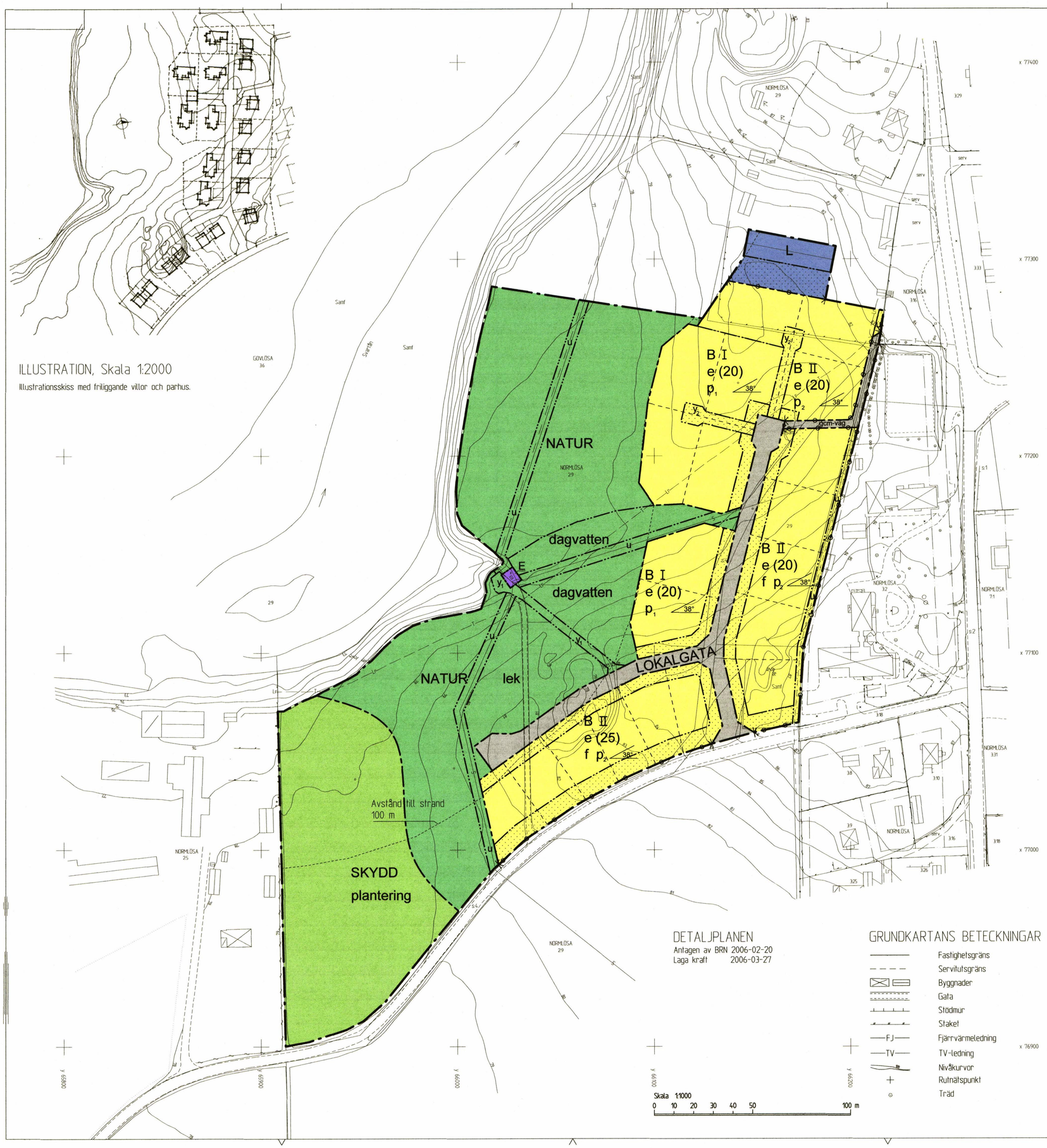


ILLUSTRATION, Skala 1:2000

Illustrationsskiss med friliggande villor och parhus.

DETALJPLANEN

Antagen av BRN 2006-02-20
Laga kraft 2006-03-27

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- Byggnader
- Gata
- Stödmur
- Staket
- FJ — Fjärrvärmeledning
- TV — TV-ledning
- Nivåkurvor
- Rutnätspunkt
- Träd

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

BYGGNADSKONTORETS ARKIV
Akt.nr F7

GRÄNSER

- Planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark

NATUR	Natur
SKYDD	Skyddsplantering av skog mot djurhållning
LOKALGATA	Lokalgata

Kvartersmark

B	Bostäder
L	Ekonomibyggnad för lantbruk, ej djurhållning
E	Teknisk anläggning, pumpstation

UTNYTTJANDEGRAD

e (00)	Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
y_1	Marken skall vara tillgänglig för tillfart till pumpstation
y_2	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet
gcm-väg	Gång-, cykel- och mopedväg
dagvatten	Översvämningsyta för dagvatten får anläggas.
lek	Lek- och rekreationområde får anläggas
plantering	Skyddsplantering mot djurhållning skall anläggas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

I II	Högsta antal våningar; därutöver får vind inte inredas.
38°	Högsta tillåten taklutning i grader.
f	Ny bebyggelse ska utföras med puts eller locklistpanel. Taktäckning ska utgöras av tegelröda takpannor eller bandplåt.
p_1	Uthus får placeras 2 m från grannfastighet.
p_2	Uthus får placeras 2 m från grannfastighet; sammanbyggnad av parhus och radhus kan prövas där nämnden finner det lämpligt.

MARKENS ANORDNANDE

Körbar utfart får inte anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap för allmän platsmark är enskilt.

UPPLYSNINGAR

Till planen hör:
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljökonsekvensbeskrivning
- samrådsredogörelse
- utställningsutlåtande
(- fastighetsägarförteckning)

Planen är upprättad enligt (PBL) plan- och bygglagen.
Grundkartan är upprättad av kart- och mätningsenheten i september 2005.

ILLUSTRATION PLANKARTA

- Föreslagen fastighetsgräns
- Avstånd till Svartån för bedömning av strandskydd 100 m

Detaljplan för
del av Normlösa 2:9
Mjölby kommun

Upprättad av Byggnadskontoret i oktober, reviderad i december 2005 inför utställning.

Håkan Sylvan
planarkitekt

F7

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Normlösa 2:9, Mjölby kommun

Upprättad av byggnadskontoret i oktober, reviderad i december 2005.

HANDLINGAR	Handlingarna består av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvens-beskrivning och samrådsredogörelse.
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Planens syfte är att möjliggöra ca 20 bostadshus på åkermark i anslutning till befintlig kyrkby. Slänten och zon närmast ån omfattas inte av planläggning. Mellan slänt och bebyggelse tillskapas allmän platsmark för lek- och rekreation.
PLANDATA	
Lägesbestämning	Planområdet är en del av Normlösa 2:9, beläget väster om Normlösa skola och kyrka.
Areal	63020 m^2, varav 22809 m^2 föreslås för bostäder och 1275 m^2 är del av lantbruk i norr.
Markägoförhållanden	Marken är i privat ägo; exploatör har upprättat köpeavtal med fastighetsägaren.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer	Översiktsplan 2001 föreslår ingen förändrad markanvändning, men diskussionsunderlag 1999 anger denna plats som tänkbart utvecklingsområde. Planeringsunderlaget uppdaterades 2004 genom en översiktlig planutredning på initiativ av Normlösa byalag 2004.
Detaljplaner	I öster angränsar området till detaljplan för Normlösa fastställd 1984-07-27.
Program för planområdet	Program upprättat maj 2005 var föremål för programsamråd under juni-juli 2005.
Miljökonsekvensbeskrivning	Miljöbedömning upprättad med program till detaljplan föreslog med avseende på intrång i strandskyddszon att miljökonsekvens-beskrivning skulle upprättas; avgränsad till strandskydd och vattenskyddsområde. Denna bifogas planförslaget.
Kommunala beslut i övrigt	Detaljplaneuppdrag 2005-05-23; beslut om samråd 2005-09-22.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Landskap, mark och vegetation

Området ligger i ett öppet, lätt böljande slättlandskap som utgörs av den östgötska lerslätten som vid Normlösa bryts av en isälvslagring, bitvis med markerad rygg. Åsen utgör känsligt grundvattenområde och rymmer en större vattentäkt nordväst om området. I åsen förekommer några nedlagda grustäkter, varav en ligger inom området. Normlösa kyrka ligger på höjden och omges av skola, hyreshus och friliggande villor. Genom förslaget ges kyrkbyn en ny entré från sydväst.

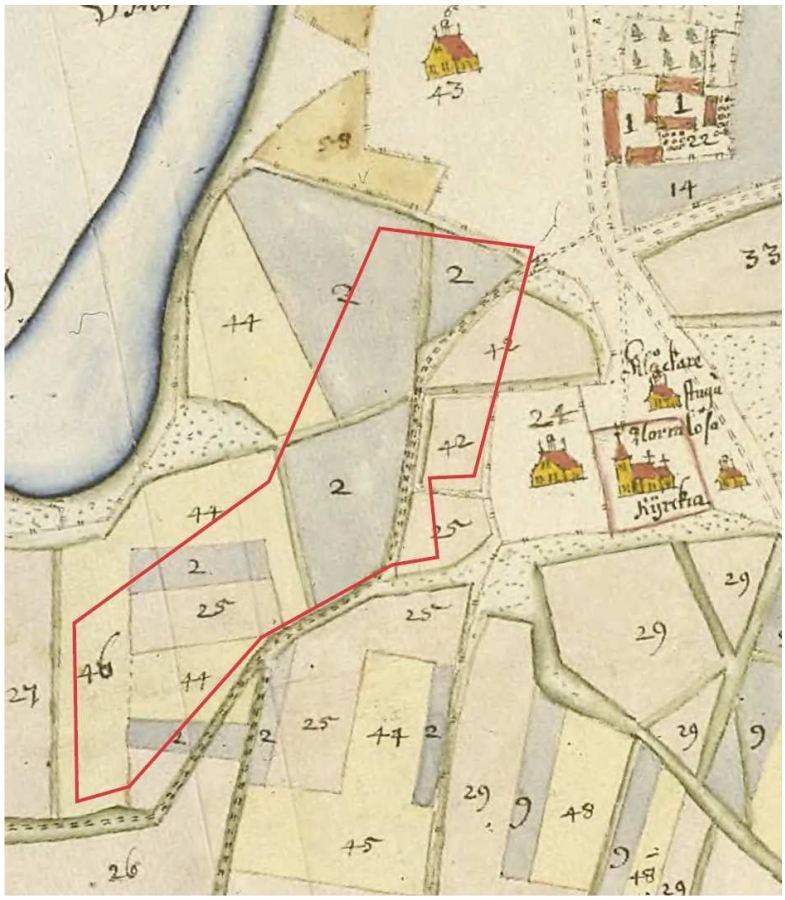
Området ligger i sydvästläge med sluttning ned mot Svartån som här har naturvärde klass 3 och strandskydd 100 m.

- Geotekniska förhållanden

Området har tillfredsställande stabilitet enligt geoteknisk undersökning utförd 2005-09-20 av Stadspartner AB (Linköping) som även anvisar rekommenderad grundläggning. Området klassas som högradonmark. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör vara möjligt.

- Fornlämningar

Närliggande fornlämningar består av mindre gravfält, stensträngar, mm. Vägen mot Herrberga har gått igenom området. Arkeologisk utredning 2005 visar att inga vidare arkeologiska undersökningar behövs för aktuell exploatering.



Geometrisk avmätning 1697 med utrednings-område.
Källa: Lantmäteriet akt nr 1697: D73-9:1; ur Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 av Östergötlands läns-museum (Rapport 2005:34).

Bebyggelseområden

- Bostäder

Planförslaget består av en skiss med 18 friliggande hus på tomter i varierad storlek (ca 1150-1300 m^2). Huvudsakligen avses friliggande hus, men parhus och radhus kan prövas.

Utnyttjandegrad:

Tomter med friliggande hus kan bebyggas med 20% av fastighetens yta. Delområdet i sydväst angränsar till större grönområde och kan därför bebyggas upp till 25% av fastighetens yta.

Placering:

Huvudbyggnad bör placeras utmed förgårdsmark. Avståndet till grannfastighet ska minst vara 4 m för huvudbyggnad. Garage och uthus ska placeras minst 2 meter från tomtgräns. Om nämnden bedömer det lämpligt kan uthus byggas samman med grannens uthus.

För delområde i sydväst och öster om infartsgata kan parhus eller radhus anordnas om nämnden finner det lämpligt. Vid sammanbyggnad ska särskilda brandskyddsbestämmelser uppmärksammas.

Utformning & utförande:

Högsta antal våningar ska vara I respektive II. Utöver antalet våningar får vindsvåning inte inredas. Takkupa för ljusinsläpp får utföras på en sida till en bredd av högst 30 % av takets horisontella längd. Högsta tillåtna takvinkel är 38°.

För att skapa gemensam karaktär på byggnaderna och utveckla kyrkbyns traditionella drag regleras utformning för hus i exponerade lägen. Nya byggnader ska där utföras med puts eller locklistpanel samt tegelröda takpannor användas som takmaterial.

Högsta byggnadshöjd för uthus/garage bör vara högst 2,5 m.

- Lantbruksfastighet

Ladugård markerad **L** får användas för lantbrukets behov, dock ej djurhållning av hänsyn till risken för allergier med avseende på bostäder. Verksamheten kan innebära viss störning i form av lukt och buller.

- Offentlig service

Normlösa har förskola och skola 1-5.

- Kommersiell service

Livsmedelsbutik saknas. Mantorp och Skänninge är närliggande orter med god service.

- Tillgänglighet

Gata och gcm-väg anläggs så att lutning inte överstiger 1:10. Hänsyn till funktionshindrade rekommenderas för bostäder.

- Byggnadskultur och gestaltning

Normlösa är en väl samlad kyrkoby med kyrka [1100-tal], skola [1924], prästgård [1800tal ombyggd 1934], löneboställe och äldre gård där alla byggnader ligger i en klunga norr och väster om kyrkan.

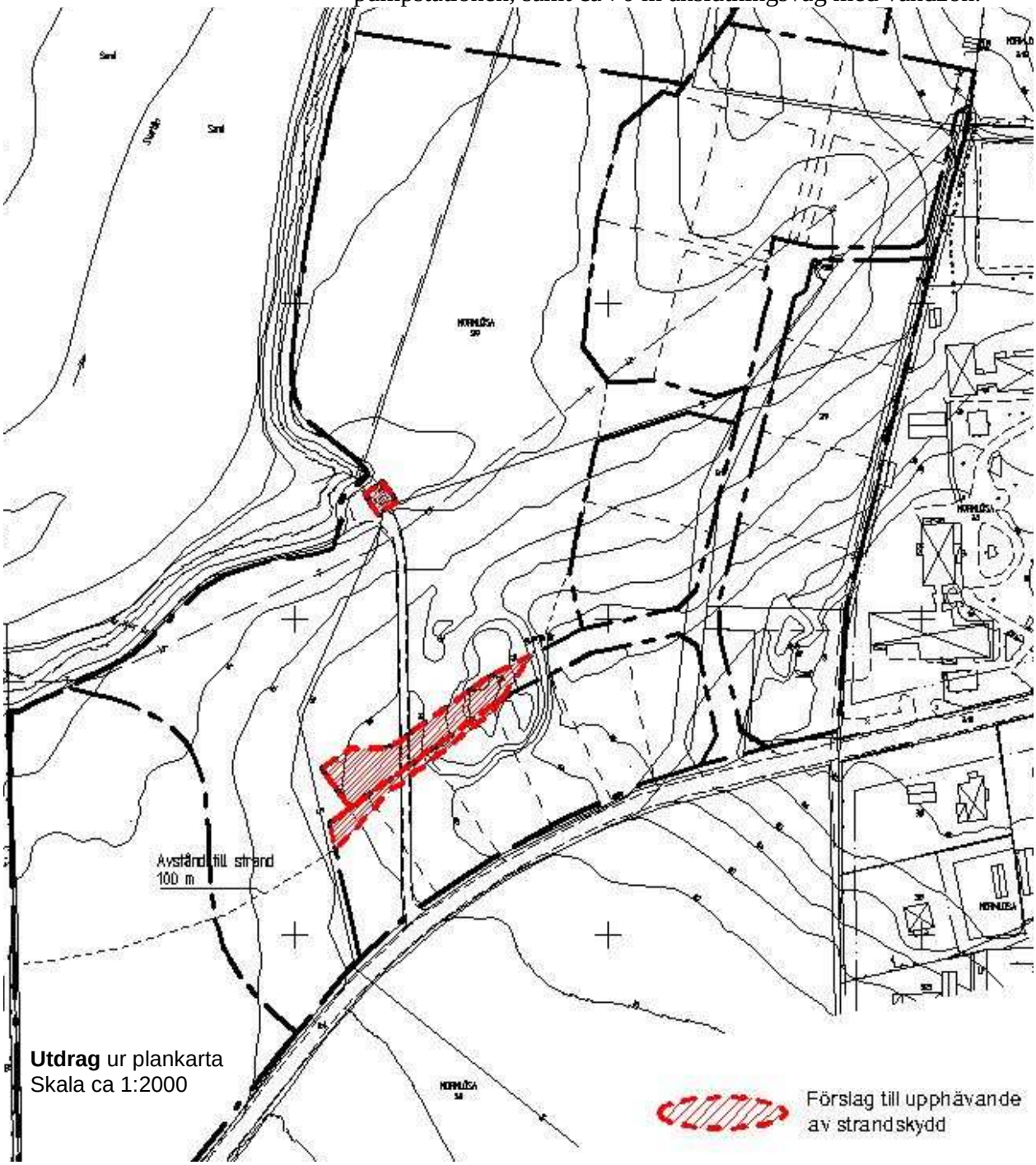
Ortens bebyggelse har tillkommit under olika tidsepoker, huvuddelen består av villor från 1940-1970-tal. Tak- och fasadmaterial skiftar.

Friytor

- Lek och rekreation — Naturområde i väster kan nyttjas för lek och rekreation, förslagsvis vid anvisad plats.

- Naturmiljö — Området är åkermark utan naturvärden. För naturvärdesbedömning och konsekvenser, se bilagd MKB.

- Strandskydd; förslag till upphävande av strandskydd — Strandskydd 100 m beaktas i huvudsak genom föreslagen naturmark. Strandskyddet föreslås upphävas för ca 50×2-6 m föreslagen kvartersmark i sydväst och kvartersmark för pumpstationen, samt ca 70 m anslutningsväg med vändzon.



Utdrag ur plankarta
Skala ca 1:2000

Som särskilda skäl anförs att viss anpassning i landskapet krävs för att möjliggöra den tilltänkta bebyggelsen och att förslaget i huvudsak tillgodoser strandskyddet genom att tillskapa en bred zon av allmän platsmark mellan strand och bebyggelse. Dagens åkermark ger ingen allmän tillgänglighet och såväl skola som orten i helhet skulle gagnas av en attraktiv samlingspunkt.

Vidare anförs att tilltänkt bebyggelse topografiskt och höjdmässigt är åtskild från stranden. Planen berör inte den känsliga slänten. Kommunens utveckling anses inte vara särskilda skäl för strandskyddsdispens, men i detta fall bör målet om levande landsbygd beaktas. För Normlösa är det viktigt att upprätthålla serviceunderlag för skolan.

Vattenområden

Området angränsar till Svartån. Skyddszon markeras som natur. Ån med slänter har värdeklass 3 enligt naturvårdsprogrammet. Länsstyrelsen har pekat ut vattendraget som värdefullt för genomförande av miljömålet *Levande sjöar och vattendrag*.

Gator och trafik

- Gatunät, gång- cykeltrafik

Området ansluts genom tillfartsväg från väg 1005. Vägområde till tomt är 3 m + 9 m tomtmark som inte får bebyggas. Lokalgatan delas i två grenar. Övre delen har vändplan med fyra ”skaft-tomter”, vars anslutning delas. Vändplanen rymmer också en äldre bykälla. Den stensatta brunnen hade först trälock, sedan betonglock men schaktades slutligen igen omkring 1980 för att undvika olycka då många barn åkte pulka i slänten.

Gång- och cykelväg ansluts mot väg 1010 och busshållplatsen vid Normlösa kyrka. Detta blir också skolväg utan behov av att korsa någon länsväg.

I sydväst utökas orten, så att samtliga bostäder ingår i samhället. Detta innebär att skyltad hastighet 50/70 flyttas mot sydväst.

- Kollektivtrafik

Kollektivtrafik: Busslinje 667 trafikerar Normlösa skola kl. i riktningarna Mantorp respektive Skänninge, Mjölby.

- Parkering, utfarter

Parkering förutsättes ske inom respektive fastighet. Gatuparkering kan ske som komplettering.

Inga direktutfarter från tomt till länsväg medges.

Störningar / Skydd

- Vattenskydd

Normlösa vattentäkt saknar vattenskydd, men förslag till skyddsområde är föremål utredning. Området berörs av förslag till yttre, sekundär skyddszon vilket påkallar särskild hänsyn enligt föreslagna skyddsföreskrifter. Se bilagd MKB.

- Djurhållning

Djurhållning i norr har upphört. Djurhållning i sydväst föranleder skyddsavstånd och skyddsplanering.

- Buller

Buller från väg är ca 55 dBA vid fastighetsgräns enligt översiktlig bullerutredning januari 2004. Genom flyttning av tätortens gräns minskas hastigheten och därmed bullret.

Teknisk försörjning

- Vatten, avlopp

Området ansluts till kommunalt va-nät.

- Dagvatten

I sand- och siltjorden uppskattas permeabiliteten (vattengenomsläppligheten) ligga i intervallet $K \approx 10^{-5} – 10^{-7}$ m/s.

Dagvatten från tak omhändertas lokalt inom tomtmark genom stenkistor eller ytlig spridd infiltration inom tomter, förutsatt att marklutningar bort från hus skapas. Dagvatten får inte belasta granntomt. Dagvatten från tomter med tätare leror kan ledas mot dike för vägdagvatten.

Vägdagvattnet ska där lutningarna så tillåter avledas ytligt i t ex dike från respektive gatudel mot översvämningsyta inom naturmark för fastläggning av bl a partiklar och tungmetaller. Ytan kan ta formen av en försänkt, större gräsklippt yta där vattnet fördröjs vid regn och torkar ut som öppen yta däremellan. Vattnet leds vidare till Svartån genom dike.

Diken och fördröjningsyta ska grundas med lera eller tät duk för att undvika infiltration. Ytans storlek och försänkning ska stå i proportion till förväntad nederbörd från gatans yta som är ca 3000 m^2.

- Teleledning

Området korsas av telefonledning med ledningsrätt.

Ledningen förutsättes flyttas efter överenskommelse med TeliaSonera.

- Energi

Byggnader i sydvästläge har goda förutsättningar att ackumulera solinstrålning.

Värmepumpanläggning för utvinning av värme ur mark (och vatten) kräver tillstånd från miljönämnden. Biologiskt nedbrytbar köldmedia bör användas, liksom extra tätning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna planbeskrivning har upprättas av planarkitekt Håkan Sylvan i samarbete med berörda tjänstemän.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan del av Normlösa 2:9, Mjölby kommun

Upprättad av byggnadskontoret i oktober, reviderad i december 2005 inför utställning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Programsamråd juli 2005, samråd oktober-november 2005, utställning januari-februari 2006 och antagande februari/mars 2006. Laga kraft mars/april 2005.
Genomförandetid	Planens genomförandetid föreslås bli 15 år.
Ansvarsfördelning	Huvudman för gator och allmänna platser är exploatören. De allmänna platserna (gatu- och parkmark) kan efter planens genomförande antingen ägas av exploatören eller av samfällighetsförening, se nedan under fastighetsbildning.
Avtal	Exploatör har slutit exploateringsavtal med kommunen om hur området ska anläggas. Bl.a. ska gator och ledningar byggas efter kommunal standard och med kommunal va- anslutning. Gång- och cykelvägens fortsättning utanför planområdet sker på allmän platsmark där kommunen är huvudman; exploatören ansvarar här för anläggning och kommunen för drift. Exploatören har upprättat köpeavtal med markägaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Den mark som exploatören köpt (del av Normlösa 2:9) ska avstyckas som självständig fastighet. Samfälld mark som ingår i planen ska ingå i styckningslotten. Befintliga ledningsrätter och servitut ska belasta styckningslotten i erforderlig omfattning. Dessutom ska ledningsrätt och vägservitut bildas för de kommunala va-ledningarna inklusive pumpstation, se undertecknat exploateringsavtal. Avstyckning av tomtplatser enligt planen ska ske i ett sammanhang. Samtidigt ska ledningsrätt bildas för de va-ledningar som anlagts av exploatören. En samfällighetsförening ska också bildas för drift och underhåll av va-ledningarna och allmänna platser (gatu- och parkmark). Alla avstyckade tomter och eventuellt också den ursprungliga styckningslotten ska ges andelstal i samfällighetsföreningen. Samfällighetsföreningen kan eventuellt även äga den allmänna platsmarken. Ladugården inom L-området kan fortsättningsvis tillhöra lantbruksfastigheten, trots att den ligger på avgränsat planlagd mark.

Nybildning och ombildning av befintliga ledningsrätter sker till i planen redovisade u-områden eller gatumark. Inom området **y_2** ska servitut för tillfart bildas för angränsande fastigheter.

Kostnaderna för erforderlig fastighetsbildning åvilar exploatören, med undantag av vad som anges i ovan nämnda exploateringsavtal.

Serviceväg till pumpstation flyttas, vilket ordnas av exploatören. Snöröjning och annan drift för servicevägen ombesörjs av kommunen. Servitut ska bildas för att säkerställa tillgänglighet.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan anses ej erforderlig.

Ledningsrätter / servitut

Befintliga ledningar ligger huvudsakligen inom allmän platsmark. Ledningsområden markeras som område för underjordiska ledningar – **u**. Ledningsrätt ska bildas för ledningar inom kvartersmark inom naturmark (allmän platsmark) och för pumpstation inom E-område.

Spillvattenledning inom tomtmark i nordost förutsättes flyttas till gatumark.

Teleledning med ledningsrätt förutsättes flyttas och ombildas efter överenskommelse med TeliaSonera.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för planläggning regleras med exploatören genom planavtal.

Genomförande

Exploatören står för samtliga åtgärder och kostnader inom kvartersmark och allmän platsmark, såsom kostnader för tekniska utredningar, anläggande av kvartersvägar, ledningar, byggnader, grönytor mm.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Stadspartner har 2005-09-20 utfört geoteknisk utredning; grundläggning utförs enligt dess utlåtande.
Riksantikvarieämbetet har 2005-02-12 utfört arkeologisk utredning etapp 1; inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs.

Trafik

Angöring sker från väg 1005. Direktutfart från tomt mot länsväg är inte tillåten. Gång- och cykelväg ska anläggas mot väg 1005.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt inom respektive fastighet. Gatans dagvatten leds mot Svartån via naturmark i väster, där det fördröjs på därtill avsedd översvämningsyta.

Spillvattenledning

Spillvattenledning 36-33B föreslås justeras och placeras i gata eller natur. Kostnaderna för flyttning regleras mellan tekniska kontoret och exploatören. Anslutningspunkt sker utmed befintlig spillvattenledning.

Tele	Teleledning föreslås förläggas i något av planens ledningsområden eller inom gata och allmän plats. Kostnaderna för flyttning och ombildning regleras mellan TeliaSonera och exploatören.
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	Denna genomförandebeskrivning har utarbetats av planarkitekt Håkan Sylvan och byggnadschef Lars Forsberg.