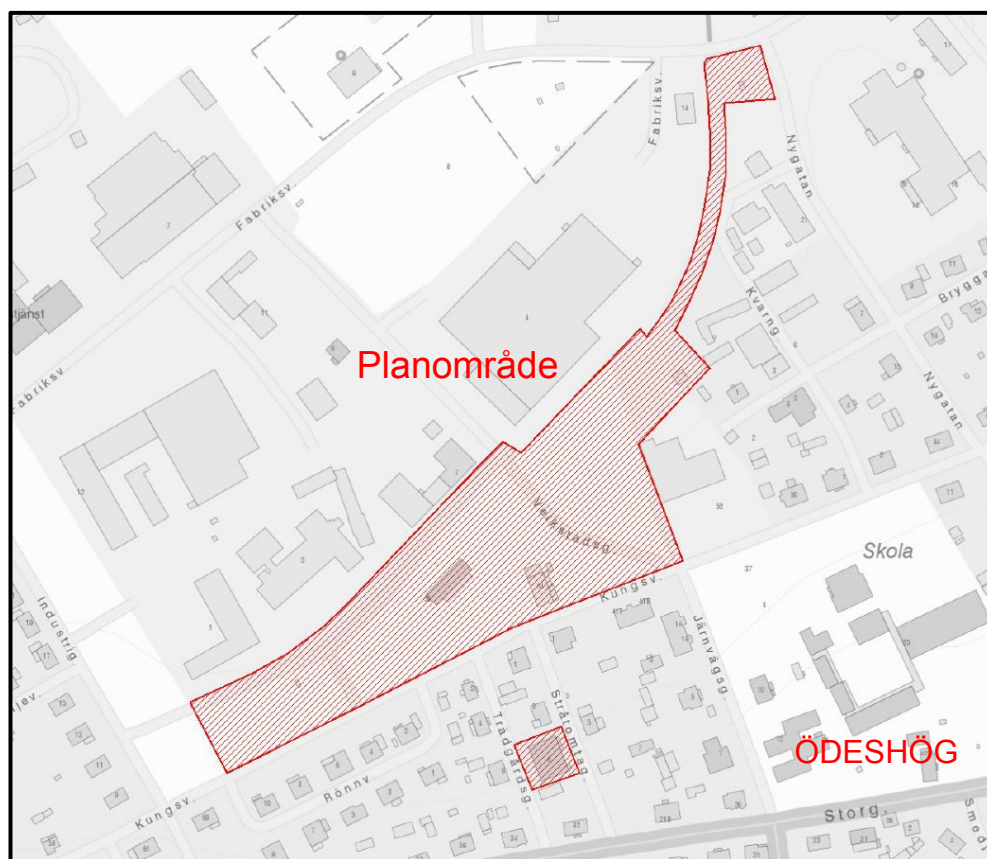


Detaljplan i Ödeshög för del av Ödeshög 19:2 (f.d. stationsområdet) m.fl.

Plan- och genomförandebeskrivning



Ödeshögs kommun

Lagakrafthandling

2018-12-17

Diarienummer MBN 2017/00026

Innehåll

Planens bakgrund och syfte	3
Planens huvuddrag	3
Handlingar & planprocessen	3
Upphävande av tomtindelningsplaner	4
Planförslag	5
Markanvändning	5
Ny bebyggelse	5
Natur och vegetation	6
Gator och trafik	6
Teknisk försörjning	7
Administrativa bestämmelser m.m.	8
Markägförhållanden	9
Planens genomförande	9
Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande ...	9
Beskrivning av planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser .	11
Planeringsförutsättningar	13
Plandata	13
Tidigare ställningstaganden	13
Riksintressen	13
Natur	14
Tidigare verksamhet – stationsområde med järnväg	16
Befintlig bebyggelse	16
Gator och trafik	16
Störningar	17
Teknisk försörjning	18
Medverkande tjänstemän	19

Planens bakgrund och syfte

Stationsområdet i Ödeshög är sedan järnvägstiden lågt utnyttjat. Stationshuset är rivet. Kvar finns en magasinsbyggnad som används av Lysings Persienntjänst & Markis AB. Intill denna finns en kontors- och hantverksbyggnad som används av Byggnadsfirman Åke Wilén o Co HB. Inom och i anslutning till området finns planmässiga förhållanden som kan behöva ses över. Huvuddelen av området är planlagt för järnvägsändamål.

Syftet med detaljplanen är att ge planområdet de planmässiga förutsättningarna för att det ska kunna användas för befintliga och nya verksamheter som inte är störande för sin omgivning. Ett syfte är samtidigt att i rimlig utsträckning rätta till olägenheter i befintlig planutformning.

Planens huvuddrag

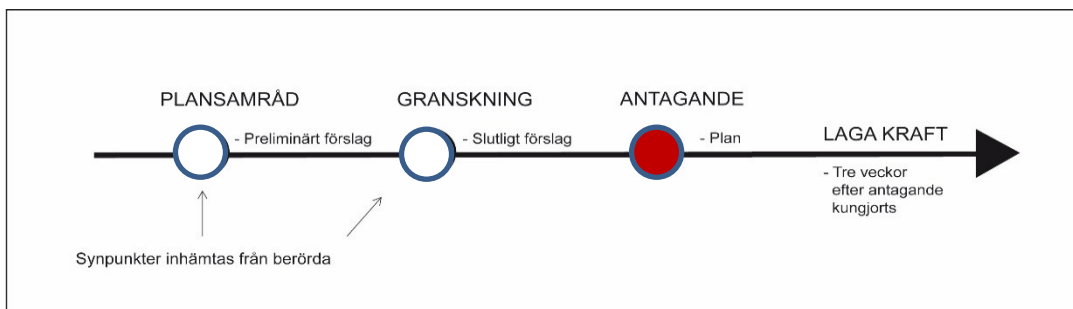
Planens huvuddrag är att ändra markanvändningen från järnvägsändamål till verksamheter. Samtidigt planläggs Verkstadsgatan i sitt verkliga läge och en ny gata föreslås mellan Verkstadsgatan och Kungsvägen. Den tidigare banvallen föreslås kunna användas för i första hand gång- och cykeltrafik. Fastigheten Ödeshög 1:42 kompletteras med användning för butik, kontor och bostäder. En återvinningsstation ska kunna rymmas inom planområdet. I övrigt sker mindre justeringar av användningsgränser mot omgivande detaljplaner.

Handlingar & planprocessen

Planhandlingarna består av:

- Detaljplanekarta med bestämmelser, i skala 1:1000
- Plan och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljöteknisk markundersökning

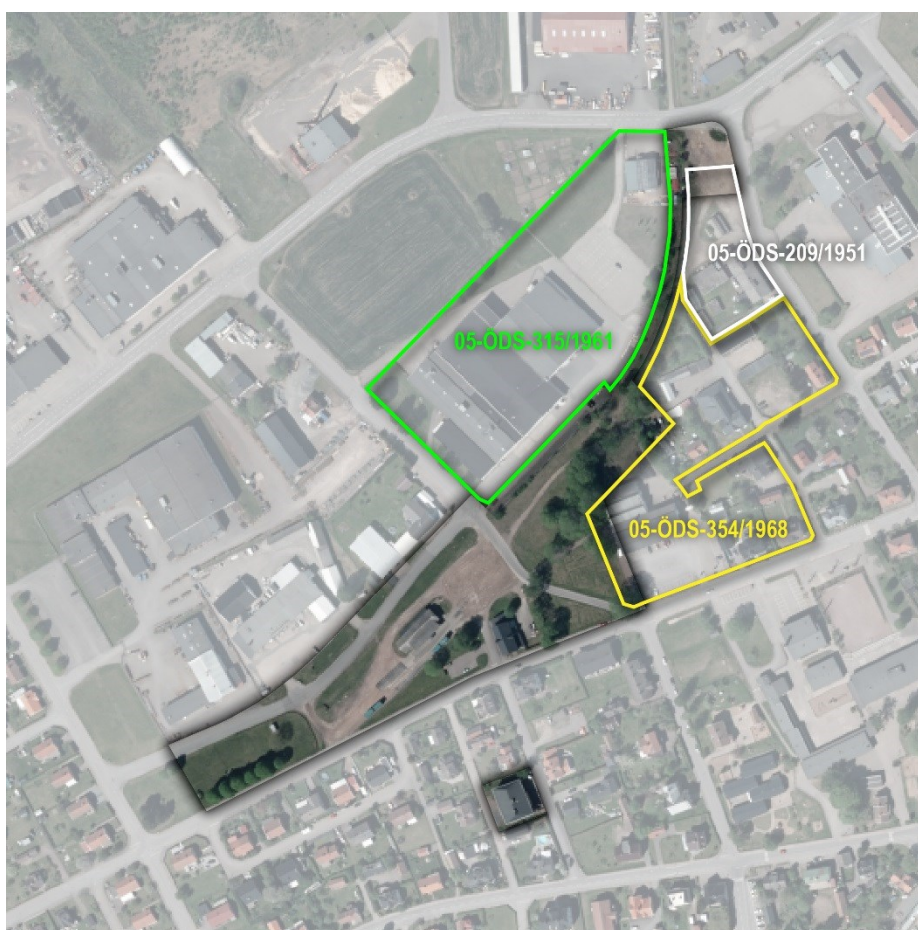
Förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande, anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen medför inte en betydande miljöpåverkan. Planprocessen följer standardförfarande för detaljplan enligt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



Upphävande av tomtindelningsplaner

Inom och i angränsning till detaljplaneområdet finns tre gällande tomtindelningsplaner som i samband med detaljplanens genomförande måste upphävas. Nedanstående tomtindelningsplaner beslutas därmed att upphävas i sin helhet i och med att detaljplanen antas:

- Modellen antagen 1951-08-17 aktnr: 05-ÖDS-209/1951 (markerad vit i kartan)
- Modellen antagen 1968-07-03 aktnr: 05-ÖDS-354/1968 (markerad gul i kartan)
- Hejaren antagen 1961-12-12 aktnr: 05-ÖDS-315/1961 (markerad grön i kartan)



En tomtindelning är en plan som bestämmer hur kvarteret ska delas in i fastigheter. Tomtindelning var enligt äldre lagstiftning obligatoriskt att upprätta för att kunna bilda fastigheter inom kvarter med stadsplan. En tomtindelning kan vara ett hinder för den som behöver bygglov i samband med till- och ombyggnad eller vid genomförande av fastighetsbildning inom ett kvarter. Tomtindelningarna bedöms i de flesta fall kunna upphävas då de spelat ut sin roll. I majoriteten av fallen är fastighetsbildning helt genomförd enligt tomtindelningen, vilket gör att den inte längre fyller någon funktion för genomförandet av detaljplanen.

Planförslag

Markanvändning

Markanvändning för järnvägsändamål ändras inom planområdet till allmän platsmark för gata, gångväg och cykelväg samt till kvartersmark för industri, verksamheter, återvinningsstation och teknisk anläggning (transformator). Planen främjar en småskalig karaktär som inte ska störa omgivningen.

Fastigheten Ödeshög 1:42 kan, utöver sin samlingslokal med bio även innehålla kontor, butiker och bostäder. Därmed erhåller fastigheten en långsiktigt bättre ekonomisk bas för att samlingslokalen ska fortleva.

Samlingslokalen är viktig för orten.

Verkstadsgatan planläggs som gata i det läge och i den utformning den har.

Det innebär att mark mellan Verkstadsgatan och kvarteret Sågaren kan användas för industriändamål för fastigheterna inom kvarteret Sågaren.

En ny gata förbinder Verkstadsgatan med Kungsvägen. Gatan ersätter den smitväg som idag används mellan Verkstadsgatan och Kungsvägen. Skäl till detta är en förbättrad trafiksäkerhet och att kunna bilda rationellt utformade nya tomter.

Järnvägsbanken planläggs för kommunikationer, främst gångtrafik och cykeltrafik. I förlängningen mot norr används banvallen för cykeltrafik fram till Hästholmen.

De verksamheter som finns inom planområdet kan fortsätta genom att planens markanvändning i respektive delar kompletteras med beteckningar för verksamheter, kontor, handel, teknisk anläggning mm.

Ny bebyggelse

Ny kvartersmark ges beteckningen industri där marken avses komplettera och tillföras befintlig industriverksamhet.

I övrigt får ny kvartersmark beteckningen ”verksamheter” samt ”kontor”.

Avsikten med denna beteckning är att verksamheter inom planområdet inte ska störa omgivningen. Där en återvinningsstation, en s.k FTI-station (förpackning- och tidningsinsamling), kan bli aktuell planläggs kvartersmarken för ”återvinning”.

Ny bebyggelse placeras på minsta avståndet sex meter mot gata och minsta avståndet fyra meter mot gemensam fastighetsgräns. Den nya bebyggelsen för verksamheter begränsas med en högsta nockhöjd av åtta meter. För återvinning och transformator gäller en högsta nockhöjd av fyra meter. Det högsta tillåtna exploateringsstalet blir att byggnadsarean får utgöra 40 % av fastighetsarean. I övrigt ställs inga krav på de nya byggnadernas utformning.

Gestaltning

Det tidigare godsmagasinet erhåller varsamhetskrav beträffande fasaden med innebörden att fasadens ska utformas med stående och liggande träpanel som avfärgas med röd slamfärg. Skäl till detta är att det som finns kvar av den tidigare järnvägsmiljön ska bevaras.

Utöver placering, exploateringsgrad och nockhöjd finns inga bestämmelser om hur nya byggnaderna utformas. Skäl till detta är att området utöver

kopplingen till den tidigare järnvägsanvändningen och närheten till bostäderna inte innehåller någon skyddsvärd miljö. Om planen t ex skulle erhålla krav på fasadmaterial utgående från en traditionell järnvägsmiljö eller från närliggande bostadsfasader, skulle detta kunna påverka praktiska lösningar eller kostnaderna för de verksamheter som vill etablera i området.

Fornlämningar

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har inget att erinra mot planförslaget ur fornlämnings synpunkt.

Med hänsyn till närheten till fornlämningarna bör dock alla markarbeten genomföras med viss försiktighet. Om trots allt fornlämningar påträffas i samband med markarbeten, måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

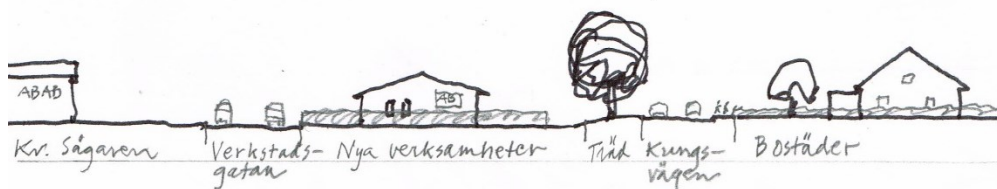
Tillgänglighet

Då den yttre miljön inom planområdet i stort sett är plan, och lutningen i omgivande gator och trottoarer är måttlig, är förutsättningarna för personer med nedsatt rörelseförmåga att vistas inom planområdet goda.

Krav på tillgänglighet för byggnader provas i samband med bygglov.

Natur och vegetation

Den vegetation som etablerats inom planområdet kan ha ett högt naturvärde beträffande den rad av sex träd som finns i den västra delen av planområdet, utmed Kungsvägen.



Sektion som visar befintlig trädrad utmed Kungsvägen samt befintlig och framtida bebyggelse.

Omedelbart väster om planområdet finns tre tallar inom allmän platsmark med förutsättningen att kunna finnas kvar. I övrigt bedöms inte vegetationen ha sådant naturvärde att skydd genom planbestämmelse är befogat.

Respektive fastighetsägare får nyttja vegetationen på det sätt som denne finner lämpligt.

Planområdet utnyttjas i sin västra del i viss omfattning för rekreation och lek av närboende. Dessa ytor kommer genom planförslaget att övergå till kvartersmark för verksamheter.

Mot Kungsvägen planteras en rad med träd som en visuell avskärmning mellan bostadskvarteren och verksamhetsområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innehåller allmän platsmark för gator, gångväg och cykelväg.

Verkstadsgatan planläggs som gata i sitt nuvarande läge, vilket är något annorlunda än det i gällande detaljplan. Den nya förbindelsen mellan Verkstadsgatan och Kungsvägen planläggs som gata. Området för den tidigare banvallen planläggs för gångtrafik och cykeltrafik. Del av denna får användas för angöring till fastigheten Hejaren 4.

Parkering, utfarter

Den parkeringsyta som finns norr om Kungsvägen för cirka sex platser föreslås överlåtas till den fastighet som bildas kring parkeringen. Övrig parkering ordnas inom kvartersmark för respektive behov. Parkering för fastigheten Ödeshög 1:42 kan inte lösas inom fastigheten fullt ut. Det innebär att parkering för fastighetens behov måste lösas i närheten genom avtal eller servitut. Planen anger ingen särskild lösning för detta. Bedömningen är att det finns tillräckligt med tillgängliga parkeringsplatser inom rimlig närhet till verksamheten som kan nyttjas.

Angöring till fastigheterna inom planområdet föreslås i huvudsak ske från Verkstadsgatan och den nya förbindelsegatan mellan Verkstadsgatan och Kungsvägen. Dessutom sker angöring till fastigheten Hejaren 4 via den kombinerade gata/gång- och cykelväg som ordnas söder om Hejaren 4. Nuvarande in- och utlastning för fastigheten Ödeshög 1:15 säkras genom att mark för industriändamål anvisas motsvarande nuvarande nyttjande. Angöring till fastigheten Ödeshög 1:106 och den nya fastighet som bildas kring gamla godsmagasinet får som nu ske från Kungsvägen. Angöring till den föreslagna återvinningsstationen sker från Nygatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvattenhantering

En större del av planområdet består av grusade partier och gräs medan en mindre del är hårdgjord med asfalt.

Ledningar för dagvatten finns utbyggda och är väl 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.

Då nya fastigheter bildas kommer dessa att iordningställas med angöring och parkering. Områdets ytor med egenskaper att som idag omhänderta dagvatten genom infiltration kommer att minskas. Detta bör kompenseras med att fastigheterna inom området får ytlager av grus eller gräsplantering. Det dagvatten som härrör från tak och asfaltsytor föreslås avledas till grusytor och gräsplanteringar inom respektive fastighet innan det avleds till kommunens dagvattenledningssystem.

Detta kan gälla om ny byggnad för sop- och returhantering eller ny garagelänga uppförs. Takavvattning från dessa kan förslagsvis lösas med stuprör med utkastare på mark med infiltration i omgivande grönytor, alternativt anläggande av infiltrationsmagasin under mark.

Målsättningen i planen är att volymen avrinnande dagvatten inte ska öka jämfört med idag. Om ytterligare markyta bebyggs eller hårdgörs med detaljplanens genomförande, så bör minst den tillkommande volym dagvatten som behöver avledas i stället fördröjas eller infiltreras i mark.

Dagvatten från gator samt gång- och cykelvägar inom planområdet, avleds till kommunens dagvattenledningar.

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.

El

En transformatorstation finns i den norra delen av planområdet och en finns inom den västra delen av planområdet. Dessa kan kvarligga och planläggs som teknisk anläggning. Det innebär samtidigt att möjlighet finns att i framtiden förstärka kapaciteten för områdets behov. Befintliga och framtida elkablar förläggs inom allmän platsmark. Där kablar är förlagda inom kvartersmark skyddas dessa genom så kallade u-område.

Tele och bredband

Befintliga och framtida kablar för tele och bredband förläggs inom allmän platsmark. Där kablar är förlagda inom kvartersmark skyddas dessa genom så kallade u-område.

Avfall

Kapacitet för hämtning av avfall finns för de fastigheter som tillkommer. En återvinningsstation planeras inom området. Plats har föreslagits i områdets norra del alternativt i anslutning till den nya gata som planeras mellan Verkstadsgatan och Kungsvägen.

Administrativa bestämmelser m.m.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman inom allmän platsmark. Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av ledningar inom allmän platsmark och fram till servispunkter inom kvartersmark.

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

Kommunen äger fastigheterna Ödeshög 19:2, Ödeshög 1:132 samt Modellen 1 som tillsammans utgör till stora delar planområdet. Två mindre fastigheter som ligger inom området är privatägda, Ödeshög 1:106 och Ödeshög 1:42.



Planområdet är markerat i starkare färg. Fastighetsgränser är de vita linjerna.

Planens genomförande

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

Med planens genomförande tillförs ett antal fastigheter för verksamheter i centralt läge. Samtidigt kompletteras gatunät och gång- och cykelvägnät. Angöring till berörda fastigheter säkras. Fastigheten Ödeshög 1:42 med den

befintliga samlingslokalen ges kompletterande markanvändning och får därmed ökade möjlighet att långsiktigt kunna driva samlingslokalen.

Exploateringen är god hushållning med mark, då verksamhetsytor skapas av mark som idag saknar användning. Det har inte bedömts realistiskt att i framtiden återskapa stationsområdet som resecentrum för en eventuellt återskapad järnvägsförbindelse till Ödeshög från omgivningen. Befintliga byggnader samt infrastruktur med gator, parkeringar och ledningar utnyttjas och kompletteras. Planen har därigenom positiva effekter.

Planens påverkan på omgivande miljö är acceptabel och hanterbar. De verksamheter som tillåts etableras i området innebär liten påverkan på sin omgivning. Föroreningar i marken har bedömts som låga för den verksamhet som kommer att bedrivas i området.

Planen innebär goda möjligheter till en socialt sett god utveckling, dels genom tillgången till service och verksamheter i centralt läge, dels genom den samverkan som kan uppstå mellan de företag som etableras.

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

Översiktsplanen för Ödeshögs kommun anger att verksamheter bedöms som mest lämpliga att utveckla inom tätorten Ödeshög. Översiktsplanens huvudstrategi för verksamheter är att dessa utvecklas inom befintliga verksamhetsområden som till exempel stationsområdet.

Översiktsplanens riktlinjer är bland annat att utveckla stationsområdet som verksamhetsområde.

Stationsområdet utgör enligt översiktsplanen en av fyra miljöer som är viktiga för den lokala kulturmiljövården i tätorten.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Beskrivning av planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser

Bildande av nya fastigheter

Planen medger att ett antal fastigheter för verksamheter kan avstyckas från stamfastigheten Ödeshög 19:2.

I den norra delen kan en fastighet bildas kring den befintliga transformatorstationen.

En fastighet för en återvinningsstation eller verksamheter bildas i den norra delen av del av Ödeshög 19:2 och del av Modellen 1.

I delen mellan Kungsvägen och Verkstadsgatan kan det bildas upp till åtta nya fastigheter efter verksamheternas behov.

Kommunen ska ta initiativ för lantmäteriförrättning för bildande av nya fastigheter inom planområdet.

Fastighetsreglering av befintliga fastigheter

Planen innebär att kvartersmark bildas norr om Verkstadsgatan. Denna kvartersmark avses tillföras fastigheterna inom kvarteret Sågaren från kommunens fastighet Ödeshög 19:2.

Planen innebär att kvartersmark väster om fastigheten Ödeshög 1:15 och 1:22 som används för in- och utlastning, tillförs fastigheterna genom reglering från kommunens fastighet Ödeshög 19:2.

Planen innebär att kvartersmark söder om fastigheten Hejaren 4 tillförs Hejaren 4 från kommunens fastighet Ödeshög 19:2.

Fastigheten Ödeshög 1:106 kan enligt planen utökas genom att mark tillhörigt kommunens fastighet Ödeshög 19:2 tillförs.

Regleringarna kan ske samordnat och på kommunens initiativ eller utlösas i samband med bygglovsprövning.

För att genomföra ovanstående fastighetsregleringar krävs att tre angränsande tomtindelningsplaner upphävs i samband med att detaljplanen antas. Tomtindelningarna kommer att upphävas i sin helhet och en underrättelse skickas vid antagandet av detaljplanen till lantmäteriets fastighetsinskrivning.



Kvartersmark som kan tillföras befintliga fastigheter är markerat i rött och med röd pil i kartan.

Bildande av servitut

Servitut för in- och urlastning kan bildas till förmån för fastigheterna Ödeshög 1:15 och 1:22. Servitutet belastar en eller flera av de fastigheter som bildas öster om den nya gatan mellan Kungsvägen och Verkstadsgatan. Servitut för in- och utfart kan bildas inom kvartersmarken i Stråtomtagatans förlängning. Servitutet tjänar den genom reglering utökade fastigheten Ödeshög 1:106 eller den nya fastighet som bildas kring godsmagasinet och belastar någon av dessa två framtida fastigheter.

Bildande av ledningsrätter

Ledningsrätter kan komma att bildas inom kvartersmark för befintliga och framtida ledningar inom de u-områden som lagts ut i planen.

Planekonomi

Kostnaderna för att upprätta detaljplanen erläggs av kommunen. Kostnaderna kommer sedan ingå i markpriset. Alternativt kommer kommunen ta ut en planavgift i samband med bygglovsprövning.

Planeringsförutsättningar

Plandata

Stationsområdet är relativt centralt beläget inom Ödeshögs tätort. Avståndet till Ödeshögs centrum är cirka 400 meter.

Planområdet avgränsas mot söder av Kungsvägen, mot väster av allmän platsmark öster om Verkstadsgatan, mot norr av kvarteren Sågaren och Hejaren, mot norr av Fabriksvägen och mot öster av kvartersmark mellan Fabriksvägen och Kungsvägen. Till planområdet hör också fastigheten Ödeshög 1:42, beläget utmed Stråtomtagatan.

Planområdet ägs i huvudsak av Ödeshögs kommun samt privata fastighetsägare (Ödeshög 1:106) och Ödeshög 1:42.

Planområdets areal är cirka 2,4 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

”Framtid Ödeshögs kommun, Översiktsplan 2010 – 2030” anger bl a att verksamheter bedöms som mest lämpliga att utveckla inom tätorten Ödeshög. Översiktsplanens huvudstrategi för verksamheter är att dessa utvecklas inom befintliga verksamhetsområden som t ex stationsområdet. Översiktsplanens riktlinjer är bl a att utveckla stationsområdet som verksamhetsområde.

Stationsområdet utgör enligt översiktsplanen en av fyra miljöer som är viktiga för den lokala kulturmiljövården i tätorten.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet innehåller ett antal gällande detaljplaner enligt kommunens beteckningar.

- 230. Fastställd 1953-05-30. Planen omfattar stationsområdet mm med markanvändning för järnvägsändamål, småindustri mm.
- 295. Fastställd 1960-01-29. Planen omfattar markanvändning för industri och allmän platsmark.
- 307. Fastställd 1961-04-04. Planen omfattar bl. a. markanvändning för gator (Kungsvägen) och markanvändning för bostäder samt samlingslokaler och dylikt.
- P 94/6. Laga kraft 1991-08-13. Planen omfattar markanvändning för småindustri och handel.
- P 97/1. Laga kraft 1995-07-13. Planen omfattar markanvändning för industri och transformatorstation.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2016-11-03 gett byggenheten i uppdrag att inleda prövning av ny detaljplan för del av fastigheten Ödeshög 19:2 m fl. (gamla järnvägsområdet) i Ödeshög.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Natur

Mark, vegetation och naturmiljö

Marken inom planområdet är relativt plan med mindre nivåskillnader mot Kungsvägen och utmed den tidigare banvallen.

Den vegetation som finns inom planområdet består av ett antal självetablerade lövträd, sex planterade lövträd, tre tallar samt sly inom den tidigare banvallen. Området är i övrigt i huvudsak gräsplanterat och grusbeklätt. De sex medelstora lövträden i den västra delen av planområdet har planterats i en rad utmed Kungsvägen. De bör om möjligt bevaras.

Park, lek och rekreation

Väster och nordväst om planområdet samt inom västra delen av planområdet finns ytor avsatta för park och rekreation.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning som grund för planarbetet har skett under december 2017 av WSP Samhällsbyggnad.

Jorden består överst av fyllnadsmaterial eller mulljord som via ett lager av mullhaltig sand eller silt överlagras växelvisa lager av silt, lera och sand. Lagringstätheten är mycket lös till lös de översta fyra metrarna för att därunder övergå till medelfast till fast lagring. Avvikelse förekommer i form av mycket lös till lös lagringstäthet på större djup.

Inför schaktning och bortforsling av massor från området rekommenderas kontroll av att avfallsmottagaren kan och har tillstånd att ta emot massor med redovisade föroreningshalter (med riktvärden högre än för MKM). Om massorna planeras att användas för anläggningsändamål, rekommenderas att kontakt tas med kommunens miljö- och byggförvaltning, då halter över riktvärden för mindre än ringa riska (MRR) förekommer.

Grundvattennivåer är uppmätta inom nivåerna + 129,1 till + 129,5, vilket är relativt höga nivåer. Grundvattennivåerna varierar dock med årstid och nederbörd.

Grundläggning ska enligt rekommendationerna utföras och kontrolleras i Geoteknisk kategori 2 och Säkerhetsklass 2.

Grundläggning av byggnader med begränsad last bedöms kunna utföras med plattor och/eller sulor på konventionellt sätt på naturligt lagrad jord via packad fyllning eller urgrävning.

På grund av litet djup till grundvattenytan ska konstruktioner uppföras vattentäta vid byggnader med källare.

Kompletterande geotekniska undersökningar och geotekniska rekommendationer bör ske innan detaljprojektering/byggnation påbörjas.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens databas och karta för potentiellt eller konstaterat förorenade områden finns en registrering inom stationsområdet. Efter järnvägens nedläggning användes stationshuset för annan verksamhet.

Verksamheten bedrevs med tillstånd 1977/78 och 1983. Efter att stationshuset brann 1980 upphörde verksamheten på denna plats. I samband med släckningsarbetet hittades cyanid.

På grund av den korta verksamhetstiden och att verksamheten bedrivits i liten skala är troligtvis föroreningsnivån låg. Spridningsförutsättningarna bedöms som små. Känsligheten bedöms som måttlig och skyddsvärdet som lågt. Den samlade bedömningen har blivit riskklass 4, liten risk.

En miljöteknisk undersökning av planområdet har skett av WSP Environmental Sverige under november – december 2017 med provtagning i sammanlagt åtta punkter. Rapporten innehåller förutom provresultat och analys även en förenklad riskbedömning.

Analysresultatet för jord visar att inga halter överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för ”Mindre känslig markanvändning” (MKM) medan riktvärden för ”Känslig markanvändning” (KM), överskrider för ämnena arsenik, barium, koppar, bly, kvicksilver, och PAH, företrädesvis i områdets södra delar. Föreslagen markanvändning innebär MKM.

Inför schaktning och bortforsling av massor från området rekommenderas kontroll av att avfallsmottagaren kan och har tillstånd att ta emot massor med redovisade föroreningshalter (med riktvärden högre än för MKM). Om massorna planeras att användas för anläggningsändamål, rekommenderas att kontakt tas med kommunens miljö- och byggförvaltning, då halter över riktvärden för mindre än ringa riska (MRR) förekommer.

Analysresultatet för grundvatten visar förhöjda halter av kadmium, nickel, zink och arsenik, jämfört med SGU:s bedömningsgrunder i alla tre provtagningspunkter. Grundvattnet i området används inte och planeras inte användas för dricksvattenändamål varför känsligheten för grundvatten bedöms som måttlig. Då grundvatten är en skyddsvärd naturresurs bedöms grundvattnets skyddsvärde inom området som stort.

Gränsande till planområdet i norr och söder finns planlagd mark för industriändamål. Områdena innehåller eller har innehållit verksamheter där olika slag av föroreningar kan påverka eller ha påverkat jord och grundvatten även i det aktuella planområdet. Analysresultat från provtagningarna motsäger inte detta.

Förekommande jordarter med relativt låg genomsläpplighet samt riktningen på grundvattenrörelserna gynnar inte spridningen av föroreningar till planområdet.

En kompletterande provtagning av grundvatten med avseende på klorerade alifater utfördes av WSP under hösten 2018. Analysresultaten visar att klorerade alifater eller dess nedbrytningsprodukter inte förekommer i halter över laboratoriets rapporteringsgräns.

En samlad bedömning är att riskerna för negativ påverkan på människa och miljö bedöms som små till måttliga.

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. I närheten av planområdet finns fornlämningarna RAÄ 17:1, 18:1, 109:1 och 118:1, som betecknar olika typer av förhistoriska gravar. Den närmaste ligger cirka 100 meter från planområdet.

Tidigare verksamhet – stationsområde med järnväg

Större delen av planområdet har tidigare utgjort stationsområde för tätorten Ödeshög.

Fågelsta – Vadstena – Ödeshög Järnväg utgjorde en smalspårig järnväg.

Delen Vadstena - Ödeshög öppnade för trafik 1888. Persontrafiken upphörde 1958 och godstrafiken upphörde 1983.

Delen Vadstena – Fågelsta är nedlagd för allmän trafik, dock används sträckan som museijärnväg.

Järnvägsnätet i västra Östergötland hade förbindelse via stambanan, dels i Fågelsta, dels via järnvägen Hästholmen – Mjölby.

Befintlig bebyggelse

Det tidigare magasinet får fortsatt användning för Lysings Persienttjänst & Markis AB. Dess karaktär som godsmagasin bör finnas kvar. Detta sker genom byggnadens volym, höjd, taklutning och fasadbeklädnad i allt väsentligt inte ändras.

För fastigheten Ödeshög 1:106 anpassas planens bestämmelser så att byggnaden kan ligga kvar.

Samlingslokalen inom Ödeshög 1:42 används som ortens biograf.

Beteckningen B, C och K innebär att fastigheten får användas för bostäder, butiker, kontor eller dylikt.

En transformatorstation i norra delen av planområdet och en i den västra delen ges markanvändning för tekniska anläggning.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns inom Ödeshögs centrum, cirka 400 meter sydost om planområdet.

Byggnadskultur

Inga äldre byggnader eller lämningar av tidigare byggda miljöer finns inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Kungsvägen och Verkstadsgatan är de gator som i huvudsak försörjer planområdet. Till detta kommer Nygatan och Fabriksvägen i norra delen av

planområdet. En senare tillkommen ”smitväg” förbinder Kungsvägen med Verkstadsgatan centralt inom planområdet.

Kungsvägen har trottoar på sin södra sida. I övrigt sker gång- och cykeltrafik blandat med körtrafik.

Hastigheten på Kungsvägen är i den östra delen 30 km/tim. I övrigt råder begränsningen 50 km/tim.

Parkering, utfarter

In- och utfarter till planområdet är oreglerat. I Stråtomtavägens förlängning finns en in- och utfart från stationsområdet.

En mindre markparkering finns i anslutning till denna in- och utfart.

Till fastigheterna Ödeshög 1:15 och 1:22 finns en oreglerad inlastningsväg inom kommunal mark.

Till fastigheten Hejaren 4 finns en oreglerad tillfart och parkering inom kommunal mark i läge för den tidigare järnvägsbanken.

Störningar

Vägtrafikbuller

Vägtrafikbuller från planområdet mot omgivande bostäder bedöms inte nå över gällande riktlinjer.

Trafikbuller från Kungsvägen och Verkstadsgatan in mot planområdet bedöms inte nå över gällande riktlinjer.

Bedömningarna grundas på motsvarande kända situationer där trafikmängd och andra förhållande är jämförbara.

Buller från verksamheter

Buller från verksamheterna inom planområdet mot omgivande bostäder bedöms inte nå över gällande riktlinjer. Särskild uppmärksamhet ägnas den planerade återvinningsstationen så att den inte påverkar närboende med buller. Detta kan ske genom att vid behov uppföra bullerskyddande plank samt genom planering av verksamhetens innehåll och öppethållande.

De verksamheter som etableras i området ska vara av sådan art att de inte medför störningar för omgivningen. Avståndet från planerade byggnader inom planområdet till bostadsbyggnader är cirka 30 meter. Om riktlinjer för industribuller tillämpas begränsas ljud från t ex fläktar så att närliggande bostäder inte bedöms störas.

Farligt gods

Kungsvägen är inte avsedd för transporter av farligt gods. Farligt gods kan förekomma till industrier utmed Verkstadsvägen.

De verksamheter som planeras inom planområdet bedöms hantera farligt gods i begränsad utsträckning och i enlighet med de tillstånd som eventuellt krävs för verksamheten.

Sammantaget bedöms transporter med farligt gods till eller i anslutning till planområdet utgöra en begränsad risk för omgivningen.

Trafiksäkerhet

Vid den planerade återvinningsstationen i anslutning till korsningen mellan Fabriksvägen och Nygatan föreslås ett utfartsförbud för tomten närmast korsningen. Utfartsförbudet föreslås inte utökat till återvinningsstationen, däremot föreslås att in- och utfart till densamma anvisas tydligt. Avståndet till in/utfart till återvinningsstationen och korsningen är 25-30 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nätägare för vatten och avlopp är Ödeshögs kommun. Allmänna ledningar för vatten och avlopp finns i delar av Kungsvägen, Verkstadsgatan och Bryggarevägen (öster om planområdet) samt centralt i planområdet inom oexploaterad mark.

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

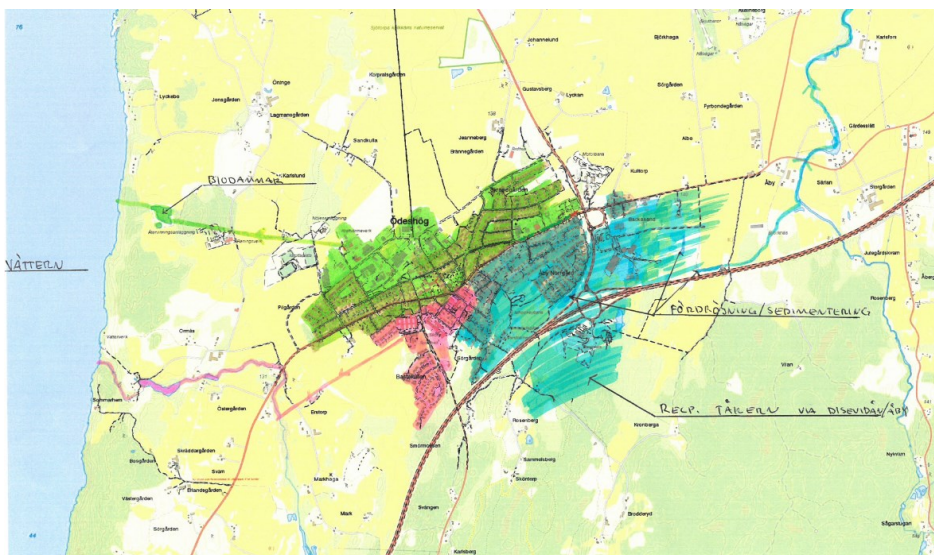
Dagvatten

En större del av planområdet består av grusade partier och gräs medan en mindre del är hårdgjord med asfalt. Områdets jordarter medger inte infiltration av dagvatten i någon större utsträckning. Dessutom är grundvattennivån så hög att dagvattenmagasin under mark inte får avsedd effekt. Eventuell lokal fördröjning av dagvatten bör därför ske genom översilning till grus- eller gräsytor inom kvartersmark, taktäckning med så kallade sedumtak eller genom tillfällig uppsamling inom allmän platsmark, till exempel i svackdiken.

Ledningar för dagvatten finns utbyggda och är väl dimensionerade (400) 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 gator samt gång- och cykelvägar inom planområdet, avleds till kommunens dagvattenledningar.



Avrinningsområden i Ödeshög. Planområdet ligger inom det gröna avrinningsområdet.

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. En transformatorstation finns i den norra delen av planområdet.

Tele

Nätägare för fibernät är kommunen. Driften utförs av Itsam. Telenät ägs av Scanova.

Avfall

Avfallshantering sköts genom Ödeshögsbostäder.

Medverkande tjänstemän

Rebecka Bäck, Plan- och byggchef, Ödeshögs kommun

Planförfattare

Arkitekt Börje Mathiasson, Formiloge AB, har varit kommunens konsult i planarbetet.