

Detaljplan för

OLOVS 2:1, ÖJA SOCKEN

Gotlands kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- MKB
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av 20 st villor för permanentboende.

PLANDATA

- Lägesbestämning
Planområdet är beläget i Öja socken, cirka 75 kilometer söder om Visby. Området gränsar i väster mot en lokalgata på den gamla banvallen och i öster mot väg nr 142.
- Areal
Planområdet omfattar cirka 97500 kvm.

- Grundkarta Grundkarta är upprättad av Lantmäteriet Gotland
- Markägoförhållanden Planområdet är privatägt

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer I Vision Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995-02-13, redovisas Olovs 2:1 i Öja socken som område för turism.
- Riksintresse m.m Fastigheten är belägen inom område av riksintresse "Gotlandskusten". Del av fastigheten är belägen inom strandskydd (7 kap 13 § miljöbalken). Hela fastigheten är belägen inom riksintresse för rörligt friluftsliv (3 kap 6 § 2 st miljöbalken).

Strandskydd och naturreservat Gotlandskusten gäller för delar av planområdet. En förutsättning för genomförandet är att strandskyddet och naturreservatet upphävs inom de exploateringsbara delarna av planområdet. Ansökan om detta kommer att göras hos länsstyrelsen.
- Detaljplaner Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.
- Program för planom-området Något planprogram har inte ansetts erforderligt.
- Rättigheter och gemensamhetsanläggningar Vägförening är bildad för skötsel av befintlig väg inom Olovs 2:1. Gotlands kommun och Televerket har servitut i befintlig väg.
- Kommunala beslut i övrigt Byggnadsnämnden beslutade 2004-02-04, Dnr 22029, att stadsarkitektkontoret i samarbete med konsult skall upprätta en detaljplan för att utreda möjligheten för bostadsbebyggelse.
- Miljökonsekvensbeskrivning En MKB daterad 2007-01-09 bifogas planförslaget

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation Marken består delvis av äldre sandstensbrott, bevuxet med lövskog. Området är idag otillgängligt då det är igenvuxet, trots att området röjts för tio år sedan. Naturvärden är främst knutna till de äldre hasselbuskarna med levande och döda stammar i samma bukett. Dessa förekommer enstaka och sparsamt.

- Geotekniska förhållanden En översiktlig geoteknisk undersökning för planområdet har utförts av Olle Jakobsson, BJ-Konsult AB, 2004-11-23 genom upptagning av fyra provgropar. Den geotekniska undersökningen visar att jorden inom området i huvudsak består av ett 40-90 cm tjockt jordlager ner till fast sandstensberg. Jorden består av humusblandad grus och sten.

Grundläggningen bedöms genomgående kunna utföras med hel kantförstyvad bottenplatta. Det förutsätts att befintlig mulljord tas bort innan grundläggning. Grundläggning kan även ske på nytillförda fyllningsmassor på frostskyddad eller frostfri nivå. Innan byggstart bör byggherren utreda om tomten består av ett igenfyllt gammalt sandstensbrott. Särskilda grundläggningsåtgärder kan då behöva utföras.

Vid förläggningar av ledningar i mark krävs att Anläggnings-AMA följs.

Belastningar av marken, t.ex. byggnader och uppfyllningar, kan genomgående utföras utan risk för skadliga, ojämna sättningar. Det föreligger ej heller någon risk för stabilitetstekniska problem.

- Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas skall anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

- Bebyggelse Planområdet är till stor del obebyggt. Befintlig bebyggelse inom planområdet består av enklare fritidshus samt ett nybyggt. Väster om planområdet mot sjön ligger större delen av den äldre bebyggelsen

Samtliga befintliga fastigheter skall ingå i verksamhetsområdet för kommunalt VA. Idag har tolv fastigheter lämnat skriftlig på att de vill få VA inkopplat till sina fastigheter.

Enligt planförslaget avses planområdet användas för villabebyggelse med friliggande småhus på tomter med tomtstorlekar på 1200-1500 kvadratmeter. Området beräknas inrymma totalt 21 tomter, vilkas placering kan ses på tillhörande plankarta. En 6 meter bred ej byggbar zon föreslås intill lokalgata så att bostadshusen placeras längre in på tomten.

Den nya bebyggelsen skall utföras med god anpassning till rådande landskapsbild och miljö. Byggnadshöjder begränsas så att nya byggnader ej konkurrerar ut befintlig bebyggelse. Bebyggelsen föreslås bestå av 1-2 plans villor för permanent boende. Byggnadshöjden för de friliggande enplans villorna i västra delen får uppgå till högst en våning. Byggnaderna öster därom får inreda vinden

Den största sammanlagda byggnadsarean per tomt får maximalt bli 200 kvadratmeter inklusive garage och förråd

- Service Förskola samt grundskola finns i Burgsvik där elever från Fide, Öja, Hamra, Vamlingbo samt Sundre i första hand tas emot. Även dagligvaruhandel finns i Burgsvik, 2 kilometer från planområdet, samt övrig service.

Skyddsrum Planområdet ingår inte skyddsrumsort, varför inga krav finns på anordnande av skyddsrum.

Gator och trafik

- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik Planområdet ansluter till befintliga lokalgator och dess utfarter på länsväg 142. De berörda delarna av lokalgatorna kommer att breddas. Någon ytterligare anslutning till länsväg planeras inte.

Erforderliga vägar inom planområdet tillsäkras genom gemensamhetsanläggning och anläggs av exploatören. En körbanebredd på 4,5 (5,5) meter föreslås inom området. Vägbredd och svängradier på körbana medger möte med personbilar samt tillräckligt utrymme för fordon för hämtning av återvinningsmaterial och sopor m.m.

Gotlands kommun är inte huvudman för allmänplats (lokalgator, parkområden och naturområden) inom planområdet.

- Friytor Naturmiljö I planförslaget ingår naturmark, icke anlagd mark, längs med länsväg 142. Utanför planområdet i väster längs med stranden finnes en naturstig med möjlighet till bad och ev båtplatser.

- Kollektivtrafik Kollektivtrafik i form av busstrafik finns i anslutning till området. Busslinjerna 11 samt 12 mellan Visby och Burgsvik/Vamlingbo passerar området dagligen.
- Parkering, angöring och utfart Parkeringsplatser och garage anordnas inom respektive tomt. Gästparkeringsplatser upprättas inom planområdet.
- Störningar** Trafikbuller, väg 142 är under juni-augusti hastighetsbegränsad till 70 km/h. Störningar från någon verksamhet finnes ej.
- Teknisk försörjning**
 - Vatten och avlopp I området kring planförslaget finns allmänna va-ledningar, byggda omkring 1990. Enligt tekniska förvaltningen skall området Olovs 2:1 och Roes Öja ingå i deras verksamhetsområde och därmed skall alla fastigheter anslutas till kommunalt VA. Pumpstation skall upprättas i södra delen av planområdet. För tomter som inte kommer att få självfall på avloppet skall tekniska förvaltningen tillhandahålla pumpar. Tekniska förvaltningen Gotlands kommun upprättar anslutningspunkt till varje tomtgräns.

Dagvattnet omhändertages lokalt genom infiltration i marken då marktypen tillåter detta. Där så kan bli nödvändigt bortledes överflödigt dag/ytvatten i öppna diken och vägtrummor vid lokalgata till dike i södra delen av planområdet.
 - Värme och el Nätägare inom planområdet är GEAB. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till befintligt nät och elförsörjas från befintlig transformatorstation belägen vid skolan, norr om området. Markläggning av luftledningar sker i samband med utbyggnad av vatten- och avlopps nätet.

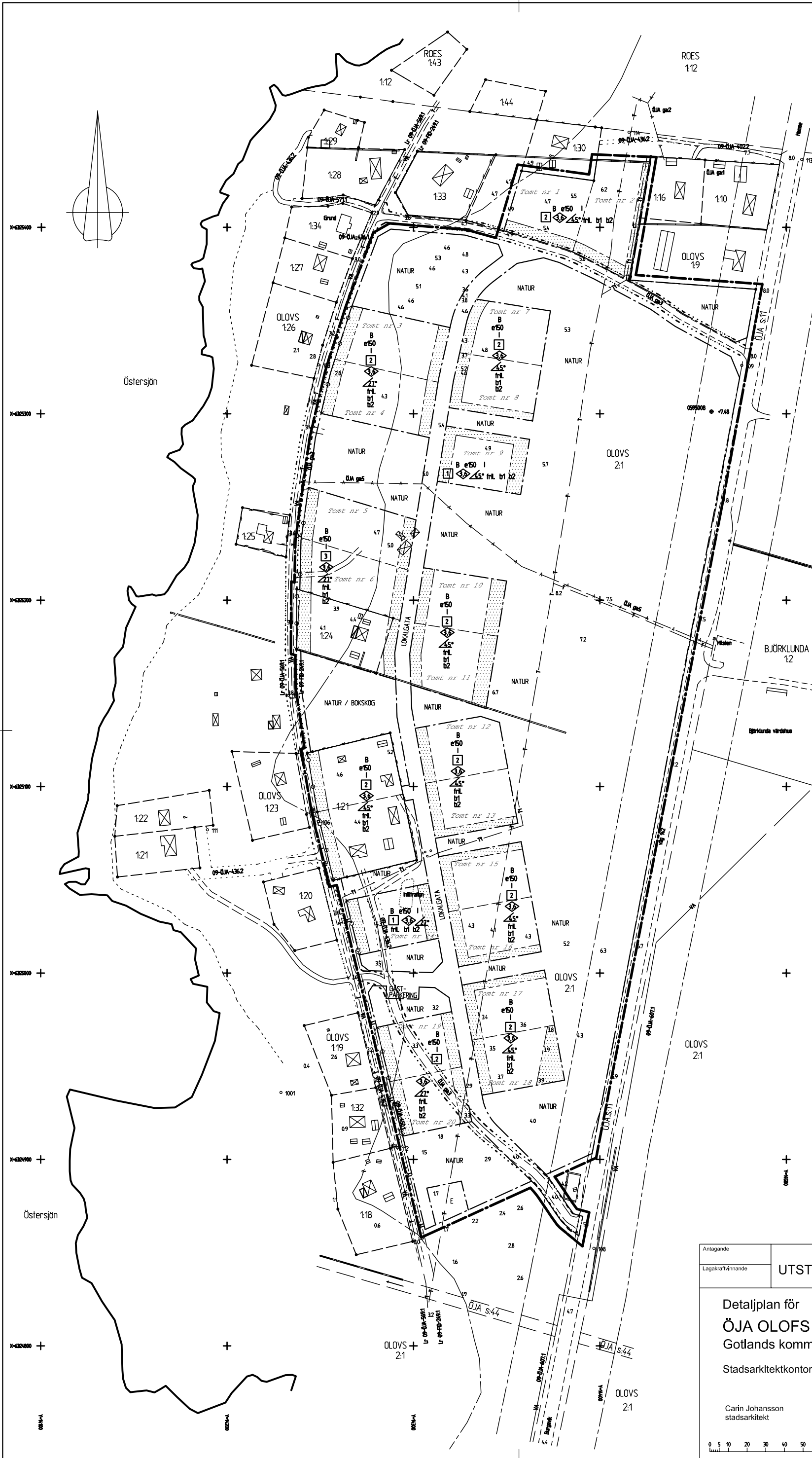
Uppvärmning av bebyggelse inom planområdet kommer att ske enskilt.
 - Tele Området ansluts till Telias ledningsnät.
 - Avfall Avfallshantering sker genom kommunal försorg.
- Miljökonsekvenser** Se miljökonsekvensbeskrivning..

Administrativa frågor	Planens genomförandetid upphör att gälla 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.
Medverkande tjänstemän	Planbeskrivningen är upprättad av Harald Larsson HUSkonsulten i samarbete med Byggcentrum Gerhard Håkansson och handläggning av planarkitekt Björn Andersson, Stadsarkitektkontoret Gotlands kommun

Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-01-09

Carin Johanson
Stadsarkitekt

Björn Andersson
Planarkitekt



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Befintlig bestämmelsegräns
- Befintlig användningsgräns
- Befintlig egenskapsgräns
- - - - - Traktgräns
- - - - - Fastighetsgräns
- - - - - Rättighet
- - - - - Rättighet
- ÖJA OLOVS 2:1
- Gränspunkt
- Polygonpunkt
- Bostadshus
- Ullhus
- Brunn
- Spilvattenledning
- Spilvattenbrunn
- Vattenledning, huvudledning
- Telekabel i mark
- Transformator
- Vattenledning
- - - - - Väg
- Stråket
- Stenmur
- Häck
- Dike
- Upplysningstext
- Sankmark
- Lövskog
- Barrskog
- Äker
- Agostag

PLANBESTÄMMELSER
 FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDSTÅENDE BETECKNINGAR. DÄR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELSEN INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- ALLMÄN PLATS**
- LOKALGATA Lokaltrafik
 - NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E Tekniska anläggningar
- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e000 Största byggnadsarea i kvadrater för huvudbyggnad. Därutöver får komplementbyggnader uppföras med högst 50 kvadrater byggnadsarea.
- 0 Största antal fastigheter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORONANDE

- U Marken skall vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning
- Ny telekabel i mark

UTFART, STÄNGSEL

- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- friL Endast friliggande hus
- b1 Endast kallartosa hus
- b2 Färdigt golv i byggnad skall ligga på minst +3,0 m över grundkartans nollplan

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GEMÖRFÖRANDETIDEN ÄR FEM ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNER LAGA KRAFT.
 BYGGLOV FÅR INTE GES FÖRRÄN VÄGAR OCH KOMMUNALT VA ÄR UTBYGGT TILL RESPEKTIVE TOMT
 KOMMUNEN ÄR INTE HUVUDMAN FÖR ALLMÄN PLATS

Antagande	Lagakraftvinnande	UTSTÄLLNING	GOTLANDS KOMMUN Stadsarkitektkontoret 621 81 VISBY tfn 0498-26 92 00 fax 0498-20 35 20
Detaljplan för ÖJA OLOFS 2:1 Gotlands kommun Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-01-09			
Carin Johansson stadsarkitekt		Björn Andersson planarkitekt	

Detaljplan för
Del av Olovs 2:1, Öja socken
Gotlands kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även ge besked om vem som är kostnadsansvarig och ansvarig för genomförandet samt hur det ska ske.										
Genomförandeorganisation	Planområdet ligger på fastigheten Gotland Öja Olovs 2:1 vilken ägs av exploatören. Inom planområdet ligger även två mindre fastigheter, Olovs 1:24 och Gisle 1:21. Exploatören kommer tillsammans med Gotlands kommun att ansvara för genomförandet av detaljplanen.										
Genomförandetid	<p>Planens genomförandetid är 5 år från den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft.</p> <p>Under genomförandetiden har exploatören en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägarna har ingen garanterad rätt att få bygg-, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att exploatören får någon ersättning.</p>										
Tidplan	<p>Planarbetet för ifrågasvarande planområde kommer att bedrivas enligt följande tidplan:</p> <table><tr><td><u>Planprocess</u></td><td></td></tr><tr><td>Samråd</td><td>sept 2006</td></tr><tr><td>Utställning</td><td>mars-april 2007</td></tr><tr><td>Antagande av Byggnadsnämnden</td><td>juni 2007</td></tr><tr><td>Antagande av kommunfullmäktige</td><td>sept-okt 2007</td></tr></table>	<u>Planprocess</u>		Samråd	sept 2006	Utställning	mars-april 2007	Antagande av Byggnadsnämnden	juni 2007	Antagande av kommunfullmäktige	sept-okt 2007
<u>Planprocess</u>											
Samråd	sept 2006										
Utställning	mars-april 2007										
Antagande av Byggnadsnämnden	juni 2007										
Antagande av kommunfullmäktige	sept-okt 2007										
Ansvarsfördelning	Exploatören ansvarar för geotekniska undersökningar, eventuella arkeologiska undersökningar, eventuella marksaneringsundersökningar och marksaneringsåtgärder, rivning alternativt flyttning av befintliga byggnader, anläggande av gator med eventuell belysning inklusive infartsväg till pumpstation, hantering av dagvatten, fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening samt anslutning av el och tele vid respektive fastighetsgräns.										
Genomförandeavtal	Kommunen ansvarar för, att vatten- och avloppsnätet, inklusive pumpstation, byggs ut inom området fram till blivande tomtgränser. För att tydliggöra exploatörens respektive kommunens ansvar skall ett exploateringsavtal upprättas innan detaljplanen antas.										
Huvudmannaskap	En för ändamålet bildad samfällighetsförening skall vara huvudman för gator och övrig allmän platsmark.										

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	20 småhustomter kommer att styckas av från Öja Olovs 2:1 och möjlighet ges att stycka av en tomt från Öja Gisle 1:21.
Gemensamhetsanläggning	För den befintliga gatan i områdets södra och norra del samt direkt väster om planområdet, finns en gemensamhetsanläggning. För ny tillkomna gemensamma gator och övrig allmän platsmark inom planområdet, ska en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas, alternativt utökas den befintliga med de nybildade fastigheterna. Denna/dessa ska förvaltas av en samfällighetsförening. Detta skall skrivas in i exploateringsavtalet.
Strandskydd	En förutsättning för genomförandet är att undantag från strandskyddet görs inom de exploateringsbara delarna av planområdet. Ansökan om detta kommer därför att göras hos länsstyrelsen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomisk helhetsbedömning	Den ekonomiska bedömningen ska huvudsakligen visa om genomförandet av ny detaljplan är ekonomiskt lönsamt och därmed realistisk att genomföra, d v s att planvinst uppkommer.														
	Genomförandet av planen medför kostnader för byggande av olika anläggningar m m. Vid en jämförelse mellan den värdeökning och de kostnader som detaljplanen medför kan detaljplanen anses ekonomiskt lönsam.														
Exploatörens kostnader och intäkter	Exploatören kommer att ha kostnader för framtagande av detaljplan, fastighetsbildning, markberedning, anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el och tele, anläggningskostnader för lokalgator, projektering mm. Intäkterna kommer att hänföras till försäljningsintäkter.														
	<table> <tr> <td>plankostnad</td> <td>210 000 kr</td> </tr> <tr> <td>geoteknisk utredning</td> <td>60 000 kr</td> </tr> <tr> <td>fastighetsbildning</td> <td>220 000 kr</td> </tr> <tr> <td>va- och elanslutning</td> <td>2 275 000 kr</td> </tr> <tr> <td>lordningställande av tomter</td> <td>240 000 kr</td> </tr> <tr> <td>Infrastruktur (vägar, el, tele, etc)</td> <td>1 120 000 kr</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">summa</td> <td>4 125 000 kr</td> </tr> </table>	plankostnad	210 000 kr	geoteknisk utredning	60 000 kr	fastighetsbildning	220 000 kr	va- och elanslutning	2 275 000 kr	lordningställande av tomter	240 000 kr	Infrastruktur (vägar, el, tele, etc)	1 120 000 kr	summa	4 125 000 kr
plankostnad	210 000 kr														
geoteknisk utredning	60 000 kr														
fastighetsbildning	220 000 kr														
va- och elanslutning	2 275 000 kr														
lordningställande av tomter	240 000 kr														
Infrastruktur (vägar, el, tele, etc)	1 120 000 kr														
summa	4 125 000 kr														
	<table> <tr> <td>försäljningsintäkter</td> <td>6 200 000 kr</td> </tr> </table>	försäljningsintäkter	6 200 000 kr												
försäljningsintäkter	6 200 000 kr														
Kommunala kostnader och intäkter	Kommunen svarar för utbyggnad av vatten- och avloppsnätet inom området till en kostnad av ca 1,9 miljoner kronor. Intäkterna i form av anslutningsavgifter uppgår till 1,5 miljoner kronor. Till detta kommer anslutningsavgifter från ett tiotal fastigheter i direkt anslutning till planområdet som tillsammans med de blivande fastigheterna inom planområdet, kommer att hamna inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.														

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk utredning är gjord av BJ-Konsult AB 2004-11-23. Det åligger exploatören att göra kompletterande geotekniska undersökningar innan arbetet påbörjas.

Tecken på arkeologiska lämningar medför att all grävnings- och schaktningsarbeten ska ske i nära samarbete med länsstyrelsen.

Tekniska anläggningar

Gatorna skall ha en minsta körbanebredd på 5,5 meter. Gatorna skall dimensioneras enligt Anläggnings-AMA och i övrigt de krav som Gotlands kommun kräver. För att undvika onödiga kostnader och dubbelarbete skall exploatören samråda med kommunen innan utbyggnaden av gatorna påbörjas.

För att gatan skall kunna byggas krävs det att tre byggnader, placerade ungefärligen mitt i planområdet, rivs alternativt flyttas.

Exploatören ansvarar för att avvattnings av gatan löses och att diken och vägtrummor anläggs där så är nödvändigt för att säkerställa en god dagvattenhantering inom planområdet.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet inom området.

Schaktmassor får inte läggas på naturmark. Massorna skall transporteras iväg, alternativt användas som utfyllnad på tomten för pumpstationen, på den lågt liggande tomten nr 20 och, om det låter sig göras, på annan tomtmark.

Det åligger exploatören att samråda med Gotlands Energiverk AB och Telia angående framdragande av erforderliga ledningar inom exploateringsområdet.

Bygglov

Innan gata och vatten- och avlopp är utbyggt skall bygglov inte beviljas. Detta skall skrivas in i exploateringsavtalet.

Kartförsörjning

Grundkarta är upprättad för planområdet. I samband med ansökan om bygglov ska nybyggnadskarta upprättas och bifogas ansökan.

Medverkande tjänstemän

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Per Seigerlund i samarbete med Göran Randahl, båda tekniska förvaltningen, och Harald Larsson, HUSkonsulten.

Stadsarkitektkontoret i Visby 2007-01-09

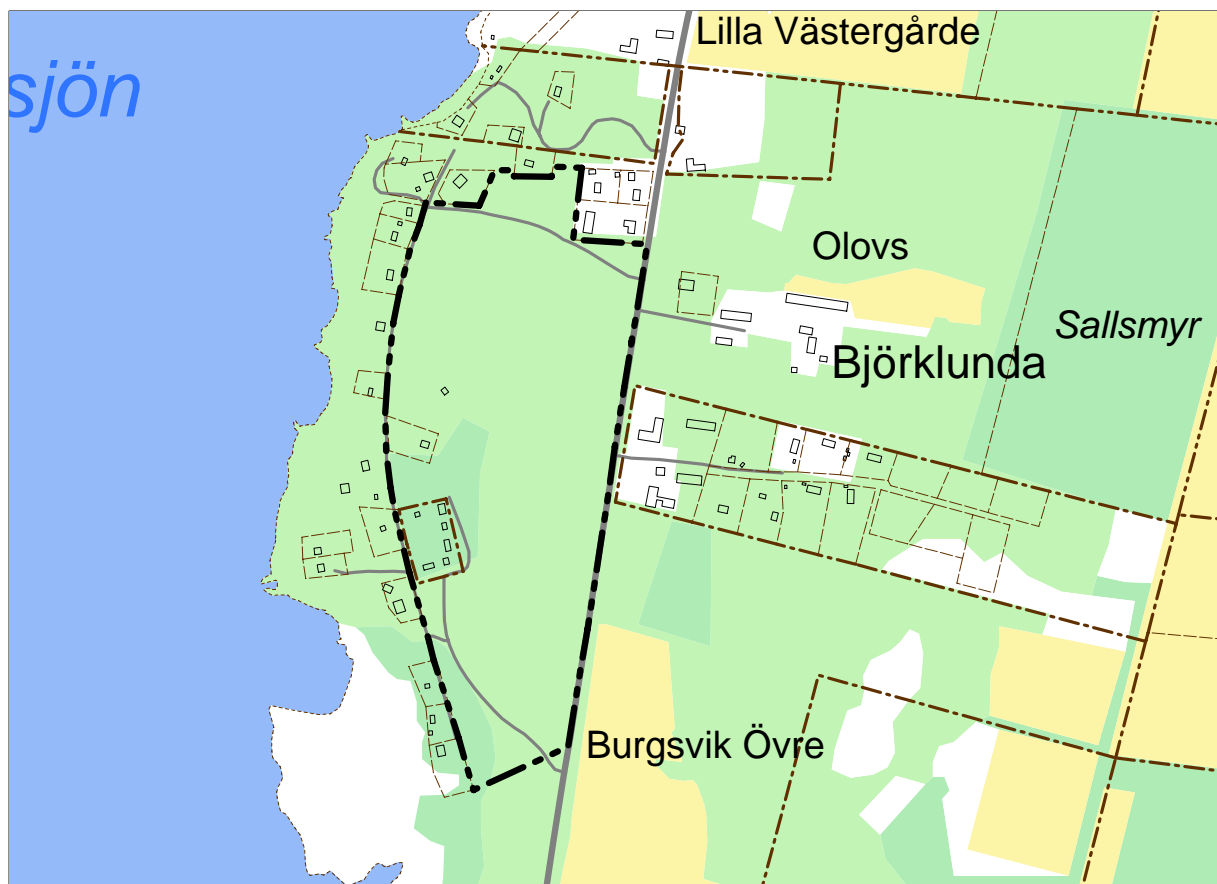
Carin Johanson
stadsarkitekt

Björn Andersson
planingenjör

Datum 2007-01-09

MKB

Detaljplan för Öja Olovs 2:1 Bostadsbebyggelse



Sten Svensson
Stadsarkitektkontoret
Gotlands kommun

Innehållsförteckning

1 MKB i detaljplaner

2 Sammanfattning och samlad bedömning

3 Detaljplanen

3.1 Beskrivning av vad detaljplanen medger

3.2 Beskrivning av området

4 Beskrivning av effekter i miljön och bedömning av konsekvenserna

4.1 Grundvatten- och ytvatten

4.2 Trafikbuller

4.3 Mark och markföroreningar

4.4 Naturmiljö

4.5 Landskapsbild och kulturmiljö

4.6 Rekreation

5 Alternativ

6 Referenser

1 MKB i detaljplaner

Planarbetet påbörjades före 21/7 2004 men omfattas ändå av nu gällande krav på MKB enligt Plan- och bygglagen. En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som medför betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

En förändrad markanvändning, som den föreslagna, ger upphov till effekter i miljön eller riskerar att göra så. I MKB:n ska dessa effekter identifieras och väsentligare sådana ska beskrivas och dess konsekvenser ska bedömas.

En miljökonsekvensbeskrivning har varit bilagd under samrådet om detaljplanen för Öja Olovs 1:2.

Efter antagande av planen ska en särskild sammanställning upprättas där kommunen redovisar hur miljöaspekterna har integrerats i planen och synpunkter beaktats. Sammanställningen ska göras tillgänglig för dem med vilka samråd skett.

2 Sammanfattning och samlad bedömning

Enligt 3 kap. 1§ miljöbalken (3 och 4 kap. miljöbalken, MB), ska tillämpas vid prövningen av frågor enligt plan- och bygglagen, PBL), ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Miljökonsekvensbeskrivningen är i första hand till för att ge den beslutande politiska församlingen ett underlag för en samlad bedömning av de konsekvenser planförslaget får på miljö, hälsa och hushållningen med mark, vatten och andra resurser inför beslut om antagande av detaljplanen.

Hälsa

Planområdet påverkas av vägtrafikbuller från länsväg 142. Tomter och byggrätter placeras på ett avstånd från länsväg 142 som ska innebära att de riktvärden som finns för trafikbuller inte överskrids.

Riksintressen och natur

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för rörligt friluftsliv (Storsudret). En del av denna äldre fritidsbebyggelse ligger inom strandskyddsområdet. I planförslaget föreslås bebyggelse även inom strandskyddat område. MKB:n bedömning är att särskilt skäl för upphävande inte föreligger. Den väg som avskiljer planområdet mot stranden är inte en sådan större väg som anges i Miljöbalks-propositionen 1997/98:45. Där anges större väg eller järnväg eller liknande som eventuellt särskilt skäl för dispens (eller upphävande som har samma krav). Strandskyddsområdet är tillika naturreservat (naturreservatet Gotlandskusten). Länsstyrelsen har i samrådet gjort bedömningen att det finns särskilda skäl att frångå strandskyddsbestämmelserna.

För större delen av planen bedöms allmänhetens friluftsintrussen påverkas relativt lite av en bebyggelse enligt planen. Stora delar av fastigheten bevaras som naturområde. En skoglig nyckelbiotop lämnas i stort sett utanför planområdets bebyggelseområde.

I planförslaget anges den nya bebyggelsen som permanentbebyggelse, varför miljöbalkens 4 kap 4 § inte är tillämplig.

Miljö kvalitetsnormer

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas.

3 Detaljplanen

3.1 Beskrivning av vad detaljplanen medger

Syftet med detaljplanen är att tillskapa möjligheter att bygga friliggande enbostadshus. Planläggningen sker i anslutning till vägar och den nya bebyggelsen kräver endast mindre vägbyggnad. Planen bedöms i viss mån kunna medverka till viss följdexploatering utanför planområdet i form av tillbyggnader och kompletteringar vid befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen kommer att ligga intill en skoglig nyckelbiotop. En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna.

3.2 Beskrivning av området

Avgränsning av område

Runt planområdet, längs med en väg från länsvägsanslutning i planområdets södra del till länsvägsanslutning i dess norra, finns samlad bebyggelse huvudsakligen i form av mindre fritidshus. Avgränsning av beaktat, eventuellt påverkat, område inkluderar denna bebyggelse, strandområdet, länsväg och bebyggelse på andra sidan länsvägen.

Planförhållanden

I den fördjupade översiktsplanen för Storsudret, antagen av kommunfullmäktige 1995-05-13, anges planområdet som ett område för turism. För hela Storsudret anges i översiktsplanen fem sådana områden. Det intilliggande Hotell Björklunda ingår också i turistområdet och det kan antas att det är dåvarande hotellverksamhet som främst föranlett att också området mellan länsvägen och Burgsviken ingår som område för turism. Ett arbete med revidering av den fördjupade översiktsplanen för Storsudret har påbörjats.

Inga detaljplaner finns nu i eller intill planområdet.

Riksintresse enligt kap. 3 och 4 i miljöbalken

Storsudret är ett av de områden som anges i miljöbalkens kap. 4 med särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Enligt detta kapitel § 1 är områdena, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse. Inom bl.a. Storsudret får, enligt kap. 4 § 4, fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

Planen anger bostäder. Den föreslagna bebyggelsen innebär ungefär en fördubbling av antalet bebyggda fastigheter i planområdet med närmsta omgivning.

Hela planområdet (hela Storsudret) är av riksintresse för friluftsliv (3 kap. 6§ miljöbalken), enligt beslut av Naturvårdsverket 1987-12-21.

Strandskydd och områdesskydd enligt kap 7 i miljöbalken

En del av planområdet ligger inom strandskyddsområde, tillika naturreservat (naturreservat Gotlandskusten).

Miljöförhållanden

Planområdet är en del av det stora lövskogsområdet i Fide och Öja socknar. Här finns lövskog med lite inslag av barrträd och med mycket hassel i buskskiktet. Inom planområdet, strax norr om f.d. järnvägsanhalten, finns ett parti med ett 20-tal bokar. En del av dessa är mycket resliga och flera är

flerstammiga. Öster om den f.d. anhalten finns ett område med storvuxen tall och även gran, men inom många delar dominerar en ganska ung skog med mycket lövträd.

Terrängen är relativt flack med höjder från 3 till 7 meter över havet i den norra och mellersta delen av planområdet. I den södra delen, sydväst om befintlig väg, finns tomter markerade på nivån 1,5 meter.

Länsvägens vägbank är här 4,7 – 5,1 meter och höjer sig sedan norrut upp till ca 8 meter över havet.

Enligt den gamla geologiska kartan består jordarterna i planområdet av moränmargel, men även mindre stråk med strandgrus. Under jordlagret, som ofta är mindre eller t.o.m betydligt mindre än en meter djupt, finns Burgsvikssandsten, vilken kan ha inslag av lermargel och lersten. Den nya jordartskartan har klassificerat större delen som tunt jordtäckte/omväxlande oklassad och sedimentär berggrund. I det nordöstra hörnet finns svallgrus. I den norra delen av planområdet, mellan strandskyddsområdet och nyckelbiotopsområdet är berget sönderbrutet av stentäkt och marken täcks av stenmassor. En ställvis närmare två meter djup uppbruten ”ravin” löper från norr till söder och viker av mot väster/vägen.

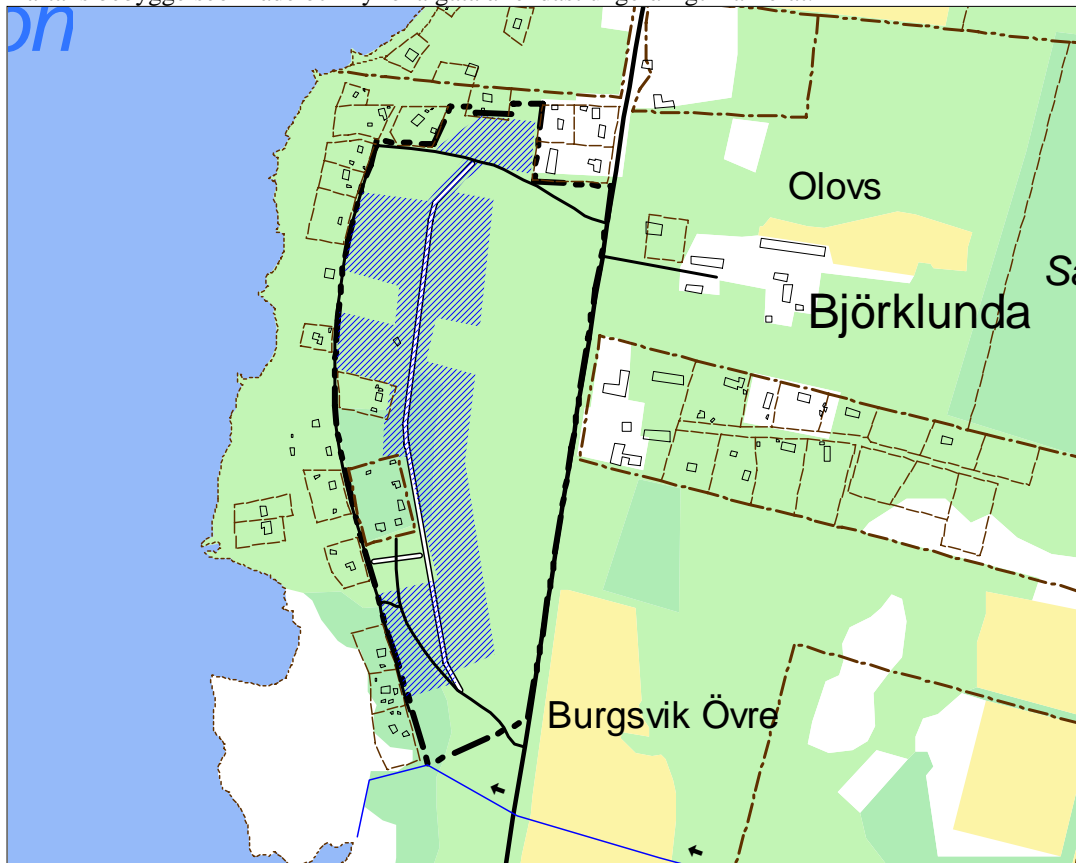
Längst i söder rinner ett mindre vattendrag, från områden väster om länsvägen, utmed en stenvast och i kulvert genom den gamla järnvägsbanken och sedan ut i Burgsviken.

Den gamla järnvägen gick utefter områdets västra sida och här fanns en hållplats ”Björklunda anhalt”. Någon anledning att misstänka markförorening inne i planområdet finns egentligen inte, men om impregnerade slipers använts kan det ha gett en diffus mindre påverkan av PAH på banvallen.

Närheten till länsväg 142 gör att planområdet påverkas av trafikbuller i en zon utmed vägen.

Området för detaljplan för Öja Olovs 2:1

Kartans bebyggelseområde och ny lokalgata är endast ungefärligt markerat.



4 Beskrivning av effekter i miljön och bedömning av konsekvenserna

4.1 Grundvatten- och ytvatten

Vattenförsörjningen och avloppshanteringen sker genom anslutning till de kommunala näten, vilka passerar området. I planförslaget anges att dagvatten tas omhand lokalt på de enskilda fastigheterna genom infiltration eller i öppna diken/vägtrummor med avrinning till diket i söder. Vattendraget har inget större skyddsvärde ur naturvårdssynpunkt.

Påverkan och bedömda konsekvenser

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt avlopp med behandling i avloppsreningsverket i Burgsvik och med utsläpp i Burgsviken. Utsläppet ger ingen enskilt noterbar effekt i denna vattenmiljö. Någon påverkan på yt- eller grundvatten för övrigt bedöms inte uppkomma.

Avledning av dagvatten till diket i södra delen av planområdet bedöms inte innebära någon större påverkan på detta eller i Burgsviken.

4.2 Trafikbuller

Området ligger intill länsvägen och för att klara bullerriktvärdena för god boendemiljö krävs att bostäder och uteplatser har ett tillräckligt avstånd från vägen. Riktvärdena för ljudnivå är 55 dBA vid fasad, räknat som ekvivalentnivå (d.v.s. ett sammanlagt värde för en längre tidsperiod). För uteplats i anslutning till bostad finns riktvärdet 70 dBA, räknat som maximalnivå.

Trafikflödessiffror för länsväg 142 finns för sträckan innan Burgsvik samhälle, där väg 142 börjar (knutpunkt 584 A 13) och sedan för en punkt vid Fidenäs där väg 504 från Fide kyrka ansluter (knutpunkt 593 A 41). Vid Björklunda finns däremot ingen trafikräkning. Trafikmängden vid Fidenäs har använts för bullerberäkning. I medeltal för året trafikeras länsvägen av 1200 motorfordon per dygn (1200 ÅDT, +/- 30 %). Beräkningar har gjorts för hastigheten 90 km/t (skyltad hastighet). Under juni – augusti är skyltad hastighet 70 km/t. Beaktandet i planen bör dock baseras på 90 km/t och medel.

Bullerberäkningar visar att då hastigheten ansätts till 90 km/tim och fordon per dygn (ÅDT) till 1200 kommer riktvärdet för maximalbullernivån 70 dBA att uppnås vid ca 40 meter från vägmitt.

Under sommarhalvåret, med en hastighetssänkning till 70 km/tim, kan fordonsantalet (ÅDT) öka till 4500 fordon per dygn utan att ekvivalentnivån överstiger 55 dBA. Maximalbullernivån är då 68 dBA.

Sydväst om den södra infarten sluttar marken åt väster, vilket något ökar trafikbullrets utbredning och riktvärdesgränsen. Här ligger tomterna längre från vägen och bullernivåerna klarar riktvärden.

Påverkan och bedömda konsekvenser

Uteplats bör kunna anläggas i läge med bra bulleravskärmning. Även om riktvärden innehålls kan störningar från biltrafiken inte uteslutas sommartid då trafikmängden är väsentligt större än under årsmedeldygnen (som bullerberäkningar utgår från). En hastighetsbegränsning till 70 km/t, som sker under juni – augusti minskar trafikbullret så att riktvärdena kan hållas upp till en trafikmängd på ca 4500 fordon per dygn.

4.3 Mark och markföroreningar

Enligt den gamla geologiska kartan består jordarterna i planområdet av moränmargel, men även mindre stråk med strandgrus. Under jordlagret, som ofta är mindre eller t.o.m. betydligt mindre än en meter djupt, finns Burgsvikssandsten, vilken kan ha inslag av lermargel och lersten.

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts 2004-11-23 genom upptagning av fyra provgropar. Undersökningen visar ett jorddjupet mellan 40 – 90 cm ner till berggrunden, som består av sandsten.

I länsstyrelsens databas med potentiella markföroreningar, finns området inte med. Ingen verksamhet är heller känd som kan ha förorenat marken. Den gamla järnvägen gick utefter områdets västra sida (vägen går på banvallen) och här fanns en hållplats "Björklunda anhalt". På och ibland i anslutning till järnvägsspår kan det finnas en viss påverkan av polycykliska aromatiska kolväten, PAH, till följd av att impregnerade slipers använts på banvallen. PAH-föreningar är förhållandevis stabila och har liten spridningsförmåga i mark. Upplag av slipers skulle ha kunnat ge förhöjda PAH-halter.

Påverkan och bedömda konsekvenser

Någon anledning att misstänka markförorening inne i planområdet finns inte, t ex från upplag av slipers.

4.4 Naturmiljö

Området ligger utanför riksintresseområden för naturvård, men har i vissa delar stora naturvärden och en del av skogsområdet är av länsstyrelsen klassat som nyckelbiotop (2003-01-22) och en del som område med naturvärde. En nyckelbiotop är en skoglig biotop där man har funnit eller kan förväntas finna sällsynta och hotade växt- och djurarter, listade på den nationella s.k. rödlistan. Ett område med "naturvärde" är en biotop som i nyckelbiotopinventeringen inte når riktigt upp till nyckelbiotopklass, men kan utvecklas till sådan. Att ett område är nyckelbiotop innebär inte att området har ett juridiskt skydd, mer än att det krävs samråd med länsstyrelsen om man vill vidta åtgärder i skogsområdet.

Området är ett lövskogsområde med mycket hassel, särskilt inom nyckelbiotopområdet som betecknas som hassellund. Gammal hassel är här tämligen allmänt förekommande men det finns även ung hassel. Trädskiktet är glest och består av ganska unga träd av mest björk, ek och oxel. Barrträd finns utanför nyckelbiotopområdet. Nyckelbiotopsområdet har en för naturvården värdefull lägre fauna, framförallt hotade vedlevande insekter.

Bebyggelsen hålls till största delen utanför nyckelbiotopen.

Planförslaget innebär att bebyggelse placeras inom strandskyddsområdet som är 100 meter. Om byggrätter placeras inom strandskyddsområde bör begäran om upphävande av strandskyddet ske. För att länsstyrelsen ska kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl.

Strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. Lagstiftaren har därför utgått från att frågan om upphävande eller dispens alltid ska bedömas restriktivt. Inom områden som är särskilt skyddsvärda ska särskilt stor restriktivitet gälla. Sådana områden kan vara t.ex. naturreservat eller område av riksintresse för friluftslivet. Planområdet är ett sådant område.

För ett upphävande krävs särskilda skäl och att åtgärden (i detta fall uppförande av ny bebyggelse) inte strider mot strandskyddets syften.

För åtgärder i nyckelbiotopen krävs samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kap 6 §. Länsstyrelsen tar i samrådet om planförslaget ställning till de åtgärder och den markanvändning som

framgår av planen. Även efter plangenomförandet finns nyckelbiotopen kvar med krav på samråd vid åtgärder. En stenvast finns i den mellersta delen av planområdet.

Påverkan och bedömda konsekvenser

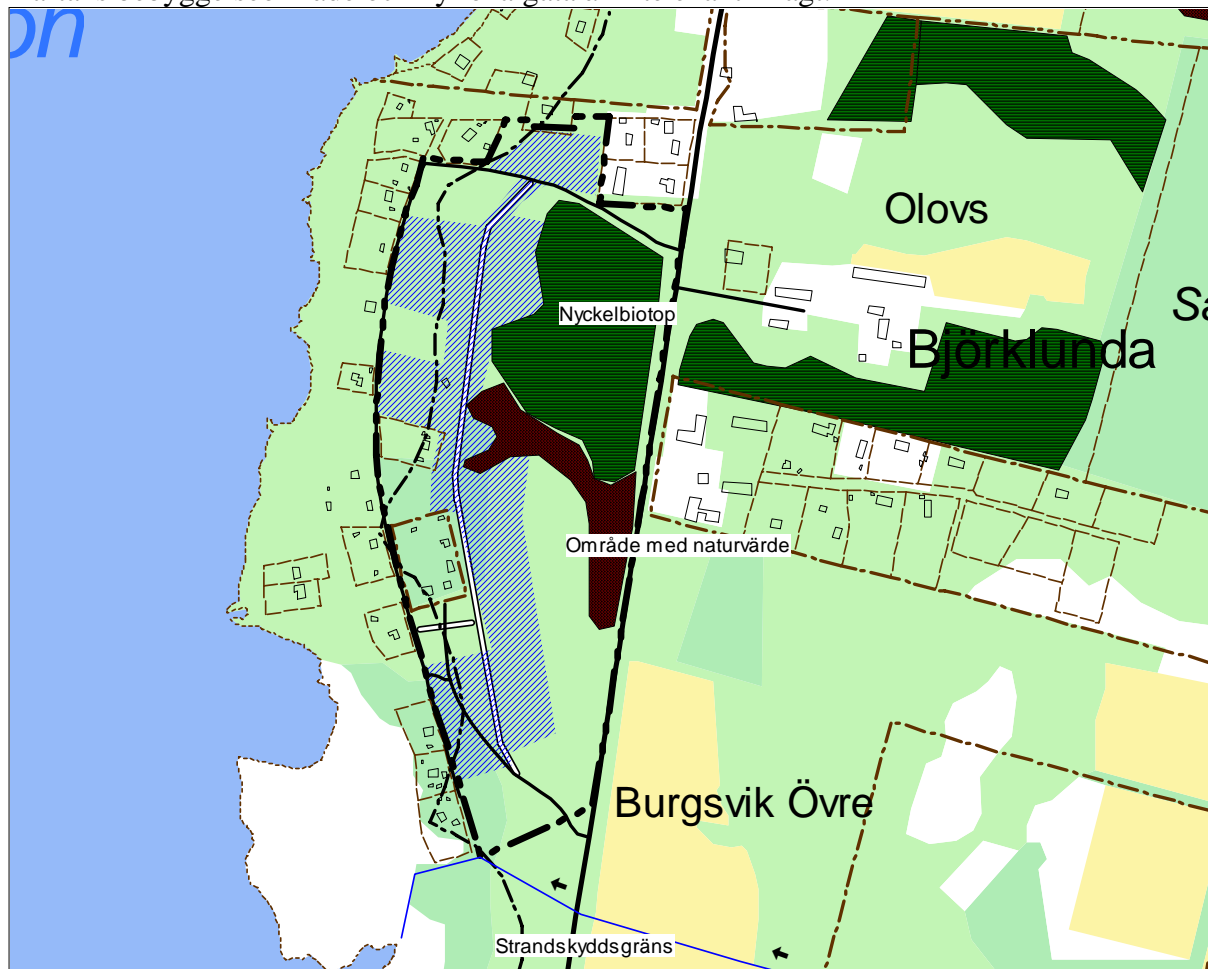
Bebyggelse bör inte placeras i nyckelbiotoper. Planens byggrätter ligger till stor del utanför nyckelbiotopområdet och de ur naturvårdssynpunkt värdefullaste delarna blir naturmark i planen.

Hassellundar är ett stadium i en växtsuccession mot en sluten skog. För att den på längre sikt ska bibehållas krävs någon form av skötsel som består i att trädskiktet hålls efter och glesas ut så att inte hasseln hämmas. De gamla hasselbuketterna är mycket viktiga för den lägre faunan, vilken man vill gynna. Viss föryngring kan emellertid behövas även av hasseln.

Bebyggelse eller att en detaljplan upprättas är i sig inte ett sådant särskilt skäl som ska finnas för att upphäva strandskyddet. MKB:n bedömning är att särskilt skäl för upphävande inte föreligger. Den väg som avskiljer planområdet mot stranden är inte en sådan större väg som anges i Miljöbalks-propositionen 1997/98:45. Där anges större väg eller järnväg eller liknande som eventuellt särskilt skäl för dispens (eller upphävande som har samma krav). Länsstyrelsen har dock i samrådet haft en annan bedömning.

Karta som visar nyckelbiotop, naturvärdesområdet samt strandskyddslinje

Kartans bebyggelseområde och ny lokalgata är inte exakt inlagt.



4.5 Landskapsbild och kulturmiljö

Området är ett lövskogsområde med i grannskapet spridd fritidsbebyggelse, med mindre hus av äldre slag. Järnvägen mellan Burgsvik och Hemse passerade områdets västra sida med Björklunda anhalt.

”De som sett sig närmare omkring vid Björklunda anhalt har kanske observerat en liten anspråkslös minnessten strax intill banvallen. Där står några initialer - A. N. och E. E. - samt ett årtal - 1908. Det är de numera sedan länge pensionerade lokförarna Albin Nilsson och Edvin Engström i Visby, som på detta sätt velat hugfästa, att de var med den gången, då slutstumpen mellan Havdhem och Burgsvik byggdes.”

Ur Gotlänningen 1 oktober 1960.

Påverkan och bedömda konsekvenser

Om inte kraftigare gallringar eller andra åtgärder som öppnar upp området vidtas, kommer den skyddszon som lämnas mot länsvägen att även i fortsättningen ge området en karaktär av lövskogsområde/hassellund (från länsvägen). Markägaren/ har skyldighet att samråda med länsstyrelsen om åtgärder planeras inom nyckelbiotopen.

Mot Burgsviken kommer troligen området att öppnas och ger en något förändrad landskapsbild.

4.6 Rekreation

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för rörligt friluftsliv (område Storsudret).

Bebyggelsen med tomter placeras innanför strandskyddsområdet. En mindre väg finns mellan planområdet och stranden. Området får sin karaktär, sett från länsvägen, till stor del genom lövskogen med sin rika förekomst av hassel. Inåt mot f.d. järnvägsbanken är området betydligt mindre enhetligt, men lövskogsinslaget är påtagligt. Delar av planområdet, främst den nordvästra delen, är ganska oländig genom stenhögar från stenbrytning.

Lövskogar är trevliga att ströva i, inte minst under vår och försommar då fågelsången är livlig, om inte buskvegetationen har tagit över. Närheten till och läget mellan ”Hotell Björklunda” och Burgsviken ger området ett högre (potentiellt) rekreativvärde än vad det annars skulle haft.

Planområdet föreslås omfatta en hel del naturmark, vilken naturligtvis blir en tillgång för den tillkommande bebyggelsen.

Påverkan och bedömda konsekvenser

Strandskyddet och strandskyddsområdet har behandlats i avsnittet om naturmiljö (4.4).

Konsekvenserna för allmänintresset friluft bedöms som relativt litet vid ett plangenomförande.

5 Alternativ

Inga alternativa lokaliseringar, på annan plats, av föreslagen bebyggelse har utretts.

Ett noll-alternativ har bedömts innebära en utveckling likartad nuvarande markanvändning, med skogsbruk utanför den tomtmark som finns idag.

6 Referenser

- 1 Områden av riksintresse för naturvård och friluftsliv i Gotlands län. Länsstyrelsen 1988
- 2 Nyckelbiotopinventeringen, revidering 2003-01-22. Länsstyrelsen. Nyckelbiotopinventeringen är även tillgänglig på internet; <http://karta.svo.se/>
- 3 Jordartskarta SGU. Digital version från SGU 2005.
- 4 Geologisk karta. Serie Aa nr 152. 1922
- 5 Gotlänningen, 1 oktober 1960
- 6 Vägförteckning. Vägverket VDB. Beträktsedatum 2001-0-930.
- 7 Bullerberäkningsprogram Trivector Buller Väg 8.6