

# Detaljplan för Hästholmen 7:27

## Plan- och genomförandebeskrivning



Ödeshögs kommun

**LAGA KRAFTHANDLING**

2020-03-23

Diarienummer MBN 2019/00067

# Innehåll

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Planens bakgrund och syfte .....                                        | 2  |
| Planhandlingar .....                                                    | 2  |
| Planprocess .....                                                       | 2  |
| Plandata.....                                                           | 3  |
| Lägesbestämning, avgränsning .....                                      | 3  |
| Areal .....                                                             | 3  |
| Markägförhållanden.....                                                 | 3  |
| Tidigare ställningstaganden .....                                       | 3  |
| Översiktsplan .....                                                     | 3  |
| Byggnadsplan .....                                                      | 3  |
| Kommunala beslut i övrigt .....                                         | 4  |
| Riksintressen.....                                                      | 4  |
| Detaljplanens innebörd .....                                            | 4  |
| Bebyggelse .....                                                        | 4  |
| Natur .....                                                             | 4  |
| Mark och geoteknik .....                                                | 5  |
| Tillgänglighet .....                                                    | 5  |
| Kulturmiljö och arkeologi.....                                          | 5  |
| Gator och trafik.....                                                   | 6  |
| Störningar .....                                                        | 6  |
| Teknisk försörjning .....                                               | 6  |
| Genomförande av detaljplanen .....                                      | 7  |
| Organisatoriska frågor .....                                            | 7  |
| Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....                       | 8  |
| Ekonomiska frågor .....                                                 | 8  |
| Tekniska frågor .....                                                   | 8  |
| Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan..... | 9  |
| Vad innebär betydande miljöpåverkan? .....                              | 9  |
| Slutsats och ställningstagande .....                                    | 10 |
| Medverkande tjänstemän.....                                             | 10 |

## Planens bakgrund och syfte

Den 10 juni 2019 inkom en ansökan om planbesked från fastighetsägarna till fastigheten Hästholmen 7:27. I ansökan önskade fastighetsägarna en ny detaljplan för fastigheten, en detaljplan som ger förutsättningar för att få bygga en tillbyggnad i form av ett uterum.

Fastigheten ligger inom Hästholmens tätort och omfattas idag av en byggnadsplan från 1948, *Byggnadsplan för Hästholmen*, 05-VTO-188. I gällande byggnadsplan är fastigheten utpekad för bostadsändamål.

Syftet med den nya detaljplanen är att anpassa detaljplanen till rådande förhållanden samt öka byggrätten på fastigheten för att möjliggöra byggnation av en tillbyggnad.

## Planhandlingar

- Plankarta i storlek A3, skala 1:500
- Plan- och genomförandebeskrivning inkl. undersökning av betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljöchecklista

## Planprocess

Planförslaget handläggs genom ett standardförfarande då förslaget till detaljplan anses vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen anses även inte medföra en betydande miljöpåverkan



## Plandata

### Lägesbestämning, avgränsning

Planområdet är beläget i centralen delen av Hästholmens tätort, i anslutning till Drottning Ommas väg.

### Areal

Planområdet omfattar en areal om 1 182 kvadratmeter, vilket är storleken på fastigheten Hästholmen 7:27.

### Markägförhållanden

Endast fastigheten Hästholmen 7:27 omfattas av detaljplanen. Fastigheten är i privat ägo.

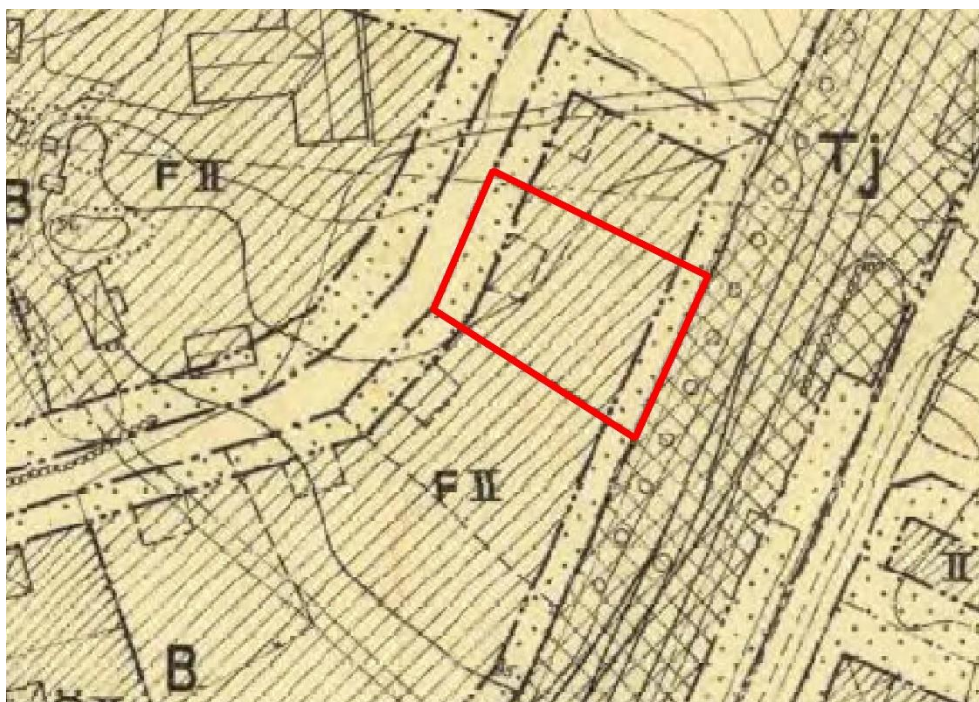
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen från 2010, *Framtid Ödeshög 2010-2030*, är området utpekad för befintlig bebyggelse.

### Byggnadsplan

Fastigheten omfattas idag av en byggnadsplan från 1948, *Byggnadsplan för Hästholmen*, 05-VTO-188. I byggnadsplanen är fastigheten planlagd för bostadsändamål.



Utdrag från Byggnadsplan för Hästholmen, från år 1948.

Enligt byggnadsplanen får tomten endast bebyggas med en huvudbyggnad och den ska uppföras fristående. Byggnaden får högst uppta en area om 100 kvadratmeter och byggnaden får högst uppföras i två våningar med en byggnadshöjd om 7,6 meter.

## Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden gav, 2019-09-23 § 92, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda prövning av ny detaljplan för Ödeshög 7:27.

## Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken., Vättern med öar och strandområden. Det närbelägna Vättern utgör även ett Natura 2000-område samt riksintresse för naturvården och för yrkesfisket. Norr och öster om planområdet finns även riksintresseområde för kulturminnesvården (Omberg – Tåkern). Detaljplanen anses inte påverka några av riksintressen.

# Detaljplanens innebörd

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Hästholmen 7:27 är utpekad för bostadsändamål i gällande byggnadsplan. Byggnadsplanen tillåter en byggrätt om högst 100 kvadratmeter i byggnadsarea. Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus samt ett garage. Bostadshuset är dock större än 100 kvadratmeter i byggnadsarea, vilket råder på flera fastigheter i området som omfattas av samma byggnadsplan.

### Ny bebyggelse

Den nya detaljplanen ger möjlighet till en ökad byggrätt för att anpassa detaljplanen till rådande förhållanden och möjliggöra byggnation av en tillbyggnad. Den nya detaljplanen tillåter att byggnadsarean får utgöra som högst 25 % av fastighetsarean. Detaljplanen tillåter endast friliggande byggnader och att nya byggnader begränsas med en högsta nockhöjd om 8 meter. I övrigt ställs inga krav på byggnaders utformning.

Ny bebyggelse placeras på minsta avståndet 6 meter mot Drottning Ommas väg och 2 meter mot det gamla järnvägsområdet.

## Natur

### Mark, vegetation och naturmiljö

Marken inom planområdet utgör tomtmark.

### Park, lek och rekreation

I Hästholmen finns grönytor vid Vättern, en allmän badplats samt en lekpark vid Hamngatan.

## Mark och geoteknik

### Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning genomfördes 2018, strax utanför planområdet, av WSP. Undersökningens syfte var att identifiera eller utesluta troliga föroreningar från nuvarande eller tidigare verksamheter.

Den utförda undersökningen visar inga föroreningsnivåer inom undersökningsområdet och det finns ingen registrering av potentiella förorenade områden enligt Länsstyrelsens databas med karta.

### Radon

Hästholmen betecknas generellt som ett högriskområde avseende radonförekomst. Noterade värden varierar mellan 175 och 320 kBq/m<sup>3</sup>. De uppmätta värdena klassar marken som högradonmark. Enligt Boverkets byggregler är riktvärdet för radon i inomhusluften 200 kBq/m<sup>3</sup>. Byggnader bör därför grundläggas radonsäkert.

### Geotekniska förhållanden

Under 2018 genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning strax norr om det aktuella planområdet av WSP. Av undersökningen framgår det att jorden består överst av fyllning på silt och lera, i övre delen av markprofilen främst som torrskorpa och därunder finns en silt- eller lermorän som vilar på berg. Jorden kan generellt sägas ha ett övre lager, ca 0,5 meter mäktigt, med medelhög relativ fasthet. Därunder ett lager, upp till ca 3,5 meter mäktigt, med låg relativ fasthet. Underst, på djups som varierar mellan 2 och 4 meter, är den relativa fastheten hög.

Jordarternas sammansättning och innehåll är inte lämpliga för infiltration av t.ex. dagvatten.

De noterade grundvattennivåerna visar en fri grundvattenyta mellan 0,4 och 1,5 meter under markytan (mätning 2018-01-04).

## Tillgänglighet

Förutsättningar för personer med nedsatt rörelseförmåga att vistas inom planområdet är goda då den yttre miljön inom planområdet är i stort sett är plan. Krav på tillgänglighet för byggnader prövas i samband med bygglov.

## Kulturmiljö och arkeologi

### Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse inom Hästholmen 7:27 är inte utpekad som ett allmänt kulturmiljöintresse i kommunens översiktsplan eller i annat offentligt dokument.

### Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Planområdet avgränsas dock av en gata i väster, Drottning Ommas väg, och en gång- och cykelväg i öster.



Flygfoto över fastigheten Hästholmen 7:27.

### Parkering, utfarter

Parkering för boende ska ordnas på den egna fastigheten. Utfart från fastigheten sker direkt ut på angränsade gata, Drottning Ommas väg.

## Störningar

### Vägrafikbuller

Vägrafikbuller från eller mot planområdet bedöms inte nå över gällande riktlinjer.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Kapacitet finns för fastigheten och för den utökade byggrätten.

### Dagvatten

Dagvatten från tomten avleds via kommunala dagvattenledningar som finns inom omgivande gatunät. Dagvattennätet är separerat från avloppsnätet.

Utsläppen regleras via villkor i tillståndet för VA-verksamheten.

Kommunen har påbörjat ett arbete med att ta fram en VA-plan samt en

dagvattenstrategi i samband med pågående översiktsplanearbete. I detta arbete avser kommunen se över dagvattenhanteringen för hela Hästholmen. Planområdet kommer omfattas av den större dagvattenutredningen som kommunen avser att genomföra för hela Hästholmen.

### Värme

Bostadshuset inom fastigheten uppvärms idag med bergvärme. Fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

### El

Fastigheten är ansluten till Vattenfall Eldistributions elnät.

### Tele och opto

Fastigheten är ansluten till tele samt fiber.

### Avfall

Kapacitet för hämtning av avfall finns för fastigheten.

## Genomförande av detaljplanen

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Samråd               | Hösten 2019       |
| Granskning           | Vintern 2019/2020 |
| Antagande            | Våren 2020        |
| Laga kraft, tidigast | Våren 2020        |

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 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 fastighetsägarna har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

#### Huvudmannaskap

Detaljplanen reglerar inte huvudmannaskap då det inte finns någon allmän platsmark inom planområdet.

## Avtal

Inför starten av planarbetet har ett planavtal tecknats mellan Ödeshögs kommun och fastighetsägarna till Hästholmen 7:27 för att reglera ansvar och kostnader som är kopplade till upprättandet av detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

### Fastighetsägare

Detaljplanen reglerar endast en fastighet, Hästholmen 7:27. Hästholmen 7:27 är i privat ägo.

### Fastighetsbildning

Fastigheten Hästholmen 7:27 är 1 182 kvadratmeter och är idag bebyggd på ett sådant sätt att det skulle vara svårt att skapa nya fastigheter för bostadsändamål inom fastigheten. Detaljplanen ger dock inga särskilda begränsningar vad gäller fastighetsbildning, som exempelvis regleringar av fastighetsstorlekar eller tillämpning av fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap. 18 § fastighetsbildningslagen (FBL).

### Rättigheter

Hästholmen 7:27 belastas inte av några inskrivna rättigheter. Genomförandet av detaljplanen bedöms även inte skapa några behov av att tillskapa några rättigheter. Det finns därför inga markreservat uttridade i detaljplanen för exempelvis elektroniska kommunikationsnät eller andra ledningar som behövs för allmänna ändamål, 4 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL).

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kostnader för att upprätta detaljplanen regleras i upprättat planavtal mellan Ödeshögs kommun och fastighetsägarna till Hästholmen 7:27.

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

Ödeshögs kommun är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet. Kommunen ansvarar därmed för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

### Dagvatten

Ödeshögs kommun är huvudman för det allmänna dagvattennätet. Kommunen ansvarar därmed för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

### Värme

Det finns ingen fjärrvärme utbyggd i området. Bostadshuset på fastigheten uppvärms idag med bergvärme, vilket fastighetsägarna själva ansvarar för.

**Ei**

Vattenfall Eldistribution är huvudman för det allmänna elnätet och ansvarar därmed för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

**Tele och opto**

Skanova är huvudman för telenätet och Ödeshögs kommun är huvudman för fibernätet. Huvudmännen svarar för drift fram till anvisade anslutningspunkter.

**Avfall**

Ödeshögsbostäder är huvudman för hantering av hushållsavfall inom området.

## **Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan**

### **Vad innebär betydande miljöpåverkan?**

Enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser även genomföras en strategisk miljöbedömning genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För varje detaljplan ska det därför göras en undersökning för att avgöra och ta ställning till om detaljplanen kan antas påverka så pass mycket att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram enligt 4 kap. 34 § PBL.

Om detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker redovisningen av konsekvenser i planbeskrivningen. Vad som avgör om en detaljplan har betydande miljöpåverkan eller inte styrs dels av lagstiftning som miljöbedömningsförordningen och miljöbalkens 6 kap. och är dels en avvägning av de sammantagna inverkande faktorerna samt lokala förutsättningar.

Denna detaljplans undersökning redovisas nedan under rubriken *Slutsats och ställningstagande* som har tagits fram med hjälp av en miljöchecklista. Observera att bedömningarna är preliminära och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs detaljplanen.

Beslut om betydande miljöpåverkan tas i miljö- och byggnämnden samtidigt som beslut om detaljplanens antagande.

## **Slutsats och ställningstagande**

Syftet med den nya detaljplanen är att anpassa detaljplanen till rådande förhållanden samt öka byggrätten på fastigheten. Den utökade byggrätten ger en mycket begränsad påverkan på miljön då byggrätten är i ringa grad och markanvändningen förblir densamma inom fastigheten som innan. Fastigheten är redan idag bebyggd och är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt dagvattennätet. Detaljplanen kommer inte medföra en större belastning på dessa nät.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående beskrivning samt det som miljöchecklistan redovisar. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § PBL behöver därför inte upprättas för detaljplanen. En begränsad beskrivning av planens inverkan på miljön har gjorts i planbeskrivningen.

## **Medverkande tjänstemän**

David Svensson, Mark- och exploateringsingenjör, Ödeshögs kommun.