

## **Bestämmelser som i och med föreliggande ändring föreslås gälla för byggnadsplan 25**

### **§ 2 BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING**

- Mom.1. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidsbebyggelse).
- Mom.2. Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.
- Mom.3. Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får bebyggas Där så provas lämpligt må dock byggnadsnämnden medgiva uppförande av badbryggor eller dylikt.

### **§ 3 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS**

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

### **§ 4 BYGGNADSSÄTT**

- Mom.1. Byggnad skall uppföras fristående.
- Mom.2. Å tomtplats inom med B betecknad områdesareal får icke större sammanlagd areal bebyggas än 80 m<sup>2</sup>.
- Mom.3. Av tomtplats inom med Rb betecknat områdesdel får högst en tiondel bebyggas.
- Mom.4. Källare får icke anordnas.

### **§ 6 BYGGNADS LÄGE**

Huvudbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 4 meter. Komplementbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 1 meter.

### **§ 7 HUSHÖJD OCH VÅNINGANTAL**

- Mom.1. Byggnad får uppföras med högst en våning och till högst 3,5 meters höjd. Vind får inte inredas.
- Mom.2. Uthus får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter och dess taknock icke förläggas högre än 3,5 meter.

### **§ 8 PLANSTRIDIGA BYGGNADER**

Planstridig bebyggelse som följer Boverkets byggregler, står på mark planlagd för bostadsändamål och tillkommit innan 2012-08-28 ska inte utgöra hinder för åtgärder som i sig är förenliga med planen.

### **§ 9 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER**

- Mom.1. Fastigheter ska bildas i enlighet med röda linjer på fastighetsindelningsskarta 1 och 2 på sidan 8 i denna handling.
- Mom.2. Fastighet får ej nybildas om fastighetsgräns skär byggnad.

### **§ 10 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden för denna ändring är 5 år från den dag då beslutet om antagande har vunnit laga kraft.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplaneändringen är att ta bort planbestämmelsen om minsta tomtstorlek på 1000 m<sup>2</sup> och istället lägga till fastighetsindelningsbestämmelser.

På fastigheten Kårsby 1:7 finns ett sommarstugeområde längs Vätterns strand där tomterna arrenderas ut av markägaren, vilken är intresserad av att stycka av och sälja tomterna som fastigheter till arrendatorerna. Enligt Byggnadsplan 25 (BP 25) är minsta tillåtna tomtstorlek 1000 m<sup>2</sup>. Flera av de tomter som arrenderas ut i dagsläget är mindre än 1000 m<sup>2</sup>.

Området är inte kopplat till Kommunens VA-nät. På grund av närheten till Vättern, det höga grundvattnet och de små tomterna är enskilda avlopp en dålig lösning och flera av dem läcker ut i Vättern. Fastighetsindelningsbestämmelser ger möjligheten att göra om arrendetomterna till fastigheter och förhindra nya avstyckningar som leder till fler byggnader med enskilda avlopp.

I dagsläget får huvudbyggnad inte placeras närmare tomtgräns än 6 meter. Det medför att det blir svårt att få plats med lämpliga byggnader på flera av fastigheterna därför ändras avståndet till 4 meter.

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN

Ändringen av detaljplanen bedöms inte ge upphov till **betydande** påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

## PLANOMRÅDE

Planområdet avgränsas i norr av bebyggelsen längs vägarna Paddelgränd och Böljegången, i söder av Vätterns strand, i väst av Djurkälla och i öst av Bromma. Se planområdeskartan på sidan 5.

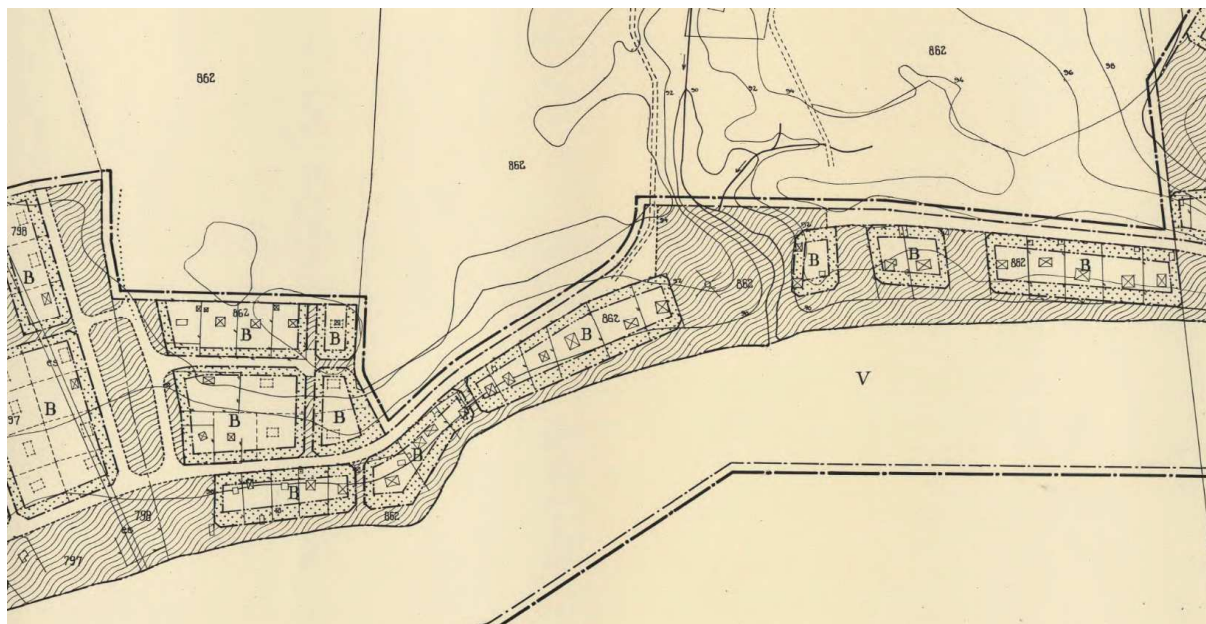
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Översiktsplanen säger att Kårsbyområdet på sikt kan bli en del av Motala tätort. När det sker blir det möjligt med utökade byggrätter och kompletterande småhusbebyggelse. Innan det är möjligt krävs flera utredningar och att området ska vara anslutet till kommunalt VA. Det finns höga naturvärden och riksintressen i området som ska tas till vara, flera höga naturvärden är knutna till Kårsbyån.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inom planområdet gäller BP 25 med Ändring av detaljplan (ÄDP) 0 och 17. När den här ändringen av detaljplanen vinner laga kraft upphävs ÄDP 0 och 17 för planområdet.



Utdrag från Byggnadsplan 25.

### Program för planområdet

Ett planprogram för Bromma, Kårsby och Djurkälla har varit föremål för samråd. Programmet är ännu inte godkänt av kommunstyrelsen men ett inriktningsbeslut för det fortsatta planarbetet har fattats vilket är godkänt av kommunstyrelsen. Enligt inriktningsbeslutet ska arbetet med planprogrammet avvakta ombyggnaden av riksväg 50. Nya detaljplaner med utökad byggrätt får då upprättas för befintlig fritidsbebyggelse i Djurkälla och Kårsby norr om Kårsbyån, under förutsättning att bebyggelsen ansluts till kommunens VA-nät som ansluts vid Lemundakorset. Kommande ny bebyggelse skall anpassas till naturvärdena längs stranden och Kårsbyån. Strandonzonen och Kårsbyåns nedre del bör om möjligt skyddas som naturreservat.

En naturvärdesinventering, *Naturvärdesinventering av lövskogar vid Bromma och Kårsbyån i Motala* finns från 2008 som pekar på att området har måttligt höga till höga naturvärden. Kårsbyån ingår även inom ramen för länsstyrelsens miljöövervakning av vattendrag. Den är en viktig reproduktionslokal för Vätterns uppströmslekande öring samt hyser en fast bestånd av stensimpa som ingår i habitatdirektivet för Natura 2000.

### Miljöbedömning

Konsekvenserna av detaljplaneändringens genomförande beskrivs under särskild rubrik. Där konstateras att den nya detaljplaneändringen varken bör medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivning eller på människors hälsa och säkerhet.

Förslaget till ändring av detaljplan bedöms således inte medföra en betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Detaljplaneändringen och dess konsekvenser

Med detaljplaneändringen blir det möjligt att stycka av tomter som är mindre än 1000 m<sup>2</sup>. Det kommer leda till att fler får möjlighet att köpa tomterna de arrenderar i dagsläget. Att äga sin egen fastighet ger ökade rättigheter till marken än vad ett arrende gör. Från liknande områden där arrenden har övergått till fastigheter har en ökad om- och nybyggnation skett. Även efterfrågan på kommunalt VA brukar öka. Kommunalt VA skulle innebära en bättre miljö i området och för Vättern.

Bestämmelsen att huvudbyggnad inte får placeras närmare tomtgräns än 6,0 m är beroende av att tomterna inte understiger 1000 m<sup>2</sup>. Att de minsta tomterna kommer ligga runt 500 m<sup>2</sup> medför att bebyggelsen blir för smal för att bli praktisk. Därför ändras bestämmelsen till att huvudbyggnad inte får placeras närmare tomtgräns än 4,0 m. Prickmarken kan medföra att byggnader måste placeras längre från tomtgräns än 4,0 m. Fastighetsindelingsbestämmelserna innebär att det endast är möjligt att stycka av fastigheter enligt fastighetskartan (se sida 8). Fastighetsindelningen följer BP 25 och är till för att det inte ska tillkomma fler fastigheter som kräver enskilt avlopp. Närheten till Vättern, högt grundvatten och små tomter medför att enskilt avlopp är problematiskt och det finns risk att de ska läcka ut i Vättern. Fastighet får inte styckas av om byggnad på fastigheten skär fastighetsgränsen. I vissa fall kan takutsprång gå över fastighetsgräns vilket får anses vara förenligt med bestämmelsen att byggnad ej får skära igenom fastighetsgränsen. Frågan får då regleras fastighetsrättsligt i samband med fastighetsbildningen.

I dagsläget har flera av de som arrenderar tomter tagit delar av den allmänna platsmarken i anspråk vilket försämrar allmänhetens tillgång till Vättern. Med den nya detaljplaneändringen och



Karta som visar tomarealer som fastighetsindelningen leder till



*Karta som visar tomarealer som fastighetsindelningen leder till*

möjligheten att köpa tomter uppmärksammas problemet. Släppen mellan tomterna till stranden är viktiga för allmänhetens tillgång till Vättern.

### ***Planstridiga byggnader***

Planstridig bebyggelse som följer Boverkets byggregler, står på mark planlagd för bostadsändamål och tillkommit innan 2012-08-28 ska inte utgöra hinder för åtgärder som i sig är förenliga med planen.

Det innebär att byggnader som exempelvis står för nära tomtgräns, på prickmark, kommer att få bygglov till sådant som är förenligt med planen. Det betyder att det är tillåtet att bygga om eller till något på en planstridig byggnad så länge om- eller tillbyggnaden inte strider mot planen.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Organisatoriska frågor**

#### ***Tidplan***

Ändringen av detaljplanen prövas enligt reglerna för normalt planförfarande. Planarbetet kommer i huvudsak att bedrivas enligt nedanstående tidplan.

PMN = Plan- och miljönämnden

Beslut om samråd, PMN	2012-06-21
Samråd	2012-07-02 — 2012-09-10
Beslut om granskning, PMN	2012-11-22

Granskning	2012-11-26 — 2012-12-28
Beslut om antagande, PMN	2013-03-26
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagande

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

### **Avtal**

Ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren har tecknats. Avtalet reglerar kostnader för planarbete, fastighetsbildning m.m.

Fastighetsägaren har åtagit sig att flytta vägen från arrendetomterna 168, 169, 170 och 171 enligt undertecknad skrivelse inkommen 2012-10-23.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter får endast styckas av efter de röda linjerna. Se kartorna på sidan 8. Fastighetsindelningen följer Byggnadsplan 25. Koordinater för fastighetsgränserna finns i lantmäteriets databas.

### **Planekonomi**

Detaljplaneändringen med tillkommande utredningar bekostas av nuvarande fastighetsägare. Hälften av plankostnaden tas ut vid start av planarbetet och resten när planändringen vinner laga kraft.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Planbeskrivningen har upprättats av Kommunledningsförvaltningen/Stadsbyggnad, Motala kommun genom planeringsarkitekt Gustav Hellund i samråd med Henrik Edstam, mark- och exploateringsingenjör och övriga berörda tjänstemän inom kommunen. Revideringen är utförd av stadsbyggnadschef Leif Sjögren.

Gustav Hellund  
Planeringsarkitekt

