



Foto: AVENA. Godkänd för spridning av Förvarsstaben, 1985-08-30

Antagen av KF
1995-02-13, §75



**Fördjupad
översiktsplan
för**

Ronehamn samhälle

Stadsarkitektkontoret

93

6

1. INLEDNING

Byggnadsnämnden har givit stadsarkitektkontoret i uppdrag att utarbeta en fördjupad översiktsplan för Ronehamns samhälle.


Denna plan är en översiktlig markanvändningsplan som anger hur samhället kan byggas ut under de närmaste 20 åren och kompletterar arbetet med en översiktsplan för Gotland (Vision Gotland år 2010). Bland annat redovisas framtida lokalisering av bostäder, industri samt kommersiell och offentlig service. En fördjupad översiktsplan anger även strategiska mål, d v s att nuvarande markanvändning får fortsätta men om en förändring sker bör planens intentioner genomföras. Planen skall ligga till grund för fortsatt detaljplanering, prövning av bygglovärenden samt kommunala markförvärv.

Planförslaget kommer efter samråd och utställning att framläggas för kommunfullmäktige för antagande.

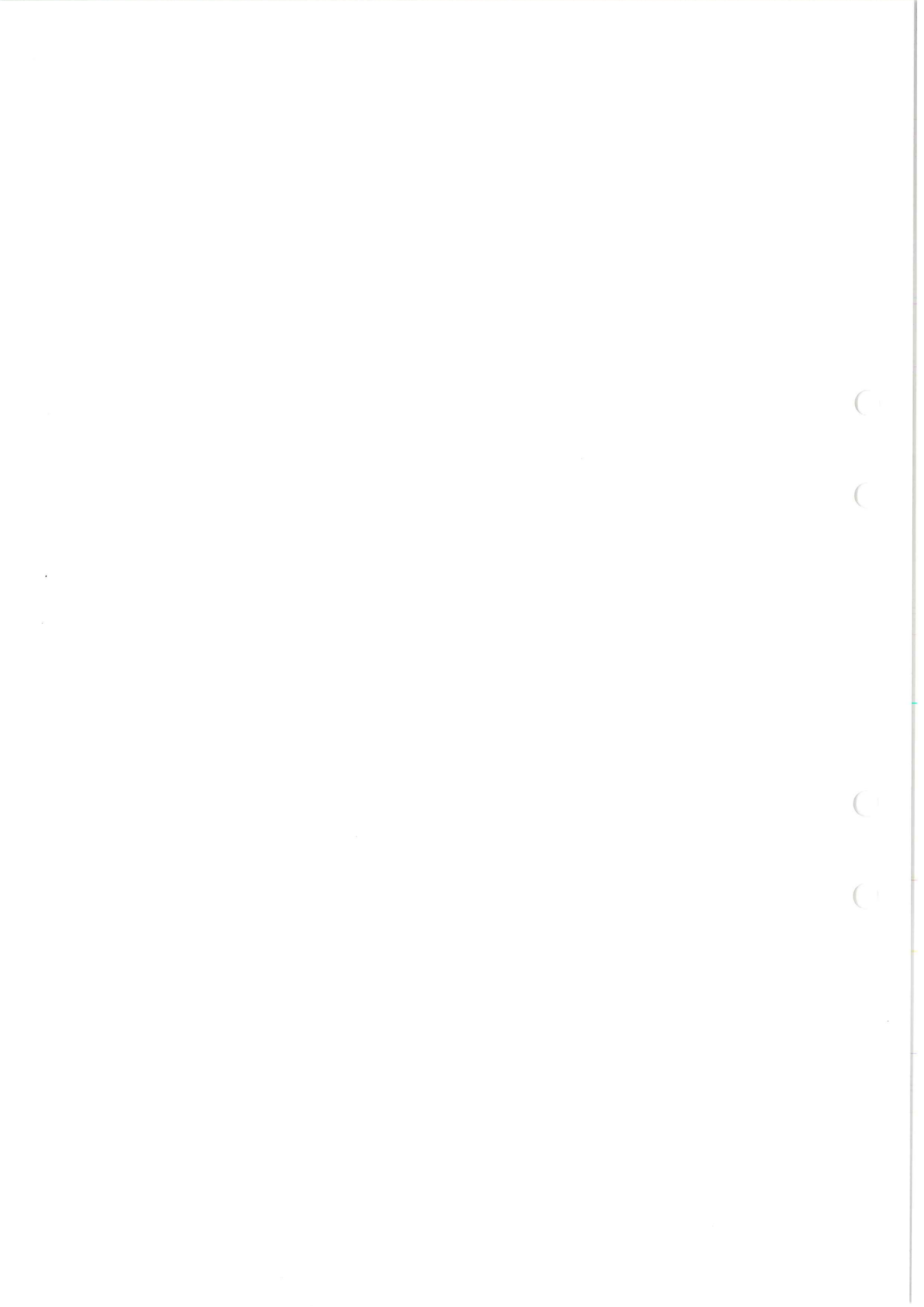
Planen skapar inga juridiska rättigheter eller skyldigheter för enskilda, staten eller kommunen. I och med att den saknar rättsverkan kan den inte överklagas på annan grund än brister i den formella handläggningen.

Planförslaget har utarbetats av Lilian Öman, stadsarkitektkontoret efter samråd med berörda kommunala förvaltningar, Gotlands fornsal, länsstyrelsen, televerket, Gotlands energiverk AB och vägförvaltningen.

Hösten 1994



Ulf Johansson
Stadsarkitekt



2. INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	INLEDNING	1	3.3	TEKNISK FÖRSÖRJNING	7
				Vatten och avlopp	7
2.	INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2		Tele	7
3.	PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	3	3.4	TRAFIK	7
				Vägnät	7
				Kollektivtrafik	7
3.1	SAMHÄLLET	3	3.5	TIDIGARE PLANERING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
	Allmänt	3		Översiktliga planer	7
	Befolkning	3		Detaljplaner	7
	Hamn- och småindustri	3		Markägoförhållanden	7
	Sysselsättning - pendling	3		Karta markägoförhållanden	8
	Service - industri	3		Karta planförhållanden	8
	Bostadsbyggande	3	4.	PLANFÖRSLAG	9
	Kulturhistoria	4		Bostäder	9
	Turism	4		Service	9
	Karta service och industri	5		Miljökonsekvenser	9
	Karta markanvändning	5		Turism	9
3.2	NATUR OCH KULTURMILJÖ	6		Karta föreslagna exploaterings- områden	10
	Pågående markanvändning	6			
	Geotekniska förhållanden	6			
	Kulturförhållanden	6			
				OMRÅDE A -Del av Halor 1:100 och 1:129, Ålarve 1:12, Getor 1:24 och 1:26	11
				OMRÅDE B - Del av Halor 1:129	12
				PLANKARTA	

3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 SAMHÄLLET

Allmänt

Ronehamn ligger cirka 1 mil öster om Hemse. Bebyggelsen är uppvuxen längs med länsväg 527 som på ett naturligt sätt slutar i hamnområdet. Lantmännens silo är det dominerande inslaget i landskapsbilden.

Befolkning

I Ronehamn bor cirka 160 personer. Ålderssammansättningen visar att andelen barn 0 - 6 år är något högre än genomsnittet för hela Gotland. Enligt befolkningsprognosen kommer invånarantalet i Ronehamn att ligga kvar kring 160 personer år 2000. Andelen personer i yrkesverksamma åldrar bedöms minska medan andelen barn fortfarande är högre än snittet i kommunen.

Hamn och småindustri

Tyngdpunkten i Ronehamn är hamnverksamheten. Ytorna inom hamnområdet är till största delen upptagna. Nya ytor kan lätt tillskapas genom utfyllnad av området söder om slipen.

Farleden och större delen av hamnen har ett vattendjup av 4,7 meter vid medelvatten, vilket medger fartyg med 4,3 meter djupgående. Farleden är lång och nautiskt ganska besvärlig, vilket begränsar kapaciteten i hamnen. Farleden sköts och förvaltas av Sjöfartsverket.

Fisket minskar för närvarande, några trålare har sålts eller huggits upp. Under "normala" fiskeförhållanden är hamnen för trång och i behov av utbyggnad.

Silon ägs av Gotlands Lantmän. 1989 flyttades bandtransportören till fartygen söderut längs kajen för att ge plats åt fler fiskebåtar. Magasinet för konstgödsel användes numera i mindre omfattning sedan hanteringen av handelsgödsel koncentrerats till Klintehamn. Det inhägnade området norr om magasinet är för närvarande uthyrt till Laxhallen.

Tidigare fanns en oljedepå i hamnen. Den har numera rivits för att ge plats för ett grönområde.

Sysselsättning - pendling

I Ronehamn finns ett 20-tal arbetstillfällen, cirka en fjärdedel arbetar inom jordbruket och fisket. Förvärvsfrekvensen ligger på en högre nivå än genomsnittet på Gotland.

Ronehamns pendlingsnetto är negativt (-58 personer) dvs fler reser från Ronehamn än till för att arbeta. Från Ronehamn pendlar 66 personer. 8 personer pendlar till Ronehamn. 23 personer både bor och arbetar i Ronehamn.



Service - industri

I Hemse finns bl a post, bibliotek, vårdcentral och folk-tandvård. Äldre- och handikappomsorg bedrivs i distriktsförlagd hemtjänst, samt på servicehuset Ilians-gården i Hemse. Skola innehållande deltidsskola, låg- och mellanstadium finns vid Rone kyrka. Fritidshem är planerat med start 1995-07-01. Läsåret 1990/91 hade skolan 90 elever. Läsåret 1996/97 kommer det att gå 132 förskolebarn och skolelever. I Ronehamn finns bl a livsmedelsaffär och kiosk med café på somrarna. Förutom servicenäringar finns ett mindre antal industrier, bl a en rörfirma, åkeri, slip, trålbinderi och Lantmännen.

Bostadsbyggande

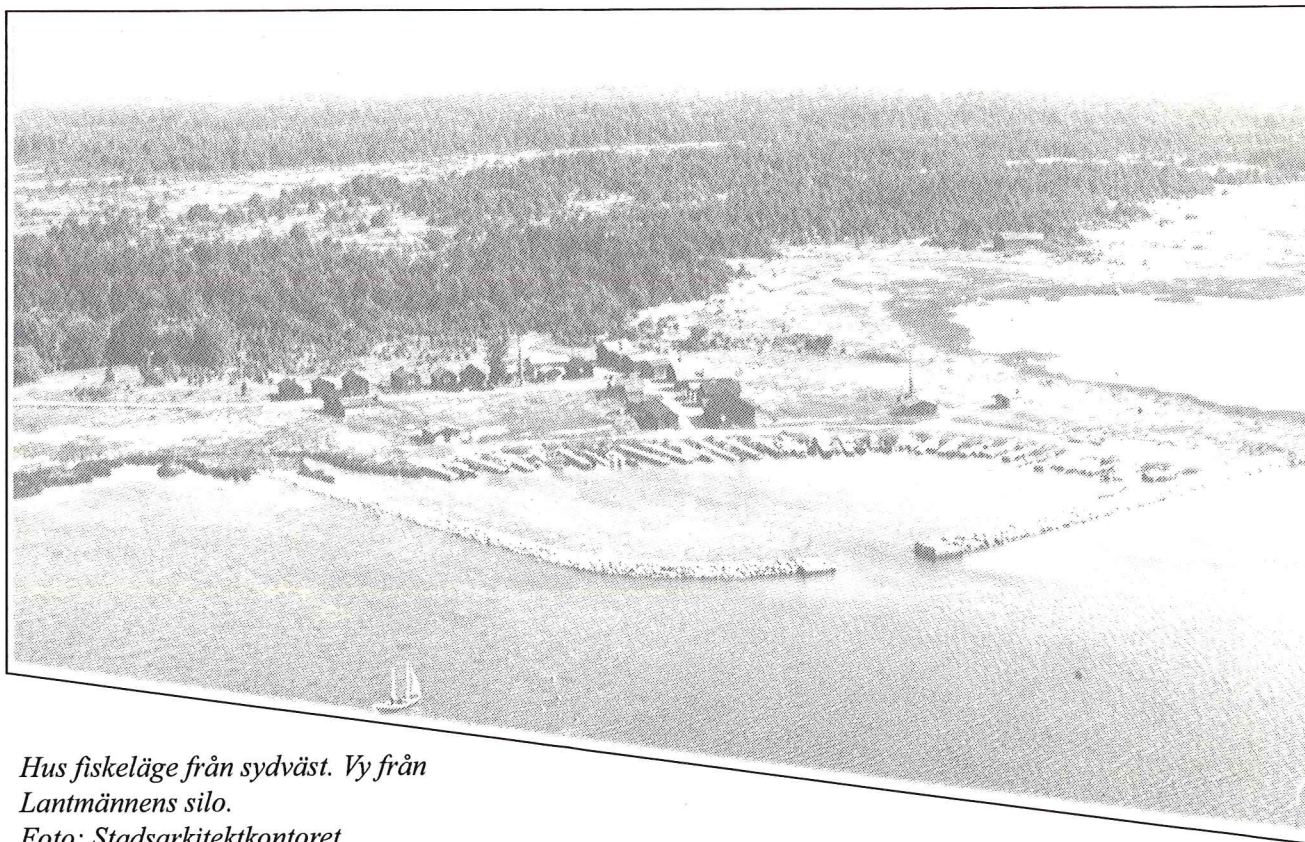
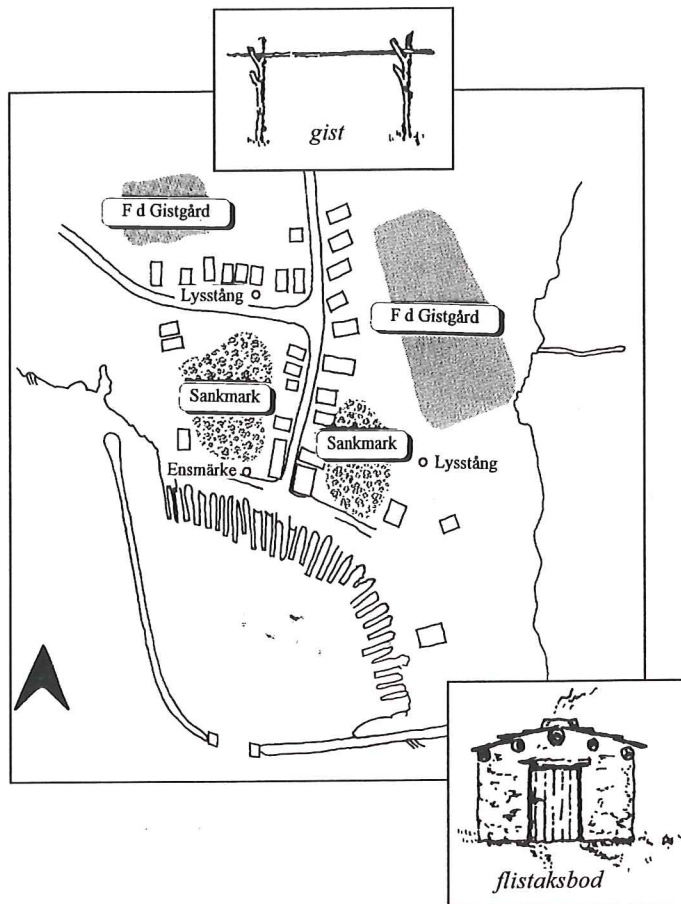
Bebyggelsen är uppvuxen längs med länsväg 527 med naturligt slut i hamnområdet. I Rone byggdes under perioden 1980 t o m 1989 44 småhus, 24 med äganderätt, 10 med bostadsrätt och 10 med hyresrätt. I Ronehamn fanns fyra lediga tomter i maj 1994.

Kulturhistoria

Hus fiskeläge ligger alldeles norr om Ronehamn och hyser en trång hamnbassäng innanför ett par enkla vågbrytarar. Hela stranden upptas av länningar och små bryggor. Fiskeläget har ett 15-tal relativt oregelbundet placerade bodar, varav de flesta i sten med flistak av vildtäckningstyp. Några flistaksbodar är av hög ålder med gavelingång och kraftigt utskjutande tak. Till fiskeläget hör lysstänger, gistgardar och fiskrökar samt en gemensamhetslokal i form av en stor flistaksbod. Synnerligen flack och kraftigt blockbeströdd kuststräck med vidsträckt gräsytor. Kuststräckan är småskalig omväxlande och attraktiv för strövande under främst vår och höst. Fiskeläget ligger inom riksintresse för naturvården (NV 60), kulturminnesvården (KMOV 194) och naturvårdsintressen enligt naturvårdslagen 15 § och 19 §

Turism

Söder om Ronehamns samhälle finns en campingplats med bad. En småbåtshamn finns intill det gamla fiskeläget. Vid Laxhallen finns biluthyrning. Ett pensionat finns men inga större turistanläggningar.



Hus fiskeläge från sydväst. Vy från Lantmännens silo.
Foto: Stadsarkitektkontoret

3.2 NATUR OCH KULTURMILJÖ

Pågående markanvändning

Markanvändning framgår av kartan på sidan 5.

Geotekniska förhållanden

Någon särskild grundundersökning har inte genomförts för detta planarbete. Ronehamn ligger på mager jord. Marken består i huvudsak av en blandning av sand och grus. Vissa områden är sankna och svåra att bebygga.

Kulturförhållanden

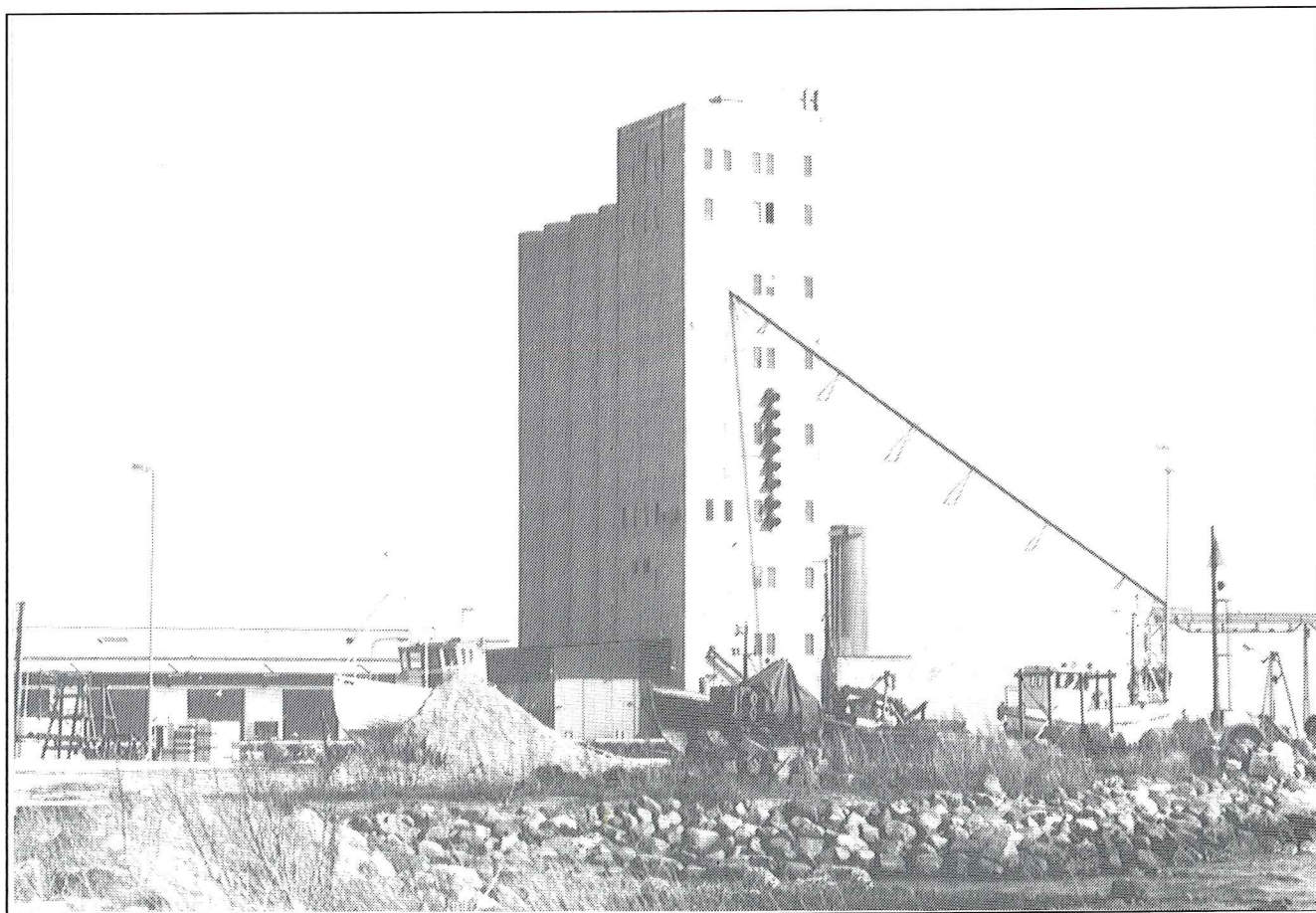
Området omkring Ronehamn är att betrakta som ett sammanhängande fornlämningsområde.

Ronehamn är ett av Gotlands allra tätaste, mest komplicerade och märkligaste fornlämningsområden. Här finns många bronsåldersrösen, flera järnåldersgårdar, ett flertal gravfält från järnåldern, omfattande stensträngssystem samt ett komplicerat nät av stenar med slipta och slipskårestenar.

De registrerade fornlämningarna indikerar att det inom området finns ett stort antal fornlämningar som inte är synliga ovan mark och därför inte är kända. Detta gäller inte minst områden som tidigare varit åker. Bland dolda fornlämningar kan t ex finnas bebyggelserester från yngre järnåldern och medeltid, spår av verksamheter i anslutning till de många stenarna med slipta, gravfält under flat mark samt sannolikt ett förhistoriskt hamnläge med tillhörande bebyggelserester och gravfält.

Inför en exploatering av området krävs en utförlig särskild arkeologisk utredning som kompletterande beslutsunderlag till befintligt fornlämningsregister.

Länsantikvarien har framfört att en kulturhistorisk inventering som avser kulturellt värdefull bebyggelse bör göras. Stadsarkitektkontoret har med hänsyn till den lilla exploateringsökningen väl skild från den äldre bebyggelsen avstått från att göra en inventering i nuläget.



Lantmännens silo

Foto: Stadsarkitektkontoret

3.3 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Avloppsreningsverket är utfört för kemisk rening. Kapaciteten i avloppsreningsverket är fullt utnyttjat i dagens läge.

Vattentillgången förbättrades inför sommaren 1990 genom anslutning av ny vattentäkt.

Avloppsreningsverket och vattenverket måste byggas ut för att kunna erbjuda ny bebyggelseanslutning.

Förslagna områden för nyexploatering ligger utanför kommunens verksamhetsområden för vatten och avlopp. Verksamhetsområdena bör utökas till att omfatta aktuell bebyggelse. Va-ledningar finns i anslutning till befintlig bebyggelse. Dagvattenledningar saknas inom Ronehamns verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Tele

Det befintliga telenätet inom området är dimensionerat efter dagens bebyggelse. För att kunna klara av telebehovet i den föreslagna planeringen krävs att en utbyggnad göres.

Planområdet matas idag från Rone Automatstation, belägen vid Rone kyrka. En ny digital telestation anläggs centralt i Ronehamn för att klara av expansionen av teletrafiken.

3.4 TRAFIK

Vägnät

Länsväg 527 går ner till Ronehamn. Trafikflödet är måttligt. Trafikmängden på länsvägen är sådan att störande vägtrafikbuller inte uppstår.

Kollektivtrafik

Till/från Ronehamn finns ingen kollektivtrafik. På sikt om pendlingsantalet ökar kan kollektivnätet utökas.

3.5 TIDIGARE PLANERING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Översiktliga planer

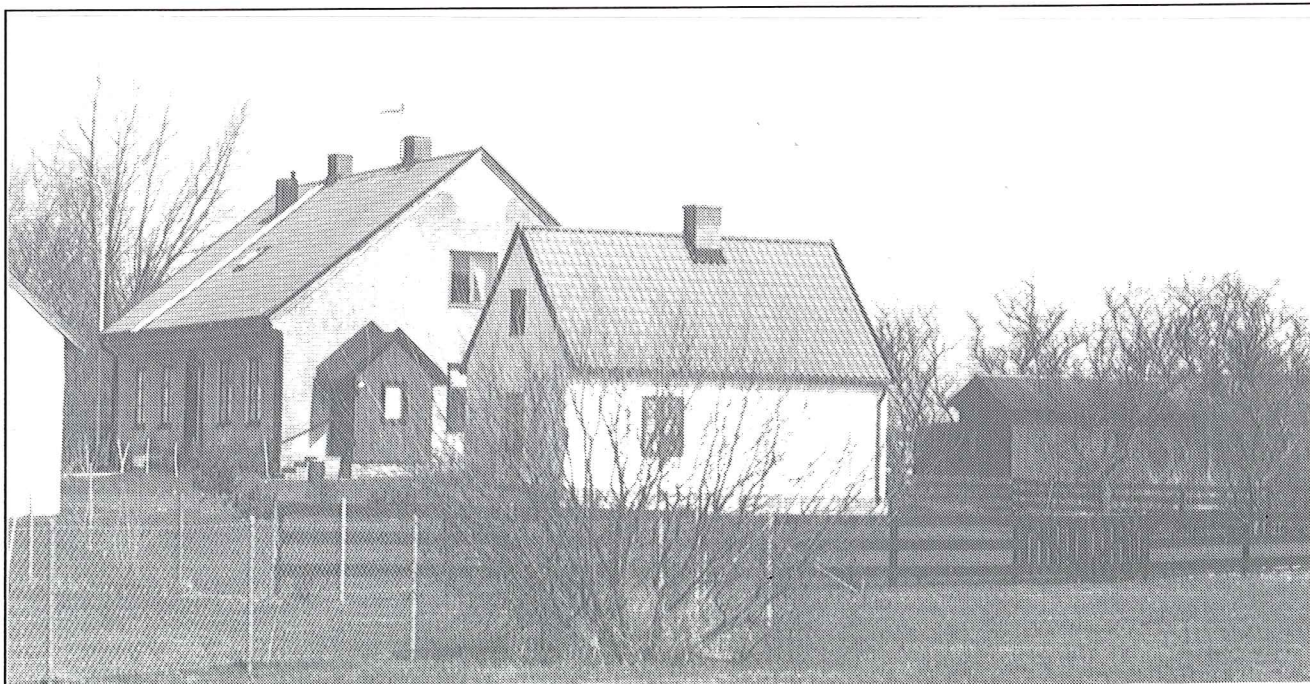
I markdispositionsplanen antagen 1976-10-22 anges Ronehamn som lämpligt för fritidsbebyggelse eller bostäder i planlagda former.

Detaljplaner

Detaljplaner finns för den tätbebyggda delen av Ronehamn (3st) varav detaljplanen från 1969 omfattar större delen av det bebyggda samhället, se karta på sidan 8.

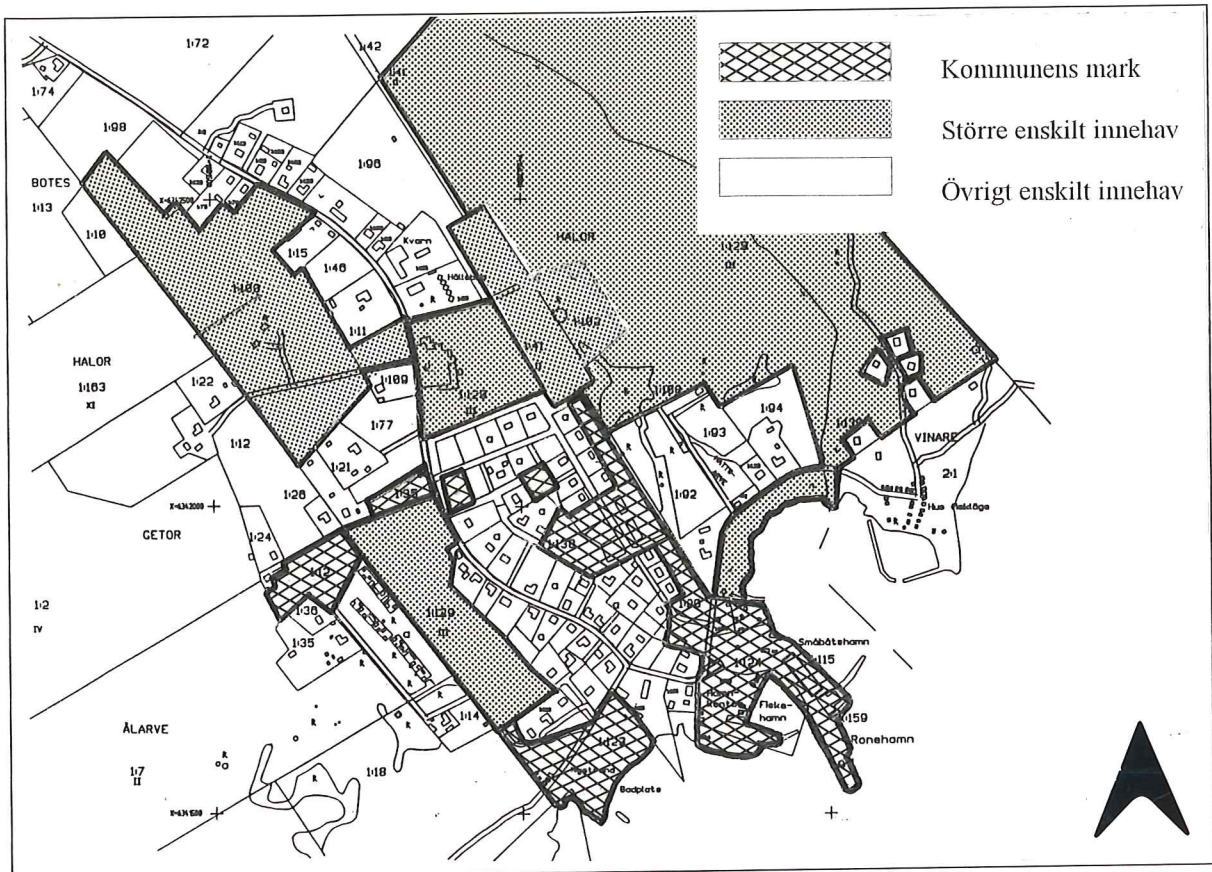
Markägoförhållanden

Markägoförhållandena framgår av kartan på nästa sida.

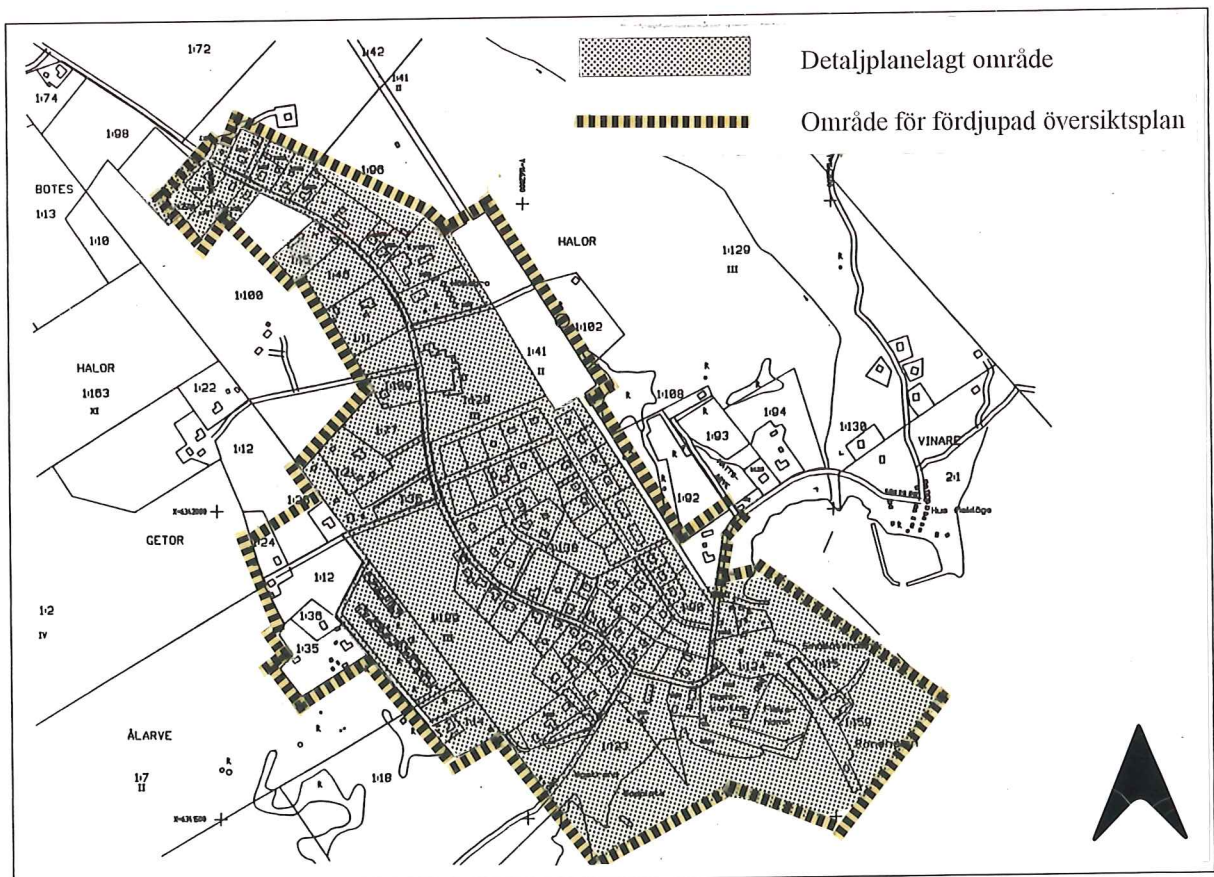


Bostadshus på Halor 1:101

Foto: Stadsarkitektkontoret



Markägoförhållanden



Planförhållanden

4. PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planförslaget avses vara ett stöd för ställningstagande till framtida exploateringsönskemål.

En fördjupad översiktsplan är inte en plan med definitiva gränser utan visar grovt på en lämplig markanvändning i ett 15-20-årigt perspektiv.

Vidare är inte markanvändningen inom respektive markanvändningskategori "helt låst" under planperioden.

Målsättningen är att bevara Ronehamns huvudkaraktär - utblickarna mot havet uppifrån samhället, den uppvuxna bebyggelsen längs med vägen ned mot hamnen.

Avgränsningen har även gjorts med hänsyn till möjligheten att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Går man utanför angiven gräns krävs i flera fall pumpning av avloppet.

Innan någon nyexploatering tillåts måste avlopps- och vattenfrågan lösas. Nuvarande vattentäkt måste också kompletteras.

För att erbjuda ny bebyggelse möjlighet till kommunal va-försörjning erfordras investeringar i ledningsnät samt att avloppsreningsverket förbättras.

Statkontoret har i flerårsplan 1994-98 föreslagit att investeringar skall ske, 1995 och 1996, i avloppsreningsverket i Ronehamn för att förbättra processen samt även skapa utrymme för ytterligare abonnenter.

Generellt gäller att det saknas dagvattenledningar i Ronehamn. När detaljplaner upprättas måste därför särskild uppmärksamhet ägnas åt att lösa hanteringen av dag- och dränvatten. Dispenser för anslutning av dräneringsledning till spillvatten kommer inte att beviljas.

Bostäder

Samtliga planerade bebyggelseområden ligger i anslutning till kommunalt vatten och avlopp och skall anslutas till detsamma.

Angående de olika delområdena se karta sid 10.

Service

Behov av skola- barnomsorgslokaler kan uppstå vid bostadsbyggande.

Området vid den gamla affären är inlagt som bostäder och handelsändamål i planförslaget. Det kvarstår från gällande detaljplan .

Slip, båtservice, trålverkstad, isverk, bunkerstation samt Laxhallen torde för överskådlig tid ha tillräcklig kapacitet. I hamnen finns duschar och toaletter för fiskare, båtägare och allmänheten.

Miljökonsekvenser

En genomgång av tänkbara miljökonsekvenser visar att planförslaget:

- inte kommer att försämra miljön, väsentligt minska livsbetingelserna för växter och djur eller påverka hotade högre växter/djur. Inget underlag finns dock för att bedöma påverkan på eventuellt förekommande lägre djur/växter. Vid detaljplanering bör värdefullare mindre biotoper redovisas och beaktas i planen,

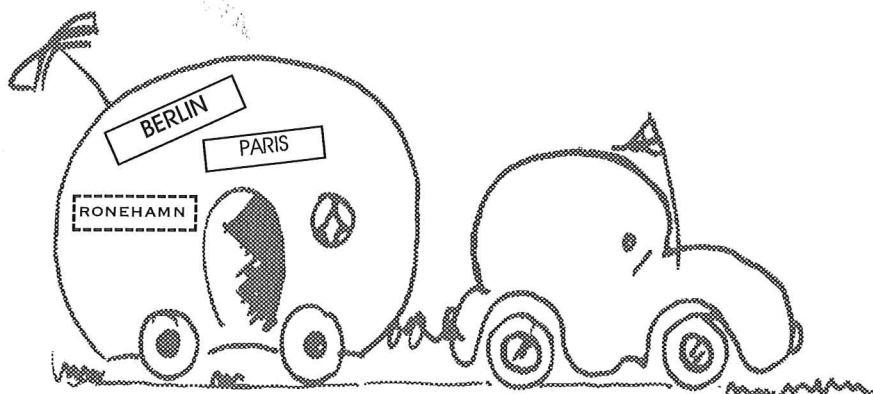
- ingen klarhet kan ges om planen uppfyller långsiktiga miljömål, dvs beslutet att Gotland ska bli en ekologisk kommun,

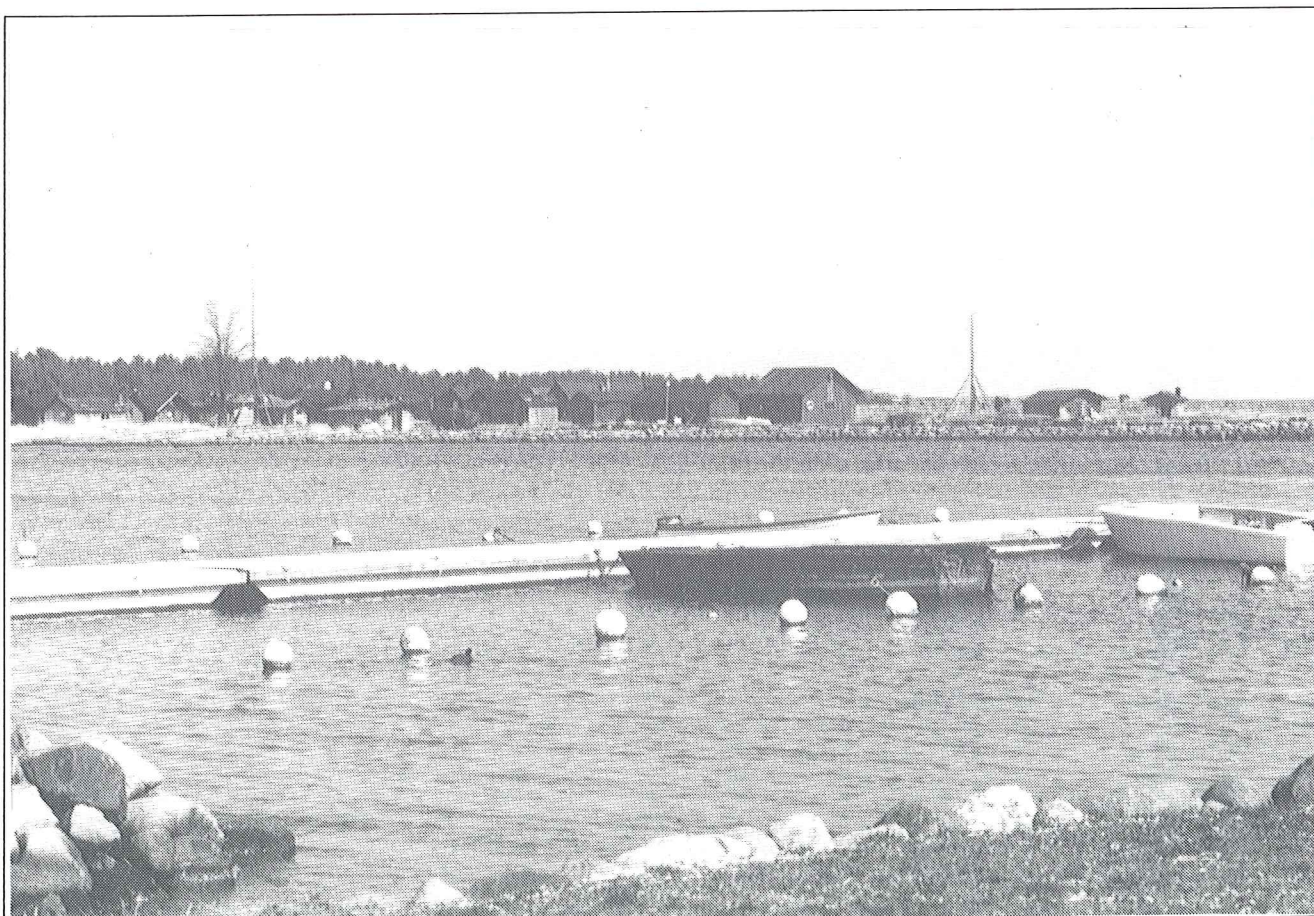
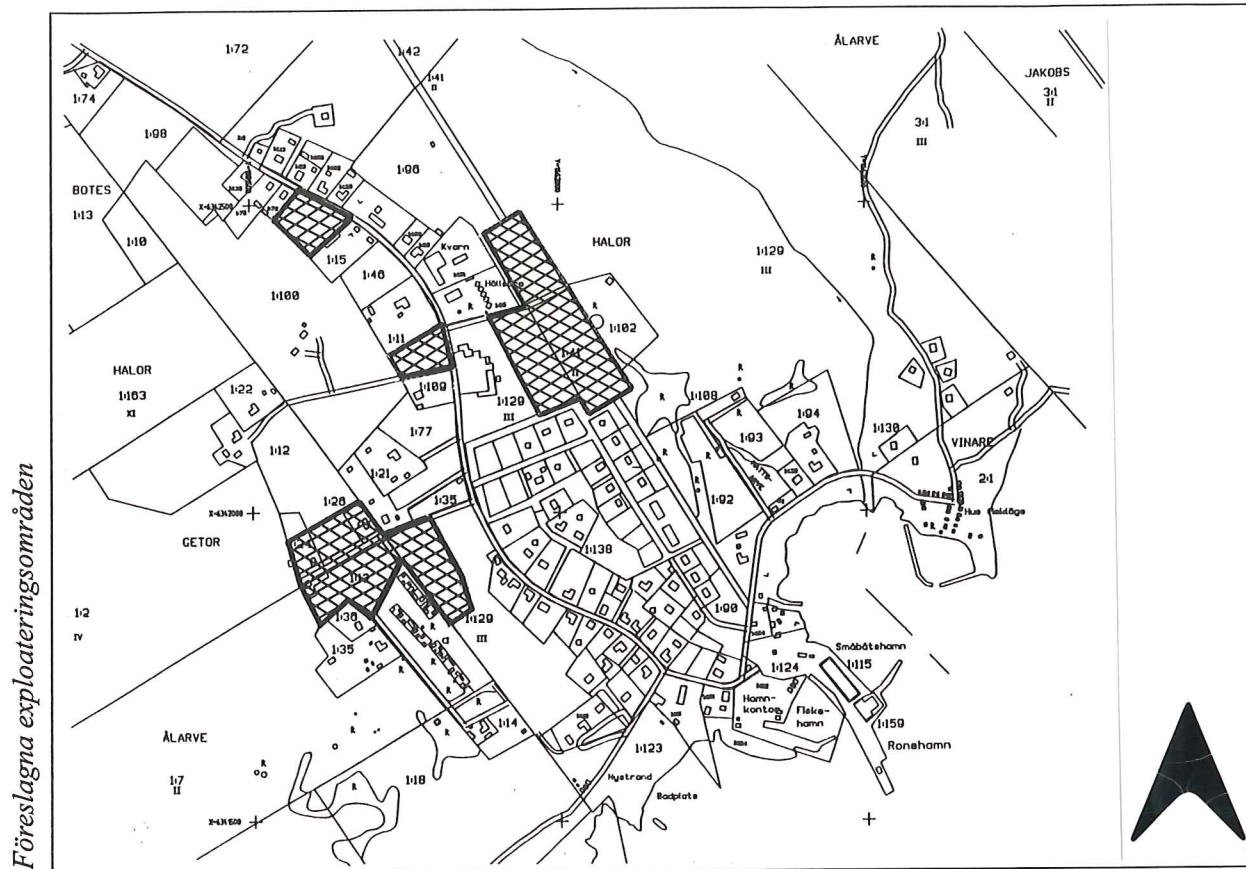
-planen medför inga miljökonsekvenser som ger väsentliga, ogynnsamma effekter på människor, direkt eller indirekt.

Turism

Inom planområdet finns ett område reserverat för turism, (badplats med camping).

Småbåtshamnen är idag inte fullt utnyttjad, expansionsmöjligheter finns. Större delen av hamnen har ett vattendjup av 4,7 meter vid medelvatten varför en fördjupning i framtiden kan bli nödvändig.



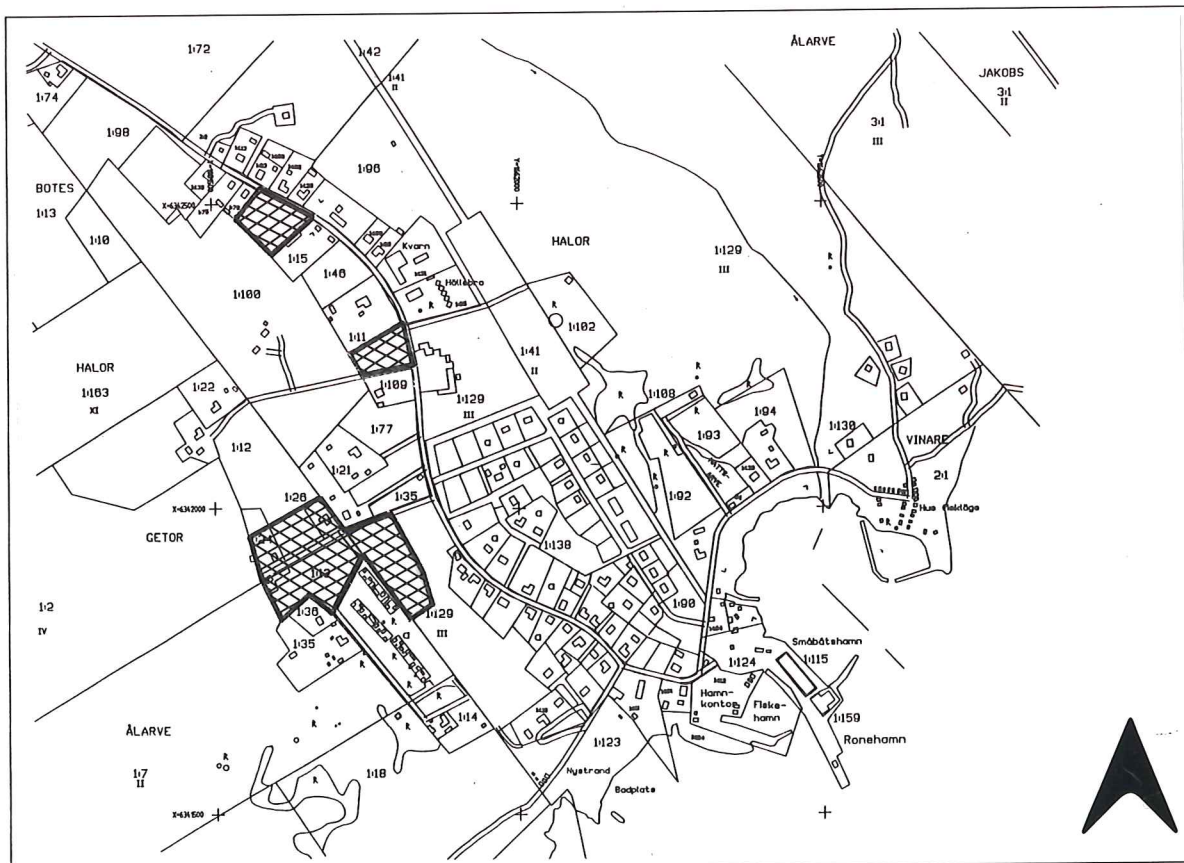


Småbåtshamnen med Hus fiskeläge i bakgrunden.
Foto: Stadsarkitektkontoret

Föreslagen bebyggelse

OMRÅDE A - Del av Halor 1:100, 1:129, Ålarve 1:12, Getor 1:24 och 1:26

Området ligger i västra delarna av Ronehamn. Inom del av Halor 1:100 är det kompletterande bebyggelse längs med landsvägen. Detaljplan för Halor 1:129 antogs av kommunfullmäktige 1994-04-25. Inom Ålarve 1:12, Getor 1:24 och 1:26 finns idag 3 st tomter, vilka saknar kommunalt VA. Dessa fastigheter rymmer ytterligare 5 st nya tomter för bostäder och bostäder med verksamhet. Detaljplan upprättas efter eventuellt ytterligare nödvändiga utredningar. En mindre grusväg går fram till de befintliga fastigheterna. Vägen behöver breddas vid en exploatering. I övrigt består området av betes/ängsmark.



Fördjupad översiktsplan för Ronehamn

Exploateringskalkyl

I förslaget till översiktsplan för Ronehamn planläggs två "större" områden för bostadsändamål som idag är helt eller delvis oexploaterade. Område A är beläget öster om landsvägen. Området är helt oexploaterat och är idag betesmark. Det kan bli ca 12 st nya tomter inom det. Gata och kommunalt vatten och avlopp saknas helt. Område B är beläget väster om landsvägen. Inom detta område finns idag 3 st tomter som saknar kommunalt VA. En mindre grusväg går fram till de befintliga fastigheterna, vilken behöver breddas vid en exploatering. I övrigt består området av betes/ängsmark.

En enkel exploateringskalkyl har tagits fram för de båda områdena. Dessutom har en bedömning gjorts av värdet på marken före detaljplan. Nuvarande markvärde har lagts in som en kostnad i kalkylen för att kunna få en jämförbar kostnad för de båda områdena. Markvärdet är uppskattat utifrån gällande taxeringsvärden. De övriga kostnaderna är alla kostnader från planläggning till färdig tomt oberoende av vem som betalar dem. Observera att slutresultatet per tomt inte kan jämföras med kommunens tomtpris.

Område A

Värde före plan

betesmark 25 000 m² x 0,2 kr /m² = 5 kkr

Kostnad	antal	a-pris	kostnad i kkr
mark			5
gata	310 m	1 200 kr/lm	370
VA	310 m	1 600 kr/lm	500
El, grovplanering mm	12 st	15 kkr	180
Detaljplan	1 st	75 kkr	75
Lantmäteri	12 st	10 kkr	120
Summa			1250
kostnad per tomt	12 st		105

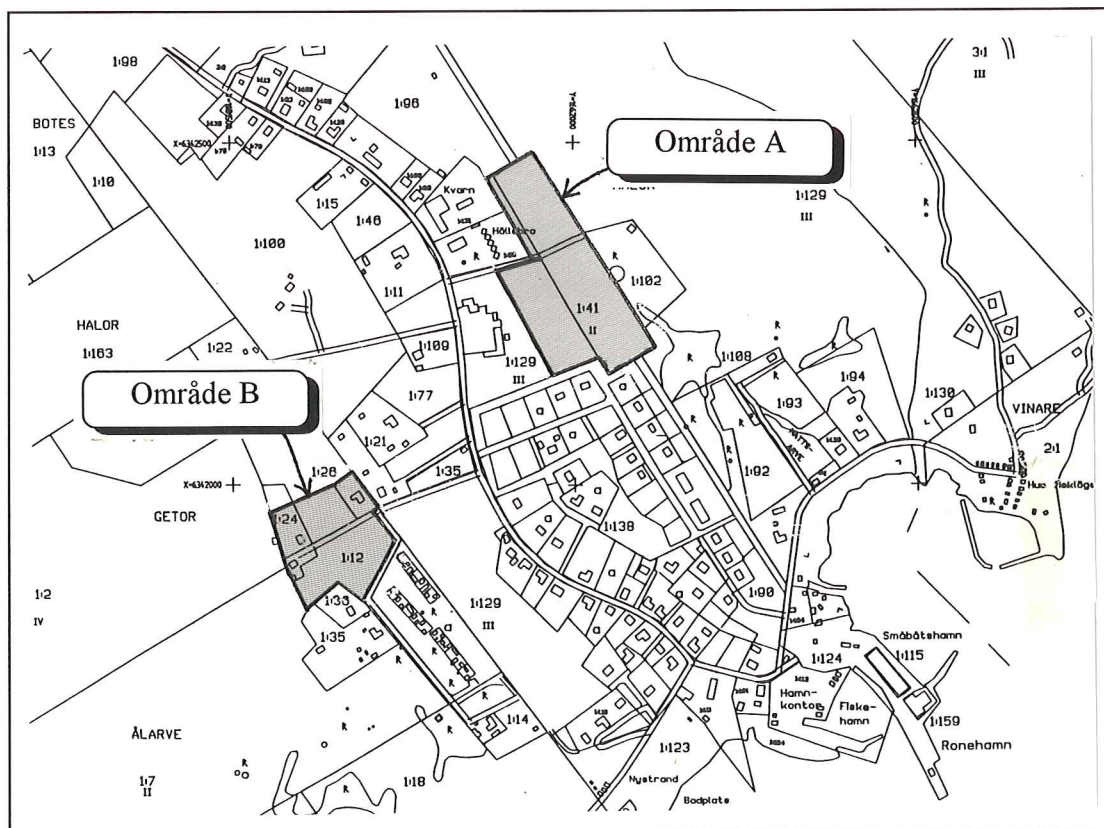
Område B

Värde före plan

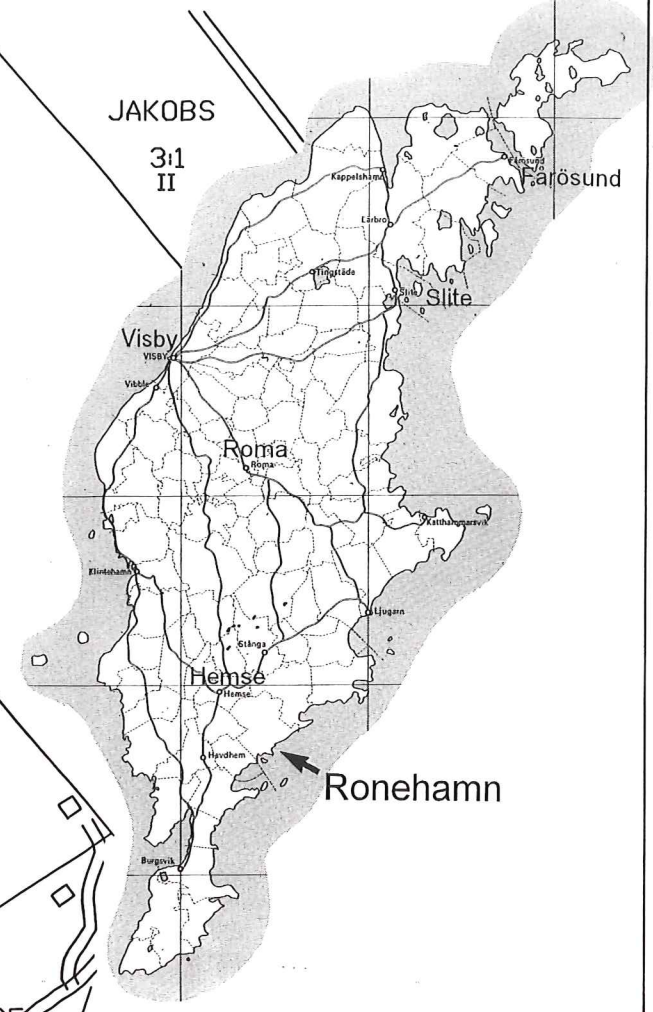
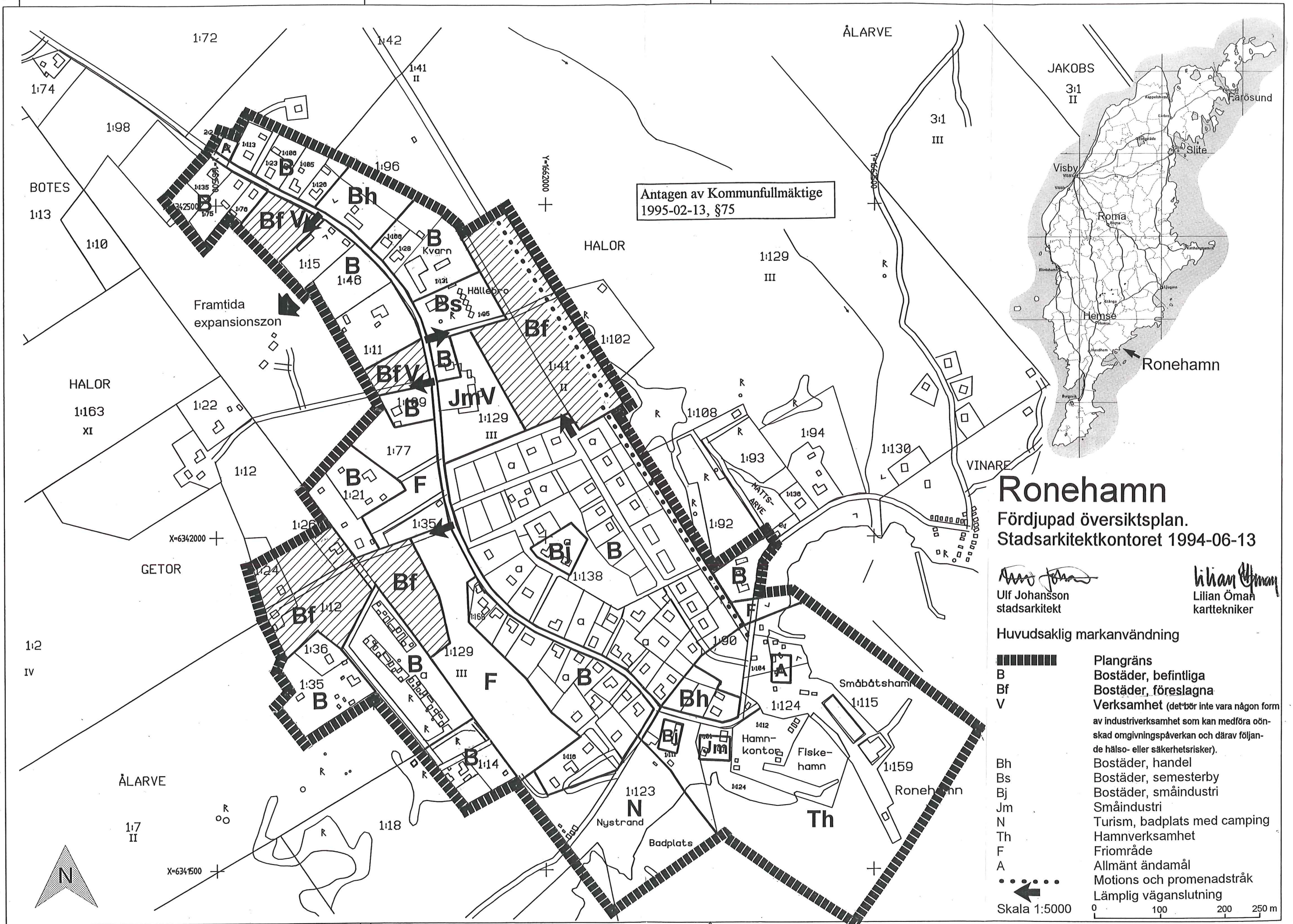
betes/ängsmark 8 500 m² x 0,2 kr/m² + 3 st befintliga tomter 183 kkr = 185 kkr

Kostnad	antal	a-pris	kostnad i kkr
mark			185
gata	300 m	600 kr/lm	180
VA	300 m	1 600 kr/lm	460
El, grovplanering mm	5 st	15 kkr	75
Detaljplan	1 st	75 kkr	75
Lantmäteri	5 st	10 kkr	50
Summa			1 025
kostnad per tomt	8 st		130

Exploateringskostnaderna för de båda områdena är enligt denna kalkyl inte speciellt höga. Kostnaden per tomt är lägre i område A än i område B beroende på att i område B finns det tre st befintliga tomter. Anledningen till att de finns med i kalkylen är att de teoretiskt sett kan vara med och betala del av gatu- och VA-kostnaderna.



Fördjupad översiktsplan
Ronehamn - exploateringskalkyl



Ronehamn

Fördjupad översiktsplan.
Stadsarkitektkontoret 1994-06-13

Ulf Johansson
Ulf Johansson
stadsarkitekt

Lilian Öman
Lilian Öman
karttekniker

- Huvudsaklig markanvändning
- Plangräns
 - B Bostäder, befintliga
 - Bf Bostäder, föreslagna
 - V Verksamhet (det bör inte vara någon form av industriverksamhet som kan medföra oönskad omgivningspåverkan och därav följande hälso- eller säkerhetsrisker).
 - Bh Bostäder, handel
 - Bs Bostäder, semesterby
 - Bj Bostäder, småindustri
 - Jm Småindustri
 - N Turism, badplats med camping
 - Th Hamnverksamhet
 - F Friområde
 - A Allmänt ändamål
 - Motions och promenadstråk
 - ➔ Lämplig vänganslutning
- Skala 1:5000
- 0 100 200 250 m