

Plan- och genomförandebeskrivning



Detaljplan för
Ödeshögs-Äng 2:1 del av m.fl., Kråkeryd
Ödeshögs kommun, Östergötlands län

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	2
PLANBESKRIVNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSER	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	4
MEDVERKANDE	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	11
ORGANISATORISKA FRÅGOR	11
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	11
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	11
EKONOMISKA FRÅGOR.....	11
TEKNISKA FRÅGOR.....	12
MEDVERKANDE	12

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
 - Plan- och genomförandebeskrivning
 - MKB
 - Fastighetsförteckning
 - Grundkarta
 - Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande
-
- Naturinventering (2014) med komplettering högsommar (2016)
 - Arkeologiska utredningar etapp 1 och 2

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att tillskapa möjlighet för uppförande av ny bostadsbebyggelse i ett attraktivt och naturskönt läge i anslutning till befintlig bebyggelse. Detaljplanen möjliggör uppförande av ca 23 nya bostadshus i första hand avsedda för permanent boende. Tomterna, som blir stora, ger förutsättningar för att kunna bibehålla delar av berghällar och naturlig växtlighet inom bostadskvarteren. Boendemiljön inom föreslaget planområde medför en hög livskvalitet för människorna. Närheten till sjön Vättern och angränsande Kråkeryds naturreservat är en stor tillgång för boende inom planområdet.

I och med en utbyggnad av nya bostäder kommer en ny anslutningsväg anläggas till området från väg 918. Gemensamhetsanläggningar för vatten och för avlopp kommer anläggas till vilka även befintliga bostäder kommer kunna ansluta.

PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplaneområdet är beläget ca 5 km sydväst om Ödeshögs tätort i anslutning till Gränna vägen (väg 918), Kråkeryds naturreservat och i nära anslutning till sjön Vättern.

Areal

Planområdet omfattar en areal av ca 13 hektar.

Markägförhållanden

Marken inom föreslaget planområde ägs privat. Största markägare är Hans och Irene Carlsson som bl.a. äger Ödeshögs-Äng 2:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2010-2030 för Ödeshögs kommun

Gällande översiktsplan för Ödeshögs kommun antogs 2010-10-25 § 87 av Ödeshögs kommunfullmäktige. Planområdet ligger vid område som i översiktsplanen utpekats som utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. Önskemålet om en levande landsbygd är en viktig utgångspunkt för ett fortsatt byggande på landsbygden.

Kommunen strävar efter att i första hand förlägga ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse med hänsyn till hushållningen med naturresurser i form av jord- och skogsbruk och orörda naturområden samt för möjligheten att erhålla goda VA-lösningar och samordnad sophämtning.

Aktuellt planförslag berör även befintlig bebyggelse. Detaljplaneförslaget stämmer i stort överens med översiktsplanen.

Detaljplaner

Området berörs ej av några gällande detaljplaner.

Övriga kommunala beslut

Detaljplanearbetet påbörjades redan 2012 då kommunstyrelsen (2012-01-25 § 8/12) lämnade sitt medgivande till prövning av en ny detaljplan för området. Miljö- och byggnämnden fick i uppdrag att upprätta detaljplanen för fastigheterna Ödeshög Äng 2:1 med flera till ändamålet bostadsbebyggelse.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSER

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömning är den analys som görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Kommunens slutsats vid samrådet var att den aktuella detaljplanen inte bedömdes ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och att någon MKB enligt 5 kap 18 § PBL därför inte bedömdes vara nödvändig.

Vid samrådsförfarandet ansåg dock länsstyrelsen att en MKB behövde upprättas. En MKB har därefter tagits fram och biläggs planhandlingarna. Planförslaget har efter samrådet omarbetats parallellt med att MKB:n och en kompletterande naturvärdesinventering har tagits fram. Slutsatsen i MKB:n är att den nu aktuella detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Riksintressen och strandskydd

Vättern med närliggande strandområden utgör riksintresse. Stora förkastningar i berggrunden har skett i och i anslutning till Vättern. Vid Kråkeryd höjer sig klippkanten ca 60 m över Vättern. Nära utanför strandlinjen är vattendjupet ca 100 m. Föreslaget planområde ligger utanför det unika förkastningsområdet.

Området mellan planområdet och Vättern utgörs i huvudsak av Kråkeryds naturreservat.

Riksintressen för friluftsliv gäller inom detaljplaneområdet men bedöms inte påverkas menligt med hänsyn till att planområdet i stora delar redan är bebyggt och i övrigt består av brukad åkermark. Viss ängsmark förekommer.

När det gäller riksintresse för naturvård berörs endast den sydvästra delen av detaljplanområdet. Härvidlag finns redan 9 stycken bostadsfastigheter varför ingreppet i riksintresset är begränsat och bedöms inte utgöra hinder i detaljplanläggningen.

Natura 2000-området Kråkeryd gränsar mot men ligger helt utanför planområdet. Planens eventuella påverkan på Natura 2000 är belyst i MKB:n som hör till planhandlingarna.

När det gäller strandskydd ligger nu befintlig och planerad bebyggelse helt utanför strandskyddsområdet.

I planområdet har stor hänsyn tagits till riksintressena, naturvärden, påverkan på landskapsbild och arkeologi varför nackdelarna med framlagt detaljplaneförslag för miljö och kultur är små.

Natur

Mark och vegetation

Inom föreslaget planområde utgörs cirka en tredjedel av tomtmark med avstyckade tomter. Den övriga delen avsedd för bostadsbebyggelse utgörs i huvudsak av mager åkermark med inslag av berg. Större delen av den magra åkermarken betas. Goda möjligheter att kompensera bortfallet av betesmarken finns söder om planområdet där tämligen artrika igenväxande gräsmarker finns enligt till detaljplanen hörande MKB.

Åkermark med bättre kvalitet har lämnats utanför planområdet. Det är av stor vikt att inte bebygga bra jordbruksmark ur samhällsekonomisk synpunkt.

En naturvärdesinventering för planområdet har utförts under 2014 med en kompletterande inventering av högsommaraspekten från 2016. Enligt utredningen berörs inte planområdet av klass A, mycket höga naturvärden, ej heller av B1, med höga naturvärden. Däremot berörs planområdet till vissa delar av B2-område där man om möjligt ska ta hänsyn till mark och miljö. Stor hänsyn har tagits till mark- och miljöfrågorna.

Enligt naturvärdesinventeringen finns två odlingsrösen belägna inom kvartersmark centralt i planområdet. Odlingsrösen får inte skadas och skyddsbestämmelsen q för odlingsrösen finns därför i detaljplanen.

Generellt sett inom Vätterstrandsområdet finns höga naturvärden knutna till öppna hållmarker och bergklackar som omges av naturlig flora. Här har t.ex. flera rödlistade sällsynta dagfjärilar sina uppväxtmiljöer. Den naturliga färgstarka torrängsfloran med t.ex. axveronika, ängssyra, fetknopp och styvmorsviol pryder även på tomtmark.

En rekommendation vid nybyggnation i området är därför att så långt som möjligt spara naturpartier med uppstickande hållar/berg i dagen och randzoner runt dem med en naturlig växtlighet. Tomternas storlek, som minst måste vara 1 700 m², möjliggör att bebyggelse kan placeras med hänsyn till både landskapsbild och naturvärden. Det är också positivt att, om möjligt, spara naturligt förekommande träd och buskar på tomterna.

Under byggskedet får inte ytor som ska bevaras eller som är markerade som "natur" användas för upplagring eller transport.

Geotekniska förhållanden

Marken som i huvudsak består av morän och delvis berg är gynnsam ur bärighetssynpunkt för planerad bebyggelse. Några geotekniska problem föreligger ej.

Radon

Enligt uppgift har radonmätningar utförts på befintlig avstyckad tomt i norra delen av planområdet där låga radonvärden uppmättes. Grundläggning av nya bostadshus bör dock utföras radonsäkert.

Risk för höga vattenstånd

Risk för höga vattenstånd föreligger ej. Planområdet ligger cirka 60-70 m över Vätterns vattenyta.

Fornlämningar

Arkeologiska utredningar etapp 1 och 2 har utförts inom föreslaget detaljplanområde. Utredningar utvisar att planområdet och angränsande områden anspråkstagits av människor långt tillbaka i tiden. Stor hänsyn har tagits till fornlämningarna vid vidare utformning av detaljplanarbetet. I söder har flera tomtplatser slopats för att på bästa sätt skydda och bevara det som finns kvar av våra förfäders skapande. Det gäller bl.a. rester efter husgrunder, gravar och inte minst läget för en gammal väg så kallat hålväg från järnåldern belägen öster om den södra delen av planområdet. Den norra delen av skissförslaget till detaljplan bestående av utfartsväg och mindre del av tomtmark har tagits bort på grund av intressant arkeologiskt område där man vid grävningar (arkeologisk utr. del 2) funnit bl.a. husgrunder och eldstäder. Det är viktigt för samhället i stort och inte minst för de boende inom planområdet och dess närhet att de arkeologiska värdena bevaras och skyddas.

Bebyggelseområden

Landskapsbild

Den föreslagna förhållandevis glesa bebyggelsen tillåts högst en våning väster om den gamla befintliga byvägen. Öster om och längs med ovannämnda väg tillåts två våningar för att man bl.a. skall få bättre sjöutsikt från sina hus. Den högre belägna bebyggelsen ansluter mot skog vilket minskar påverkan på landskapsbilden genom att den förhindrar eventuell siluettverkan. För de två östra kvarteren, med föreslagen ny lokalgata, gäller samma princip som längs den gamla byvägen.

Föreslagna huslägen är väl anpassade i landskapet med följd att någon negativ landskapsbild ej kommer att uppstå. Detta har studerats särskilt i planens MKB.

Bostäder

Inom planområdet finns i dag 13 stycken befintliga bostadshus och några ladugårdsbyggnader.

Framlagt detaljplaneförslag möjliggör uppförande av ca 23 nya bostadshus i första hand avsedda för permanent boende. Huvuddelen av bostadsbebyggelsen föreslås med friliggande hus på egen tomt. Behovet av mindre bostäder har på senare tid ökat vilket här tillgodoses i framlagt detaljplaneförslag. Det östra kvarteret i detaljplaneförslaget ger

möjlighet till uppförande av kedje- och radhus som lämpligen kan fungera som hyresrätter eller bostadsrätter.

Minsta storlek på fastigheterna skall vara minst 1 500 m². Med hänsyn till de förhållandevis stora tomterna föreslås en total byggnadsarea (huvudbyggnad och komplementbyggnader) per fastighet vid envåningshus av 350 m² och vid tvåvåningshus 250 m². Utformningen av detaljplanen medför att man erhåller en "luftig" bebyggelse där man inom tomterna kan spara uppstickande berghällar med randzoner runt omkring. Även enstaka träd och buskar kan sparas.

För det östra kvarteret, vid uppförande av kedje- eller radhus, föreslås en högsta total byggnadsyta om 1 500 m².

Övrig bebyggelse

Någon övrig bebyggelse finns ej inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service med förskolor, skola, vårdcentral, apotek och affärer m.m. finns i Ödeshögs tätort på ett avstånd av ca 5 km.

Tillgänglighet

De nya föreslagna tomtplatserna är till stora delar plana och välanpassade för rörelsehindrade personer. Något sämre är förhållandena för rörelsehindrade personer beträffande den befintliga bostadsgruppen i planområdets sydvästra del.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse inom planområdet är från olika tider och av skilda karaktärer. Dock finns några äldre bostadshus utmed den gamla bygatan som ger en karaktär åt området. Planbestämmelsen f har därför tillkommit som innebär att ny bebyggelse i känsliga lägen sett från byvägen ska utföras med fasader av locklistad panel färgad faluröd eller herrgårdsgul alternativt putsad vit fasad. Taken ska utformas som sadeltak eller valmat tak och taktäckas med rött lertegel eller tegelfärgat betongtak. Solpaneler, som redan finns på flertalet hus inom området, är dock tillåtna.

Friytor

Lek och rekreation

Den egna tomten och i övrigt närliggande stora områden ger möjligheter till lek och rekreation. Sist men inte minst värdefullt är självfallet Kråkeryds naturreservat i direkt anslutning till planområdet för rekreation.

Trafik

Tillfartsvägar

För att trafikmässigt nå planområdet gäller allmänna vägen 918 Jönköpings länsgräns - Ödeshög (Grännavägen) som ger möjlighet att nå europaväg E4 dels norr ut vid Ödeshög och dels söder ut vid Vida Vättern.

Lokalgator

När det gäller trafik från allmänna vägen 918 och delar i direkt anslutning till bostadskvarter föreslås en ny lokalgata med körbanebredden 4,0 m med erforderliga mötesplatser för möte med tung trafik. Personbilar kan mötas vid en körbanebredd av 4,0 m. Lokalgatan skall byggas ut med god standard beträffande bärighet- och plan- och profilsynpunkt där högsta lutning inte bör överstiga 7 %.

Huvudanledningen till utbyggnaden av en ny tillfartsväg till väg 918 är att erhålla en mer ändamålsenlig väg samtidigt som den gamla byvägen kan behållas i sitt nuvarande skick, vilket är viktigt ur miljösynpunkt.

Den nya lokalgatan beräknas ta mer än halva trafiken till området. Lutningar på byvägen i nära anslutning mot väg 918 uppgår till nära 10 % vilket inte är godtagbar lutning i samband med in- och utfartsväg för hela planområdet, särskilt vid halt väglag. Två utfarter mot allmänna vägen 918 är ur trygghetssynpunkt, bl.a. vid eventuella olyckor inom området, till stor fördel.

Under inledningen av samrådsförfarandet var Trafikverket negativ till föreslagen ny utfart mot väg 918 men efter fortsatt samråd har Trafikverket 2017-07-04 beviljat tillstånd att ansluta en ny lokalgata mot den allmänna vägen 918.

I anslutning till den nya utfarten bör en busshållplats för kollektivtrafiken tillskapas.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykeltrafik kommer att ske inom gatuområdet. Byvägen kommer avlastas på biltrafik genom att en ny anslutningsgata från väg 918 anläggs vilken då bättre kan nyttjas som gång- och cykelstråk. Frågan om att tillskapa en gång- och cykelväg utmed Grännavägen från planområdet till Ödeshög finns med som ett prioriterat projekt från kommunens sida men behandlas i den regionala länstransportplanen.

Kollektivtrafik

Bussförbindelser, beställningsresor, passerar detaljplaneområdet längs väg 918 Jönköpings länsgräns - Ödeshög.

Parkering

För tomterna inom området gäller parkering på den egna tomten.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, dagvatten

En VA-utredning har utförts av kommunen där man undersökt om det är ekonomiskt möjligt att ansluta planområdet till kommunens VA-nät i Ödeshög. Kommunen anser att en sådan VA-lösning inte är möjlig. VA-utredningen föreslår istället gemensam avloppsreningsanläggning och vattenverk inom planområdet.

Ett avloppsreningsverk föreslås förläggas i nära anslutning till allmänna vägen 918 längs föreslagen lokalgata på ett behörigt avstånd från Vättern och bebyggelse.

Möjlighet kommer att ges även för de redan boende inom Kråkeryd att ansluta sina avlopp till det nya avloppsreningsverket. Det är positivt för de befintliga fastigheterna och inte minst för Vätterns vattenkvalitet att möjlighet ges till anslutning av befintliga avlopp till ett nytt reningsverk när vissa egna avloppsanläggningar kan vara bristfälliga.

Detaljplaneförslaget medför en miljöförbättring för området.

Vattenfrågan för planområdet avses lösas med en bergborrad brunn, med aktiv riktningskorrigerande i höjd och sidled, som har kontakt med Vättern. I bergbrunnen monteras en djupbrunnspump som via en vattenverksbyggnad med erforderlig utrustning kommer att distribuera vattnet via ett ledningsnät till respektive fastighet. Även vad gäller vattenfrågan erbjuds de befintliga fastigheterna inom området att ansluta sig till ledningsnätet. Dessutom har reservatsförvaltaren för Kråkeryds naturreservat visat intresse för att erhålla vatten från planområdets gemensamma vattentäkt i avsikt att tillgodose de på reservatet betande djurens vattenbehov.

Med hänsyn till att de befintliga fastigheternas gemensamma grävda brunn har sinat under hösten 2016 och större delen av 2017 är behovet akut att lösa vattenfrågan inom Kråkerydsområdet. Kostnaderna för anslutning och drift kommer att redovisas vid senare tillfälle. Länsstyrelsen har givit tillstånd att borra och ta vatten från Vättern.

Vissa ledningsområden betecknade med u har redovisats på plankartan. Med hänsyn till bl.a. stora tomter och infiltrerbar mark föreslås dagvattnet att lösas lokalt på varje tomt var för sig.

Dagvattnet skall omhändertas lokalt LOD på egen tomt genom översilning där vattnet rinner ut över gräsmatta eller grusyta, vattnet leds till stenkista i jord eller vattnet leds till dagvattenkassett.

Värme

Bostadshusen kommer att uppvärmas individuellt.

El

Transformatorstationer finns dels centralt inom planområdet och dels strax norr om planområdet varifrån planerad bebyggelse kommer att erhålla ström.

Bredband, tele

Avsikten är att i samband med utbyggnaden av VA-ledningar och elledningar lägga tomrör för senare dragning av fiberkabel. Längs Grännavägen, väg 918, finns fiberkabel utbyggd.

Vissa ändringar av befintliga teleledningar kan bli aktuella vid utbyggnaden av planområdet.

Avfall

Kommunen hämtar soporna vid respektive fastighetsgräns där plats skall finnas för uppställning av soptunna.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen har utarbetats av undertecknad i samråd med plan- och byggchef Rebecka Bäck.

Linköping 2018-05-14

Sandströms Projekteringsbyrå AB – Linköping

Bo Sandström

Planförfattare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet påbörjades 2012. Samråd hölls under våren 2016. Granskning av planen genomfördes under våren 2018. Planen beräknas vinna laga kraft under sommaren 2018.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 15 år efter det att antagen detaljplan vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän *plats*.

Lokalgata, naturområden samt VA-anläggningar kommer att skötas av berörda fastighetsägare via en samfällighetsförening reglerad av gemensamhetsanläggning.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av ny lokalgata och VA-anläggningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Föreslagna tomtplatser skall avstyckas och därmed bilda egna fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar och eventuella servitut bildas lämpligen i samband med tomtavstyckningarna.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att omfattas av lokalgatan, VA-anläggningar och naturområden.

Av lantmäteriförrättningen kommer att framgå hur drifts- och underhållskostnaderna av anläggningarna skall fördelas mellan fastigheterna.

Som riktvärde kan nämnas att en åretruntfastighet ges andelstal 1,0, sommarboende 0,5 och obebyggd tomt 0,2.

Storleken på ovannämnda andelstal avgörs av förrättningslantmätaren.

All fastighetsbildning begärs och bekostas av respektive markägare när detaljplanen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för utbyggnad av gata och VA-anläggningar ansvarar exploatören för.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Utbyggnad av vägar och Va-ledningar bör föregås av projektering med därtill hörande handlingar.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av undertecknad i samråd med plan- och byggchef Rebecka Bäck.

Linköping 2018-05-14

Sandströms Projekteringsbyrå AB – Linköping

Bo Sandström

Planförfattare