

ANTAGANDEHANDLING

2016-07-06

Dnr 45 2014/00482

Detaljplan för Österby 2:50, 2:80 och del av 2:89

i Österbymo tätort, Ydre kommun, Östergötlands län



1. INLEDNING

Det är upp till kommunen att i detaljplanen reglera användningen av mark- och vattenområden i syftet att pröva platsens lämplighet för ny bebyggelse eller när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Kommunen ska i detaljplanen redovisa användningen, utformningen och placering av platser för allmänheten och för tomtplatser, samt bestämma utformningen av bland annat vägar, byggnader, torg och parker. Vidare är detaljplanen en del av kommunens verktyg för att förverkliga kortsiktiga och långsiktiga mål i översiktsplanen och den lokala byggpolitiken.

Detaljplanens laga kraftvinnande innebär i princip en rätt att under genomförandetiden bygga enligt det som planen medger. Detaljplanen fungerar som bindande vid prövning av bygg-, mark-, och rivningslov både under och efter genomförandetiden, men efter genomförandetiden kan kommunen neka bygglov även om dessa följer planen utan att sökanden har rätt till ekonomisk kompensation. Planen upprättas med enkelt planförfarande.

2. PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

3. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

3.1 Bakgrund

Idag bedriver företaget J-plåt AB verksamhet både på Österby 2:50 och Österby 2:80. Själva plåtslageriet ligger på 2:50 medan 2:80 består av en lagerbyggnad. Ägaren önskar en fastighetsreglering för att få hela verksamheten samlad på en fastighet. På Österby 2:80 finns även ett bostadshus, som i dagsläget inte är planlagt för bostadsändamål. I och med att bostadstomten på Österby 2:80 kommer att bli relativt liten efter att den del av fastigheten som används för industrin har avstyckats så kommer Ydre kommun att överföra en bit av den intilliggande fastigheten Österby 2:89 till bostadstomten. Sammantaget anses dessa fastighetsrättsliga åtgärder för omfattande att genomföra utan att en ny detaljplan upprättas.

3.2 Syfte

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra en fastighetsreglering berörande fastigheterna Österby 2:50, 2:80 och 2:89. Detaljplanen innebär att den del som avstyckas för bostadsändamål ger ändrad användning till just Bostad.

3.3 Huvuddrag

Fastigheterna Österby 2:50 och 2:80 är i dagsläget planlagda för industriändamål, trots att en del av byggnaden på Österby 2:80 används som bostad. I detaljplanen så ändras markanvändning för bostadstomten till Bostad. Ett mindre område som tidigare har varit planlagt för skoländamål ianspråkats även som Bostad. Den tidigare planlagda exploateringsgraden om 40 % utökas samtidigt till 60 % i den kvarvarande Industrimarken.

4. FÖRENLIGT MED KAPITEL 3, 4 OCH 5 I MILJÖBALKEN

I Miljöbalkens tredje, fjärde och femte kapitel finns bestämmelser som är centrala för tillämpningen av plan- och bygglagen. Miljöbalkens lagstiftning syftar till att leda samhällsutvecklingen mot en hållbar utveckling, det innebär bland annat att Sveriges riksintressen skyddas enligt tredje och fjärde kapitlet. Det är länsstyrelsens uppgift att se till att riksintressena inte på ett påtagligt sätt utsätts för skada vid exempelvis nya byggprojekt.

4.1 FÖRENLIGHETEN MED KAPITEL 3-4 I MILJÖBALKEN

Kapitel tre och fyra reglerar grundläggande bestämmelser för hushållning av mark och vattenområden. Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Placering och utformning av kvartersmarken ska ta hänsyn till det allmänna intresset och verka för en god hushållning av mark- och vattenområden. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Lagstiftningen pekar i fjärde kapitlet i Miljöbalken ut geografiska områden som är av särskilt intresse och där extra hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden. Det aktuella planområdet är inte ett sådant landskap som står angivet i Miljöbalken. Förslaget till detaljplan innebär en god hushållning av mark- och vattenområden enligt Miljöbalkens tredje och fjärde kapitel.

4.2 FÖRENLIGHETEN MED KAPITEL 5 I MILJÖBALKEN

Kapitel fem i Miljöbalken reglerar miljökvalitetsnormer. En miljökvalitetsnorm innebär ett definierat gränsvärde för vad naturen och människan tål, som inte får överskridas. Miljökvalitetsnormer reglerar gränsvärden för buller, luft- och vattenkvalitet, och ska även bidra till att uppnå Sveriges miljömål. Detaljplanen innebär en anpassning till befintliga förhållanden, där mängden industrimark minskar samtidigt som en ökad exploateringsgrad medges på den kvarvarande industrimarken. Detta kommer inte att innebära att några miljökvalitetsnormer överskrids.

5. PLANDATA

5.1 LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget i centrala Österbymo i Ydre kommun. Området begränsas i norr av Hagagatan, i väster av industrifastigheten Österby 2:49, och i söder och väster av fastigheten Österby 2:89 som rymmer idrottsplan och natur i anslutning till ortens grundskola.

5.2 AREAL

Planområdets areal är ca 3400 m².

5.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Österby 2:50 ägs av Karl Bo Armsköld och Lena Maria Tälth.

Fastigheten Österby 2:80 ägs av J-plåt i Österbymo AB.

Fastigheten Österby 2:89 ägs av Ydre kommun.



Planområdet markerat i rött.

6. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

6.1 ÖVERSIKTSPLANER

För Ydre kommun gäller översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2013-06-24. I översiktsplanen anges att iordningsställd industrimark saknas i Österbymo. Inga särskilda riktlinjer eller rekommendationer föreslås för det aktuella området. Någon fördjupad översiktsplan för Österbymo tätort finns inte i denna geografiska del.

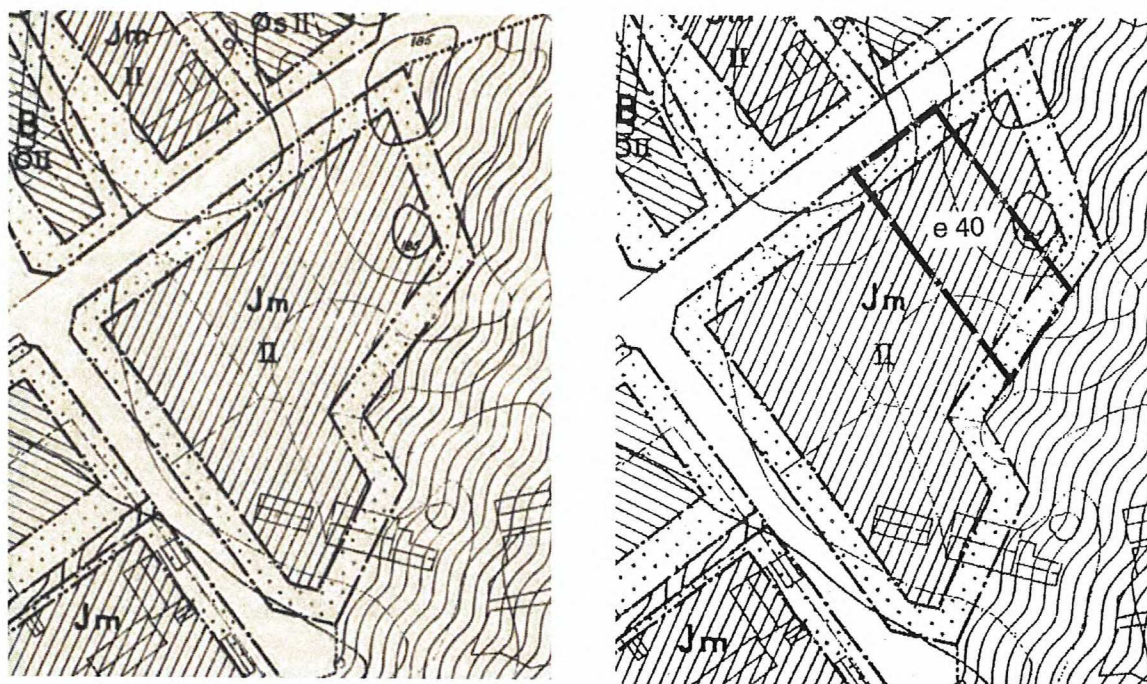
6.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden, skydd

För Österby 2:80 gäller "Byggnadsplan för Österbymo öster om Tranåsvägen i Sunds socken" från 1955. I denna är Österby 2:80 planlagd för småindustriändamål.

För Österby 2:50 gäller "Ändring av detaljplan: Österby 2:50" från 1994. Fastigheten är avsatt som småindustri med en utnyttjandegrad om 40 %.

För Österby 2:89 gäller "Områdesbestämmelser för Österby 2:89 m.fl." från 1994. Den berörda delen av fastigheten är där avsatt för skoländamål.

Inom planområdet upphävs de äldre planerna.



Planområdet sett i byggnadsplanen från 1955 till vänster, och i ändringen för Österby 2:50 från 1994 till höger.

6.3 Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom området enligt GIS-data från Riksantikvarieämbetet och Länsstyrelsen i Östergötlands län.

6.4 Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 35 § PBL upprättas inte, eftersom genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra betydande negativ påverkan på miljön, hälsan, hushållningen med naturresurser eller allmänna intressen. Underlaget för denna bedömning redovisas i bifogad behovsbedömning daterad 2014-09-03.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

7.1 NATUR

Inga konstaterade naturvärden återfinns inom planområdet enligt GIS-data från Länsstyrelsen i Östergötlands län och Skogsstyrelsen.

7.1.1 Mark, vegetation och rekreation

Fastigheten Österby 2:50 består av en stor grusplan samt asfalterad yta i anslutning till industri/lagerbyggnaden. Med undantag för ett område bevuxet med sly i fastighetens södra ände saknas vegetation helt. Fastigheten Österby 2:80 har en villaträdgård med gräsmatta, buskar och några träd (björk och oxel). Den berörda delen av Österby 2:89 består av trivial blandskog med mycket sly, främst utav rönn. Träden är relativt unga och bör inte vara biologiskt värdefulla. En ganska sumpig svacka skär av gentemot skolområdet, vilken bildar en naturlig avgränsning för den blivande bostadstomten. I och med att skolan har ett betydligt större skogsområde direkt öster om byggnaden så kan det aktuella området ianspråktagas för tomtändamål utan att det ger några negativa effekter för friluftslivet.



En del av naturområdet kommer att ianspråktagas som Bostad.

7.1.2 Landskap och markens beskaffenhet

Hela planområdet är plant och ianspråktaget och i industriområdet har marken förberetts. Inga större markåtgärder krävs i och med detaljplanens genomförande. Eventuellt kan den blivande fastighetsägaren till Österby 2:80 behöva bearbeta sin nya tomtmark beroende på vilken typ av trädgård som önskas.

7.2. MILJÖFÖRHÅLLANDEN

7.2.1 Miljökvalitetsnormer

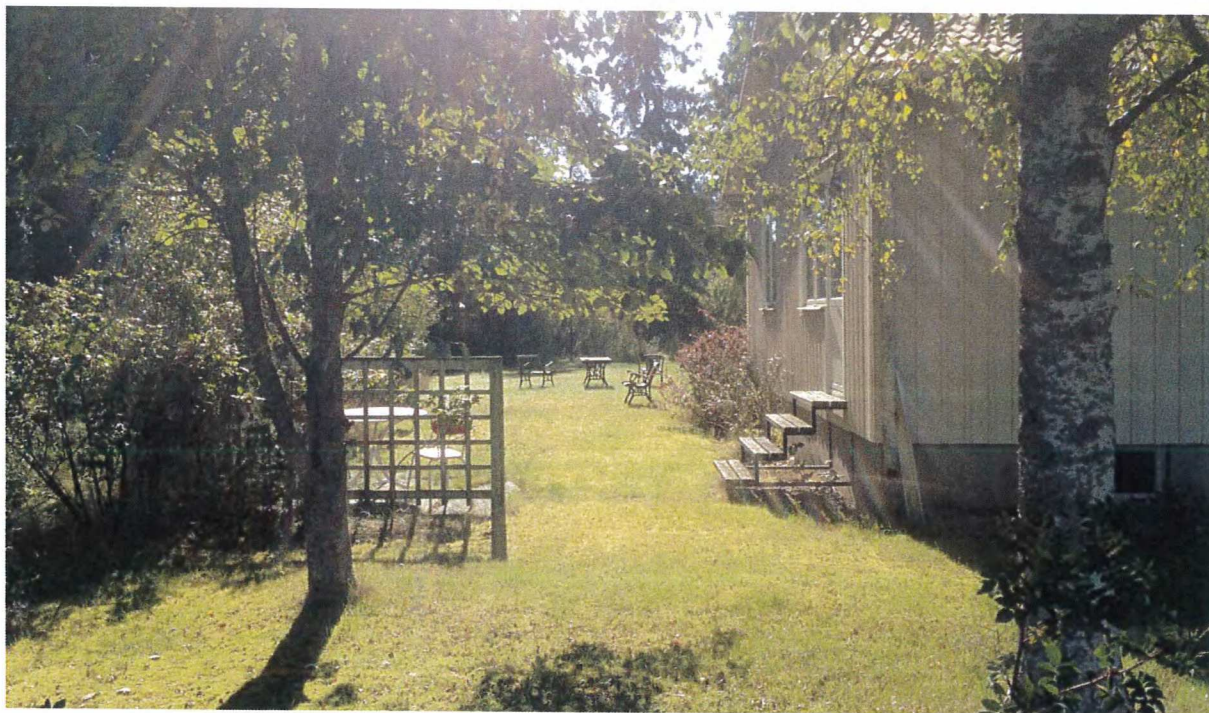
Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken 1999. Normerna bygger på kunskaper om vad människa och natur tål, och ska bidra till att uppnå Sveriges miljömål. Den typ av verksamhet som pågår i det berörda industriområdet bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

7.2.2 Förorenad mark

Ingen misstänkt förorenad mark har konstaterats inom planområdet. Dock noterades en större ansamling brännässlor i trädgårdens bakkant, vilket indikerar att marken är näringsrik eller rent utav övergödd.

7.2.3 Radon

Inga markradonprover har tagits inom området. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert, om inte mätning görs som visar att risk inte föreligger.



Trädgården på Österby 2:80.

7.2.4 Buller

Riksdagen har angett följande riktvärden för buller som normalt inte bör överskridas vid bostadsbebyggelse; 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. De befintliga verksamheterna inom planområdet (plåtslageri med lager) bedöms inte som störande, varför ingen bullerbestämmelse sätts i detaljplanen. Skulle verksamheten på platsen ändras så är det upp till kommunen att i rollen av myndighetsutövare säkerställa att bullerfrågan beaktas.

7.2.5 Övriga störningar

Verksamhetsutövare är i enlighet med Miljöbalken själva ansvariga för att deras verksamhet och den mark de äger inte sprider föroreningar till omgivningen, samt att gällande miljönormer hålls.

7.3 RISK OCH SÄKERHET

Ingen risk för ras och skred eller översvämning bedöms föreligga för området. Den aktuella industriverksamheten ger inte heller upphov till farliga transporter.

7.4 BEBYGGELSEOMRÅDEN

7.4.1 Industri

För den befintliga industrifastigheten Österby 2:50 och för en del av Österby 2:80 planläggs fortsatt för småindustri. Den maximala exploateringsgraden utökas till 60 %, att jämföra med 40 % i tidigare gällande plan. Byggnadshöjden begränsas till 8 meter. Byggnader får inte uppföras inom 6 meter från Hagagatan.



Plåtslageriet på Österby 2:50.

7.4.2 Bostäder

Pr

Kvarvarande del av Österby 2:80 och den berörda delen av Österby 2:89 planläggs för Bostad med en byggnadsarea om maximalt 250 m². Byggnadshöjden begränsas till 7 meter. Byggnader får inte uppföras inom 6 meter från Hagagatan.

7.7 GATOR OCH TRAFIK

7.7.1 Gatunät

Ingen gatumark ingår i planområdet. Fastigheterna angör Hagagatan, som är en lokalgata i Österbymo tätort.

7.7.2 Kollektivtrafik

Närmaste hållplatser för länstrafiken är Österbymo busshållsplats och Torget, som båda ligger knappt 300 meter ifrån planområdet.

7.7.3 Parkering

Parkering ska anordnas direkt på kvartersmarken. Invid bostaden finns möjlighet att uppföra carport.

7.8 TEKNISK FÖRSÖRJNING

7.8.1 Vatten, dagvatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till kommunala vatten-, dagvatten- och avloppsledningar som är förlagda i Hagagatan.

7.8.2 Energi, fiber och telefoni

El och telefoni finns framdraget till fastigheterna. E.ON är nätägare.

7.9 SOCIALA FRÅGOR

7.9.1 Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler ska uppfyllas.

8 GENOMFÖRANDE

8.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

8.1.2 Tidplan

Detaljplanen går ut på samråd hösten 2014 och beräknas vinna laga kraft under första kvartalet 2015.

8.1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

8.1.4 Huvudmannaskap

Ydre kommun är huvudman för vatten och avlopp.

E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för ledningsnät och eldistribution.

8.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

8.2.1 Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft möjliggörs fastighetsreglering av fastigheterna Österby 2:50, Österby 2:80 och Österby 2:89 ske.

Plåtslageribyggnaden på Österby 2:80 kommer att delas över två fastigheter i samband med fastighetsregleringen. Delen som används för industriverksamheten kommer fortsatt att vara planlagd som Industri, medan en mindre del av byggnaden kommer att utgöra förråd till bostaden och således planläggas som Bostad. Den blivande fastighetsgränsen markeras med fastighetsindelingsgräns och användningsgräns i plankartan och har mätts in på plats.

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

8.3.1 Planekonomi

Ydre kommun bekostar framtagandet av detaljplanen.

9. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

9.1 FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING – SAMMANFATTNING

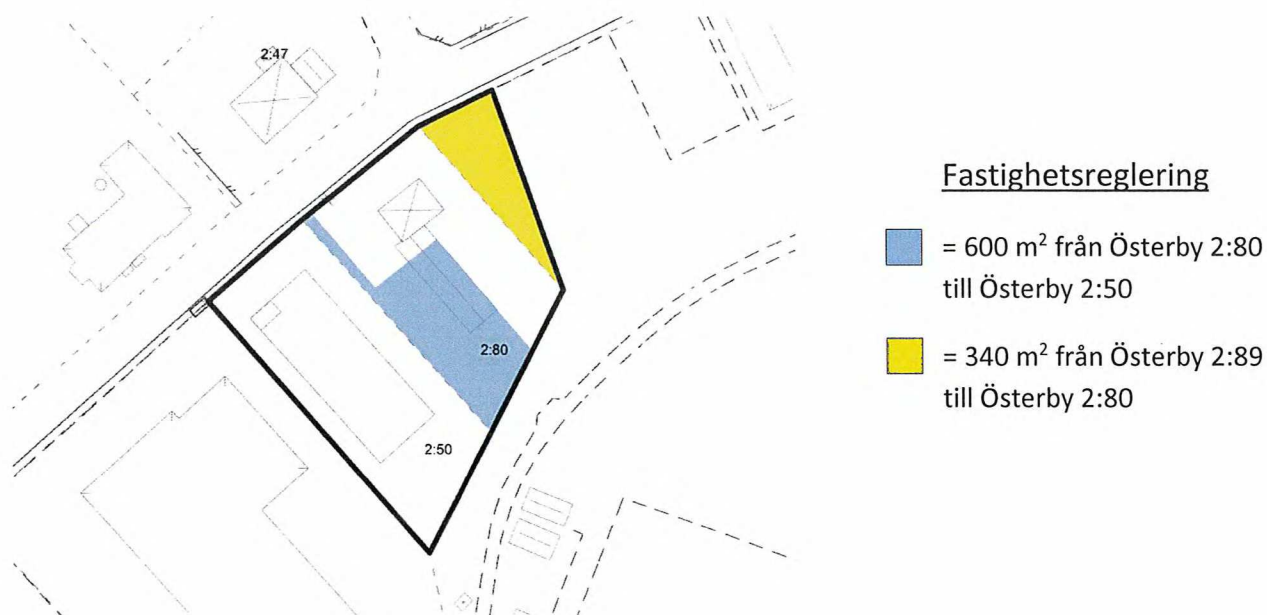
Detaljplanens upprättande innebär att områdets planlagda markanvändning kommer att överensstämma med verklighetens. Detaljplanen möjliggör också en fastighetsreglering där tre fastigheter inom planområdet ska göras om till två.

9.3 FASTIGHETSVIS BESKRIVNING AV KONSEKVENSERNA

Österby 2:50 tillförs ca 600 m² mark från Österby 2:80. Fastighetens värde ökar till följd av ökad storlek och ökad möjlig exploateringsgrad.

Österby 2:80 avstår ca 600 m² mark till Österby 2:50. Österby 2:80 tillförs ca 340 m² mark från Österby 2:89. Fastighetens möjliga exploateringsgrad ökar.

Österby 2:89 avstår ca 340 m² mark till Österby 2:80



10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

10.1 Kommunal tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Sofia Forsberg, Metria AB. Från Ydre kommun har teknisk chef Urban Tordsson och byggnadsinspektör Peter Nordström deltagit.

Peter Nordström
0381-66 12 33
peter.nordstrom@ydre.se

Ändring av detaljplan på fastigheten Österby 2:80 m.fl.

Ett förslag till ändring av detaljplan gällande fastigheterna Österby 2:50, 2:80 och del av fastigheten Österby 2:89 har upprättats.

Syftet med planändringen är att säkerställa pågående markanvändning och medge möjlighet till fastighetsbildning.

Ändringen avser området vid Hagatan 8 och 10 i Österbymo, Ydre kommun.

Planförslaget har stöd i kommunens översiktsplan antagen 2013-06-23.

Samråd för detaljplanen har skett och planhandlingarna har justerats i enlighet med inkomna yttranden.

Detaljplaneändringen handläggs enligt reglerna för s.k. enkelt planförfarande. Innan planen antas av kommunen Ges berörda sakägare möjlighet att granska planen.

Österbymo 28 oktober 2014 Bilagor: Plankarta
Planbeskrivning

Med vänlig hälsning

Peter Nordström



Godkännande lista

Som ägare av fastigheten Österby 2:50 och 2:80 godkänner jag planförslaget.


J-Plåt Österbymo AB/Bo Armsköld 160704
datum

Som ägare av fastigheten Österby 2:47 godkänner jag planförslaget.


Mikael Sundeborn 160628
datum


Sandra Sundeborn 160628
datum

Som ägare av fastigheten Österby 2:82 godkänner jag planförslaget.


Mae Kanerva 160628
datum

Sebastian Reyes datum

Som ägare av fastigheten Österby 2:49 godkänner jag planförslaget


Däcksevice Österbymo AB/Niclas Karlsson 28/6-16
datum

Som ägare av fastigheten Österby 2:38, 2:89 och 12:5 godkänner jag planförslaget


Ydre Kommun/Urban Tordsson 160628
datum



Peter Nordström

Från: Sebastian Reyes <zeke_86_@hotmail.com>
Skickat: den 4 juli 2016 11:07
Till: Peter Nordström
Ämne: Fastighet 2:50

Härmed godkänner jag byggnation av 2:50

Mit freundlichen Grüßen
Best Regards
Med vänlig hälsning
Sebastian Reyes

Welding expert
Svets Expert

Österby 2:80m.fl.

Ydre kommun

Östergötlands län

Samrådsredogörelse

Samråd har pågått under tiden 2014-10-28 till 2014-11-21

Fullständigt samrådsförslag har översänts till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, Trafikverket, E.ON, och Telia.

Till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning har via brev översänts fullständig granskningshandling.

Till övriga grannar enligt upprättad lista har via brev översänts information om var granskningshandlingen finns tillgänglig.

Planförslaget

Planförslaget är upprättat oktober 2014 och består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till förslaget hör dessutom fastighetsförteckning.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen påvisar i yttrande daterat 2014-11-24 att behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning saknas. Länsstyrelsen påvisar även redaktionella brister i plankartan.

Lantmäteriet

I Yttrande daterat 2014-11-05 har lantmäteriet följande synpunkter

- Fastighetsindelningsgräns bör inte användas
- Det framgår inte om fastighetsreglering ska ske genom avtal eller tvång
- Motiv för enkelt planförfarande saknas
- Beskrivning av vad som händer med gällande planer saknas.

Lantmäteriet påvisar även redaktionella brister i plankartan.

Trafikverket

I yttrande daterat 2014-11-19 har Trafikverket inget att erinra.

E.ON Elnät Sverige AB

I yttrande daterat 2014-11-14 har E.ON Elnät Sverige AB inget att erinra.

Sakägare

Inga yttranden har inkommit från sakägare.

Intresseföreningar

Inga yttranden har inkommit.

Kommunala organ

Underhand har diskussion förts med kommunstyrelsen.

Ställningstagande**Länsstyrelsen**

Planförslaget kompletteras med en behovsbedömning av MKB. Plankartan kompletteras enligt Länsstyrelsens förslag.

Lantmäteriet

Plankartan kompletteras i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.

Kommunen delar inte Lantmäteriets synpunkt avseende användande av fastighetsindelningsgräns då användandet är i enlighet med Boverkets riktlinjer.

Fastighetsreglering kommer att ske genom överenskommelse.

Planen genomförs med enkelt planförfarande efter som planen har bedömts vara liten och utan allmänt intresse.

Den nya planen ersätter gällande planer inom planområdet.

Förteckning på sakägare m.fl. som ej fått sina synpunkter tillgodoseddaSakägare enligt upprättad fastighetsförteckning

Inga

Medverkande tjänsteman

Samrådsredogörelsen har sammanställts av

Peter Nordström
Ydre kommun
570 60 Ydre

Österbymo 2016-06-02



Peter Nordström



FASTIGHETSFÖRTECKNING till

Detaljplan för Österby 2:50, 2:80 och del av 2:89 i Ydre kommun upprättad i oktober 2014.

Aktualitetsdatum i fastighetsregistret 2014-09-20

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

Fastigheter inom planområdet

Österby 2:50	Karl Bo Armsköld Solsäter 57060 Ydre	½
	Lena Maria Tälth Gästisvägen 3 57060 Ydre	½
Österby 2:80	J-plåt i Österbymo AB Hagagatan 8 57060 Österbymo	
Österby 2:89	Ydre kommun 570 60 Österbymo	

Mark- och anläggningssamfälligheter inom planområdet

Inga		
------	--	--

Rättigheter inom planområdet

Inga		
------	--	--

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

Fastigheter utanför planområdet

Österby 2:38	Ydre kommun 570 60 Österbymo	
Österby 2:47	Mikael Sundeborn Hagagatan 9 570 60 Ydre	½
	Sandra Sundeborn Hagagatan 9 570 60 Ydre	½
Österby 2:49	Österbymo Däckservice AB Ydregatan 4 570 60 Ydre	
Österby 2:82	Mae Kanerva Hagagatan 11 570 60 Ydre	½
	Sebastian Reyes Hagagatan 11 570 60 Ydre	½
Österby 12:5	Ydre kommun 570 60 Ydre	

Mark- och anläggningssamfälligheter utanför planområdet

Inga		
------	--	--

Rättigheter utanför planområdet

Österby 2:38 05-SUN-182.1 Belastar	Ydre kommun	Officialservitut Väg Förmån Österby 13:1
Österby 2:89 Österby 12:5 05-SUN-142.1 Belastar	Ydre kommun	Officialservitut Väg Förmån Österby 2:35

Datum
2014-09-30

METRIA

Fastighetsförteckning 3(3)
M145654F

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

Upplysning

Utredningen saknar:

- servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande
- eventuella avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning
- officialservitut bildade före 1972, om de ej införts i fastighetsregistret i ett senare skede

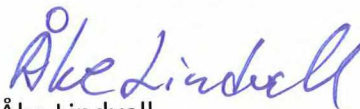
Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av



Karin Ax Lantz
mbk-ingenjör

Fastighetsförteckningen bestyrks



Åke Lindvall
regionchef