

EXPLOATERINGSAVTAL

TN 2022/3060

rörande del av Gotland Östergarn Hallvide 1:10

Mellan

Region Gotland (org.nr.212000-0803), Visborgsallén 19, 621 81 Visby, nedan kallad regionen

och

Tage Tillander (19530915-3236), Tore Tillander (19560425-3210), Olof Tillander (19521018-3256) och Erik Tillander (19610308-3215) c/o Tore Tillander, Slottsbacken 2, 624 48 Slite

nedan kallad exploatören

har följande exploateringsavtal träffats.

Bakgrund och syfte

Ett detaljplaneförslag finns upprättat för del av fastigheten Östergarn Hallvide 1:10. Planförslaget har varit på granskning och förslaget har justerats inför antagande som beräknas ske av regionfullmäktige under tredje kvartalet 2021. Planen syftar till att tillskapa 6 nya fastigheter för bostadsändamål i Katthammarsvik. Området är i gällande plan angiven som parkmark.

Syftet med tecknade av detta exploateringsavtal är att uppnå ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen för området och för fullföljandet av åtaganden har parterna träffat detta avtal, nedan kallat "exploateringsavtalet" eller "detta avtal".

Definitioner

Detaljplaneområde	Det område detaljplanen omfattar, planen redovisar användningen av marken t ex gator, torg (allmänna platser), kvartersmark för bostäder, kontor mm, vattenområden samt gränserna för indelningen och planområdet.
Exploateringsområde	Det markområde som omfattas av exploateringsavtalet.
Exploateringsavtal	Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet inom en detaljplan kan vara kommunalt, enskilt eller delat. Den som är huvudman är skyldig att bygga ut samt utföra drift och underhåll av allmänna anläggningar.

Avtalshandlingar

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

Bilaga 1 Beskrivning tillfartsväg för sophämtning och slamtömning

Bilaga 2 Antagandehandling för detaljplan

Region Gotlands Miljöprogram, Dagvattenhandbok och Parkeringsstrategi återfinns på Region Gotlands hemsida.


T. E. T.


Exploatören ska även ansöka om bildande av en marksamfällighet för allmän platsmark i vilken fastigheter inom planområdet ska ha andel i.

Vid avstyckningen av de nya fastigheterna behöver dessa tillförsäkras rätt att nyttja befintlig väg utför planområde över stamfastigheten samt Östergarn Katthammars 1:13 och Östergarn Gutenviks 1:34.

Om någon av de berörda fastigheterna får ny ägare innan utbyggnad har färdigställts är det exploatörens skyldighet att upplysa den nye ägaren att det är denne som ansvarar för och bekostar utbyggnad och bildande av gemensamhetsanläggning tillsammans med övriga berörda fastighetsägare, om inte annat överenskommes mellan ny ägare och exploatören. Om exploatören inte informerar ny ägare om exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska detta hanteras mellan exploatören och ny ägare.

Det åligger exploatören att senast 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om erforderlig fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning. Om så inte sker utgår vite, se 5.1.

2.4 Servitut

I detaljplanen förutsätts att officiälservitut (09-ÖST-298.1) för väg till förmån för Östergarn Hallvide 1:30 upphävs. Östergarn Hallvide 1:30 ska ingå i gemensamhetsanläggning för väg som bildas för lokalgatan.

Det åligger exploatören att senast 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om erforderlig fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning. Om så inte sker utgår vite, se 5.1.

2.4 Ledningsrätt

Exploatören medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för kommunala vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar till förmån för Region Gotland. Exploatören får inte vidta åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till ledningsområden eller som kan skada anläggningarna inom dessa. Regionen ansöker om ledningsrätt för kommunala vatten- och spillanläggningar och svarar för förrättningskostnaderna. Exploatören biträder ansökan genom undertecknande av detta avtal.

2.5 Övriga avtal

Servitutsavtal har tecknats mellan ägaren av Östergarn Hallvide 1:10, som är den härskande fastigheten, och ägarna av fastigheterna nedströms Hallvide 1:10 på vilka dagvattendiken finns som avvattnar planområdet. Tjänande fastigheter som omfattas av avtal är Hallvide 1:25, Hallvide 1:26, Hallvide 1:27 och Hallvide 1:28 samt deläggande fastigheter i marksamfälligheten Östergarn s:11.

Servitutsavtalet är till nytta för alla de blivande fastigheterna som kan komma att avstyckas från fastigheten Hallvide 1:10. Exploatören yrkar i samband med avstyckning av bostadsfastigheter inom planområdet att ska servitutsrätten fördelas på respektive nybildad fastighet.

3. Utförande och bekostande av allmänna anläggningar

3.1 Utbyggnad gator med enskilt huvudmannaskap

Exploatören projekterar, utför och bekostar anläggande av gata inom exploateringsområdet. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

Exploatören ansvarar för att gatan håller sådan standard att framkomligheten garanteras för sophämtning, räddningstjänst o dyl. Exploatören har tagit del av kriterierna för tillfartsväg för


 T.E.T.
 05-14

regional sophämtning och slamtömning, bilaga 1. Exploatören ombesörjer avvattning av gatan. Befintligt dike i lokalgatan ska ligga kvar som ett singelfyllt skåldike. Det får inte tätas eller övertäckas.

3.2 Utbyggnad av dagvattenhantering, enskilt huvudmannaskap

Exploatören ombesörjer att området är väl dränerat och att det finns en godkänd mark/dräneringsvattenlösning för omhändertagande av markvatten. Dagvattenanläggningar omfattas av anmälningsplikten i 9 kap. 2 § MB miljöbalken samt 13 och 14 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Exploatören förbinder sig att, som underlag vid bildande av gemensamhetsanläggning, redovisa lösningen för omhändertagande av dagvatten för gemensamma ytor. Utförandet regleras i samband med bildande av gemensamhetsanläggning.

3.3 Exploatörens ansvar vid överlåtelse av fastighet

Om någon av de berörda fastigheterna får ny ägare innan utbyggnad har färdigställts är det exploatörens skyldighet att upplysa den nye ägaren om att det är denne som ansvarar för och bekostar utbyggnad enligt 3.1 och 3.2 om inte annat överenskommes mellan ny ägare och exploatören. Om exploatören inte informerar ny ägare om exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska detta hanteras mellan exploatören och ny ägare.

3.4 Anslutning till allmän VS-anläggning inom verksamhetsområde

Regionen är huvudman för det kommunala dricks- och spillvattennätet. Regionen bygger ut det allmänna vatten- och spillvattennätet inom området under förutsättning att ledning kan förläggas i allmän platsmark eller att markreservat för ledningar finns inom kvartersmark. En förbindelsepunkt ska upprättas för varje fastighet. Utbygganden sker i ett sammanhang, tidpunkten för utbyggnaden bestäms i samråd med exploatören. Innan regionen påbörjar utbyggnaden ska fastighetsgränser vara markerade och lokalgatan röjd. Exploatören ansvarar för att servisanmälan sker. Exploatören ska erlagga anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt.

Den enskilda fastighetsägaren har ansvar för projektering och utbyggnad av ledningar inom respektive fastighet.

Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är ej tillåtet.

3.5 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning och de eventuella ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

4. Villkor under byggtiden

4.1 Huvudtidplan

Exploatören har upprättat och redovisat en huvudtidplan för exploateringen. Om avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras utan fördröjning.

Angivna tider nedan avser tider efter laga kraft vunnen detaljplan;



Åtgärd	Tid
Gator	Utbyggt inom 5 år
El och fiber	Utbyggt inom 5 år
Dagvattenanläggning	Utbyggt inom 5 år
Fastighetsbildning	Ansökan utförd inom 3 år

4.2 Markföreningar

Exploatören bekostar och ansvarar för att markmiljöutredningar sker samt har kostnadsansvar och genomförandeansvar för sanering av markföreningar inför genomförande av detaljplanen.

4.3 Fornlämningar

Om arkeologiskt fynd påträffas i samband med utbyggnad av kvartersmark ansvarar exploatören för att anmälan sker till berörd tillsynsmyndighet.

4.5 Tillstånd, lov och godkännanden

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

5. Administrativa kostnader, viten, säkerhet

5.1 Viten

Utbyggnad av allmänna anläggningar och fastighetsbildningar enligt ovan är en förutsättning för genomförandet av detaljplanen och ska ske enligt detta avtal.

Ansökan om fastighetsreglering för upphävande av servitut ska ske senast 3 år från detaljplanen vinner laga kraft. Om så inte sker utgår ett vite om 100 000 kronor.

Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning för gator och dagvattenanläggning samt bildande av marksamfällighet för allmän platsmark, ska ske senast 3 år från detaljplanen vinner laga kraft. Om så inte sker utgår vite på 300 000 kronor.

5.2 Säkerhet

Exploatören ska ställa säkerhet för vitesbeloppen enligt 5.1 i form av en bankgaranti. Exploatören ska senast vid undertecknandet av detta avtal lämna en säkerhet om totalt 400 000 kronor till regionen. Bankgarantin ska vara en on demand-garanti.

Av denna säkerhet äger exploatören, i den mån exploatören utför åtgärder enligt detta avtal och regionen godkänner desamma, rätt att växla ställd säkerhet mot ny i den takt som genomförandet sker. Resterande säkerhet ska alltid vara av så betryggande omfattning att den täcker kostnaderna för fullgörandet av exploatörens återstående skyldigheter. Omfattningen bestäms av regionen.

För att bankgarantin i sin helhet återlämnas fordras att samtliga åtaganden enligt detta avtal till fullo är uppfyllda och att fastighetsbildningar enligt ovan är genomförda.



6. Övriga villkor

6.1 Övriga avtal

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av området i enlighet med detaljplanen med annan part avseende vatten och avlopp, avfall, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

6.2 Avbrutet detaljplanearbete

Om någon av parterna önskar avbryta detaljplanearbetet ska den andra parten omgående skriftligen meddelas. Regionen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska kunna antas eller vinna laga kraft. Exploatören äger inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader om planarbetet avbryts.

6.3 Ikraftträdande och giltighet

Detta exploateringsavtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för varje part om inte beslutet om antagande av detaljplanen vinner laga kraft.

Parterna är medvetna om att exploateringsavtalets giltighet förutsätter såväl beslut om godkännande av detta exploateringsavtal samt beslut om antagande av detaljplan av ansvarigt politiskt organ inom Region Gotland. Parterna är även medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplanen.

När åtaganden enligt detta avtal till fullo är uppfyllda och bankgarantin är återlämnad upphör detta avtal att gälla.

6.5 Ändring och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter

6.6 Överlåtelse

Hela eller delar av detta avtal, eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal, får inte överlåtas av exploatören utan Regionens skriftliga medgivande.

Exploatören ska i samband med överlåtelse av hela eller del av exploateringsområdet till annan part tillse att regionen godkännt överlåtelsen och att tillräcklig säkerhet utställs, till ersättande av säkerhet enligt punkt 5.2 ovan. Regionen avgör vad som utgör tillräcklig säkerhet.

6.7 Tvist

Tvist vad gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av svensk allmän domstol på regionens hemort.

6.8 Köpekontrakt

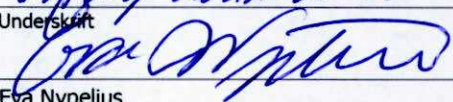
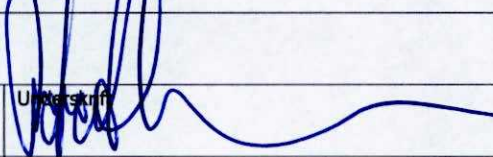
Exploatörens åtagande gällande utbyggnaden av infrastruktur (exempelvis gata och VA) ska regleras i köpekontrakt mellan exploatör och köpare av småhustomt. Om exploatören inte informerar ny ägare om exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska detta hanteras mellan exploatören och ny ägare.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

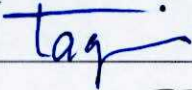





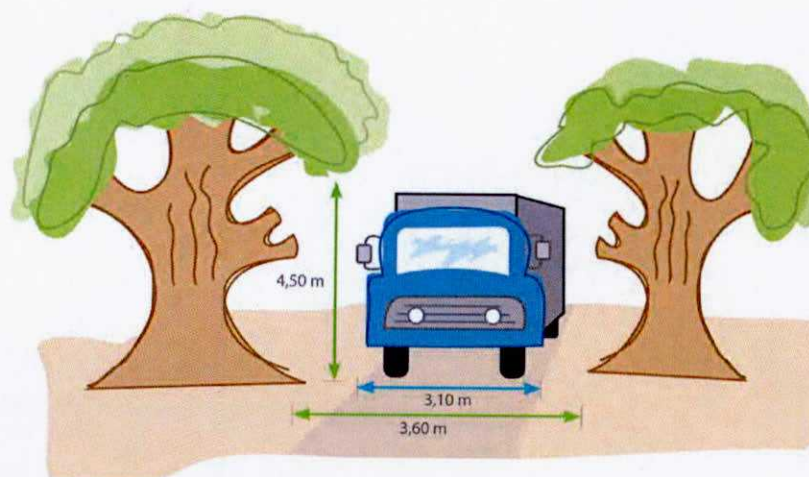
Handwritten signature and stamp. The stamp includes the text "T.E.T." and a small graphic of a person's head and shoulders.

För Region Gotland

Ort och datum	Vipky 2022-07-07	
Underskrift		
Eva Nypelius Regionstyrelsens ordförande	Peter Lindvall Regiondirektör	

Ägare av Östergarn Hallvide 1:10

Ort och datum	Tullinge 2022-04-15	
Underskrifter		
Tage Tillander		
Olof Tillander		
Tore Tillander		
Erik Tillander		



Beskrivning av tillfartsväg för sophämtning och slamtömning

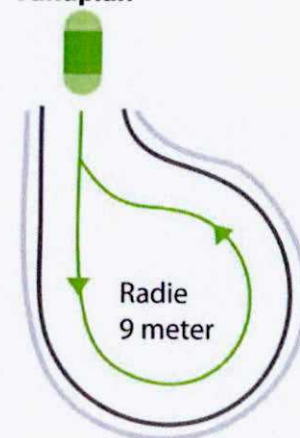
2016-C6-21

Figuren ovan visar minsta mått som krävs för väg vid sophämtning och slamtömning.

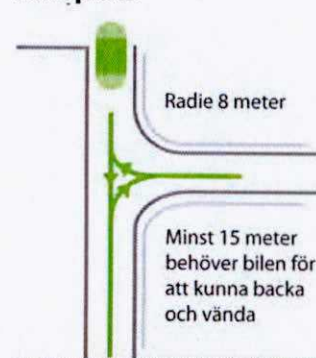
I följande skisser anges utrymmesbehovet för vändplan och vändplats vid vägbredd 3,10 meter körbana. Ökad vägbredd medger minskning av angivna mått.

- I tvära kurvor behöver vägbredden vara minst 4 meter.
- Tänk på att hålla samma vägbredd på snöplogad väg som vid barmark.
- Vägbanan ska hållas väl snöröjd och halkbekämpad.
- Uppstickande stenar och rötter inom vägbredden och strax intill ska tas bort eller fyllas över.
- Vägen ska ha bärighet året runt för tunga fordon (26 ton).
- För att slamtömning ska kunna utföras utan extra slangdragning ska avståndet mellan fordonets uppställningsplats och brunnens/tankens anslutningspunkt normalt vara högst tio meter (krav vid nyanläggning).

Vändplan



Vändplats



Teknikförvaltningen

Besöksadress Visborgsallén 19

Postadress SE-621 81 Visby

Telefon +46 (0)498 26 90 00 kundtjänst

E-post kundtjanst.teknikforvaltningen@gotland.se

Hemsida www.gotland.se/avfall



Förslag till detaljplan för
Östergarn Hallvide 1:10
Region Gotland

Antagande

Ärendenr: MBN 2019/1235
Samhällsbyggnadsförvaltningar i Visby 2014-04-04 rev 2021-09-02

HANDLINGAR Planen hanteras enligt PBL (plan- och bygglagen) 1987:10.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- PM Mark- och vattenförhållanden 2013-06-05, rev 2017-03-01, rev 2021-06-10
- Till förslaget har en fastighetsförteckning upprättats

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten är idag utlagd som parkmark i gällande plan. Syftet med den nya planen är att möjliggöra för byggande av bostäder, som en anpassning till den markanvändning som gäller för omgivande fastigheter.

Planen föreslås skapa förutsättningar för utbyggnad av sex bostäder på den aktuella fastigheten.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Hela Gotland är av riksintresse enligt 4 kap 2 § miljöbalken (MB) jämlikt 4 kap 1 § MB som innebär att åtgärder inte får medföra att Gotlands samlade natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Östergarn omfattas i sin helhet av bestämmelserna i 4 kap 4 §, vilket innebär att fritidshus endast får uppföras om det sker i form av komplettering till befintlig bebyggelse. Enligt 5 kap 18 § PBL ska en särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan innebär åtgärder som får en betydande påverkan på miljön.

Kommunekologen har genomfört en behovsbedömning för att värdera om planen kommer att kräva en miljökonsekvensbeskrivning. Planens genomförande bedöms ej medföra en betydande påverkan av den befintliga miljön avseende miljö, hälsa och hushållning med naturresurser i det avseende som avses i PBL. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Länsstyrelsen instämmer i yttrande 2013-11-12 att en miljöbedömning inte krävs.

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, Östergarnsberget – Grogarnsberget - Klintekanten, som är utpekad av naturvårdsverket enligt 3 kap 6 § MB. De värden som riksintresset har i området bedöms inte påverkas av den föreslagna planläggningen. Detaljplanen kommer inte att medföra skada på förekommande riksintressen enligt 3 kap 6 § MB.

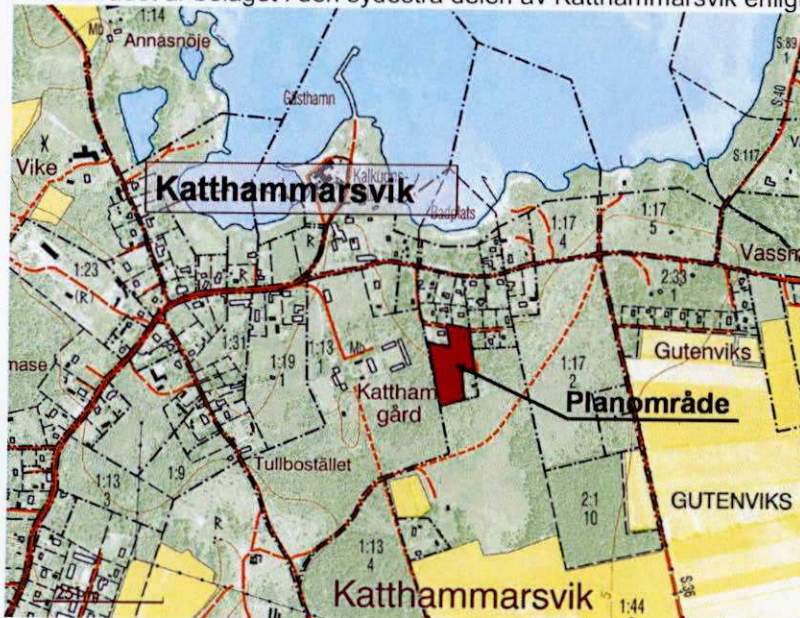
Östergarnslandet omfattas av bestämmelserna i 4 kap 4 § MB. Detta innebär att fritidshus endast får uppföras om det sker som komplettering till befintlig bebyggelse. Planområdet ligger i utkanten av Katthammarsvik men är omgiven av bebyggelse. Fastigheten utgör en lucka i ett sedan tidigare oexploaterat område. Region Gotland bedömer att den föreslagna bebyggelsen kommer att vara en god komplettering av den befintliga bebyggelsen i Katthammarsvik.

Närmare redovisning av hur planens genomförande förhåller sig till miljön beskrivs under respektive rubrik.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Katthammarsvik enligt karta.



Areal

Planområdet omfattar en yta på cirka 10 000 kvm.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Östergarn Hallvide 1:10 som är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

En fördjupad översiktsplan är utarbetad för Östergarnslandet och Katthammarsvik. Planen är antagen av regionfullmäktige 2017-06-19, laga kraft 2017-07-21. Syftet med den fördjupade översiktsplanen är ett möjliggörande av ny bebyggelse för att bidra till inflyttning och bibehållande och utveckling av befintlig service.

Fastigheten Östergarn Hallvide 1:10 är inte utpekad som *bebyggelseområde* eller *kompletteringsområde* men är anpassad till flera av de övergripande bebyggelseriktlinjerna för Katthammarsvik i den fördjupade översiktsplanen. Några av de övergripande bebyggelseriktlinjerna är:

- Den sammanhållande karaktären för samhället är den låga bebyggelsen (max 2 våningar vilket även fortsatt ska vara tongivande för Katthammarsvik).
- Tillkommande bostads- och servicebebyggelse bör också anpassas till och underordna sig den befintliga miljön.
- Ingen ny bebyggelse under + 2,0 m öh. Lägst golvnivå minst 50 cm över omkringliggande mark. Detta gäller även för områden som inte ligger i direkt anslutning till kusten.
- Källarlösa hus
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Översiktsplan för Gotland antogs av kommunfullmäktige 2010-06-14 och vann laga kraft 2010-07-15. I översiktsplanen anges: Katthammarsvik har en viktig roll som serviceort för Östergarnslandet.

Planerad ny bebyggelse på fastigheten Hallvide 1:10 är inte i strid med översiktsplanen men har heller inte stöd i densamma.

Detaljplaner

För området gäller byggnadsplan för Katthammarsviks samhälle. Planen antogs av kommunfullmäktige i Romaklosters kommun 1969-04-26 och fastställdes av länsstyrelsen 1970-05-14. Planen syftade till att bevara tätortens huvuddrag och att komplettera den befintliga bebyggelsen. Fastigheten Hallvide 1:10, ingår som delområde för parkmark som är utlagt i den södra delen av planområdet. Den aktuella parkmarken är av länsstyrelsen förordnad enligt 113 § BL (numera 6 kap 5 § plan- och bygglagen). Efter ansökan från Region Gotland beslutade länsstyrelsen 2014-08-21 att upphäva förordnandet för Hallvide 1:10. Efter ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) med ikraftträdande den 1 januari 2015 (SFS 2014:900), har förordnanden meddelade med stöd av bestämmelsen i byggnadslagen upphört att gälla successivt med början efter utgången av år 2018.

För omgivande fastigheter, i gällande detaljplan, finns bestämmelsen Bsp som anger att marken får nyttjas för bostadsändamål, sportstugebebyggelse.

Kulturmiljöinventering

En kulturmiljöinventering, daterad juni 2019, är genomförd för Katthammarsvik.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav 2005-03-16 stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Hallvide 1:10 i Östergarn.

Planprogram

Med utgångspunkt från att genomförandet av detaljplanen kommer att utgöra endast en ringa förändring av bebyggelsen i Östergarn, Katthammarsvik, har ett planprogram inte bedömts vara nödvändigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är i stort sett plant men sluttar svagt mot norr. Nivåskillnaden är cirka en meter från den norra till den södra delen.

Området är igenvuxet och vegetationen utgörs huvudsakligen av slån- och enbuskar. Det finns inga kända intressen avseende flora och fauna.



Bild 1 – Hallvide 1:10, fotograferad från Hallvide 1:30



Bild 2 – Hallvide 1:10 mot söder

Geotekniska förhållanden

En geohydrologisk undersökning (PM Mark- och vattenförhållanden) daterad 2013-06-05, reviderad 2017-03-01 och 2021-06-10 har genomförts. Planområdet ligger enligt SGU:s jordartskarta i ett område med postglacial sand som sträcker sig från strandlinjen vid Östersjön och fram till södra plangränsen. Inom hela planområdet överlagras sanden av mulljord.

Sand- och grusjord har hög infiltrations- och perkolationskapacitet och där finns goda möjligheter till mark/grundvattenbildning och byggande av perkolationsmagasin för lokal dagvattenavledning. Detta kan fungera under de årstider grundvattnet ligger lågt.

Tidvis står vattnet mycket högt inom området. För att undvika framtida skador på byggnader föreslås en planbestämmelse om lägsta tillåtna grundläggning (b_2) och att diket i föreslagen lokalgata hålls öppet. Dessutom ska exploitören se till att ett avtalsservitut träffas med de nedströms liggande fastighetsägarna så att befintliga dagvattenledningar kan rensas och vid behov repareras. Region Gotlands dagvattenhandbok ska följas.

Radon

Enligt genomförd markradonundersökning för Region Gotlands ligger planområdet inom område med normal radonmark. Några särskilda åtgärder för radonskydd behöver inte vidtas.

Fornlämningar och byggnads- minnen

Inom planområdet finns en bytomt/gårdstomt registrerad i FMIS (Östergarn 332). Marken har åtminstone sedan slutet 1600-talet fram till 1930-talet varit brukad som åker. Om det funnits en gård på platsen är denna bortodlad och rester av hus kan möjligen finnas under ploglagret. Länsstyrelsen anser att uppgifterna är vaga och inte kräver någon arkeologisk insats. Generellt gäller att om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omgående avbrytas och länsstyrelsen underrättas i enlighet med Kulturmiljölagen.

Till planområdet gränsar Katthamra gård som, enligt den genomförda kulturmiljöinventeringen, är byggnadsminnesklassat i sin helhet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Idag finns inte någon bebyggelse inom planområdet.

Den bebyggelse som omger planområdet utgörs huvudsakligen av fritidshus i ett plan i enlighet med den gällande byggnadsplanen från 1970. Även på fastigheten Hallvide 1:30, sydöst om planområdet finns ett mindre fritidshus. Fastigheten ingår inte i den gällande detaljplanen och bildades år 1978 med fritidshus som ändamål. Nedan visas foton med omgivande bebyggelse.

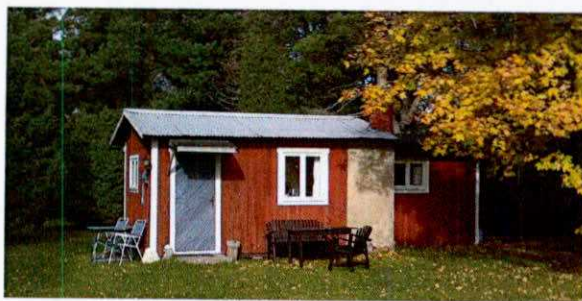


Bild 3. Hallvide 1:30 sydöst om planområdet



Bild 4. Hallvide 1:31 nordväst om planområdet



Bild 5. Hallvide 1:29 norr om planområdet



Bild 6. Hallvide 1:28 norr om planområdet



Bild 7. Hallvide 1:27 norr om planområdet



Bild 8. Hallvide 1:25 vid Grogarnsvägen.



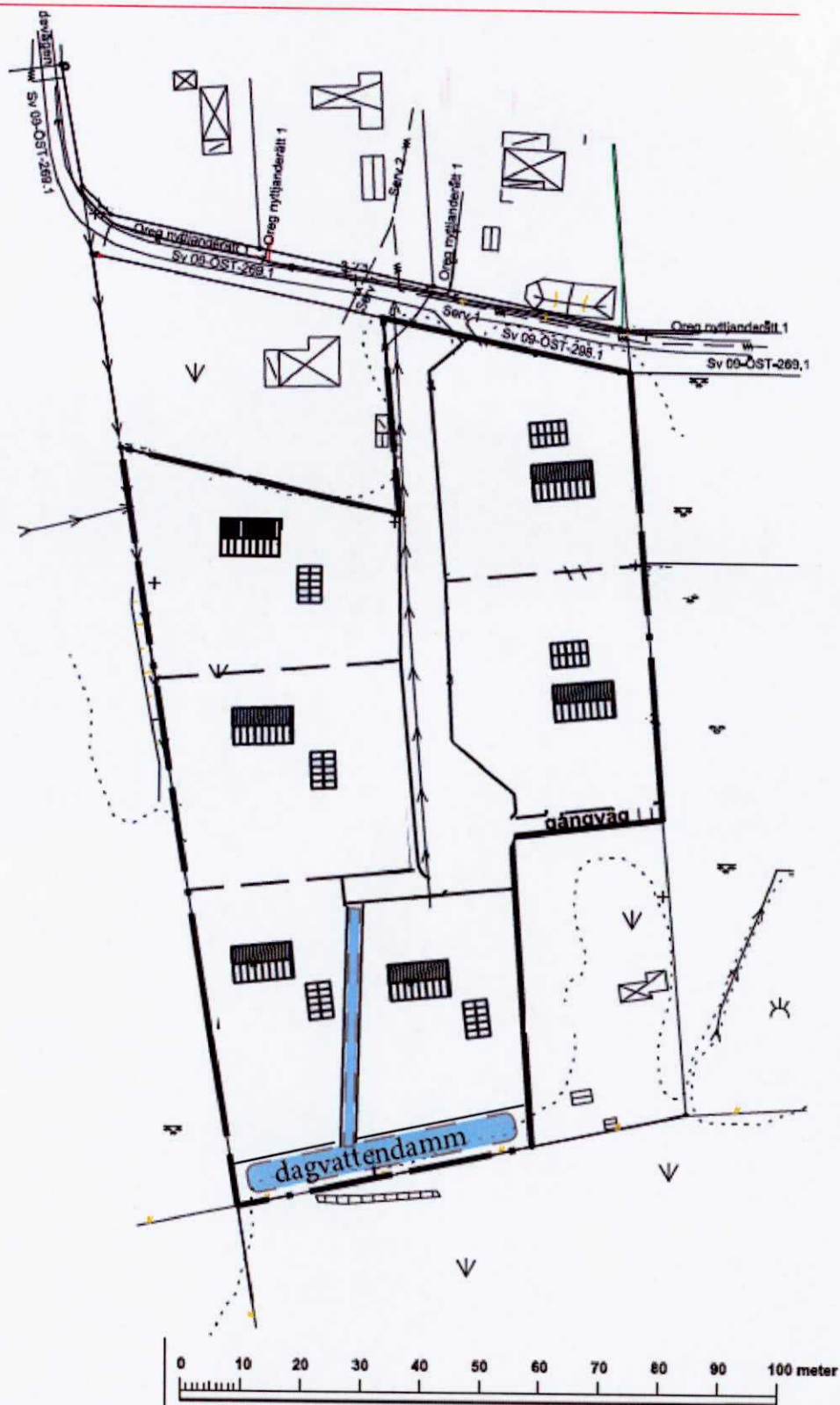
Bild 9. Katthamra gård väster om planområdet



Bild 10. Vandrarhemmet vid Katthamra gård, väster om planområdet. Varken vandrarhemmet eller Katthamra gård är idag synliga från planområdet p.g.a. den höga vegetationen.

Väster om planområdet finns Katthamra gård. Mellan Katthamra gårds huvudbyggnad och planområdet, Hallvide 1:10, finns ett vandrarhem som tillhör Katthamra. Byggnaderna är låga i ett plan med platt tak. De är uppförda omkring år 1970 på mark som utgör park i byggnadsplanen. Byggnaderna fick permanent bygglov år 1992.

Förslaget innebär att området planläggs för sex bostäder i ett plan. Detta innebär en ungefärlig tomtyta för de fastigheter som skall bildas på 1000 – 1600 m², som motsvara tomtyterna för den omgivande bebyggelsen. Minsta fastighetstorlek är 1000 m² (d₁). Huvudbyggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 5 meter (p₁) och komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns (p₂). Planerade bostadshus utförs utan källare (b₁) och kan med fördel grundläggas med kantförstyvad bottenplatta på mark (se PM Mark och vattenförhållanden)



Illustrationskarta med föreslagen fastighetsindelning

Offentlig och kommersiell service	Offentlig och kommersiell service finns i Katthammarsvik.
Byggnadskultur och gestaltning	<p>I den gällande byggnadsplanen fanns ambitionen att bevara den öppna marken runt Katthamra gård. Detta var motivet för att Hallvide 1:10 blev utlagd som parkmark i planen.</p> <p>Förhållandena har dock förändrats sedan den gällande plan fastställdes. Omkring år 1970 uppfördes vandrarhemsbyggnaderna på parkmarken öster om Katthamra gård. Vandrarhemmet fick permanent bygglov år 1992. Fastigheten Hallvide 1:30 bildades år 1978 med fritidshus som ändamål. Katthamra gårds fria läge åt öster är således redan beskuren på grund av denna bebyggelse.</p> <p>En utbyggnad med bostäder i planområdet, som är beläget mellan Hallvide 1:30 och Katthamra gård kan ses som en komplettering av bebyggelsen i området och kommer inte att, i någon stor utsträckning, påverka Katthamra gårds fria läge i förhållande till dagens situation.</p> <p>I den kulturmiljöinventering som är genomförd finns riktlinjer angivna för ny bebyggelse i Katthammarsvik. Där anges bl.a. följande: <i>Inne i samhället rekommenderas att bebyggelsen följer det lokala mönstret med träbyggnader.</i> Vidare ges rekommendationer av fasadfärger, utformning m.m. Om nybyggen uppförs i sten bör de göras som små parstugor av samma storlek som trähusen för att smälta in. Byggnaderna skall ha "gotlandsgavlar" och tegeltak.</p> <p>Med utgångspunkt från att den omgivande bebyggelsen till Hallvide 1:10 utgörs av låga fritidshus (se bild 3-8) föreslås inte några särskilda bestämmelser för utformningen i detaljplanen. Vid utbyggnaden bör dock utformningen av den tillkommande bebyggelsen följa de riktlinjer som anges i kulturmiljöinventeringen.</p>
<i>Friytor</i> Rekreation	Fastigheten är idag utlagd som parkmark i gällande byggnadsplan. Marken är dock inte tillgänglig för allmänheten för rekreation eller liknande då fastigheten dels är inhägnad och dels tätbevuxen med sly och buskar. Fastigheten är omgiven av bebyggelse och utgör inget naturligt strövmråde för allmänheten. Planförslaget innebär således ingen förändring av de rådande förhållandena och medför ingen begränsning av rekreativsmöjligheterna i Katthammarsvik.
<i>Gator och trafik</i> Gatunät	Planområdet nås från Grogarnsvägen via en samfärdig väg, Hallvidevägen. En ny gata föreslås byggas för försörjning, dels av de sex tillkommande bostäderna inom planområdet och dels av fastigheten Hallvide 1:30. Nuvarande väg till den sistnämnda fastigheten tas bort. Inom vägmärket ska en nedsänkt markbädd för dagvatten anläggas. Gatumarken är höjdsatt.
Störningar	Den tillkommande bebyggelsen kommer att öka trafiken på den samfärdiga vägen med 20-30 fordon/dygn under sommaren. Ökningen av buller och luftföroreningar kommer att bli obetydlig.

Miljö- och hälsokonsekvenser

Region Gotland har gjort bedömningen att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen meddelade 2013-11-12 att länsstyrelsen delade Region Gotlands bedömning att en miljöbedömning inte krävs.

Naturmiljö

Området är idag obebyggt. I mitten av fastigheten finns en öppen gräsyta med yttre delarna. De yttre delarna utgörs av en tät busk- och slyvegetation. Det finns inga kända intressen avseende flora och fauna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt spill- och vattenledningar finns i Hallvidevägen. Regionen ska anlägga nya vatten- och avloppsledningar i den planerade vägen fram till förbindelsepunkt för varje nybildad fastighet.

Dagvatten

Fastigheten har, enligt genomförda inmätningar, en svag lutning mot nordöst. Marken avvattas idag via diken och infiltration i marken. Grundvattnet ligger relativt nära markytan under kortare perioder under året. Dels finns diken i gränsen mot Katthammars 1:13, dels finns dike i mitten av Hallvide 1:10 som mynnar i gränsen mot Hallvide 1:31. Region Gotlands dagvattenhandbok ska följas.

Befintligt dike i gränsen mot Katthammars 1:13 föreslås ligga kvar medan diket på Hallvide 1:10 föreslås byggas om till ett makadamfyllt skåldike i kanten på föreslagen väg. Diken kommer att ha kvar sin funktion för avvattning och som fördröjningsmagasin för dagvattnet.

Allt dagvatten inom detaljplaneområdet skall tas omhand lokalt så att den hydrologiska balansen inte påverkas.

Dessutom ska mark reserveras, i den södra delen av planområdet, för anläggande av damm. Syftet med dammen är uppdämning och fördröjning av ytvatten från marken söder om planområdet. Dammanläggningen ger förutsättningar för att bilda grundvatten av de flöden som alstras vid kraftig nederbörd i stället för att vattnet avbördas direkt till recipienten.

Takvatten avleds via hängrännor och stuprör med öppna utkastare ut på gräsytor kring planerade hus och får därifrån översila dessa fram till det befintliga och upprustade diket eller till omgivande naturmark.

Vägdagvattnet avleds till det befintliga diket.

Värme

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.

Ei

Elledningar finns idag i Hallvidevägen.

Avfall

Sophämtning sker genom kommunens försorg från sopstall på den enskilda fastigheten. Plats för återvinning och sortering ska finnas vid varje tillkommande fastighet.

Administrativa frågor

Genomförandetid	Planens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men det finns ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivning- eller marklov. Region Gotland kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.
Huvudmannaskap	Region Gotland är inte huvudman för allmänna platser.
Övrigt	Lokalgata ska utföras enligt Region Gotlands standard. Startbesked får inte ges för bygglovspliktig åtgärd förrän lokalgata, dagvattensystem, vatten- och avloppsnät har kommit till stånd.
Medverkande tjänstepersoner	Handlingarna har arbetats fram av konsult, Tage Tillander. Medverkande tjänstepersoner tom utställning av förslaget; planarkitekt Björn Andersson, regionekolog Jimmy Holpers m fl. Antagande process: planarkitekt Stina Wester, markingenjör Susanna Collin m fl.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Visby 2021-09-02

Richard Löwenborg
Planchef



Skala 1:1 000 (A3)

0 5 10 20 30 40 Meter

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder
- E₂ Dagvattendamm
- E₁ Dike

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- GÅNG: Gångväg
- GATA: Lokalgata. Nedsänkt markbädd för dagvatten ska anläggas utefter lokalgatan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Mark

- +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Endast komplementbyggnad får placeras
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnad
- Marken får inte förses med byggnad
- Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet
- Inom respektive fastighet får endast en huvudbyggnad uppföras
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter
- Största exploatering är 150 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad inom den totala byggnadsarean per fastighet
- Högsta antal våningar är angivet som I.

- Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 70 kvadratmeter per fastighet

Fastighet

- Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter

Placering

- Huvudbyggnad ska placeras minst 5,0 meter från fasthetsgräns
- Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fasthetsgräns

Lägenhetsfördelning

- Huvudbyggnad får innehålla högst en bostadsdel

Utförande

- Källare får inte finnas
- Lägst nivå för grundplattans övre del +4,4 meter över nollplan
- Grundläggning ska ske med platta på mark

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Villkor för startbesked

- Startbesked får inte ges för bygglovspliktig åtgärd förrän lokalgata, dagvattensystem, vatten- och avloppsnät har kommit till stånd.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

Till planen hör:	Fastighetsföretagning	PM Mark o vatten inkl dagvattenutredning
Planprogram	Grundkarta	
Planbeskrivning	Samrådsredogörelse	
Granskningsutlåtande	Granskningsutlåtande	

Detaljplan för
Östergarn Hallvide 1:10

Samhällsbyggnadsförvaltningen
2014-04-04 rev 2021-09-02

Richard Löwenborg
Planchef

Region
Gottland

Beslutsdatum
Antagen datum:
2021-
Laga kraftdatum:
XXX
XX

Koordinatsystem SWEREF99 18 45
Höjdsystem RH 2000

Bilaga 2

Uppdragsgivare

1)Tore Tillander 2)Erik Tillander
3)Tage Tillander
4)Olof Börje Evald Tillander

Bankkontorets adress

Nordea Bank Abp, filial i Sverige
Box 1133
621 22 Visby

Återställ förbindelsen till banken så snart den upphört att gälla.

Skyldighet:

Garanti för vitesbelopp i enlighet med exploateringsavtal.

Undertecknad bank går härmed gentemot Region Gotland i borgen så som för egen skuld för ersättning av vitesbelopp om maximalt 400.000 (fyrahundratusen) SEK i enlighet med paragraf 5.1 i exploateringsavtal tecknat mellan förmånstagaren och fastighetsägarna per

datum: 2022-07-07


Lena Ingmansson


Mikael Hörnell Nielsen

Betalar banken på grund av denna bankgaranti och har uppdragsgivaren ställt säkerhet för bankens regressfordran, gäller följande:
Om uppdragsgivaren försätts i konkurs är banken berättigad att i

stället för den, som erhållit betalningen från banken, uppbära vad som i konkursen till följd av bankens säkerhet tillägs betalningsmottagaren.

BEGRÄNSNING AV BANKENS ANSVAR

Banken är inte ansvarig för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om banken själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

Skada som uppkommit i andra fall ska inte ersättas av banken, om den varit normalt aktsam. Banken ansvarar inte i något fall för indirekt skada.

Föreligger hinder för banken att verkställa betalning eller att vidta annan åtgärd på grund av omständighet som anges i första stycket får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört. I händelse av uppskjuten betalning ska banken, om ränta är utfäst, betala ränta efter den räntesats som gällde på förfallodagen. Är ränta inte utfäst

är banken inte skyldig att betala ränta efter högre räntesats än som motsvarar - om förbindelsen gäller svenska kronor - den av Riksbanken fastställda vid varje tid gällande referensräntan enligt 9§ räntelagen (1975:635) med ett tillägg av två procentenheter, eller - om förbindelsen gäller för annan valuta - interbankräntan för depositioner i valutan för en vecka, enligt vad som framgår av Reuters eller något annat motsvarande informationssystem.

Är banken till följd av omständighet som anges i första stycket förhindrad att ta emot betalning, har banken för den tid under vilken hindret föreligger rätt till ränta endast enligt de villkor som gällde på förfallodagen.

Skulle omständighet som anges i första stycket medföra att det råder avbrott i bankrörelsen när krav enligt förbindelsen senast ska framställas mot banken, förlängs kravtiden så, att krav ska vara banken tillhanda senast femte bankdagen efter det att bankrörelsen har återupptagits.

Förmånstagarblad

(feb 22)
1 (5)

0340
E015

(original i kassaskåp plan 4)