

Detaljplaneprogram för delar av Bromma, Kårsby och Djurkälla



**Kommunledningskontoret
Stadsbyggnad**

Samrådstid 2 juni till 25 augusti 2008

Handlingarna består av:

- Programkarta
- Denna beskrivning med behovsbedömning
avs. miljökonsekvenser

Handläggare:
Leif Sjögren
0141-22 51 95

KS beslut om samråd
KS godkännande av program

2008-05-27

Detaljplaneprogram för delar av Bromma, Kårsby och Djurkälla, Motala kommun

Beskrivning

Programmets syfte och huvuddrag

Syfte

Programmets syfte är att utreda förutsättningarna för tätortsutbyggnad i stadens nordvästra del mellan riksväg 50 och Vättern. Programmet skall utgöra underlag för detaljplanering av nya bostäder och av befintlig fritidsbebyggelse i samband med utbyggnad av vatten och avlopp. Programmet skall också belysa möjligheterna att komplettera bebyggelsen utefter Lemundavägen söder om Djurkällaplatån.

Huvuddrag

Programmet redovisar utbyggnadsområden för nya småhus vid Bromma gård och det s k E-luxområdet samt i Kårsby på ömse sidor om Kårsbyån. Även vid Lemundavägens östra del visas ett område för ett tiotal nya hus. Eventuellt kan något enstaka hus också prövas lämpligt i ett läge längre västerut på Lemundavägens norra sida. Djurkällaområdet bör i övrigt undantas från ny bebyggelse.

Utbyggnadsområdena avses bebyggas med fristående enbostadshus. Sammanlagt kan det bli 100 – 150 tomter. Dessutom finns i Bromma, Kårsby och Djurkälla drygt 200 fritidshus som på sikt kan ändras till permanentbostäder.

Området knyts samman med tätorten med en ny gång- och cykelväg som ansluter till stadens cykelvägnät vid Smedsbykorset. Via en ny gång- och cykelförbindelse över riksväg 50 nås även Smedsby skola. För biltrafik till området söder om Kårsbyån redovisas två alternativ, antingen med bibehållande av korsningen vid Bromma Gård eller en ny infart från riksväg 50 längre norrut.

Bebyggelsemiljöerna kring Bromma och Kårsby gård och vid Kårsbyån bibehålls. Utrymme ges för fortsatt ridverksamhet vid Kårsby.

Vätterstranden, Kårsbyåns nedre del och lövskogen vid Bromma är värdefulla natur- och friluftsområden och avses skyddas.

Detaljplaner kommer att upprättas i flera etapper på initiativ av markägarna. Planerings- och utbyggnadstakten beror på markägarnas intresse och på möjligheterna att bygga ut kommunalt vatten och avlopp (va), gång- och cykelvägar och gator. Även i den befintliga fritidsbebyggelsen krävs va-utbyggnad och ny detaljplan.

Den föreslagna utvidgningen av staden med relativt gles bebyggelse kan vara ofördelaktig med hänsyn till långsiktiga miljö- och klimataspekter. Utbyggnaden berör riksintressen för naturvård, friluftsliv, geologi och kommunikationer. I övrigt har inga betydande negativa miljöeffekter framkommit. Med hänsyn till utbyggnadens omfattning och inverkan på naturmiljön bör miljökonsekvensbeskrivningar upprättas för detaljplanerna vid Kårsby och E-luxområdet.

Områdets avgränsning



Läge och areal

Programområdet är beläget i Motala stads nordvästra del och innefattar stora delar av fastigheterna Bromma, Kårsby och Djurkälla. Området avgränsas i söder av Varamon, i öster av riksväg 50, i norr av Djurkällaplatån, i väster av de öppna markerna vid Djurkälla och i sydväst av Vättern. I nordväst innefattas en zon utefter Lemundavägen.

Områdets areal är 2 – 2,5 km².

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen (ÖP 06) redovisar i Kårsby och Bromma (E-luxområdet) som föreslagna nya bostadsområden. De bedöms kunna erbjuda attraktiva bostäder och bidra till en ändamålsenlig samhällsutveckling. Exploateringen av dessa områden förutsätts ske i enskild regi och processen ska inledas med ett gemensamt programskede. Varje område ska bära sina egna kostnader och bidra till finansiering av gemensamma anläggningar.

Översiktsplanen anger också en långsiktig avgränsning av tätorten, dvs. av Motala stad. Avgränsningen innefattar de aktuella utbyggnadsområdena. De öppna markerna vid Djurkälla och området norr om Lemundavägen ingår dock inte.

I Djurkällaområdet råder ett högt exploateringsstryck. Kommunen vill enligt översiktsplanen även i dessa områden ha en generös syn på byggandet, men det ska ske på sådant sätt att det

inte kommer i konflikt med kommande tätortsutbyggnad, inkräktar på höga natur- eller kulturvärden eller motverkar andra starka samhällsintressen.

Djurkälla beskrivs i översiktsplanen som en attraktiv miljö på grund av sydsluttningen mot Motalaviken, den storslagna utsikten och det tätortsnära odlingslandskapet. Dessutom har Djurkällaplatån höga rekreativvärden och är av riksintresse för sin geologi. Som riktlinje anges att ny bebyggelse som hotar dessa värden inte får tillkomma. I sluttningarna norr om Lemundavägen bör det dock vara möjligt att varsamt infoga ny bebyggelse, medan fortsatt restriktivitet bör råda söder om vägen för att bevara det öppna landskapet och utblickarna mot Vättern.

Detaljplaner, områdesbestämmelser

För större delen av programområdet saknas detaljplan.

Byggnadsplan för fritidsbebyggelse fastställdes 1960 (BPL 25) för en zon utefter Vätterns strand från gränsen mot Varamon i söder till Djurkälla i norr. Planen gäller som detaljplan. Högsta sammanlagda byggnadsarea på tomterna är 80 m².

Nya detaljplaner för utvidgning av fritidsbebyggelsen vid Djurkälla fastställdes 1962, 1968 och 1976 (BPL 27, 29 och 167). I den övre delen av området, DP 29, begränsades byggnadsarean till 60 m², i övrigt gäller 80 m².

För fritidsbebyggelsen inom Bromma 2:1 i söder har 1960 års plan ersatts av nyare planer (DP 549 och 565) som vann laga kraft 2003 resp. 2006. För tomter om minst 800 m² utökades den tillåtna byggnadsarean till 80 m² för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnader.

De äldre planerna ändrades år 1988 så att vindsinredningsförbud infördes och år 2000 så att förbudet mot byggnader som påkallar avloppsanläggning upphävdes.

För fastigheten Djurkälla 10:23 på Lemundavägens södra sida upprättades en detaljplan år 1987 för ett nytt bostadshus i samband med generationsväxling på jordbruksfastigheten. En ny plan för samma fastighet vann laga kraft år 2006 och medger att det nya bostadshuset avstyckas.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom 150 m från Vätterns strand och inom 100 m från Illersjön och från Kårsbyåns damm. Inom de detaljplanelagda områdena är strandskyddet dock upphävt. Strandskyddet innebär ett förbud mot byggnader eller anläggningar som hindrar allmänhetens tillträde eller väsentligen försämrar livsvillkoren för djur och växter. Strandskyddet regleras i 7 kap miljöbalken.

Förutsättningar och förändringar

Ägoförhållanden.

Området är i sin helhet i enskild ägo. De större fastigheterna är Bromma gård (Bromma 2:1), E-luxområdet (Bromma 2:2) och Kårsby gård (Kårsby 1:7).

Markförhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av WSP. I utredningen ingår en bedömning av risker för erosion och översvämningar på grund av klimatförändringar, baserad på Klimat- och sårbarhetsutredningens rapport. Slutsatsen för Motala är riskerna för ras och skred i ler- och siltslänter ökar, men att erosionsrisker på grund av nederbörd inte förändras. Den långsiktiga påverkan av strandlinjen genom erosion bedöms bli mycket begränsad.

Kring Bromma gård finns morängrovler under mull- och vegetationslagren. Bärigheten är god men det är svårt att infiltrera dagvatten. I övriga delar utgörs jordlagren av sand och finsand. Bärigheten är antagligen god men behöver kontrolleras. Vid ev. exploatering intill Kårsbyås raviner måste stabiliteten utredas. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör vara möjligt med utjämningsmagasin.

Mätningar kring Bromma gård visar att det är normalradonmark. Radonhalterna är antagligen liknande inom resten av programområdet, men mätningar bör göras.

Resultaten tyder således på att marken är lämplig att bebygga, men kompletterande undersökningar krävs i detaljplaneskedet för att kontrollera bärigheten och radonförekomsten samt för att visa hur dagvattnet kan omhändertas.

Landskap och natur

Landskapet är vackert och varierat, med många utblickar ned mot Vättern. Åkrar och beteshagar blandas med löv- och barrskogsridåer. Vid Kårsby och Djurkälla söder om Lemundavägen sluttar marken jämnt ned mot Vätterstranden, medan topografin vid Bromma är mer kuperad. I programområdets västra del tar Djurkällaplatåns branta sluttning vid på norra sidan av Lemundavägen. Utblickarna från sluttningen och vägen med sin jordbruksbebyggelse ned mot Vättern har ett stort landskapsvärde. Trots att en mindre väl anpassad bebyggelse nyligen uppförts är denna landskapsbild av så stort värde att inga ytterligare hus bör tillkomma.

Vättern med öar och landområden är med hänsyn till sina natur- och kulturvärden och sin betydelse för turism och friluftsliv utpekad som riksintresse i 4 kap miljöbalken. Nästan hela programområdet omfattas av riksintresset. Endast ett område i norr vid Lemundavägen faller utanför. Inom riksintresseområdet får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar natur- och kulturvärdena resp. turismens och friluftslivets intressen. Detta skall dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. En förutsättning för den aktulla utbyggnaden är således att den, i enlighet med översiktsplanen, utgör en utveckling av Motala stad och blir en del av staden.

Vättern är också skyddad som Natura 2000-område enligt EU:s regelverk. Åtgärder som på ett betydande sätt kan skada miljön i Vättern får endast vidtas om länsstyrelsen ger tillstånd. I Natura 2000-området ingår inte landområdena kring Vättern, men åtgärder på land kan ändå vara tillståndspliktiga genom att de påverkar vattenmiljön. Tillstånd kan också komma att krävas enligt de föreskrifter för Vätterns vattenskyddsområde som för närvarande utarbetas. Utbyggnaden bedöms inte strida mot Natura 2000 eller vattenskyddsföreskrifterna, men kommande detaljplaner bör redovisa om särskild hänsyn krävs. Anslutning av de befintliga fritidshusen till kommunens va-nät medför att områdets påverkan på vattenkvaliteten förbättras väsentligt.

Programområdet berörs av flera områden med höga naturvärden, se naturvårdsprogrammets sammanställningskarta nedan. Inför programarbetet har

Tekniska förvaltningens park- och naturenhet gjort en genomgång av naturvärdena, varefter två områden har inventerats under vintern 2007/2008.



Värdefulla naturområden enligt Motala kommuns naturvårdsprogram

- Djurkällaplatån (333) med sluttningen ned mot Lemundavägen är av riksintresse med hänsyn till sina geologiska värden. Platån är en av de största och mest kända isälvsavlagringarna i länet. Den är dessutom av kommunalt intresse för friluftslivet. Längre upp på platån, utanför programområdet, finns några delområden som utgör nyckelbiotoper.
- Kårsbyåns utlopp (190) med omgivande skogsparti är av regionalt intresse och skyddat som nyckelbiotop. I ån finns ett värdefullt fiskbestånd och omgivande skog är nyckelbiotopsklassad. Inför programarbetet har en fördjupad inventering utförts vintern 2008 av Pro Natura.
- På det skogsluxområdet i Bromma finns en blandlövskog (193) av lokalt intresse. Även denna skog har inventerats i år. Huvuddelen av skogen har mycket höga naturvärden, men det finns insprängda partier av lägre värde.
- Norr om fritidsbebyggelsen i Djurkälla finns en hagmark (188) av lokalt intresse. Naturvärdena bedöms dock inte vara särskilt höga.
- I programområdet finns fyra alléer av lokalt intresse för naturvärden, vid Bromma gård (196), Kårsby gård (191), Djurkälla Östergård (346) och ytterligare en gård vid Djurkälla (342). De är skyddade som värdefulla biotoper enligt 11 § miljöbalken.

- Programområdet gränsar till några områden av regionalt och kommunalt intresse närmast öster om riksväg 50.

Kulturmiljö

Riksantikvarieämbetet har gjort en kulturhistorisk förstudie för programområdet. Den avses följas av arkeologiska utredningar, etapp 1, när programmet kommit så långt att exploateringsområdena kan avgränsas med större säkerhet.

Enligt förstudien kan stenåldersboplatser finnas dolda under mark i området. Även om någon boplatz inte påträffades när detaljplan upprättades för fritidsbebyggelsen i Bromma, måste fortsatta utredningar och ev. undersökningar göras för de områden som kan komma att exploateras.



Bromma gård

Gårdarna Bromma, Djurkälla och Kårsby är belagda sedan medeltiden. Bromma gårdstomt, Kårsby gårdstomt och Djurkälla bytomt är skyddade som fornminnen. Andra registrerade fornlämningar är medeltida hålvägar och en fossil åker i Djurkällaplatåns sluttning norr om Lemundavägen samt lämningar efter torp och backstugor längre österut på Lemundavägens norra sida. Ev. ny bebyggelse i dessa områden får inte inkränkta på fornlämningsområdena och ska föregås av arkeologisk undersökning.

I anslutning till dammen i Kårsbyån finns rester av tidig industri. Där har funnits en mjölkvarn, en såg och ett tegelbruk. Lämningarna efter tegelbruket är skyddade som fornminne.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns vid Bromma gård, Kårsby gård och flera av gårdarna i Djurkälla. Ny bebyggelse bör placeras på respektfullt avstånd från gårdsanläggningarna. Även hos de äldre fritidshusen kan ett visst kulturhistoriskt värde finnas. Detaljplanen för fritidsbebyggelsen i Bromma innehåller en beskrivning av bebyggelsens karaktärsdrag.

Bebyggelse och verksamheter

I fritidsbebyggelseområdet vid Djurkälla finns 85 hus, varav 58 är avstyckade och övriga är arrendetomter. Ett tiotal av husen är bebodda hela året (dvs. ägarens adress överensstämmer med fastighetens).

Nära stranden i Kårsby ligger ca 35 fritidsstugor, varav endast ett är avstyckat och kanske fem hus bebodda hela året. På E-luxområdet, Bromma 2:2, ligger fyra stugor.

Bebyggelsen i Bromma omfattar ca 120 hus, samtliga avstyckade. 5 - 10 tomter är fortfarande obebyggda och vissa håller på att bebyggas. Ett tjugotal hus är bebodda hela året runt. I området finns 20 stugor på tomter som är mindre än 800 m², några så små som 3-400 m². Området är anslutet till det kommunala va-nätet. Kommunen är dock inte huvudman för vägarna.

Förutom jordbruksfastigheternas huvudbyggnader finns fyra avstyckade bostadsfastigheter inom Kårsby. Det finns ett 20-tal bostadshus på Lemundavägens södra sida och lika många på norra sidan. De flesta är avstyckade, men åtskilliga hus är belägna på lantbruksfastigheter.



Vid Kårsby gård bedriver Nykyrka ridklubb sin verksamhet i ett ridhus och på två utebanor. Kårsby ridcenter har stallplats för ca 35 hästar.

Programförslaget redovisar omkring 15 ha mark för bostadsutbyggnad. Det motsvarar ca 140 villatomter. Nästan 200 bostäder kan dessutom tillkomma genom helårsbosättning i befintliga fritidshus. I samband med att området exploateras bör det kommunala va-området utvidgas så att det innefattar även fritidsbebyggelsen i Djurkälla. Det är då också lämpligt att planerna ändras så att större hus för helårsboende tillåts.

De nya bostäderna avses utgöra fristående enbostadshus i högst två våningar, på relativt stora tomter. I första hand placeras den nya bebyggelsen på åkermark inom Bromma och Kårsby. Inom E-luxområdet kommer föreslagen bebyggelse i konflikt med naturintresset. Gällande detaljplan ger dock möjlighet att uppföra 20 nya hus inom området. Den nu föreslagna utbyggnaden tar större hänsyn till naturvärdena.

Boendeservice

Närmaste förskola ligger vid Nunnestigen i Varamoområdet. En ny förskola kan, om underlag finns och överenskommelse träffas med markägaren, lokaliseras till något av de föreslagna områdena i Bromma eller Kårsby.

Smedsby skola har ledig kapacitet och ligger bara en halv kilometer från Bromma och på ca 2 km avstånd från fritidsområdet i Djurkälla. Skolvägarna är dock längre än så eftersom man endast bör korsa riksväg 50 i tunneln vid Smedsbykorset. Eftersom det kan uppstå risk att barn korsar riksväg 50, bör en planskild gång- och cykelförbindelse i höjd med Bromma gård ingå i utbyggnadsprojektet.

Kommersiell service finns i Bråstorps centrum, på drygt 2 km avstånd från Bromma och ca 3,5 km från fritidsbebyggelsen i Djurkälla. Från Smedsbykorset finns trafiksäkra gång- och cykelvägar dit. Planerad utbyggnad av Norra Bråstorp medför att dessa förbindelser blir genare.

Vägar och trafik

Bebyggelsen i Bromma hänger samman med stadens gatunät via Bispgatan. För gående finns en stig vidare norrut utefter Vätterstranden med en spång över Kårsbyån. Det finns också en gammal väg mot Bromma gård. Cyklister och bilister är däremot hänvisade till riksväg 50 och Illersjövägen/Lemundavägen för att nå övriga delar av området. Det aktuella avsnittet av riksväg 50 är utfört som en trefältsväg med mitträcke och trafikeras av knappt 7 000 fordon per dygn, varav ca 1000 fordon är tung trafik. Bromma gård och E-luxområdet har en anslutning till riksväg 50 som försetts med en avkörningsslinga så att vänstersvängande trafik från Motala inte behöver stanna på vägen.

Kårsby och Djurkälla har väganslutning via Lemundavägen. Trafikmängden på Lemundavägen var 1996 ca 800 fordon per dygn. Det är troligt att trafiken har ökat sedan dess. Även Kårsby gård har på senare år anslutits dit. Via en gammal bro över Kårsbyån nås även fritidsstugorna söder om Kårsbyån.

Flera alternativ har översiktligt studerats för trafikmatning av den nya bebyggelsen söder om ån. Varken förlängning av Bispgatan genom Bromma-området, en ny anslutning till Smedsbyvägens korsning eller en förbindelse norrut till Lemundavägen har bedömts realistiskt. Vägverket önskar undvika nya korsningar med riksvägen. Därför föreslås i första hand att korsningen vid Bromma gård utgör tillfart till området.

Jämfört med utgångsläget, där det finns byggrätt för 20 nya hus i E-luxområdet, kan korsningen komma att belastas av trafik från ytterligare ett 70-tal småhus. Utformningen av korsningen kan behöva ses över i samråd med vägverket, t ex med längre avfartsramper och ett bättre stannplan i vägbanans nivå. Eventuellt kan vänstersväng norrut på riksvägen förbjudas. I så fall bör man pröva att möjliggöra biltrafik från Bromma och Kårsby i nordlig riktning mot Lemundavägen via den gamla bron och Kårsby gård.

Trots vägverkets synpunkt redovisas en alternativ infart via en ny korsning ca 500 m norr om korsningen vid Bromma gård. Den senare korsningen kan då stängas. Den nya korsningens avstånd till Lemundakorset blir knappt 1 km och till Smedsbyvägens anslutning drygt 1 km. Fördelarna med detta alternativ är att trafikmatningen till den nya bebyggelsen förenklas och att den känsliga miljön vid Bromma gård skonas.

Gång- och cykelförbindelserna in mot staden behöver förbättras, inte bara för den nya bebyggelsen utan också för cyklister från Lemunda, Djurkälla och Nykyrka. Därför föreslås en ny gång- och cykelväg från Lemundavägen utefter riksvägens västra sida till korsningen vid Smedsbyvägen, där det finns en gång- och cykeltunnel. För att skapa säkra förbindelser till Smedsby skola föreslås också en gång- och cykelbro över riksvägen i höjd med Bromma gård med en ny GC-väg fram till Illersjövägen. Gång- och cykelvägarna bör genomföras i samarbete med vägverket.

Kollektivtrafiken har ingen tätortslinje till området, men riksväg 50 och Illersjövägen/Lemundavägen trafikeras av landsbygdslinjer. Närmaste hållplatser finns vid Smedsbyvägen, vid Smedsby skola och vid Fallet på Lemundavägen nära riksväg 50. Avståndet från Bromma gård till hållplatsen vid Smedsby skola blir med en ny gång- och cykelväg över riksvägen drygt 500 m. Från föreslagen ny bebyggelse på Kårsby blir avståndet till närmaste hållplats 600 m - 1 km.

Eftersom utbyggnaden innebär att stadsområdet utvidgas kommer de boende även att ha tillgång till anropsstyrd trafik. Det är ändå angeläget att skapa möjligheter att förbättra kollektivtrafikförsörjningen. På sikt skulle en ny tätortslinje via Varamon kunna få sin ändhållplats i området. En bussgata behövs då från Bispgatan genom fritidsbebyggelsen vid Bromma.

Tekniska anläggningar

Vatten- och avloppsfrågorna utreds översiktligt av Tekniska förvaltningens vattenhet. Vannätet avses byggas ut fram till fritidsbebyggelsen i Djurkälla med en huvudledning utefter de stigar och vägar som löper parallellt med stranden. Anslutning till det kommunala vatten-nätet avses ske vid Midsommarvägen i Bromma där det finns tillräcklig kapacitet. Det finns teknik för att trycka ledningen under Kårsbyån och dess ravin, så att man undviker ingrepp i den värdefulla miljön. Denna fråga måste utredas noggrannare i det fortsatta planeringsarbetet. Skulle det visa sig omöjligt måste avloppen från områdena norr om ån pumpas och anslutas till överföringsledningarna mot Nykyrka vid Lemundavägen/riksväg 50.

Dagvatten förutsätts kunna fördröjas och omhändertas inom området, så att ledningar inte behöver byggas ut. Befintlig avrinningsstruktur med öppna diken kompletterad med fördröjningsytor kan komma att påverka kvartersbildningen. Programkartan anger tre tänkbara lägen för dagvattenmagasin. Dagvatten från gator och gång- och cykelvägar fördröjs på markytan och i makadammagasin i vägkroppen. Dessa frågor måste utredas närmare för varje delområde vid detaljplaneläggning. Vid Bromma gård kan infiltrationsförhållandena vara besvärliga vilket kan medföra krav på större anläggningar.

Elnätet inom området behöver byggas ut med nya ledningar och transformatorstationer, vilket kräver att mark och ledningsområden avsätts i detaljplanerna. Genom programområdet går en 24 kV kraftledning som ägs av Vattenfall. Ledningen går tvärsöver Kårsbyån och påverkar de föreslagna områdena för ny bebyggelse. I programkartan har hänsyn tagits till ledningen, men den kan också komma att läggas om.

Utbyggnad av fjärrvärmenätet bedöms inte realistisk med hänsyn till de stora avstånden och den relativt låga exploateringsgraden.

Riktlinjer för delområden (se programkartan)



1. Fritidsbebyggelsen i Bromma

Fritidsbebyggelseområdet länkar ihop Bromma, Käraby och Djurkälla med resten av staden. Därför är det viktigt att gång- och cykeltrafiken kan passera området. Den föreslagna gång- och cykelvägen utefter riksvägen kan ev. länkas in på Trollsländevägen. Från Varamovägen löper ett annat viktigt stråk via Midsommarvägen och vidare utefter stranden. Det är också angeläget att inte bygga bort möjligheterna att dra en ev. framtida tätortslinje från Bispgatan antingen via Trollsländevägen parallellt med den föreslagna GC-vägen eller via Midsommarvägen norrut förbi Bromma gård.

Flera av husägarna har bosatt sig permanent i området, och den utvecklingen väntas fortsätta. Detaljplanen bör på sikt ändras så att det klargörs att området får användas för helårsboende och att husen tillåts bli större. På de minsta tomterna måste den tillåtna byggnadsytan dock vara lika begränsad som i dag. Planbestämmelser kan behöva införas för att skydda områdets karaktär så som skett i Varamon. Samtidigt bör möjligheterna att förtäta området med ytterligare några tomter prövas.

2. Strandzonen och Kärabyåns dalgång

Stranden och zonen närmast ovanför skall vara tillgänglig för allmänheten och utvecklas som rekreativstråk i Varamons förlängning. Midsommarvägen, strandstigen i E-luxområdet och vägarna utmed stranden i Käraby knyts ihop för gång- och cykeltrafik. Passagen av Kärabyån får dock vara en enkel stig med träbro där man får leda cykeln. Vägarna bibehåller samtidigt sin funktion som tillfart till husen i strandzonen.

Strandzonen och den nedre delen av Kärabyåns dalgång bör skyddas som natur- och rekreativområde. Inrättande av naturreservat kan aktualiseras. Resterna av det gamla tegelbruket bevaras.

Även stränderna kring Kårsbydammen bör lämnas opåverkade av utbyggnaden. De två bostadshusen förutsätts vara kvar. På den södra sidan bildar den befintliga vägen en naturlig avgränsning.

De fritidshus som är belägna i strandzonen har i de flesta fall stöd i gällande detaljplan. Att ändra planen och lösa in husen för att frigöra strandområdet bedöms inte vara realistiskt. Husen bör ges möjlighet att vara kvar, men tomterna bör vara små för att inte spärra av stranden och för att möjliggöra gångstigar ned till stranden mellan tomterna. Därför bör byggnadsytan inte tillåtas vara lika stor som på tomterna längre upp.

Om det finns möjlighet att etablera verksamheter med anknytning till besöksnäring och friluftsliv bör det prioriteras, gärna med start i något av de nuvarande fritidshusen. Verksamheten får dock inte vara så trafikalstrande att problem uppstår.

Vatten- och avloppsnätet byggs ut. Ledningarna läggs i de befintliga vägarna och under stigen genom E-luxområdet för att ta så lite naturmark som möjligt i anspråk. Möjligheterna att trycka ledningarna under Kårsbyån och dess ravin utan ingrepp i naturen undersöks noga innan ställning tas till va-anslutning av området norr om Kårsbyån.

3. Marken utmed riksvägen

På programkartan illustreras en gång- och cykelväg utefter riksväg 50 från tunneln vid Smedsbyvägen till Lemundavägen. Befintlig bro över Kårsbyån kan utnyttjas, och söder om ån läggs cykelvägen nedanför den skogsridå som finns längs vägen. I höjd med Bromma gård ansluter en gång- och cykelförbindelse till Smedsby skola med bro över riksvägen. Bron landar på högre belägen mark på norra sidan riksvägen, men på Brommasidan behövs en ramp.

Korsningen vid Bromma bibehålls och förbättras eller ersätts av en ny korsning längre norrut, se avsnittet om vägar och trafik.

Ingen ny bebyggelse bör tillkomma eftersom området är bullerstört. De öppna markerna används som odlingsmark, betas eller sköts genom att slås några gånger per år. Den skogsridå som avskärmar området söder om ån från vägen bör bevaras och utvecklas.



Illustration av prgramkartan på flygbild

4. Bromma gård

Gårdsmiljön bevaras inklusive ekonomibyggnaderna och tillräckliga friytor runtomkring. Allén bör restaureras. Lämpligt användningssätt är boende med lager, kontor, boendeservice eller annan ej störande verksamhet i ekonomibyggnaderna.

Norr om Bromma gård planeras ca 25 småhustomter. Området anpassas till topografin och till bullerzonen utefter riksvägen. Etappvis utbyggnad bör underlättas. Hur trafikmatingen och lokalgatorna ska anordnas beror bl a på var infarten till området hamnar.

Ett dagvattenmagasin kan placeras sydväst om Bromma gård. I övrigt utnyttjas den öppna marken för odling, bete eller sköts genom slåtter. Marken behöver antagligen inte ingå i en ny detaljplan.

5. Bromma 2.2, E-luxområdet

Ny detaljplan upprättas för 18 nya enbostadshus på små tomter med gemensam bostadsgata. Det får gäna vara sammanbyggda eller fristående grupphus. Bebyggelsen anpassas så långt möjligt till den värdefulla naturen. Tillfart sker liksom i dag via Bromma gård. Befintliga fritidshus inordnas i planen. Fritidsanläggningen i den nedre delen av området ges möjlighet att utvecklas genom att ett större område än enligt gällande plan reserveras.

Resten av området skyddas som naturmark. Dragning av va-ledningar till den nya bebyggelsen studeras noga för att ta så stor hänsyn som möjligt till naturvärdena.

6 och 7. Ny bebyggelse söder resp. norr om Kårsbyån

En eller flera detaljplaner upprättas för ny bebyggelse norr resp. söder om Kårsbyån. Det kan bli fråga om fristående enbostadshus kring gemensamt förvaltade bostadsgator. Programkaran anger sammanlagt ett 80-tal nya hus, men antalet kan bli lägre om större och exklusivare tomter önskas. Bebyggelsen avgränsas, grupperas och utformas med hänsyn till landskapsbild, markhöjder mm. Delar av skogspartiet mot Djurkälla kan bebyggas. Ev. kan kraftledningen flyttas. Tänkbara lägen för dagvattenmagasin redovisats på programkartan.

Skisserade bebyggelsegrupper inkräktar delvis på strandskyddsområdena. Det finns flera motiv för detta: Bebyggelsen blir åtskild från stranden av befintliga vägar. Det är fråga om odlingsmark där allmänheten inte har tillträde och där biologiska värden saknas. Dessutom är strandskyddet upphävt närmare vätterstranden på grund av gällande detaljplan.

8. Kårsby gård

Kårsby gård utgör en kulturhistorisk miljö och avses även i fortsättningen nyttjas för boende och ridverksamhet. Kring gården lämnas ett stort område oexploaterat för att kunna utnyttjas för hästbete. Beteshagarnas utsträckning söderut provas med hänsyn till nya bostäder. Skogspartiet väster om Kårsby gård bibehålls som skydds- och rekreationsskog.

9. Fritidsbebyggelsen i Djurkälla och Kårsby

Avsikten är att vatten- och avlopps nätet skall byggas ut i detta område. De husägare som har avloppsutsläpp skall då ansluta sig. I samband med utbyggnaden bör ny detaljplan upprättas med byggrätter för större hus så att helårsboende inte förhindras. Huvudmannaskapet för gator, parkområden och ledningar är i första hand tänkt att vara kommunalt, men det är också tänkbart att vägarna och grönområdena inom området blir kvar i enskild regi och att husägarna gemensamt ansvarar för anläggande av va-ledningar som ansluts till kommunens nät i en punkt utanför området.

I den nya detaljplanen bör möjligheterna undersökas att skapa fler tomter på sådan obebyggd mark som inte bedöms värdefull för rekreation eller andra ändamål.

Utbyggnaden av vatten och avlopp kan antagligen inte ske förrän Kårsbyområdet norr om ån bebyggs och ledningarna dras fram dit. Det kan ta åtskilliga år.

10. Området kring Lemundavägens östra del

Detta område omfattas inte av riksintresset, och det har inga omistliga landskapsvärden. Kollektivtrafik finns på Lemundavägen och med den föreslagna gång- och cykelvägen blir det möjligt att cykelpendla till centrum. Därför är det intressant att förtäta den bebyggelse som finns. Högst ett tiotal småhustomter bedöms möjligt. Trafikbullret från riksvägen och från Lemundavägen måste beaktas, liksom avståndet till ridanläggningen på Kårsby. Utfarterna på Lemundavägen samordnas, och en skogsridå bör lämnas både mot Lemundavägen och mot det öppna landskapet i norr.

Om anslutning till vatten- och avloppsledningarna mot Nykyrka är möjlig, blir denna utbyggnad inte tidsmässigt beroende av övriga delar av området. Den nya bebyggelsen måste dock föregås av detaljplan.

11. Landskapet vid Djurkälla

På grund av riksintresset och landskapets värde bör ingen ny bebyggelse tillåtas söder om Lemundavägen. Även på norra sidan av vägen bör stor restriktivitet råda. På programkartan redovisas ett läge som är tänkbart med hänsyn till landskapsbilden. Där kan högst två nya hus

bli aktuella, men det är långt ifrån säkert att det visar sig möjligt. Hela djurkällaplatån är av riksintresse för sin geologi, och det finns dessutom fornminnen i slutningen ned mot Lemundavägen. Det är stor risk att hela det angivna området berörs av fornlämningar. Dessutom kan det bli svårt att anordna ytterligare utfarter på Lemundavägen. Vatten och avlopp måste lösas på platsen. Prövningen bör kunna ske i form av ett förhandsbesked, men måste i så fall föregås av en arkeologisk utredning på sökandens bekostnad.

Miljökonsekvenser

Klimatpåverkan och långsiktig hållbarhet

Programmet innebär att staden utvidgas med ett förhållandevis perifert beläget och glest bebyggt område. Bromma, Kårsby och Djurkälla skall visserligen endast ses som ett komplement till övriga bostadsprojekt i mer centrala lägen, men frågor kring klimatpåverkan och hållbarhet måste ändå beaktas.

Dålig kollektivtrafiksörjning och långa gång- och cykelavstånd kan leda till ökat bilberoende och fler körda mil för arbets-, fritids- och handelsresor. Dessutom kan elbehovet för uppvärmning bli högt när det inte finns underlag för fjärrvärme, särskilt vid helårsbosättning i äldre fritidshus.

Å andra sidan erbjuder Bromma, Kårsby och Djurkälla ett mycket attraktivt boende, vilket kan bidra till att Motala utvecklas på ett hållbart sätt i enlighet med översiktsplanens strategi att vara en attraktiv kommun i det regionala samspelet. Det är också en stor vinst för miljön om fritidsbebyggelsens avlopp kan tas om hand i det kommunala va-nätet. Möjligheten att odla för hushållsbehov och ha djurhållning i närheten skulle också kunna vara till fördel från hållbarhetssynpunkt.

Med en medveten planering kan bil- och elberoendet minskas. Området ligger inte särskilt avlägset till. Avstånden är ca 4 -5 km till stadscentrum, 2,5 km till Bråstorp centrum och 1 km till Smedsby skola. Med de föreslagna cykelvägarna blir dessa avstånd fullt acceptabla för bekväm och säker cykling. Man brukar räkna med avstånd för cykelpendling på upp till ca 5 km, i storstäderna ännu längre. Det också angeläget att planera för en god kollektivtrafik. Programmet redovisar hur man kan förbereda en tänkbar framtida tätortslinje, även om det inte finns underlag från början. En sådan linje skulle också kunna ge Varamon bättre förbindelser.

Många hus uppförs i dag med väsentligt bättre energiprestanda än vad som föreskrivs i bygglagstiftningen. Särskilt utanför fjärrvärmenätet bör det finnas möjligheter att satsa på bättre isolering och återvinning av värme ur ventilationsluften. Det vore önskvärt att få tillstånd s k passivhus i Bromma eller Kårsby. I detaljplaneskedet bör frågan om krav på energiprestanda tas upp med byggherrarna.

Det är svårare att uppnå god energihushållning när fritidshusen blir bebodda hela året om. Många är dåligt isolerade och värms bara med direktel eller öppen spis. Förutom insatser för värmehushållning kan det bli aktuellt att installera vattenburna värmesystem, biobränslepannor, solfångare och effektiva värmepumpar. I vissa fall kanske det är lämpligast att riva det gamla huset och bygga nytt. Genom en aktiv energirådgivning och bevakning av energikraven vid myndighetsutövning kan kommunen i viss mån påverka energianvändningen.

Natur- och kulturvården

Utbyggnaden föreslås inom riksintresseområde för naturvården och det rörliga friluftslivet. Med hänsyn till att det rör sig om en utbyggnad av tätorten, att strandszonen skyddas, att området redan är påverkat av omfattande fritidsbebyggelse och att den nya bebyggelsen huvudsakligen placeras på åkermark bedöms påverkan på riksintresset vara liten och kunna accepteras.

Riksintresset för geologi på Djurkällaplatån kan marginellt påverkas om nya hus får uppföras norr om Lemundavägen. Det kan bli fråga om högst två hus. Avvägningen mot riksintresseet och andra intressen bör ske genom en lämplighetsprövning i ett förhandsbesked.

Vättern är Natura 2000-område. Anslutning av befintliga fritidshus till va-nätet påverkar vattenkvaliteten positivt. Dagvattnet från bebyggelseområdena avses fördröjas och infiltreras, men kan bli i byggskedet ändå komma att i någon mån påverka Vättern. Å andra sidan kommer avrinningen från jordbruksmark att minska.

Som framgår av beskrivningen, påverkas ett lövskogsparti av lokalt intresse på fastigheten Bromma 2:2. I övrigt kan utbyggnaden anpassas så att naturintressena inte påverkas negativt.

Utbyggnaden bör kunna genomföras utan negativ påverkan på kulturvärdena. Arkeologisk utredning av föreslagna utbyggnadsområden ska dock genomföras.

Friluftslivet

Området utefter Vätterstranden, Lemundavägen och Djurkällaplatån har stor betydelse för Motalabornas rekreation och friluftsliv. Strandszonen påverkas framför allt genom att fler människor rör sig där till följd av att området bebyggs. Vissa fritidshusägare kommer kanske att sakna den avskildhet som finns i dag. Skogspartierna ovanför stranden vid Bromma och Kårsby minskar i värde för friluftslivet när delar av dem bebyggs.

Djurhållning

Nykyrka ridklubbs bedriver verksamhet vid Kårsby och ett flertal hästar har stallplats där. Hästar bör inte förekomma nära bostadsbebyggelse eftersom de kan ge upphov till allergiska reaktioner. Ett avstånd på minst 200 m har rekommenderats, men nya forskningsrön tyder på att partiklarna inte sprids så långt utan att 50 m ev. kan vara tillräckligt.

Avståndet från föreslagna nya bostäder till ridhuset och stallet blir minst 200 m. Avståndet till hästarnas beteshagar blir antagligen mindre, men bör analyseras närmare i den fortsatta planeringen. Även marken mellan riksvägen och den nya bebyggelsen söder om Kårsbyån kan vara intressant för bete.

Störande verksamheter

Förutom ridklubben och jordbruket finns inga kända störande verksamheter i eller i närheten av området.

Trafikstörningar

Delar av området är stört av buller från riksväg 50. Bullervallar och bullerplank bör undvikas med hänsyn till landskapsbilden och den värdefulla skogsridån utefter riksvägen söder om Kårsbyån. Med stöd av bulleranalyserna i samband med riksvägens ombyggnad genom Motala redovisar programkartan ett skyddsavstånd till nya bostäder på ca 150 m. En bullerberäkning baserad på prognosticerad trafikutveckling och terrängförhållandena skall tas fram innan programmet godkänns.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens inventering av förorenade områden kan markföroreningar finnas vid Kårsbyåns damm (f d kvarn, såg och ev pappersbruk m.m.), strax norr om Bromma gård (f d cementgjuteri) och öster om riksvägen vid Bromma (f d avfallsdeponi). Marken norr om Bromma gård måste undersökas närmare vid kommande detaljplanering, och det kan också krävas undersökning och åtgärder vid utbyggnad av gång- och cykelförbindelsen till Smedsby skola.

Risker

Området berörs inte av några kända verksamheter som innebär explosions- eller omfattande brandrisker. På riksväg 50 transporteras farligt gods. Med 150 m bulleravstånd till ny bebyggelse bör tillräcklig säkerhet kunna uppnås.

Behovsbedömning avseende miljökonsekvensbeskrivningar

Med hänsyn till utbyggnadens omfattning och inverkan på naturmiljön, bedöms detaljplanerna för bostadsutbyggnaderna vid Kårsby och i E-luxområdet innebära betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivningar bör således upprättas för dessa detaljplaner.

Ekonomi

NaiSvefa har utarbetat en översiktlig exploateringskalkyl. Den visar att det finns goda ekonomiska förutsättningar att bebygga området. Hur området söder om Kårsbyån ansluts till trafiknätet kan dock få stor betydelse för kalkylen. Det krävs ganska stora investeringar i initialskedet och intäkterna kommer först efter ett antal år och blir spridda över lång tid eftersom områdena väntas bli utbyggda successivt under den kommande tio- eller femtonårsperioden.

Någon motsvarande beräkning av kostnaderna för utbyggnad av vatten- och avloppsnätet har inte gjorts. Va-investeringarna finansieras via va-taxan.

Genomförande

Översiktsplanen anger att exploateringen ska ske i enskild regi. Varje område ska bära sina egna kostnader inklusive sin andel av de gemensamma anläggningarna. Kommunen kommer således inte att vara med och bekosta utbyggnaden.

Kommunen avser efter godkännande av programmet att lämna över initiativet till markägarna. De får sedan anlita konsulter, upprätta detaljplaneförslag och träffa avtal med varandra, med kommunen och med vägverket om fördelning av kostnader och andra genomförandefrågor. Processen kompliceras av att utbyggnaden väntas ta lång tid, förmodligen minst ett decennium. De stora investeringarna måste finansieras gemensamt av exploatörerna i ett tidigt skede. Innan alla detaljplaner är upprättade och man vet hur många hus som kan byggas på de olika områdena är det svårt att fördela kostnaderna korrekt.

Kommunens roll blir att ansvara för detaljplaneprocessen, att samordna vissa genomförandefrågor och att kontrollera att kvalitetskrav på t ex dagvattenanläggningar och gatustandard uppfylls. Avsikten är i första hand att kommunen ska bli huvudman för gator

och allmänna platser. Det innebär att kommunen blir markägare och övertar ansvaret för drift och underhåll. Antingen bygger kommunen anläggningarna på exploatörens bekostnad, eller också överlämnas anläggningarna färdiga till kommunen.

Vissa mindre vägavsnitt kan komma att bli samfälliga och ingå i kvartersmarken. Ett skäl för detta kan vara att det ger husägarna möjlighet att förhindra att allmänheten kör ner och parkerar i området.

I de redan utbyggda områdena kan det diskuteras om det nuvarande enskilda huvudmannaskapet ska behållas. Det är också viktigt att samordna insatserna i de befintliga områdena med utbyggnadsområdena.

Va-utbyggnaden sker i kommunens regi, sedan rätten för kommunen att ha ledningar i områdena säkerställts genom ledningsrätter, servitut och avtal. Inom fritidsbebyggelsen i Kårsby och Djurkälla kan dock va-anläggningarna komma att bli samfälliga med en gemensam anslutningspunkt till kommunens nät.

Den fortsatta planeringsprocessen

Detaljplaneprogrammet avses bli föremål för samråd under sommaren. Efter ev. ändringar och kompletteringar bör programmet kunna godkännas av kommunstyrelsen i september 2008.

Detaljplanen för första etappen beräknas tidigast kunna komma i gång 2009.

Medverkande tjänstemän

Förslaget till detaljplaneprogram har upprättats av kommunledningskontorets stadsbyggnadsenhet med undertecknad som ansvarig handläggare. Samråd har skett med Tekniska förvaltningen.

Leif Sjögren
bitr. stadsbyggnadschef