



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Domaren 1 m.fl., ny vårdcentral, i Ödeshög

Antagen av:	Samhällsbyggnadsnämnden
Datum:	2023-09-20 (laga kraft 2023-10-20)
Diarienummer:	SBN 2021/162
Dokumentansvarig:	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Version	Antagandehandling

Innehåll

1	Planens bakgrund och syfte	4
1.1	Planhandlingar	4
1.2	Planprocess.....	4
1.3	Plan- och bygglagen	5
2	Plandata	5
2.1	Lägesbestämning, avgränsning	5
2.2	Areal	5
2.3	Markägförhållanden	5
3	Tidigare ställningstaganden	6
3.1	Översiktsplan	6
3.2	Stadsplan och gällande detaljplaner	8
4	Plankarta och bestämmelser	9
4.1	Förklaring av planbestämmelserna	9
4.2	Allmän platsmark	10
4.3	Egenskapsbestämmelser	11
4.4	Illustrationsplan	13
5	Planens konsekvenser	14
5.1	Undersökning av betydande miljöpåverkan	14
5.2	Störningar	14
5.3	Tillgänglighet	14
5.4	Barnperspektivet	15
6	Förutsättningar.....	16
6.1	Mark och geoteknik	16
6.2	Riksintressen.....	17
6.3	Vatten	17
6.4	Stadsbild	18
6.5	Fornlämningar och arkeologi.....	21
6.6	Gator och trafik.....	22
6.7	Teknisk försörjning	24
7	Genomförande av detaljplanen	25
7.1	Organisatoriska frågor	25
7.2	Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	26
7.3	Ekonomiska frågor	27
7.4	Tekniska frågor	27
8	Medverkande tjänstepersoner.....	28

1 Planens bakgrund och syfte

Region Östergötland ansökte i december 2021 om planbesked för att inom fastigheten Domaren 1 och 7 kunna uppföra en ny vårdcentral. Den 14:e januari 2022 gav samhällsbyggnadsnämnden positivt planbesked till Region Östergötland, samt gav samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med ny detaljplan för ändamålet.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheten att uppföra en ny vårdcentral vid Klubbgatan och Per Brahevägen, samt förse polishuset med en flexibel användning genom att tillåta vård, centrum och bostäder på central plats i Ödeshög. Det centrala läget gör gestaltningen viktig och den nya byggnaden ska ge ett arkitektoniskt tillskott till centrum. En vårdcentral i centralt läge tillskapar rörelser av människor i omgivande kvarter, samtidigt som höga krav ställs på tillgänglighet och parkering. Detaljplanen syftar därför även till att hitta nya lösningar för parkering till centrums besökare samt vårdcentralens besökare.

1.1 Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Exploateringsavtal

1.2 Planprocess

Planförslaget handläggs genom ett så kallat standardförfarande då förslaget till detaljplan anses vara förenligt med översiktsplanen och anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan.



Bild 1 Illustration över detaljplanprocessen. Röd markering visar på att detaljplanen är inför antagande.

1.3 Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2022. Plankartan är upprättad enligt Boverkets föreskrift om detaljplan (BFS 2020:5), bestämmelsekatalog 2022. Planbeskrivningen är upprättad enligt Boverkets föreskrift och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

2 Plandata

2.1 Lägesbestämning, avgränsning

Planområdet är centralt beläget i Ödeshög, mellan Klubbgatan och Per Brahevägen (tidigare "gamla-posten"-parkeringen). På platsen finns i dag två byggnader, transformatorstation samt parkeringsytor.



Bild 2 Fågelperspektiv över planområdet. Vit-streckade linje markerar planområdet.

2.2 Areal

Planområdet omfattar en areal om cirka 7 000 m².

2.3 Markägförhållanden

Hela fastigheten Domaren 1 samt del av fastigheterna Domaren 5 och 7 samt del av Ödeshög 19:2, Handelsman Johanna 3 och 4 omfattas av detaljplanen. Fastigheten Domaren 5, Handelsman Johanna 4 och Ödeshög 19:2 ägs av Ödeshögs kommun. Ödeshögsbostäder äger Handelsman Johanna 3 och Domaren 1 och 7.

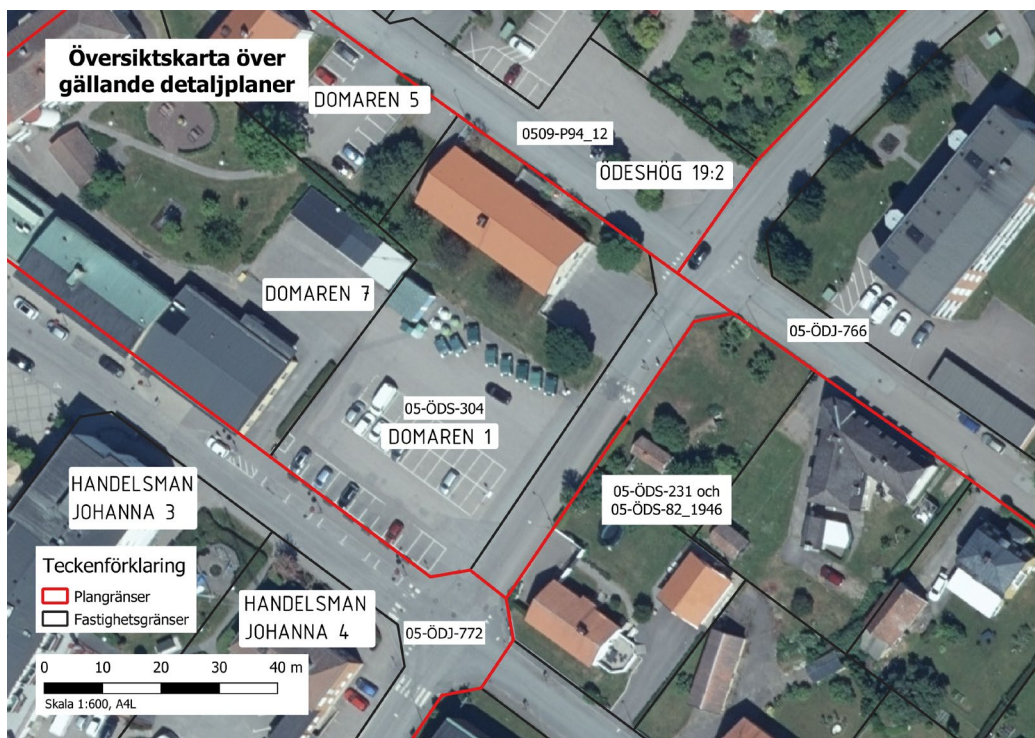


Bild 3 Utdrag från kommunens karta. Översigtskarta som visar gällande detaljplaner avgränsade med röda linjer samt angivna med plannummer. I grunden visas flygfoto samt fastighetsgränser med svarta linjer, inklusive fastigheternas beteckning.

3 Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 14:e september 2020, Översiktsplan – 6000 invånare. I översiktsplanen beskrivs intentionerna om ett attraktivare centrum där en förädling och förtätning av centrum kan öka attraktiviteten genom att så många funktioner som möjligt samlas och koncentreras runt torget. Med fler människor som rör sig på och kring torget ökar tryggheten samtidigt som underlaget för servicen ökar. En vårdcentral i kvarteret Domaren skulle kunna ge positiva tillskott till centrum. Den regionala närvaron i kommunen har också lyfts i översiktsplanen som något att utveckla. Att regionen vill lokalisera sig centralt i Ödeshög ger centrum en långsiktig aktör som bidrar positivt till sin omgivning. Planförslaget anses därmed förenlig med gällande översiktsplan.

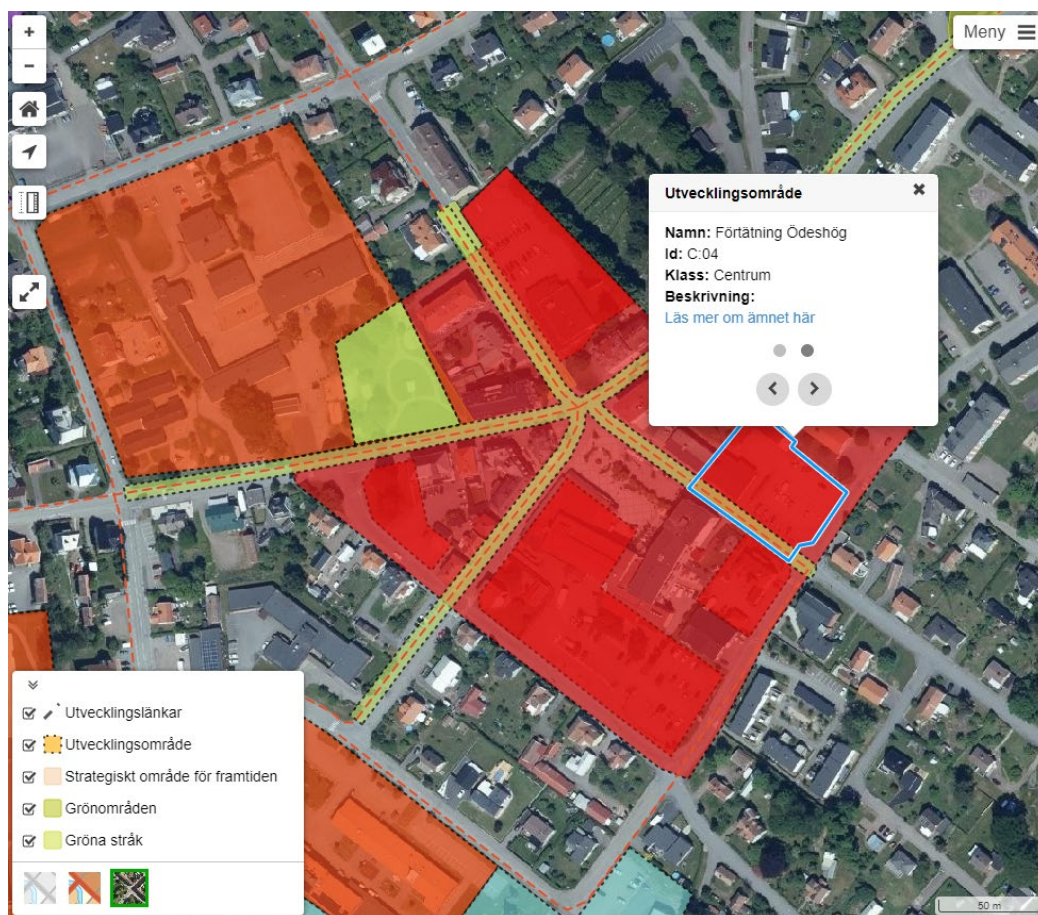


Bild 4 Utdrag från kommunens översiktsplan. I rött utvecklingsområde Centrum Ödeshög samt förtätning centrum. Läs mer om översiktsplanen på oversiktsplan.odeshog.se.

3.2 Stadsplan och gällande detaljplaner

Det aktuella planområdet omfattas idag av flera detaljplaner. Kvarteret Domaren omfattas främst av en ändring av stadsplan från 1960, *Ödeshög samhälle*. I stadsplanen är kvarteret utpekade för allmänt ändamål samt bostäder. Kringliggande gator är utpekade som allmän plats fördelat mellan flera olika angränsande detaljplaner. Samtliga detaljplaner har utgången genomförandetid.

3.2.1 Stadsplan för kvarteret Domaren (05-ÖDS-304)

Stadsplanens syfte var att möjliggöra för ny byggnad åt banken och polisstation samt annan kommunal förvaltningsbyggnad. Stadsplanen fortsätter att gälla för kvartersmark (bostäder) inom Domaren 1 och 7, samt allmänplats gata för Storgatan och korsningen Tingshusgatan.

3.2.2 Stadsplan för kvarteret Riddaren m.fl. (05-ÖDJ-772)

Syftet med stadsplanen var att uppföra sammanbyggda byggnadsvolymer för nya lokaler innehållande livsmedelsbutik, systembutik, bibliotek, folktandvård med mera. Stadsplanen från 1983 fortsätter gälla inom kvartersmark (bostäder, handel och allmänt ändamål) samt allmän plats för gata. Enbart en liten del av Klubbgatan och korsningen mot Per Brahevägen ersätts av den nya detaljplanen.

3.2.3 Stadsplan för kvarteret Skeppet (05-ÖDJ-766)

Stadsplanen ändrades för kvarteret efter att en gammal industribyggnad rivits och behov fanns av bostäder nära centrum. Planen fortsätter att gälla utan förändringar inom kvartersmark (bostäder). Endast korsningen Tingshusgatan-Per Brahevägen tas med i nya detaljplanen, men ges samma användning allmän plats gata.

3.2.4 Detaljplan för del av kvarteret Ankaret (0509-P94_12)

Detaljplanens syfte var att bevara befintlig värdefull bebyggelse och hindra att densamma förvanskas i sin karaktär och anpassning till omgivningen. Endast området för parkering samt en bit av Tingshusgatan kommer ersättas av den nya planen. Kvartersmarken för församlingshemmet samt bostadsbebyggelsen med sitt skydd för värdefull bebyggelse fortsätter gälla.

4 Plankarta och bestämmelser

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområde. Plankartan omfattar det område inom vilken detaljplanens bestämmelser gäller.

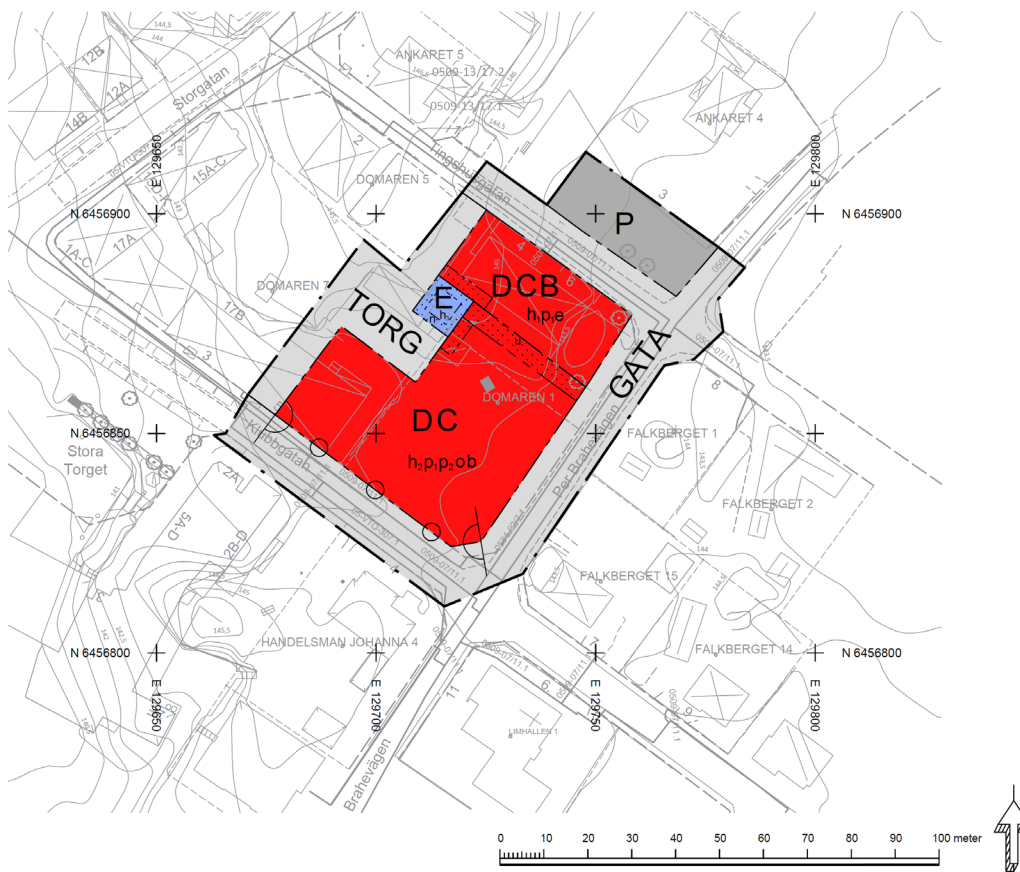


Bild 5 Utdrag från detaljplanekartan.

4.1 Förklaring av planbestämmelserna

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa syftet med planen och kortfattat beskriva platsens och omgivningens förutsättningar, samt beskriva motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

4.2 Allmän platsmark

4.2.1 Gata

Användningen GATA anger markanvändning för allmän körtrafik. Befintliga gator regleras som gata med innebörden lokalgata. Inom användningen ryms även andra funktioner kopplade till gaturummen, så som gång- och cykelväg samt gatuparkering.

Befintlig gatustruktur (Tingshusgatan, Per Brahevägen och Klubbgatan) planläggs som gata. På Klubbgatan anläggs tillgänglighetsanpassad parkering samt möjligheter för av- och påstigning planeras direkt framför huvudentrén till vårdcentralen samt utrymme för eventuell framtida busshållplats.

4.2.2 Torg

Användningen TORG används för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. I användningen ingår även komplement som behövs för torgets funktion.

För att säkerställa framkomlighet och allmänhetens tillgänglighet bakom vårdcentralen har användningen torg använts. Inom torg kan man lägga parkeringar, cykelparkeringar och barnvagnsparkeringar till centrum och vårdcentralen och samtidigt arbeta med gestaltning av platsen.

4.2.3 C – Centrum

Användningen centrum (C) ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Planområdets centrala läge i Ödeshög gör platsen attraktiv för många olika typer av verksamheter, samt att det på platsen idag finns polishus. Platsen kan i framtiden komma att behöva nyttjas till något annat ändamål än vårdcentral och/eller polishus varvid användningen centrum och bostäder.

4.2.4 D - Vård

Användningen vård (D) ska tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen.

För att möjliggöra för att platsen kan användas för andra regionala ändamål anges användningen vård. För att göra plats åt den nya vårdcentralen rivs det gamla posthuset, transformatorstationen flyttas och en garagelänga rivs.

4.2.5 E - Transformatorstation

Användningen Tekniska anläggningar (E) kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar, även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Inom planområdet finns idag en transformatorstation som kommer att behöva flyttas för att möjliggöra en rationell parkeringsyta. Anläggningen behöver dock finnas kvar i närområdet, så nytt område för transformatorstationen har tagits med i planen. Normal storlek på markanspråk för transformatorstation är ett utrymme på 10x10 meter (byggnadens storlek 3x3m), vilket ritats in på plankartan. Parkering är inte tillåten närmare än 2 meter från transformatorstationen. Byggnader är inte tillåtet närmare än 5 meter från E-området.

4.2.6 P - Parkering

Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen.

För att säkra tillgång till parkering för besökare i området har ett område norr om Tingshusgatan tagits med i planen. Området ägs av kommunen och utgör kvartersmark och används redan idag för allmänparkering. Angränsande fastighet har in- och utfart över ytan. För att säkerställa att ytan i framtiden fortsätter finnas tillgänglig för parkering föreslås området utgöra kvartersmark för parkering även i denna detaljplan. Uppskattningsvis ryms här uppemot 20 parkeringsplatser om man snedställer och har separat in- och utfart. Utöver dessa kan parkering för vårdcentralens verksamhet möjliggöras inom fastigheten enligt *Bild 6, Illustrationsplan för fastigheten Domaren 1*.

4.2.7 B - Bostad

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Polishuset förses med användningen B för att möjliggöra ombyggnad till bostäder.

4.3 Egenskapsbestämmelser

Bestämmelser som preciserar och beskriver vad som krävs för att göra marken lämplig för det som planeras, både inom allmän plats och kvartersmark.

4.3.1 Utformning av allmän plats

Kommunen kan reglera hur en allmän plats ska utformas med bestämmelser om utformning av allmän plats, för att styra vilka ändamål som ska finnas och hur platsen ska utformas. Syftet med denna bestämmelse är att skapa en viss karaktär och säkerställa att parkeringar finns på platsen.

Justeringar kan komma att behöva göras i trafikföreskrifter för att tillskapa tillgänglighetsanpassad parkering vid entrén till vårdcentralen. Antal parkeringsplatser

som ryms är beroende på nyttjandegraden av byggrätten inom fastigheten Domaren 1 och illustreras i bild 6.

4.3.2 In- och utfarter

Tomter ska enligt plan- och bygglagen utformas så att de är lämpliga för sitt ändamål. Utformning av in- och utfarter av särskild stor vikt för utryckningsfordon som behöver tydlig framkomlighet.

Längs kvartersmark mot Klubbgatan gäller in- och utfartsförbud, samt runt hörnet mot Per Brahevägen. Förbudet är utsatt för att säkerställa att det längs med Klubbgatan går att ha tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser samt angöringszon för taxi och färdtjänst, samt att utfart inte tillskapas för nära korsningsläget (Klubbgatan-Per Brahevägen).

4.3.3 Utnyttjandegrad och begränsning av markens utnyttjande

För nya vårdcentralen finns byggrätt på hela fastigheten, cirka 1900 kvadratmeter, vid placering av byggnaden i fastighetsgräns mot Klubbgatan och 1 meter från fastighetsgräns i övrigt. Polishuset har en bestämmelse om byggrätt på 50% av fastighetsarean inom användningsområdet och att byggnaden får placeras minst 1 m. från fastighetsgräns. Exploateringen behöver klara det parkeringsbehov som uppstår för verksamheten inom den egna fastigheten. Alternativt kan parkeringsavtal tecknas för att säkerställa tillgången till parkeringsplatser på annan fastighet.

4.3.4 Höjder och takvinkel på byggnadsverk

Högsta tillåtna nockhöjd på vårdcentralen är 14 meter, tillsammans med en taklutning på 7 grader.

Polishuset har bestämmelser om 11 m nockhöjd för att möjliggöra bostäder på 3 våningar, men samtidigt visa en tydlig hierarkiskillnad med vårdbyggnaden. Polishuset har ingen bestämmelse om taklutning.

Transformatorstationen har en bestämmelse om 4 meter nockhöjd.

4.3.5 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Mellan gränsen för vårdcentralen och polishuset ligger ett område reserverat för underjordiska ledningar.

4.3.6 Placering och utförande

För att skapa ett tydligt gaturum och skapa plats på insidan av kvarteret föreskriver detaljplanen att byggnaden ska placeras i fastighetsgräns mot Klubbgatan, samt att Huvudentré ska finnas åt detta håll. Vårdcentralen ska placeras nära utmed Klubbgatan för att frigöra så mycket yta som möjligt för torg och parkering på baksidan av byggnaden. Både polishuset och vårdcentralen har en bestämmelse om att byggnad får placeras 1 m från fastighetsgräns i övrigt.

Huvudentrén ska placeras vänd mot torget i Ödeshög. Det ska vara tydligt vilken entré som är huvudentré. Från det inre torget med parkering bör en sekundär mer privat

entré placeras. Utgångspunkten är att alla entréer ska vara tillgänglighetsanpassade och nås utan trappsteg eller separata ramplösningar.

4.3.7 Markens anordnande och vegetation

För att säkerställa åtkomst till transformatorstationen reglerar detaljplanen att parkeringar inom E-området inte får placeras närmare än 2 meter från byggnaden.

4.4 Illustrationsplan

Illustrationsplan för fastigheten Domaren 1. Stor bild visar placering av vårdcentral, angöring samt parkeringsplatser. Byggnader i brunt, gata, parkering och torgyta i grått. Gräsytor i ljusgrönt och träd i rund mörkgrön yta och rosa. Illustrerade parkerade bilar i blått. Liten bild visar helt utbyggd byggrätt av vårdcentral, angöring samt parkeringsplatser. Illustrationerna visar på en tänkt utformning utifrån detaljplanen samt en genomförd förstudie för vårdcentralsbyggnaden och kommer troligtvis att justeras vid en detaljprojektering av området.

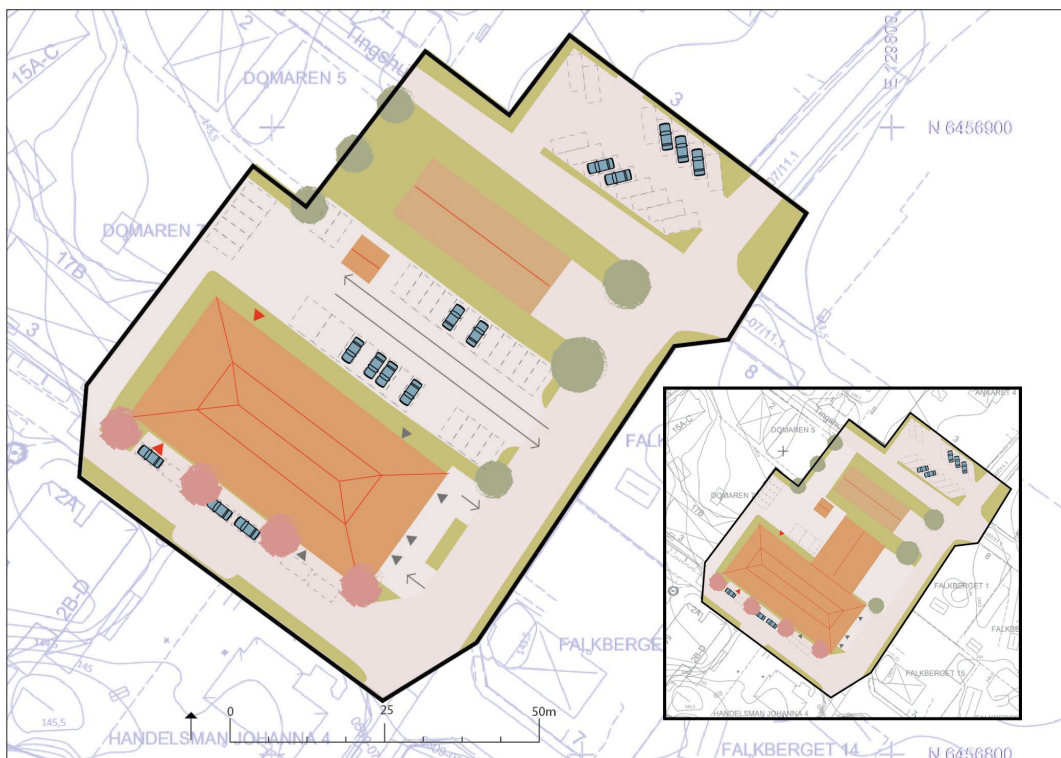


Bild 6 Illustrationsplan för fastigheten Domaren 1. Stor bild visar placering av vårdcentral, angöring samt parkeringsplatser. Liten bild visar helt utbyggd byggrätt av vårdcentral.

5 Planens konsekvenser

5.1 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan syftar till att upptäcka eventuella risker och konflikter mellan önskemålen om exploatering och miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser. Undersökningen ska utgöra underlag för kommunens beslut om en miljöbedömning ska utföras för detaljplanen. Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Kommunen ska bedöma om någon enskild eller flera aspekter tillsammans kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedöms planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan hanteras miljöfrågorna inom ramen för detaljplanearbetet. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkans skall enligt 6 kap Miljöbalken (1998:808) en strategisk miljöbedömning göras.

Ödeshögs kommun har en framtagna checklista för att undersöka om planen har en betydande miljöpåverkan. Undersökningen och finns att läsa i sin helhet i separat handling *Undersökning om betydande miljöpåverkan.pdf*.

5.1.1 Sammanvägd bedömning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att effekterna av detaljplanens genomförande innebär liten påverkan på miljön och omgivningen. Tillkommande verksamheter bidrar till att uppfylla både regionala och kommunala mål om ett levande Ödeshög med god tillgång till vård, samt möjliggör för en annan utformning av platsen. Området är sedan länge ianspråktaget och ett väl integrerat kvarter i staden. På platsen finns all teknisk infrastruktur som krävs vid nybyggnation och mycket lite växtlighet. Fornlämningen som berör området hanteras genom arkeologiska undersökningar som beslutas av länsstyrelsen. Inga riksintressen finns i direkta närområdet. Planen bedöms därmed inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

5.2 Störningar

5.2.1 Vägtrafikbuller

Konsekvensen av detaljplanen är att trafikflöden till och från vårdcentralen utmed Klubbgatan, Per Brahevägen samt Tingshusgatan endast påverkas lite. Då platsen idag utgörs av parkering tros inte flödena förändras i någon större utsträckning.

5.3 Tillgänglighet

Då den yttre miljön inom planområdet i stort sett är plan är förutsättningarna för personer med nedsatt rörelseförmåga att vistas inom planområdet goda. I samband med förnyelse av markbehandlingen i området ska god tillgänglighet till entréer säkerställas och framkomlighet för alla tryggas. Klubbgatan utökas med HCP-plats samt angöring för taxi/färdtjänst. Krav på tillgänglighet för byggnader provas i samband med

bygglov. En färdtjänstzon bör vara utformad så att det finns gott om plats för i och urlastning både bredvid och bakom fordonet.

På "gamla posten"-parkeringen finns idag 34 parkeringsplatser. Inom området kommer det fortsättningsvis gå att parkera i viss omfattning. Inom planområdet finns vårdcentralens besöksparkering som även kommer kunna användas av besökare till centrum. Det bedöms också kunna tillskapas ytterligare parkeringsplatser i centrum som motsvarar behoven både med bil och cykel och för arbetspendling. Vid entrén till vårdcentralen kommer nya parkeringsplatser för rörelsenedsatta tillskapas.

5.4 Barnperspektivet

En viktig del i barnperspektivet och social hållbarhet är betydelsen av att verka för ett inkluderande gaturum där det finns trygghet och tillhörighet. Även barn och ungdomar besöker vårdcentralen, oftast i sällskap av en vuxen. För att skapa förutsättningar för att barn och unga ska känna sig attraherade av utomhusmiljön måste den fysiska miljön planeras utifrån barnets perspektiv. Genom att minska de barriärer som trafiken skapar ökas barn och ungas rörelsefrihet. En lösning för att minska barriärerna kan vara att separera gång-, cykel- och biltrafik från varandra. Ambitionen är att gaturum i centrala lägen utformas så att fordon håller låga hastigheter.

6 Förutsättningar

6.1 Mark och geoteknik



Bild 7 Bild över befintlig parkeringsyta och den sparsamma vegetationen. Bilden är tagen ovanifrån korsningen Klubbgatan och Per Brahevägen.

6.1.1 Mark och vegetation

Området består främst av en öppen hårdgjord yta. Runt polishuset mot Tingshusgatan finns viss växtlighet, gräsytor, buskar samt mindre träd.

Öster om polishuset mot Per Brahes gata finns två träd som ska om möjligt sparas för att främja en grön stadsbild.

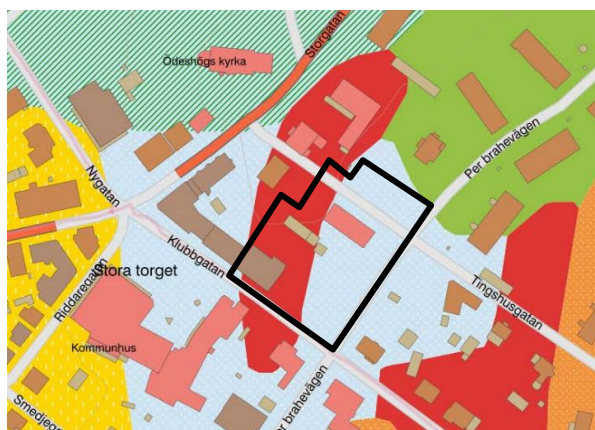


Bild 8 Utdrag från SGU kardatabas som visar jordarter i området (2022-03-24). Det röda området utgör berg och det ljusblå med prickar är sandig morän.

6.1.2 Geotekniska förhållanden

Enligt SGU's kartvisare för jordarter utgörs marken inom planområdet av sandig morän samt berg, vilket borde ge goda grundläggningsförhållanden. Sandig morän har oftast goda dräneringsegenskaper.

6.1.3 Radon

Bindande gränsvärden för radon finns till exempel i Boverkets byggregler (BBR). Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³. Byggherren ansvarar för att dessa regler uppfylls.

Sandig morän, som är Sveriges vanligaste jordart, har en mer begränsad genomsläpplighet för transport av jordluft. Detta innebär att moräner vid normala radonhalter i jordluften inte bedöms vara högriskjordarter för markradon.

6.1.4 Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Området finns inte utpekad som potentiellt förorenat i EBH-stödet och det är heller inte markerat i översiktsplanen. Det i sig behöver inte betyda att marken inte är förorenad, men sedan 1970-talet har platsen använts som parkeringsplats. På 1960-talet då tidigare detaljplan togs fram var platsen obebyggd. Eftersom det inte finns identifierade risker för markföroreningar har detta inte utretts i planarbetet.

6.2 Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen och detaljplanen anses därför inte medföra någon negativ påverkan på något riksintresse.

6.3 Vatten

6.3.1 Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer är ett styrinstrument inom vattenförvaltningen. Normerna uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Vättern - Störvättern är recipient för dagvattenavrinningen för planområdet. Recipienten uppnår god ekologisk status men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus i förvaltningscykel 3 (2017-2021). Hanteringen av dagvatten inom planområdet bedöms inte ha någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormen för recipienten.

6.3.2 Vattenskyddsområde för Vättern

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet för Vättern.

6.3.3 Dagvatten

Ledningar för kommunalt dagvatten finns utbyggda och är väl dimensionerade för ytterligare bebyggelse och i området. Dagvatten från hårdgjorda ytor så som parkering och hustak, avleds till kommunens dagvattenledning. 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 för att följa upp att rekommendationerna i kommunens VA-plan följs.

6.3.4 Höga vattenflöden vid skyfall

Vid stora skyfall kan dagvattensystem ha svårt att klara av de ökade flödena, vilket medför att markområden översvämmas. Platsen för planområdet utgörs idag av hårdgjorda ytor som har snabbt avrinningsförlopp. Bilden nedan visar lågpunkter som kan drabbas av översvämning vid stora skyfall. Någon större förändring i markens höjdläge är inte planerad, värst drabbat inom planområdet är befintlig infart till polisens garage. Vid genomförandet av detaljplanen ges utrymme utmed Per Brahevägen att anlägga en gång- och cykelväg. Då kan en kantsten avleda vatten vid ett skyfall från att rinna ner till garaget.

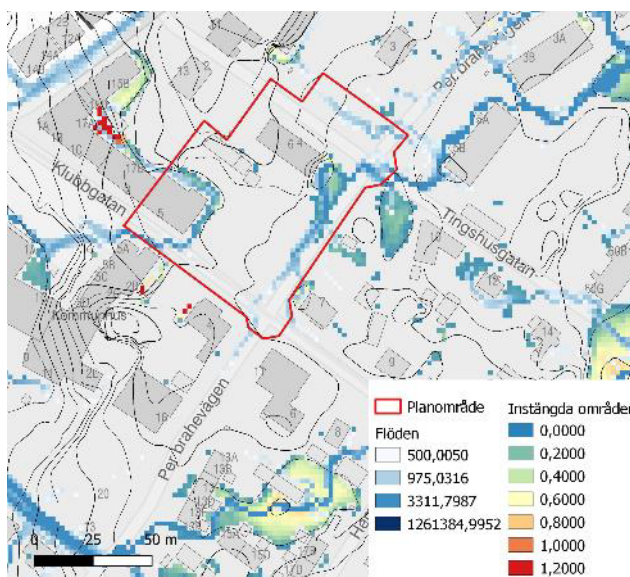


Bild 9 . Visar översiktlig ytavrinningsanalys vid skyfall. Desto mörkare blå desto mer flöde, desto rödare desto mer vatten ansamlas på platsen.

6.4 Stadsbild

Utformningen samt användningen inom planområdet uppfyller de krav som ställs i andra kapitlet plan- och bygglagen (2010:900). Att placera vårdcentralen inom befintlig stadsmiljö bidrar till god hushållning med mark, vatten och energi. Valet av placering för ny vårdcentral bidrar till livsmiljön i Ödeshögs centrala delar och gör verksamheten tillgänglig för samtliga samhällsgrupper.

Kommunen har ett av kommunfullmäktige antaget gestaltningsprogram som är vägledande i gestaltning av det offentliga rummet.

Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregat samhälle. Ödeshögs kommun tog 2022 fram ett gestaltningsprogram som ett stöd för planering och utformning av den offentliga miljön inom kommunen. Kommunen eftersträvar att det offentliga ska agera förebildligt gällande arkitektur och utformning. Nya byggnader ska vara ett modernt tillskott till Ödeshögs centrum.

Gestaltningsprogrammet innehåller gestaltningsprinciper som ska vara vägledande vid utformning av både ny vårdcentral, polishuset samt den nya transformatorstationen.

Arkitekturen ska vara i mänsklig skala och med människan i fokus. Den gestaltade livsmiljön ska ge ett inbjudande intryck och medföra att invånarna upplever sin omgivning som vacker, intressant, säker och trygg. Variation av funktioner, former och andra estetiska uttryck ska bidra till att den gestaltade miljön får ett positivt helhetsintryck. God orienterbarhet ska göra det lätt att hitta i det offentliga rummet. Helhetssyn ska tas i beaktande vid utformningen. Byggnader ska ha en sammanhållen struktur och ett gemensamt uttryck och samspela med omgivningen.

Tillskott i staden ska utgå från platsens förutsättningar genom att utreda kulturmiljö, kulturhistoriska värden och andra värden i landskapet som är viktiga att bevara och

värna om. I arbetet med utformning och gestaltning bör sol, skugga och vind beaktas för att uppnå ett bra mikroklimat. Trädplantering och vegetation ger ökad trivsel och skönhet i centrum. Dessutom ger de insynsskydd och skuggning av lokaler.

Planeringen ska genomsyras av ett medvetet tänkande där hållbara materialval och långsiktighet främjar en god hushållning av resurser.

Vårdcentralens placering i stadsrummet ska bidra med fler funktioner visuellt sett från Ödeshögs torg, dit entrén bör placeras. Placeringen av nya byggnader ska förstärka siktlinjer och undvika att tydliga fram och baksidor skapas. Angöring och parkering för besökare ska kunna lösas på tillfredställande sätt för alla typer av trafikslag.



Bild 10 områdesbild från Tingshusgatan

6.4.1 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag två större byggnader, enstaka komplementbyggnader samt en transformatorstation. Den ena större byggnaden utgör polishus och den andra har tidigare använts av posten. Garagebyggnaderna tillhörde postens verksamhet. I övrigt utgör platsen parkering för besökare till centrum, endast polisens lokaler är stadigvarande och ska finnas kvar.

För att göra plats för den nya vårdcentralen kommer det före detta posthuset behöva rivas, tillsammans med garagelängorna genom rivningslov. Förpackningsinsamlingen har flyttas till en ny plats utanför planområdet och transformatorstationen får en ny placering inom kvarteret.



Bild 11 Bild som visar Polishuset. Entrén placerad inåt i fasaden, fönster med träbeklädnad och den ljusa tegelfasaden. Längst till vänster i bilden syns nedfarten till gageutrymmena under byggnaden.



Bild 12 Bild som visar Polishuset, från insidan av kvarteret. Till vänster på fasaden de förstärkta upphöjda fönstren och till höger fönsterpartierna med träbeklädnad och puts. Längst till höger i bilden syns nedfarten till garageutrymmena under byggnaden.



Bild 13 Bild som visar transformatorstation och garagelängor som rivs. Transformatorstation får ny placering inom planområdet.



Bild 14 Bild som visar befintligt posthus som rivs för att ge plats till ny vårdbyggnad.

6.4.2 Kulturmiljö

Ödeshög centrum, Stora Torget, Storgatan samt kyrkan är i översiktsplanen utpekade som lokalt värdefulla områden.

På 1970-talet gjordes en kulturhistorisk byggnadsinventering i Ödeshögs tätort. Inventeringen omfattar samtliga bebyggda fastigheter inom tätorten och de är

dokumenterade med fotografi samt byggnadsbeskrivningar. Fyra områden i tätorten presenteras som miljöområden med särskilt värde och planområdet ingår inte i någon av dessa. De byggnader som fanns på platsen och därvid är med i inventeringen är polishusets befintliga byggnad på cirka 300 kvm och posthuset, men de utpekas inte som av särskild betydelse för omkringliggande värden. Polishuset står på gjuten grund och har sadeltak med röda tegelpannor. Fasaden är varierande där kortsidorna utgörs av ljusgul tegelfasad med fönsteröppningar direkt i fasad. Långsidorna har tydliga fönstersektioner omgivna av partier med vit träpanel och puts, samt på baksidan finns fyra fönster högre upp på fasaden med förstärkningar i rutmönster.

Posthuset står på gjuten grund med gul tegelfasad samt plant koppertak.

6.5 Fornlämningar och arkeologi

Planområdet hamnar inom område där möjlig fornlämning finns (L2009:3214

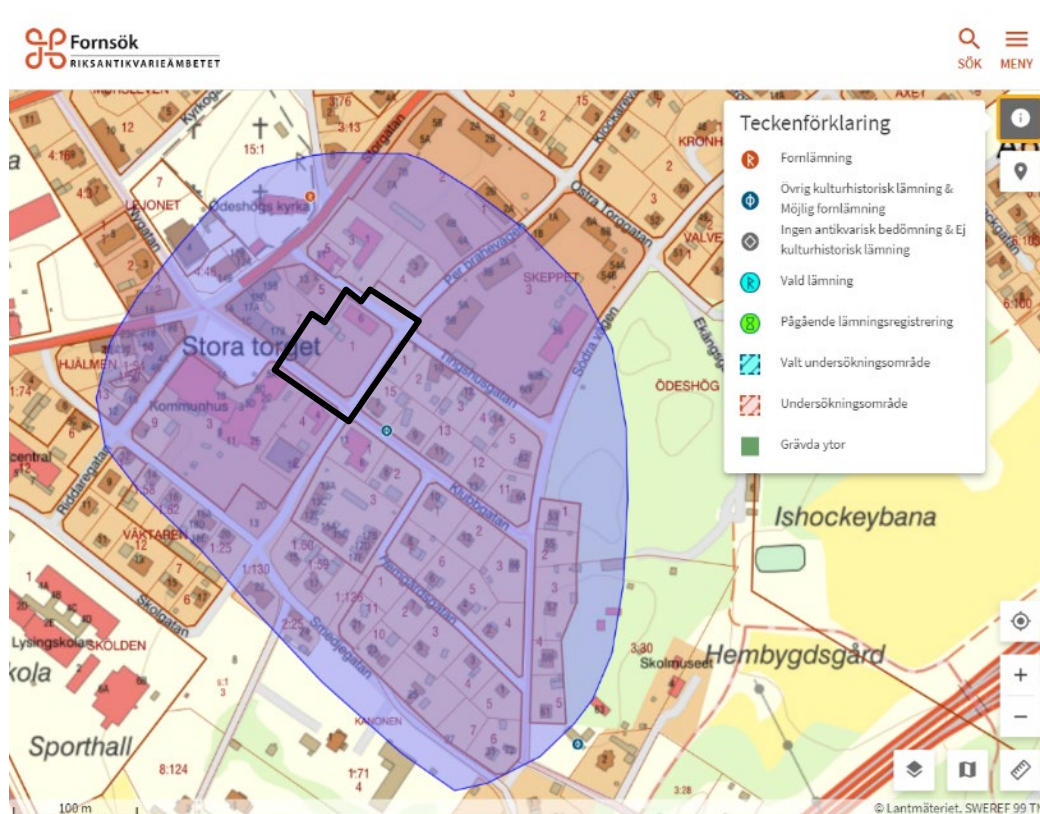


Bild 15 Kartbild från Riksantikvarieämbetets fornsök, som visar avgränsning av fornlämning i blått. Planområdet markerat med svart linje.

Bytomt/gårdstomt). Enligt uppgift nämns området i skrifter från 1300-talet, enligt kartor från 1700-talet utgör området bytomt. Arkeologisk utredning pågår för att studera området närmare. En arkeologisk förundersökning har genomförts. Preliminära resultat visar främst på troliga fyndigheter på fastigheten Domaren 1 som möjligen kan antas ha börjat avsättas redan under äldsta medeltid och under detta lager boplatslämningar från två faser med dryga 2 000 års mellanrum, alltså äldre

fyndigheter än förväntat. Fortsatta arkeologiska undersökningar får hanteras enligt Länsstyrelsens beslut.

Markarbeten har tidigare utförts på platsen vid anläggning av befintliga allmänna ledningar (både för vatten och avlopp samt el) inom planområdet, samt vid uppförandet av befintliga byggnader. I de fall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet, måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

6.6 Gator och trafik

6.6.1 Gatunät och kollektivtrafik

Omgivande gator (Tingshusgatan, Klubbgatan samt Per Brahevägen) förbinder planområdet med centrala Ödeshög. Planläggningen ändrar inte befintlig gatustuktur. Kollektivtrafik trafikerar Per Brahevägen och närmaste busshållplats finns inom 270 meter från planområdet.

6.6.2 Trafiksäkerhet

In- och utfart till Domaren 1 sker idag från Per Brahevägen. Bostadsfastigheterna inom Domaren 7 har in- och utfart mot Klubbgatan, samt parkering som sker på Domaren 5 med infart från Tingshusgatan.

6.6.3 Gång- och cykeltrafik

Området är anslutet till Ödeshögs centrala gång- och cykelvägar. Längs Klubbgatan finns trafikseparering. Längs Tingshusgatan samt Per Brahevägen finns ingen trafikseparering förbi Domaren 1.

6.6.4 Parkering

Platsen har använts för parkering sedan 1970-talet, på platsen finns idag 34 parkeringsplatser för långtidsparkering (72 timmar) tillgängliga för allmänheten som besöker Ödeshög centrum. Utmed Klubbgatan finns sex parkeringsplatser, avsedda för korttidsparkering (30 minuter).

Kommunen har i sitt arbete med att skapa ett attraktivare centrum i Ödeshög genomfört en parkeringsräkning för de allmänna parkeringsplatserna. Parkeringsräkningen har genomförts för att skapa faktisk kunskap om hur mycket och när parkeringsplatserna används i centrala Ödeshög. Resultatet visar att det finns generellt god tillgång till parkering i centrum och detaljplanen ger möjligheter att tillskapa tillfredsställande parkeringsmöjligheter för besökare till vårdcentralen samt centrum. Detta gäller även för cykelparkering.

Parkeringsbeläggningen inom och i anslutning till planområdet under olika tider på dygnet redovisas i tabellerna i bild 15 och 16.

Postenparkeringen

Parkeringstyp: 72h

Totalt antal platser 34 st

Genomsnittsbeläggning 38%

	07:00	10:00	12:00	15:00	18:00	Genomsnitt veckodag
Måndag	12%	41%	35%	29%	59%	35%
Tisdag	12%	41%	35%	29%	59%	35%
Onsdag	12%	59%	59%	74%	41%	49%
Torsdag	18%	56%	76%	47%	62%	52%
Fredag	13%	54%	56%	56%	21%	40%
Lördag	12%	26%	35%	6%	15%	19%
Söndag	15%	18%	18%	18%	15%	17%
Genomsnitt klockslag	14%	49%	51%	44%	32%	

Tabell 1 Tabell som visar beläggningen inom fastigheten Domaren 1

Klubbgatan utmed posten parkeringen

Parkeringstyp: 30min

Totalt antal platser 6 st

Genomsnittsbeläggning 23%

	07:00	10:00	12:00	15:00	18:00	Genomsnitt veckodag
Måndag	0%	0%	0%	33%	33%	13%
Tisdag	0%	50%	17%	50%	33%	30%
Onsdag	0%	17%	33%	33%	0%	17%
Torsdag	0%	0%	50%	33%	17%	20%
Fredag	0%	67%	33%	58%	25%	37%
Lördag	0%	0%	17%	0%	33%	10%
Söndag	0%	17%	0%	50%	50%	23%
Genomsnitt klockslag	0%	27%	23%	40%	27%	

Tabell 2 Tabell som visar beläggning längs med Klubbgatan

6.7 Teknisk försörjning

6.7.1 Vatten och avlopp

Befintliga fastigheter är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna i området är nyligen förnyade och kapacitet finns för tillkommande verksamheter.

Ledningar för kommunalt dagvatten finns utbyggda och är väl dimensionerade för ytterligare bebyggelse i området. Dagvatten från hårdgjorda ytor såsom parkering och hustak, avleds till kommunens dagvattenledningar.

6.7.2 El- och telenät

Inom planområdet har Vattenfall flertalet ledningar med olika spänningsnivåer till och från transformatorstationen. Ledningarnas läge redovisas inte i någon karta i planhandlingarna men Vattenfalls ledningar kommer att behöva omlokaliseras för att möjliggöra för tänkt byggnation. Plats för ny transformatorstation har ritats in på plankartan. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet, även dessa kan behöva flyttas men i mindre omfattning inom kvarteret vid exploatering enligt planförslaget.

6.7.3 Fjärrvärme

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

7 Genomförande av detaljplanen

7.1 Organisatoriska frågor

7.1.1 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	7 – 27 juni 2022
Granskning	12 april – 10 maj 2023
Antagande	20 september 2023
Laga kraft	Tre veckor efter antagen detaljplan

7.1.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

7.1.3 Huvudmannaskap

För de allmänna platserna inom planområdet gäller kommunalt huvudmannaskap. Det kommunala huvudmannaskapet innebär bland annat att kommunen ska äga mark med allmänt ändamål samt framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Exploatören ansvarar för och bekostar all projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Exploatören ansvarar vidare för att utbyggnad av kvartersmark under pågående arbete utförs så att befintlig bebyggelse kan nyttjas utan hinder.

7.1.4 Avtal

Inför starten av planarbetet tecknades ett planavtal mellan Ödeshögs kommun och Region Östergötland. Avtalet reglerar fördelning av ansvar och kostnader kopplat till upprättande av detaljplanen.

Kommunen och fastighetsägaren kommer innan detaljplanen antas att reglera genomförandet av detaljplanen genom att ett exploateringsavtal avses träffas (jfr 4 kap 33 § PBL).

7.2 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

7.2.1 Bildande av nya fastigheter

En ny fastighet bör bildas inom planområdet för ändamålet vård. Ägaren till den nya fastigheten kommer vara Region Östergötland som kommer bedriva primärvård inom fastigheten.

Initiativ till avstyckning tas av fastighetsägarna inom planområdet 10 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (FBL).

7.2.2 Marköverföringar

Detaljplanen möjliggör att fastigheterna inom planområdet kan överföra mark mellan varandra genom fastighetsreglering.

Mark som är utlagd som allmän plats inom planområdet bör överföras till Ödeshögs kommuns gatu- och parkfastighet, Ödeshög 19:2, genom fastighetsreglering då kommunen är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL) har kommunen rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Enligt 5 kap. 8 a § FBL kan mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 13 § PBL överföras genom fastighetsreglering istället.

Markområdet som är tänkt till den nya vårdcentralen omfattas idag av två fastigheter, Domaren 1 och 7. Innan avstyckning sker av den nya fastigheten avsedd till vårdcentralen bör mark överföras mellan Domaren 1 och 7 för att sedan styckas av. Eventuella marköverföringar sker på fastighetsägarnas initiativ enligt 5 kap. 3 § FBL.

Kvarvarande delar av Domaren 1 ("polishuset") är i detaljplanen försedd med både enskild och allmän kvartersmark, B – bostäder och D – vård (men även C – centrum). Till allmän kvartersmark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Inlösensscenario är inte aktuellt och det bedöms till mycket små risker att ha kvar den dubbla användningen eftersom det fortsatt kommer vara det kommunala bostadsbolaget som äger kvarvarande delar av Domaren 1. Fördelen med att ha flexibel användning överväger de eventuella riskerna.

7.2.3 Servitut

Det finns inga kända servitut som berörs av planförslaget. Planförslaget medför inget behov av servitut.

7.2.4 Nyttjanderätter

Det finns inga kända nyttjanderätter som berörs av planförslaget. Planförslaget medför inget behov av nyttjanderätter.

7.2.5 Ledningsrätter

Fastigheten Domaren 1 belastas av en ledningsrätt vid dess sydöstra fastighetsgräns, vid korsningen Klubbgatan/Per Brahevägen. Ledningsrätten avser en fjärrvärmeledning och har rättighetsbeteckning 0509-07/11.1. Fastigheten Ödeshög 1:136 har förmån för ledningsrätten och rättigheten ger fastigheten Ödeshög 1:136 rätt att nedlägga och för all framtid bibehålla värmekulvert och signalkablar samt tillbehör därtill inom 5 meter brett område. I detaljplanen kommer allmän plats – gata breddas så att ledningsrätten ligger inom gatumark. Vid en eventuell avstyckning av markområdet som anges under rubriken "Bildande av nya fastigheter" kommer den nya fastigheten inte belastas av ledningsrätten.

7.3 Ekonomiska frågor

7.3.1 Planekonomi

Exploator (Region Östergötland) bekostar framtagandet av detaljplanen, enligt plankostnadsavtalet. Detta inkluderar allt arbete som kommunen utför samt de konsultkostnader som uppstår. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

7.3.2 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avses träffas (jfr 4 kap 33 § PBL). Exploatören ansvarar för iordningställandet av allmänplats. Utförande av anläggningar inom allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet, inklusive all projektering och upphandling, utförs exploatören i den mån sådana anläggningar krävs för ett genomförande av detaljplanen. Fastighetsägaren för fastigheten för vårdcentralen kommer därmed undantas från framtida gatukostnader gällande inom planområdets allmän platsmark. Undantaget är kopplingen ut mot Tingshusvägen som kan bli aktuell vid en framtida utbyggnad. Detta regleras då parallellt vid inkommet bygglovsärende.

Befintliga ledningar inom Domaren 1 behöver flyttas som en konsekvens av den nya vårdcentral som detaljplanen medger. Flytten av ledningarna bekostas av exploator/fastighetsägare.

7.4 Tekniska frågor

7.4.1 Vatten och avlopp

Ödeshögs kommun är huvudman för vatten- och avloppsnätet i området. Kommunen ansvarar för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter. Möjlighet till anslutning finns i angränsande gata.

7.4.2 Dagvatten

Ödeshögs kommun är huvudman för dagvattennätet i området. Kommunen ansvarar för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter. Möjlighet till anslutning finns i angränsande gata.

7.4.3 El

Vattenfall är huvudman för det allmänna elnätet i området och ansvarar därmed för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter. Den befintliga transformatorstationen och kablar inom planområdet behöver flyttas för att inte begränsa byggrätten för den nya vårdcentralen. All flytt/förändringar av befintliga elanläggningar (transformatorstation och kablar) utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Transformatorstationen flyttas och placeras inom det utpekade E-området på plankartan. Ledningsdragning för el kommer behöva förflyttas och bör förläggas inom allmän platsmark eller u-området, där så är möjligt.

7.4.4 Tele och opto

Skanova är huvudman för telenätet och Ödeshögs kommun är huvudman för fibernätet i området. Huvudmännen ansvarar för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter. All ledningsdragning för tele och opto bör förflyttas och förläggas inom allmän platsmark eller u-området, där så är möjligt..

7.4.5 Värme

Fjärrvärme finns utbyggt inom planområdet. Solör Bioenergi Agrovärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Ödeshögs tätort. Solör Bioenergi Agrovärme AB ansvarar för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter. Möjlighet till anslutning finns i angränsande gata.

8 Medverkande tjänstepersoner

Följande kommunala tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av plankarta samt plan- och genomförandebeskrivning:

Erik Ewö, Planarkitekt, Ödeshögs kommun

Elin Josefsson, Mark- och exploateringsingenjör, Ödeshögs kommun

8.1.1 Medverkande konsulter:

Underlaget är framtaget tillsammans med

Karin Tibbelin, Planarkitekt på Carlstedt Arkitekter Org nr. 556070-0089.