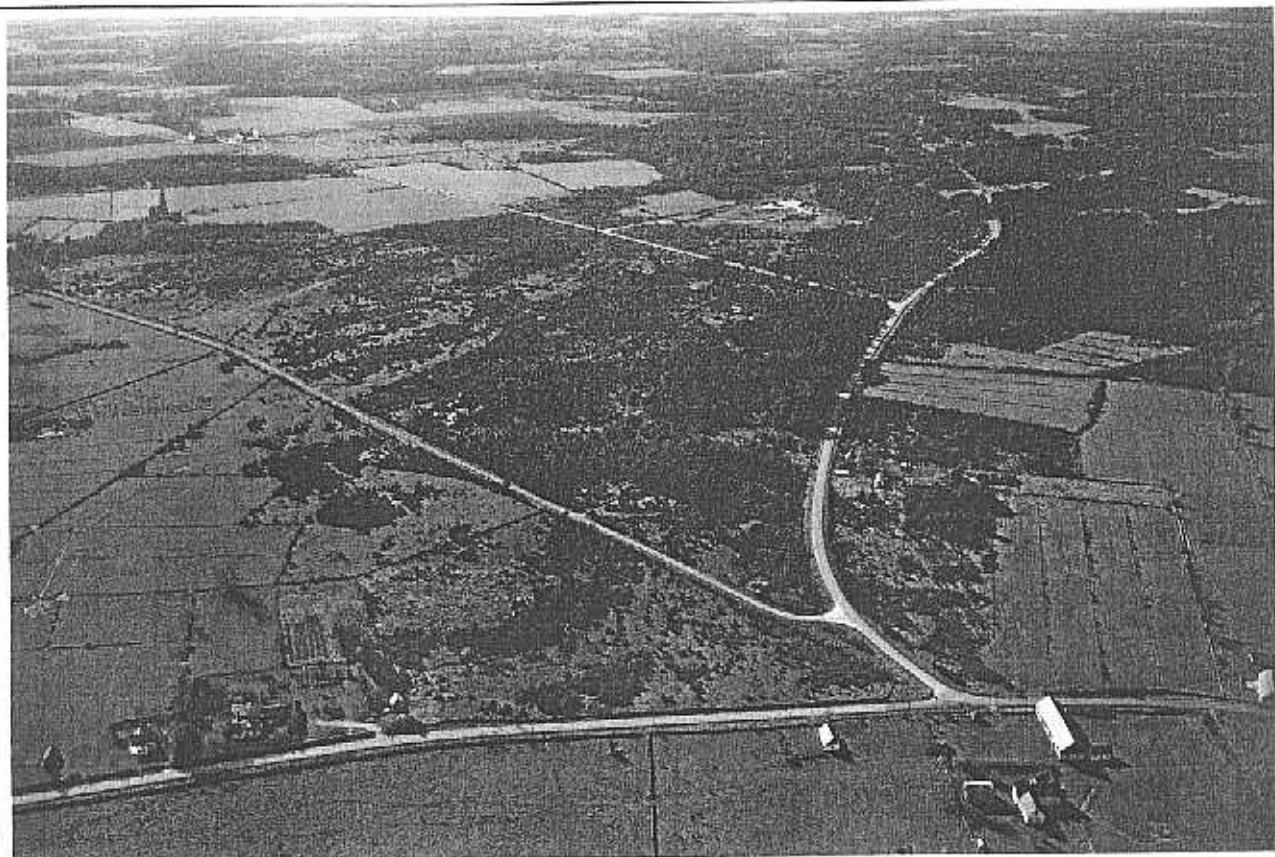


HAMRA
DPL
2007-06-18

Handlingar tillhörande

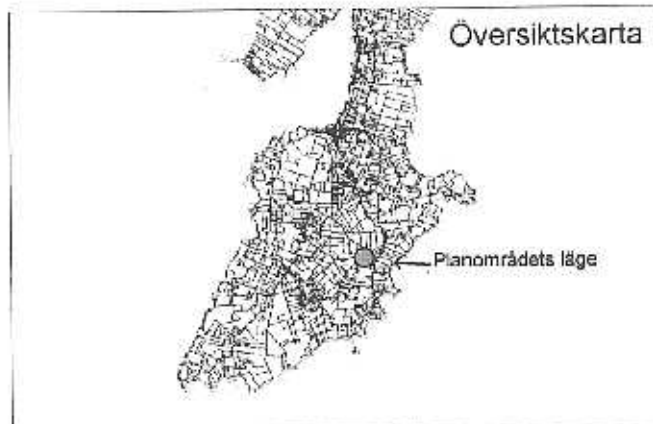
förslag till detaljplan för
HAMRA OJMUNDS 1:2 mfl
Hamra socken
Gotlands kommun



Planområdet från öster. Flygfoto: Gunnar Britse

Antagen... 2007-06-18

Laga kraft... 2007-07-26



Dnr 42010-21
BN 2006-06-30 samråd
BN 2006-12-06 utställning
BN 2007-02-27 godkännande

Detaljplan för

Hamra Ojmunds m fl

Gotlands kommun

ANTAGANDE



GOTLANDS
KOMMUN

Stadsarkitektkontoret



Detaljplan för
HAMRA OJMUNDS M FL
 Gotlands kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget utgörs av en plankarta med bestämmelser. Till förslaget hör dessutom denna beskrivning, en genomförandebeskrivning samt en illustrationskarta.

Planförslaget har upprättats på en grundkarta daterad 2006-06-02. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) daterad 2006-12-06 har upprättats av Sten Svensson, stadsarkitektkontoret.

En geoteknisk utredning daterad 06-08-22 har utförts av Pentacon Visby.

Wisby Ingenjörbyrå AB har gjort utredning hur fuktängsområdet ska bibehållas vid byggande av bostäder.

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet omfattar fastigheterna Hamra L:a Sindarve 1:7>7, Hamra Ojmunds 1:2>2 och Hamra Långmyre 1:3>4. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av nya bostadshus. Efter en planansökan omfattande 30-40 hus gav byggnadsnämnden 2005-03-16 stadsarkitektkontoret i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta detaljplan för området. Planförslaget omfattar 26 relativt stora bostadstomter.

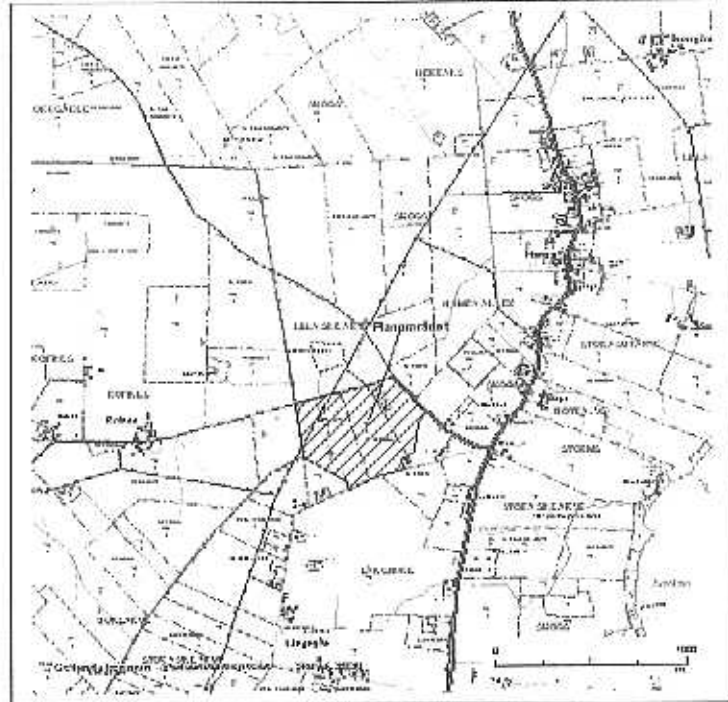
Vissa karaktärsdrag och villkor är särskilt viktiga att tillgodose i förslaget. Den befintliga vägen och den lilla klintkanalen som korsar området i nord-sydlig riktning tas tillvara i planeringen. Området får bebyggas inte utan fristråk lämnas mellan husgrupper, som begränsas till 5-6 hus. Alvarsmarken i sydväst och fuktängen i sydöst lämnas fria. Den senare ingår inte i planområdet, medan alvarsmarken har bedömts bäst kunna bevaras från igenväxning genom att ingå i en gemensamhetsanläggning inom området.

Större delen av området kommer att förvaltas gemensamt, vilket torde vara det enda realistiska sättet att restaurera och bevara markens karaktär av betesmark och trygga tillgängligheten för såväl områdets invånare som det rörliga friluftslivet (se även MKB).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Storsudret strax söder om Hamra.



Areal

Planområdet omfattar ca 26 ha.

Markägförhållanden

Planområdet består av tre skiften tillhörande tre olika jordbruksfastigheter, vars ägare är initiativtagare till planförslaget. Därutöver finns två avstyckade tomter i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Storsudret gäller en fördjupad översiktsplan från 1996. I denna översiktsplan redovisas planområdet som jordbruksmark och värdefull kulturlandskapsmiljö.

Hela Storsudret är av riksintresse för friluftslivet. Söder om området ligger ett område av riksintresse för kulturmiljövården.

Detaljplaner

För området gäller ingen detaljplan.

Natur

Mark och vegetation

Området har tidigare varit betesmark, men har åtminstone en generation bakåt varit obrukad. Av den tidigare ganska öppna marken med enstaka träd och buskar finns bara några mindre områden kvar. På resten av området har den accelererande igenväxningen gått långt och området är idag delvis ogenomträngligt. Vid genomförandet av planförslaget kommer betesmarkskaraktären åter tas fram och de tre fjärdedelar av markområdet som lämnas till frior kommer att vara tillgängligt.

Angränsande till planområdet i sydöst finns ett fuktängsområde som ska behållas orörd under och efter uppförande av bostadshus. Wisby Ingenjorsbyrå AB har gjort en utredning 2006-11-17. Allt regn- och grundvatten som i dag tillförs våtmarken kommer även efter byggnationen tillföras våtmarken. Några planer på utdikning av området för avledning av vatten annan väg än idag finns inte.

Befinnlig vägtrumma, som tillhör Vägverket, fungerar i dag som bräddav-

lopp för våtmarken och anger därmed högsta normalvattennivå i våtmarken. Nya VA-ledningar kommer att dras öster ifrån under väg och till fastigheten. För att säkerställa så dränering av våtmarken inte sker via rörgraven och rörgravsgruset förses del av rörgraven med strömningsavskärande fyllning.

Lägsta tillåtna marknivå invid hus kommer att vara minst 1,5 meter över fuktängsområdet vilket möjliggör dränering för husens bästa utan att påverka fuktängen. Takavvattning av byggnader mynnar ovanpå mark. Erforderlig dränering runt husgrunder kommer att återföras till marken på lägre nivå. Sparsam utglesning av vegetation medför en viss ökning av flödet som dock kommer att kompenseras med nytt magasiniserande material på lomtorna.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts under augusti 2006. Grundläggning bedöms genomgående kunna utföras på konventionellt sätt, med hel kantförslyvad bottenplatta eller separata grundplattor direkt i naturlig mark på frostfri nivå eller med frostisolering. Det förutsätts att befintlig mulljord tas bort innan grundläggning.

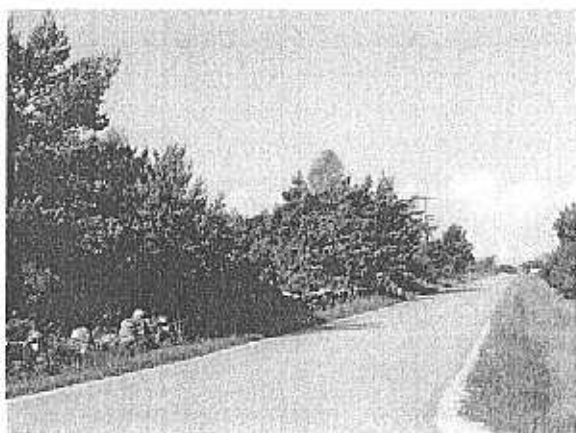
Kommunen har undersökt eventuella föroreningar från tidigare avfallshandtering och inte funnit något.



Vägen i söder med området till höger



Nordöstra hörnet söderut



Nordöstra hörnet västerut



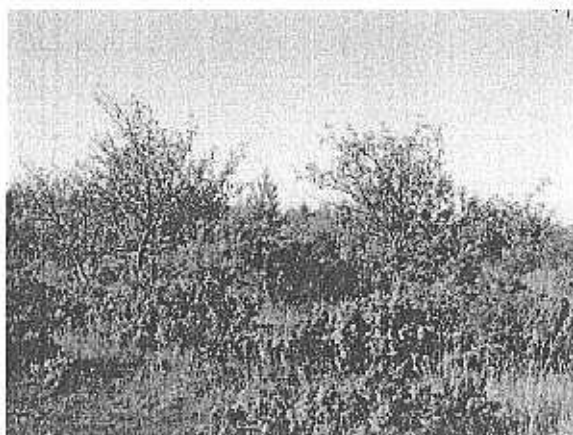
Området bortom åkern sett från väster



Den öppna delen i sydväst



Befintlig vegetationsridå i söder



Tidigare öppet område under igenväxning



Redan igenvuxen del

Beyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom området finns två avstyckade tomter, varav en är bebyggd med fritidshus. Dessa omfattas av planförslaget. Den bebyggda tomten har getts något avvikande bestämmelser anpassade till den befintliga bebyggelsen.

Bebyggelsens utformning

Bebyggelsen placeras enskilt eller i små grupper, så att man varken inom området eller utifrån kommer att uppleva mer än några åt gången. En del hus placeras på traditionellt sätt längs vägarna, andra i övergången mellan den öppna alvarsmarken och skogs/betesmarken och ytterligare några innanför en skogsridda mot vägen med öppning mot en inre alvarsmark.

Bebyggelsen i kanten av alvarsmarken i områdets mitt utformas som låga enplanshus med flacka tak. Dessa kan ha fasader i puts med ljus kulör eller grånade träfasader. Övriga hus kan med fördel vara envåningshus med hög takresning. Hus i två våningar tillåts ej. Byggnadsytan för huvudbyggnader begränsas till 120 kvm för enplanshusen och 100 kvm för husen med högre takresning där vinden kan inredas. Högst två komplementbyggnader till en sammanlagd yta av 50 kvm får byggas per tomt.

Offentlig service

I närområdet finns ingen offentlig service. I Burgsvik, 8 km bort, finns förskola och skola upp till sjätte årskursen, bibliotek och folkvandervård, samt på Sudergården dagcenter och särskilt boende.

Kommersiell service

I närområdet finns ingen kommersiell service. I Burgsvik finns detaljhandel och bensinstation.

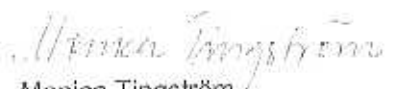
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	Inom området eller i dess närhet finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
Arkeologi	Inom området finns två registrerade fornlämnningar, vid den genomkorsande vägens högsta del och i områdets västligaste hörn. Ny bebyggelse är planerad så att byggnader hamnar utanför skyddsområdet. En särskild utredning skall föregå exploateringen. Kontakt skall tas med länsstyrelsen.
Friytor	
Lek och rekreation	Största delen av området är lämnat som gemensamhetsområde.
Gator och trafik	
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	Inom området är körvägarna korta och trafikslagen integreras. Genomfart är inte möjlig, annat än för cykel och gångtrafik. Merparten av de nya fastigheterna planeras med tillfart från de större asfalterade vägarna i norr och öster. Sju fastigheter nås från den mindre vägen i söder.
Kollektivtrafik	Kollektivtrafiken passerar området med enstaka turer.
Parkering, angöring och utfart	Parkering löses inom varje tomt.
Gemensamhetsanläggningar	Gemensamhetsanläggning kommer att bildas för att möjliggöra angöringsvägar och grönområde.
Störningar	Miljöstationen norr om området kommer att läggas ner. Idag alstrar den trafik några timmar onsdagar och lördagar. Det finns inga indikationer på markföroreningar, men med hänvisning till eventuellt framtida föroreningar från deponin tillåts ej nya enskilda vältentäktter inom området. För att undvika ev störningar från jordbruket på åkern i väster är en buffertzon med prickmark utlagd som tillägg till den som redan finns på grannfastigheten.
Teknisk försörjning	
Vatten och avlopp	Bebyggelsen ska kopplas till kommunens va-nät, som idag finns framdraget till Hamra kyrka. Ett antal fastigheter på vägen till planområdet har idag problem med sitt VA. Planförslagets genomförande kommer att lösa även deras situation. Dräneringar inom området kommer inte att påverka omgivningen, se avsnitt Mark och vegetation ovan.
Värme	Värme anordnas enskilt.
Ekokommun	Särskild omsorg ska läggas på energieffektivitet och uthållig energiförsörjning av bebyggelse. Byggnader ska utformas så att behovet av externt tillförd energi är lågt. Tillförseln av energi ska till största delen ske med förnyelsebar energi. Kommunfullmäktige har antagit ett "Program för miljöanpassat och resurseffektivt byggande".
El	Bebyggelsen kopplas till GEAB:s nät.
Avfall	Avfallshanteringen sker genom kommunens försorg.
Administrativa frågor	Genomförandetiden slutar fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Bygglov får ej ges förrän vägar och VA är utbyggt.

Medverkande
tjänstemän

Denna beskrivning har upprättats av Jon Jonsson, VisbyArk. Samråd har skett med Sten Svensson och Monica Tingström, stadsarkitektkontoret och Sten Reutervik, tekniska förvaltningen.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2006-12-06


Carin Johanson
Stadsarkitekt


Monica Tingström
fysisk planerare

Antagen 2007-06-18
.....

Laga kraft 2007-07-26
.....

Detaljplan för
HAMRA OJMUNDS M FL
Göteborgs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

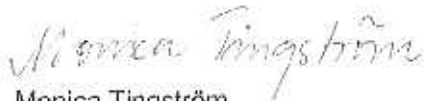
Tidplan	Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande med Samråd september 2006 Utlställning december 2006-januari 2007 Antagande maj 2007 När planförslaget vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildning ske samt bygglov beviljas.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är fem år efter att planen vunnit laga kraft. Efter genomförande tidens utgång fortsätter planen att gälla, men kommunen kan då ändra eller upphäva planen.
Ansvarsfördelning Huvudmannaskap	Ägarna till fastigheterna Hamra Långmyre 1:3, Hamra Ojmunds 1:2 och Hamra Lilla Sindarve 1:7 ansvarar gemensamt för att planen blir genomförd genom anläggande av vatten och avlopp samt el och tele inom planområdet. Gemensamhetsanläggning ska bildas för va, vägar och naturområde. För att säkerställa drift av gemensamma anläggningar kan med fördel en samfällighetsförening bildas. Exploatören ansvarar för utförandet av gator inom planområdet liksom utbyggnaden av vatten- och avlopp, el och tele fram till de tilltänkta fastigheterna och att naturmarken iordningsställs för avsett ändamål.
Exploateringsavtal	Exploateringsavtal skall tecknas mellan Göteborgs kommun och exploatörerna. I detta regleras genomförandet av detaljplanen.
Ekonomiska frågor	Exploatören ansvarar för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplan, förändringar i fastighetsbildningen, förräkningskostnader och övriga kostnader för plangenomförandet. Genomförandet av detaljplanen ger vid en översiktlig ekonomisk bedömning en planvinst.
Fastighetsbildning mm	En gemensamhetsanläggning skall bildas för alla tomtar inom planområdet. De två befintliga tomtarna kommer att erbjudas del i gemensamhetsanläggningen.
Teknisk försörjning	Området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp vid anslutningspunkt som anvisas av kommunen. Exploatören bygger ut va-ledningarna från anslutningspunkten fram till och inom planområdet.

- Tekniska anläggningar** Gatorna/vägarna i planområdet ska ha en minsta körbanebredd på 3,5 meter. Vägområdet ska ha en bredd om 5 meter. Om kommunal service i form av renhållning o dyl ska kunna erbjudas måste vändplats finnas. Dessutom måste vägarna anläggas och dimensioneras så att de kan nyttjas av de kommunala servicefordonen.
- Tekniska undersökningar** Geoteknisk undersökning, daterad 2006-08-22 har utförts av PentaCon Visby.
- Medverkande tjänstemän** Denna beskrivning har upprättats av Jon Jonsson, VisbyArk. Samråd har skett med Sten Svensson och Monica Tingström, stadsarkitektkontoret.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2006-12-06



Carin Johanson
stadsarkitekt



Monica Tingström
fysisk planerare