

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden 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
- Användningsgränns
- Egenskapsgränns
- Illustrationslinje
- Strandskyddsgränns

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- Naturområde
- Lokaltrafik

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder
- Restaurang
- Hotell
- Parkering
- Transformatorstation

## UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 200 kvm per fastighet
- e<sub>2</sub> Minsta areal på varje fastighet är 1400 kvm
- e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 300 kvm fördelat på tre radhuslängor om max 100 kvm vardera
- e<sub>4</sub> Största byggnadsarea är 350 kvm
- e<sub>5</sub> Områdena K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub> och P utgör en turistenhet som inte får delas i flera fastigheter

## BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

## MARKENS ANORDNANDE

- n Marklov krävs för fällning av träd där stomomkretsen i brösthöjd är mer än 60 cm

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- b Endast källarlösa hus
- fril Endast friliggande hus
- Största taklutning i grader
- Högsta nockhöjd i meter
- f<sub>1</sub> Träfasad ska färgsättas med dämpade kulörer
- f<sub>2</sub> Byggnader ska utföras med pulpettak
- p Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Garage och förråd får placeras i gräns mot grannfastighet med grannens medgivande.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är ej huvudman för allmän plats. Bygglöv får inte ges förrän vägar är utbyggda. Bygglöv krävs inte för komplement- och tillbyggnader med byggnadsarea upp till 60 kvm som placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och som uppfyller planbestämmelserna i övrigt. Denna byggnadsarea ingår i den totala byggnadsarean. Skyldighet att inlämna byggnadsmåln kvarstår dock.

Grundkarta över del av EKSTA BOPPARVE 1:45

Gotlands kommun

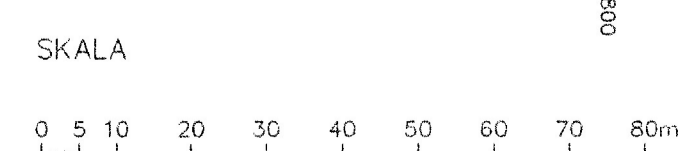
Per Ahlström  
Förråttningssamfundare

## TECKENFÖRKLARING

- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- ANVÄNDNINGSGRÄNS SAMMANFALL MED FASTIGHETSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- TRAKTGRÄNS
- EGESKAPSGRÄNS
- BYGGNADER
- BUSKÄGELINJE
- HÄCK RESP STAKET
- STENMUR RESP STÖDMUR
- KÖRBANA
- GÅNG/CYKELVÄG
- BELYSNINGSSTOLPE
- LÖVTRÄD, BARRTRÄD, BUSKE
- BOPPARVE TRAKTNAMN
- 1:489 FASTIGHETSBEDECKNING
- POLYGONPUNKT
- FASTSTÄLLD RESP AVVÄGD HÖJD
- VA-STRÅK
- TELELEDNING
- ELLEDNING

KOORDINATSYSTEM: RT 08  
HÖJDSYSTEM: RH70  
MÄTKLASS: II

Godkänd från sekretesssynpunkt för spridning  
Lantmäteriet 2004-05-30



Antagen 2005-10-26  
Laga kraft 2005-11-30

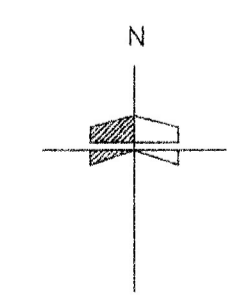
Antagande	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Illustrationsarta
Laga kraft vände	<input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsbeteckning
	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredoviselse	<input checked="" type="checkbox"/> Utställande efter utställning

Detaljplan för del av EKSTA BOPPARVE 1:45

Gotlands kommun

Stadsarkitektkontoret i Visby 2005-06-01

Carin Johansson  
Stadsarkitekt



## **DETALJPLAN FÖR**

# **del av EKSTA BOPPARVE 1:45**

## **GOTLANDS KOMMUN**

### **PLANBESKRIVNING**

**Handlingar** Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse.

Till förslaget har även en fastighetsförteckning upprättats.

**Planen syfte** Syftet med planen är dels att ge möjlighet att bebygga Eksta Bopparve 1:45 med friliggande småhus på avstyckningsbara tomtplatser dels att ge möjlighet att uppföra en restaurangbyggnad och tre mindre byggnader för hotellverksamhet.

**Plandata** Planområdet är beläget vid Djupvik i Eksta socken. Området för bostäder ligger ca 600 m från Östersjön och området för restaurang- och hotellverksamhet ligger vid den gamla festplatsen. Totalt omfattar områdena ca 6 ha varav området för bostadsbebyggelse ca 5 ha.

**Markägoförhållande** Planområdet är i enskild ägo.

### **Tidigare ställningstaganden**

**Kommunala beslut** Byggnadsnämnden har ställt sig positiv till planläggning. Villkoren har reglerats i plankostnadsavtal undertecknat av markägaren och byggnadsnämnden.

**Bestämmelser** Den västra delen av planområdet ligger inom riksintresse för naturmiljövården och det rörliga friluftslivet samt inom området NR I4 Gotlandskusten enligt 4:4 miljöbalken. En mindre del ligger också inom strandskyddsområde.

Planförslaget innebär att del av området som berörs av bestämmelser enligt ovan tas i anspråk för restaurang och hotellverksamhet och att resterade del kvarstår som naturmark. Planförslaget bedöms inte motverka riksintressena då planförslaget medger bebyggelse för verksamhet inom besöksnäringen. Bebyggelsen har lokaliserats med hänsyn till den känsliga miljön och det öppna området mot havet är i planförslaget utlagt som allmän plats "Natur".

## Förutsättningar och förändringar

Mark, vegetation	<p>Det föreslagna bostadsområdet ligger på skogsmark. Avverkning är utförd och området är glest bevuxet med enstaka äldre träd. Mot gränsen till Hajstäde 1:2 är vegetationen tätare.</p> <p>Inom planområdet för bostäder har ca 1,5 ha avsatts som naturområde. Byggbar mark ligger minst ca 25 meter från Djupviksvägen som sommartid är starkt trafikerad.</p> <p>Markområdet i väster består av öppen åkermark. Detta område lämnas fritt från bebyggelse av hänsyn till landskapsbilden. Då åkern även fortsättningsvis ska brukas ingår denna inte i planområdet. Området öster om förslaget bebyggelseområde är något sankt och lämpar sig inte för bebyggelse.</p> <p>Bebyggelsen för restaurang och hotellbyggnaderna är lokaliserad inom ett område bevuxet med tallskog. Den öppna markytan på gammal strandvall i slutningen mot fiskeläget har avsatts som naturområde. Inom bebyggelseområden krävs marklov för fällning av träd med en stamomkrets i brösthöjd som överstiger 60 cm. För landskapsbilden är det viktigt att de träd som inte står i vägen för den nya byggnationen bevaras. I samband med bygglovsansökan ska redovisning ske av befintligt trädbestånd.</p>
Geotekniska förhållanden	<p>BJ-konsult gm Olle Jakobsson kommer att utreda förutsättningarna för grundläggning och ev. behov av dränering. Utredningen presenteras i samband med utställningen av planen. För att undvika problem med anslutning till VA-nätet får endast källarlösa hus uppföras inom området för bostäder enligt planbestämmelserna.</p>
Fornminnen	<p>Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Fornlämningar finns emellertid i planområdets närhet och en arkeologisk förundersökning kan komma att krävas inför en exploatering.</p>
Bostäder	<p>Planområdet är idag bebyggt med ett enkelt uthus ska rivras. Förslaget omfattar 14 nya tomtplatser för friliggande småhus.</p> <p>Bebyggelsen är orienterad inom två områden med naturområde mellan för att byggelsen inte ska ge ett kompakt intryck väster ifrån. Utformningen medför även att viss utsikt kan fås från flertalet av tomterna. Byggrätten begränsas till en våning med en högsta tillåtna nockhöjd om 4,5 m för den västra bebyggelsen närmast åkern. På fyra tomter i den nordöstra delen kan tvåplanshus uppföras. Tillåten byggnadsarea är föreslagen till högst 200 m<sup>2</sup> per tomt. Av hänsyn till landskapsbilden ska byggnad med träfasad färgsättas i dämpade kulörer.</p> <p>Tomternas storlek är ca 1 400 m<sup>2</sup>.</p>

Restaurang/hotell	Området där restaurang/hotellverksamheten lokaliserats har tidigare nyttjas som festplats. En dansbana var belägen där det nu föreslås en byggrätt för restaurang. För rumsuthyrning föreslås tre byggnader om högst 100 m <sup>2</sup> vardera. Byggnaderna bör utformas som låga, diskreta längor där varje rum har egen ingång. I planbestämmelserna regleras byggnadernas storlek, höjd och taklutning. Då området gränsar till riksintresseområde för kulturmiljön kommer det vid bygglovsprövningen att ställas höga krav på en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen. Byggnad med träpanel ska färgsättas i dämpade kulörer. Restaurangbyggnaden och hotellbyggnaderna bör ges en enhetlig utformning. Avsikten är att dessa ska drivas som en enhet och i planbestämmelserna anges att området inte får delas i flera fastigheter.
Vägar och trafik	Nya lokalgator med den standard kommunen kräver för att kunna sköta bl a renhållning, eventuell snöröjning och räddningstjänst ska anläggas inom bostadsområdet.  Parkeringsplats med plats för ca 50 personbilar är planerad vid restaurangen. Bussparkering kan ske parallellt med Djupviksvägen.
Kollektivtrafik	Väg 140 trafikeras med buss i linjetrafik. Hållplats finns ca 2,5 km från planområdet.
Handel	Livsmedelsaffärer m.m. finns i Klintehamn som ligger ca 1 mil norr om planområdet.
Teknisk försörjning	El finns framdraget i planområdets närhet.  Området ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät.
Störningar	Nordost om planområdet ligger jordbruksfastigheten Eksta Hajstäde 1:2 som är bebyggd med bostadshus och äldre ekonomibygnader. Rekommenderat skyddsavstånd mellan bostäder och djurhållning anges av Boverket till 500 m vid större anläggningar med flera djur. På fastigheten bedrivs djurhållning av mindre omfattning, besättningen omfattar ca 15 tackor, höns samt tidvis några slaktsvin. Närmast avstånd mellan ladugården och tomtgräns är ca 160 m i planförslaget. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att det nya bostadsområdet inte ska bli stört av verksamheten på Hajstäde 1:2.


**Administrativa frågor**

- Genomförandetid                      Planens genomförandetid går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.
- Huvudmannaskap                      Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
- Planförfattare                          Planförslaget har upprättats av Susanna Collin, Collin  
Fastighetsvärdering, i samråd med Anders Rahnberg.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2005-06-01



Carin Johanson  
Stadsarkitekt



Anders Rahnberg  
Planarkitekt