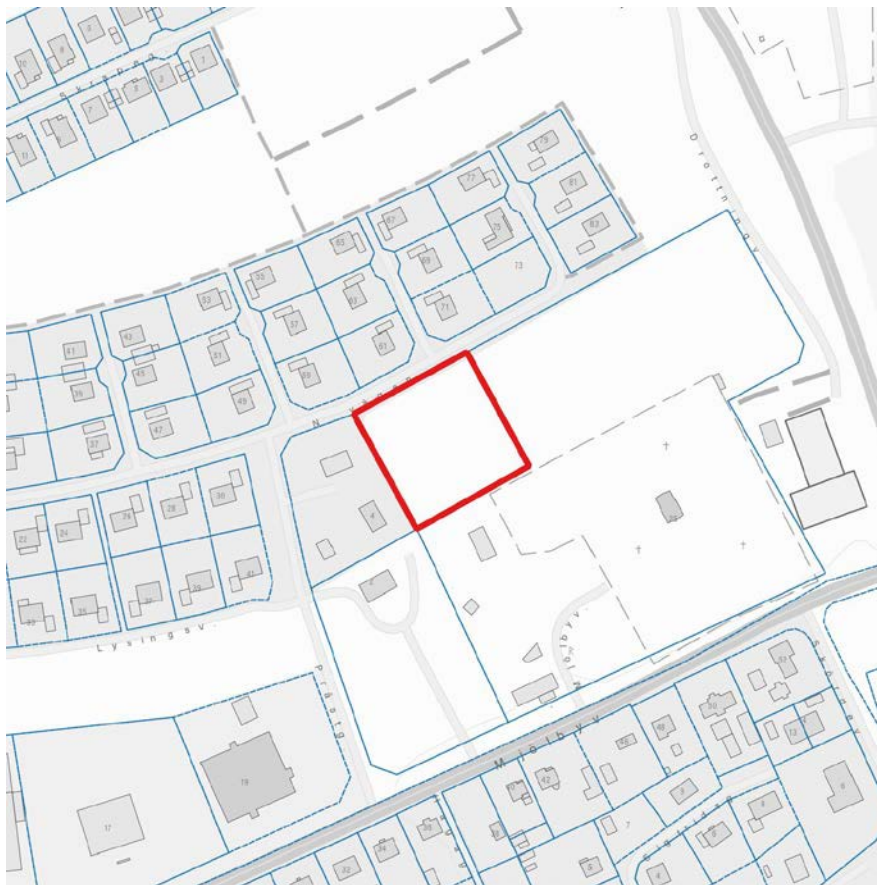


Detaljplan för del av Ödeshög 5:14 i Ödeshög

Plan- och genomförandebeskrivning



Innehåll

Planens bakgrund och syfte.....	3
Planens huvuddrag.....	3
Handlingar & planprocessen.....	3
Planförslag.....	4
Markanvändning.....	4
Ny bebyggelse.....	4
Friytor och ytor för utevistelse.....	5
Gator och trafik.....	5
Teknisk försörjning.....	6
Administrativa bestämmelser m.m.....	6
Markägoförhållanden.....	7
Planens genomförande.....	7
Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande ...	7
Beskrivning av planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser ...	8
Planeringsförutsättningar.....	9
Plandata.....	9
Tidigare ställningstaganden.....	9
Riksintressen.....	9
Natur.....	9
Gator och trafik.....	10
Störningar.....	10
Teknisk försörjning.....	11
Medverkande tjänstemän.....	11

Planens bakgrund och syfte

Ansökan om planbesked för del av fastigheten Ödeshög 5:14 inkom 2018-03-12 från Folkungabygdens pastorat. Syftet med planändringen är att möjliggöra en nybyggnad av förskola om ca 320 kvm för ca 40 barn. Planändringen skulle omfatta en yta av ca 4400 kvm som angränsar till Norra vägen i norr, Ödeshög 5:13 i väster, begravningsplats i söder och jordbruksmark/reservmark för begravningsändamål i öster.

Fastigheten ligger inom Ödeshögs tätort och gällande detaljplan ”05-ÖDJ-714, Ändring och utvidgning av stadsplanen för Skrapegårdsområdet” från år 1978 anger för fastigheten ändamål K – område för begravningsändamål.

Planens huvuddrag

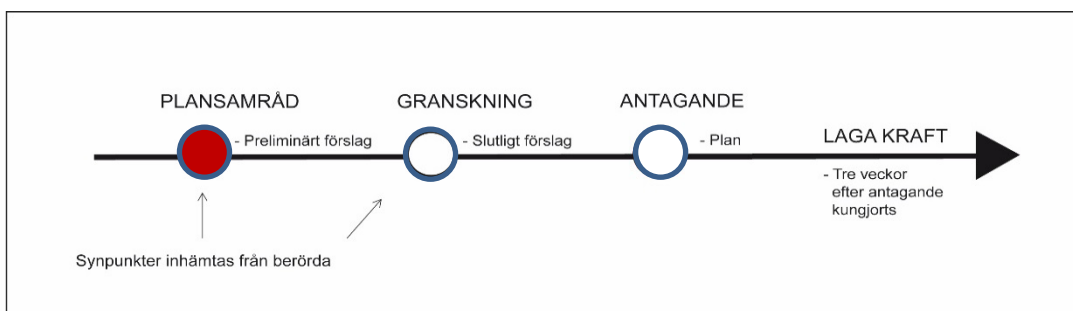
Planens huvuddrag är att ändra markanvändningen från begravningsändamål till område för förskola, ändamål markerat med S i plankartan. En passage mellan den nya förskoletomten och angränsande bostadsfastighet Ödeshög 5:13 kommer att upprätthållas. För att lösa trafiksituationen regleras ut- och infart i detaljplanen till parkeringen för att få en god- och trafiksäker hämta- och lämna miljö.

Handlingar & planprocessen

Planhandlingarna består av:

- Detaljplanekarta med bestämmelser, i skala 1:1000
- Plan och genomförandebeskrivning
- Undersökning av planens miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen medför inte en betydande miljöpåverkan. Planprocessen följer standardförfarande för detaljplan enligt ändring i plan- och bygglagen med ikraft-trädande 1 januari 2015.



Planförslag



Illustrationsskiss över en möjlig exploatering enligt föreslagen detaljplan. (detaljplanen reglerar inte den exakta utformningen och placeringen av t.ex. byggnader och parkering)

Markanvändning

Markanvändning för begravningsändamål ändras inom planområdet till kvartersmark för skola (där förskola kategoriseras under).

Ny bebyggelse

Ny kvartersmark ges beteckningen skola där marken avses användas för förskola.

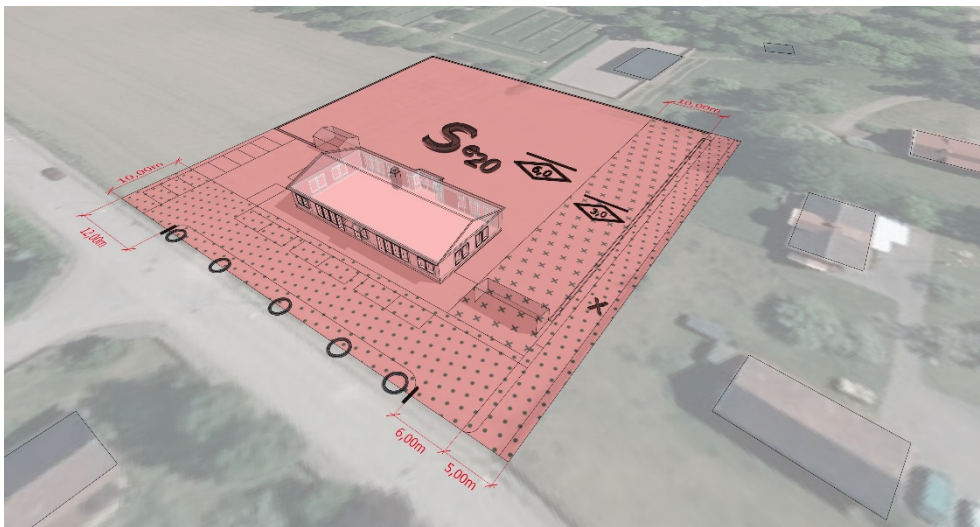


Illustration över detaljplanen tillsammans med en möjlig exploatering av området. (detaljplanen reglerar inte den exakta utformningen och placeringen av t.ex. byggnader och parkering)

Ny bebyggelse placeras på minsta avståndet tio meter mot gata och minsta avståndet fem meter mot fastighetsgräns mot Ödeshög 5:13 (prickad mark för ej bebyggas).

Den nya bebyggelsen för skola begränsas med en högsta nockhöjd av 6 meter. Utpekade område med så kallad korsmark är begränsad till komplementbyggnader med en högsta nockhöjd på 3 meter.

Byggnadsarean får utgöra som högst 20 % av fastighetsarean. I övrigt ställs inga krav på de nya byggnadernas utformning.

Fornlämningar

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har i tidigt samråd krävt att en arkeologisk utredning etapp två krävs innan planen kan antas. Denna utredning kommer att genomföras innan detaljplanen ställs ut på granskning och beroende på resultat kommer eventuellt planhandlingarna och plankartan att justeras.

Tillgänglighet

Då den yttre miljön inom planområdet i stort sett är plan och förutsättningarna för personer med nedsatt rörelseförmåga att vistas inom planområdet goda.

Krav på tillgänglighet för byggnader prövas i samband med bygglov.

Friytor och ytor för utevistelse

Planområdet är idag jordbruksmark som arrenderas ut av Folkungabygdens pastorat. Friytor och ytor för utevistelse kommer att anläggas för att uppfylla förskolebarnens behov. I närområdet finns även större gräs och lektytor vid Skrapegrådens grönytor samt vid prästgården.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark för gator, gångväg och cykelväg. Området ligger som ett förtättningsområde i tätorten och ansluter direkt till befintlig gata. I gällande detaljplan ligger det ett x-område utmed fastighetsgräns i väster. Det betyder att allmänheten ska ha tillgång till en passage. Denna har dock inte varit tydlig eller funnits något behov för i gällande detaljplan. Men med en förskola som målpunkt kan behovet av en passage bli aktuellt. Passagen (x-området) kommer att tas med i upprättad detaljplan då passagen möjliggör att man kan ta sig till och från förskolan till fots från bostadsområden söder om Mjölbyvägen som Åby Norrgård.

Parkering, utfarter

Parkering för anställda ska ordnas på den egna fastigheten. Utfartsförbud är markerat på delar av planområdet ut mot gatan. Detta för att en lämplig hämta- och lämna parkering ska kunna anordnas samt för att undvika att en utfart sker rakt ut i bostadskorsningen. Angöring för transporter och leveranser kan samordnas med en hämta- och lämna parkering.

Cykelparkering finns möjligheter att uppföra väderskyddad på den så kallade korsmarken. Det är viktigt att den ligger lättillgänglig och nära entréer

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga och framtida fastigheter ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kapacitet finns för den fastighet och verksamhet som tillkommer.

Dagvattenhantering

En del av planområdet kommer att hård göras för parkering. Parkeringen kommer att ligga ut mot Norra vägen och kommer att ha sin naturliga avrinning till de kommunala ledningsnätet för dagvatten. Fördröjning av dagvattnet kan anordnas i samband med anläggning av parkeringsplatserna ut mot Norra vägen. I övriga delar på förskoletomten kan dagvatten tas hand om lokalt genom infiltration.

Ledningar för kommunalt dagvatten finns utbyggda och är väl dimensionerade för ytterligare bebyggelse och i området. Recipienten är Vättern och dagvattnet leds via reningsverk-Biodammar för sedimentering innan det når Vättern. Utsläppen regleras via villkor i tillståndet för VA-verksamheten. Provtagning utförs.

Värme

Fjärrvärme finns inom och i anslutning till planområdet, Lantmännen Agrovärme är huvudman. Det är ur kapacitetssynpunkt möjligt att ansluta befintliga och nya fastigheter inom planområdet till fjärrvärme.

Ei

Finns framdraget i Norra vägen

Tele och bredband

Närmaste anslutningspunkter finns utmed Mjölbyvägen i söder alternativt från Skrapegårdsområdes friyta i norr.

Avfall

Kapacitet för hämtning av avfall finns för den fastighet som tillkommer.

Administrativa bestämmelser m.m.

Huvudmannaskap

Ingen allmänplatsmark kommer att planläggas inom området.

Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen 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 för t.ex. förlorad byggrätt.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger på fastigheten Ödeshög 5:14 och ägs av Ödeshögs församling som tillhör Folkungabygdens pastorat.

Planens genomförande

Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande

Med planens genomförande möjliggörs en ny förskola i Ödeshögs tätort som har ett behov av ytterligare förskoleplatser. Placeringen ligger bra till, nära bostadsområden och det finns goda möjligheter att även gå och cykla för att hämta, och lämna barnen.

Området är planlagt som reservmark för begravningsändamål men Folkungabygdens pastorat ser inte behovet av reservmark och istället nyttjar marken, som ligger som ett förtätningsområde, på ett bättre sätt. Planen får anses som god hushållning med mark.

Planens påverkan på omgivande miljö är liten men en viss visuell skillnad kommer att upplevas då marken brukas som jordbruksmark i dagsläget. En exploatering med en nockhöjd på höst 6 meter kommer inte att upplevas som att det dominerar i landskapet.

Planen innebär goda möjligheter till en socialt sett god utveckling, genom tillgången till offentlig service i de östra delarna av Ödeshögs tätort.

Utredning om planens miljöpåverkan

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

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.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. ”Framtid Ödeshögs kommun, Översiktsplan 2010 – 2030” pekar ut området som ett förtätningsområde i Ödeshögs tätort.

Beskrivning av planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser

Bildande av nya fastigheter

Planen medger att ett en ny fastigheter för skolverksamhet (förskola) kan avstyckas från stamfastigheten Ödeshög 5:14.

Fastighetsägaren tillika sökande till ändring av detaljplan ska ta initiativ för lantmäteriförrättning för bildande av nya fastigheter inom planområdet.

Rättigheter

Inom planområdet ligger ett x-område som anknyter till intilliggande detaljplans x-område, 05-ÖDJ-714 - Ändring och utvidgning av stadsplanen för Skrapegårdsområdet. Vill kommunen anlägga en allmän passage för man lösa detta via en rättighet.

Varför man inte har allmänplatsmark för x-området är för att man inte ser ett allmänt behov av gång- och cykelväg i dagsläget men eftersom det ligger den möjligheten i gällande detaljplan med koppling söderut till Mjölbyvägen så finns det skäl att ha kvar denna möjlighet genom x-området.

Planekonomi

Kostnaderna för att upprätta detaljplanen regleras i upprättat planavtal mellan Ödeshögs församling och kommunen.

Planeringsföresättningar

Plandata

Ödeshög 5:14 ligger inom Ödeshögs tätort, i de östra delarna. Kring området finns bostadsbebyggelse samt område för begravningsändamål.

Avståndet till Ödeshögs centrum är cirka en kilometer.

Planområdet avgränsas av Norra vägen i norr, bostadstomt Ödeshög 5:13 i väster, begravningsplats i söder och jordbruksmark/reservmark för begravningsändamål i öster.

Planområdet ägs av Ödeshögs församling.

Planområdets areal är cirka 4 400 kvm.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

”Framtid Ödeshögs kommun, Översiktsplan 2010 – 2030” pekar ut området som ett förtättningsområde i Ödeshögs tätort.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området finns en gällande detaljplan:

- 05-ÖDJ-714, Ändring och utvidgning av stadsplanen för Skrapegårdsområdet” från år 1978

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden har 2018-04-20 gett byggenheten i uppdrag att inleda prövning av ny detaljplan för Ödeshög 5:14 i Ödeshög.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Natur

Mark, vegetation och naturmiljö

Marken inom planområdet är relativt plan med mindre nivåskillnader ner mot Norra vägen. Området har inte tidigare varit exploaterat utan har används som jordbruksmark.

Park, lek och rekreation

Norr om planområdet ligger bostadsområdet Skrapegården som har väl tilltagna lek och friytor. Direkt anslutning i söder ligger begravningsplats och prästgården med parkkaraktär.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan från SGU (sveriges geologiska undersökning) är området inventerat som Isälvs sediment.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens databas och karta för potentiellt eller konstaterat förorenade områden finns ingen registrering i närheten av området.

Radon

En analys baserad på SGU:s geofysiska urankarta visar att marken klassas som normalriskområde avseende markradon. Mätning av radon bör utföras i bygglovskedet alternativt bör grundläggning av byggnader där människor vistas ofta ske radonsäkert.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom det utpekade planområdet. Väster om aktuell yta finns registrerad fornlämning, RAÄ-nr Ödeshög 117:1, flatmarksgravar. Två skelettgravar som undersökts och borttagits år 1950. Ytterligare en fornlämning finns registrerad söder om aktuell yta, RAÄ-nr Ödeshög 11:1, rest sten/grav.

Mot bakgrund av dessa lämningar och att ingen känd begränsning finns gör Länsstyrelsen bedömningen att en arkeologisk utredning, etapp 2, måste genomföras inom aktuellt detaljplaneområde innan detaljplanen kan antas.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Norra vägen är den gata som försörjer planområdet. Planområdet ligger intill bostadsområdet Skrapegården och det ingen genomfartstrafik på Norra vägen. Gång och cykel sker på bostadsgatorna och utmed Mjölbyvägen finns en gång och- cykelbana.

Störningar

Vägtrafikbuller

Vägtrafikbuller från planområdet mot omgivande bostäder bedöms vara försumbar och inte nå över gällande riktlinjer. En översiktlig trafikalltringsberäkning är gjord med hjälp av Trafikverkets trafikallstringsverktyg. Uppskattningen är att förskolan kommer att alstra ca 154 bilresor/dygn.

Trafikbuller från Vadstenavägen

Men hjälp av en översiktlig beräkning av trafikbuller *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (Boverket och Sveriges kommuner och landsting) kan man konstatera att bullervärdena ligger långt under de 50 dBA som boverket har som riktlinjer för utemiljöer för förskola. Dels på grund av avståndet från bullerkällan och trafikmängden men även för att vägen ligger nersänkt i landskapet.

Antaganden som gjorts för den översiktliga beräkningen är: 3 000 ÅDT, 180 meter från bullerkällan samt 70 km/h.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nätägare för vatten och avlopp är Ödeshögs kommun. Allmänna ledningar för vatten och avlopp finns i Norra vägen

Under senare år har kommunen genomfört omfattande ledningsarbeten syftande till att separera dagvatten- och spillvatten-ledningar, vilka tidigare inte var åtskilda inom tätorten.

Dagvatten

Planområdet nyttjas idag av jordbruksmark. Områdets jordarter (isälvsmaterial) medger möjligheter till infiltration av dagvatten.

Ledningar för dagvatten finns utbyggda i Norra vägen och dimensionerade för ytterligare bebyggelse och hårdgjorda ytor i området.

Recipienten är Vättern och dagvattnet leds via reningsverk-Biodammar för sedimentering innan det når Vättern. Utsläppen regleras via villkor i tillståndet för VA-verksamheten. Provtagning utförs.

Dagvatten från parkering, avleds till kommunens dagvattenledningar.

Värme

Nätägare för fjärrvärme är Lantmännen Agrovärme. Fjärrvärme finns inom och i anslutning till planområdet.

Det är ur kapacitetssynpunkt möjligt att ansluta befintliga och nya fastigheter inom planområdet till fjärrvärme.

El

Nätägare för el är Vattenfall.

Tele

Nätägare för fibernät är kommunen. Driften utförs av Itsam.

Telenät ägs av Scanova.

Avfall

Avfallshantering sköts genom Ödeshögsbostäder.

Medverkande tjänstemän

Planförfattare

Erik Blomdahl, Planarkitekt, Ödeshögs kommun

Rebecka Bäck, Plan- och byggchef, Ödeshögs kommun

David Svensson, Mark- och exploateringsingenjör, Ödeshögs kommun