



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Långerum 1:4, Söderköpings kommun, Östergötlands län



Dp 143



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Långerum 1:4, Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2011-12-05

Dnr: 2011-198

Samrådstid: 2011-12-15 – 2012-01-20

Remisstid: 2011-12-15 – 2012-02-14

Samrådsmöte/öppet hus: 2011-12-15

Reviderad: 2012-02-16

Granskningstid: 2012-03-09 - 2012-03-30

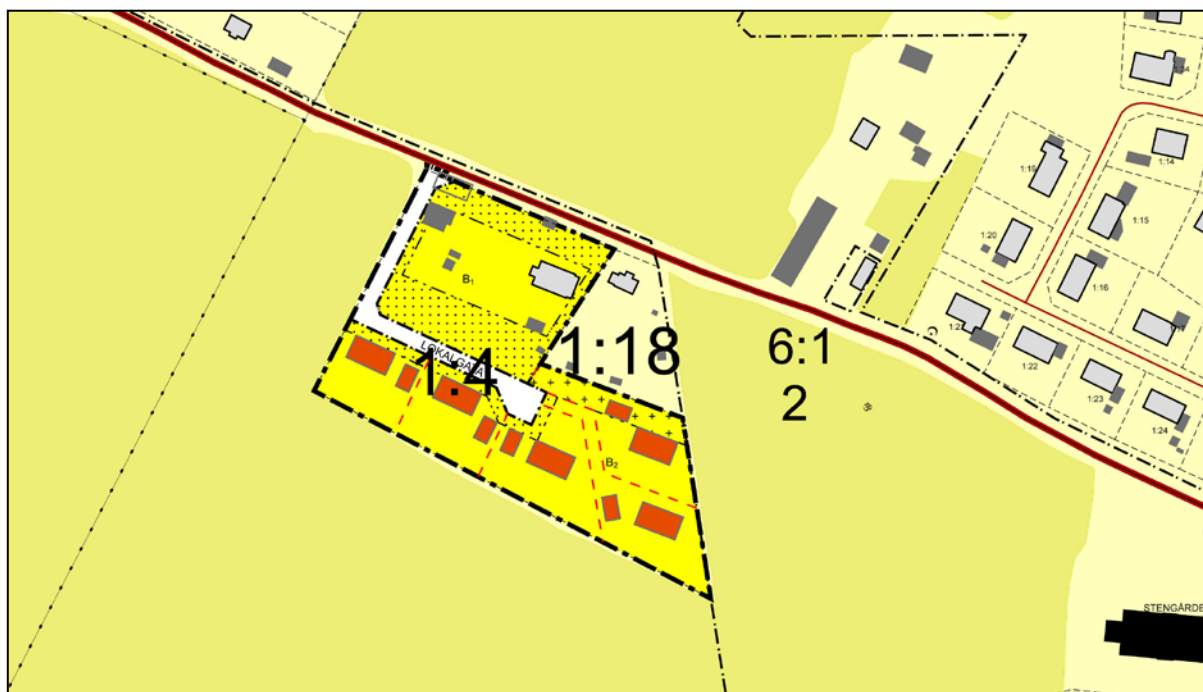
Godkänd av BMN: 2012-04-18

Antagen av KF: 2012-06-20

Laga kraft: 2012-07-25

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planområdet är beläget i västra delen av Mogata, på södra sidan av väg 839 mot Stegeborg. Den fastighet som planläggs är bebyggd med ett bostadshus och flera äldre ekonomibyggnader på den norra delen. Södra delen är obebyggd. Planförslaget innebär att södra delen får delas in i fem småhustomter, alternativt ett mindre antal tomter för flerbostadshus. En blandning av flerbostadshus och enbostadshus är möjlig. En lada som ligger nära vägen rivs eller flyttas för att ge plats för en ny gemensam infart i västra kanten av fastigheten.



HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta i skala 1:1000 i A2 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.

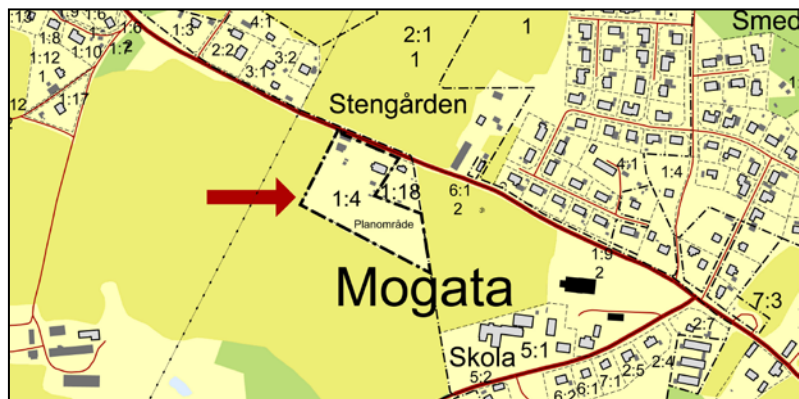
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa byggrätter för 5 småhus eller flerbostadshus inom den obebyggda delen av fastigheten Långerum 1:4 i västra delen av Mogata. Den bebyggda delen av fastigheten planläggs för att skapa en tydlig byggrätt på fastigheten och få en gemensam infart till befintlig och tillkommande bebyggelse.

Till höger: illustrationen visar södra delen av planområdet indelat i fem småhustomter. Vid uppförande av enbostadshus är största byggnadsarea per fastighet 180 kvm för huvudbyggnad och 60 kvm för uthus. Vid uppförande av flerbostadshus får högst 22% av fastighetsarean bebyggas. Den del av planområdet som redan är bebyggd får en bestämmelse om största huvudbyggnad för huvudbyggnad 220 kvm och att högst 15% av fastighetsarean får bebyggas.

**Planeringsförutsättningar****PLANDATA****Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i Mogata, ca 8 km öster om Söderköpings tätort. Planområdet består av fastigheten Långerum 1:4. Planen gränsar i norr till väg 839 mot Stegeborg, vars vägområde ligger inom fastigheten Långerum 2:1. Planområdet gränsar på västra och södra sidan till Långerum 2:1 och på östra sidan till Stengården 2:1 och Långerum 1:18.





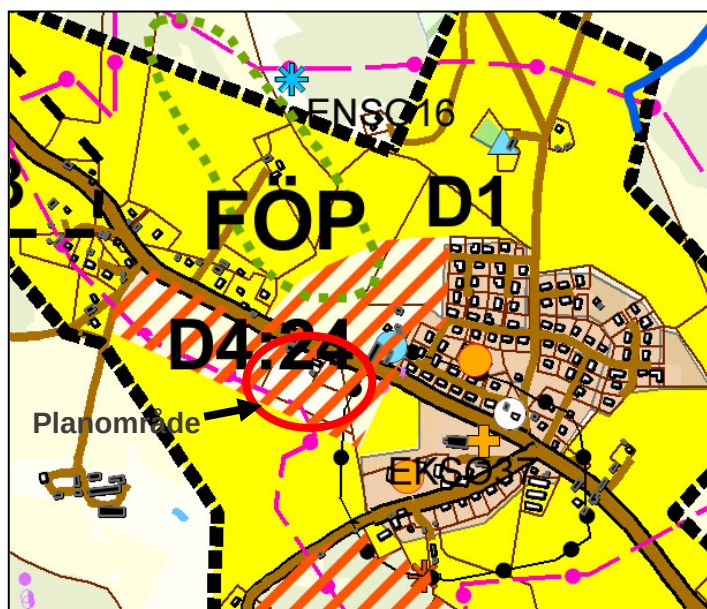
Areal	Planområdets areal är ca 1,4 hektar.
Planavgränsning	Planen avgränsas av väg 839 mot Stegeborg i norr, av en bostadsfastighet i öster, och av åkermark på övriga sidor.
Markägoförhållanden	Marken inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 05, antagen av Kommunfullmäktige 2006-04-26 § 21. Planområdet är markerat som D4:24, utredningsområde. D4:24 är ett av de tänkbara utbyggnadsområdena i arbetet med en fördjupad översiktsplan för Mogata, se nedan.

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



FÖP Mogata

Under åren 1994-1996 pågick ett arbete med en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mogata. Olika utbyggnadsområden skisserades, och det fanns förslag på en ändring av Stegeborgsvägens dragning genom samhället. Efter samråd om översiktsplanen avbröts arbetet bl.a. då djurhållningen inom angränsande område kunde orsaka olägenheter inom området. Vid den tiden pågick djurhållning på Långerums gård. Djurhållningen i Långerum har nu upphört.

Program

Planen är av begränsad omfattning och stämmer överens med intentionerna i kommunens översiktsplan ÖP05. Något program bedöms därför inte behöva upprättas.



Behovsbedömning av MKB Behovsbedömning utgör bilaga till 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 frågan om nya tomter inom Långerum 1:4 får prövas i detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation Marken i norra delen av planområdet är bostadstomt med parkering, gräsmattor och fruktträd. Marken i södra delen har tillbaka i tiden använts som åkermark eller bete, men är idag obetad äng/sly. Runt fastigheten löper en häck av varierande sly och lövträd.
- Lantbruk Marken väster och söder om planområdet är produktiv åkermark. Några särskilda åtgärder för att minska störningar i form av lukt och damning föreslås inte. Häcken/trädriddan runt Långerum 1:4 kan hindra damning i viss mån, förutsatt att den behålls.
- Geotekniska förhållanden Någon geoteknisk undersökning har inte utförts. Undergrunden består enligt geologiska kartbladet av isälvssand eller isälvsgrovmo.
- Radon Planområdet utgör område med förhöjd radonrisk, vilket kan ställa krav på hur bostäder grundläggs.
- Fornlämningar och byggnadsminnen Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Arkeologisk utredning är inte utförd. Fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Om fornlämningar påträffas under schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland.

Bebyggelseområden

- Bostäder Bebyggelsen inom Långerum 1:4 och angränsande fastigheter har en lantlig karaktär. Fasader är i trä och färgade röda. I planförslaget anges att ladan på Långerum 1:4 närmast väg 839 ska rivas eller flyttas innan bygglov får lämnas inom kvartersmark i södra delen av planområdet. Övriga uthus som hamnar på prickmark (mark som inte får bebyggas) står kvar där de är idag. Om någon av byggnaderna helt eller delvis skulle förstöras så utgör planen inget hinder vid ansökan om lov för återuppbyggnad så länge



placering, volym och användning är desamma.

Till höger: Foto som visar huvudbyggnaden på Långerum 1:4 och byggnader på grannfastigheterna. I planen finns en bestämmelse om att huvudbyggnadens karaktär ska bevaras med avseende på exteriören. Planen innehåller också bestämmelser som syftar till att skapa en enhetlig bebyggelse på de tillkommande tomlatserna. Huvudbyggnad ska ha sadeltak och faluröd träpanel.



- Offentlig service
Skola, kyrka, idrottsplats finns i Mogata samhälle nära planområdet. Mogata skola omfattar årskurs F-6 och fritidshem. Förskolan Björklunda drivs i enskild regi. I skolan finns ett gemensamt folk- och skolbibliotek. Ett antal familjedaghem (dagbarnvårdare) är verksamma för barn i åldern 1-12 år.
 - Kommersiell service
Kommersiell service saknas i Mogata. 40-talet företag finns i området varav 20-talet inom jordbrukssektorn. Husby Säteri är det största företaget och har förutom jordbruk en konferensanläggning.
 - Tillgänglighet
Tillgänglighet inom tomt bevakas vid bygglov.
 - Trygghet, säkerhet
Några speciella åtgärder för området planeras inte.
- Friytor**
- Lek och rekreation
Lek sker inom den egna tomten.
 - Naturmiljö
Något naturområde planeras inte.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

En lokalgata föreslås med infart från väg 839. Den nya lokalgatan försörjer även befintlig bebyggelse. Lokalgatan ska för att uppnå kommunal standard vara 8 meter bred, varav körbana 5 meter.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs väg 839, väster om planområdet. Befintlig gång- och cykelväg förlängs och ansluts till lokalgatan i plan.



Belysning	Belysning enligt kommunens standard.
Kollektivtrafik	Busshållplats finns längs väg 839, ca 200 m väster om planområdet.
Parkering, angöring, utfart	Parkering sker inom den egna tomten. Den befintliga utfarten mot väg 839 ersätts av en ny infart i nordvästra hörnet av fastigheten. Ladan närmast vägen rivs eller flyttas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	De nya tomterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkt finns på grannfastigheten Långerum 1:18. Prickmark och lokalgata i plan ska vara tillgängliga för anläggande av VA-ledning.
Värme	Fjärrvärme finns inte i området. Uppvärmning av byggnader ska ske på ett ur energi- och miljösynpunkt fördelaktigt sätt och i samråd med Bygg- och miljönämnden.
El	Tillräcklig elkapacitet bedöms finnas.
Telekabel	En telekabel går utmed planområdets östra sida. Kabelns läge enligt upplysningar från Skanova finns markerad i grundkartan.
Bredband	Mogata finns med som en etapp i förslag till utbyggnad av bredband i Söderköpings kommun. Förslaget är ännu inte antaget.
Avfall	Sophantering skall lösas enligt kommunens källsorteringssystem.
LOVBEFRIELSE	Enbart lovbefrielse enligt 8 kap 4 § PBL. Någon ytterligare lovbefrielse bedöms inte lämpligt med hänsyn till att planbestämmelserna syftar till att skapa en enhetlig bebyggelse.

Genomförandebeskrivning

Tidplan	Planförslaget bedöms kunna antas under hösten 2012.
Villkor för lovgivning	Ladan vid infart till lokalgata i plan ska rivas innan bygglov få lämnas inom kvartersmark B ₂ , Bostäder (friliggande enbostadshus, radhus eller flerbostadshus).

**Genomförandetid**

Planen får en genomförandetid om 5 år.

**Ansvarsfördelning
Huvudmannaskap**

Söderköpings kommun är inte huvudman för lokalgata inom plan. Anledningen är att sökanden avser anlägga gatan i egen regi.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA
FRÅGOR****Fastighetsbildning,
gemensamhetsanläggning
mm.**

I samband med avstyckning av tomter bildas en gemensamhetsanläggning som ansvarar för skötsel av lokalgata inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Sökanden bekostar planen.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska krav**

Lokalgatan ska för att uppnå kommunal standard anläggas enligt följande: Vägområde 8 meter brett: 1,5 meter + körbana 5 meter + 1,5 meter med rännal i marksten. Körbanan ska bestå av bitumenbundet bärlager 40 mm AG16 160/220 samt bitumenbundet slitlager 35 mm ABT11 160/220, förstärkningslager 420 mm samt obundet bärlager 80 mm.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Göran Grimsell
Stadsarkitekt

Anna Starck
Fysisk planerare