



§ 89

DETALJPLAN KVICKSTORP 1:1

Ärendebeskrivning

Kvickstorp 1:1 är ett område med detaljplan daterad 2006-08-31.

Planen medger en villabebyggelse på ca 25 tomter. En förutsättning för planområdet och byggandet av villor var att det skulle anslutas till kommunalt VA nät.

Exploatören har nu inkommit med förfrågan om att i stället för anslutning till kommunalt VA nät få uppföra minireningsverk för området.

Nämnden har i beslut 2008-06-17 beslutat att inte bevilja bygglov så länge det kommunala avloppsnätet ej är utbyggt.

Frågan har sedan diskuterats internt där miljökontorets uppfattning är att det viktiga för området är att reningskravet uppfylls, inte om det ansluts till minireningsverk eller till det kommunala VA nätet.

Kan sökanden redovisa en godtagbar VA lösning skall bygglov kunna beviljas i planområdet.

BYGG- MILJÖ OCH RÄDDNINGSNÄMNDENS BESLUT

Bygg- Miljö och Räddningsnämnden beslutar att så länge inte anslutning till kommunalt VA nät eller annan av Bygg- miljö och räddningsnämnden befintlig godkänd lösning finns kan inte bygglov beviljas i planområdet Kvickstorp 1:1.

Besvärshänvisning enligt bilaga.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

DEL AV KVICKSTORP 1 : 1 M.FL.

i Åtvidabergs kommun, Östergötlands län.

den 14 mars 2005

Reviderad den 20 April 2005

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i Kf 2005-08-24 § 42

Laga kraft: 2006-08-31

Genomförandets sista dag: 2016-08-31

Kopians överensstämmelse
med originalet betygas:



HANDLINGAR

Består av:

- * Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser
- * Planbeskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Samrådsredogörelse (vid utställning)
- * Fastighetsförteckning (vid utställning)
- * Utlåtande (efter utställning)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att erbjuda relativt stora tomter med ca 25 friliggande villor i ett naturnära område i Kwickstorp, Åtvidabergs kommun. Villorna kan ge förutsättningar för hästintresserade att bo nära Kwickstorps gård som också kan upplåta stallplatser.

Områdets topografi erbjuder ett byggande av varierande typer av småhusbebyggelse. Planutformningen innebär att i princip alla tomter har direktkontakt med naturmarken. Minsta tomtstorlek är på 1000 m². Ny infart från väg 731 anordnas, vilket innebär att nuvarande anslutning till Kwickstorps gård kan stängas. Hästverksamhet i mindre skala på Kwickstorps gård har reglerats med särskild bestämmelse. Naturmark skiljer bostadsområdet och hästverksamheten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 5 km sydost om Åtvidabergs samhälle utmed väg 731 och Fallsjöns södra landfäste.

Areal

Planområdet uppgår till ca 17 ha.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ingår i Översiktsplan från 2000 för Åtvidabergs kommun, antagen av kommunfullmäktige den 31 maj 2001 och laga kraft den 6 juli 2001.

Den gällande översiktsplanen anger inga särskilda riktlinjer för området. Planförslaget strider därmed inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplaner och förordnanden

Ingen detaljplan finns inom nyexploateringsområdet.

Planområdet ligger inom del av ett större naturområde (N11) redovisat som Naturvärdesklass 3, högt naturvärde, enligt *Natur, Kultur – Miljöer i Östergötland, Länsstyrelsen*. I beskrivningen står bl a; "Öster om riksvägen utbreder sig ett småkuperat landskap karakteriserat av ängs- och hagmark." Olika delar av det klassade naturområdet N11 beskrivs mer ingående, men inget specifikt redogörs för området söder om Fallsjön vid Kwickstorp.

Strandskydd om 100 m gäller längs Fallsjön.

Program för planområdet

Enligt PBL 5 kap 18 § skall detaljplan grundas på ett program om det inte är onödigt.

Med anledning av att området sedan tidigare är bebyggt och den här detaljplanen är en utvidgning av befintliga bostadsbeståndet bedöms här att särskilt program ej behöver upprättas.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

En miljökonsekvensbeskrivning skall enligt 6 kap, *Miljöbalken*, upprättas om detaljplan medför betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats då byggande i området ej bedöms innebära betydande påverkan enligt ovan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. I stället har en översiktlig beskrivning med stöd av en MKB-checklista upprättats som underlag för upprättande av detaljplanen.

Utifrån MKB-checklistan har främst följande noterats:

- Planerat användande strider inte mot någon översiktsplan, eller i övrigt känt bakgrundsmaterial.

Detaljplanens påverkan på:

Luft: Ingen negativ påverkan bedöms ske vid etablering i enlighet med detaljplanen.

Mark: Geoteknisk utredning måste utföras.

Dagvatten: Det bör utredas hur dagvattnet skall tas om hand lokalt i området.

Vatten och avlopp: Kommer att anslutas till området.

Ljud/Ljus: Planerat byggande torde inte innebära sådan negativ påverkan genom ljud/ljus att detaljplanen inte skulle kunna vara lämplig att genomföra.

Naturvärden: Söder om Fallsjön finns ett område av Naturvärdesklass 3 (N11) enligt *Natur, Kultur – Miljöer i Östergötland, Länsstyrelsen*. Biotopskydd beaktas.

Strandskydd: Strandskydd gäller med 100 meter från Fallsjön.

Rekreation: Möjlighet finns till rekreation genom områdets naturnära läge och planens uppbyggnad med stora tomter.

Kulturmiljö: Fornlämningar finns inte registrerade i planområdet.

Trafik: Trafikförbättrande åtgärder bör studeras utmed länsvägen.

Buller: En mindre komplettering av bebyggelse bedöms inte medföra så ökat buller för den befintliga bebyggelsen i området att byggandet inte skulle kunna genomföras.

Hälsa och säkerhet: Exploateringen innebär bl.a förbättring av trafikanslutningarna till nytta även för befintlig bebyggelse.

Nollalternativ: Nollalternativet innebär att planområdet inte kommer att exploateras. Ingen utbyggnad av trafikförbättrande åtgärder. Efterfrågan på småhus tillgodoses ej. Naturnära boende kommer inte till stånd. Hästnära boende kan ej heller tillgodoses.

Andra alternativ: Finns ej så många alternativa lägen med detta attraktiva läge så nära Åtvidaberg, med väl utbyggd infrastruktur, bra möjlighet till vatten och avlopp samt övriga boendekvaliteter som planområdet och dess närområde kan erbjuda.

Slutsatser

Utifrån ovan punktvís redovisade torde området vara väl lämpat för planerat ändamål.

Utredningar om trafikarbetet och geotekniken måste utföras. Dagvattenhanteringen bör uppmärksammas och klarläggas. Upphävande av strandskydd krävs för ett genomförande av planen. Eventuella fornlämningar undersöks samt biotopskyddat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

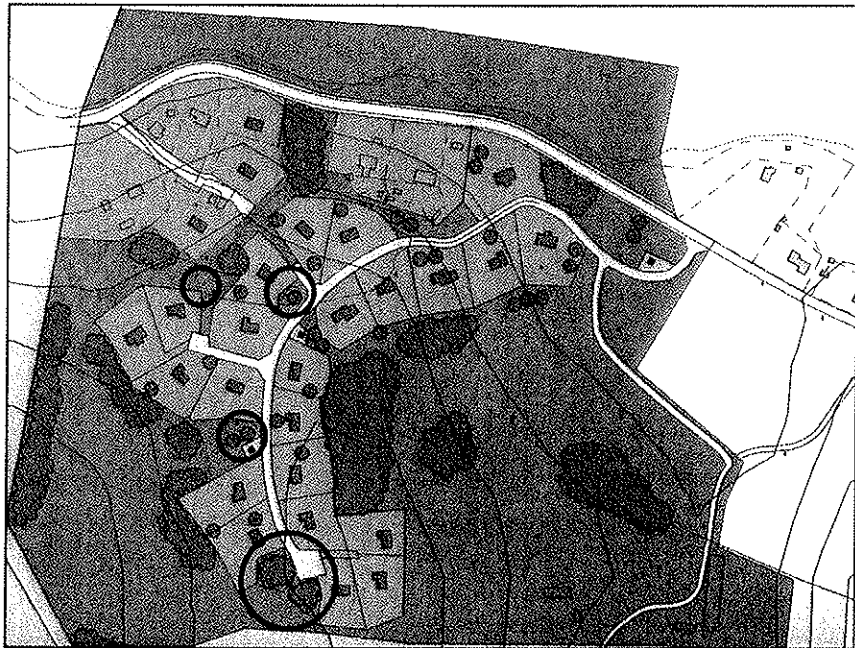
Mark och vegetation

Infarten till området går över öppen åkermark. Västra halvan av området närmast vägen är bebyggd med småhus på en höjdrygg som reser sig markant mot omgivningen. Mark avsedd för framtida bebyggelse ligger inom öppen hagmark intill en väl uppvuxen blandskog med inslag av ek utmed höjdryggen österut som ansluter till Kwickstorps gård. En mindre höjdrygg reser sig som ett stöd för bostadsbebyggelsen och avskiljer boendet på ett naturligt sätt mot Kwickstorps gård.

NATUR, Naturområde

Vid det planerade bostadsområdet har naturmark införts i planen. Därmed skapas en trivsamt känsla av närhet till väl uppvuxen skogsmark såväl som öppen hagmark. Höjdpunktiet närmast vägen med sin mäktiga brant och dess befintliga småhustomter avskiljer delvis de planerade nya villatomterna.

Åkerholmar omfattas av det generella biotopskyddet. Inom planområdet finns åkerholmar. Dessa har sparats och är belägna inom område NATUR. *Se bild nedan.*



Åkerholmar – sparade inom NATUR

Område NATUR gäller även vid gårdsbebyggelsen intill stallet där uppvuxen skog bevaras. Vidare ingår körväg genom område NATUR för att medge angöring till fastigheten Kwickstorp 1:7 som ligger strax söder om planområdet.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållanden måste undersökas vid byggande. Vid byggobjekt skall denna utredning studeras och vara vägledande för val av grundläggningsmetodik. Utredningen skall klargöra eventuell skredrisk, ge rekommendationer för uppfyllnader, fyllnadsmaterial, grundläggning, schaktning etc.

Radon

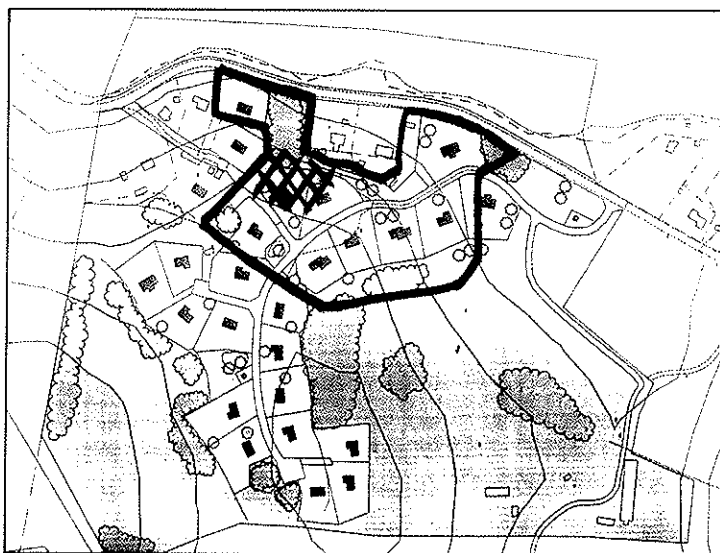
Området bedöms som normalradonmark. Byggande skall ske utan risk för påverkan av radon för boende. Vid bygglovprövning kommer radonsäkert utförande att krävas.

Fornlämningar

Vid ombyggnaden av stora vägen påträffades både boplatser och gravar som inte fanns kända tidigare.

Inför planeringen av ny bostadsbebyggelse genomförde Östergötlands länsmuseum, på uppdrag av markägaren, en besiktning av området 2003-05-08. Området utgör ca 2,5 hektar och är beläget i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

En rapport lämnades till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet 2003-06-03 Dnr 306/03. Rapporten anger att några fasta fornlämningar ej finns registrerade i området kring Kwickstorp. Några lämningar av antikvariskt intresse kunde ej konstateras inom området. Ett höjdparti inom åkern är dock ett tänkbart objekt för förhistorisk bebyggelse eller annan typ av verksamhet. På krönet av detta höjdparti föreslår länsmuseet en utredning etapp 2.



Undersökt område. Kryssrutat område är höjdparti där utredning etapp 2 föreslås av länsmuseet.

Länsstyrelsen har i samband med samrådsskedet meddelat att en arkeologisk utredning etapp 1 måste ske. Östergötlands Länsmuseum har därefter genomfört en kompletterande undersökning för resten av bebyggelseområdet utan att hitta något av arkeologiskt intresse.

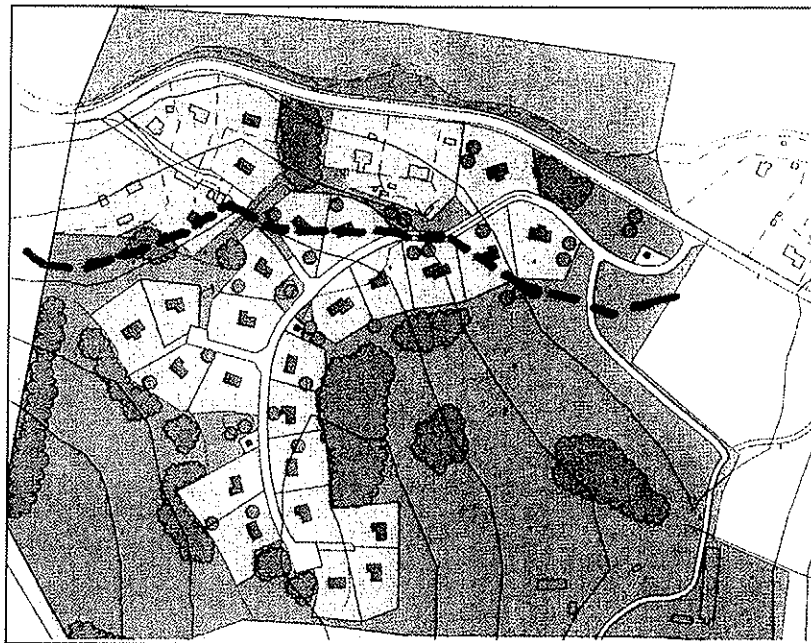
Besked har lämnats av Länsstyrelsen 2005-05-17 att inga erinringar finns mot den planerade bebyggelsen från fornlämnings synpunkt.

Skulle fornlämningar ändå upptäckas under markarbete måste arbetet omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Strandskydd

För att trygga allmänhetens tillgång till platser för bad och friluftsliv råder strandskydd på land och i vatten. Dessutom är strandskyddet viktigt för att ge goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

För Fallsjön råder ett strandskydd på 100 meter inåt land och ut i vattnet. Detta innebär att en mindre del av planområdet ligger inom strandskyddat område.



Ungefärlig strandskyddsgräns (streckad linje)

För att genomföra planen inom strandskyddsområdet krävs ett upphävande av skyddet. Anledningen är bl.a att område som omfattas av strandskydd innehåller ett mindre antal nya tomter, "lucktomter", mark utan betydelse för allmänheten. Tomterna är belägna inom/intill markområde som redan är ianspråktagen av befintlig bostadsbebyggelse. Mellan befintliga/nya tomter föreslås att naturområden sparas som ansluter till strandområdet.

Det aktuella området är avskuret från stranden genom att länsväg 731 ligger endast ca 10 m från sjön med en mindre strandremsa utmed sjön som följd. Detta rådande förhållande ger en stor inskränkning för såväl friluftsliv som för djur- och växtliv redan idag och en komplettering av ett mindre antal bostäder inom strandskyddat område bedöms därmed inte påverka djur- och växtliv eller friluftslivet ytterligare. Länsväg 731 trafikeras idag dessutom av ca 1500 bilar/dygn, vilket ger en upplevd barriäreffekt.

Det allmänna rörliga friluftslivets behov att nå och utnyttja strandområdet förändras inte. Inga biotopskyddade objekt finns inom strandskyddat bebyggelseområde. Genom W-området, öppet vattenområde, i planen medges ej båtbygggar eller andra anläggningar.

Bedömningen är att strandskyddet kan upphävas i aktuellt planområde.

Kommunen avser därför i och med denna planläggning att upphäva strandskyddet inom i planen aktuellt område.

Upphävandet av strandskyddet annonseras om i samband med utställningsförfarandet av detaljplanen.

BEBYGGELSEOMRÅDE

B. Bostäder högst två våningar

Detaljplanen medger byggande av småhus. Syftet med planen är bl.a att till skapa ett lantligt boende som bör anpassas efter det befintliga bebyggelseområdet. Det naturnära området har förstärkts i boendet genom att varje tomt ges möjlighet till direkt anslutning till naturmark. Öppningar mellan husen för att möjliggöra för gående att nå naturmark har eftersträfvats, liksom att skapa "hus i natur".

Planen medger en villabebyggelse om ca 25 tomter på minst 1000 m² vardera. Planbestämmelse om antalet tomter har införts utmed bostadsvägen. Beteckningen **e3** innebär exempelvis att tre tomter får indelas i denna del. På illustrationskartan visas exempel på tomtindelning. Bestämmelse som gäller generellt för hela området har införts vad gäller placering och utformning av bostadshus och komplementbyggnader.

Bebyggelsen avser friliggande enbostadshus i en våning jämte vindsvåning, alternativt två våningar utan vindsvåning. Souterränghus i två våningar kan möjligen vara tillämpligt i området. Parhus kan vara ett alternativ till villabebyggelsen. Om detta skulle bli aktuellt bör detta kunna tillåtas genom mindre avvikelse från planen. Genom de olika byggnadssätten finns möjlighet att få ett varierat utbud av bebyggelse.

Byggnadsrätten är angiven, med utgångspunkt från 1000 m² tomtyta, till högst 250 m² bruttoarea/tomt. Med bruttoarea avses area av våningsplan (ett eller flera) begränsat av ytterväggs utsida i golvnivå. Beroende på tomtstorlek etc kan ytterligare bruttoarea utöver den angivna vara möjlig. Detta bör då prövas genom "mindre avvikelse" eller med enkelt planförfarande.

Strävan bör vara att ha gemensam färg och material för tak på huvudbyggnad. Även för uthus bör eftersträvas att erhålla samma takmaterial som för huvudbyggnad. Skälet är att få en gemensam karaktär av husen och därmed stärka områdets "bykänsla".

Komplementbyggnader tillåts upp till 70 m² byggnadsyta. Det kan finnas behov av dubbelgarage samt utrymme för släpvagnar för hästar osv.

Detta kan innebära önskemål om ytterligare behov av ytor. Mindre avvikelser från planbestämmelsen kan då tillämpas om det är lämpligt vid bygglovprövningen.

Bedömningen är att en bebyggelsekomplettering i området enligt detaljplanen inte påverkar naturmiljön N11 - Naturvärdesklass 3 nämnvärt negativt. Inom redovisat område finns redan befintlig bebyggelse. Dessutom tillåts endast större tomter (minst 1000 m²) och större ytor av naturmark säkras inom planen via beteckningen *NATUR*. Värdefulla åkerholmar bevaras och innefattas likaså inom område *NATUR*.

Y₁, Hästverksamhet

Planen ger förutsättningar att bedriva hästverksamhet. För att tydliggöra sambandet mellan boende och verksamheten har planbestämmelse införts om tillåtelse för hästverksamhet. Området omfattar nuvarande ekonomibyggnader på gården och dess närområde, samt ett äldre bostadshus som ursprungligen är uppförd för gårdens boende. Boningshuset kan fungera som möjlig bostad för tillsyn av hästanläggningen. Egenskapsbestämmelse "ej hästar" har införts på plankartan för västra delen (i anslutning till boningshuset) av Y₁-området. Ingen hästverksamhet förutsätts därmed inom 200 meters zon mellan befintligt stall inom Y₁-området och planerad bostadsbebyggelse.

(Se vidare under rubriken Hälsa och säkerhet.)

Arbetsplatser

Planen innehåller inga planmässigt reglerade arbetsplatser.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger på landsbygden och har sin service närmast belägen i Åtvidabergs tätort.

Skolan i Åtvidaberg har kapacitet att ta emot de tillkommande elever som kan bli följden av detaljplanen. Däremot medför nybebyggelse i enlighet med förslaget behov av nya platser i barnomsorgen. Barnomsorgen i centralorten är för närvarande fullbelagd och planer finns på tillskapande av två nya avdelningar i centralorten under 2005. Detta täcker de förutsebara behoven på kort sikt. Beroende på utbyggnadstakt mm i planområdet kan ytterligare utbyggnad av barnomsorgen, utöver ovan nämnda, komma att behövas.

Tillgänglighet

Området ger förutsättningar att skapa ett boende även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Sociala aspekter

Ambitionen bör vara att åstadkomma en miljö som är såväl trygg som vacker och trivsamt. Trygg miljö genom medveten placering av entréer och god belysning med mera bör eftersträvas i det fortsatta arbetet. En trygghet är att området ligger i anslutning till befintliga tomter som används för åretruntboende.

De större natur- och rekreationsområden som finns i den omedelbara närheten ger en god boendemiljö. Närheten till sjön ger en extra kvalitet i boendet. Naturområden finns dessutom sparade i olika delar av planområdet.

En brist är att bl a dagligvaruhandel saknas i den omedelbara närheten. Dagligvaruhandel liksom arbetsplatser, skola och barnomsorg finns närmast i Åtvidaberg ca 5 km från planområdet. Kollektivtrafik med hållplats direkt väster om planområdet ger en förutsättning ur tillgänglighetsperspektivet. Tillgängligheten inom området varierar. Vissa delar av planområdet är kuperat vilket kan medföra svårigheter för personer med nedsatt rörelseförmåga.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Se även under rubriken Geotekniska förhållanden och Radon.

Tillgång till släckvatten för räddningstjänstens behov måste säkerställas. Tillgängligheten är dimensionerad för räddningstjänstens fordon genom körtornas bredd på 6 meter. Parkering av fordon på gatan skall undvikas av tillgänglighetsskäl för räddningsfordon genom t.ex ökat krav på antalet fordonsuppställningar inom kvartersmarken vid bygglov.

En kraftledning med en styrka av 130 kV passerar väster om planområdet, ca 120 m från byggbar mark. Översiktsplanen anger ett skyddsavstånd på minst 100 m till nya bostäder, med tanke på elektromagnetiska fält som uppkommer längs ledningarna. Avståndet hålls därmed till framtida bebyggelse inom planområdet.

Ett nära boende till hästgård är alltmer efterfrågat. Möjligheten att kombinera ett nära boende med de generellt angivna riktvärdena som finns om hur nära man kan bo en anläggning med hästar p.g.a. allergirisk kan i vissa fall vara svårt att genomföra. Utgångspunkten från den statliga allergiutredningens bedömning SOU 1989:76 är ett rekommenderat minsta avstånd på 500 meter till hästverksamhet vid nyetablering av bostäder. Många gånger är dock bedömningen i kommuner att i gynnsamma fall är ett boende på 200 meter acceptabelt.

Mellan boendet och verksamheten finns en väl uppvuxen skog i ett höjdparti samt att boendet ligger i skydd bakom en höjdrygg. Förhärskande vindriktningar är västliga och medför därmed en minskad risk att allergener sprids via luften. Förmodligen kommer området att bebos av personer som nu ser möjligheten att få ett hästnära boende och därmed är väl förtroga med förutsättningarna.

Bedömningen är i denna detaljplan att förutsättningarna är goda i området för ett hästnära boende. Avståndet mellan bostadsområdet och stallet är ca 200 meter.

På fastigheten Åtvidsnäs 1:15, väster om planområdet, finns även ett par hästar som bedöms vara av karaktären "hobbyverksamhet". För att försvara den nu uppkomna situationen beträffande hästverksamheten på Åtvidsnäs 1:15 väster om planområdet anföres följande:

- I nordvästra delen av planområdet finns redan bostadsbebyggelse på ca 100 meters avstånd till ovannämnda hästverksamhet.
- De nya bostäderna vänder sig speciellt till hästintresserade, som är väl medvetna om eventuella allergirisker.
- Hästanläggningen ligger visserligen väster om bostäderna, men mellanliggande markområde är skogbevuxet, vilket ger en avskärmande effekt.
- Länsstyrelsen i Malmö redovisar i en rapport 2004:17 studier, som talar för att de avstånd, som rekommenderas i "Bättre plats för arbete" kan underskridas, eftersom det visat sig att hästallergener i mycket begränsad omfattning sprider sig mer än något hundratal meter. Vid mindre anläggningar (1-10 hästar) är det enligt rapporten kommunernas sak att bedöma lämpliga "respektavstånd" mellan hästhållning och bostadsbebyggelse. Dock bör som regel alltid ett skyddsavstånd på minst 100 meter från stall och gödselhantering och minst 50 meter från område där hästar vistas upprätthållas.

Genom ovan beskrivna bedöms att hästverksamheten av hobbykaraktär på Åtvidsnäs 1:15 och lokaliseringen av nya bostäder vara förenliga med varandra.

Stallplats kommer dessutom att erbjudas inom Y₁-området.

FRIYTOR

Lek och rekreation mm

Området ger mycket goda förutsättningar genom sitt läge i en lantlig miljö. Närhet till bad finns även, vilket ytterligare förhöjer områdets rekreativvärde.

VATTENOMRÅDE

W. Öppet vattenområde

Vattenområde betecknat **W** skall vara tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske etc. Anläggningar är inte tillåtet att uppföra inom området.

GATOR OCH TRAFIK

Planens utformning innebär att endast boende i planområdet nyttjar körvägar i området i framtiden.

GENOMFART, Genomfartstrafik

Länsväg 731 från Åtvidaberg till Falerum passerar området utmed Fallsjön.

bostadsväg, trafik till bostäder

Vägen ingår i en gemensamhetsanläggning inom kvartersmarken vilket innebär att standard, skötsel och åtgärder kan ske i samverkan bland de boende.

Syftet med bestämmelsen är att skapa en väg som ansluter till områdets karaktär och mer ses som en mindre byväg på landet. Därför bör den inte ha en alltför stadsmässig utformning, utan att ge avkall på trafiksäkerheten.

Vägen ansluts mot väg 731 med en gatusektion på 6 meter. Anslutningen är placerad i läge mot länsvägen för att få tillräcklig sikt åt båda hållen vid utfart. Vilplan enligt gällande föreskrifter förutsätts vid anslutningen. Kontakt skall ske med Vägverket i samband med projektering.

Anslutningen till Kvickstorps gård stängs genom att nya infarten i stället kan nyttjas via körväg inom naturområdet. Därmed ger det sammantaget en trafikförbättrande åtgärd i området med bättre siktförhållanden. Vägen inom det nya bostadsområdet avslutas med vändplan som utformas för att klara en backvändning med bl.a en 12 meters sopbil.

Bostadsvägen som ansluter till befintliga in-/utfarten i nordväst angör endast ett mindre antal befintliga tomter samt en kompletteringstomt. Övriga tomter angör däremot länsväg 731 via den planerade nordöstra in-/utfarten, eftersom det råder bättre sikt- och lutningsförhållanden vid denna. Trafiken styrs till denna in-/utfart genom att genomfart till den nordvästra in-/utfarten inte är möjlig.

Centralt i området i korsningen till de befintliga bostäderna kan en yta skapas för att ge karaktären av en liten allmän yta för träffpunkt, "s.k bytorg". Här kan finnas en anslagstavla, bänkar, egen postlåda för respektive hus osv.

körväg, körväg för fordonstrafik

Genom att nuvarande infarten till gården stängs och det blir en gemensam infart i stället behöver en ny körväg anordnas till Kvickstorps gård och vidare för fastigheter söder om planområdet. Vägen bör ses som en mindre väg som kan ligga inom område med planbestämmelsen NATUR. Befintlig körväg norr om länsvägen inom område NATUR är säkrad genom planbestämmelse.

Gång- och cykeltrafik

Inga separata gc-vägar bedöms behöva byggas inom planområdet. Gång- och cykeltrafik bör kunna integreras med annan trafik inom bostadsgatan.

Kollektivtrafik

Hållplats med reguljär busstrafik med anknytning till Åtvidaberg finns på väg 731 vid planområdet.

Parkering

Behovet av parkering avses lösas inom respektive villatomt. Här bör särskilt beaktas kravet på antal bilplatser per villatomt vid bygglovprövningen för att få bort onödig parkering på gatan.

Angöring

In- och utfartsförbud för fordonstrafik gäller delvis efter väg 731.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Allmänna va-ledningar kan anslutas till området via ledning som kan dras över Fallsjön och anslutas till det allmänna nätet. Beroende på framtida teknik och behov av ledningsdragningar har inom bostadsvägen fått bestämmelsen u vilket avser mark som är tillgänglig för ledningar. Detta för att skapa frihet i ledningsdragningar vid kommande projektering. Beroende på vilken lösning man kommer fram till i projekteringen har områden E säkrats för tekniska anläggningar.

Dagvattenhantering

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. I miljöskyddslagen betraktas dagvatten som avloppsvatten. I den här planen regleras dagvattenhanteringen via planbestämmelse att dagvattnet skall omhändertas lokalt.

Förutsättningarna för infiltration inom tomtmark bör undersökas via lämplig markundersökning. För området bör inriktningen vara att dagvattnet renas lokalt med naturliga metoder, som infiltration. En hög andel vegetationsbevuxen mark är fördelaktigt dit dagvattnet bör ledas. Därmed skapas goda förutsättningar för rening och vattenavgång med vegetationens hjälp. En möjlighet kan vara att området vid infarten till området nyttjas som infiltrationsområde.

Värme

Uppvärmning sker med individuell lösning.

El

Elförsörjningen ansluts till det övriga allmänna nätet. Ny transformator behövs och har placerats mitt i planområdet.

Avfall

Området bör byggas ut med inriktning på framtida källsortering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen har vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Samhällsbyggnad med Bengt Gustavsson som uppdragsansvarig samt Johannes Nilsson som handläggare i samverkan med tjänstemän i Åtvidabergs kommun.

Bengt Gustavsson
planarkitekt
WSP Samhällsbyggnad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

DEL AV KVICKSTORP 1 : 1 M.FL.

i Åtvidabergs kommun, Östergötlands län.

den 14 mars 2005

Reviderad den 20 April 2005

ANTAGANDEHANDLING

Antagen i Kf 2005-08-24 § 42

Laga kraft: 2006-08-31

Genomförandets sista dag: 2016-08-31

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan mm

Planprocessen handläggs med normalt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt Plan- och Bygglagen (PBL) ställs ut för allmän granskning i tre veckor. Detta planeras under våren 2005 för att snarast därefter genomgå politisk prövning och antagande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är angiven till 10 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. Den allmänna platsen för natur, vägar samt interna ledning förvaltas lämpligen via enskilt huvudmannaskap.

Markägaren har ansvaret för hur naturmarken tas omhand. Skötselansvaret kan även överlåtas till boende vid överenskommelse mellan markägare och boende. Detta regleras vid lantmäteriförrättning.

Staten är väghållare för det allmänna området benämnt GENOMFART i planbestämmelserna.

Avtal mm

Åtgärder för genomförandet av planen organiseras och samordnas genom avtal mellan berörda. T.ex för vatten- och avloppsnätets nyttjande, vägbyggnad som föranleds av planen och samverkan med länsvägnätets huvudman. Avvecklingen av gamla infarten till Kwickstorps gård är väsentlig för ett genomförande av trafikförbättrande åtgärder. Vid bygglovansökan bör upplysas om att byggande sker med närheten av hästverksamhet. Avtal om flyttning av teleledning tecknas.

Stallplats erbjuds inom Y₁-området för fastigheten Åtvidsnäs 1:15.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplaner

Inga fastighetsplaner gäller inom planområdet. Ny fastighetsplan behöver ej upprättas.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Kvartersmarken kan avstyckas till särskilda fastigheter för småhusbebyggelse. Gemensamhetsanläggning bildas för bostadsvägen samt för det interna VA-nätet.

Ledningsrätt för starkström är belägen utanför planområdet i dess sydöstra del förutom inom en mindre del av område NATUR.

Körvägen kommer att nyttjas av Kwickstorps gård samt fastigheten Kwickstorp 1:7 som har servitut på "gamla" sträckningen av vägen.

Befintlig körväg norr om länsvägen inom område NATUR kan vara kvar.

Fastighetsbildningsåtgärder begärs hos lantmäterimyndighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetet bekostas av markägaren. Exploatören ansvarar även för fastighetsbildningskostnaderna.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar mm

Förutsättning för att byggande tillåts är att de geotekniska förutsättningarna klargörs liksom eventuell risk för radon. Dagvattenhanteringen klargörs inför byggande. Förutsättningar för vatten och avloppsanslutning utreds. Vid sprängningsarbeten skall hänsyn tas till vattentäkt. Besiktning bör ske före och efter nybyggnation.

MEDVERKANDE KONSULTER

Beskrivningen har utarbetats av WSP Samhällsbyggnad med Bengt Gustavsson, uppdragsansvarig samt Johannes Nilsson som handläggare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Beskrivningen har utarbetats i samverkan med tjänstemän i Åtvidabergs kommun.

Bengt Gustavsson
Planarkitekt
WSP Samhällsbyggnad