Ödeshögs kommun

2013-08-30

Dnr: 176/13-214

DETALJPLAN

för Ödeshög 9:32, 9:33 m.fl. Pilgården i Ödeshög samhälle, Ödeshög kommun, Östergötlands län.

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till detaljplanen hör också planbeskrivning med genomförandebeskrivning, behovsbedömning, illustration, fastighetsförteckning och grundkarta.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bildande av ett antal större tomter för bostadsändamål söder om Grännavägen i anslutning till befintliga fastigheter.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

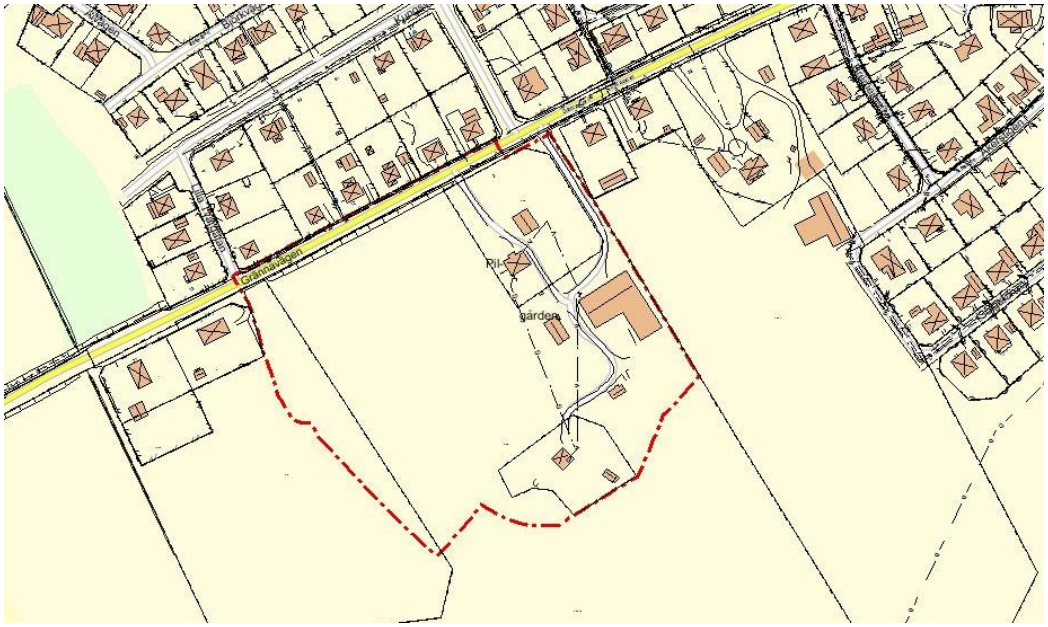
Kapitel 3 och 4 i Miljöbalken.
Planområdet är sedan tidigare planlagt för bostadsändamål och natur och berörs inte av riksintresse enligt Miljöbalken kapitel 3 eller 4.

Kapitel 5 i Miljöbalken innehåller bland annat krav på att miljökvalitetsnormen för luft inte ska överskridas. Syftet är att planläggning inte ska vålla skada eller olägenhet på miljön eller på människors hälsa. Planändringen avses inte överskrida några miljökvalitetsmål.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget invid Grännavägen/Storgatan i den sydvästra delen av Ödeshög samhälle.



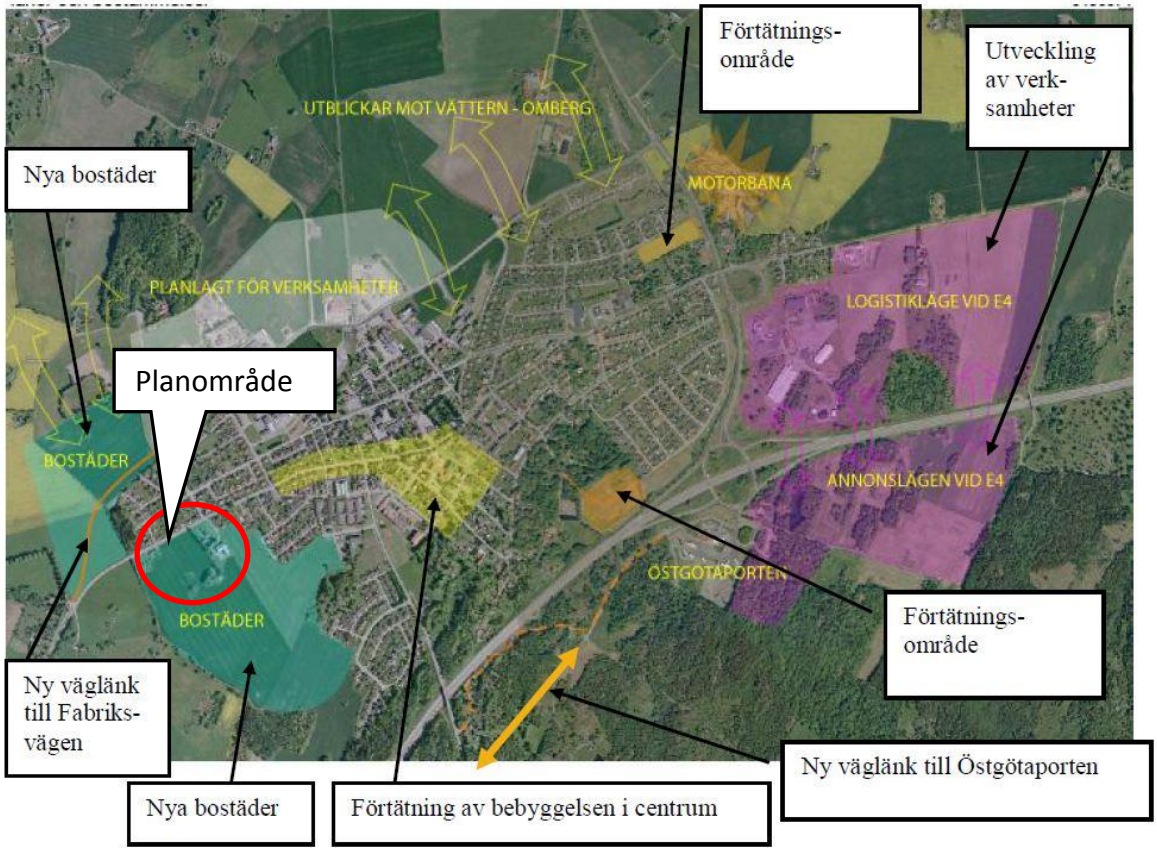
Figur 1. *Aktuellt planområde inom röd markering.*

Areal
Planområdet omfattar en yta på ca 41.000 m².

Markägare
Lagfaren ägare till fastigheten Ödeshög 9:32 och Ödeshög 9:6 är Ödeshögs kommun. Fastigheten Ödeshög 9:33 ägs av Per Inge Roland Isaksson, Ödeshög och Ödeshög 9:34 ägs av Fredrik William Isaksson, Skänninge.

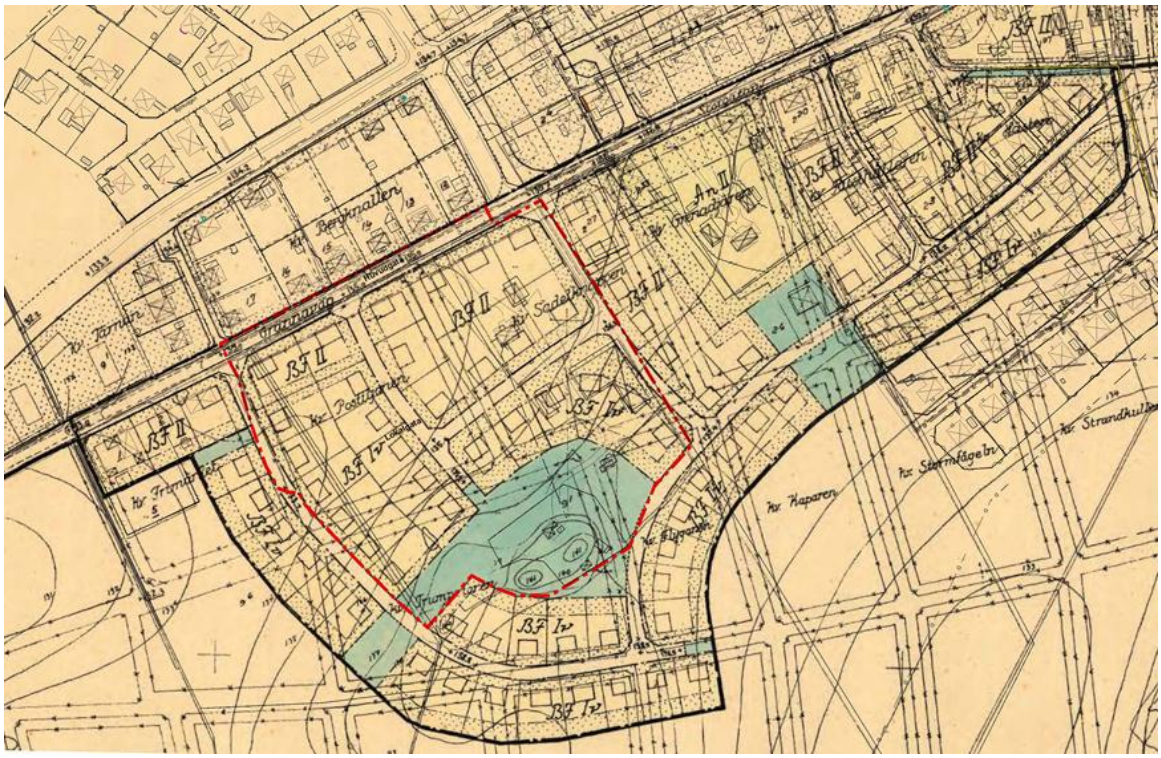
TIDIGARE BESLUT

Översiktliga planer
Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2010-10-25 och redovisar bl a Ödeshögs utvecklingsstrategi med lämpliga tillväxtområden för bostäder. I översiktsplanen redovisas nya områden för bostadsbebyggelse i västra delen av Ödeshögs tätort. Aktuellt område är en del av de utpekade områdena för nya bostäder.



***Figur 2**. Utdrag ur Översiktsplan 2010-2030 för Ödeshögs kommun (Kommunfullmäktige 2010-10-25, § 87) som visar planerad tätortsutvidgning.*

Detaljplaner
För området finns detaljplan (DP 05-ÖDS-231/1953) från 1953 som medger fristående bostadsbebyggels i en eller två våningar. För samtliga tomter medges endast en byggnad med taklutning mot horisontalplanet av högst 40 °. För tomter med beteckning BF I får byggnaden vara högst 100 m^2 stor och inte högre än 5,2 m. För tomter med beteckning BF II får byggnaden vara högst 150 m^2 stor och max 7,6 m hög. Detaljplanen för aktuellt område är inte genomförd.



Figur 3. *Aktuell detaljplan (från 1953) med det nya planområdet inritat med röd markering.*

Planprogram
Planarbetet grundar sig på den kommuntäckande översiktsplanen som antogs 2010. Översiktsplanen redovisar att planområdet ligger inom område som utpekats som prioriterat för nya bostäder.

Kommunala beslut
Kommunstyrelsen beslutade den 2013-04-10 § 58 att ge Miljö- och byggnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Pilgården avseende byggnation av bostadshus.

Det finns en efterfrågan på tomter för nybyggnation av bostadshus med större garage och för närvarande finns inget områden i Ödeshög som enligt plan tillåter denna typ av byggnation.

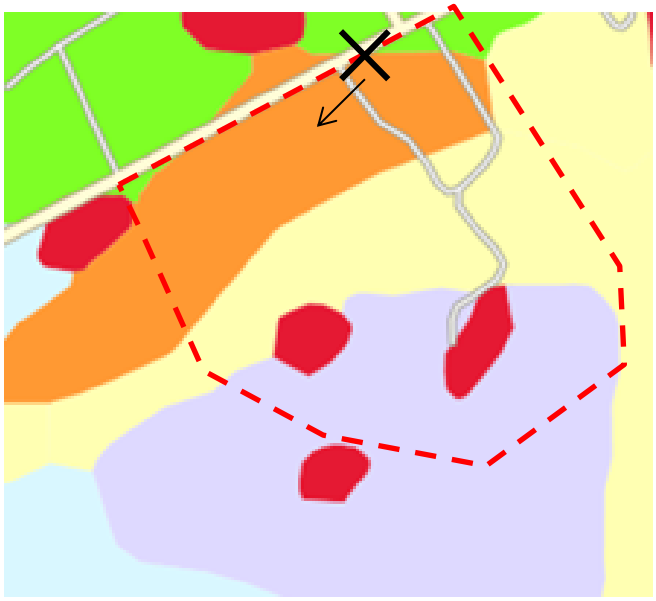
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Planområdet ligger i västra delen av Ödeshögs samhälle, i utkanten av tätorten, söder om Storgatan/Gränavägen. Aktuellt område omfattas av detaljplan från 50-talet och medger bebyggelse av friliggande en- och tvåplanshus. Området har dock inte blivit utbyggt.

Natur

Området består till största delen av brukad jordbruksmark där terrängen mest är helt plan. Marken består i huvudsak av lerig morän med inslag av berg. Vegetationen i området består huvudsakligen av det som odlas på åkern, t ex korn eller vall. I övrigt finns några enstaka lövträd.

Bild 1. *Foto över planområdet taget mot sydväst. Krysset nedan visar fotografens placering och fotoriktning. Bilden visar också att Gränavägen/Storgatan är både rak och bred med trottoarer på båda sidor om vägen.*



Teckenförklaring:

Brun - sand
Röd - berg
Gul - lera/silt
Lila - moränlera/lerig morän
Grön - isälvssediment (sand/grus)

Figur 5. *Utsnitt ur SGU´s jordartskarta (http://www.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-50-tusen-sv.html)*

Bild 2. *Område som är aktuellt för planläggning. Idag består området till största delen av jordbruksmark. (http://maps.google.se)*

Radon

Planområdet ligger inte inom område med känd radonförekomst (SGU). Ny bebyggelse ska dock utföras i radonsäkert utförande om så krävs.

Fornlämningar

I södra delen av området finns en fast fornlämning i form av en stensättning (grav). Enligt Riksantikvarieämbetet härrör denna fyndighet från brons-/järnåldern.

Figur 6. *Kända fornlämningar i och i närheten av planområdet (www.raa.se)*

Bebyggelse

Planområdet angränsar till befintliga bostadsområden i Ödeshögs tätort och är en planerad tätortsutvidgning enligt antagen översiktsplan. I norra och centrala delen av planområdet finns två bebyggda fastigheter för permanentboende. Den norra fastigheten ska i samband med aktuell planändring genomgå fastighetsbildning för att reglera in en befintlig lada. Förslag till fastighetsindelning anges i planen.

Bild 3. *Fastigheten Ödeshög 9:33 med den ekonomibyggnad som genom fastighetsreglering ska ingå i aktuell fastighet.*

Angränsande bebyggelse finns både i väster och i öster samt mitt över gatan i norr. All omgivande bebyggelse består av relativt små tomter med små byggrätter.

Bild 4. *Angränsande bebyggelse öster om planområdet.*

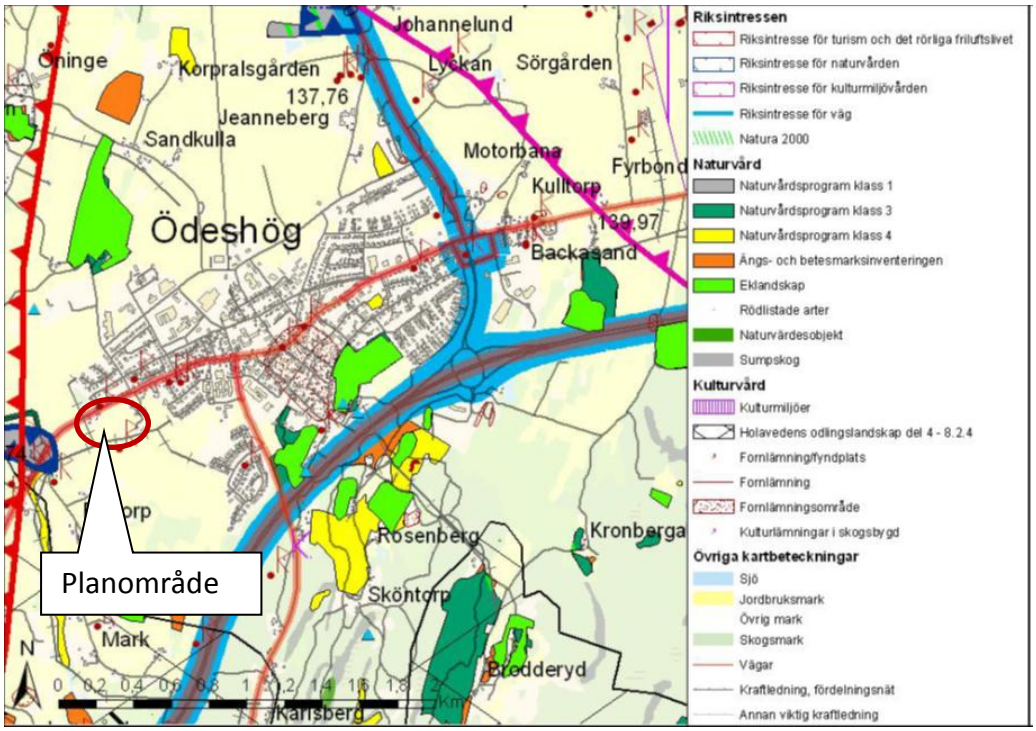
Bild 5. *Angränsande bebyggelse väster om planområdet.*

Bild 6. *Angränsande bebyggelse norr om planområdet och Grännavägen/Storgatan (väg 918) http://maps.google.se*

Bestämmelser
Inom varje fastighet med beteckning B II inom planområdet tillåts bostäder i två våningar. Källare är ej tillåtet men vind får däremot inredas. Tomterna är väl tilltagna med storlekar mellan 2 600 och 3 300 m^2. Byggnadernas totalhöjd får maximalt vara 9 meter. På varje fastighet tillåts en huvudbyggnad med max tre komplementbyggnader.

Två befintliga tillfarter finns till planområdet. För de nya tillkommande tomterna mot Grännavägen råder utfartsförbud.

Riksintressen
Planområdet berörs inte av några riksintressen eller andra särskilda värden.



***Figur 7**. Utdrag ur Översiktsplan 2010-2030 för Ödeshögs kommun som visar riksintressen i och kring Ödeshög tätort.*

Strandskydd
Inga vattendrag finns inom området och planområdet berörs därför ej av strandskydd.

Förorenad mark
Inom planområdet finns inga kända föroreningar. Om förorening påträffas under pågående byggnation ska denna åtgärdas enligt Miljöbalken.

Gator, trafik
Norr om planområdet går den allmänna vägen Grännavägen/Storgatan (länsväg 918).

Idag finns två befintliga infarter till planområdet, en norr om fastigheten Ödeshög 9:33 som försörjer fastigheterna Ödeshög 9:33 och 9:34, och en vid Frimärket 3. I och med genomförandet av planen måste den södra infarten breddas och blir huvudinfart till de nya fastigheterna samt Ödeshög 9:34, vars infart (norra infarten) försvinner i samband med att detta markområde övergår till Ödeshög 9:33. Inom området anläggs en vändplan som eventuellt kan användas som förlängning av lokalgata vid framtida planändringar. Parkering anordnas på respektive fastighet.

Kollektivtrafik
Bushållplats Lilla Tvärgatan för busslinje 671 finns längs Gränavägen/Storgatan strax väster om planområdet.

KONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer
Det aktuella planförslaget kommer inte att medföra överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer avseende luftföroreningar. Föreslagen utbyggnad är en planerad tätortsutvidgning med närhet till Ödeshögs centrum där både offentlig och kommersiell service finns. Detta gör att de boende inte är i behov av bil för att nå den dagliga servicen.

Barnkonsekvenser
Planförslaget kommer att få en lokal påverkan och medför inga negativa konsekvenser för barns behov och rättigheter. Utbyggnaden av planområdet ligger i omedelbar närhet till befintlig tätortsutbyggnad och närhet till kommunens F-6-skola och 7-9 skola är ca en km, vilket innebär att barnen har gång- och cykelavstånd till sin skola. Ca 100 meter från de nya tomterna finns även en busshållplats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp
Vatten och avlopp ska anslutas till det befintliga VA-nätet där kommunen är huvudman.

Dagvatten
Lokalt omhändertagande av dagvatten bör om möjligt genomföras på respektive tomt för att undvika onödig belastning på det kommunala avloppsnätet. Tomternas storlek gör det möjligt att infiltrera dagvattnet på respektive fastighet.

Uppvärmning
Fjärrvärmenätet är ännu inte utbyggt till aktuellt område. I samband med byggnation inom planområdet ska möjligheterna för anslutning till fjärrvärme utredas då förutsättningarna kan ha förändrats.

El
Vattenfall AB är elnätsägare inom planområdet.

Bredband
Närmaste anslutningspunkt avseende bredband finns i Gränavägen/Storgatans norra kant.

Avfall
Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket innebär hämtning av kärl vid respektive tomt varannan vecka. Förpackningar lämnas vid Förpacknings- och tidningsinsamlingens återvinningsstationer, varav den närmaste finns vid Posten. Övrigt avfall lämnas vid Orrnäs återvinningscentral.

Behovsbedömning
Alla planer ska behovsbedömas huruvida betydande miljöpåverkan enl. MB 6 kap § 11 föreligger. Planens karaktär är utgångspunkt för bedömningen och den görs utifrån MKB-förordningens bilaga 2 och 4. En checklista med bedömning av miljöpåverkan bifogas planbeskrivningen. Enligt denna bedöms planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande och motivering
Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

Handläggning
Detaljplanen handläggs som enkelt förfarande.

Tidplan	Beslut om samråd	prel 10 Juni 2013
	Samråd	Juli 2013
	Antagande	prel 19 Augusti 2013
	Laga kraft	September 2013

Tidplanen gäller under förutsättning att inga erinringar mot detaljplanen inkommer.

Bygglov kan beviljas för byggnad och anläggning inom kvartersmark först när erforderliga fastighetsbildningsåtgärder är genomförda på fastigheten där detaljplanen föranleder sådana åtgärder.

Förändringar av fastighetsindelningen inom kvartersmark sker på fastighetsägarens initiativ. Byggande på kvartersmark initieras av fastighetsägaren.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap
Ödeshögs kommun är huvudsaklig markägare inom området och ansvarar för planens genomförande. Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid
Planens genomförandetid ska vara 5 år. Genomförandetid upphör att gälla 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Därefter gäller planen till dess den ändras eller upphävs.

Genomförande
Ansvarig tjänsteman för genomförandet av planen är byggchef Emil Wissman, Ödeshögs kommun.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Vatten och avlopp
Ödeshögs kommun ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp inom planområdet.

Fjärrvärme
Vid byggnation inom planområdet ska möjligheterna för anslutning till fjärrvärme utredas. För detta ansvar Ödeshögs kommun.

Infarter
Den södra infarten till planområdet måste breddas vid genomförande av detaljplanen. Ödeshög kommun ansvarar för samtliga kostnader och åtgärder vid ett sådant arbete.

EKONOMISKA ÅTGÄRDER

Gatukostnader
Ödeshögs kommun tar för närvarande inte ut gatukostnadsersättning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Markförsörjning
Det huvudsakliga området som är föremål för planläggning ägs av Ödeshögs kommun.

Fastighetsreglering
Kommunen har sålt ett område till Per Inge Roland Isaksson, ägare till fastigheten Ödeshög 9:33, vilket ska fastighetsregleras till stamfastigheten. På aktuellt område finns idag en ekonomibyggnad som tillhör Isaksson. Även den kommunalt ägda fastigheten Ödeshög 9:6 kommer att regleras i samband med planens genomförande.

Servitut
Fastigheten Ödeshög 9:34 har officialservitut (05-ÖDJ-787.1) för väg, vatten- och avloppsledning över fastigheten Ödeshög 9:32. Rätt att nyttja väg går över den del av fastigheten 9:32 som via fastighetsreglering ska överföras till Ödeshög 9:33. Detta servitut ska i samband med genomförande av planen upphöra. Servitut för vatten- och avloppsledning ska ligga kvar.

Fastighetsplan
Behov av fastighetsplan bedöms ej föreligga.

REVIDERING

Efter samrådet har planbeskrivningen reviderats så att det framgår att även den kommunalt ägda fastigheten Ödeshög 9:6 kommer att regleras i samband med planens genomförande.
Plankartan har reviderats genom att utfartsförbudet längs väg 918, har förlängts och genom att ett u-område för underjordiska ledningar har lagts till längs den östra plangränsen. Dessutom har linjen för servitutsgräns tagits bort ur teckenförklaringen i plankartan eftersom inga servitut är utritade i planen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande
Medverkande tjänstemän:
Emil Wissman, Byggchef och ansvarig för planens genomförande
Konsulter:
Annika Säw, Elise Ryder Wikén och Sofia Forsberg, Metria AB

2013-08-30

Emil Wissman
Byggchef