

# Detaljplan för del av Hästholmen 7:1 m. fl. (f. d. Järnvägsområdet)

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet

**Gränser** 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**Användning av allmän platsmark** 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

- Lokalgata Lokaltrafik
- Natur Naturområde

**Användning av kvartersmark** 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

- B Bostäder
- E Transformatorstation

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

**Bebyggandets omfattning** 4 kap. 11 § 1 och 30 § PBL

- Utnyttjande**
- e<sub>1</sub>** Fastigheten får bebyggas med friliggande småhus med en högsta byggnadsarea om 250 m<sup>2</sup>, varav högst 80 m<sup>2</sup> får utgöra komplementbyggnad
  - e<sub>2</sub>** Området får bebyggas med en högsta byggnadsarea om 500 m<sup>2</sup>
  - e<sub>3</sub>** Största totala byggnadsarea för gruppus är 40 % av fastighetsarean varav största byggnadsarea för uthus, komplementbyggnader och skärmtak är 10 % av fastighetsarean. Med gruppus avses radhus, kedjehus och parhus eller friliggande småhus med likartad utformning

**Begränsning av markens utnyttjande** 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

- Marken får inte bebyggas

**Höjd på byggnader** 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

- Högsta nockhöjd i meter över marken

**Placering** 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL

- p<sub>1</sub>** Huvudbyggnad placeras minst 4 meter från fasthetsgräns och komplementbyggnad placeras minst 2 meter från fasthetsgräns. Garage/carport placeras med infart minst 6 meter mot gata
- p<sub>2</sub>** Huvudbyggnad placeras minst 4 meter från fasthetsgräns och komplementbyggnad placeras minst 2 meter från fasthetsgräns. Garage/carport ska placeras med infart minst 6 meter mot gata. Gruppus samt komplementbyggnader till gruppus får placeras i gemensam fasthetsgräns/tomtgräns

**Utformning** 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL

- f<sub>1</sub>** Fasader utförs med stående träpanel och/eller puts. Tak utförs med tegelröda takpannor eller slät, planfalsad plåt.

**Utförande** 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL

- b** Källarlösa hus

**Stängsel och utfart** 4 kap. 9 och 30 §§ PBL

- Utfartsförbud

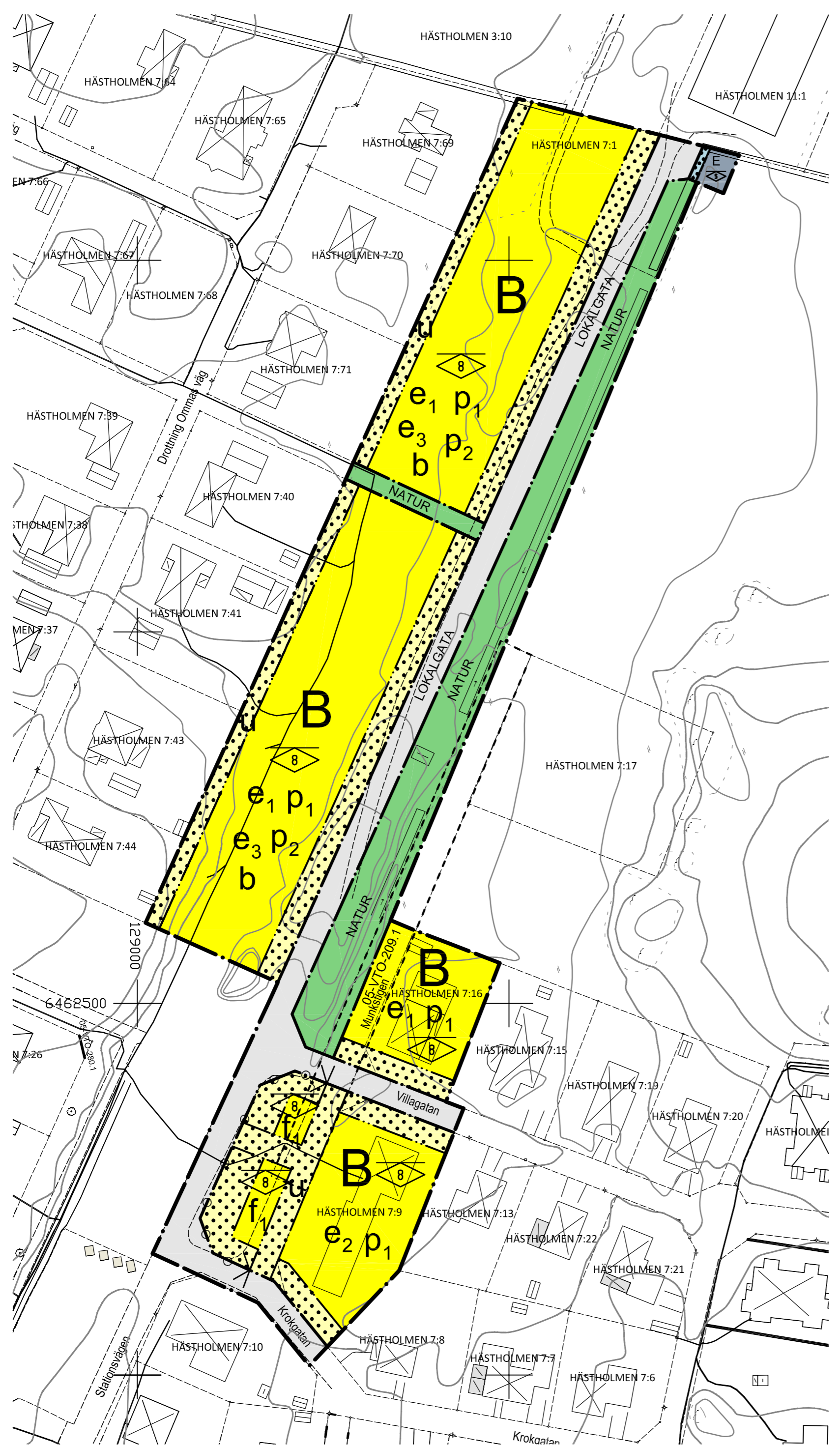
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER** 4 kap. 5 § 2, 6-7 §§, 8 § 2, 14, 15, 17, 18, 21 och 30 §§ PBL

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

## LAGA KRAFTHANDLING

	LAGA KRAFT
	2020-03-23
David Svensson planförfattare	ANTAGEN AV
	Samhällsbyggnadsnämnden § 23/2020
Detaljplan för del av HÄSTHOLMEN 7:1 m fl (f. d. Järnvägsområdet)	GRANSKNINGSTID
	2019-12-03 - 2020-01-10
0 10 20 30 40 50 100 m Skala 1:1000 (A2)	SAMRÅDSTID
	2019-04-08 - 2019-05-08
Upprättad: 2019-03-22 Reviderad: 2019-12-03	Plan nr.



## Uppllysning

Hästholmen betecknas generellt som ett högriskområde avseende radonförekomst.

## Grundkarta till detaljplan

del av Hästholmen 7:1 m fl (f d stationsområdet)  
Ödeshögs kommun, Östergötlands län

- Grundkartans beteckningar**
- Fasthetsgräns
  - Fastighetsbeteckning
  - Bostad, husliv
  - Komplementbyggnad, husliv
  - Industri eller verksamhet, husliv
  - Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknade
  - Körbana, gc-bana, ej kantsten
  - Körbana, kantsten
  - Staket eller plank
  - Stodmur
  - Optokabel
  - Lövråd
  - Bekymningsstolpe
  - El eller färeskåp
  - Elbilsladdare

Grundkarta är upprättad som utdrag av Ödeshögs kommuns digitala primärkarta.

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00  
Koordinatsystem i höjd: RH2000

Kartnehället avser förhållanden inom planområdet i mars 2018  
Fasthetsgränser är hämtade från Lantmäteriet.  
Vägar och byggnader (husliv) i raktvinkligt område är geodetiskt mätta eller digitaliserade från kartunderlag 1:400.

Rättigheter underlag från Lokalt fastighetsinformation  
Redovisningen av rättigheter kan vara ofullständig

- Rättighet med beteckning
- Linje för rättighet med beteckning

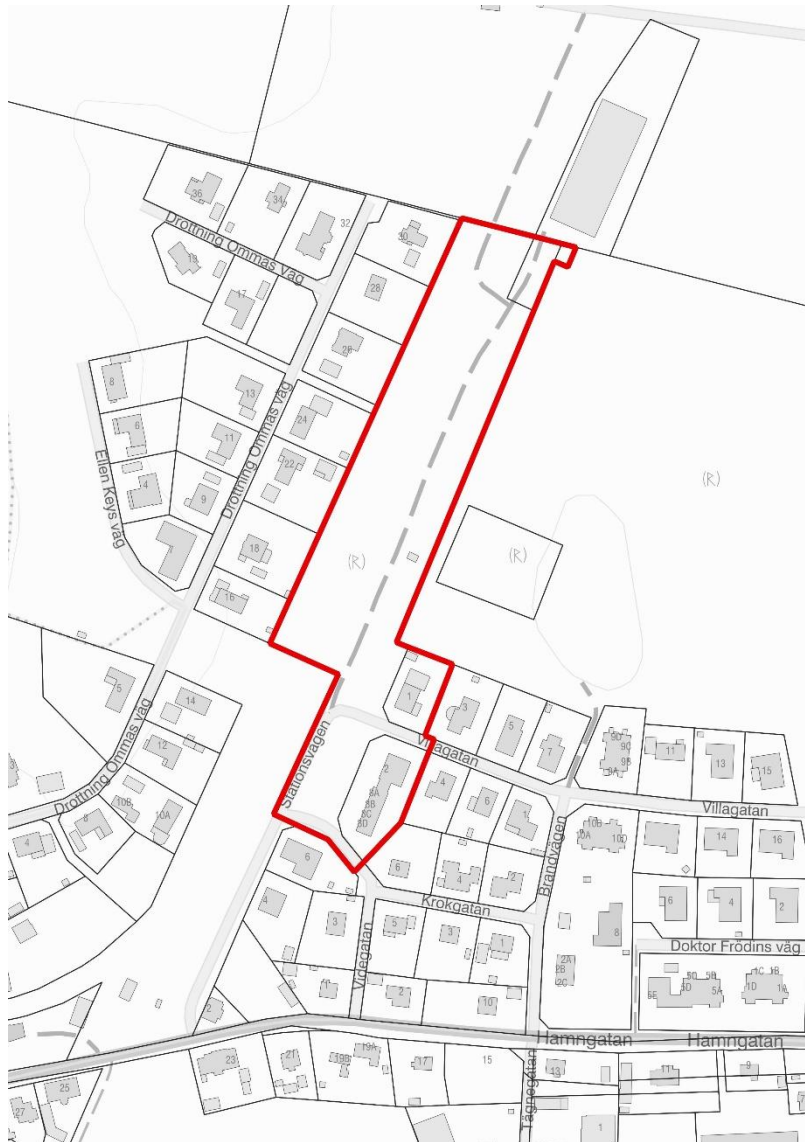
Upprättad 2018-03-02 av Metria AB i Tranås

E-post: elin.josefsson@metria.se  
Tel: 010-121 86 49



# Detaljplan för del av Hästholmen 7:1 m.fl. (f.d. järnvägsområdet), i Hästholmen, Ödeshögs kommun

## Plan- och genomförandebeskrivning



# Innehåll

Innehåll .....	2
Planens bakgrund och syfte.....	3
Planens huvuddrag .....	3
Handlingar & planprocessen .....	3
Planförslag .....	4
Markanvändning.....	4
Ny bebyggelse .....	4
Natur och vegetation .....	5
Gator och trafik.....	6
Teknisk försörjning .....	6
Administrativa bestämmelser m.m. ....	8
Planens genomförande .....	8
Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande ...	8
Beskrivning av planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser ...	9
Planeringsförutsättningar .....	10
Plandata.....	10
Tidigare ställningstaganden .....	10
Riksintressen.....	11
Natur.....	12
Tidigare verksamhet – stationsområde med järnväg .....	13
Befintlig bebyggelse .....	14
Gator och trafik.....	15
Störningar .....	15
Teknisk försörjning .....	16
Medverkande tjänstemän .....	16

## Planens bakgrund och syfte

Det tidigare järnvägsområdet i Hästholmen saknar idag järnvägsspår och byggnader från tiden som järnvägsstation. Området i Hästholmen är idag om disponerat för parkering för besökande till Hästholmen, en gång- och cykelväg, planteringar, en återvinningsstation samt är i övrigt outnyttjat.

Norra delen av det gamla järnvägsområdet består av träd- och gräsplanteringar samt en grusad väg till verksamheter norr om området. Öster om området finns åkermark. Kommunen avser att planlägga den norra delen av järnvägsområdet för i huvudsak bostäder.

Syftet med detaljplanen är i första hand att skapa byggrätter för bostadsbebyggelse inom Hästholmen, främst inom det gamla järnvägsområdet.

## Planens huvuddrag

Planens huvuddrag är att ändra markanvändningen från järnvägsändamål till kvartersmark för bostäder och till allmän platsmark för gator och natur. I övrigt sker mindre justeringar av användningsgränser och byggrätter mot omgivande detaljplaner.

## Handlingar & planprocessen

Planhandlingarna består av:

- Detaljplanekarta med bestämmelser i skala 1:1000
- Plan och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen medför inte en betydande miljöpåverkan. Planprocessen följer standardförfarande för detaljplan enligt ändring i plan- och bygglagen 2015.



# Planförslag

## Markanvändning

Planförslaget innebär att relativt centralt belägen mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Detta står inte i konflikt med gällande översiktsplan för kommunen och har stöd i planprogram för Hästholmen. Den tidigare användningen för järnvägsändamål är inte längre relevant.

Den i gällande detaljplan angivna markanvändningen för järnvägsändamål, allmän plats (natur och gata), ändras i planförslaget till allmän plats (natur och gata) samt till kvartersmark för bostäder. Likaså utökas byggrätten inom fastigheten Hästholmen 7:16. Ett tidigare servitut för gatuändamål upphör då planförslaget innebär utläggande av en ny lokalgata, en förlängning av Stationsvägen mot norr. Området öster gatan planläggs som natur samt ett mindre E-område där det finns möjlighet att placera en transformatorstation.

## Ny bebyggelse

Norra delen av det gamla järnvägsområdet planläggs för minst sju friliggande bostäder i en till två våningar. För att inte utesluta andra byggnadssätt innehåller planen också exploateringsbestämmelser för grupphus. I väster om det befintliga hyresboendet inom Hästholmen 7:9 föreslås kompletterande bostadsbebyggelse i en till två våningar, motsvarande cirka fem mindre lägenheter.

## Gestaltning

Kommunens inställning till den nya villabebyggelsen är att tillåta olika uttrycksformer och därmed erhålla en varierad och småskalig bebyggelse.

De geotekniska förhållandena och stadsbilden förordar bebyggelse i högst två våningar. Detta har medfört att den tillåtna nockhöjden begränsas till 8 meter.

Placeringen av huvudbyggnader och komplementbyggnader regleras i förhållande till fastighetsgräns till minst fyra respektive två meter.

Tillåten byggnadsarea begränsas till 250 kvm för friliggande bebyggelse och till 40 % byggnadsarea i förhållande till fastighetsarean för grupphus. Med grupphus avses radhus, kedjehus och parhus. Tillåten byggnadsarea för uthus, komplementbyggnader och skärmtak är 80 kvm för friliggande bebyggelse och 10 % av fastighetsarean för grupphus. Högsta tillåtna byggnadsarea för den föreslagna nya bebyggelsen väster om Hästholmen 7:9 ges av byggrättens avgränsning på plankartan. Högsta tillåtna byggnadsarea för resterande del av fastigheten utgör 500 kvm.

För de nya bostäderna i anslutning till Hästholmen 7:9 föreslås att tak ska utgöras av tegelröda takpannor eller slät planfalsad plåt och att fasader ska utgöras av puts eller stående träpanel.

## Fornlämningar

En boplatz, betecknad Västra Tollstad 249, har påträffats inom den västra delen av planområdet. Östergötlands museum har därför genomfört en förundersökning i anslutning till boplatzen. Vid förundersökningen togs ett flertal schakt upp i anslutning till de tidigare kända boplatsspåren varvid ytterligare boplatzlämningar påträffades i form av ett 10-tal anläggningar som bestod av gropar, sotfläckar och härdrester. Dessa undersöktes och dokumenterades i samband med förundersökningen och prover togs för analys (14C-datering och makrofossilanalys). Då antalet anläggningar var begränsat och de återfanns inom ett väl avgränsat område föreslår Östergötlands museum att inga ytterligare antikvariska åtgärder krävs inom det område som omfattades av förundersökningen. Förundersökningsrapporten är dock ej färdigställd.

I samrådshandlingarna för detaljplanen var även fyra tomter utritade öster om naturområdet. Tomterna är nu borttagna från förslaget då flera arkeologiska anläggningar påträffades vid de tänkta tomterna i samband med Östergötlands museums utredning. Fem sökschakt togs upp och i samtliga schakt påträffades flera arkeologiska anläggningar. Det krävs därför ytterligare arkeologiska utredningar om området ska planläggas.

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

## Grundläggning

Grundläggning av byggnader med upp till 2 våningars höjd bedöms kunna utföras med plattor och/eller sulor på konventionellt sätt på naturligt lagrad jord via packad fyllning efter urgrävning.

Byggnader ska grundläggas radonsäkert.

Kompletterande geotekniska undersökningar rekommenderas innan detaljprojektering och/eller byggnation sker.

## Tillgänglighet

Då marken inom planområdet i stort sett är plan och lutningen inom omgivande gator och trottoarer är måttlig, är förutsättningarna för personer med nedsatt rörelseförmåga att vistas inom planområdet goda.

Krav på tillgänglighet för byggnader prövas i samband med bygglov.

## Natur och vegetation

Området är plant. En kulle finns i områdets södra del. Denna måste troligen schaktas ner för att underlätta gatubyggnaden.

Ett dike finns i områdets östra del. Diket ingår i det område som planläggs som natur.

Den vegetation som etablerats inom planområdet består av små till mellanstora träd. Den vegetation som finns öster om föreslagen gata genom området kan finnas kvar då marken planläggs som natur. De träd som finns inom föreslagen kvartersmark utmed den befintliga bebyggelsen i områdets västra del kan bli tillskott till de framtida trädgårdsmiljöerna, såvida de inte behöver tas ner för den nya bebyggelsen.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Detaljplanen innehåller allmän platsmark för en lokalgata. Gatan utför en förlängning norrut från Stationsvägen. Gatan utgör angöring till minst sju tomter för friliggande bostadsbebyggelse och avslutas i norra delen med en vändplats, dimensionerad för att sopfordon med backning. Lokalgatan i har getts bredden sju meter.

I den södra delen av området ingår befintliga gator i detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik kan ske inom lokalgatan. Gatubredden innebär att gångtrafikanter kan erbjudas upphöjda trottoarer.

### **Parkering, utfarter**

Varje bostadsfastighet avses täcka sitt parkeringsbehov inom sin tomt. För Hästholmen 7:9 kan parkering och angöring omdisponeras för att tillgodose behovet för eventuell ny bebyggelse.

Angöring till fastigheterna inom planområdet sker från lokalgata.

Lokalgatan avslutas med en vändplats i norr. Dimensionering innebär att sopfordon och tyngre fordon måste vända genom backning.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Framtida fastigheter ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

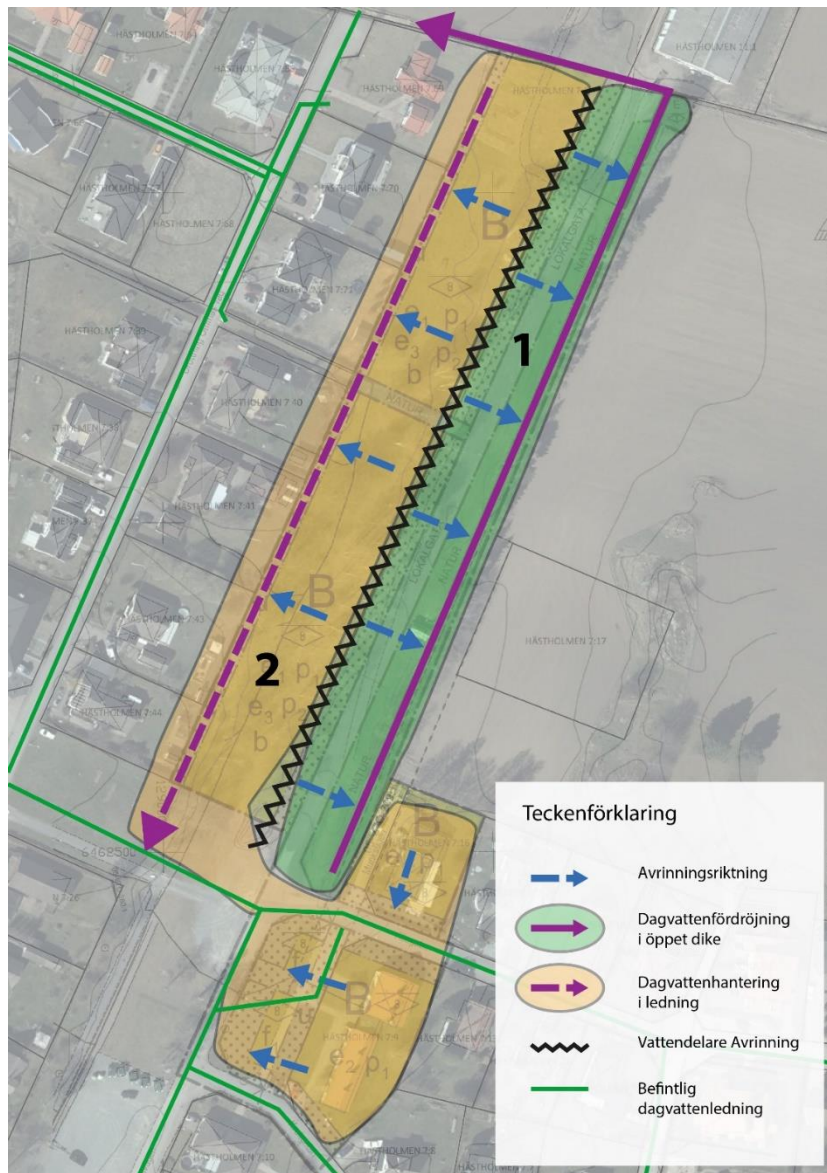
Kapacitet finns för de fastigheter som tillkommer. Avlopp kommer att ledas ner till befintlig pumpstation cirka 100 meter väster om planområdets södra avgränsning.

### **Dagvattenhantering**

Jordarternas sammansättning och innehåll i området är inte lämpliga för infiltration av dagvatten. Dagvatten från de blivande tomterna kommer därför att avledas genom kommunala dagvattenledningar. Kommunala ledningar för dagvatten finns inom omgivande gatunät, Stationsvägen, samt inom den allmänna platsmarken söder om planområdet. Dessa ledningar kommer utökas genom det utritade u-området som finns utritat på de blivande tomterna då tomtmarken lutar åt de befintliga tomterna i väster, se figur 2 på illustrationskartan över dagvattenhanteringen.

Dagvatten från gatan och naturmarken kommer att avledas genom det öppna diket som leder i den östra delen av planområdet, se figur 1 på illustrationskartan över dagvattenhanteringen.

Kommunen avser att se över dagvattenhanteringen för hela Hästholmen. Idag leder en stor mängd av dagvattnet genom kommunala dagvattenledningar och vidare ut i Vättern. Kommunen ska se över möjligheten att tillskapa en åtgärd som gör att dagvattnet fördröjs innan det når Vättern. Dagvattenutsläppet som denna detaljplan medför kan dock anses som försumbar i sammanhanget. Planområdet kommer omfattas av den större dagvattenutredningen som kommunen avser att genomföra för Hästholmen efter antagandet av denna detaljplan.



Illustrationskarta över dagvattenhanteringen i området.

## Ei

En befintlig transformatorstation finns söder om planområdet. I detaljplanen ges även utrymme för ytterligare en transformatorstation i detaljplanens norra del.

## Tele och bredband

Befintliga och framtida kablar för tele och bredband förläggs inom allmän platsmark. De kablar som är förlagda inom föreslagen kvartersmark (de fyra södra bostadsfastigheterna väster om lokalgatan) skyddas genom u-område.

## Avfall

Kapacitet för hämtning av avfall finns för de fastigheter som tillkommer. Sopfordon måste vända med backning inom de föreslagna vändplatserna.

## Administrativa bestämmelser m.m.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman inom allmän platsmark.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna 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 fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad bygg rätt.

## Planens genomförande

### Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande

Med planens genomförande tillförs minst sju bostadsfastigheter samt kan en befintlig fastighet kompletteras med cirka fem mindre lägenheter. Samtidigt kompletteras gatunätet.

Exploateringen utgör god hushållning med mark, då de flesta bostäder skapas av mark som idag saknar användning eller har begränsad nytta.

Befintliga byggnader samt infrastruktur med gator och ledningar utnyttjas och kompletteras inom den södra delen av området.

Planens påverkan på omgivande miljö är acceptabel och hanterbar. Användningen till bostäder motsvarar omgivande befintlig användning.

Planen innebär goda möjligheter till en socialt sett god utveckling och ger ett ökat underlag för social och kommersiell service.

### **Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken**

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

### **Förenlighet med rådande riksintressen**

Detaljplanen är belägen inom område med riksintresse. Planen påverkar inte något riksintresse.

### **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Detaljplanen överensstämmer med syftet i översiktsplanen för Ödeshögs kommun.

## **Beskrivning av planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser**

### **Bildande av nya fastigheter**

Planen medger att minst 7 nya fastigheter kan avstyckas för bostadsändamål. Initiativ till avstyckning tas av kommunen i rollen som fastighetsägare till stamfastigheten Hästholmen 7:1, 10 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (FBL).

### **Marköverföringar**

Fastigheterna Hästholmen 7:9 och Hästholmen 7:16 kan tillföras mark för bostadsändamål från kommunens fastighet Hästholmen 7:1 genom fastighetsreglering. För att lösa vändplatsen i norra delen av planområdet ska mark tillföras från fastigheten Hästholmen 11:1 till kommunens fastighet Hästholmen 7:1 genom fastighetsreglering. Hästholmen 7:17 bör överföras i sin helhet till Hästholmen 7:1 då fastigheten idag saknar användning samt för att underlätta upphävandet av servitutet 05-VTO-209.1.

Marköverföringarna kan ske på fastighetsägarnas initiativ enligt 5 kap. 3 § FBL eller genom tecknade överenskommelser mellan fastighetsägarna, 5 kap. 18 § FBL. En eftersträvan är att genomföra marköverföringarna på ett samordnat sätt.

### **Upphävande av servitut**

Inom planområdet finns två officialservitut med ändamålen utfart, 05-VTO-247.1 och 05-VTO-209.1, vilka belastar fastigheten Hästholmen 7:1. Servitutet 05-VTO-247.1 är till förmån för Hästholmen 11:1 och servitutet 05-VTO-209.1 är till förmån för fastigheterna Hästholmen 7:9, 7:13, 7:15, 7:16 och 7:17.

De nämnda servituten bör upphävas då de ej längre behövs för de härskande fastigheterna eftersom nyttan släcks, delvis då utfart möjliggörs med den nya lokalgatan i detaljplanen, 7 kap. 5 § FBL. Servituten upphävs genom fastighetsreglering. Upphävandet kan ske på fastighetsägarnas initiativ enligt 5 kap. 3 § FBL eller genom överenskommelse om upphävande enligt 5 kap. 18 § och 7 kap. 8 § FBL.

### **Bildande av ledningsrätter**

Ledningsrätter kan komma att bildas inom kvartersmark för befintliga och framtida ledningar inom de u-områden som lagts ut i planen. Initiativ till lantmäteriförrättning för ledningsrätt tas av kommunen i form av nätägare, 1 och 15 §§ ledningsrättslagen (LL). Till grund för ansökan bör överenskommelse om ledningsrätt upprättas, 14 § LL.

### **Planekonomi**

Kostnaderna för att upprätta detaljplanen erläggs av kommunen. Kostnaderna kommer inkluderas i markpriset vid kommande markförsäljning inom planområdet.

## **Planeringsförutsättningar**

### **Plandata**

Järnvägsområdet är beläget inom den nordöstra delen av Hästholmen. Avståndet till Hästholmens hamn i väster är cirka 400 meter och till länsvägen i öster cirka 600 meter.

Planområdet avgränsas mot söder i Kroksgatan, mot väster i Stationsvägen och villabebyggelsen öster om Drottning Ommas väg, i norr mot en lagerbyggnad inom Hästholmen 11:1 samt mot öster av åkermark och villabebyggelse.

Planområdet ägs i huvudsak av Ödeshögs kommun, av kommunens bostadsbolag (Hästholmen 7:9) samt av privata fastighetsägare (Hästholmen 7:16).

Planområdets areal är cirka 2 hektar.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktliga planer**

Kommunens översiktsplan ”Framtid Ödeshögs kommun, Översiktsplan 2010 – 2030” är antagen av kommunfullmäktige den 25 oktober 2010, § 87. Översiktsplanen redovisar områden för exploatering av bostäder söder och norr om orten. Den nu aktuella detaljplanen ingår inte i sin helhet i något av de föreslagna områdena för exploatering utan får ses som en förtätning av befintlig miljö.

Det som i översiktsplanen är relevant för den nu aktuella planen är bl.a.:

- Inriktningen bör vara att förtäta området mellan väg 919 (dåvarande riksväg 50) och hamnområdet.
- En förtätning kan ge samhället en fortsatt uppsnygning via en varsam och medveten arkitektur som harmoniserar med ”ortens sed”. Småskalighet med spännande boende kan vara en inriktning som ytterligare ger Hästholmen en karaktär utöver det vanliga och lockar nya invånare.
- En översyn av park- och naturområden inom Hästholmen bör ske, framför allt om frågan om förtätning blir mer aktuell och anspråk på mark blir aktuell för bebyggelse. Strandområdena bör tillgängliggöras bättre för det rörliga friluftslivet inom orten.

## Planprogram för Hästholmen

Ett planprogram för Hästholmen har antagits av kommunfullmäktige den 29 oktober 2012, §83. Planen behandlar de frågor som anges i översiktsplanen.

Det som i planprogrammet är relevant för den nu aktuella planen är bl.a.:

- I samband med kommande detaljplanearbete bör det planeras för trygghets-, äldre- och seniorboende i Hästholmen t.ex. inom planerat bostadsbyggande i hamnen eller i övrigt i tätorten där ”lucktomter” finns.
- I den till programmet hörande kartan anges det nu aktuella planområdet som framtida bostadsbebyggelse och lokalgata.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet ingår i ett tidigare planlagt område, detaljplan nr 188 enligt kommunens beteckning, fastställd den 1948-04-19.

Planen innehåller i sin berörda del markanvändning för allmän plats i form av gata och park, för kvartersmark i form av bostäder samt specialområde för järnvägsändamål.

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2017-02-15 gett samhällsbyggnadsenheten i uppgift att upprätta en detaljplan för Järnvägsområdet. Den nu aktuella planen är en första detaljplan inom detta uppdrag.

## Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap 2 §, Vättern med öar och strandområden. Det närbelägna Vättern utgör ett Natura 2000-område samt riksintresse för naturvården och för yrkesfisket. Norr och öster om planområdet finns riksintresseområde för kulturminnesvården (Omberg – Tåkern).

## Natur

### Mark, vegetation och naturmiljö



*Foto av grusvägen sett från norr, dike till vänster i bild*

Området är plant. En kulle finns i områdets södra del. Denna måste troligen schaktas ner för att underlätta gatubyggnaden.

Ett dike finns i områdets östra del. Diket ingår i det område som planläggs som natur. Söder om planområdet leds vatten från diket ner i kommunala dagvattenledningar.

Den vegetation som etablerats inom planområdet består av små till mellanstora träd på båda sidor om den grusväg som går i nordsydlig riktning genom området.

### Park, lek och rekreation

Planlagd park förekommer i anslutning till Stationsvägen (gräsytor) och i områdets östra del (åkermark). Delar av området öster om villorna utmed Drottning Ommas väg används för promenader och rastning av hundar.

Söder om planområdet finns en mindre lekplats.

### Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP under 2018. Av denna framgår att jorden består överst av fyllning på silt och lera, i övre delen av markprofilen främst som torrskorpa och därunder finns en silt- eller lermorän som vilar på berg. Jorden kan generellt sägas ha ett övre lager, ca 0,5 m mäktigt, med medelhög relativ fasthet. Därunder ett lager, upp till ca 3,5 m mäktigt, med låg relativ fasthet. Underst, på djups som varierar mellan 2 och 4 m, är den relativa fastheten hög.

Jordarternas sammansättning och innehåll är inte lämpliga för infiltration av t.ex. dagvatten.

De noterade grundvattennivåerna visar en fri grundvattenyta mellan 0,4 och 1,5 m under markytan (mätning 2018-01-04).

## Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts 2018 av WSP som underlag till detaljplanen för hela järnvägsområdet med anledning av att området tidigare har använts för järnvägsändamål. Undersökningens syfte är att identifiera eller utesluta troliga föroreningar från nuvarande eller tidigare verksamheter. Detaljplaneområdet ingår i det norra undersökningsområdet.

Det finns ingen registrering av potentiella förorenade områden inom järnvägsområdet enligt Länsstyrelsens databas med karta.

Den utförda undersökningen visar inga föroreningsnivåer inom f.d. järnvägsområdet, förutom i en punkt, (utanför det nu aktuella planområdet) där en förhöjd kvicksilverhalt har uppmätts. Detta fynd gjordes i anslutning till återvinningsstationen. Det kan således inte uteslutas att avfallsrester från batterier, lågenergilampor eller lysrör har hamnat på marken och därmed bidragit till det uppmätta värdet.

För grundvatten påvisas arsenik och nickel i nivåer låg och måttlig halt. Värdena överstiger inte Livsmedelsverkets gränsvärden för otjänligt dricksvatten.

Sammantaget betecknas planområdet vara så fritt från föroreningar i marken att känslig markanvändning (bl.a. bostäder) kan rekommenderas. Det noterade provet utanför planområdet med kvicksilverfynd bör medföra ytterligare analyser av de jordprover som tagits i närheten, senast i samband med fortsatt planläggning den södra delen av järnvägsområdet.

## Radon

Hästholmen betecknas generellt som ett högriskområde avseende radonförekomst. Noterade värden varierar mellan 175 och 320 kBq/m<sup>3</sup>. De uppmätta värdena klassar marken som högradonmark.

## Tidigare verksamhet – stationsområde med järnväg

Större delen av planområdet har tidigare utgjort stationsområde för tätorten Hästholmen.

Fågelsta – Vadstena – Ödeshög Järnväg utgjorde en smalspårig järnväg.

Delen Vadstena - Ödeshög öppnade för trafik 1888. Persontrafiken upphörde 1958 och godstrafiken upphörde 1983.

Delen Vadstena – Fågelsta är nedlagd för allmän trafik, dock används del av sträckan som museijärnväg.

Järnvägsnätet i västra Östergötland hade förbindelse via stambanan, dels i Fågelsta, dels via järnvägen Hästholmen – Mjölby.

## Befintlig bebyggelse

Större delen av planområdet är idag obebyggd. Två befintliga bostadsfastigheter ingår dock i planen, Hästholmen 7:9 och 7:16. Hästholmen 7:9 ägs av det kommunala bostadsbolaget, Ödeshögsbostäder AB. Byggnaden på fastigheten innehåller fyra mindre marklägenheter samt servicelokaler och kontor. Byggnaden har putsade fasader med stående panel i gavelrösten samt röda takpannor. Hästholmen 7:16 är i privat ägo och fastigheten är bebyggd med en friliggande villa.



*Befintlig bebyggelse inom Hästholmen 7:9*

## Offentlig och kommersiell service

Offentlig service finns i Hästholmen (förskola) och i Västra Tollstad (fritidshem). Skolor finns i Rök och Ödeshög.

Kommersiell service inom Hästholmen består av en hamn med lyftkran, ramp, renshus samt en turistbyrå. Utöver hamnen finns en bygdegård, bensinmack, restauranger samt glasskiosk mm. Denna service är relativt spridd, i huvudsak i anslutning till Hamngatan.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång- och cykeltrafik



*Krokgatan mynnar ut i Stationsvägen. Parkering inom Hästholmen 7:9*

Stationsvägen utgår från Hamngatan söder om planområdet. Förlängningen av Stationsvägen mot norr utgörs av en grusad smal väg genom planområdet. Den används främst för trafik till en lagerbyggnad norr om planområdet. I sydöstra delen av planområdet ansluter Villagatan och Krokgatan till Stationsvägen. Öster om Stationsvägen finns en gata, Munkstigen, inom ett servitutsområde. Gatan är inte fullt utbyggd enligt servitutet. Gatan disponeras till en del av fastigheten Hästholmen 7:16 för uppställning av bilar.

Gatunätet har generellt en bredd av 7 meter och hastighetsbegränsningen 40 km/tim.

Söder om planområdet finns en gång- och cykelväg inom järnvägsområdet. Planer finns att bygga ut denna mot väster i anslutning till planområdets södra del. I övrigt hänvisas gång- och cykeltrafik till gatunätet.

### Parkering, utfarter

Söder om planområdet finns en större parkering inom f.d. järnvägsområdet. Den används för besökare till Hästholmen, främst sommartid. Inom Hästholmen 7:9 finns en mindre samlad parkering för fastighetens behov. En återvinningsstation finns mellan parkeringen och planområdet.

## Störningar

### Vägtrafikbuller

Vägtrafikbuller från eller mot planområdet bedöms inte nå över gällande riktlinjer.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Nätägare för vatten och avlopp är Ödeshögs kommun. Allmänna ledningar för vatten och avlopp finns inom omgivande gatunät, Stationsvägen, samt inom den allmänna platsmarken söder om planområdet.

En avloppspumpstation finns cirka 100 meter väster om planområdets södra begränsning.

### Dagvatten

Nätägare för dagvattennätet i området är Ödeshögs kommun. Dagvattennätet kommer utökas i samband med genomförandet av detaljplanen.

### Värme

Någon fjärrvärme finns inte utbyggd i området. Fastigheterna i Hästholmen värms upp individuellt med olika energislag.

### El

Nätägare för el är Vattenfall Eldistribution. En transformatorstation finns söder om planområdet och en ny planeras i detaljplanens norra del.

Befintliga elledningar är i huvudsak lokaliserade inom allmän platsmark, även nya ledningar kommer placeras inom allmän platsmark.

### Tele

Kommunen är nätägare för fibernätet i området. Befintliga fiberledningar är förlagda i västra delen av planområdet för matning till bostadsfastigheter som ligger öster om Drottning Ommas väg. Fiberledningarna bör förflyttas inom det utlagda u-området mellan de befintliga tomterna i väster och de tillkommande tomterna.

Telenätet ägs av Skanova.

### Avfall

Avfallshantering sköts genom Ödeshögsbostäder AB.

## Medverkande tjänstemän

David Svensson, Mark- och exploateringsingenjör, Erik Blomdahl, Planarkitekt, samt Rebecka Bäck, Samhällsbyggnadschef, samtliga Ödeshögs kommun

Arkitekt Börje Mathiasson, Formiloge, har varit kommunens konsult i planarbetet.