

Förslag till byggnadsplan över
K A R L E B O 4:1, del av samt 4²,
Bankekinds socken, Linköpings
kommun, Östergötlands län.

Byggnadsnämnden i Linköpings kommun
har 19 85 - 06 - 27 § 11.5. antagit
detta förslag; l. g. nr

I tjänstens

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

§ 2

Med Rb betecknat område får användas endast för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål.

§ 3

Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus och dylikt.

§ 4

Med Ub betecknat område får användas endast som upplagsplats för båtar och får bebyggas endast med för detta ändamål erforderliga båthus och förvaringsbyggnader.

§ 5

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 6

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 7

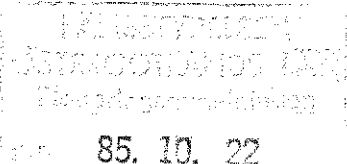
Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.

§ 8

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 800 kvadratmeter.

§ 9

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus och andra gårdsbyggnader icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 80 kvadratmeter. Uthus och andra gårdsbyggnader får ej uppta större sammanlagd yta än 20 kvadratmeter.



§ 10

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

§ 11

På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningstal.

§ 12

På med o betecknat område får källare icke anordnas.

Rimforsa den 4 april 1985

Hans Lönegren

Hans Lönegren

Förslag till byggnadsplan över KARLEBO 4¹, del av samt 4²,
Bankekinds socken, Linköpings kommun, Östergötlands
län.

85. 10. 22

Ejendomsnämnden i Linköpings kommun
har 1955-06-17 § 3.4. antagit
detta förslag. Betygar

i tjänsten:

B E S K R I V N I N G

A l l m ä n t

Närheten till Linköping, bra vägförbindelser och ett läge intill en sjö, har varit några av drivkrafterna bakom framväxten av fritidsbebyggelsen kring Svinstadsjön. Bland de delar som utvecklats till tätbebyggt fritidsområde ligger en del inom fastigheten Karlebo 4¹, ca 2 kilometer söder om nuvarande Bankekinds samhälle. De första stugorna började byggas 1952-53. Markägaren kontaktades då av två grupper saab-anställda vilka gemensamt hyrde mark för att uppföra var sitt fritidshus. Det är det avsnittet som nu anges som tomterna 18 till 30.

Hela området utgörs av ett småbrutet mosaiklandskap (skog-åker-impediment) med ett mot stranden av Svinstadsjön kraftigt lutande parti. Kuperade berg-i-dagen områden omväxlar med plana ytor med lera.

Inom området finns 42 fritidshus, alla på ofri grund. Karlebo 4², Ekenberg är den enda helårsbostaden och enda avstyckade tomten inom planområdet.

T o p o g r a f i

Området är starkt kuperat. Terrängen är bergbunden med toppar av berg-i-dagen, främst i det mellersta partiet. Höjdskillnaderna uppgår till cirka 40 meter mellan de högsta bergen och sjöstranden. Jordarterna kan klassificeras som leriga och lerig-moiga moräner.

V e g e t a t i o n

De betäckta delarna utgörs, i huvudsak, av barrskog. Inslag av ek, björk och al finner man i norr, kring Ekenberg, och vid stranden.

B e b y g g e l s e

Fritidsbebyggelsen har vuxit fram succesivt under ca 30 år. Såväl byggnadernas storlek som tekniska utförande och standard är högst olika. Byggnadernas storlek varierar från över 120 m² till cirka 40 m². Tidigt uppförda hus har under årens lopp byggts till och utrustats med allt högre standard. Området är elektrifierat. Vatten- och avloppsstandarden varierar. Tre hus har, enligt uppgift, WC. Två av fritidshusen har källare, utformade som suterrängvåningar. Helårsbostaden Ekenberg har inredd vind.

A n g r ä n s a n d e f r i t i d s b e b y g g e l s e

Utanför det nu planlagda området finns fem fritidshus på ofri grund, två i norr och tre i söder. I ett avseende kan de jämföras med tomterna inom planen. De ha, med markägarens löfte, tillgång till de gemensamma bad- och båtplatserna vid Svinstadsjön. De bör därför, vid bildandet av samfällighet för skötsel av dessa, medtagas vid förrättningen och ingå i samfällighetsföreningen.

I övrigt har dessa fem tomter ingen sådan närhet till tomterna inom planområdet att det motiverar en utvidgning av planförslaget.

V ä g a r

Området har anslutning till allmänna vägen Fillinge - Grävsten. Siktförhållandena är goda vid dessa två anslutningar sedan siktschaktningar utförts.

Vägarna inom området har låg standard, dock tillräcklig för sommartrafik. Förbättrings- och istandsättningsarbeten har utförts då och då under senare år. (Se fig 1)

V a t t e n f ö r s ö r j n i n g

Det finns fjorton brunnar inom området. Fem är bergborrade, några grävda och två anges som upprinnor, d.v.s. utströmningsområde för grundvatten. För försörjning av dricksvatten hämtar man vatten i någon av brunnarna eller medför från bostaden i Linköping. (Se fig 3)

Samtliga 43 tomter, med två undantag (19,33) är anslutna till något av de sjövattnen-ledningsnät som anlagts. (Se fig 2)

A v l o p p s s a n e r i n g

Om vatten finns indraget, finns också avlopp utdraget. Några av tomterna har avloppsanläggningar med två- eller tre-kammarbrunn med efterföljande infiltration antingen i en stenfylld grop eller i en dräneringsledning. Multtoa och TC är de vanligast förekommande toaletterna. Tre hus har försetts med WC. Befintliga anläggningar har inventerats och undersökts av stadsbyggnadskontoret och hälsovårdsbyrån.

F o r n m i n n e n

I norra delen av planområdet finns tre fornlämningar. De utgörs av gravfälten 126, 127 och 128 i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister. Fornminnena ligger delvis på område som annekterats som tomtmark.

B a d p l a t s

Strandområdet i norr har utvecklats till en gemensam badplats.

B å t p l a t s

Någon gemensam båtplats har inte funnits. Man har, efter löfte från markägaren lagt sina båtar vid stranden, där det funnits plats. De flesta båtarna har lagts på den del av stranden som nu föreslås bli gemensam för bryggor och båtuppläggning.

P L A N F Ö R S L A G

A l l m ä n t

Planförslaget har utgått från det faktum att övervägande delen av planområdet redan är utbyggt och format av alla de människor som använt den här naturen under sin fritid under många år. Någon radikal förändring i användningssättet föreslås inte. Kommunens generella ställningstaganden finns dokumenterade i såväl kommunöversikten/markdispositionsplanen som byggnadsnämndens och hälsovårdsnämndens yttrande och beslut vid tidigare skriftväxling i ärendet vid markägarens förfrågan om eventuell avstyckning av några tomter.

Planförslaget upptar 52 tomtplatser. Nio av dessa är nya och obebyggda. De utgör komplettering av de befintliga fritidshustomterna i enlighet med i KÖ/MDP angivna riktlinjer.

P l a n l ä g g n i n g e n s s y f t e

Det övergripande syftet med byggnadsplaneläggningen är att reglera rätten att utnyttja tomterna så att krav och önskemål på god miljö, hygieniska förhållanden, samordning av gemensamma angelägenheter såsom vattenförsörjning, avloppssanering och sophämtning samt trafiksäkerhet och skydd av naturen tillgodoses i så stor utsträckning som är tekniskt, ekonomiskt och och praktiskt möjligt.

Följande skäl talar för att nu reglera bebyggelseutvecklingen i Karlebo-området:

- tomtplatserna kan, efter byggnadsplaneläggningen, avstyckas,
- regler för byggande inom området kan samordnas och beskrivas i ett juridiskt bindande dokument,
- gemensamhetsanläggning för vägar, vatten- och avloppsanläggningar, bad- och båtplats samt skötsel av gemensam naturmark kan tillskapas och bindas till respektive fritidshus (-tomt),
- kommunen kan reglera bebyggelsens storlek och tekniska standard, så att oönskad "funktionsomvandling" (=helårsboende) med åtföljande kommunala utgifter för skolskjuts, barnomsorg, äldreomsorg o.s.v. undviks.

G r u n d k a r t a

Distriktslantmätaren i Linköpings lantmäteridistrikt har upprättat en grundkarta i skala 1:2000 i mätklass IV och med 2-meters ekvidistans. Den grundar sig på en tidigare upprättad ortofotokarta, som nu ligger som vid-sidan-om-information.

P l a n f ö r s l a g

Planförslaget redovisar de gränser, som under årens lopp spontant växt fram mellan tomtplatserna. De på detta sätt uppkomna "reviren" har bevarats. Endast en tomt, 43

i områdets södra del och i omedelbar närhet till högspänningsledningen, har inte varit möjlig att bevara. Den tomtplats som eventuellt skulle ha omgivit den befintliga byggnaden hade inte kunnat utformats med möjligheter för tillbyggnad eller nybyggnad genom närheten till berg-i-dagen, kraftledning och två granntomter. För de tomter som berörs av fornlämningarna har kraftiga reduceringar av de ianspråktaga tomterna föreslagits. Detta på önskemål av landsantikvarien. Hela området föreslås bli kompletterat med ytterligare nio tomter. Den maximala byggnadsytan föreslås bli begränsad till 80 m². Flera hus överskrider dock denna yta. Eventuella om- och tillbyggnader, innebärande att byggnadsytan överskrids, kommer byggnadsnämnden att behandla som dispensärenden. Den tomtnummering som använts och ofta finns markerad vid respektive infart har använts vid följande redovisning.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g , v ä g a r

Vägstandarden kan, på sikt förbättras genom att vägarna breddas till minst 3,0 meters körbana, breddökning i kurvor, anläggning av mötesplatser samt upptagning av öppna diken med vägtrummor i lågpunkterna. De befintliga vägarna redovisas i fig.1. De vägar som ej byggts visas i fig.7. Särskilt förslag till vägstandard har ej upprättats. Det kan bedömas få vara en blivande vägförenings (motsvarande) uppgift att fatta beslut om den standard man önskar hålla på vägnätet. Det på figur 1 angivna måttet och de angivna iståndsättningsåtgärderna, torde utgöra ministandard. Framkomligheten för slamtömningsfordon och sopbil skall dock särskilt beaktas. Det har inte bedömts nödvändigt att utforma vägsluten vid tomterna 22, 31, 34 och 45 med särskild vändplan. Möjligheten att vända på respektive tomt finns redan i dag och får anses tillfyllest.

V a t t e n f ö r s ö r j n i n g

Ett sjövattnedningsnät finns utbyggt. Det omfattar två separata system och når alla tomter utom 19,33. Systemen redovisas i fig.2. En komplettering av ledningsnäten erfordras för att nå de nio nya tomterna. Detta redovisas i fig.4 som också anger möjlig hopkopplig till ett enda sjövattnesystem.

Dricksvattenförsörjningen sker via tio vattentäkter. Man hämtar där sitt hushållsvatten. Tomterna 32-36 har indraget vatten från en nyanlagd bergborrad brunn. Täkter och respektive försörjningsområde redovisas i fig.3.

Stugägarföreningen har, under hösten 1984, låtit borra tre nya brunnar. (se fig 8) De nya täkternas placering torde tillgodose de krav på skydd mot förorening från enskilda infiltrationsanläggningar som bör ställas. Föreningen har planer på att anlägga ett separat dricksvattenledningsnät. (se fig 8)

Ett särskilt vattenförsörjnings- och avloppssaneringsförslag har upprättats i vilket varje tomtplats va-förhållanden med möjligheter till förbättringar redovisas.

A v l o p p s s a n e r i n g

De flesta tomterna har någon form av köksavlopp. Den efterföljande infiltrationen eller resorptionen kan kompletteras. Möjligheterna att ordna täckta infiltrationsledningar för varje tomt har okulärbedömts och redovisas i fig.5.

S o p h ä m t n i n g

Sop-och latrinhämtning samt slamtömning skall ske enligt Renhållningsordning för Linköpings kommun

F o r n m i n n e n

De inom området kända fornlämningarna har hållits utanför tomtmark. Endast en mindre del av gravkullen nr 128 ligger inom föreslagen tomt nr 34. De träd som planterats på gravfältet väster om tomtplatsen bör, enligt Läns museets önskemål, tas bort. Fornlämning nr 127, kullen mellan tomterna 33 och 34 får ej skadas vid eventuell förbättring av vägen till tomt 34 och badplatsen.

S t r a n d s k y d d

För Svinstadsjön gäller generellt strandskydd intill 100 meter från strandlinjen. Inom planområdet föreslås detta generella strandskydd gälla, med undantag av de framtida fastigheter som anges i planförslaget och som ligger närmare stranden än 100 m. För dessa skall planbestämmelserna gälla före strandskyddet.

B a d p l a t s

Det område som nyttjas som samfällt bad föreslås i planförslaget få beteckningen Rb och ingå i den gemensamhetsanläggning som kommer att bildas för att sköta gemensamma ytor och anläggningar.

B å t p l a t s

En del av den östra strandremsan föreslås iordningställas med bryggor för småbåtar. Detta strandområde, i planen betecknat med Vb, kan nås då vägen längs stamfastighetens östra gräns förlängs. Partiet närmast detta område, föreslås användas för att lägga upp båtar för vinterförvaring. Området betecknas i planförslaget med Ub. Denna del av stranden har hittills, med markägarens godkännande, använts av de fritidshusägare som inte har direktkontakt med sjön.

F i s k e

Fiskerätten är inte delad i Svinstadsjön. Särskild rätt till fiske kommer inte att knytas till varje tomt. Fiskekort kan köpas av fiskevårdsföreningen.

P a r k m a r k

Parkmarken är den gemensamma skogsmarken kring tomterna och tomtgrupperna. Det skall vårdas för det gemensammas bästa av en för ändamålet bildad samfällighetsförening. Inom parkmarken finns delar som används eller kan komma att användas för gemensamma aktiviteter t.ex. vid midsommar. I parkmarken har ett område markerats som möjligt att iordningställa till bollplan. Såväl "festplats" som bollplan har illustrerats i planförslaget. Se fig 6.

S ä r s k i l d a f ö r o r d n a n d e n

För säkerställande av att vägar och allmänna platser upplåtes för föreslaget ändamål föreslås att förordnande enligt 113 § byggnadslagen utfärdas i samband med att planen fastställs.

I förslag till va-bestämmelser redovisas befintliga och framtida va-förhållanden. De därvid på figur 5. angivna lägena för infiltrations- eller resorptionsanläggningar är preliminära och har bedömts med utgångspunkt från okulärbesiktning. De flesta av fritidshusen är, redan i dag, försedda med någon form av avloppsanläggning. Några olägenheter har därvid inte rapporterats. Förutsättningarna för att anlägga nya, utöka eller förbättra befintliga anläggningar måste föregås av detaljprojektering. Under samråd kring planförslaget har flera instanser föreslagit att förordnande om nybyggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen utfärdas, för att markera behovet av detaljprojektering av förändringar av va-anläggningarna. Då detaljprojektering av samtliga enskilda infiltrations- och resorptionsanläggningar inte kan göras i detta skede av planeringen föreslås därför att nämnda nybyggnadsförbud enligt § 110 BL utlägges utfärdas i samband med att planen fastställs.

G e m e n s a m h e t s a n l ä g g n i n g a r

För att säkerställa att gemensamma anläggningar byggs och underhålls skall förrättning enligt Anläggningslagen ske för bildande av gemensamhetsanläggning. Stadgar för bildande av en samfällighetsförening skall upprättas.

För följande objekt skall gemensamhetsanläggning bildas:

- Parkmarken. Samtliga tomter inom planområdet skall ingå.
- Vägar. Såväl tomterna inom planområdet som de fem, som ligger utanför planen skall ingå. Sektorsindelning görs, då vissa kortare vägsträckor ännu inte byggts ut.
- Sjövattenledning. Anslutna tomter inom planområdet samt de nio nya tomterna skall ingå. De nio tomter som har eget sjövattenledningsnät, kan ingå i gemensamhetsanläggningen. De tre systemen kan lätt kopplas ihop. De fem tomterna utanför planområdet skall inte ingå.

- Dricksvatten. Inom området finns tio täkter/brunnar. Ytterligare tre planeras. Gemensamhetsanläggning kan bildas för samtliga tomter inom planområdet då dessa tre nya täkter är borrade, provpumpade och kvalitetsprovade. För tomterna 32-36 kan gemensamhetsanläggning bildas redan idag.
- Avloppssanering. För tomterna 23-25 kan gemensamhetsanläggning bildas, då de har gemensam avloppsanläggning. Övriga tomter bedöms ordna sin avloppssanering individuellt på respektive tomt eller på angränsande parkmark. Eventuellt bildas gemensamhetsanläggning för tomterna 15,1
- Badplats. Samtliga tomter inom planområdet samt de fem utanför planen skall ingå.
- Båtplats inkl. upplägningsplats för båtar. Samtliga tomter inklusive de fem utanför planområdet skall ingå

Genomförande av planförslaget

För genomförande av planförslagets intentioner föreslås följande steg:

1. Planförslaget ställs ut.
2. Om inga erinringar anförs mot förslaget, eller om erinringarna icke är av principiell art utan kan åtgärdas som "redaktionella" ändringar alternativt ligget i genomförandefasen kan en-exploateringsfastighet bildas. Denna skall omfatta den mark och det vattenområde som omfattas av planförslaget.
3. Förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning påbörjas.
4. Planförslaget fastställs. Förordnande enligt §110 och §113 byggnadslagen utfärdas.
5. Gemensamhetsanläggning enligt AL bildas för fördelning av ansvar för skötsel av vägar, sjövägledning, dricksvattentäkter, parkmark, båtplats och badplats. Andelstalen knyts till befintliga fritidshus på ofri grund.
6. Samfällighetsförening bildas och registreras.
7. Exploateringsfastigheten säljs till samfällighetsföreningen.
8. Kompletterande utredning t.ex. behov av båtplatser.
9. Avstyckning av fritidstomter. Bildande av servitut för avloppsinfiltration, befintliga anläggningar.
10. Kompletterande anläggningsförrättning, justering av föreningens stadgar. Ny registrering av samfällighetsföreningen.

K o m m u n a l a s t ä l l n i n g s t a g a n d e n

Följande tidigare ställningstaganden har utgjort underlag för planarbetet.

- Markdispositionsplan. Område 14 Bankekind, Örtomtaområdet.
- Hälsovårdsbyråns skrivelse 1980-09-25
- Stadsbyggnadskontorets utredning 1981-04-10
- Byggnadsnämndens beslut 1981-04-23
- Hälsovårdsbyråns utredning 1982-11-18
- Hälsovårdsnämndens beslut 1983-03-09

S a m r å d

Samråd har under planarbetet skett med markägarna (genom lantbrukare Sune Andersson) fritidshusägarna (se särskild samrådsredogörelse), Linköpings kommun, stadsbyggnadskontoret 1984-0503, Miljö-och Hälsoskyddskontoret, skrivelse 1984-02-02, Länsstyrelsens planeringsavdelning, skrivelse 1984-02-13, Fastighetsbildningsmyndigheten, Linköpings Lantmäteridistrikt, skrivelse 1984-01-10 samt Östergötlands Länsmuseum, skrivelse 1984-03.16.

Beträffande planförslagets tekniska utförande har samråd skett med Linköpings kommun, Gatukontoret, skrivelse 1984-11-27, Tekniska Verken i Linköping, skrivelse 1984-11-30, Östergötlands Länsmuseum, skrivelse 1984-12-04, Linköpings kommun, Fritidsförvaltningen, skrivelse 1985-0206, Länsstyrelsens planeringsavdelning, skrivelse 1985-02-11, Linköpings kommun, Miljö-och Hälsoskyddsförvaltningen, skrivelse 1985-03-06 samt Fastighetsbildningsmyndigheten, Linköpings Lantmäteridistrikt, skrivelse 1985-01-08. Planförslaget har utarbetats i enlighet med inkomna krav, råd och synpunkter.

V A - b e s t ä m m e l s e r

Till planförslaget har ett förslag till va-bestämmelser upprättats.

Ö v r i g t

Planförslaget har upprättats i enlighet med Statens Planverks anvisningar för upprättande av detaljplaneförslag "Detaljplanvisningar 1976".

Rimforsa den 4 april 1985

Hans Lönegren
Hans Lönegren

Att denna kopia överensstämmer med den
fotografiska kopian av Hans Lönegrens uttryck

C. Edlund