

Miljö- och byggnämnden

ARDRE KAUPUNGS 1:55 & ARDRE KAUPUNGS 6:1, del av

Upprättande av detaljplan - Ardre Kaupungs 1:55 och Ardre Kaupungs 6:1, del av

Förslag till beslut

- Miljö- och byggnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att samråda med upprättat planförslag för Ardre Kaupungs 1:55 & Ardre Kaupungs 6:1, del av, daterat 2020-04-16, i enlighet med kap 5 §§ 11-13 Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900). Beslut enligt reglemente RF 2018-12-17 § 70.

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att pröva lämpligheten av att komplettera befintlig fritidshusbebyggelse i nordöstra Ljugarn med 30 fastigheter för bostadsändamål inom fastigheterna Ardre Kaupungs 1:55 och del av Kaupungs 6:1. Minsta storlek på fastighet föreslås vara 1500 kvadratmeter.

Bebyggelsen föreslås inplaceras och utformas i samklang med rådande bebyggelsestruktur och skogsmiljön i området. Planförslaget värnar karaktären av den omgivande naturmarken i bebyggelsestruktur och uttryck. Bebyggelsen placeras kring befintliga vägar och en tillkommande vägslinga. Två befintliga fastigheterna regleras i likhet med tillkommande fastigheter.

Kvartersmarkens utbredning följer resultatet av naturvärdesinventeringar, som genomförts i området. Höga naturvärdena regleras som naturmark, liksom passager för djur och människor genom området. Naturliga släpp medger att man kan röra sig fritt både väster- och österut i skogslandskapet. Den skogliga karaktären ska utvecklas inom naturmarken. Östra delen av fastigheten Ardre Kaupungs 6:1 med höga naturvärden har undantagits från detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Begäran om planbesked inkom till Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Plan 2017-06-16 med syfte att tillskapa ca 30 tomter på vardera omkring 1500 kvadratmeter på den södra delen av fastigheten Ardre Kaupungs 6:1 i nordöstra Ljugarn. Begäran om planbesked för Ardre Kaupungs 1:55, söder om 6:1, i syfte att möjliggöra för ca 15 tomter för fritidshusbebyggelse inkom 2017-07-30.

Båda fastigheterna omfattas av riksintressen och hyser delvis höga naturvärden. Byggnadsnämnden beslutade om positivt planuppdrag 2017-11-22 § 209 (6:1) & § 210 (1:55). Enligt beslut ska båda fastigheterna hanteras i samma plan och natur- och kulturvärden särskilt beaktas i planprocessen.



Förutsättningar

Planområdet omfattar drygt 9,1 ha, varav fastigheten Ardre Kaupungs 1:55 omfattar cirka 3,3 ha och Ardre Kaupungs 6:1, 5,3 ha. Området ligger inom Vitvär i nordöstra Ljugarn.

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2 § miljöbalken (MB) jämlikt 4 kap 1 § MB. Det innebär att det finns inskränkningar i markutnyttjandet. Åtgärder får inte innebära att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

Planområdet omfattas delvis av 4 kap 4 § MB, fritidshus får endast uppföras om det sker i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

Planområdet ingår i ett område av riksintresse för det rörliga friluftslivet FI 02 Östergarnslandet, beslut av Naturvårdsverket 2014-02-17, reviderad 2018-05-25, enligt 3 kap 6 § MB.

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård (Snabben-Ljugarn) beslut av Naturvårdsverket 2000-02-07, enligt 3 kap 6 § MB.

Området är även riksintresseområde för försvarsmakten – samrådsområde.

Förändringar i framtiden

Planförslaget möjliggör för maximalt 30 fastigheter som planeras inom fastigheterna Ardre Kaupungs 1:55 och 6:1. Fastighetsstorleken ska vara minst 1 500 m² vardera. Detsamma gäller för en eventuell avstyckning från Ardre Kaupungs 1:68. Föreslagen bebyggelse kommer att bli en förlängning av Ljugarns mer tätbebyggda samhälle. Fastigheternas storlek har avvägts mot det tätortsnära läget, omgivande detaljplaners fastighetsareor och faktiska tomtarealer i Ljugarn.

Målsättningen är att tomterna ska vara naturtomter, där skogen mellan husen tas tillvara. Varje fastighet regleras därför med så kallad prickad mark, där byggnader inte får finnas. Mot Lingonvägens djupare tomter föreslås denna vara 10 meter bred, mot övriga vägar 8 meter. Av trafiksäkerhetsskäl regleras prickmarken i korsningar med

Lingonvägen bredare. Tomter som vetter mot naturmark med högre naturvärden avrundas med 6 meters prickmark.

På varje tomt kan en huvudbyggnad med högst en bostadsdel och komplementbyggnader, såsom gäststuga och carport, uppföras. Den totala byggnadsarean på respektive fastighet är 150 m², varav huvudbyggnaden får utgöra maximalt 120 m². Byggrättens storlek är reglerad i relation till att bebyggelsen på sikt kan kompletteras med bygglovsbefriade Attefallshus och friggebodar. Målsättningen är också att ge förutsättning för att den skogliga karaktären.

Egenskapsbestämmelser reglerar husens utformning, så att de integreras väl i skogsområdet. Omgivande småskaliga bebyggelse utgör förbild den nya bebyggelsens utformning. För att uppnå en småskalig bebyggelse regleras huvudbyggnaders volymer med en största tillåtna bredd på 7 meter, högsta nockhöjd till 6 meter och högsta byggnadshöjd maximalt 3,6 meter. Huvudbyggnaders takform regleras också – takform som pulpettak får ha maximalt 14 graders takresning, sadeltak och kuverttak får ha maximalt 28 graders takvinkel. För att uppnå nätta volymer är det också fördelaktigt om huvudbyggnaden delas upp i olika volymer. Komplementbyggnader regleras med motsvarande bestämmelser – högsta nockhöjd till 4,8 meter och högsta byggnadshöjd till 3,2 meter.



Illustrationskarta

Byggnaderna bör uppföras med långsiktigt hållbara byggnadsmaterial, med avsikt att åstadkomma så liten påverkan på naturförutsättningarna som möjligt. Med fördel kan husen förses med vegetationstak. En utformningsbestämmelse reglerar att fasad- eller takmaterial inte får utgöra zink eller koppar. Ur ett långsiktigt hållbart perspektiv förordas att bebyggelsen utformas så att etablering av förnyelsebar energi, såsom solceller eller solfångare, underlättas.

Huvudbyggnad ska placeras fristående, vilket innebär att dessa ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Källare får inte finnas.

Bebyggelsen kan med fördel varieras. Fasader ska utformas i puts alternativt träpanel i dova kulörer, så att husen smälter väl in i landskapet och inte kontrasterar mot naturlandskapet.

Planförhållanden

Översiktsplan Bygg Gotland 2025, antagen av KF 2010-06-14 § 79. Aktualitetsförklarad av RF 2014-06-16 § 97. Anger *pågående markanvändning*.

Området är inte tidigare planlagt.

Väster om planområdet ansluter skogsmark.

Norr om planområdet omfattas av en detaljplan för golfbana, Ardre, del av Alsarve 3:1 m fl, 09-ARD-453, antagen 1990-01-11. Golfbanan är ännu inte utbyggd i denna del.

I öster ansluter fastigheter för fritidshus, vilka inte är planlagda.

I söder ansluter detaljplan för bostadsändamål, *Ardre Kaupungs 1:11*, 09-PLN-102, antagen 1958-12-19. I denna anges; Tomtplats får inte ges mindre areal än 2 000 m². Då särskilda skäl föreligger, må undantag härifrån medgivas. Undantag har medgivits. Minsta storlek på fastighet i detta område är i dag 1 721 m².

I övriga detaljplaner, sydväst och sydost om planområdet, regleras minsta fastighetsstorlek till 1500-2000 kvadratmeter.

Miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har, 2018-11-29, utifrån kända förhållanden bedömt att det inte föreligger risk för betydande miljöpåverkan vid ett genomförande av detaljplanen.

Länsstyrelsen kan utifrån underlaget i Region Gotlands ställningstagande inte bedöma om en miljöbedömning krävs, men konstaterar att flera frågor kan aktualisera behovet av en miljöbedömning och att dessa frågor kräver vidare utredning;

- Påverkan på områdets natur- och kulturvärden
- Möjligheten att lösa VA
- Påverkan på miljö kvalitetsnormer

Natur- & kulturvärden

Efter utförda naturvärdesinventeringar (2018 och komplettering 2019) samt arkeologisk utredning (2019) är Regionens bedömning är att planen inte påtagligt skadar riksintresset för naturvård då det område som tas i anspråk inte har konstaterat höga naturvärden och värdeomdömet/huvudkriterierna i riksintressebeskrivningen inte tydligt berörs, samt att några konstaterade fornminnen inom planområdet inte har påträffats.

VA

Detaljplanen förutsätter att området ansluts till Region Gotlands VA-nät. Två alternativ kommer att utredas under planprocessen. Antingen kommer ledningar att anläggas av exploatören enligt regionens standard till angiven anslutningspunkt och därefter överlåtas till en gemensamhetsanläggning. Alternativt anlägger exploatörerna områdets VA-nät enligt regionens standard, vilket direkt efter genomförandet övertas av Region Gotland.

För närvarande pågår säkerställande av vattenförsörjningen i Ljugarn. En större vattenreservoar vid Ljugarns vattentorn finns, men den kan inte fyllas på i önskvärd hastighet under sommarmånaderna. Nya förstärkningsledningar ska anläggas. Projektering av sträckan Alva-Stånga och Garda-Ljugarn är slutförd och upphandling har påbörjats. Vattenförsörjningen till planområdet kan därefter säkerställas.

Reningsverket i Ljugarn har byggts ut. Nytt miljö tillstånd för 3 000 pe har sökts. Eventuellt kan detta leda till att utsläppsledning ska justeras. Då detta slutförts kan avloppsförutsättningarna till planområdet säkerställas. Detaljplaneprocessen förväntas följa processerna för VA-anläggningarnas säkerställande.

Påverkan på miljö kvalitetsnormer

Området förutsätts anslutas till regionens vatten- och avloppsnät. Den aktuella planläggningens omfattning kommer med största sannolikhet inte att påverka vattenkvalitetsnormerna och därmed inte heller någon av de gränser som finns för koncentration av skadliga ämnen i vatten. Planbestämmelser med avsikt att skydda grundvatten och ett långsiktigt hållbart boende har införts. Tillkommande trafikrörelser medför inte att normer för omgivningsbuller eller luftkvalitet överskrids.

Sammantaget anser Region Gotland att genomförandet av detaljplanen inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Planuppdrag

Ärendet behandlades i Byggnadsnämnden 2017-11-22 § 209 (6:1) & § 210 (1:55), med beslut om planuppdrag för fastigheterna Ardre Kaupungs 1:55 och Ardre Kaupungs 6:1, del av.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Ardre Kaupungs 1:55 & Ardre Kaupungs 6:1, del av, daterat 2020-04-16, och förordar Miljö- och byggnämnden om att besluta om att förslaget kan sändas ut för samråd.

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet
Tjänsteskrivelse, 2020-03-25
Plankarta – samrådshandling, 2020-04-16
Planbeskrivning – samrådshandling, 2020-04-16
Illustrationskarta – samrådshandling, 2020-04-16

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Christian Björkman
Fysisk Planerare

Johan Åberg
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

Ljugarnsfastigheter AB, Johan Bergner, Hemsövägen 21, 16839 Bromma
Torgny Hägg, Ardre Kaupungs 836, 62366 Ljugarn

Sökande

Ljugarnsfastigheter AB, Johan Bergner, Hemsövägen 21, 16839 Bromma
Torgny Hägg, Ardre Kaupungs 836, 62366 Ljugarn