



# Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan Ankaret 5 i Ödeshög

---

Antagen av:

Datum: 2024-02-05

Diarienummer: SBN 2022/85

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Version Granskningshandling

---

# 1 Om detaljplanen

## 1.1 Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter på planförslaget.

## 1.2 Detaljplanens handlingar

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

Inga tekniska utredningar har tagits fram för detaljplanen.

Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen eller finns endast i skyddad version på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU)

## 1.3 Detaljplaneprocess

Planförslaget handläggs enligt standardförfarande, 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.

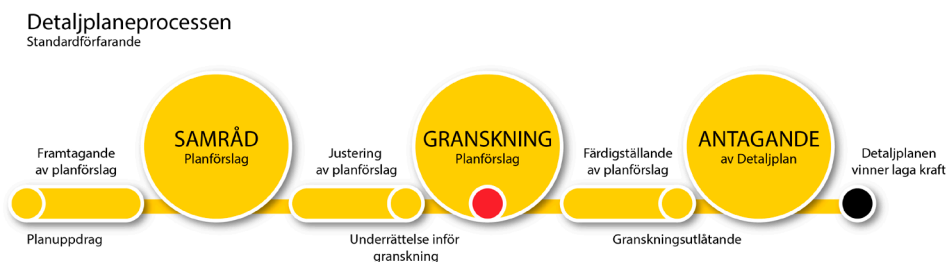


Bild 1. Illustration över detaljplaneprocessen. Röd markering visar på att detaljplanen är i samrådsskedet.

## 1.4 Beslut och tidplan

Beslut om planuppdrag	Samhällsbyggnadsnämnden	2022-09-20 § 103
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-11-15 § 132
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	
Laga kraft		

## 2 Sammanfattning

Fastigheten Ankaret 5 ligger centralt inom Ödeshögs tätort och ändring av planen avser att ändra dess användning till bostad och centrumändamål för att öka flexibiliteten från nuvarande användningen församlingshem. Fastigheten, som ursprungligen byggdes som bostad 1912 och senare omvandlades till kontor av Svenska kyrkan på 1990-talet har ett tillfälligt bygglov fram till 2030 för bostad och kontor. Planen som ligger i linje med översiktsplanen syftar till att bevara fastighetens historiska karaktär samtidigt som den möjliggör olika användningsområden. Den omfattar regleringar för gatumark, bostäder och centrumändamål samt fastställer begränsningar för nya byggnader och höjder. En undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram och där bedöms planen inte ha en negativ inverkan på miljön. Genomförandetiden för planen är 5 år från lagakraft och den syftar till att befästa pågående användning och en framtida utveckling av fastigheten med hänsyn till dess historiska värde

Efter samrådet har endast redaktionella ändringar gjorts i plankartan och text gällande dagvatten samt genomförandedelen.

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Om detaljplanen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Vad är en detaljplan?.....	3
1.2	Detaljplanens handlingar.....	3
1.3	Detaljplaneprocess .....	3
1.4	Beslut och tidplan .....	4
<b>2</b>	<b>Sammanfattning .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>7</b>
3.1	Planens bakgrund och syfte.....	7
<b>4</b>	<b>Plandata .....</b>	<b>7</b>
4.1	Läge, areal och markägoförhållanden .....	7
<b>5</b>	<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>8</b>
5.1	Översiktsplan .....	8
5.2	Gällande detaljplan.....	8
5.3	Kommunala beslut i övrigt.....	8
<b>6</b>	<b>Plankarta och bestämmelser .....</b>	<b>9</b>
6.1	Förklaring och motiv till planbestämmelserna.....	9
6.2	Användning av allmän platsmark .....	10
6.2.1	Gata .....	10
6.3	Användning av kvartersmark .....	10
6.3.1	Bostäder .....	10
6.3.2	Centrum.....	10
6.4	Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark.....	10
6.4.1	Stängsel, utfart och annan utgång .....	10
6.5	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	10
6.5.1	Marken får inte förses med byggnad .....	10
6.5.2	Höjd på byggnadsverk .....	11
6.5.3	Markreservat för allmännyttiga ändamål .....	11
6.5.4	Ändrad Lovplikt .....	11
6.5.5	Varsamhet .....	11
6.5.6	Huvudmannaskap.....	12
6.5.7	Genomförandetid.....	12
<b>7</b>	<b>Planens konsekvenser .....</b>	<b>12</b>
7.1	Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	12
7.1.1	Sammanvägd bedömning.....	12
7.2	Barnperspektivet .....	12
<b>8</b>	<b>Förutsättningar .....</b>	<b>13</b>
8.1	Riksintressen.....	13
8.2	Strandskydd .....	13
8.3	Natur .....	13
8.3.1	Mark, vegetation och naturmiljö.....	13
8.3.2	Park, lek och rekreation .....	13
8.4	Mark och geoteknik.....	13

8.4.1	Förorenad mark.....	13
8.4.2	Radon.....	13
8.4.3	Geotekniska förhållanden .....	14
8.5	Teknisk försörjning.....	14
8.5.1	Vatten och avlopp .....	14
8.5.2	El.....	14
8.5.3	Fiber.....	14
8.5.4	Avfall.....	14
8.6	Vatten .....	14
8.6.1	Dagvatten .....	14
8.6.2	Miljökvalitetsnormer för vatten .....	15
8.6.3	Vattenskyddsområde för Vättern.....	15
8.6.4	Ytavrinning vid skyfall.....	15
8.7	Kulturmiljö och arkeologi.....	15
8.7.1	Ankaret 5 .....	15
8.7.2	Kulturmiljö.....	16
8.7.3	Arkeologi .....	17
8.8	Gator och trafik.....	17
8.8.1	Gatunät och biltrafik .....	17
8.8.2	Kollektivtrafik .....	18
8.8.3	Trafiksäkerhet, parkering, utfarter.....	18
8.9	Störningar .....	18
8.9.1	Vägtrafikbuller .....	18
<b>9</b>	<b>Genomförande av detaljplanen .....</b>	<b>18</b>
9.1	Organisatoriska frågor .....	18
9.1.1	Genomförandetid.....	18
9.1.2	Huvudmannaskap.....	19
9.2	Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	19
9.2.1	Fastighetsägare .....	19
9.2.2	Fastighetsbildning .....	19
9.2.3	Rättigheter.....	19
9.2.4	Ledningsrätter .....	20
9.3	Ekonomiska frågor .....	20
9.3.1	Planekonomi.....	20
9.4	Tekniska frågor .....	20
9.4.1	Vatten och avlopp .....	20
9.4.2	Dagvatten .....	20
9.4.3	El.....	20
9.4.4	Tele och opto.....	21
<b>10</b>	<b>Medverkande tjänstepersoner.....</b>	<b>21</b>



## 3 Inledning

### 3.1 Planens bakgrund och syfte

Ansökan om planbesked för fastigheten Ankaret 5 inkom 2022-07-03 från fastighetsägaren. Syftet med planändringen är att legalisera dagens användning som bostad och kontor men också centrumändamål för att öka fastighetens flexibilitet. Det finns idag ett tillfälligt bygglov som beviljar användningen bostad och kontor fram till år 2030. Byggnaden på fastigheten uppfördes 1912 som bostadsfastighet med 3 lägenheter men köptes upp och kontoriserades av Svenska kyrkan på 1990-talet. I samband med detta genomfördes en planändring där fastighetens användning endast tillåts för församlingshem. Planen kommer inte medge större byggrätt utan endast låta befintlig byggnad få användas som bostad och kontor med framtida utveckling till centrumändamål. Ägaren vill bevara dess ursprungliga karaktär och befintliga bevarandeegenskaper beaktas i planen.

## 4 Plandata

### 4.1 Läge, areal och markägoförhållanden

Ankaret 5 ägs av en privat fastighetsägare och ligger centralt i Ödeshögs tätort och är på 642 m<sup>2</sup>. Byggnaden är omgiven av bostadsbebyggelse och Ödeshögs kyrka på motsatt sida Storgatan och i direkt anslutning mot Svenska kyrkan församlingshem.



Bild 2. Flygfoto över planområdet. Röd linje markerar planområdet.

## 5 Tidigare ställningstaganden

### 5.1 Översiktsplan

En ny kommunomfattande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 14:e september 2020, *Översiktsplan – 6000 invånare*. Platsen och funktionen stämmer väl överens med kommunens översiktsplan om intentionerna med utvecklingen av Ödeshögs tätort med fler bostäder. Det anges särskilt önskvärt att fler hyreslägenheter i de centrala delarna kan tillskapas.

### 5.2 Gällande detaljplan

För området finns en gällande detaljplan:

Detaljplan för del av Ödeshög del av kv Ankaret – Laga kraft 1994-03-01

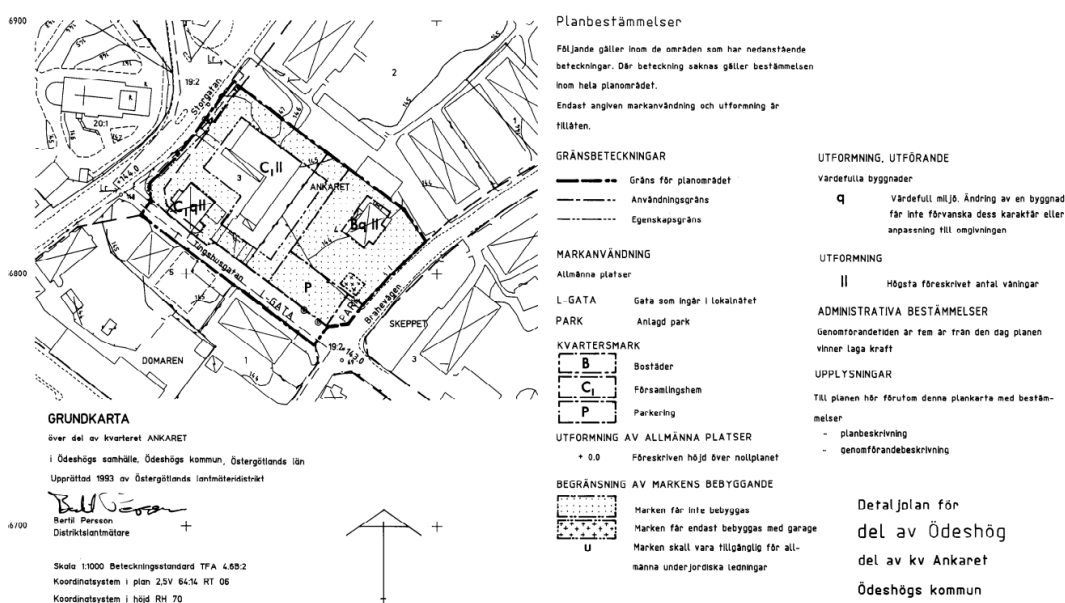


Bild 3. Utdrag från gällande detaljplan.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Syftet med ändringen av detaljplanen var att bevara befintlig värdefull bebyggelse och hindra att bebyggelsen förvanskas till sin karaktär och anpassning till omgivningen. Ankaret 5 som numera är avstyckad är planlagd som C<sub>1</sub> – Församlingshem med en byggrätt avgränsad av prickmark med möjlighet till bebyggelse i två plan och med q-märkning. Egenskapen q innebär att det är en värdefull byggnad och ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

### 5.3 Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden har 2022-09-20 gett plan och byggavdelningen i uppdrag att inleda prövning av ny detaljplan för Ankaret 5 i Ödeshög.



Tidsbegränsat bygglov gav 2020 för ändrad användning av fastigheten från församlingshem till kontorsverksamhet och bostadslägenhet, bygglovets giltighet går ut 2030-04-07.

## 6 Plankarta och bestämmelser

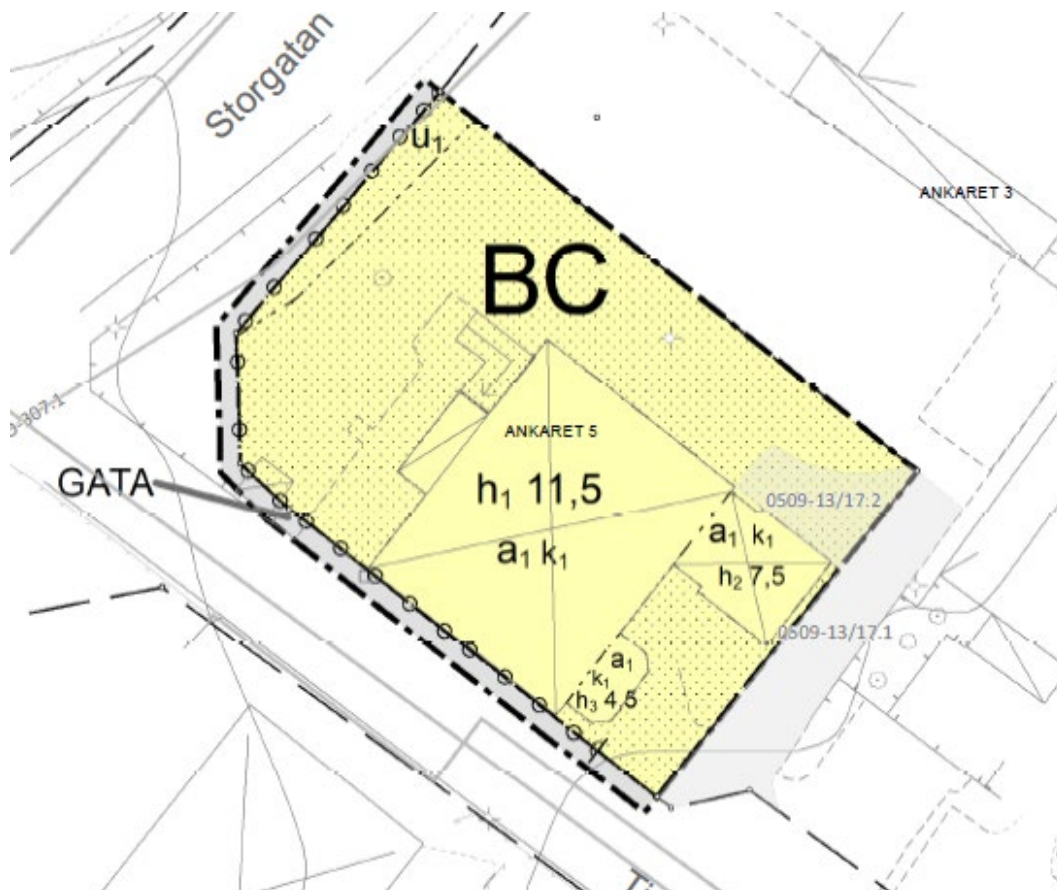


Bild 4. Utdrag från detaljplanekartan.

### 6.1 Förklaring och motiv till planbestämmelserna

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.

## 6.2 Användning av allmän platsmark

### 6.2.1 Gata

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

Längs med Tingshusgatan och Storgatan läggs en linje med gatumark mot befintlig gata. Denna yta läggs till detaljplanen för att delar av ytan kommer ha utfartsförbud. Utfartsförbud får ej ligga i plangräns utan måste placeras mellan två användningar.

## 6.3 Användning av kvartersmark

### 6.3.1 Bostäder

Användningen bostäder (**B**) ska tillämpas för områden för olika former av boenden av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bostäder blir huvudanvändningen för planen men dess begränsning i byggrätt och bevarande innebär att den inte kommer kunna utökas nämnvärt i antal bostäder.

### 6.3.2 Centrum

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

Planområdets centrala läge gör platsen attraktiv för många olika typer av verksamheter. Idag används undervåningen som kontor och samlingslokal och denna användning skulle även kunna användas för andra verksamheter i mindre skala kopplat till centrum.

## 6.4 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

### 6.4.1 Stängsel, utfart och annan utgång

Markerad sträcka utmed Storgatan och delar av Tingshusgatan gäller utfartsförbud. Detta regleras för att inte i framtiden få en utfart mot Storgatan och att utfart mot Tingshusgatan endast finns på en angiven plats.

## 6.5 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### 6.5.1 Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark får ej förses med byggnad. Hela fastigheten bortsett från befintlig yta där byggnaden står förses med prickad mark. Befintlig byggnad tar idag upp drygt 35 % av totala tomtarean. Utifrån väl tilltagen byggrätt samt att nya utbyggnader och uthus skulle kunna påverka det bevarandevärde byggnaden har och som finns i dess miljö prickas obebyggd markyta.

### 6.5.2 Höjd på byggnadsverk

Genom en planbestämmelse om *högsta nockhöjd* ( **$h_1$  11,5**) 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 yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. De två resterande höjdbestämmelserna handlar det om högsta totalhöjd ( **$h_2$  7,5 och  $h_3$  4,5**). Genom en planbestämmelse om totalhöjd regleras höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt.

I planförslaget syftar bestämmelserna till att reglera lämpliga höjder med hänsyn till befintlig byggnad. Byggnaden består av huvudbyggnad, trapphus samt en nyare tillbyggnad. Huvudbyggnaden har försetts med en högsta nockhöjd som efterlever de befintliga höjderna. De övriga två höjdangivelserna syftar på de två utbyggnaderna där en högsta totalhöjd har satts då dessa tak inte har någon skorsten eller liknande. Denna reglering är ett led i att behålla husets ursprungliga karaktär vid nytt bygglov.

### 6.5.3 Markreservat för allmännyttiga ändamål

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**) ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

Syftet med användningen i planen är att skydda en befintlig allmännyttig ledning som delvis ligger inom planområdet.

### 6.5.4 Ändrad Lovplikt

Bestämmelser om ändrad lovplikt (**a**) ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att minska eller öka omfattningen av kraven på bygg-, rivnings- eller marklov. Bestämmelser om ändrad lovplikt ska alltid preciseras med vad som avses.

För att kunna efterleva bestämmelsen av varsamhet (**k**) kommer detaljplanen ändra lovplikten för ändring av fasad och tak. Vid ändring av fasad och tak ska man söka bygglov så att kommunen kan bedöma om det efterlever varsamhetskravet på byggnaden. Inom detta begrepp gäller även andra delar som ingår i fasad så som dörrar och fönster.

### 6.5.5 Varsamhet

Bestämmelser om varsamhet tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera vilka karaktärsdrag och värden hos befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som varsamheten speciellt ska inriktas på, bestämmelser om varsamhet betecknas (**k**). Bestämmelsen syftar i planförslaget att en ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Karaktären med framförallt dess takutformning och i sin omgivning. Denna bestämmelse finns på fastigheten sedan tidigare. För att få efterlevnad så ändras lovplikten vid ändring av fasad eller tak.

### 6.5.6 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. I detaljplanen är allmän platsmark markerad som GATA.

### 6.5.7 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 5 år från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området.

## 7 Planens konsekvenser

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

Ödeshögs kommun har en framtagen checklista för att undersöka om planen har en betydande miljöpåverkan. Undersökningen och finns att läsa i sin helhet i tillhörande planhandling *Undersökning om betydande miljöpåverkan.pdf*

#### 7.1.1 Sammanvägd bedömning

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att effekterna av detaljplanens genomförande innebär mycket liten påverkan på miljön.

Sammantaget bedöms påverkan för människors hälsa eller för miljön inte vara negativ.

Den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § PBL behöver därför inte upprättas för detaljplanen. En begränsad beskrivning av planens inverkan på miljön har gjorts i planbeskrivningen.

### 7.2 Barnperspektivet

Den föreslagna ändringen av detaljplanen är av sådan karaktär att den inte kommer att påverka utformningen av platsen eller den befintliga användningen. Därför bedöms inte barnperspektivet vara berört av denna förändring.

## 8 Förutsättningar

### 8.1 Riksintressen

Planområdet omfattas av försvarsmaktens intresse, MSA-område luftrum, 3 kap. 9 § miljöbalken. Hänsyn behöver tas för byggnadsverk som överskrider 20 meter.

### 8.2 Strandskydd

Det aktuella planområdet omfattas inte av strandskydd.

### 8.3 Natur

#### 8.3.1 Mark, vegetation och naturmiljö

Marken inom planområdet är relativt plan med anlagd gräsmatta med något mindre fruktträd mot Storgatan, mot motsatt fastighet är gårdsytan asfalterad.

#### 8.3.2 Park, lek och rekreation

Ca 300 meter öster om planområde ligger Klockargårdssängen som är en större park och aktivitetsområde med lekmöjligheter, grillplats, boulebana och skatepark.

### 8.4 Mark och geoteknik

#### 8.4.1 Förorenad mark

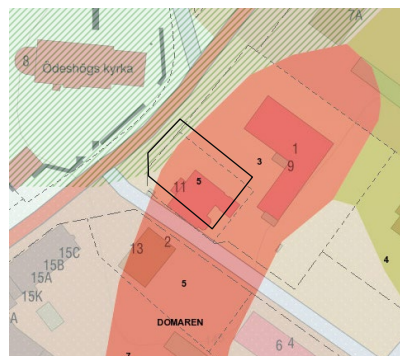
Byggnaden inom planområdet till största delen använt tills bostäder men även som församlingslokal till kyrkan. Det har inte förekommit någon verksamhet på tomten vilket skulle kunna föranleda några föroreningar i marken. På granntomten finns ett identifierat EBH-objekt där man identifierat ett plåtslageri, objektet är klassificerat som branschklass 4 vilket är det lägsta på skalan. Utifrån detta bedöms inte marken behöva undersökas närmare.

#### 8.4.2 Radon

Ödeshög klassas generellt som ett högriskområde avseende radonförekomst. Radonsäkert byggande tillämpas vid all byggnation i Ödeshögs kommun.

### 8.4.3 Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan från SGU ( Sveriges geologiska undersökning) utgörs marken till allra största delen av urberg vilket ger goda grundläggningsförhållanden. Närmast Storgatan består en mindre del av området av isälvsediment. Befintlig byggnad har stått på platsen i drygt 100 år utan att påverkas av marken grundförutsättningar.



*Bild 5. Utdrag från SGU kartdatabas som visar jordarter i området (2022-03-24). Det röda området utgör berg och grönrandiga isälvsediment.*

## 8.5 Teknisk försörjning

### 8.5.1 Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till va-nätet i Tingshusgatan.

### 8.5.2 El

Elledningar finns i anslutning till fastigheten

### 8.5.3 Fiber

Fiber finns framdraget i anslutning till fastigheten

### 8.5.4 Avfall

Utrymme för avfallshantering ska anordnas på fastigheten.

## 8.6 Vatten

### 8.6.1 Dagvatten

En ny detaljplan kommer inte påverka dagvattnets funktion utifrån dagens användning. Området ges ingen ytterligare bygg rätt och största delen av trädgården består av gräs-matta som kan ta upp dagvattnet genom lokal infiltration. Dagvatten från hårdgjorda ytor som tak och asfalterade ytor avleds till kommunens dagvattenledningar. Dagvattenledningarna är dimensionerade för ytterligare bebyggelse i området. Recipienten är Vättern och dagvattnet leds via biodammar för sedimentering innan det når Vättern.



### 8.6.2 Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

### 8.6.3 Vattenskyddsområde för Vättern

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet för Vättern.

### 8.6.4 Ytavrinning vid skyfall

En översiktlig ytavrinningsanalys visar på rinnvägar och lågpunkter vid ett så kallat skyfall, då man förutsätter att ledningsnätet är fullt och vattnet rinner endast på marken. Planområdet ligger höjdmässigt inte med någon betydande avrinning uppströms eller nedströms och därmed bedöms inte att ett skyfall kan bli ett problem som föranleder skyddsåtgärder i detaljplanen.

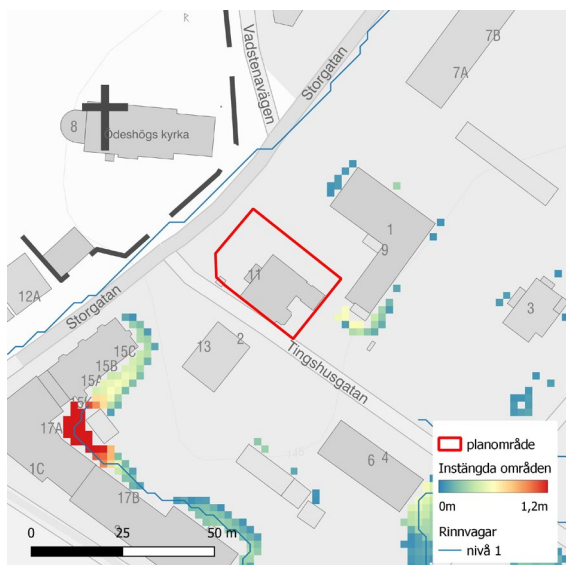


Bild 6. Översiktlig ytavrinningsanalys vid skyfall. Desto mörkare blå desto mer flöde.

## 8.7 Kulturmiljö och arkeologi

### 8.7.1 Ankaret 5

Byggnaden uppfördes som bostadsfastighet år 1912 med 3 lägenheter och var en bostadsfastighet tills att Svenska kyrkan kontoriserade byggnaden till pastorexpedition på 1990-talet. I samband med detta ändrades detaljplanen med användningen församlingshem. 1978 utfördes en byggnadsinventering där man beskriver fastigheten i två våningar. Konstruktionen är i trä med spritputsad grund och fasad klädd i mexitegel. Säteritak med brunmålad plåt och tre utkragade skorstenar. Trapphus finns i öster med balkong i västligt läge. I byggnadsinventering beskrivs även att byggnaden tidigare varit reveterad och med putsad fasad med ett kulturhistoriskt värde.

Byggnaden kommer att föras med varsamhetsbestämmelser i detaljplanen och utökad lovplikt vid förändring av tak och fasad.



*Bild 7. Bild visar byggnaden från väster med takets speciella plåtdetaljer och balkong.*



*Bild 8. Bild visar byggnadens baksida från öster med trapphus och senare tillbyggnad.*

### **8.7.2 Kulturmiljö**

Området ligger intill Ödeshögs kyrka och kyrkan är högt belägen längs den gamla riksvägen genom samhället. Miljön runt kyrkan bär fortfarande vittnesmål om den tid då kyrkplatsen var socknens administrativa centrum. I närheten av kyrkan finns sockenstugan och Lysings härads tingshus. En bit söderut ligger Klockaregården, en av de gårdar som inte flyttades när byn omstrukturerades på 1840-talet.

Socken- och fattigstugan, troligen Ödeshögs äldsta profana byggnad, är uppförd i sten under 1700-talets andra hälft. Dessutom uppfördes ett modernt församlingshem sydöst om kyrkan 1967 (Ankaret 5).

### 8.7.3 Arkeologi

Planområdet hamnar inom område där möjlig fornlämning finns (L2009:3214 Bytomt/gårdstomt). Enligt uppgift nämns området i skrifter från 1300-talet, enligt kartor från 1700-talet utgör området bytomt. I områdets närhet har en arkeologisk utredning tagits fram i samband med ett detaljplanearbete för en ny vårdcentral. Vissa fyndigheter har hittats och dessa ska grävas bort i samband med genomförandet av detaljplanen. Syftet med detaljplanen är att byggnaden på Ankaret 5 ska bevaras och att det fortsättningsvis har ett bevarandeskydd, övrig mark är prickad så att inte marken kan bebyggas. Eftersom ingen förändring sker inom tomten förutom att området kan användas för bostad och kontor vilket det gör idag bedömer kommunen att en arkeologisk undersökning ej behövs för detta planarbete.

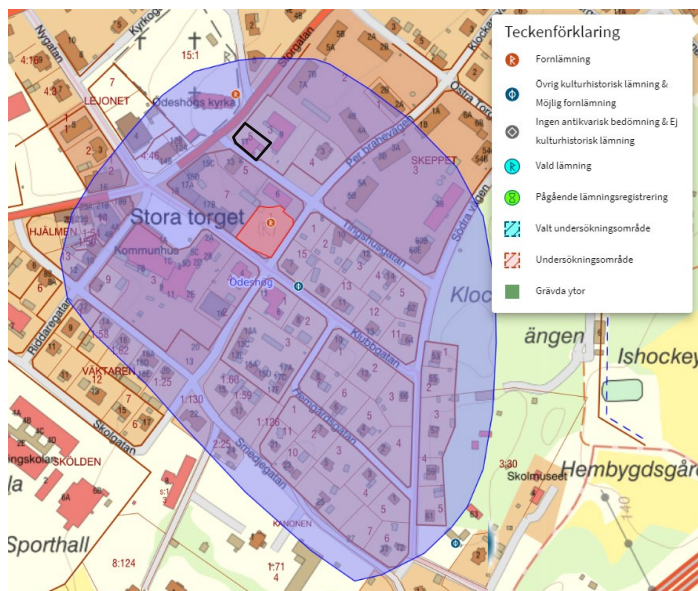


Bild 9. Karta visar ett blått avgränsningsområde för bytomt/gårdstomt.

Generellt gäller alltid vid markarbeten i de fall fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet, måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

## 8.8 Gator och trafik

### 8.8.1 Gatunät och biltrafik

Planområdet omsluts av Storgatan och Tingshusgatan. Storgatan är huvudgatan genom Ödeshögs tätort med bil och busstrafik. Storgatan har trottoarer på båda sidorna men Ödeshögs kommun planerar en cykelbana på norra sidan med smal trottoar på södra sidan. Tingshusgatan är smal och har inga trottoarer.

### **8.8.2 Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats ligger på Per Brahevägen ca 200 meter från fastigheten.

### **8.8.3 Trafiksäkerhet, parkering, utfarter**

Planområdet kommer inte generera mer trafik i samband med ny detaljplan. Fastigheten kommer ha samma begränsning på byggbar yta och kan inte utökas. Parkering för de boende ska ordnas på den egna fastigheten. Utfartsförbud är markerat mot Storgatan och större delen av Tingshusgatan. Gemensam infart kan användas på grannfastigheten där servitut finns för att kunna nyttja infarten. På befintlig infart på framsidan av huset mot Storgatan sätts utfartsförbud då sikten är skymd av huset och infart kan ordnas på annan plats.

Fastigheten erbjuder plats för cykelparkering.

## **8.9 Störningar**

### **8.9.1 Vägtrafikbuller**

Det är trafiken från Storgatan som påverkar fastigheten Ankaret 5 för vägtrafikbuller. Tingshusgatan har betydligt mindre trafik och bedöms inte påverka bullersituationen. På Storgatan är den skyltade hastigheten 30 km/h med en beräknad trafik på ca 1500 fordon per dygn. Genom att jämföra tabeller i Boverkets skrift *Hur mycket bullrar vägtrafiken* så understiger bullret 55 dBA vid fasad.

## **9 Genomförande av detaljplanen**

### **9.1 Organisatoriska frågor**

#### **9.1.1 Genomförandetid**

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år 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 bygg rätt.

### 9.1.2 Huvudmannaskap

För de allmänna platserna inom planområdet gäller kommunalt huvudmannaskap.

## 9.2 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

### 9.2.1 Fastighetsägare

En fastighet omfattas av detaljplanen, Ankaret 5. Fastigheten Ankaret 5 ägs privat. Gatuområdet inom planen tillhör fastighet Ödeshög 19:2 och ägs av Ödeshögs kommun.

### 9.2.2 Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning är ej aktuellt för området.

### 9.2.3 Rättigheter

Ankaret 5 belastas av ett servitut och en ledningsrätt (B och C i karta). Ytterligare ett servitut finns till förmån för Ankaret 5 (A i karta). Genom fastighetsreglering 2014 bildades det servitut för väg och vändplats där vägservitutet för utfart kan användas av Ankaret 5. Servitutet för vändplats (B i karta), gör det möjligt för besökare av församlingshemmet (Ankaret 3) att vända för att sedan köra rakt ut mot Tingshusgatan.

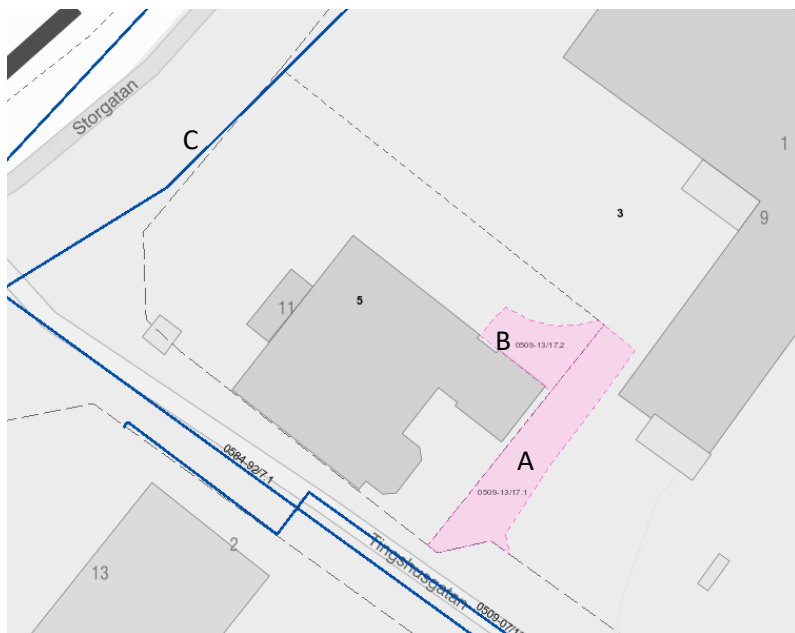


Bild 10. Karta över servitut i rosa färgområde samt ledningsrätt i blå sträckning.

### **Infart (A)**

0509-13/17.1 Levande Officialservitut VÄG

Rätt att använda väg inom område A för utfart.

Till förmån för: Ankaret 5

Belastar: Ankaret 3

### **Vändplats (B)**

0509-13/17.2 Levande Officialservitut VÄNDPLATS

Rätt att använda vändplats inom område B.

Till förmån för: Ankaret 3

Belastar: Ankaret 5

### **9.2.4 Ledningsrätter**

05-VTO-307.1 Levande Ledningsrätt TELE Akt Direkt

Till förmån för ledningsägare

Belastar Ankaret 3, Ankaret 5 och Ödeshög 19:2

## **9.3 Ekonomiska frågor**

### **9.3.1 Planekonomi**

Kostnaderna för att upprätta detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Ankaret 5 vilket finns upprättat i ett planavtal.

## **9.4 Tekniska frågor**

### **9.4.1 Vatten och avlopp**

Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsledningsledningarna inom området och ansvarar därmed för drift och underhåll av dessa.

### **9.4.2 Dagvatten**

Kommunen är huvudman för dagvattenledningarna inom området och ansvarar därmed för drift och underhåll av dessa.

### **9.4.3 El**

Vattenfall är huvudman för det allmänna elnätet i Ödeshög och ansvarar därmed för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter.



#### **9.4.4 Tele och opto**

I Ödeshög är Skanova huvudman för telenätet och Ödeshögs kommun är huvudman för fibernätet. Huvudmännen svarar för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter.

## **10 Medverkande tjänstepersoner**

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

Linus Leion-Welin, samhällsplanerare, Ödeshögs kommun