

Grundkarta över  
SANDA LEKARVE 1:15, SANDA LILLA  
VARBOS 1:39 och SANDA STORA VARBOS 1:41  
Gotlands kommun

Per Ahlström  
Förretningslantmätare

- Teckenförklaring:
- - - - - Traktgräns
  - - - - - Fastighetsgräns
  - - - - - Rättighet
  - LEKARVE 1:15
  - Fastighetsbeteckning
  - Polygonpunkt
  - Bostadshus
  - Uthus
  - Vattenledning
  - Spillvattenledning
  - Spillvattenbrunn
  - Slamavskiljare
  - Elledning luft
  - Elledning jord
  - Transformator
  - Tele luft
  - Tele jord
  - Väg

Framställd genom nymätning samt kopiering av Gotlands kommun  
2002-10-14 upprättad grundkarta över Sanda Lekarve 1:15

Koordinatsystem i plan: RT F38 0 gon 0-25  
i höjd: RH 00

Upprättad av Lantmäteriet 2003-05-26  
Kartan uppfyller toleranskraven enligt HMK, Detaljmätning

Godkänd från sekretesspunkt för spridning  
Lantmäteriverket 2003-05-26



### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokalgata
- NATUR Naturområde (erforderliga VA-ledningar får anläggas).

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

### UTNYTTJANDEGRAD

- e1 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet.
- e2 000 Minsta areal på varje fastighet i kvm.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- g Marken ska var tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

### MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Största antal våningar (mindre byggnadsdel får överskrida våningsantalet, t ex mindre takkupa).
- b Endast källarlösa hus.
- fril. Endast friliggande hus, placeras minst 4,5 m från tomtgräns.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

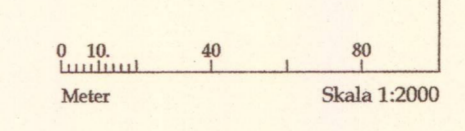
- a Bygglov får inte ges förrän vatten- och avloppsledningar samt gator är utbyggda.  
Bygglov krävs inte för kompletter- och tillbyggnader med byggnadsarea upp till 60 kvm som placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och som uppfyller planbestämmelserna i övrigt. Denna byggnadsarea ingår i den totala byggnadsarean. Skyldighet att inlämna byggnadsanmälan kvarstår dock.  
Genomförandetiden är 5 år efter planen vunnit laga kraft.  
Gotlands kommun är inte huvudman för allmän plats.

Antagande 2004-11-03 Laga kraft vinnande 2004-12-14	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input checked="" type="checkbox"/> Utåtande efter utställning
--	--	--

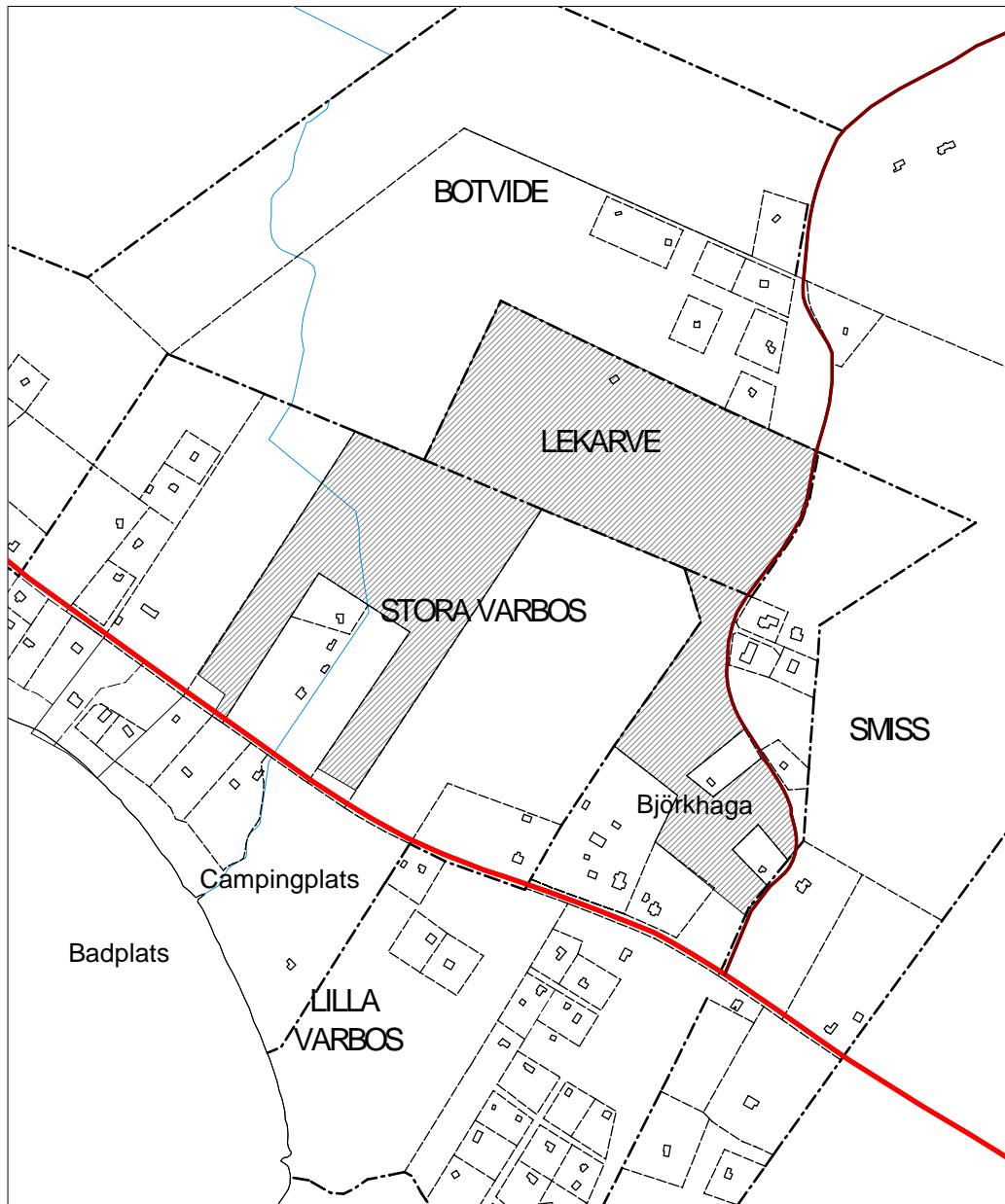
Detaljplan för  
**SANDA LEKARVE 1:15 m fl**  
Gotlands kommun  
Stadsarkitektkontoret 2004-02-25

Per-Eric Edlund  
t. f. förvaltningschef

Yvonne Mårtensson  
planingenjör







Dnr 22021-21  
BN 2003-08-27 samråd  
BN 2004-03-10 utställn.

Detaljplan för  
**SANDA LEKARVE 1:15 M FL**

Gotlands kommun  
2004-02-25



## DETALJPLAN FÖR

# Sanda Lekarve 1:52 m fl

## GOTLANDS KOMMUN

### PLANBESKRIVNING

Handlingar	<p>Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning, genomförande-beskrivning, samrådsredogörelse, behovsbedömning för MKB (miljökonsekvensbeskrivning), geoteknisk utredning samt va-utredning.</p> <p>Till förslaget har även en fastighetsförteckning upprättats.</p>
Planen syfte	<p>Syftet med planen är att ge möjlighet att bebygga Lekarve 1:15 m fl med friliggande småhus på avstyckningsbara tomtplatser. Bebyggelsen ska kunna vara avsedd för både helårs- och fritidsboende.</p>
Plandata	<p>Planområdet är beläget öster om väg 140 i närheten av Björkhaga camping. Området ligger ca 3 km norr om Klintehamn. Bebyggelsen kommer att ligga mellan ca 200 m till ca 900 m från Östersjön. De fastigheter som ingår i planområdet är Sanda Lekarve 1:15, Sanda Lilla Varbos 1:39 och Sanda Stora Varbos 1:41.</p> <p>Totalt omfattar området ca 20 ha.</p>
Markägoförhållande	<p>Planområdet är i enskild ägo.</p>

### Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut	<p>Planområdet ligger enligt översiktsplanen Vision Gotland 2010 inom område som har beteckningen ”övrig mark” där PBL:s och MB:s<sup>1</sup> generella regler ska tillämpas. Byggnadsnämnden har ställt sig positiv till planläggning. Villkoren har reglerats i plankostnadsavtal undertecknat av markägaren och byggnadsnämnden.</p>
------------------	---

---

<sup>1</sup> PBL = plan- och bygglagen, MB = miljöbalken

Bestämmelser Området berörs av riksintresse för friluftsliv, Gotlandskusten, i dess sydligaste del.

### Förutsättningar och förändringar

Mark, vegetation	Stora Varbos 1:41 är till största delen bevuxen med äldre barrskog, två områden med öppen mark finns i fastighetens södra del. Lekarve 1:15 är planterad med björk. Området närmast Björkhaga pensionat består av öppen mark i övrigt består Lilla Varbos 1:39 av skogsmark. Området är relativt plant och sluttar något mot havet. I planen är fem områden avsatta som naturmark, totalt ca 7 ha. Det mindre området på Stora Varbos 1:41 södra del är avsett för att ge passage mot havet. Det södra naturområdet på Lilla Varbos 1:39 är till stor del av öppen karaktär och är undantaget från bebyggelse för att bevara befintlig miljö kring pensionatet.
Geotekniska förhållanden	Berggrunden är överlagrad med ett jordtäckte med stor genomsläpplighet bestående av sand och/eller grus över morän. En översiktligt geoteknisk utredning har utförts av Pentacon AB. För att undvika problem med anslutning till va-nätet får endast källarlösa hus uppföras enligt planbestämmelserna.
Fornminnen	Inga registrerade fornlämningar finns inom området.
Bostäder	Längs Västerbykvior finns idag både permanent- och fritidsbebyggelse. Det området som omfattas av planen är idag obebyggt. Förslaget omfattar 48 nya tomtplatser för friliggande småhus. Områdets läge gör att det kan vara attraktivt för såväl helårs- som fritidsboende. För att den nya bebyggelsen inte ska avvika i alltför stor grad från omgivande bebyggelse innebär planbestämmelserna viss begränsning av byggnadernas utformning. Byggrätten begränsas till en våning. Mindre byggnadsdel, som t ex takkupa, får överskrida våningsantalet. Tillåten byggnadsarea är inklusive komplementbyggnader, är föreslagen till högst 250 m <sup>2</sup> per tomt. Tomternas storlek varierar mellan ca 1.500 m <sup>2</sup> och ca 2 500 m <sup>2</sup> .
Vägar och trafik	Tillfart till området sker dels från Västerbykvior som är en kommunalt underhållen väg och dels direkt från väg 140. De tomter som är föreslagna längs Västerbykvior i den södra delen av planområde får tillfart direkt till den befintliga vägen. Nya lokalgator ska anläggas, vägstandard och bredd regleras i exploateringsavtal. Vägområdenas bredd är 8 resp 10 m. Buller från länsväg 140 ligger under riktvärdet inne på byggbar kvartersmark.
Kollektivtrafik	Väg 140 trafikeras med buss i linjetrafik. Hållplats finns i närheten av planområdet.

Handel	Livsmedelsaffärer mm finns i Klintehamn ca 3 km söder om planområdet.
Teknisk försörjning	El och teleledningarna finns framdragna längs väg 140 och Västerbykvior. Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för kommunal VA men kommunala vatten- och avloppsledningar finns längs väg 140 och anslutning kan ske. Installationskonsult i Visby AB, Stefan Nilsson, har utfört en va-utredning som visar hur ledningsdragningen kan lösas inom planområdet.
Störningar	Öster om Lekarve 1:15 ligger företaget Gutechark på fastigheten Lilla Varbos 1:66. Gutechark som är klassat som rökeri. Idag är tre bostadshus belägna med ett avstånd till rökeriet om 50 till 70 m. Det kortaste avståndet mellan rökeriet och den nya bebyggelsen blir ca 150 m. Denna bebyggelse är lokaliserad i samma riktning som befintliga bostadshus. Avståndet mellan Gutechark och till övrig ny bebyggelse är minst 200 m vilket är det avstånd som Boverket rekommenderar i allmänna råd 1995:5. I regel blåser västliga vindar vilket innebär att eventuell lukt förs bort från bebyggelseområdet. Några klagomål har hittills inte framförts till Miljö- och hälsoskyddskontoret berörande verksamhet vid rökeriet.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetid	Planens genomförandetid går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.
Huvudmannskap	Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.
Planförfattare	Planförslaget har upprättats av Susanna Collin, Collin Fastighetsvärdering, i samråd med Yvonne Mårtensson.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2004-02-25

Per-Eric Edlund  
T. f. förvaltningschef

Yvonne Mårtensson  
Planingenjör

**DETALJPLAN FÖR****Sanda Lekarve 1:15 m fl****GOTLANDS KOMMUN****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Tidplan	<p>Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunen under våren 2004.</p> <p>Innan detaljplanen antas ska ett avtal som reglerar villkoren för anslutningen till det kommunala va-nätet och anläggande av lokalgator upprättas mellan exploitören och Tekniska förvaltningen.</p> <p>När planförslaget vunnit laga kraft kan nödvändig fastighetsbildning ske. Bygglov kan beviljas först när VA-ledningar och gator är utbyggda.</p>
Genomförandetid	<p>Planens genomförandetid går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.</p> <p>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.</p>
Huvudmannaskap	<p>Kommunen ska inte vara huvudman för allmän platsmark. Naturområdena och lokalgatorna ska vara samfälliga för fastigheterna inom planområdet och förvaltas av de delägande fastigheterna enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.</p>
Ekonomiska frågor	<p>Kostnaden och ansvaret för utbyggnaden av va-nätet regleras genom avtal mellan kommunen och exploitören.</p> <p>Kostnaden för utbyggnad gator, markläggning av luftledning och dragning av elnät betalas av exploitören som även bekostar fastighetsbildning.</p>

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. Då kostnader och intäkter endast berör en exploatör och någon fördelning mellan olika intressenter ej kommer att ske redovisas inte någon planekonomisk kalkyl.

#### Fastighetsbildning mm

Då planen vunnit laga kraft kommer avstyckning av tomtmark att ske. Marksamfälligheter och/eller gemensamhetsanläggningar för gator och naturområden samt va-ledningar bildas i samband med avstyckning.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning för gator berörs även Stora Varbos 1:42 som idag utfart över 1:41 och 1:9. I planförslaget är del av servitutsområdet föreslaget som lokalgata. Vidare är avsikten att Stora Varbos 1:9 och 1:42 ska nyttja den nya utfarten och ingå i den gemensamhetsanläggning för väg som kommer att bildas.

På Sanda Lekarve 1:15 finns samfälld mark avsedd för väg. Vägen är byggd i en annan sträckning och samfälligheten kan flyttas till befintlig väg.

Gotlands kommun har genom inskrivet servitut rätt att nyttja ett ca 6 m brett område längs Västerbykvior för vattenledning med tillhörande brunnar. Lokaliseringen är något oklar. I den mån servitutet berör de nya tomterna kommer de att bli belastade av rättigheten. Tomtmarken närmast vägen får enligt planförslaget ej bebyggas.

Naturområdena och gator ska vara samfälliga för fastigheterna inom planområdet. Bildande av marksamfälligheter sker i samband med avstyckning av tomterna. För att säkerställa markåtkomsten ska kommunen ansöka hos länsstyrelsen om ett förordnande enligt 6 kap 19 § plan- och bygglagen. Meddelar länsstyrelsen ett sådant förordnande innebär det att allmänna platser utan ersättning ska upplåtas till huvudmannen.

#### Teknisk försörjning

Exploatören svarar för utbyggnad av gator och va-nät.

#### Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Susanna Collin på uppdrag av exploatören. Samråd har skett med Rangvald

Larsson, Lantmäteriet, och Evald Norragård, Tekniska  
förvaltningen.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2004-02-25

Per-Eric Edlund  
T. f. förvaltningschef

Yvonne Mårtensson  
Planingenjör