



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Luddingsbo 1:2 (Landqvist), Söderköpings kommun, Östergötlands län



Dp 144

Upprättad: 2011-10-31, reviderad 2011-12-16, 2012-01-20 och 2012-02-20



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Luddingsbo 1:2 (Landqvist), Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2011-10-31

Dnr: 2011-212

Samrådstid: 2011-11-17 – 2012-01-09

Remisstid: 2011-11-17 – 2012-01-09

Samrådsmöte: 2011-11-28

Reviderad: 2011-12-16, 2012-01-20, 2012-02-20

Granskningstid: 2012-01-27 – 2012-02-20

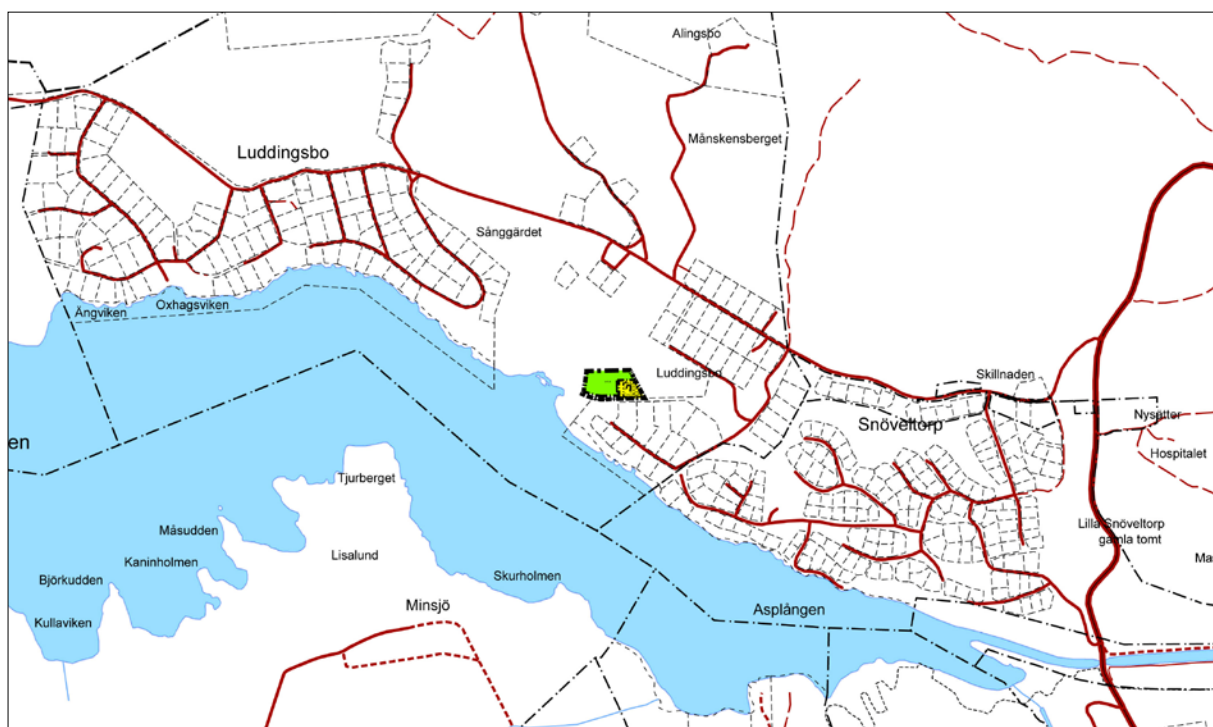
Godkänd av BMN: 2012-02-29

Antagen av KF: 2012-06-20

Laga kraft: 2012-07-25

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planområdet är beläget i Luddingsbo i nordvästra delen av Söderköpings kommun. Detaljplanerna i Luddingsbo ändrades 2011 för att öka byggrätten i samband med att området ansluts till det kommunala avloppsreningsverket i Västra Husby. Fastighetsägaren till Luddingsbo 1:2 har önskat planlägga för fyra nya småhustomter i anslutning till befintlig bebyggelse. En av de föreslagna tomterna ligger inom område som omfattas av strandskydd. Två tomter ligger inom område som i gällande plan är allmän platsmark natur. Efter samrådet har förslaget ändrats så att endast en tomt återstår. Tillfartsväg till tomten ligger inom strandskyddet.



Ovan: Karta över Luddingsbo och Snöveltorp med planområdet markerat. Föreslagen tomt är gul.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning.

PLANFÖRFARANDE

Planen behandlas med normalt planförfarande och följer den nya Plan- och bygglagen PBL (2010:900) som började gälla den 2:a maj 2011.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa byggrätt för ett småhus i Luddingsbo i Söderköpings kommun. Tomtstorleken föreslås bli 2840 kvm. Byggrätten föreslås bli samma som i angränsande planområden efter detaljplaneändringen 2011, högsta bruttoarea 290 kvm för huvudbyggnad och 70 kvm för uthus.

Till höger: Illustration som visar föreslagen tomtplats och exempel på placering av ny bebyggelse. Tomten placeras i nedre kanten av gårdet söder om Sjövägen, väster om en skogsbevuxen kulle. Tillfartsväg föreslås från en jordbruksväg väster om planområdet.

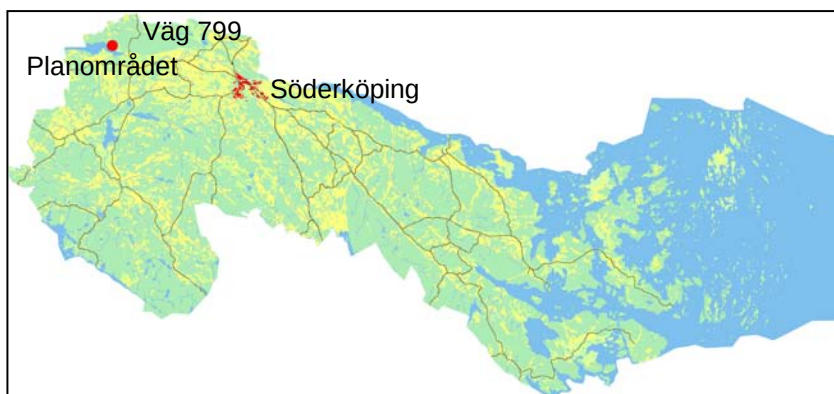


Till höger: Den övre bilden är tagen från den nedre delen av gårdet där den nya tomten föreslås. Sjön Asplången skymtar i bakgrunden. Den nedre bilden visar den nybyggda tryckstegringsstationen (pumpstationen). Ny väg föreslås längs åkerkanten.



Lägesbestämning

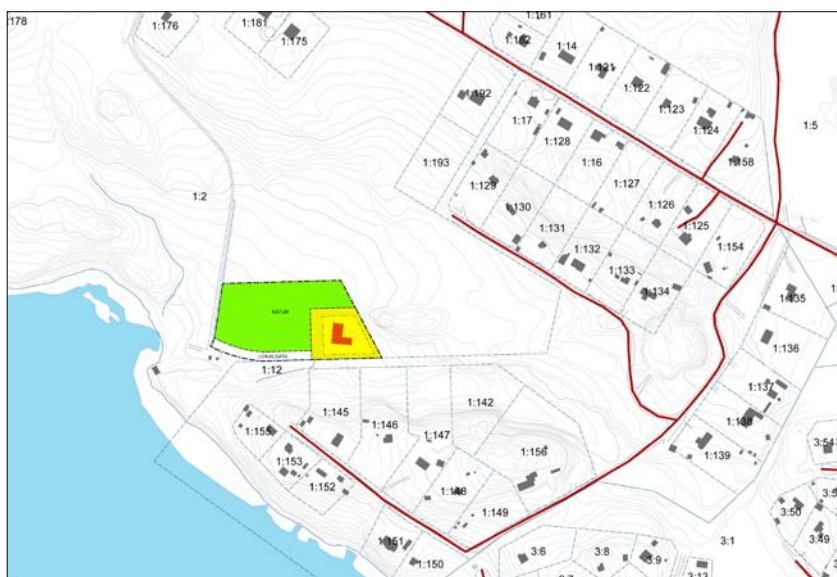
Till höger: Karta som visar planområdet i förhållande till Söderköpings tätort, samt väg 799 (Gamla ö-vägen) till Norrköping.



Planområdets areal är ca 1 hektar.

Planavgränsning

Planområdet avgränsas av planlagd mark i söder öster, och av jordbruksmark i norr. I väster avgränsas planen av en mindre väg som används av jordbruket och som betjänar en ny tryckstegringsstation/pumpstation.



Markägförhållanden

Fastigheten Luddingsbo 1:2 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 05, antagen av Kommunfullmäktige 2006-04-26 § 21. Området är markerat som D1, planläggning vid nybyggnad.

Till höger: Utsnitt ur kommunens översiktsplan ÖP05 med planområdet markerat.



Program

Planförslaget stämmer med kommunens översiktsplan ÖP05 och därför bedöms inte något planprogram behöva upprättas.

Detaljplaner

Det aktuella planområdet är inte planlagt. Det gränsar i söder till detaljplan för Luddingsbo 1:12 m fl, lagakraftvunnen 1991-09-12, och med plankarta tillhörande byggnadsplan för Luddingsbo 1:2, fastställd 1939-09-25. Utmed plangränsen söder om det aktuella planområdet finns en väg som inte har genomförts. För marken öster om planområdet gäller detaljplan för del av Luddingsbo 1:2, Luddingsbo östra, laga kraft 2007-04-02. För båda planområdena gäller ändring av byggnadsplan och detaljplaner för Luddingsbo 1:2, Luddingsbo 1:12 m.fl., Luddingsbo 1:13 m.fl. och del av Luddingsbo 1:2, laga kraft 2011-03-08. Planändringen ger ökad byggrätt inom kvartersmark för bostäder.

Behovsbedömning av MKB

Behovsbedömning utgör bilaga till planen. Behovsbedömningen avser fyra hushåll, vilket var det antal som prövades i samrådet om planen. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden har vid sitt möte 2011-06-15 beslutat att planläggning av området får provas i detaljplan.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

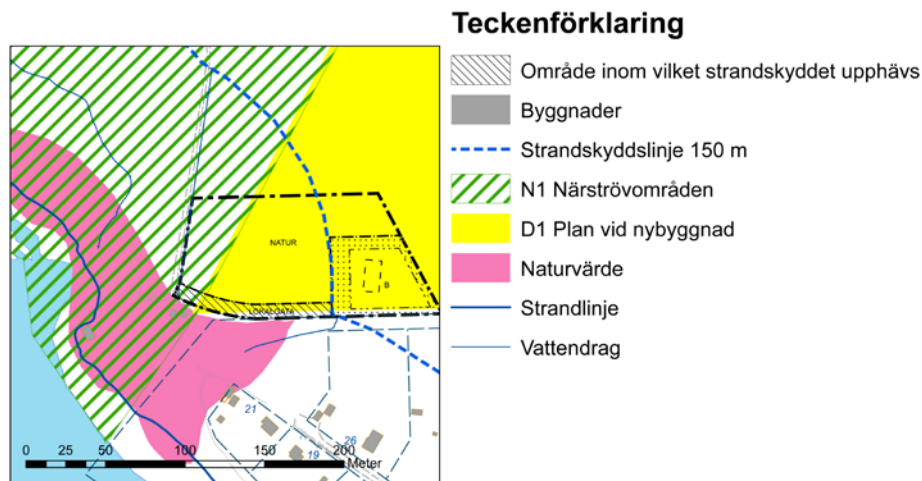
Riksintresset för friluftslivet

Riksintresset för friluftslivet (Göta kanal), Miljöbalken 3:6, omfattar strandområdet 150 m in från Asplångens strandlinje, se bild i avsnittet Strandskyddsdispens nedan. Området tillför upplevelsevärden för allmänheten i form av utblickar mot sjön samt möjlighet till vistelse i strandnära område. Det tillför även upplevelsevärden för båttrafiken på sjön. Planens genomförande innebär att en lokalgata anläggs inom det strandnära området (idag åkermark). Den nya lokalgatan bedöms inte begränsa allmänhetens tillträde till stranden och områdena intill denna, och vägen bedöms inte heller störa utsikten från omgivande bebyggelse och från Göta Kanal i någon större utsträckning. Tillkommande bebyggelse utanför riksintresset kommer vara synlig från sjön, där man idag har en vy mot en skogsbevuxen kulle.

Strandskyddsdispens

Till höger: Den svarta skrafferingen (streckat område) visar det område inom vilket strandskyddet föreslås upphävas. Kvartersmarken ligger utanför linjen för strandskydd i Lantmäteriets karta.

Strandskyddslinjen på illustrationen till höger sammanfaller med avgränsningen för det område som omfattas av riksintresset för friluftslivet, MB 3:6.



Den föreslagna lokalgatan ligger inom område som omfattas av strandskydd. Det område inom vilket strandskyddet föreslås upphävas är i kommunens översiktsplan ÖP05 markerat som D1, plan vid nybyggnad, och N1, Närströvsområde. Den del av lokalgatan som ligger inom N1 gränsar direkt till en grusad yta som hör till den nya pumpstationen, och till en grusad jordbruksväg som tjänar som serviceväg för pumpstationen. Lokalgatan föreslås utformas som en enklare grusväg eftersom den endast ska betjäna ett hushåll och inte kommer ingå i vägsamfälligheten i Luddingsbo. Kommunen gör bedömningen att upphävande av strandskydd inom lokalgata i planen är förenligt med intentionerna i översiktsplanen, eftersom lokalgatan inte begränsar allmänhetens tillträde till området och till stranden. Gatan bedöms inte få några större konsekvenser för djur- och växtliv eftersom den ligger på mark som idag är åker.

Djur som rör sig i öst-västlig riktning längs skogsbrynet kan passera utanför den nya lokalgatan och den nya tomten.

Det skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet är att platsen för lokalgatan delvis är avskild från strandlinjen av serviceväg och nybyggda pumphus. (Miljöbalken 7 kap 18 § c, punkt 2, att området ”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”.) Tillfartsvägen har placerats på den plats där den bedöms störa utsikten från omkringliggande bebyggelse och stranden minst, och där den inte skär av jordbruksmarken så att någon del tas ur bruk av den anledningen. Det är möjligt att dra vägen över åkern utanför det strandskyddade området, men vägdragningen blir då längre och mer synlig, samt delar åkern i två delar.

Till höger: Det nya pumphuset sett från södra delen av föreslagen tomtpåls. Hjulspåren visar ungefär var lokalgatan är tänkt att placeras.



Natur

- Mark och vegetation
Marken är produktiv åkermark. Öster om planområdet finns en kulle med tät blandskog. Väster om planområdet finns lövskog med höga naturvärden längs Asplångens strand.
- Geotekniska förhållanden
Någon geoteknisk undersökning har inte utförts. Undergrunden består enligt geotekniska kartbladet av lera och silt.
- Radon
Planområdet ligger inte inom känt riskområde för markradon. Någon radonundersökning har inte utförts. Grundläggning ska utföras så att radon inte tränger upp i bostäderna.
- Fornlämningar och byggnadsminnen
Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till



Länsstyrelsen i Östergötland.

Bebyggelseområden

- Bostäder Luddingsbo planlades som fritidshusområde 1939 och tillhörde då Aspvedens kommun. Närheten till Norrköping har medfört att området sedan länge är under omvandling till permanentboende. 2011 utökades byggrätten för fyra detaljplaner i området i samband med att Luddingsbo ansluts till det kommunala avloppsreningsverket i Västra Husby. Ca 150 fastigheter berördes av planändringen.
- Offentlig service En ny förskola byggs i Snöveltorp, ca 1 km från planområdet. Tre km sydöst om planområdet ligger samhället Västra Husby. Där finns F-6 skola, kyrka och idrottsplats. Närmaste övrig offentlig service finns i Söderköpings tätort dit avståndet är cirka en mil.
- Kommersiell service Någon kommersiell service finns inte i Luddingsbo. Närmaste kommersiella service finns i Söderköpings tätort, samt i Norrköping dit avståndet är ca en mil. Golfbana finns i Västra Husby.
- Tillgänglighet Planområdet är förhållandevis plant. Tillgänglighet inom tomt bevakas vid bygglov.
- Trygghet, säkerhet Några speciella åtgärder för området planeras inte.

Friytor

- Lek och rekreation Lek sker inom tomtmark. Väster om planområdet finns ett område som i kommunens översiktsplan ÖP05 är markerat N1, närströvområde.
- Naturmiljö Planområdet avslutas med naturområde på de sidor där planen inte gränsar till andra detaljplaner. Marken är åkermark.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Väg 799 mot Norrköping rätas nu av Trafikverket för att öka trafiksäkerheten. Vägarna inne i Luddingsbo och Snöveltorp har enskilt huvudmannaskap och sköts av Luddingsbo-Snöveltorp vägförening. Den nya lokalgatan kommer inte ingå i gemensamhetsanläggning för vägar, utan förvaltas som en del av stamfastigheten Luddingsbo 1:2. Lokalgatan ansluter till en äldre jordbruksväg som sedan slutet av 2011 används som serviceväg för pumpstationen väster om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns mellan Snöveltorp och Västra Husby.



Kollektivtrafik	Busshållplats finns i korsningen Luddingsbovägen och Sjövägen. Hållplatsen trafikeras av buss 457 mot Norrköping och Västra Husby/Söderköping.
Parkering, angöring, utfart	Parkering sker inom tomtmark.
TEKNISK FÖRSÖRJNING	
Vatten och avlopp	Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp pågår i Luddingsbo. Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Ledningar finns i planområdets utkant.
Värme	Fjärrvärme finns inte i området. Val av uppvärmningssystem skall ske efter samråd med Bygg- och miljönämnden. Inom området får endast miljögodkända braskaminer som sekundär värmekälla förekomma.
El	Tillräcklig elkapacitet bedöms finnas.
Bredband	I samband med att kommunalt vatten- och avloppsledningsnät byggs i Luddingsbo läggs kanaler för bredbandsfiber ner. En enskild förening ansvarar för att fiber byggs ut i det nät som kommunen förbereder. Kommunen planerar att ordna en anslutningspunkt för bredband till Luddingsbo inom några år.
Avfall	Sophantering skall lösas enligt kommunens källsorteringssystem. Eftersom en vändplats tillhörande pumpstationen finns i närheten av den föreslagna tomtplatsen anläggs ingen ytterligare vändplats. Det innebär att sophämtning sker vid den befintliga vändplatsen.
LOVBEFRIELSE	Enbart lovbefrielse enligt 8 kap 4 § PBL. Motiveringen är att det överensstämmer med bestämmelserna i övriga planområden i Luddingsbo.

Genomförandebeskrivning

Tidplan	Planförslaget bedöms kunna antas under första halvåret 2012.
Genomförandetid	Planen får en genomförandetid om 5 år.

**Gator och vägar**

Lokalgata i planen ingår i och förvaltas som en del av fastigheten Luddingsbo 1:2. För nyttjande av servicevägen krävs servitut. För nyttjandet av Luddingsbovägen uttas en nyttjandeavgift av Luddingsbo-Snöveltorp vägförening, och den tillkommande fastigheten ska ha en andel i gemensamhetsanläggningen för vägar. Lokalgatan kan nyttjas som infart till vägområdet som finns i angränsande plan söderut, där en fastighet (Luddingsbo 1:142) saknar tillfartsväg.

**Ansvarsfördelning
Huvudmannaskap**

Söderköpings kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom plan.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA
FRÅGOR****Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med planen. Lokalgatan ska inte avstyckas från Luddingsbo 1:2.

Gemensamhetsanläggning

Vid tidpunkten för planläggningen pågår en omprövningsförrättning av gemensamhetsanläggningen för vägar i Luddingsbo, Luddingsbo ga:6, och när den är registrerad ska alla nya fastigheter som använder sig av vägarna i Luddingsbo ha en andel i gemensamhetsanläggningen.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Sökanden bekostar detaljplanen.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Göran Grimsell
Stadsarkitekt

Anna Starck
Fysisk planerare