

X = 6 489 040

X = 6 488 960

X = 6 488 880

X = 6 488 800

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

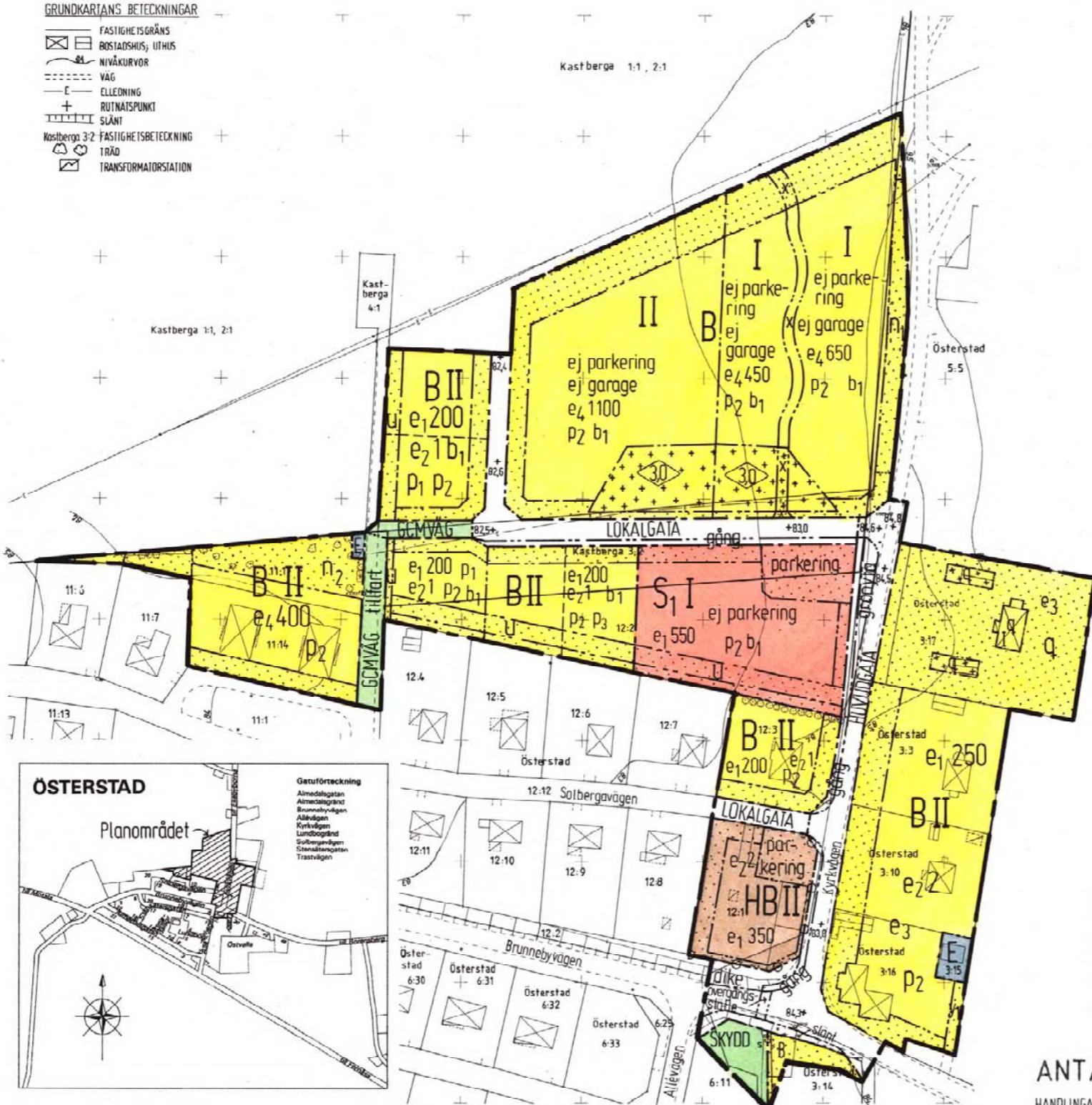
- FASTIGHETSGRÄNS
- BOSTADSHUS; UTHUS
- NIVÅKURVOR
- VÄG
- ELLEDNING
- RUTNAISPUNKT
- SLÄNT
- Kastberga 3-2 FASTIGHETSBEDECKNING
- TRÄD
- TRANSFORMATORSTATION

Kastberga 1:1, 2:1

Kastberga 1:1, 2:1

Kastberga 4:1

Österstad 5:5



Kartan framställd terrestert
Mätclass II
Skala 1:1000
Koordinatsystem plan 2,5 gon V
höjd 1970
Y = 1 483 300

GRUNDKARTA
Upprättad 1990-03-20
Erik Pettersson
Stadsingenjör
Y = 1 483 440

Ändring av registerbeteckningar
hög skrift 90-10-17
Erik Pettersson
Stadsingenjör

BN-BESLUT OM SAMRÅD 1990-10-31
BN-BESLUT OM UTSÄLLNING 1991-01-23
BN-BESLUT OM REVIDERING 1991-03-27
ANTIAGEN AV BN 1991-04-24
LAGA KRAET 1991-05-17

ANTAGANDEHANDLING

- HANDLINGARNA BESTÅR AV:
- PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
 - PLANBESKRIVNING
 - GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
 - SAMRÅDSREDOGÖRELSE
 - UTLÅTANDE

PLANBESTÄMMELSER

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

1. Gränsbeteckningar

- GRÄNS FÖR PLANOMRÅDET.
- ANVÄNDNINGSGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS

2. Användning av mark och vatten

- ALLMÄNNA PLATSER**
- HUVUDGATA TRAFIK MELLAN OMRÅDEN
 - LOKALGATA LOKAL TRAFIK
 - SKYDD SKYDD MOT STÖRNING
 - GÄNGVÄG GÄNG, CYKEL- OCH MOPEDVÄG
- KVARTERSMARK**
- B BOSTÄDER
 - E TEKNISKA ANLÄGGNINGAR
 - HB HANDEL OCH BOSTÄDER
 - S LOKAL SAMHÄLLSSERVICE

3. Utformning av allmänna platser

- ÖVERGÅNGSPUNKT ÖVERGÅNGSPUNKT
- GÄNG GÄNGTRAFIK
- GRÖNYTA GRÖNYTA MED BEVARADE TRÄD
- TILLFART TILLFART
- DIKE DIKE
- SLÄNT SLÄNT

4. Utnyttjandegrad

- TOMT INOM B-OMRÅDE SKA OMFATTA MINST 800 M².
- e₁ 000 STÖRSTA SAMMANLAGDA BYGGNADSARE PER TOMT
 - e₂ 0 HÖGSTA ANTAL BOSTADSLÄGENHETER PER TOMT
 - e₃ OMRÅDET FÅR INTE DELAS I FLERA FASTIGHETER.
 - e₄ 000 STÖRSTA SAMMANLAGDA BYGGNADSARE.

5. Begränsningar av markens bebyggande

- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS.
- MARKEN FÅR ENDAST BEBYGGAS MED UTHUS OCH GARAGE.
- MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDERJORDISKA LEDNINGAR.
- MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÄNG- OCH CYKELTRAFIK.
- MARKEN SKALL VARA TILLGÄNGLIG FÖR UTFART FRÅN E-OMRÅDET.

6. Markens anordnande

- PARKERING PARKERINGSPLATS SKALL FINNAS.
- EJ PARKERING PARKERINGSPLATS FÅR EJ FINNAS.
- EJ GARAGE GARAGE FÅR EJ FINNAS.
- UTFART FÅR EJ ANORDNAS.
- LILLSKOGEN SKA BEVARAS.
- TRÄDEN SKA BEVARAS.

7. Placering, utformning, utförande

- HUVUDBYGGNAD SKA PLACERAS I INRE FÖRGÅRDSLINJEN.
- HUVUDBYGGNAD SKA PLACERAS MINST 4,5 METER FRÅN TOMTGRÄNSEN. GARAGE OCH UTHUS FÅR LIGGA INTILL 3 METER FRÅN TOMTGRÄNSEN.
- HUVUDBYGGNAD SKA PLACERAS SÅ ATT KORTSIDAN VETTER MOT GATAN.
- HÖGSTA BYGGNADSHÖJD I METER
- HÖGSTA ANTAL VÄNINGAR
- ENDAST KÄLLARLÖSA HUS
- VARDEFULL MILJÖ

8. Administrativa bestämmelser

GENOMFÖRANDEIDEN SLUTAR 2005-12-31.

DETALJPLAN FÖR OMRÅDE VID LILLSKOGEN, ÖSTERSTAD

MOTALA KOMMUN

UPPRÄTTAD AV STADSARKITEKTKONTORET JANUARI 1991

Handläggare: Margareta Björck, arkitekt

Kartritäre: *MB*

SKALA 1:1000

0 10 50 100 200 meter

ANTAGANDEHANDLING

- HANDLINGARNA BESTÅR AV:
- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Utlåtande

LANTMÄTERIET
FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN
Östergötlands län

Ink 91-09-02
Dnr 91/677

Detaljplan för område vid LILLSKOGEN

ÖSTERSTAD MOTALA KOMMUN



STADSARKITEKTKONTORET I MOTALA

Handläggare: Margareta Björck
Arkitekt

- BN-beslut om samråd 1990-10-31
- BN-beslut om utställning 1991-01-23
- BN beslut om revidering 1991-03-27
- Antagen av BN 1991-04-24
- Laga kraft 1991-05-17

Ulrik Stenlund

Detaljplan för område vid Lillskogen i Österstad, Motala kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ut flerbostadshus, småhus och förskola i Österstad i enlighet med bostadsförsörjningsprogrammet, barnomsorgsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Österstad tätort.

PLANDATA

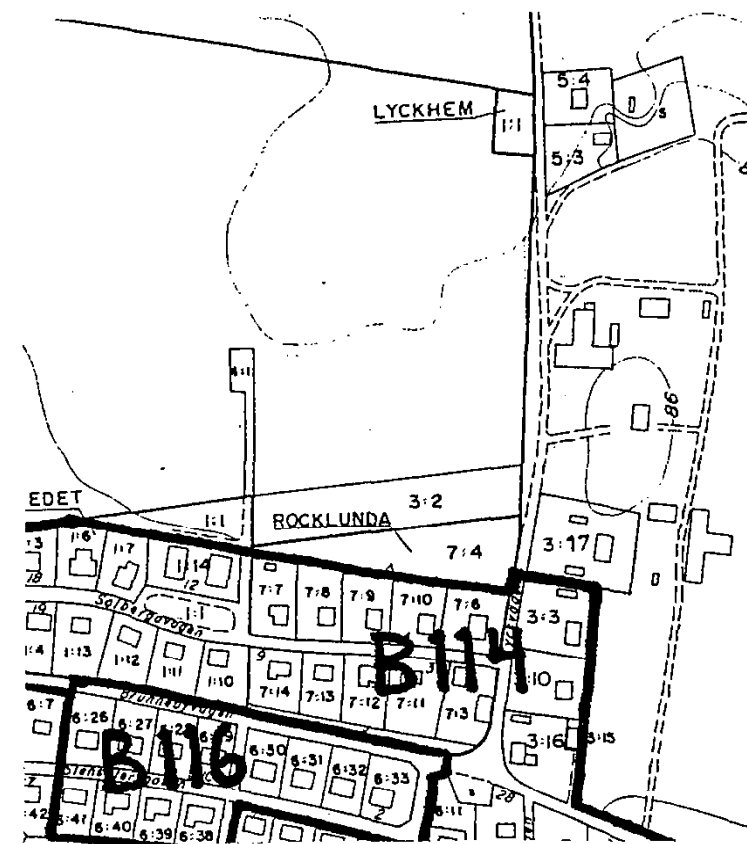
Planområdet ligger i den norra kanten av Österstad samhälle och omfattar drygt 4 hektar.

Huvuddelen av marken inom området ägs idag av kommunen. De bebyggda tomterna är privatägda eller ägs av bostadsstiftelsen Platen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Den fördjupade översiktsplanen för Österstad tätort antogs av kommunfullmäktige 1989-12-18. 1990-10-22 godkände fullmäktige avtalet om kommunalt markköp inom området. Detaljplanen är en direkt uppföljning av översiktsplanen.

Inom och omkring området gäller följande detaljplaner:



B114, fastställd 1957-10-24
B116, fastställd 1962-02-10

I det av kommunfullmäktige antagna bostadsförsörjningsprogrammet för 1990-92 anges att det i Österstad ska uppföras (minst) åtta hyreslägenheter med byggstart 1990 och att en villatomt per år ska finnas tillgänglig för försäljning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kultur

Utbyggnadsområdet består av flack åkermark. Utmed vägen till Ekebyborna finns det dock en dunge av tät ungskog (som av lokalbefolkningen kallas Lillskogen) och också ett antal fristående träd. Bakom pensionärsbostäderna Österbyhus och Ekebyhus finns en mer traditionell trädgård/park. Eftersom utbyggnadsområdet i övrigt är öppet och oskyddat för slättvindarna, har den befintliga vegetationen stort värde och planen har därför utformats så att den ska bevaras.

Planen berör i öster en höjdrygg av isälvsmaterial med äldre jordbruksbebyggelse och uppvuxen vegetation. Området har kulturhistoriskt miljövärde och är en tillgång för utbyggnadsområdet, som därigenom kan knytas till den traditionella bebyggelsen och slippa ligga oskyddat på slätten. Samtidigt innebär det krav på varsamhet, bland annat vid utbyggnad av Kyrkvägen.

Österstad 3:17, som är den nordligaste av planens villatomter utmed Kyrkvägen, är avstyckad från Krongården. På tomten finns gårdens gamla mangårdsbyggnad från 1866 med tillhörande uthus. I en kulturhistorisk inventering, som genomförts av läns museet 1987, konstateras att mangårdsbyggnaden väl representerar sin tids byggnadsskick och har en väl bevarad exteriör. Åtgärder som medför förändring av byggnaden bör därför vidtas i samråd med antikvarisk myndighet. Övriga byggnader på tomten samt den gamla trädgården med grusad gårdplan med mittrundel har stora miljövärden. Fastigheten har i planen getts en q-bestämelse, som påminnelse om dessa värden och de krav som i plan- och bygglagens 3:e kapitel ställs på varsamhet vid förändringar och på att byggnader som är särskilt värdefulla från kulturhistorisk synpunkt inte får förvanskas.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Under planens utställningstid kommer en arkeologisk utredning att genomföras inom utbyggnadsområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga geotekniska utredningen (J&W 1990-09-20) är grundläggningsförhållandena inom området gynnsamma, vilket innebär att byggnader upp till två våningar kan grundläggas med plattor på mark. Vid schaktning under grundvattenytan inträffar flytjordsproblem som kan bli svårartade.

Nya byggnader ska utföras radonskyddade eftersom de uppmätta radonhalterna är högre än normalt, och efter slutbesiktning ska radonmätning inomhus ske.

Bebyggelseområden

Ungefär halva planområdet består av obebyggd mark. Enligt planen kan den rymma fem villatomter, två flerbostadshustomter med sammanlagt 20-30 lägenheter och en förskola kombinerad med hemtjänstlokaler och matservering för pensionärer. Planen berör även angränsande bebyggda tomter, där tomtgränser och/eller bygg rätt behöver justeras.

Nya flerbostadshus

Inom planområdet föreslås två tomter för nya flerbostadshus. På den östra tomten har Bostadsstiftelsen Platen för avsikt att uppföra tio hyreslägenheter med byggstart sommaren/hösten -91.

Lägenhetsfördelningen blir: 6 st 2 r o k
4 st 3 r o k

Enligt det förslag Platen presenterat, kommer tvårumslägenheterna att uppföras parvis och trerumslägenheterna friliggande i sammanlagt sju huskroppar. Samtliga lägenheter ligger helt i markplanet och även utemiljön kommer att utformas så att den är väl anpassad för rörelsehindrade.

Den högsta tillåtna byggnadsarean för tomten medger att det anordnas ett 12 m²-uteplatstak vid varje lägenhet om sådana önskemål skulle uppkomma senare. Det förutsättes då att Bostadsstiftelsen Platen upprättar ett förslag till enhetlig utformning av taken.

Enligt principerna i kommunens bostadsförsörjningsprogram, ska det uppföras hyreslägenheter i var och en av de prioriterade mindre tätorterna ungefär vart tredje år. Den västra flerbostadshustomten kan därför beräknas tas i anspråk omkring 1994. Hur den ska bebyggas och av vem har ännu inte diskuterats.

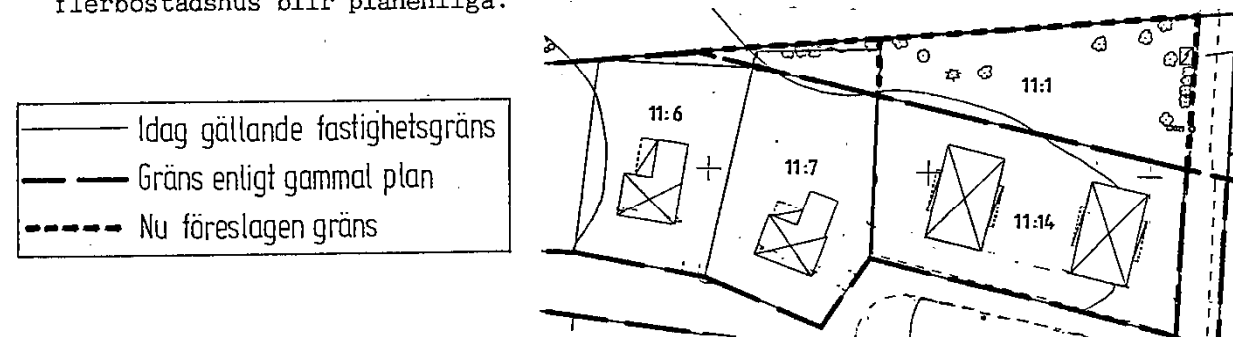
Den västra tomten är något mindre än den östra, men den har en mer lättbebyggd form, och har därför i planen fått samma maximala byggnadsarea. Dessutom tillåts hus i två våningar, vilket innebär att antalet lägenheter kan bli större. På den östra tomten har det aldrig varit aktuellt med något annat än enplanshus. Det är länge sedan det byggdes några hyreslägenheter i Österstad och det som i första hand behövs, är tillgängliga smålägenheter för äldre personer som vill flytta ifrån en villa eller ett jordbruk. Tomten ligger också i direkt anslutning till den nya förskolan och dess matservering för pensionärer. I den senare etappen kan det däremot bli aktuellt att bygga även större familjelägenheter, om det skulle visa sig finnas efterfrågan på sådana.

Lokal samhällsservice

Kommunens nya lokal kommer att innehålla förskola med två avdelningar, matservering även för pensionärer samt lokaler för hemtjänsten. Genom att välja beteckningen "lokal samhällsservice" görs klart att även andra typer av omsorgs- och fritidsverksamhet kan disponera lokalerna om det skulle bli aktuellt i framtiden. Bristen på allemansrättsligt tillgänglig mark i anslutning till tätorten har motiverat att socialstyrelsens allmänna råd angående storlek på förskoletomter följts. Av samma skäl har tomtens byggrätt begränsats, så att lekytorna utomhus inte kan byggas bort.

Tre befintliga tomter utvidgas i planområdets västra del

Bakom Österbyhus, Ekebyhus och de två villatomterna närmast väster därom finns ett markområde som ägs av kommunen och som ej tidigare är planlagt. Området används som en del av de angränsande tomterna och har en traditionell trädgårdsutformning med träd, buskar, trädgårdsland, gräsmattor, piskställning etc. I planen läggs det därför ut som tomtmark till bostadsstiftelsen och respektive villatomt. Samtidigt justeras planbestämmelserna, så att Platens befintliga flerbostadshus blir planenliga.



Befintlig bebyggelse i planområdets sydöstra del

I detta område berörs åtta bebyggda fastigheter av planen. För den samfällda marken samt Österstad 3:14 och 6:11 innebär planen endast mindre gränsjusteringar inom den mark som redan enligt gällande plan ska utgöra allmän plats.

Österstad 3:3, 12:1 och 12:3 har tagits med i planen för att gränsen mellan tomtmark och gatumark behöver justeras i förhållande till gällande plan. Samtidigt sätts planbestämmelser som medger att befintliga byggnader och verksamheter består och byggrätten blir i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanens rekommendationer. Eftersom tomterna öster om Kyrkvägen är stora, tillåts två bostadslägenheter per fastighet. Däremot får de inte styckas till flera tomter, eftersom det vore olämpligt av trafikskäl.

Österstad 3:17 är inte tidigare planlagd. Planen innebär att tomten ska tillföras den markremsa utmed Kyrkvägen där tomtplatsens gamla gränshäck står. Byggrätten för tomten medger tillbyggnad inom ramen för den traditionella gårdsbildningen. Se även avsnittet "Natur och kultur" på sidan 2.

Gator och trafik

Kyrkvägen breddas och asfalteras fram till den nya lokalgata som ska försörja utbyggnadsområdet. Den östra flerbostadstomten får sin huvudinfart från lokalgatan, men det är även möjligt att anordna en infart i tomtens norra del från Kyrkvägen. Trafiken här bedöms inte bli så omfattande att det krävs någon utbyggnad av Kyrkvägen norr om den nya lokalgatan. En breddning av Kyrkvägen på denna sträcka skulle medföra intrång antingen i Lillskogen väster om vägen eller häckarna på vägens östra sida, vilket skulle skada miljövärdena. Tanken är därför att även en framtida utbyggnadsetapp, norr om kraftledningen, ska försörjas via den nu planerade lokalgatan. För cykeltrafik till framtida bostadsområden norr om kraftledningen, garanteras i planen rätt att använda den interna angöringsvägen inom den flerbostadshustomt som Bostadsstiftelsen Platen ska bebygga under 1991.

Korsningen Kyrkvägen-Brunnebyvägen

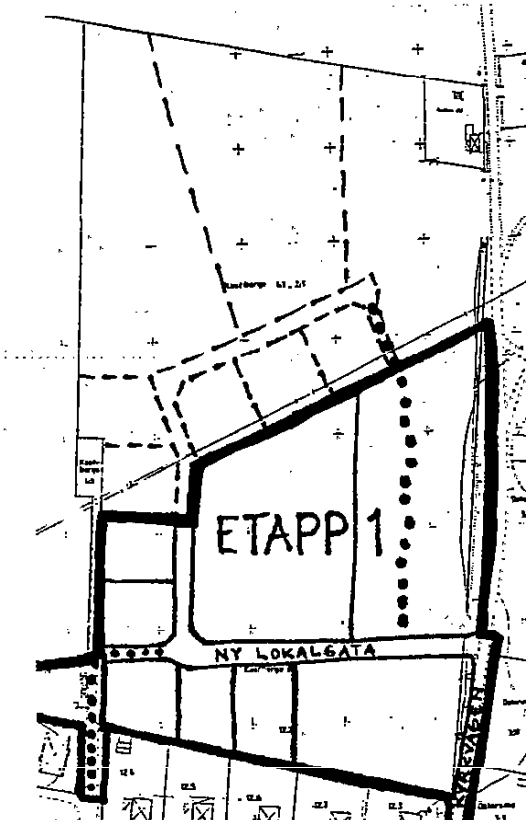
Kring affären är trafikförhållandena mycket röriga. Kyrkvägen är vid korsningen med Brunnebyvägen väldigt bred, vilket medför höga hastigheter. Det finns inga trottoarer, markerade vägkanter eller uppmålade filer och det känns därför osäkert var man ska köra, cykla och gå, och affärens kunder lämnar sina bilar lite varstans. De oskyddade trafikanterna känner sig otrygga och det har länge funnits krav på övergångsställe på Brunnebyvägen.

Ett sådant övergångsställe finns inlagt i planen, liksom en avsmalning av själva korningen och en ny trottoar framför affären och vidare norrut utmed Kyrkvägens västra sida. All parkering för affärens kunder hänvisas till den norra delen av affärstomten, med utfart mot Solbergavägen, medan det blir utfartsförbud mot Kyrkvägen - Brunnebyvägen.

Teknisk försörjning

Utbyggnaden inom planområdet ryms inom befintlig överkapacitet för kommunalt vatten och avlopp, och försörjningen kommer att ske från sydväst, via den nya gång-, cykel- och mopedvägen.

Framtida utbyggnad: Alternativ med tre flerbostadshustomter och fem småhus.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för område vid Lillskogen i Österstad, Motala kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförslaget har varit utsänt för samråd under november 1990 - januari 1991. Det är utställt för offentlig granskning under februari och planen beräknas därefter kunna antas av byggnadsnämnden i mars 1991. Därefter utförs de gatuarbeten som krävs för att de nya tomterna ska kunna bebyggas. Sannolik byggstart är därför efter sommaresemestern 1991.

Kommunens gatukontor ansvarar för alla gatu- och VA-arbeten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Utbyggnadsområdet indelas i fastigheter i enlighet med planen. Från Österstad 3:3, 3:14, 6:11, 12:3 och den samfällda marken söder om Brunnebyvägen överförs mark genom fastighetsreglering till kommunens gatufastighet. Fastigheten Österstad 12:1 ska genom fastighetsreglering dels tillföras mark från kommunens gatufastighet, dels avstå mark till densamma. Till Österstad 11:6, 11:7 och 11:14 överförs genom fastighetsreglering mark från den kommunägda fastigheten Österstad 11:1. Från Österstad 5:5 ska en smal markremsa utmed Kyrkvägen överföras till Österstad 3:17.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ekonomi för denna plan är god. Exploateringskalkylen visar att kommunens intäkter från tomtförsäljning och anslutningsavgifter överstiger de sammanlagda kostnaderna, även sedan upprustningen av Kyrkvägen och dess korsning med Brunnebyvägen räknats in. Intäkterna kommer dock inte förrän tomterna säljs, vilket kan innebära stora ränteförluster om småhusbyggandet går långsamt.

Genom att planen slutar vid kraftledningen, skjuts den stora kostnaden för kabelfiering till nästa planetapp.

Marköverföringar

När mark genom fastighetsreglering förs över mellan kommunen och enskilda, ska markpriset motsvara skillnaden i marknadsvärde för den enskilda fastigheten före respektive efter planens ikraftträdande. Fastighetsbildningsförrättningen bekostas normalt av den part som får ett tillskott av mark.

EXPLOATERINGSPLAN

(samtliga siffror anger antal tusen kronor)

| KONTO | TOTAL | 1990 | 1991 | 1992 | 1993- |
|--|------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Exploateringsanläggningar exkl va | | | | | |
| 100 Mark | 156 | 146 | 10 | - | - |
| 150 Markarbeten | - | - | - | - | - |
| 001 Administration | 169 | 30 | 69 | - | 70 |
| 150 MSK | - | - | - | - | - |
| 155 Tele | - | - | - | - | - |
| 300 Gator | 699 | - | 566 | 36 | 97 |
| 350 Belysning | 50 | - | 37 | 6 | 7 |
| 400 Parker | - | - | - | - | - |
| 700 Exploateringsavg | - | - | - | - | - |
| 750 Försäljning tomtmark | 1 220 | - | 450 | 70 | 700 |
| Summa utgifter | 1 074 | 176 | 682 | 42 | 174 |
| Summa inkomster | 1 290 | - | 450 | 70 | 770 |
| Netto | 216 | -176 | -232 | 28 | 596 |
| Exploateringsanläggningar va | | | | | |
| 500 Va-ledningar | 329 | - | 287 | - | 42 |
| 800 Anläggningsavgifter | 475 | - | 206 | 39 | 191 |
| Netto | 146 | - | - 81 | + 39 | + 188 |
| Generalplaneanläggningar | | | | | |
| 610 Parker GPL | - | - | - | - | - |
| 620 Gator GPL | 186 | - | 150 | 36 | - |
| 630 Belysning GPL | 15 | - | 15 | - | - |
| 640 Va-ledningar GPL | 75 | - | 75 | - | - |
| Summa | 276 | - | 240 | 36 | - |