



# PLANBESKRIVNING

Förslag till detaljplan för del av Mogata-Husby 3:1 m.fl. (Mogata Öster),  
Söderköpings kommun, Östergötlands län



Antagandehandling 2011-12-20



# PLANBESKRIVNING

## Förslag till detaljplan för del av Mogata-Husby 3:1 m.fl. (Mogata Öster), Söderköpings kommun, Östergötlands län

Upprättad: 2011-09-26

Dnr: 2011-246

Samråd: 2011-10-10 - 2011-11-25

Remisstid: 2010-10-10 - 2011-11-25

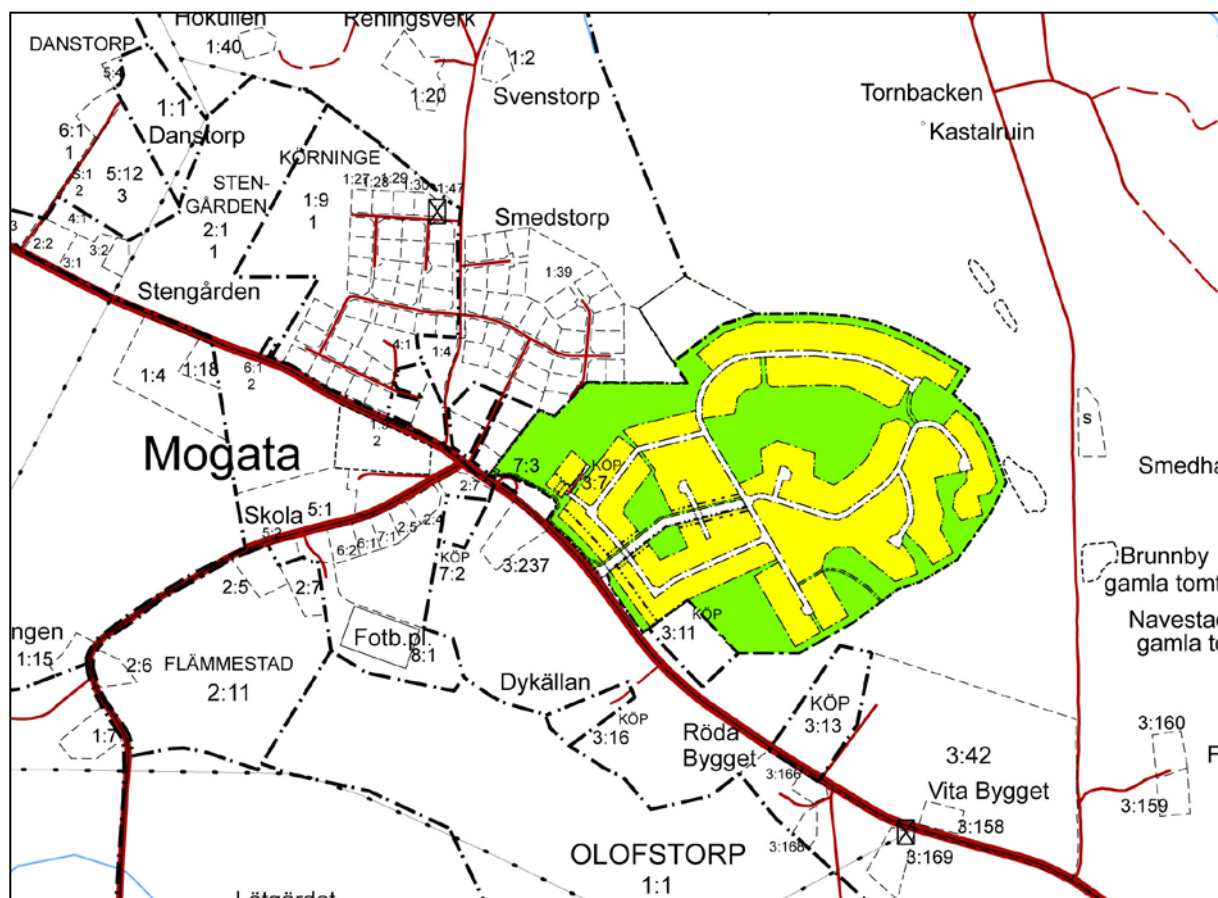
Granskningstid: 2011-12-21 - 2012-01-20

Godkänd av BmN:

Laga kraft:

### SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Den föreslagna detaljplanen omfattar den del av fastigheten Mogata-Husby 3:1 som är belägen öster om Mogata samhälle och norr om Stegeborgsvägen, väg 839. Marken är idag åker och skogsbeklätt höjdparti med berg i dagen. Ägaren till fastigheten Mogata-Husby 3:1 önskar planlägga området för bostäder, främst småhus. Planförslaget har upprättats utifrån slutsatserna i detaljplaneprogram för Flämmestad 2:11 och del av Mogata-Husby 3:1.



Ovan: översiktsbild med Mogata samhälle och det aktuella planområdet. Gul färg representerar föreslagen mark för bostäder. Grön färg representerar föreslaget naturområde och parkmark.



**HANDLINGAR**

Detaljplanen består av plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning samt behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning. Till planen hör detaljplaneprogram för Flämmestad 2:11 och del av Mogata-Husby 3:1, antaget av kommunfullmäktige 2009-04-08.

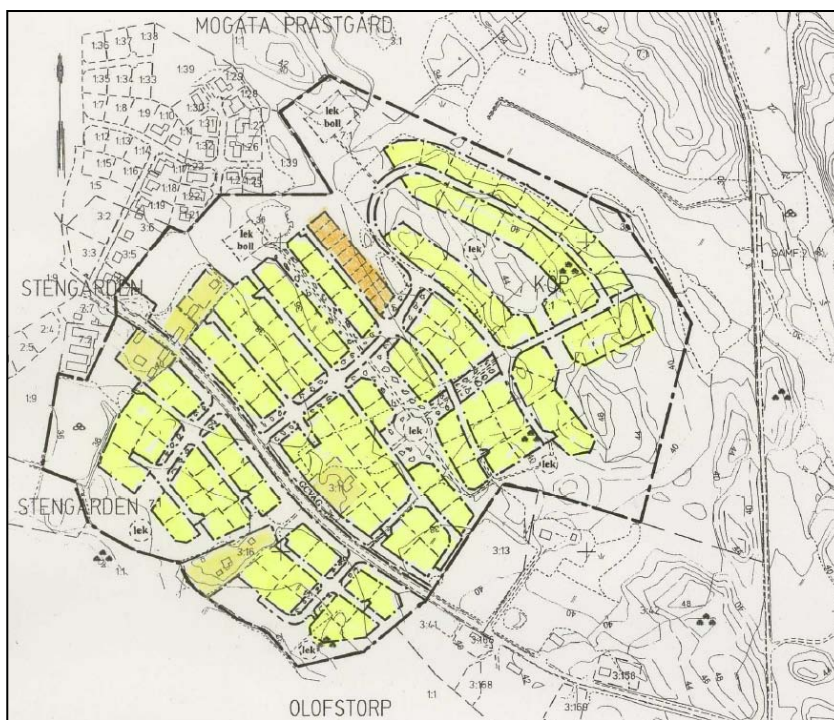
**PLANFÖRFARANDE**

Planen behandlas med normalt planförfarande och följer den nya Plan- och bygglagen PBL (2010:900) som började gälla den 2:a maj 2011.

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att skapa byggrätter för ca 90 småhus i Mogata i Söderköpings kommun. Planområdet är beläget öster om Mogata och utgör en utbyggnad av samhället åt detta håll norr om väg 839. Området utgör idag i huvudsak produktiv åkermark närmast vägen samt skogsmark inom ett höjdparti i områdets norra del. Inom planområdet finns en bebyggd bostadsfastighet. Planförslaget grundar sig på slutsatserna från detaljplaneprogram för Flämmestad 2:11 och del av Mogata-Husby 3:1, upprättat 2008-12-08.

Till höger: programskiss för område 2, Mogata Öster, i detaljplaneprogram för Flämmestad 2:11 och del av Mogata-Husby 3:1. Ursprung Bo Sandström.



Programskissen ovan visar en utbyggnad på båda sidor om väg 839. Synpunkter som framkom under samrådet var bland annat att bebyggelse på båda sidor om vägen skapar behov av trafiksäkerhetsåtgärder, samt att bebyggelse på södra sidan riskerar att påverkas av djurhållning vid Olofstorps gård. Som en följd av slutsatserna efter programsamrådet har föreslagen bebyggelse i aktuell detaljplan endast förlagts på vägens norra sida. Planområdet har även begränsats i sydöstra kanten och utvidgats norrut. Programskissens golfbana i norr utgår.





**Beskrivning av planförslaget**

Planförslaget skulle fullt utbyggt innebära att mellan 90 och 100 hushåll tillkommer i Mogata, huvuddelen i småhus. Bilden nedan visar en föreslagen tomtindelning med 38 småhustomter om ca 1000 kvm vardera på gårdet norr om vägen, och 52 småhustomter om ca 1500 kvm vardera på och runt höjdpartiet. Ett kvarter föreslås bebyggas med småhus alternativt flerbostadshus, för att tillgodose behovet av lägenhetsboende i Mogata. Gång- och cykelväg (GC-väg), parkmark och naturområden tillgängliga för allmänheten föreslås i anslutning till bebyggelsen. Hela området nås via en huvudgata med infart från väg 839. Avståndet från vägmitt (väg 839) till fasad på bostadshus närmast vägen är 35 meter, vilket rekommenderas i detaljplaneprogrammet.

Till höger: Planförslag med tomter för ca 90 småhus markerade. Pilen pekar på det kvarter som föreslås bebyggas med småhus alternativt flerbostadshus. Gång- och cykelväg är markerad med mörkare färg.



Till höger: Illustration av planförslaget. De ljusa röda hussymbolerna markerar tomter som får bebyggas med envåningshus, och de mörka röda hussymbolerna visar tomter där tvåvåningshus föreslås. Befintliga byggnader visas med grå färg.



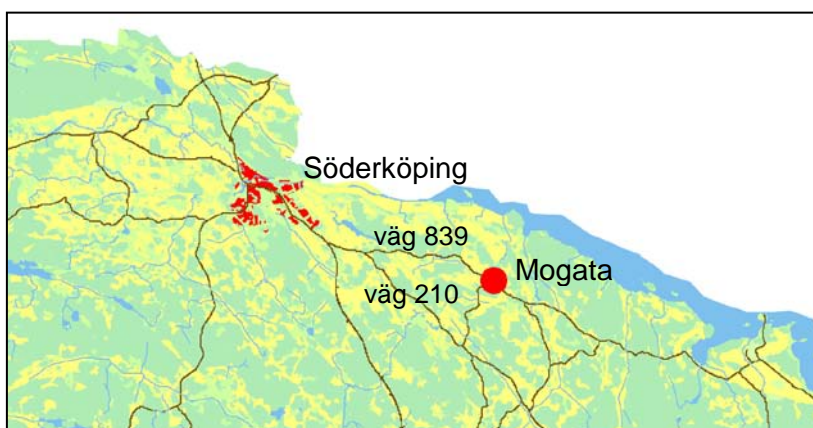


## Planeringsförutsättningar

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 8 km öster om Söderköping, på östra sidan av tätorten Mogata och norr om Stegeborgsvägen (väg 839). Planområdet gränsar i väster till Köp 3:4, Köp 3:5, Köp 3:6, Mogata Prästgård 1:1, Mogata Prästgård 1:19, Mogata Prästgård 1:21, Mogata Prästgård 1:22, Mogata Prästgård 1:23, Mogata Prästgård 1:24, Mogata Prästgård 1:25, Mogata Prästgård 1:39 och till Köp 7:3, i söder till väg 839 och fastigheterna Mogata-Husby 3:237 och Köp 3:11. På övriga sidor ligger gränsen för planområdet inom fastigheten Mogata-Husby 3:1.



#### Areal

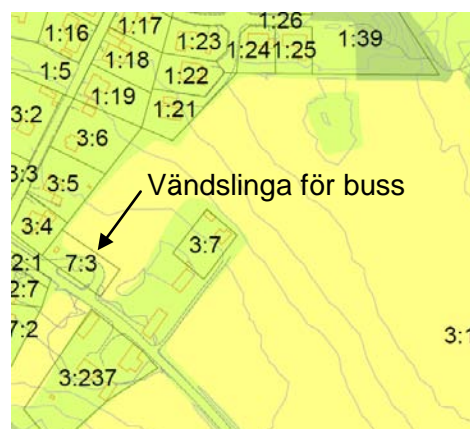
Planområdets areal är ca 25 hektar.

#### Planavgränsning

Planområdet avgränsas av väg 839 i sydväst, av en bostadsfastighet i söder, av skog i öster, av jordbruksmark i norr och av befintliga villakvarter i Mogata i väster.

#### Markägoförhållanden

Fastigheterna Mogata-Husby 3:1 och Köp 3:7 är i privat ägo. Fastigheten Köp 7:3, där vändslinga för buss finns, är i kommunens ägo.

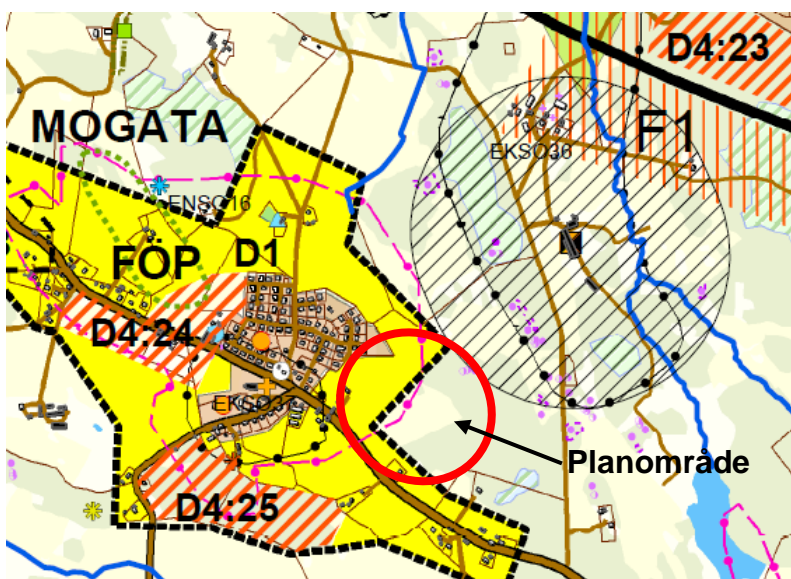




## TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

### Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan för Söderköpings kommun, ÖP 05, antagen av Kommunfullmäktige 2006-04-26 § 21. I översiktsplanen finns en karta 4 som omfattar Mogata samhälle. Del av det nu aktuella planområdet redovisas som D1, Plan vid nybyggnad. Norr om planområdet finns ett skyddsområde för djurstallar markerat vid Husby Säteri. Djurhållningen har upphört med det bedöms möjligt att den återupptas i framtiden.



Ovan: utsnitt ur kommunens översiktsplan ÖP 05, karta 5. Det nu aktuella planområdet är markerat med röd cirkel.

### FÖP Mogata

Under åren 1994-1996 pågick ett arbete med en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Mogata. Olika utbyggnadsområden skisserades, och det fanns förslag på en ändring av Stegeborgsvägens dragning genom samhället. Efter samråd om översiktsplanen avbröts arbetet bl.a. då djurhållningen inom angränsande område kunde orsaka olägenheter inom området. Vid den tiden pågick djurhållning i norr vid Husby Säteri, i sydväst på Långerums gård samt i sydöst på Olofstorps gård. Djurhållningen i Långerum och vid Husby Säteri har nu upphört, och Olofstorps gård har bytt inriktning från grisuppfödning till nötdjur och hästar.

### Program

Ett planprogram upprättades för Flämmestad 2:11 och del av Husby 3:1 år 2008. Planprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2009-04-08. Det aktuella planområdet kallas i planprogrammet för område 2, Mogata Öster. Följande slutsatser för det aktuella planområdet drogs efter det samråd





som skett om planprogrammet: ”Påbörja planarbete med inriktning enligt skiss och med gång- och cykelförbindelser till skola och centrum. Området norr om väg 839 bör i första hand planläggas och med en första etapp i västra delen, gränsande till det utbyggda samhället. Befintliga fastigheter och bebyggelse som gränisar till eller ingår i området bör ingå i detaljplanen. Grönområden inom programområdet ska ingå i detaljplanen. (...)”

### Detaljplaner

Området är inte planlagt, men gränisar till planlagd mark i Mogata samhälle. Kommunens fastighet Mogata Prästgård 1:39 är planlagd som allmän platsmark för naturområde. Gällande planer i östra kanten av Mogata heter Byggnadsplan för Prästgården 1:1, fastställd 1960-03-11, byggnadsplan för Prästgården 1:1, fastställd 1967-04-28 och byggnadsplan för Stengården 2:1, fastställd 1970-12-22.

### Behovsbedömning av MKB

En behovsbedömning av MKB biläggs planen.

### Kommunala beslut

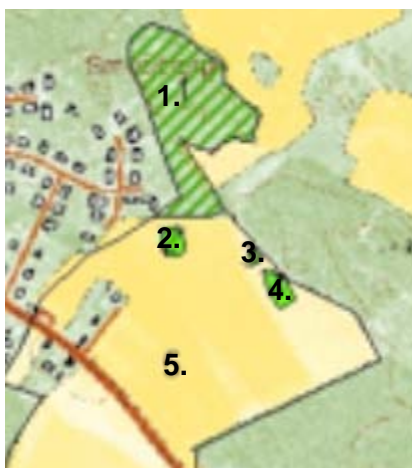
Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2011-06-22 att frågan om planläggning av det aktuella området får prövas i detaljplan på sökandens bekostnad.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

- Mark och vegetation

Området har naturinventerats av Calluna i juni 2009. Tre åkerholmar som är biotopskyddad miljö finns inom planområdet.



1. Skogspart med ek som har lägre naturvärde idag men kan utveckla högre värden över tid
2. Åkerholme, biotopskyddad
3. Åkerholme, biotopskyddad
4. Åkerholme, biotopskyddad
5. Åker, inga naturvärden

- Geotekniska förhållanden

Undergrunden utgörs i huvudsak av berg i dagen, grovmo, finmo och varvig lera.



- Radon En del av området utgör område med förhöjd radonrisk, vilket kan ställa krav på hur bostäder grundläggs. Planen innehåller en bestämmelse om att källare inte får anläggas.
- Fornlämningar och byggnadsminnen En arkeologisk utredning etapp 1 gjordes för området 2008. En känd forn lämning finns i det föreslagna naturområdet i planområdets norra del. Om forn lämningar påträffas under schaktningsarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen i Östergötland.

### Bebyggelseområden

- Bostäder Inom Mogata bor cirka 320 personer, majoriteten i småhus.
- Offentlig service Mogata skola omfattar årskurs F-6 och fritidshem. Förskolan Björklunda drivs i enskild regi. I skolan finns ett gemensamt folk- och skolbibliotek. Ett antal familjedaghem (dagbarnvårdare) är verksamma för barn i åldern 1-12 år. Skola, kyrka, idrottsplats finns i Mogata samhälle nära planområdet.
- Kommersiell service Kommersiell service saknas. 40-talet företag finns i området varav 20-talet inom jordbrukssektorn. Husby Säteri är det största företaget och har förutom jordbruk en konferensanläggning.
- Tillgänglighet Tillgänglighet ska prövas i samband med bygglovsprövning.
- Trygghet, säkerhet Belysning av gator och enklare belysning av gångvägar bör anordnas för att skapa den trygghet som ett normalt bostadsområde ska ha. Belysning längs lokalgata och huvudgata ska finnas med 25-30 meter mellan stolparna.

### Friytor

- Lek och rekreation Lek kan ske inom föreslagen parkmark och i naturområden inom planområdet där lekplats anläggs.
- Naturmiljö Naturområden föreslås mellan nya bebyggelsegrupper i skogsområdet samt mot befintlig bebyggelse i Mogata samhälle. Calluna fick i juni 2009 uppdraget att göra en naturinventering av ett större område där det nu aktuella planområdet ingår, inför upprättande av detaljplan. Inom planområdet finns enligt Callunas rapport tre åkerholmar som är biotopskyddad miljö. Dessa föreslås planläggas som naturområde.

### Skötsel av grönområden

- Parkmark Parkmark föreslås norr och söder om huvudgatan i plan. På norra sidan anläggs en lekplats. Mellan lekplats och kvartersmark för bostäder anläggs gräsmatta. Parkmarken söder om huvudgatan planteras med gräsmatta och enstaka lövträd.





- Naturområde

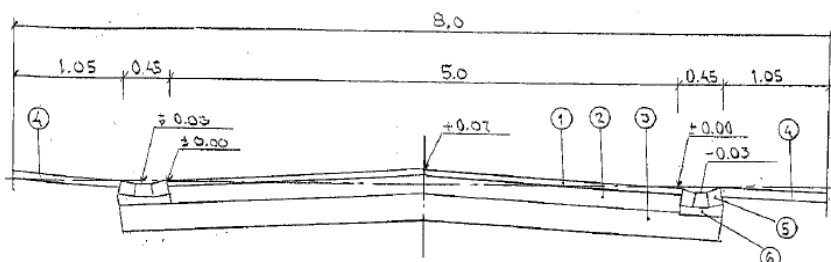
Naturområde i västra kanten av planområdet ska utgöras av enklare gräsmatta som klipps eller slås. Naturområde i nordöstra delen av planområdet är skog med berg i dagen på flera ställen. Skogen ska skötas genom gallring av sly. Större träd ska bevaras. En planbestämmelse om marklov för fällning av träd med större diameter än 20 cm föreslås.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät

En huvudgata med infart från Stegeborgsvägen (väg 839) föreslås. I plan anges utfartsförbud direkt mot väg 839. Gator ska ha utförande av lokal standard dvs. gata och utrymmen för infiltration, snöupplag, se gatusektion nedan. Gator kommer inte att anläggas och skötas av Söderköpings kommun. Gator kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning. Nuvarande infart till fastigheten Köp 3:7 ligger skynd bakom en ekonomibyggnad och föreslås ersättas med en infart via huvudgatan i det nya området. Småhustomterna nås från lokalgator med rundkörning (ej säckgata). I skogspartiet har gatorna anpassats till terrängen vilket medför att det där blir säckgator/återvändsgator.

Till höger: den gatusektion som föreslås är 8 meter bred plus en meter på varje sida för snöupplag, alltså totalt 10 meter vägområde. Körytan är 5 meter bred och asfalterad. Den kantas av storgatsten längst ut finns grusade ytor.



### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg (GC-väg) ansluts till befintlig GC-väg som idag slutar vid bussens vändslinga väster om planområdet. GC-väg föreslås utmed Stegeborgsvägen, utmed planförslagets huvudgata samt från planområdet och vidare österut. Gång och cykeltrafik sker i övrigt på lokalgatorna. GC-vägen längs väg 839 förläggs utanför det befintliga diket, så att utrymme finns för snöupplag mellan väg och GC-väg.

### Kollektivtrafik

Busshållplatser finns längs väg 839 väster och öster om planområdet.

### Parkering, angöring, utfart

Parkering sker på tomtmark. Utfart från tomt sker mot lokagata. Det är inte tillåtet att anlägga utfart från tomt mot huvudgatan.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- avloppsreningsverk som



i nuläget har kapacitet för ytterligare 300 personer.

**Värme**

Uppvärmning av byggnader ska ske på ett ur energi- och miljösynpunkt fördelaktigt sätt och i samråd med Bygg- och miljönämnden.

**EI**

En transformatorstation finns inom planområdet. Ett E-område på 6x6 meter föreslås runt denna. Ytterligare ett E-område för transformatorstation föreslås i norra kanten av gårdet, centralt i planområdet.

**Bredband**

Mogata finns med som en etapp i förslag till utbyggnad av bredband i Söderköpings kommun. Förslaget är ännu inte antaget.

**Avfall**

Sophantering skall lösas enligt kommunens källsorteringssystem.

**Dagvatten**

Dagvatten inom tomtmark förutsätts tas omhand lokalt. Diken ligger under föreslagna vägar och inom nu föreslagen kvartersmark. I samband med byggande av vägar bör avrinningssituationen utredas ytterligare. Gatan utförs med god bärighet men med enkel standard och utan trottoar. Gatuprofilen avslutas med plan betongsten eller gatsten och grusad yta på båda sidor. Gatusektionen medger ytor för snöupplag samt för lokal infiltrering av dagvatten.

## Genomförandebeskrivning

**Tidplan**

Planförslaget bedöms kunna antas under våren 2011.

**Genomförandetid**

Planen får en genomförandetid om 5 år. Motiveringen är att område ska byggas ut etappvis, och att en kortare genomförandetid ger möjlighet att ändra planen om nya behov uppstår innan hela planområdet bebyggt.

**Ansvarsfördelning  
Huvudmannaskap**

Söderköpings kommun är huvudman för allmän platsmark inom den av kommunen ägda fastigheten Köp 7:3.

Söderköpings kommun är huvudman för gång- och cykelväg närmast väg 839.

Söderköpings kommun är inte huvudman för övrig allmän platsmark inom planområdet.

## FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning**

Ny GC-väg närmast väg 839 överläts till Söderköpings kommun genom fastighetsreglering. Resterande delen av Mogata-Husby



3:1 som ligger inom planområdet ska utgöra exploateringsfastighet.

**Gemensamhetsanläggning** Allmän platsmark (GC-väg inom området, gata, natur och park) ska ägas och förvaltas samfällt genom gemensamhetsanläggning.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

**Genomförandeavtal** Ett genomförandeavtal bör upprättas mellan Söderköpings kommun och Trafikverket gällande genomförande av gång- och cykelväg närmast väg 839 i planområdet.

**Exploateringsavtal** Kommunstyrelsens arbetsutskott har vid sitt möte 2011-11-09 beslutat att planförslaget ska åtföljas av ett exploateringsavtal, som reglerar exploatörens och kommunens åtaganden i den kommande exploateringen. Exploateringsavtal ska finnas innan planen antas.

## EKONOMISKA FRÅGOR

**Planekonomi** Beställaren bekostar detaljplanen.

## TEKNISKA FRÅGOR

**Kvalitet på ny infrastruktur** Kvalitet på ny infrastruktur regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören. Där ska också framgå hur anläggningsarbeten ska dokumenteras och kontrolleras.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Grimsell  
Stadsarkitekt

Anna Starck  
Fysisk planerare