fabriksverksamheten lades ner 1947. Kvar finns en industribyggnad, en lagerbyggnad, ett mindre förråd samt kontorsbyggnaden, samtliga belägna i närheten av hamnen. Inom det f.d. industriområdet finns, med lov för tillfällig åtgärd, 10 små stugor för korttidsuthyrning uppförda. Dessutom finns en lagerbyggnad. Nuvarande byggnadsareor är ca 240 m² resp. ca 300 m². Planförslaget medger en ytterligare byggrätt 180 m², totalt 720 m² byggnadsarea. Området kan även användas för camping. För intilliggande område väster om vägen föreslås att tre uthyrningsstugor om max 70 m² per byggnad får uppföras.

Industribyggnaden är belägen inom hamnområdets södra del och användning enligt planförslaget är även fortsättningsvis industri.

För den äldre kontorsbyggnaden föreslås en fortsatt användning av byggnaden som lägenhetshotell, konferenslokal, restaurang och kontor. Byggnaden inrymmer även en ägarbostad. Byggnaden får inte förvanskas utan ska behålla sina karaktärsdrag.

En hotellbyggnad i ett plan är under uppförande väster om hamnbassängen. Högsta bruttoarea inom området är föreslagen till 300 m².

I anslutning till järnvägsbanken finns en mindre byggnad, ett f d lokstall som i planförslaget är föreslagen att användas för handel, kontor eller korttidsboende (hotell). Byggnaden får förses med fönster men får i övrigt inte förvanskas utan ska behålla sina karaktärsdrag.

I områdets nordöstra del, som idag är obebyggt, medger planbestämmelserna bebyggelse för korttidsuthyrning. Totalt får 700 m² byggnadsarea uppföras i ett plan. Största byggnadsarea är 70 m² per byggnad vilket innebär att 10 parstugor (eller högst 14 med mindre byggnadsarea) för uthyrning kan uppföras.

Förslaget omfattar även 27 nya tomtplatser för friliggande småhus. Områdets läge gör att det kan vara attraktivt för såväl helårs- som fritidsboende. Tillåten byggnadsarea inklusive komplementbyggnader, är föreslagen till högst 250 m² per tomt. Byggnader i två våningar får uppföras, utom inom 3 tomtplatser där envåningshus får uppföras. Detta för att bättre ansluta till den kulturhistoriska miljön.

Föreslagen användning inom strandskyddsområdet innebär inte att någon ny verksamhet etableras. Området är redan ianspråktaget för dessa verksamheter. Planförslaget bedöms heller inte motverka riksintressena då planförslaget medger bebyggelse för permanent boende, bebyggelsen inom området "Gotlandskusten" avser uthyrningsstugor och sammantaget innebär förslaget en utveckling av orten och det lokala näringslivet.

Vägar och trafik

Tillfart till området sker via befintliga vägar. Inom området ska nya lokalgator anläggas och befintliga vägar förbättras. Parkering för besökande till hotell och restaurangen sker inom kvartersmark. Parkering för bostadsbebyggelsen sker på de enskilda tomterna.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns mellan Visby och Fårösund. Endast ett fåtal turer passerar Valleviken.

Handel

Närmaste livsmedelsbutik finns i Fårösund.

Teknisk försörjning

El och teleledningar samt vägar finns framdraget till området. Kommunal vattenledning finns inom området. En utbyggnad av kommunalt vatten och avloppsnät ska ske.

Dag- och dräneringsvatten tas hand om lokalt. Dräneringsvatten kommer även att avledas via diken mot Östersjön och mot Hollendarmyr.

Störningar

Verksamheten inom det föreslagna industriområdet utgörs av plastbåtstillverkning och reparationer. Av utförd miljökonsekvensbeskrivning framgår att tillverkningen ger utsläpp av styren som vid direkt kontakt eller inandning av högre koncentration är hälsoskadligt. Industrin är förhållandevis liten och ingen risk bedöms finnas för boendes hälsa. Vidare visar beräkningar att risken för luktstörningar är mycket liten om ett skyddsavstånd till boende om ca 250 m används. En bestämmelse om störningsskydd har införts. Verksamheter ska anordnas så att besvärande lukt, eller annan störning, inte når planens områden med markanvändning bostäder (B). Mellan 1 juni och 31 augusti får inga utsläpp ske av styren.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Planförfattare

Planförslaget har upprättats av Susanna Collin, Collin Fastighetsvärdering, i samråd Sten Svensson.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2006-02-08

Carin Johanson
Stadsarkitekt

Sten Svensson
Kommunekolog

DETALJPLAN FÖR**Del av Rute Sudergårde 1:8 m fl****GOTLANDS KOMMUN****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Tidplan	Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande: ▪ Samråd april-sept 2005 ▪ Utställning feb-mars 2006 ▪ Antagande maj 2006 ▪ Laga kraft juni 2006 När planförslaget vunnit laga kraft kan erforderlig fastighetsbildning ske. Bygglov kan beviljas när vägar är utbyggda i enligt med överenskommelse i exploateringsavtal, se nedan. Innan detaljplanen antas ska ett avtal som reglerar villkoren för anslutningen till det kommunala va-nätet och anläggande av lokalgata upprättas mellan exploatören och Tekniska förvaltningen. Vidare ska överenskommelse beträffande markläggning av luftledning träffas mellan exploatören och Gotlands Energiverk (GEAB).
Genomförandetid	Planens genomförandetid går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla. Kommunen kan dock ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.
Huvudmannaskap	Kommunen ska inte vara huvudman för allmän platsmark. Exploatören ska iordningställa den nya lokalgatan samt förbättra befintliga vägar inom planområdet. Vägstandard regleras i avtal mellan exploatören och Gotlands kommun.
Ekonomiska frågor	Kostnaden och ansvaret för utbyggnaden av va-nätet regleras genom avtal mellan kommunen och exploatören. Kostnaden för avstyckning betalas av exploatören, liksom utbyggnad gata och annan infrastruktur såsom el och tele. Kostnaden för markläggning av den inom föreslaget bostadsområde belägna 10 kV-luftledningen regleras mellan exploatören och GEAB. De blivande tomtägarna ska svara för bebyggelse och anläggningar inom respektive tomtplats, samt även kostnaden för anslutningar till el- och telenät. För det ekonomiska och tekniska genomförandet av planen ansvarar, som redovisats ovan, en privat exploatör. Kommunens kostnader täcks av avgifter vilket regleras i avtal med exploatören.

	Genomförandet av detaljplanen ger vid en översiktlig bedömning av kostnader och intäkter en planvinst.
Fastighetsbildning mm	Då planen vunnit laga kraft kommer avstyckning av tomtmark att ske. Vidare ska en gemensamhetsanläggning bildas för vägar som ska nyttjas av bostadsfastigheterna inom planområdet. Den befintliga östra vägen genom planområdet nyttjas idag av besökande till verksamheten på Sudergårde 1:8, besökande till badstranden, fastighetsägare söder om planområdet m fl. Vägen underhålls idag av Gotlands kommun (norra delen fram till badplatsen) samt av ägaren till Sudergårde 1:8 (södra delen). Planförslaget innebär en på sikt ökad trafikmängd, i övrigt innebär planförslaget ingen förändring av nuvarande förhållanden och det bedöms inte nödvändigt att reglera ansvarsfrågan för vägen i detta skede. Om det framgent skulle uppstå problem med skötsel och underhåll kan nyttjarna av vägen begära att en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen bildas.
Strandskydd	Då området som omfattas av strandskydd och det förordnande naturreservatet Gotlandskusten är föreslaget för befintliga verksamheter föreslås att strandskyddet och naturreservatet upphävs inom dessa delar av planområdet.
Teknisk försörjning	Ägaren av Sudergårde 1:8 ansvarar för utbyggnad av gator samt för förbättring av befintliga vägar inom planområdet. Gotlands kommun svarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar. Kommunen avser fatta beslut om att införa kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ett sådant beslut innebär att fastigheter inom verksamhetsområdet med undantag av obebyggda fastigheter utanför detaljplan, ska anslutas. För den enskilda fastighetsägaren medför beslutet att anslutningsavgift ska erläggas enligt den kommunala va-taxan när anslutningspunkt för den enskilda fastigheten anvisas. Kommunen betalar ersättning om berörd fastighet har en egen avloppsanläggning. Ersättningens storlek beror på anläggningens anskaffningskostnad och ålder. Verksamhetsområdet kommer även att omfatta fastigheter utanför aktuellt planområde. Den befintliga vattenledningen som idag delvis är belägen inom kvartersmark behöver bytas ut. Den nya ledningen läggs inom vägområde. Även luftledningen bör markläggas inom vägområde.
Medverkande tjänstemän	Genomförandebeskrivningen har upprättats av Susanna Collin, Collin Fastighetsvärdering. Samråd har skett med Sten Reutervik, Tekniska förvaltningen. Stadsarkitektkontoret i Visby 2006-02-08 Carin Johanson Stadsarkitekt Sten Svensson Kommunekolog