



# Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Hårstorp 1:7 m.fl., Vida  
Vättern

Antagen av:	
Datum:	2023-05-02
Diarienummer:	SBN 2020/92
Dokumentansvarig:	Samhällsbyggnadsförvaltningen
Version	Samrådshandling

## Innehåll

<b>Planens bakgrund och syfte .....</b>	<b>5</b>
Planhandlingar .....	5
Utredningar .....	5
Planprocess.....	5
<b>Plandata .....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning och areal .....	6
Markägoförhållanden .....	7
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>7</b>
Översiktsplan .....	7
Detaljplan .....	8
Kommunala beslut i övrigt .....	8
Riksintressen.....	8
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>12</b>
Strandskydd.....	12
Bebyggelse.....	12
Landskapsbild .....	14
Natur.....	14
Mark och geoteknik .....	15
Geotekniska förhållanden .....	16
Vatten <i>Dagvatten</i> .....	16
Kulturmiljö och arkeologi <i>Kulturmiljö</i> .....	18
Gator och trafik <i>Gatunät och biltrafik</i> .....	18
Risker <i>Drivmedelsstation</i> .....	19
Störningar <i>Vägtrafikbuller</i> .....	22
Teknisk försörjning <i>Avlopp och dricksvatten</i> .....	24
<b>Planförslag .....</b>	<b>25</b>
Användning av mark och vatten .....	27
Allmän plats .....	27
Kvartersmark .....	27
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	28
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	29
Genomförandetid .....	32
<b>Planens konsekvenser .....</b>	<b>34</b>
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	34
Sammanvägd bedömning.....	34
Barnperspektivet .....	34
<b>Genomförande av detaljplanen.....</b>	<b>35</b>
Organisatoriska frågor.....	35
Tidplan.....	35
Genomförandetid .....	35
Huvudmannaskap .....	35
Avtal .....	35
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	35

Bildande av nya fastigheter .....	35
Marköverföringar .....	36
Servitut .....	36
Nyttjanderätter .....	36
Gemensamhetsanläggningar .....	37
Ekonomiska frågor .....	37
Planekonomi .....	37
Tekniska frågor .....	37
Avfallshantering .....	37
Postutlämning .....	37
Vatten och avlopp .....	38
Dagvatten .....	38
El .....	38
Tele och opto .....	38
Planavtal .....	38
Ansvarsfördelning .....	38
<b>Medverkande tjänstepersoner .....</b>	<b>38</b>

## Planens bakgrund och syfte

Detaljplanen syftar till att utveckla området Vida Vättern till ett levande bostads- och fritidshusområde genom att möjliggöra för nya bostäder. Planen möjliggör ca 20 nya tomter för friliggande villor och med planläggningen befästs även pågående markanvändning för fritidshus, drivmedelstation med plats för återvinning och rastplats.

Det finns idag ingen gällande detaljplan för området. Marken är privatägd och initiativ till planen har kommit från markägare. Sedan planbeskedet 2020 har planområdet utökats med att två nya fastighetsägare har anslutits till planen (2022).

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen då en av dess viljeinriktning är att utveckla området Vida Vättern med attraktiva vätternära boenden.

Det har tidigare drivits motell inom planområdet, därav finns en restaurangbyggnad och stugor inom området där restaurangbyggnaden och vissa byggnader ska rivas. Idag används delar av marken inom planområdet till bemannad drivmedelsstation, återvinningsstation (FTI) och rastplats.

Marken i planområdet är kuperad med en stark lutning från öst till väst, i området finns det delvis naturliga platåer där befintlig bebyggelse ligger. Planen utformas för att särskilt beakta området i sin helhet med byggnadshöjder och anpassning i landskapet samt angringsväg till och genom området.

## Planhandlingar

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

## Utredningar

- Risk PM – riskbedömning avseende drivmedelstation i samband med bostadsbebyggelse (2023-03-28)
- Dagvattenutredning – Tyréns (2023-04-21)
- Trafikutredning och illustrationsplan – Tyréns (2023-04-21)
- Va-utredning – Tyréns (2023-04-28)

## 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 detaljplaneprocessen. Röd markering visar på att detaljplanen är i samrådskedet.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget cirka en mil sydväst om Ödeshögs tätort och cirka 200 meter väst om europaväg 4. Planområdet omfattar en areal om cirka 6,5 hektar.

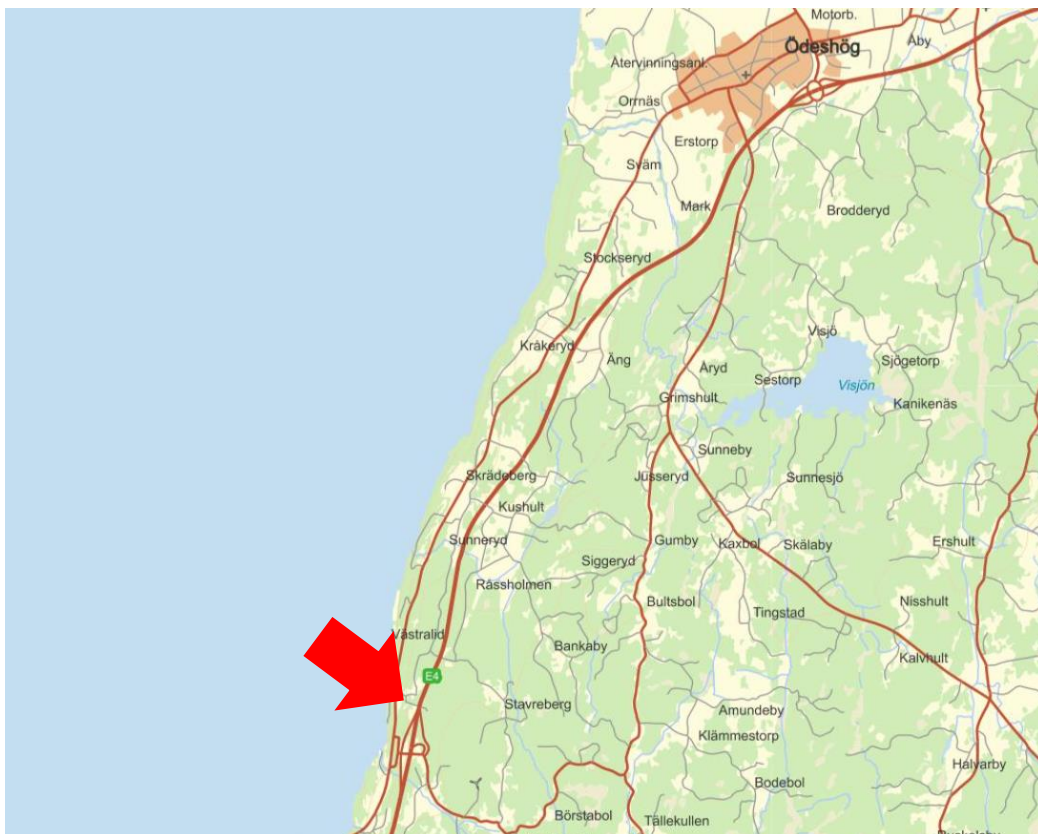


Bild 2. Planområdets schematiska lokalisering markerat med röd pil.



Bild 3. Drönarfoto över planområdet med omnejd (2022), röd linje markerar planområdet.

## Markägoförhållanden

Fastigheterna Hårstorp 1:3, 1:7, 1:9, 1:10, 1:11, 1:12 och del av 1:4 omfattas av detaljplanen. Fastigheterna är privatägda.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

En ny kommunomfattande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 14:e september 2020, *Översiktsplan – 6000 invånare*. Översiktsplanen beskriver byar och småorter som är viktiga för sin bygd, för att de har ett visst serviceunderhåll, utvecklat föreningsliv eller för att de har en historia av att vara samlade punkter. Aktuellt planområde ligger utpekat som lokal nod inom kommunens landsbygd samt som utvecklingsområde för bostäder/verksamheter. Planområdet beskrivs som viktigt utvecklingsområde ur ett serviceperspektiv men också för bebyggelsen i kommunens sydvästra del. Viljeinriktningen beskrivs som följande:

- Utveckla Stava/Vida Vättern som service-, resande- och turistnod.
- Utveckla Stava/Vida Vättern med attraktiva vätternära boenden.
- Kontinuerligt arbeta med förbättringsåtgärder utmed Turistvägen, trafiksäkerhet och framkomlighet.

Planområdet sträcker sig lite utanför det avgränsade området i översiktsplanen, men eftersom det är närliggande fastighetsägare som också vill utveckla området i samma riktning anser kommunen att det ligger i samma viljeriktning som översiktsplanen. Planförslaget anses därför förenlig med gällande översiktsplan.



Bild 4. Utdrag från kommunens översiktsplan. I gulmarkeringen redovisas det aktuella området i översiktsplanen.

## Detaljplan

Det aktuella planområdet omfattas idag inte av någon gällande detaljplan.

## Kommunala beslut i övrigt

Den 27:e november 2020 gav samhällsbyggnadsnämnden i Ödeshögs kommun planuppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja detaljplanearbete.

2021-05-21 beviljade kommunen rivningslov för befintligt motell och tillhörande stugor.

## Riksintressen

Vid utformning av planområdet har hänsyn tagits till riksintressena, främst sett till anpassning i landskapet samt dagvattenhanteringen. Hänsynstagningen i kombination med att området till stor del redan är exploaterat ligger till grund för att detaljplanen inte anses medföra negativ påverkan på något riksintresse.

### **Naturvård Vätterstranden**

Planområdet är beläget inom ett större område av riksintresse för naturvård, *Vätternstranden*. Det mest framträdande draget hos riksintresseområdet är dess kraftigt markerade topografi. Vätternstranden är betingad av förkastningsrörelser,



vilket förklarar de vertikala stup som bildar strandlinjen. Förkastningsstranden med sitt fördelaktiga lokalklimat har en mycket artrik flora och fauna. Stranden utgör en värdefull och skyddsvärd naturmiljö.

#### ***Rörligt friluftsliv - Vättern med öar och strandområden***

Planområdet är beläget inom ett större område av riksintresse för rörligt friluftsliv, *Vättern med öar och strandområden*. Området är stort och komplext till sin natur. Känsligheten gäller områdets helhet med de faktorer som sammantaget ger en bild av områdets identitet. Det rörliga friluftslivet påverkas inte negativt av exploateringen då passage öst-väst fortsatt är möjligt.

#### ***Luftfart - Jönköping***

Planområdet ligger inom riksintresseområde för luftfart, inom detta område får byggnader inte uppföras högre än 20 meter.

#### ***Natura 2000 - Vida Vättern***

Planområdet är beläget strax öster om ett Natura 2000-område, *Vida Vättern*, utpekandet av Natura 2000-området bygger i detta fall på EU:s art- och habitatsdirektiv. Länsstyrelsen i Östergötland har framställt en bevarandeplan (2018) för området. De viktigaste åtgärderna är att lämna skogen för, i huvudsak, fri utveckling och att skydda dess värden genom att bilda ett långsiktigt skydd för området. Följande beskrivning av naturaområdet är sammanfattat från bevarandeplanen:

Området utgörs av ett större område med ädellövskog på sluttningarna mellan den gamla riksvägen och sjön. Skogen domineras av ask och alm samt en del lönn. Så mycket som 80 % av skogen är ädellöv. Hassel dominerar i buskskiktet. Markfloran är synnerligen artrik med karakteristiska arter. På klippor, grova trädstammar, död ved och andra substrat finns också en särpräglad flora och fauna med bland annat intressanta snäckor, insekter och växter. Den rödlistade och fridlysta hasselsnoken är funnen i natura 2000-området. I området finns flera andra rödlistade arter däribland snäckor och växter.

Planområdet och natura 2000-området avskiljs genom befintlig väg (918). Eftersom planområdet delvis är röjt och avverkat och inte består av skog eller så mycket träd eller buskar bedöms risken för att området skulle vara boplats för de arter som är speciella för natura 2000-området som liten.



*Bild 5. Naturen inom området, sedan bilden är tagen har buskage och träd framförallt i den norra delen avverkats. Väster om vägen i flygfotot är Natura 2000-området beläget. Ungefärlig planområdesgräns är markerat med röd streckad linje. Inom fastigheten 1:7 samt 1:11 och 1:12 har en stor del av befintlig vegetation tagits bort.*

### **Natura 2000, naturvård och yrkesfiske - Vättern**

Den närbelägna delen av sjön Vättern utgör ett Natura 2000-område, *Vättern östra*. Utpekandet av Natura 2000-området bygger i detta fall på EU:s art- och habitatdirektiv samt fågeldirektivet. Länsstyrelsen Östergötland har framställt en bevarandeplan (2018) för området, se prioriterade bevarandeåtgärder från planen nedan

Bland prioriterade bevarandeåtgärder kan nämnas:

- Arbeta för naturlig hydrologi och fria vattenvägar som möjliggör fungerande ekologiska funktioner.
- Arbeta för god vattenkvalitet genom att minska av människan orsakad påverkan.
- Förhindra nya främmande arter når sjön.
- Skötsel och återställning t.ex. röjning och hävd för fågel, biotopvård för fisk, begränsning av betning eller annan negativ påverkan på undervattensvegetation.
- Vid behov revidera skyddsområde för fisk och fågel.
- Arbeta för långsiktigt hållbart fiske.
- Fortsätta öka kunskapsunderlaget genom riktad miljöövervakning.
- Ta fram artvisa åtgärdsprogram och/eller förvaltningsplaner.

Enligt bevarandeplanen är ett prioriterat bevarandevärde vattenmiljön ävjestrandsjöar. Fiskarterna nissöga och stensimpa är prioriterade fiskarter. Fågelarterna fisktärna, silvertärna, vitkindad gås, fiskgjuse, storlom och drillsnäppa är enligt planen betydelsefulla.

Vättern är även ett riksintresse för naturvård, det mest framträdande draget hos riksintresseområdet är dess sjöbäck, vattenkvalitet och fauna.

Vättern är också ett riksintresse för yrkesfiske.

### **Ödeshögs kommuns naturvårdsplan**

Hela planområdet klassas i kommunens naturvårdsplan med naturvärdesklass 1. Området "Vätternstranden" har i sin tur delats in i flera delområden. Inom planområdet är det framförallt i norra delen av planen som påverkar Hårstorp

delområde där planen föreslår bostäder. Till granskningen kommer en naturinventering tas fram för att avgöra lämpligheten för detta. Området i östra delen (Hårstorp) kommer inte föres med någon möjlighet för byggnation och området i söder (Vida Vättern) planläggs som park och påverkas ej.

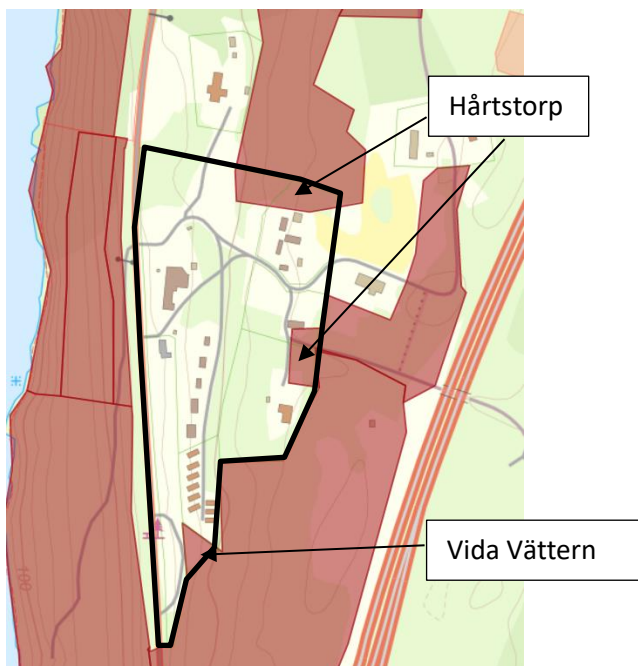


Bild 6. Kartan visar röda områden som är delområden inom Vätternstranden som studerats närmare och fått individuella klassningar. Tre olika områden ligger inom planområdet, delområde Hårstorp (2 st) och Vida Vättern.

## Förutsättningar

### Strandskydd

Det aktuella planområdet omfattas inte av strandskydd.

### Bebyggelse

Inom planområdet finns det idag befintlig bebyggelse. I den södra delen av planområdet står det nio stugor, se rödmarkering i bild nedan, denna markanvändning föreslås i detaljplanen. De mindre stugorna har använts som uthyrningsstugor och ska rustas upp och säljas som fritidsboende.

Fastigheterna Hårstorp 1:9, 1:11 och 1:12, se blå markering i bild nedan, är idag bebyggda, samtliga fastigheter innehar idag stora grönytor. Den befintliga byggnationen föreslås till stor del befästas i och med planförslaget. Övriga områden kommer att möjliggöra för ny bebyggelse med friliggande villor.

Planförslaget avser även att befästa dagens markanvändning inom drivmedelsstationen med tillhörande butik och FTI-station, brun markering i kartan. Även befintlig rastplats befästs i och med detaljplanen, lila markering.

Vidare finns en restaurangbyggnad inom planområdet som tillhört motellverksamheten. Restaurangbyggnaden anses nedgången då bland annat sprickor i grunden har upptäckts. Planförslaget möjliggör för förändrad markanvändning så

bostäder i stället kan uppföras på platsen där restaurangen idag står. Det finns ett beviljat rivningslov för byggnaden och rivningen är planerad våren 2023, se svart markering.

Norr om de nio mindre stugorna står idag fem andra hus. Fastighetsägarnas ambition är att riva dessa och bygga upp nya bostäder. Planförslaget föreslår fortsatt att denna mark används till bostadsändamål och möjliggör fastighetsägarnas exploateringsambitioner, se gul markering.

Utöver befästningen av bebyggelse och uppförandet av nya bostäder där byggnader idag redan finns så möjliggör planförslaget för nya friliggande enbostadshus där höjd och byggnadsarea anpassas efter landskapsbilden med sin terassliknande miljö.



*Bild 8. Kartan visar bebyggelsens olika delar där med färgade områden.*

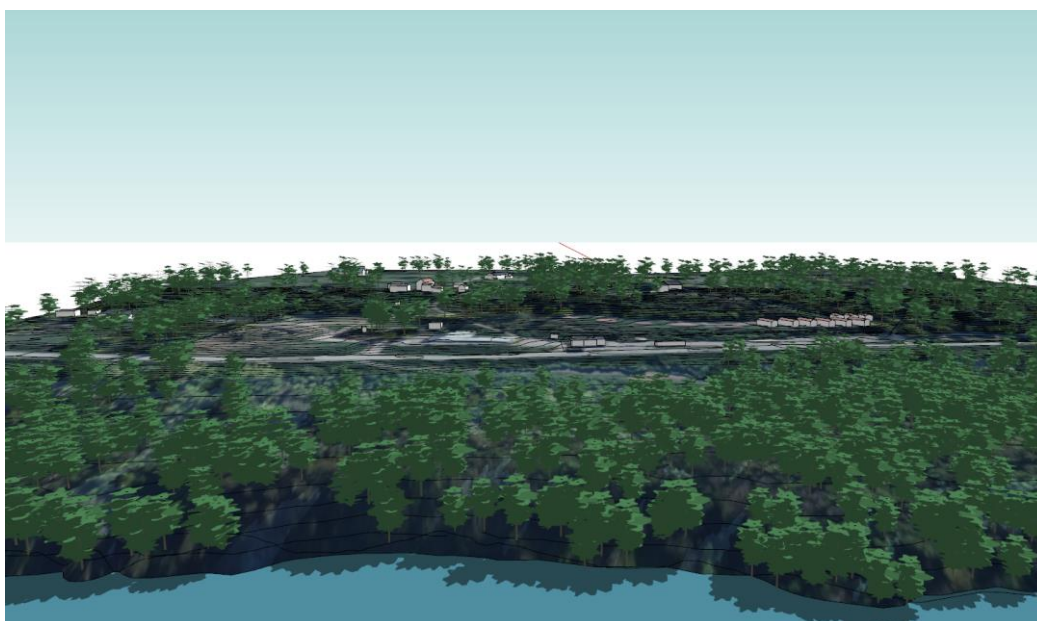


*Bild 9. Bilden visar befintliga fritidsstugor som rustas upp samt två av befintliga byggnader som håller på att rivas.*

## Landskapsbild

Området i och runt Vättern präglas av stora skillnader i höjd. Den smala stranden med lövskogar och sina berömda fruktodlingar närmast Vättern kontrasterar starkt mot den magra barrskogen på de höga bergen.

Planområdet ligger i vätternbrantsslutningen drygt 100 meter från Vättern. Topografin genererar i en fin utsikt över Vättern sett från planområdet, lutningen gör även att planområdet syns från sjön. Planförslagets ambition är att befintlig bebyggelse fortsatt får behålla utsikten samt att ny bebyggelse anpassas till landskapsbilden. Föreslagna bebyggelsehöjder är anpassade till landskapet för att minimera påverkan på landskapsbilden, i det lägsta område tillåts endast enplanshus men det högre upp i området tillåts att hus bebyggs i två våningar.



*Bild 10. 3D-modell över planområdet med omnejd. I förgrunden ses Vättern och det intilliggande Natura 2000-området. Väg 918 avgränsar naturområdet och planområdet. Den byggnation som modellerats är den som avses säkerställas i och med planförslaget samt byggnation utanför planområdets gränser.*

## Natur

Enligt SLU:s artportal finns två registrerade hasselsnoksfynd väster om väg 918. Ett fynd är daterat mellan 1986 och 1987, det andra fyndet är registrerat under 1998. Planförslaget anses inte påverka den rödlistade hasselsnoken negativt då planområdet redan är ianspråktaget och bebyggt. Planområdet och natura 2000-området, där fynden gjorts, avskiljs genom befintlig väg (918). Eftersom planområdet inte består av skog eller så mycket annan vegetation bedöms risken för att området skulle vara boplats för de arter som är speciella för natura 2000-området som liten. Planförslaget kan generera i positiv påverkan på livsmiljön nedanför planområdet då detaljplanen föreslår dagvattenhantering inom det planerade planområdet.



Bild 11. Gula prickar på kartan markerar var hasselsnoksynd registrerats.

### **Mark, vegetation och naturmiljö**

Berggrunden inom planområdet utgörs av granit, marken lutar ner mot Vättern. Inom planområdet finns en del gräsytor och lövträd. Omkring planområdet finns natur av högt värde, bland annat flera ädellövsskogsområden och bäckraviner. Under vintern 2023 har markägaren tagit bort en hel del vegetation och träd i området samt lagt ut massor i område där befintliga stugor finns. Delar av området är i nordöstra delen av planen är särskilt utpekade i kommunens naturvårdsplan och här kommer en naturinventering göras innan planen ska ut för granskning då växtperioden ej har påbörjats till samrådet.

### **Mark och geoteknik**

#### **Förorenad mark**

Enligt Länsstyrelsens databas och karta för potentiellt eller konstaterat förorenade områden finns ingen registrering inom eller i närheten av området.

En översiktlig miljömärkundersökning är gjord kopplad till drivmedelstationen där inga höga halter detekterades.

### **Radon**

SGU:s kartläggning av gammastrålning från uran (radon) visar mestadels medelnivåer i området. Utformning med hänsyn till radon hanteras i bygglovsprocessen och kräver ingen reglering i detaljplanen. Att redan i tidigt skede i byggprocessen undersöka hur mycket markradon som finns är i regel ekonomiskt fördelaktigt. Om det i byggnadsskedet visar sig finnas förhöjda radonhalter, vilket kan uppstå lokalt, ska byggnader som används för regelbunden vistelse uppföras på ett radonsäkert sätt. Åtgärder som kan utföras för att minska risken är exempelvis mätningar, fläktar vid grunden för god ventilation och tät grund. Byggherren ansvarar för att regler uppfylls.

Bilden nedan är ett kartutdrag från SGU som redogör gammastrålning uran vilken visar radonnivåer.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU:s kartvisare utgörs jordarten inom planområdet av berg och morän, med ett jorddjup på 0 meter. Berggrunden inom planområdet utgörs av granit vilket är gynnsamt ur bärighetssynpunkt för planerad bebyggelse.

Enligt SGU är planområdets grundvattensituation till stor del klassad som normal, den norra delen ligger under normal. Med tanke på detta återfinns sannolikt även grundvattennivån mycket grunt i området. Grundvattennivån observerades vid borring av energibrunn i områdets norra del på 0,3 m under markytan (2011) enligt SGU:s brunnsarkiv. Enligt samma källa är fyllningsgraden klassad som normal för hela planområdet.

### **Vatten**

#### **Dagvatten**

Idag finns det ingen dagvattenhantering utan dagvatten tas upp av de gröna ytorna eller rinner längs med befintlig väg i västlig riktning. Vid ny exploatering kommer den hårdgjorda ytan att utökas och dagvattnet behöver tas om hand om för att inte påverka Natura2000 området och recipienten på ett negativt sätt. För att utreda lämpligheten och möjligheten för en bra framtida hantering av dagvatten har en dagvattenutredning tagits fram av konsultfirman Tyréns. Utifrån föreslagen exploatering som detaljplanen bygger på kommer dagvattnet hanteras enligt bild nedan. Dagvattnet rekommenderas tas om hand i krossdiken längs med gatorna i nord-sydlig riktning. Längs med huvudgatan i öst-västlig riktning föreslås bredare svackdiken där även dagvattnet från anslutande gator hamnar. Dagvattnet tar sig sedan ner till en dagvattendam längs med väg 918 som fördröjer vattnet innan det via utlopp under vägen tar sig mot recipienten. Denna process kommer rena och fördröja dagvattnet så att det inte uppkommer någon negativ påverkan på omliggande område. För en mer utförlig beskrivning av föreslagen dagvattenhantering se Tyréns dagvattenutredning.





Bild 12. Bilden visar karta över området med föreslagen dagvattenhantering.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Storvättern är recipient för dagvattenavrinningen från planområdet. Enligt VISS:s vattenkarta uppnår recipienten god ekologisk status men uppnår inte god kemisk ytvattenstatus i förvaltningscykel 3 (2017–2021). Med föreslagen dagvattenhantering bedöms att det finns goda möjligheter till rening och recipientens möjlighet att uppnå MKN bedöms inte påverkas negativt.

### **Vattenskyddsområde för Vättern**

Väster om planområdet råder vattenskyddsområde *Vättern*. I kommunens översiktsplan (2020) framgår det att kommunens vattenresurser ska skyddas, särskilt Vätterns rena dricksvatten. Hanteringen av dagvatten inom planområdet bedöms inte ha någon negativ påverkan på vattenskyddsområdet.

### **Översvämning vid skyfall**

Lutningen i området innebär att avrinningen från området sannolikt sker relativt snabbt mot öster, trots att befintlig mark till viss del utgörs av skog/gräs vilket dämpar vattnets hastighet jämfört med avrinning över exempelvis en asfaltsyta. Strax öster om planområdets gräns går en vattendelare vilket innebär att planområdet knappt belastas av någon avrinning från uppströmsliggande områden. I den framtagna dagvattenutredningen görs bedömningen att föreslagna diken och höjdsättning av vägarna och ny bebyggelse syftar till att skydda respektive rad av bebyggelse från de högre belägna husraderna vilket skyddar mot framtida skyfall. När motellet rivs föreslås att befintlig lågpunkt byggs bort. Därmed förväntas inga nya översvämningrisker uppstå i området. Skyfall kommer att avledas på gator och över väg 918 ner mot Vättern (se dagvattenutredning Tyréns).

## **Kulturmiljö och arkeologi**

### **Kulturmiljö**

Planområdet är beläget i ett större område för kulturmiljövård (regionalt värdefullt), *Hålaveden*. Eftersom planområdet redan är ianspråktaget anses detaljplanen inte påverka kulturområdet negativt.

Restaurangbyggnaden som tillhört motellverksamheten färdigställdes år 1954. Motellet anses ha varit en viktig del vid utbyggnaden av väg 918. Byggnaden omfattas inte av något kulturhistoriskt skydd men vid rivning av restaurangen bör dokumentation göras för att omhänderta det historiska värdet av byggnaden och dess sammanhang. Det finns möjlighet att använda och inkludera informationen om restaurangbyggnaden vid rastplatsen. Motellet är nedlagt och rivningslov för byggnaden är beviljat.

### **Arkeologi**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I de fall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet, måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät och biltrafik**

Planområdet nås via väg 918. Området ligger i nära anslutning till trafikplats för europaväg 4. Befintliga gator är smala mellan 3 – 6 meter.

### **Gång- och cykeltrafik**

Det finns idag ingen gång- och cykelförbindelse till eller inom området. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller gång- och cykelförbindelser.

## Risker

### Drivmedelsstation

Ett risk-PM med riskbedömning avseende drivmedelstation i samband med bostadsbebyggelse (2023-03-28) har, i samordning med räddningstjänsten och miljökontoret, tagits fram. Följande regler och riktlinjer ligger till grund för riskbedömningen:

- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer, 2015.
- Sprängämnesinspektionens föreskrifter om *Hantering av brandfarliga vätskor*, SÄIFS 2000:2.
- Boverket. *Bättre plats för arbete*, 1995.
- Länsstyrelsen i Stockholms län. *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer*, 2000.

I handboken *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* sammanfattas föreskrifter och bestämmelser som är tillämpliga på en bensinstation. Här ges råd beträffande bensinstationers utformning samt minimiavstånd till omgivande bebyggelse, se Tabell 1. Rekommenderade avstånd för bensinstationer baseras på de risker som kan uppstå i samband med hantering av brandfarlig vara (effekter från brand och explosion).

Objekt/Riskkälla	Påfyllningsanslutning till cistern	Mätarskåp	Pejlförskruvning	Cisternavluftningens mynning
Plats där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer.	25	18	6	12

Tabell 1. Avstånd i meter mellan olika objekt vid hantering av vätska klass 1 på en bensinstation. Avstånden i tabellen kan minskas om betryggande säkerhet kan uppnås på annat sätt

De riktvärden som anges i SÄIFS 2000:2 avseende avstånd mellan olika skyddsobjekt och brandfarlig vätska i lösa behållare redovisas i Tabell 2.

Kringliggande skyddsobjekt	Klass 1 och 2a			Klass 2b och 3		
	V≤3	3<V≤100	V>100	V≤12	12<V≤100	V>100
Byggnader av obrännbart material, icke brandfarlig verksamhet	9 m	12 m	25 m	6 m	9 m	12 m
Materiel med stor brandbelastning	12 m	25 m	50 m	9 m	12 m	25 m
Byggnad av brännbart material, brandfarlig verksamhet, A-byggnad	25 m	50 m	50 m	9 m	12 m	25 m
Svårutrymda lokaler, sjukhus, skolor m.m., annan verksamhet med farliga ämnen	25 m	50 m	100 m	12 m	25 m	50 m

Tabell 2. Rekommenderade avstånd mellan olika skyddsobjekt och brandfarlig vätska i cistern eller lös behållare (V är volym i m<sup>3</sup>, 1 m<sup>3</sup>=1000 liter)

Boverkets skrift *Bättre plats för arbete* är en vägledning för kommunal planering av arbetsområden. I denna skrift har hänsyn tagits till miljö, hälsa och säkerhet. I *Bättre plats för arbete* rekommenderas ett skyddsavstånd för bensinstationer på 100 meter mellan bensinstation och bostäder. De avstånd som anges här är ofta betydligt större än avstånd som anges i andra föreskrifter. Detta beror på att man i *Bättre plats för arbete* tagit hänsyn till flera aspekter som påverkar miljö och hälsa så som buller, lukt och andra störningar och inte bara till direkta olyckseffekter. För bensinstationer innefattar detta till exempel störningar från trafik (buller, avgaser, strålkastarljus) dag- och nattetid. Enligt samma skrift kan åtgärder införas som begränsar negativa konsekvenser med bensinstationen. Exempelvis kan bullerplank, avskärmning och vegetation förbättra situationen både ur bullersynpunkt samt med avseende på störningar från bilstrålkastare. Aktuellt planområde innehar nivåskillnader vilket anses positivt ur ett störningsperspektiv sett till strålkastare. Bostäderna i närmst anslutning till drivmedelstationen hamnar på en högre nivå vilket innebär att de inte förväntas störas av strålkastare.

Nedan presenteras Stockholms Länsstyrelses rekommendationer för den fysiska utformningen kring bensinstationer:

- Inom 100 meter från en bensinstation med medelstor försäljningsvolym ska alltid risksituationen och olägenheterna för människor och miljö analyseras och bedömas.
- I nyplaneringsfallet (ny bebyggelse eller ny bensinstation) bör alltid ambitionen vara att hålla ett avstånd på 100 meter från bensinstationen till bostäder, daghem, ålderdomshem och sjukhus. Detta avser en bensinstation med medelstor försäljningsvolym av fordonsbränsle.
- Ur både risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt bör ett minimiavstånd på 50 meter alltid hållas från bensinstation till bostäder, daghem, ålderdomshem och

sjukhus samt samlingsplatser utomhus där oskyddade människor uppehåller sig (till exempel uteservering, lekplats med mera).

- Personintensiva verksamheter bör inte lokaliseras närmare än 50 meter från en bensinstation om de ska inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning men också med hänsyn till luftföroreningarnas långsiktiga påverkan på människor.
- Om försäljning av biogas sker eller kan komma att ske i framtiden krävs oftast ett längre skyddsavstånd än för bensen. Vid ny bebyggelse som rymmer svårutrymbara lokaler ska ett avstånd på minst 100 meter hållas.
- Byggnad bör med hänsyn till brand- och explosionsrisk (oberoende av försäljningsvolym för fordonsbränsle) inte uppföras inom ett avstånd av 25 meter från:
  - Tankfordonets lossningsplats.
  - Avluftningsanordningar från bensincistern.
  - Tankställe där fordon tankas (pump).

Vid drivmedelstationen inom planområdet hanteras bensen och diesel. På drivmedelstationen finns totalt fem cisterner som är placerade under mark och två cisterner som är placerade ovan mark. Leverans av bensen och diesel sker normalt två till tre gånger per vecka. I butiken förvaras spolarvätska och utanför butiken förvaras gasol.

#### **Slutsatser**

Bedömning görs att avstånd mellan bensinstationen och planerad bebyggelse är tillräckliga ur risksynpunkt. Ett skyddsavstånd på 25 meter till bostäder är säkerställt i plankartan.

Särskilda krav på fasad mot bensinstation anses ej erforderliga.

Även om behov av snabb utrymning på grund av eventuell olycka vid bensinstationen inte förutses bör ändå utrymningsmöjlighet bort från bensinstationen säkerställas. Detta säkerställs i plankartan.

En värdering av behov avseende avskärmande åtgärder alternativt begränsningar i markens nyttjande med hänsyn till buller, strålkastarljus och lukt bör göras för de delar av byggnaden som ligger närmast bensinstationen.

Utifrån hur området är uppbyggt med sina höjdskillnader och öppenhet anser kommunen att åtgärder kopplat till avskärmade åtgärder, lukt och buller ej är nödvändiga. Strålkastarljus anses inte störande med tanke på höjdskillnader mot planerad bebyggelse. I plankartan regleras parkeringsytan i anslutning till macken till bilparkering och husbils-parkering för att säkerställa att ytan inte används till uppställningsplats för lastbilar i framtiden. Detta tar bort det buller som kommer från lastbilar med kylaggregat och fläktar, därav anses bullerfrågan hanterad. Område är geografiskt öppet utan omslutande byggnation vilket gör att lukt inte bedöms medföra några hälsorisker eller olägenheter.

### **Farligt gods**

Med transportled för farligt gods menas de vägar och järnvägar som, av Länsstyrelsen, pekats ut som rekommenderat vägval för fordon som transporterar farligt gods.

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och föremål som har sådana farliga egenskaper att de, vid felaktig hantering under transport, kan orsaka skador på människor, miljö och/eller egendom. Europaväg 4 utgör transportled för farligt gods, väg 918 används som omledningsväg. Europaväg 4 ligger ungefär 200 meter öster om planområdet och anses inte utgöra någon risk för planområdet.

### **Ras och skred**

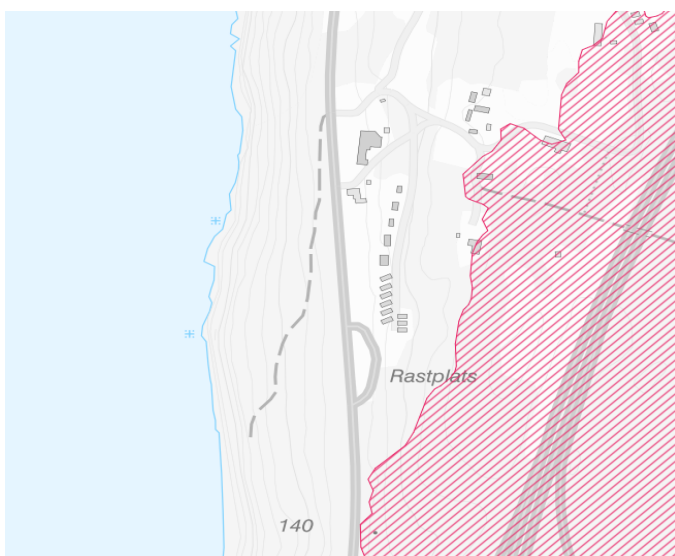
I planområdet finns inga raviner och området består av berg. Området har inget typiskt jordartsmaterial som riskerar en skredsituation. Det finns inga tidigare data på att området råkat ut för skred eller erosion, området har still stor del varit bebyggt sedan 50-talet.

## **Störningar**

### **Vägtrafikbuller**

Sedan 1 juli 2017 gäller en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik och vägar. Förordningen ska tillämpas vid planläggning samt ärenden om förhandsbesked och bygglov utanför detaljplan. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bilden nedan är ett urklipp från översiktsplanen (2020), rödmarkerat område symboliserar område med höga bullervärden genererat från europaväg 4. Planområdet är till största del beläget och anpassat för att ligga utanför hänsynsområdet. För de delar som är belägna inom hänsynsområdet föreslås ingen ny byggrätt.



*Bild 13. Urklipp från översiktsplanen (2020), rödmarkerat område symboliserar område med höga bullervärden genererat från europaväg 4.*

Detaljplanen förväntas innebära ökade trafikflöden till och från området i och med de planerade bostäderna. Ökningen väntas inte riskera att överskrida några riktvärden för buller.

Gällande väg 918 går den trafik som utgör mest buller (tung trafik) högst sannolikt mellan Europaväg 4 och drivmedelstationen. Norr om drivmedelstationen förväntas inte några mängder tung trafik köra. I planen kommer man ta bort möjligheten för lastbilsparkering vilket ytterligare kommer minska antalet tung trafik framöver.

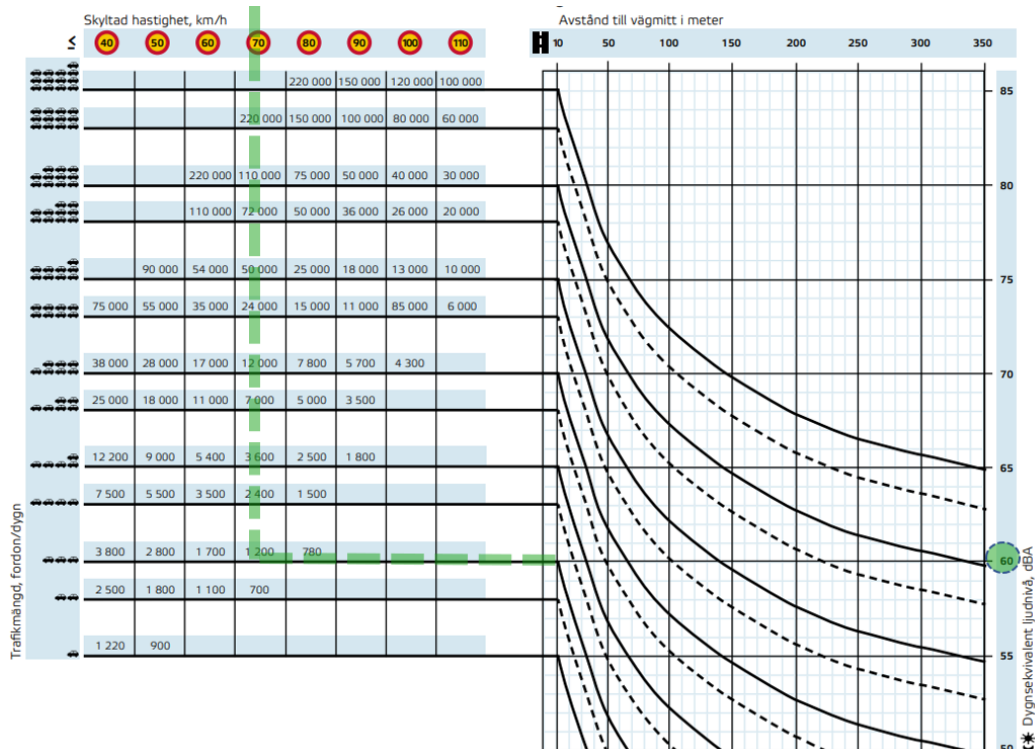
En enklare bullerberäkning har utförts inom ramen för detaljplanen. Hänsyn har tagits till årsmedeldygnstrafiken, hastighetsbegränsningen och bebyggelsens avstånd från vägen, se tabell 3 och 4.

## Avsnitt: 7440037 Län: E Vägnummer: 918

### Årsmedeldygnstrafik

Avsnitt	Fr o m	Till	Mätkod	Mätår	Mätriktning	ÅDT(OS) Samtliga fordon	ÅDT(OS) Lastbilar	ÅDT(OS) Axelpar
7440037	1994-01-01	1995-01-01	2	1988	0			580±(32%)
7440037	1995-01-01	2004-01-01	2	1995	0	910±(16%)	80±(27%)	980±(16%)
7440037	2004-01-01	2016-01-01	2	2004	0	1050±(17%)	90±(27%)	1130±(17%)
7440037	2016-01-01	9999-12-31	2	2016	0	1040±(15%)	160±(17%)	1200±(15%)

Tabell 3. Årsmedeldygnstrafiken på väg 918, hämtat genom Vägtrafikflödeskartan (TRV)



Tabell 4. Beräkning av buller från tabell och diagram ur "hur mycket bullrar vägtrafiken" (Boverket). Grön markering visar den förväntade bullersituationen tio meter från vägmitt, vilket är 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Vid beräkningen har antalet fordon avrundats uppåt. Vid hastighetsbegränsningen 70 km/h där fordonsdygnstrafiken är 1 200 beräknas trafiken generera 60 dBA ekvivalent ljudnivå på ett avstånd av tio meter från vägmitt.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad inte överskrida 60 dBA och vid en uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dBA eller en maximal ljudnivå på 70 dBA.

Planförslaget innebär att bostäder inte får uppföras närmre än 15 meter från vägmitt. Närmaste bostadsfasad blir minst 20 meter från vägmitt och där närmaste hus ligger från 2 m över vägnivå.

## **Teknisk försörjning**

### ***Dricksvatten***

Området förses idag med dricksvatten från Vättern via intagsledning som förser området med råvatten som tas upp i en anläggning med uttagsbrunn, UV-filter och reservoar. I dagsläget tillgodoses uppskattningsvis 16,5 hushåll i området med dricksvattenförsörjning från vattenanläggningen. Ungefär nio av dessa hushåll utgörs av säsongbelastade stugor. Det saknas i dagsläget tillstånd för befintlig vattenanläggning, det finns inte heller någon anmälan om vattenverksamhet registrerad hos Länsstyrelsen i Östergötland för anläggningen.

En VA-utredning har tagits fram av Tyréns för att redovisa de förutsättningar inför planering av enskilda vatten- och avloppslösningar. Utredningen syftar också till att redovisa de juridiska förutsättningar som ligger till grund för en prövning av enskilda vatten- och avloppslösningar.

Vid exploatering av området kommer planområdets förväntade uttagmängder av dricksvatten öka. Utifrån nya beräknade mängder uttag av dricksvatten bedöms ett tillstånd vara nödvändigt (Vattenverksamhet för bortledning av vatten- för dricksvattenförsörjning), ett eventuellt tillstånd prövas av Mark- och miljödomstolen. Undantag för tillstånd kan beviljas med stöd 11 kap. 11 § miljöbalken där det är uppenbart att enskilda eller allmänna intressen inte kan skadas på grund av inverkan från vattenverksamheten på omgivande vattenförhållanden. Verksamhetsutövaren har ansvar för att visa huruvida undantagsmöjligheten kan tillämpas. (se VA-utredning Tyréns)

### ***Avlopp***

Befintlig spillvattenlösning i området består en enkammar- och trekammarbrunnar, ledningsnät för grå- och svartvatten samt en infiltrationsbädd som slutligt reningssteg. Befintliga bostäder innehar enskilda brunnar.

Under 2017 ansökte den förre ägaren för fastigheten Hårstorp 1:7 om ett tillstånd för en förnyad samt utökad del av befintlig avloppsanläggning med hänsyn till verksamhetens utökade behov. Befintlig anordning hade vid miljö- och byggnadsnämndens tillsyn ej bedömts som acceptabel. En ny anläggning anlades och bestod bland annat av pumpbrunn med slagpump och fosforkälla olika brunnar, självfall och tryckledningar samt markbädd. Anläggningen är uppskattningsvis dimensionerad för 16,5 hushåll.



Befintlig anläggning klarar inte av att hantera de mängder avlopp som en ny exploatering skulle innebära. Tyréns har tillsammans med exploatörerna utrett möjligheterna att ansluta det nya området med ett avloppsreningsverk (minireningsverk med hög skyddsnivå). Detta reningsverk skulle ta höjd för framtida exploatering och även de krav som ställs utifrån områdets känsliga omgivning med bland annat Natura2000.

I samband med bygglovsansökan för planens byggrätter, görs även en lokaliseringsprövning av det enskilda avloppssystem som exploitören avser att bygga ut. Lokaliseringsprövningen utförs med stöd av 2 kap. 2–3 § i PBL medan villkoren för bygglov regleras enligt 4 kap. 14 § PBL. Prövningen skall göras av samhällsbyggnadsnämnden.

En lokaliseringsprövning kring enskilt avlopp skall även göras utifrån andra och nionde kapitlet i miljöbalken (MB) i en ansökan till miljö- och hälsoskyddsnämnden:

- Val av plats för en avloppsanordning ska kunna motiveras med stöd av 2 kap. 6 § i MB som ändamålsenligt, då det ska kunna uppnås med minsta möjliga intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.
- Lokaliseringsprövning skall även göras med stöd av 9 kap 7 § i MB, då avloppsanordningar skall inrättas på sådant sätt att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer.

Utöver en lokaliseringsprövning, görs även en prövning om att försiktighetsmått vidtagits, med stöd av 2 kap. 3 § samt 9 kap. 5§ i MB. Lagstiftningen reglerar alla verksamheter utifrån principen om att försiktighetsmått skall vidtas, samt att bästa möjliga teknik används (VA-utredning Tyréns).

### ***El- och telenät***

Infrastruktur som el, och fiber finns i området. Inom planområdet har Vattenfall markkabel för el och Skanova markförlagda teleanläggningar.

## **Planförslag**

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.

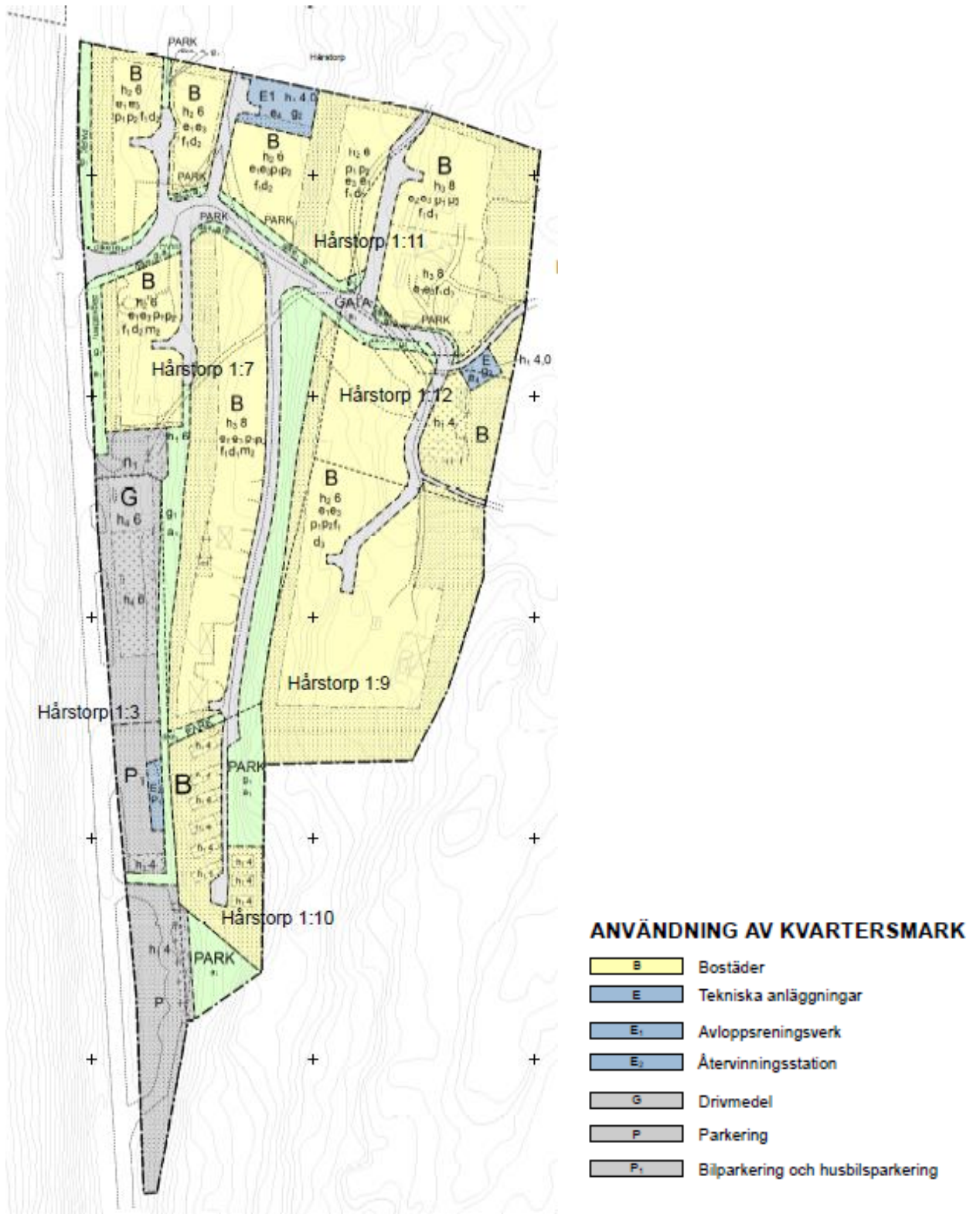


Bild 14. Utdrag från detaljplanekartan. Inom de gula områdena regleras markanvändningen till bostadsändamål. Det gröna symboliserar markanvändningen park, inom blåa färgområden får tekniska anläggningar finnas, den ljusgrå färgen representerar markanvändningen gata och den mörkare grå färgen står för drivmedel samt parkering.

## Användning av mark och vatten

### Allmän plats

Gator och parkmark inom planområdet kommer utgöras av *allmän plats* vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. För de allmänna platserna inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap (**a<sub>1</sub>**).

### Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Användningen *gata* används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator.

I planförslaget säkerställer bestämmelsen erforderliga ytor och åtkomst till planerade och befintliga bostäder. Inom denna gatemark ska även krossdiken anläggas för att ta hand om dagvatten som led till diken längs huvudgatan.

### Park

Användningen *park* används för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda.

I planförslaget anges bestämmelsen på ytor som i huvudsak avser gräsyta och vegetation i bergsbranta partier samt utrymme för diken eller passager. Inom park kan dagvatten omhändertas.

### Kvartersmark

Med *kvartersmark* avses all mark inom planområdet som inte ska utgöra allmän plats. I denna detaljplan tillåts markanvändningen bostäder, tekniska anläggningar, avloppsanläggning, drivmedel, parkering, bilparkering och husbilsparkering.

### B - Bostäder

Med användningen *bostäder* avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga.

I planförslaget används bestämmelsen för att säkerställa lämpliga ytor för bostäder.

### E - Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning.

Användningen är inte begränsad till befintlig teknik utan kan användas för ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen i övrigt.

I planförslaget används bestämmelsen för att säkerställa befintliga och kommande ytor för tekniska anläggningar, såsom transformatorstation och hantering av vatten och avlopp.

### ***E<sub>1</sub> Avloppsanläggning***

Användningen är en specificering av tekniska anläggningar.

Bestämmelsen säkerställer i planförslaget plats för ett reningsverk.

### ***E<sub>2</sub> Återvinningsstation***

Användningen är en specificering av tekniska anläggningar.

Bestämmelsen säkerställer i planförslaget plats för en plats för återvinning likt den som finns idag.

### ***G – Drivmedel***

Användningen *drivmedel* används för områden för hantering och försäljning av alla typer av drivmedel. Det kan till exempel handla om laddstationer och mackar men även om anläggningar för lagring och omlastning av drivmedel. Drivmedelshantering och drivmedelsförsäljning ska vara den dominerande verksamheten men service och handel i mindre omfattning som kompletterar användningen ingår också. Det kan till exempel handla om biltvätt eller försäljning av verktyg och dagligvaror.

I planförslaget används bestämmelsen för att säkerställa befintlig drivmedelstation.

### ***P – Parkering***

*Parkering* används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.

I planförslaget säkerställer bestämmelsen befintlig parkering utmed väg 918. Befintlig parkeringsyta är prickad vilket betyder att ingen bebyggelse tillåts.

### ***P<sub>1</sub> - Bilparkering och husbilsparering***

Användningen är en specificering av parkering.

I planförslaget syftar bestämmelsen till att säkerställa parkeringsytan enbart för bilar och husbilar. Genom regleringen tillåts exempelvis inte uppställning av lastbilar.

## **Egenskapsbestämmelser för allmän plats**

### ***Huvudmannskap***

*a<sub>1</sub> Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen*

Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt.

I planförslaget syftar egenskapsbestämmelsen till att det ska vara en gemensamhetsanläggning som ansvarar för drift, skötsel och underhåll av ytor för gata och park.

### ***Markreservat för gemensamhetsanläggningar***

*g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning*

Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning.

I planförslaget är planbestämmelsens syfte att tydliggöra ytor inom allmän plats som gemensamhetsanläggningen ansvarar för.

#### **Utformning av allmän plats**

*Dagvatten<sub>1</sub> Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten*

Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats.

I planförslaget är planbestämmelsens syfte att reservera yta för dagvattenfördröjning. Lämplig yta har avsetts för att fördröja dagvattnet från området innan det går vidare mot recipienten.

*Dike<sub>1</sub>*

Syftet med planbestämmelsen är att ytor längs med huvudgata avsätts för diken för att rena och fördröja dagvatten från planområdet.

## **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

#### **Begränsning av markens utnyttjande**

*Marken får inte förses med byggnad*

Egenskapsbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark.

I planförslaget syftar bestämmelsen till att reglera var byggnation inte är lämpligt och fastställa erforderligt skyddsavstånd mellan bostäder och drivmedelstationen samt den statliga vägen. Användningen används i östra delen av bostadsområdet samt södra för att inte huvudbyggnad ska komma för nära bullernivåer från E4:an samt skyddsavstånd till natur och åkermark. Även för att nya hus ska placeras på de naturliga platåer som finns i landskapet.

*Marken får endast förses med komplementbyggnad*

Med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande kan kommunen reglera att endast en viss typ av byggnadsverk får placeras inom ett egenskapsområde.

Bestämmelsen behöver formuleras så att det tydligt framgår vilken typ av byggnadsverk som avses. Det kan handla om olika byggnadsverk som komplementbyggnader, murar, plank eller dylikt. Det går också att ange vilken typ av komplementbyggnad som avses, till exempel garage eller uthus.

I planförslaget innebär planbestämmelsen att enbart komplement till användningen och dess huvudbyggnader kan anordnas. Det handlar om komplementbyggnader till drivmedelstation och parkering samt befintliga ekonomibygnader.

#### **Höjd på byggnadsverk**

*$h_1, h_2, h_3, h_4, h_5$  Högsta nockhöjd*

Genom en planbestämmelse om *högsta nockhöjd* kan kommunen reglera höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet

plan, till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

I planförslaget syftar bestämmelserna till att reglera lämpliga höjder med hänsyn till befintlig terräng och landskapsbild samt inrymma befintlig byggnation. Byggnader med mindre byggnadsarea och fastighetsyta får möjlighet att bygga i 2 plan (8 meter) medan större byggnadsarea och fastigheter får bygga i 1 plan (6 meter). Höjdgredningen på användning för bostäder regler även en högsta höjd på 5 meter för komplementbyggnad.

### **Markens anordnande och vegetation**

#### *n<sub>1</sub> Parkering*

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering.

I planförslaget är syftet med bestämmelsen att säkerställa parkering inom kvartersmark.

### **Markreservat för gemensamhetsanläggningar**

#### *g<sub>2</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning*

Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning.

I planförslaget är syftet med bestämmelsen att tydliggöra ytor inom kvartersmark som gemensamhetsanläggningen ansvarar för.

### **Placering**

#### *p<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gata och närmaste bostadsfastighetsgräns.*

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering.

I planförslaget syftar bestämmelsen till att minska risk för spridning och skador om brand uppstår. Planbestämmelsen syftar också till att bidra till att skapa ett avstånd till omgivande områden. Placeringsbestämmelsen kan bidra till att minska skuggningspåverkan till omgivningen.

#### *p<sub>2</sub> Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.*

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering.

I planförslaget är syftet med bestämmelsen att ge en flexibilitet i hur komplementbyggnader kan uppföras. Att placera en komplementbyggnad minst två meter in på fastigheten ger möjlighet att underhålla den på egen fastighet.

### **Skydd mot störningar**

#### *m<sub>1</sub> Skyddsavstånd för olyckor, byggnader tillåts ej.*

Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion,

skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning.

I planförslaget regleras skyddsavstånd där byggnation anses olämpligt med hänsyn till riskavstånd till drivmedelstationen.

*m<sub>2</sub> Möjlighet till utrymning av byggnader på sida som vetter bort från drivmedelstationen ska säkerställas.*

Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning.

I planförslaget används bestämmelsen för att säkerställa lämplig utrymningsväg för närliggande bostäder intill drivmedelstationen. Även om behov av snabb utrymning på grund av eventuell olycka vid bensinstationen inte förutses bör ändå utrymningsmöjlighet bort från bensinstationen säkerställas.

### **Utformning**

*f<sub>1</sub> Endast friliggande hus som får sammanbyggas med garage eller carport.*

Bestämmelser om utformning används för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmäckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomter.

I planförslaget används bestämmelsen inom användning bostäder där det anses lämpligt med friliggande bostäder.

### **Utnyttjandegrad**

*e<sub>1</sub> Största byggnadsarean för enbostadshus är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet, max 250 kvadratmeter.*

En av de viktigaste funktionerna med en detaljplan är att fastslå och reglera hur mycket som får byggas. För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad.

I planförslaget används bestämmelsen där det enbart tillåts friliggande bostäder. Bestämmelsen har även en maxgräns då tomterna ej är avstyckade och stora tomter skulle i sådana fall få väldigt mycket bygg rätt. Denna begränsning finns för att reglera storleken på hus och regleras utöver detta även med bestämmelse för minsta fastighetsstorlek.

*e<sub>2</sub> Största byggnadsarean för enbostadshus är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet max 200 kvadratmeter.*

En av de viktigaste funktionerna med en detaljplan är att fastslå och reglera hur mycket som får byggas. För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad.

I planförslaget används bestämmelsen där upplåtelseformen är flexibel och kan sammanbyggas över fastighetsgränser. Bestämmelsen har även en maxgräns då tomterna ej är avstyckade och stora tomter skulle i sådana fall få väldigt mycket bygg rätt. Denna begränsning finns för att reglera storleken på hus och regleras utöver detta även med bestämmelse för minsta fastighetsstorlek.

*e<sub>3</sub> Största byggnadsarean för komplementbyggnader är 60 kvadratmeter per fastighet, komplementbyggnad får inte inredas som bostadsbyggnad.*

I planförslaget syftar bestämmelsen till att tydliggöra byggrätt för komplementbyggnader utöver den byggrätt som finns för enbostadshus och att förtydliga att det inte innefattar bostadshus.

*e<sub>4</sub> Största byggnadsarea är 50 m<sup>2</sup> inom användningsområdet*

I planförslaget reglerar bestämmelsen byggrätt inom område för tekniska anläggningar.

### **Fastighetsstorlek**

*d<sub>1</sub>, d<sub>2</sub>, d<sub>3</sub> Minsta fastighetsstorlek*

Största eller minsta fastighetsstorlek är en ofta använd bestämmelse för att styra exploateringsgraden inom ett område.

I planförslaget regleras 3 olika krav på minsta fastighetsstorlek. Områdena är uppdelade så att de stämmer överens med utnyttjandegraden då områdena har olika typer av bostadsbebyggelse gällande höjd och exploateringsgrad.

### **Genomförandetid**

Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandetiden i planförslaget är 60 månader från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området.

### **Bebyggelseidé med illustration**

I samband med exploatering av området kommer befintlig drivmedelsstation och rastplats behållas. Parkeringsytan söder om drivmedelsstation tillåts endast för bilar och husbilar för att få bort långtradare som tillåts parkera idag. I detta område möjliggörs ett område för servicebyggnad kopplat till parkeringen för bilar och husbilar, här möjliggörs fortsatt användning för återvinningsstation. För att ansluta de nya bostäderna används befintlig infart där gatan breddas till 7 meter för att möjliggöra mötande av tyngre trafik som sopbil och räddningstjänst. Bredden på hela utrymmet längs gatan blir ytterligare ca 8 meter för att få utrymme för diken (dike1) längs med vägen. Till huvudvägen ansluts mindre gator med vändplatser för att kunna ansluta ny bebyggelse på ett trafiksäkert sätt, inom dessa gator ska även ett krossdike anläggas för att fördröja och rena dagvattnet. Bostäderna ska vara friliggande enbostadshus, i området närmast väg 918 tillåts lite större villor i 1 plan (6 meter nockhöjd) med en fastighetsstorlek på minst 1200 kvadratmeter. I platån öster om drivmedelsstationen tillåts bostäderna vara lite högre (8 meter) men med en mindre byggrätt. Höjden påverkar inte ovanliggande planerade bostäder då nästa platå har en så pass hög höjdskillnad mot denna. I detta område ställs också vissa krav utifrån närheten till drivmedelsstationen. I övriga område är det framförallt större fastigheter som planeras i ett plan där minsta fastighetstorlek är 1400 kvm. Utöver byggrätt för huvudbyggnad tillåts framtida fastigheter att bygga komplementbyggnader på



maximalt 60 kvadrat meter. Bostäderna ska placeras mot planerad gata och slänterna förses med prickmark. Tyréns har tagit fram en illustrationsplan som planförslaget har utgått från. Eftersom området är privatägt kommer vägar, diken och parkområden vara allmänt tillgängliga men skötas enskilt, lika så gäller för avlopp och vatten.



Bild 15. Illustrationsplan på planområdet från Tyréns.

## Planens konsekvenser

Området är till stor del redan ianspråktaget. I och med framtagandet av detaljplanen säkerställts marken som lämplig för föreslagen användning. Risker kring den befintliga drivmedelsstationen har undersökts och lämpliga skyddsåtgärder föreslagits, dels ur ett hälsa- och säkerhetsperspektiv, dels ur ett natur- och miljöperspektiv. Genom planläggningen lämplighetprövas den befintliga markanvändningen som tidigare inte varit planlagd eller utredd.

Detaljplanens genomförande möjliggör för attraktiva vätternära boenden vilket uppfyller översiktsplanens viljeinriktning.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökningen 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 detaljplanarbetet. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkans skall enligt 6 kap Miljöbalken (1998:808) en strategisk miljöbedömning göras.

Ödeshögs kommun har en framtagen checklista för att undersöka om planen har en betydande miljöpåverkan. Bilaga 1 - Undersökning om betydande miljöpåverkan.pdf

## Sammanvägd bedömning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att effekterna av detaljplanens genomförande ej innebär en betydande påverkan på miljön.

Exploateringen som föreslås i detaljplanen är i sig inte positiv för miljön, men med de åtgärder som föreslås i samband med detaljplanen kan förutsättningarna för att undvika en omgivningspåverkan öka i och med planläggningen av området.

Noterat är att området ligger inom stora riksintresseområden för Natur och friluftsliv samt i närheten av ett Natura 2000-område. Eftersom området redan är ianspråktaget inom riksintresseområdena påverkar inte föreslagen exploatering dessa värden. Dagvattenhanteringen från området säkerställs för att undvika påverkan på Natura 2000-området. Byggnaders höjder ska anpassas till landskapsbilden.

Skyddsavstånd och risker kopplat till drivmedelsstation är en förutsättning för utformningen och en riskaspekt har belysts i planbeskrivningen.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

## Barnperspektivet

Planförslaget ger möjligheter för en god boende- och vistelsemiljö för barn med

närhet till omgivande skogs-/naturområden. En säker gång- och cykelväg finns emellertid inte till förskola eller skolan utan skjuts med bil eller skolbuss kan krävas då ingen cykelväg till finns utmed väg 918.

## Genomförande av detaljplanen

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

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

Samråd	maj 2023
Granskning	oktober/november 2023
Antagande	december 2023
Laga kraft	januari 2024

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare 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 fastighetsägare har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

#### Huvudmannaskap

För de allmänna platserna inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap. Skälet till enskilt huvudmannaskap är för att få en enhetlig förvaltning inom området då det har varit enskilt huvudmannaskap sedan tidigare och Ödeshögs kommun har inga avsikter att förvalta området.

#### Avtal

Inför starten av planarbetet tecknades ett planavtal mellan Ödeshögs kommun och fastighetsägaren till Hårstorp 1:7 och 1:10. Avtalet reglerar fördelning av ansvar och kostnader kopplade till upprättande av detaljplanen. Efter en tid har ytterligare två avtal skrivits med fastighetsägaren för Hårstorp 1:11 och 1:12 samt fastighetsägaren för Hårstorp 1:3 och 1:9.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

#### Bildande av nya fastigheter

Detaljplanen möjliggör att ett flertal nya fastigheter kan bildas för bostadsändamål inom planområdet.

De allmänna platserna och de E-områden som avser de gemensamma vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet bör styckas av till en samfällighet då de är av stadigvarande betydelse för flera fastigheter, 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (FBL).

Initiativ till avstyckning tas av fastighetsägarna inom planområdet, 10 kap. 6 § FBL.

### **Marköverföringar**

Detaljplanen möjliggör att fastigheterna inom planområdet kan överföra mark mellan varandra genom fastighetsreglering. Ett mindre markområde på fastigheten Hårstorp 1:7, norr om drivmedelstationen, föreslås överföras till fastigheten Hårstorp 1:3 då Hårstorp 1:3 använder detta område idag. Markområdet är planlagt för drivmedel men får endast användas för parkering.

I östra delen av fastigheten Hårstorp 1:7 föreslås ett mindre markområde överföras från Hårstorp 1:7 till Hårstorp 1:12 och 1:9 för att sedan styckas av för att bilda lämpliga bostadsfastigheter.

I norra delen bör en yta från Hårstorp 1:11 överföras till 1:7 för lämpliga bostadstomter.

Mindre yta av Hårstorp 1:4 i södra delarna av planområdet innehar byggnader kopplat till rastplatsen och bör regleras till Hårstorp 1:3.

Markområdet som blir kvar av fastigheten Hårstorp 1:7, efter samtliga avstyckningar och marköverföringar, bör överföras till någon närliggande fastighet då markområdet inte blir någon lämplig fastighet. Detta markområde angränsar till planområdet i öst och gränsar till fastigheterna Hårstorp 1:4, 1:11 och 1:12.

Eventuella marköverföringar sker på fastighetsägarnas initiativ enligt 5 kap. 3 § FBL.

### **Servitut**

Det finns ett flertal officialservitut som berörs av detaljplanen. Det finns flera officialservitut som avser rätt till väg genom planområdet. Det finns även två officialservitut som är belägna strax utanför planområdet som är till förmån för fastigheten Hårstorp 1:7. Ett officialservitut avser en vattentäkt och det andra avser en avloppsanläggning. Båda officialservituten är bildade vid en fastighetsreglering år 1986. Officialservituten som avser vattentäkten och avloppsanläggningen kan anses som onyttiga och bör därför upphävas. Likaså bör även officialservituten som avser rätt till väg genom planområdet upphävas då rätt till väg bör i stället säkerställas genom en gemensamhetsanläggning, läs mer under rubriken "Gemensamhetsanläggningar". Upphävande av officialservitut sker genom fastighetsreglering, 5 kap 1 § FBL, och sker på fastighetsägarnas initiativ enligt 5 kap. 3 § FBL.

Det finns inga kända avtalsservitut som påverkas av planförslaget.

### **Nyttjanderätter**

Hårstorp 1:7 har en inskriven nyttjanderätt att få nyttja fastigheten Hårstorp 1:3s in- och utfarter. Denna nyttjanderätt kan ses som onyttig då fastigheten inte längre har behov av dessa in- och utfarter. För att ta bort den inskrivna nyttjanderätten från fastighetsregistret krävs det en ansökan om dödning av inskrivningen. Ansökan måste göras av rättighetshavaren.

Det finns inga andra kända nyttjanderätter som påverkas av planförslaget.

### **Gemensamhetsanläggningar**

De allmänna platserna (gata och park) inom planområdet blir gemensamma för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Inom planområdet ska det även vara enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna. Det bör i därför inrättas en gemensamhetsanläggning för de allmänna platserna inom planområdet.

I planområdet kommer det även finnas gemensamma vatten- och avloppsanläggningar som är av stadigvarande betydelse för fastigheterna. För dessa anläggningar bör även gemensamhetsanläggning inrättas. I plankartan finns det utpekade markreservat för dessa gemensamma anläggningar.

En gemensamhetsanläggning inrättas vid en lantmäteriförrättning, 1 § anläggningslagen (AL), och sker på fastighetsägarnas initiativ enligt 18 § AL.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas på två sätt, genom en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Delägarförvaltning passar bäst för små gemensamhetsanläggningar eftersom delägarna måste vara överens i alla beslut. Delägarförvaltning innebär även att delägarna förvaltar gemensamhetsanläggningen direkt, utan någon organisation. En samfällighetsförening är en juridisk person har ett organisationsnummer som föreningen tilldelas vid registrering hos Lantmäteriet. Samfällighetsförening passar bäst för större gemensamhetsanläggningar där flera fastigheter har nytta av anläggningen. Vid beslut kopplat till gemensamhetsanläggningen så är det samfällighetsföreningens majoritetsbeslut som avgör.

För de gemensamma anläggningarna inom planområdet rekommenderas förvaltningsformen samfällighetsförening då det är flera fastigheter som har nytta av anläggningarna.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planeekonomi**

Kostnaderna för att upprätta detaljplanen regleras i upprättat planavtal mellan Ödeshögs kommun och fastighetsägarna till Hårstorp 1:7, 1:10, 1:3, 1:9, 1:11 och 1:12.

## **Tekniska frågor**

### **Avfallshantering**

Avfallshantering kan samordnas inom planområdet, gatuutrymmet är utformat så att hantering av avfall kan ske på ett trafiksäkert sätt även vid upphämtning vid respektive fastighet.

### **Postutlämning**

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Exploatör/fastighetsägare bör kontakta posten före byggstart. Samling av postlådor vid gemensam plats efterfrågas av Posten.

### **Vatten och avlopp**

Enskilt huvudmannaskap gäller för vatten- och avlopps nätet i området. Delägarna ansvarar därmed gemensamt för drift och underhåll av de gemensamma vatten- och avlopps anläggningarna, lämpligtvis genom en samfällighetsförening. Det är Lantmäteriet som beslutar om hur utfallet blir gällande vilka anläggningar som kommer ingå i gemensamhetsanläggning och om anläggningarna kommer förvaltas genom en samfällighetsförening eller genom en delägarförvaltning. Tyréns har tagit fram en va-utredning som bygger på att exploatörerna anlägger nya va-ledningar som kopplas till ett reningsverk. Enligt Tyréns första bedömning bedöms det finnas goda förutsättningar för att anlägga enskilda vatten- och avloppssystem på ett sådant sätt att det inte medför en påtaglig förändring på omgivande mark- och vattenmiljöer i förhållande till nuläget, förutsatt att hänsyn tas till de höga natur- och skyddsvärden som finns i området idag.

### **Dagvatten**

Varje fastighetsägare ansvarar själv för att ta hand om sitt dagvatten på sina bostadsfastigheter (LOD). För övrig dagvattenhantering i området, se tidigare beskrivning av dagvattenhantering eller Tyréns dagvattenutredning.

### **EI**

Vattenfall är huvudman för det allmänna elnätet i området och ansvarar därmed för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter. Befintlig transformatorstation föreslås i planförslaget att flytta öster ut för att möjliggöra tomtmark.

### **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.

### **Planavtal**

#### **Ansvarsfördelning**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av planområdet och att det finns tillstånd som erfordras i samband med utbyggnad.

## **Medverkande tjänstepersoner**

Följande kommunala tjänstepersoner har tagit fram plankarta samt plan- och genomförandebeskrivning:

Linus Leion-Welin, Samhällsplanerare, Ödeshög kommun