

Detaljplan i Örtomta för Örtomta-Kyrkeby 1:2

Planbeskrivning



Antagandehandling

Datum: 2025-06-04

Diarienummer: Sbn 2021–647

Påbörjad: 2024-01-16

Innehåll

Om detaljplanen	4
<i>Vilka handlingar består detaljplanen av?.....</i>	<i>4</i>
<i>Vad är en detaljplan?</i>	<i>4</i>
<i>Hur ser detaljplanens process ut?.....</i>	<i>4</i>
Sammanfattning av detaljplanen	5
Beskrivning av detaljplanen.....	6
<i>Syfte</i>	<i>6</i>
<i>Planområde</i>	<i>6</i>
<i>Planförslag.....</i>	<i>7</i>
<i>Genomförandetid och huvudmannaskap.....</i>	<i>7</i>
<i>Avvägningar och hänsyn till motstående intressen.....</i>	<i>7</i>
Motiv till detaljplanens regleringar	8
<i>Kvartersmark</i>	<i>8</i>
Genomförandefrågor	10
<i>Organisatoriska frågor</i>	<i>10</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>11</i>
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	<i>12</i>
<i>Tekniska/anläggningsfrågor.....</i>	<i>13</i>
<i>Prövning enligt annan lagstiftning</i>	<i>14</i>
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	15
<i>Fysisk miljö.....</i>	<i>15</i>
<i>Trafik och angöring</i>	<i>19</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>20</i>
<i>Miljö- och riskfaktorer.....</i>	<i>20</i>
<i>Förenlighet med Miljöbalken</i>	<i>22</i>
Tidigare kommunala ställningstaganden	23
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>23</i>
<i>Detaljplaner</i>	<i>23</i>

<i>Planbesked.....</i>	<i>23</i>
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	<i>23</i>
Planeringsunderlag.....	24
<i>Handlingar framtagna av konsult</i>	<i>24</i>

Om detaljplanen

Vilka handlingar består detaljplanen av?

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning *

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Hur ser detaljplanens process ut?

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början (2024-01-16). Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen befinner sig i antagandeskedet.



Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen från allmänt ändamål (A) till bostad (B) samt justera en mindre del allmän plats (vägmark) som idag ingår i den privata fastigheten Örtomta Kyrkeby 1:2 till kvartersmark. Det innebär att befintlig bebyggelse får användas som bostad och att fastigheten enbart omfattas av kvartersmark. Ingen ytterligare byggrätt tillkommer med undantag för mindre komplementbyggnader. Vid förändring av bebyggelsen ska anpassning ske till platsens natur- och kulturmiljö.

Gällande översiktsplanen för landsbygden och småorterna antogs i juni 2014. Översiktsplanen anger en övergripande strategi om att utveckla landsbygden med god hushållning med markresurser. Förslaget stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen för landsbygden och småorterna. Ställningstagandena i översiktsplanen är aktuella för planområdet.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Beskrivning av detaljplanen

Under detta kapitel beskrivs detaljplanens syfte, innebörd och övergripande intentioner.

Syfte

Detaljplanen syftar till att ändra befintlig markanvändning allmänt ändamål (A) till markanvändningen bostad (B). Detaljplanen reglerar att anpassning görs till platsens och bebyggelsens kulturmiljövärden vid förändring av bebyggelsen.

Planområde

Planområdet ligger i Örtomta, cirka 2 mil öster om Linköpings centrala delar. Planområdet omfattar en fastighet som är cirka 0,3 hektar stor. Fastigheten innehåller idag en tidigare kyrkskola som under senare tid, fram till år 2020, har använts till förskoleverksamhet. Inom fastigheten finns även en komplementbyggnad. Fastigheten är belägen direkt öster om Örtomta kyrka och kyrkogård och angörs via Kyrkebyvägen.



Planområdets lokalisering i Örtomta samt bebyggelsen inom fastigheten.

Planförslag

Stadsbyggnadsidé

Platsens historia ses som en resurs. Miljöns bärande berättelser och dess fysiska uttryck har identifierats och ska tillvaratas. Tillsammans med kyrkomiljön bildar kyrkskolan byns historiska kärna. Detaljplanen reglerar att bebyggelsen bevaras i sin utformning vid ny användning av bebyggelsen. Tillägg i form av komplementbyggnader inom tomten ska underordnas befintlig bebyggelse.

Ny bebyggelse

Detaljplanen prövar markanvändningen bostadsändamål i den befintliga huvudbyggnaden. Byggrätt för komplementbyggnader finns inom fastigheten. Detaljplanen innebär att kulturmiljövärden säkerställs med skydd- och varsamhetsbestämmelser.

Genomförandetid och huvudmannaskap

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen får laga kraft. En utförlig beskrivning av genomförandet av detaljplanen beskrivs under kapitlet Genomförande av detaljplanen - Organisatoriska frågor.

Avvägningar och hänsyn till motstående intressen

Byggnadens nuvarande höjd, skala och placering bekräftas i ny detaljplan. Platsens kulturvärden värnas genom en oförändrad byggrätt och skyddsbestämmelse säkerställer värdena över tid. Det enskilda intresset att använda byggnaden som bostad bedöms förenligt med det allmänna intresset att värna kulturmiljövärdena.

Motiv till detaljplanens regleringar

Under detta kapitel beskrivs motiv till samtliga bestämmelser som regleras i detaljplanen.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Användningen bostad används för att möjliggöra bostad i huvudbyggnaden. Ändrad markanvändning till bostad kommer inte att generera ökad trafik till fastigheten, snarare skulle en minskning kunna väntas. Byggrätten är begränsad så att ytterligare bostadsbyggnader inte kan uppföras.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att delar av kvartersmarken inom västra och östra delen av planområdet inte får bebyggas med byggnader. Anläggningar eller byggnadsverk som inte är byggnader får uppföras inom området, till exempel markparkering, murar, plank eller staket. Syftet med bestämmelsen är att reglera förhållandet mellan bebyggd miljö och utemiljö och värna de kulturhistoriska värdena.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Syftet är att delar av kvartersmarken inte får bebyggas med annat än komplementbyggnader eller anläggningar som inte räknas som byggnader. Därmed möjliggörs till exempel förråd, cykeltak eller anläggningar som murar, plank och staket. Syftet med bestämmelsen är att reglera förhållandet mellan bebyggd miljö och utemiljö och värna de kulturhistoriska värdena.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högst nockhöjd är 3,5 meter

Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska underordnas befintlig huvudbyggnad.

Rivningsförbud

r₁ - Byggnad får inte rivas

Den tidigare kyrkskolan utgör en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Den är därmed försedd med ett rivningsförbud för att säkerställa dess bevarande.

Skydd av kulturvärden

q₁ - Byggnadens skorstenar, verandor och fönster ska bevaras.

Den tidigare kyrkskolan utgör en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bevarande och skydd av exteriöra värdebärande karaktärsdrag.

Utformning

f₁ - Fasadmaterial ska vara träpanel i matt faluröd slamfärg eller glas.

Bestämmelsen reglerar utformning av uthuset i det fall byggnaden skulle byggas om eller rivs och återuppbyggas. Bebyggelsen ska anpassas till kyrkomiljön och den tidigare kyrkskolan. Växthus är också möjligt att uppföra.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 8 m² per komplementbyggnad. Maximalt 2 komplementbyggnader får finnas.

Syftet är att tillkommande komplementbyggnader ska underordnas befintlig huvudbyggnad och kyrkomiljön.

Varsamhet

k₁ - Byggnadens exteriör avseende volym, proportioner, färgsättning, tak, fasad och entrédörrar ska bibehållas.

Syftet är att exteriöra värdebärande karaktärsdrag ska hanteras varsamt vid underhåll och renovering av byggnaden för att dess historia fortsatt ska vara läsbar.

k₂ - Byggnadens interiör avseende pärlspontpanel, profilerade foder, spegeldörrar samt murade spisar och kakelugnar ska bibehållas till sin utformning.

Syftet är att interiöra detaljer som idag finns bevarade ska hanteras varsamt vid underhåll och renovering av byggnaden för att dess historia fortsatt ska vara läsbar.

Ändrad lovplikt

a₁ – Bygglov krävs även för byggnader som omfattas av kap. 9 § 4 punkt 3 PBL och kap. 9 § 4d PBL (attefallshus och friggebod)

Bestämmelsen syftar till att utöka lovplikten för de byggnader som vanligtvis inte har lovplikt. Skälet är att ny bebyggelse genom lovprövning kan få en placering och utformning som värnar platsens kulturmiljövärden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med detaljplanens laga kraft-datum.

Genomförandefrågor

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

Samråd	Kvartal 4 2024
Granskning	Kvartal 2 2025
Antagande	Kvartal 2 2025
Laga kraft, tidigast	Kvartal 3 2025

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Ingen allmän plats finns därmed inom planområdet.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken.

Ansvar teknisk försörjning

Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för utbyggnad av ledningar för teknisk försörjning och upprättande av eventuella nya förbindelsepunkter.

Fastighetsägaren är ansvarig för och bekostar ledningsarbeten inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkterna.

Tekniska Verken ansvarar för insamling av hushållsavfall inklusive matavfall, returpapper och förpackningar.

Avtal

Ramavtal

Ett ramavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och ägaren till Örtomta-Kyrkeby 1:2. Ramavtalet fastlägger förutsättningarna för planläggning och exploatering och reglerar parternas åtaganden och ansvar i detaljplaneprocessen.

Exploateringsavtal

Eftersom detaljplanen inte medför några åtgärder inom allmän plats kommer något exploateringsavtal inte att tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Örtomta-Kyrkeby 1:2 är privatägd.

Fastighetsrättsliga konsekvenser och övriga förändringar

Fastigheten som tidigare var planlagd för allmänt ändamål planläggs nu för bostad. Del av fastigheten som varit planlagd som allmän plats har ändrats till kvartersmark.

Den tidigare skolan får skyddsbestämmelser som anger att byggnadens karaktärsdrag vad avser volym och utformning av fasader, tak och veranda ska bevaras (q). Fastigheten får även en bestämmelse om att byggnaden inte får rivas (r) samt att det krävs bygglov även för friggebod och attefallshus.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger inte avstyckning från Örtomta-Kyrkeby 1:2 men förhindrar inte marköverföring till och från intilliggande fastigheter. Eventuell fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägaren.

Fastighetsbestämning

En fastighetsbestämning har genomförts mot fastigheterna Örtomta-Ås 8:7, Örtomta-Ås 8:13, Ringstorp 3:6 och Örtomta-Ås 7:1. Grundkartan har uppdaterats med gränserna inför detaljplanens antagande och plangränser är anpassade till fastighetsgränserna.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom eller intill planområdet.

Nya gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas om det uppkommer gemensamma behov av samverkan mellan fastigheter, till exempel gällande infart. Den fastighetsägare som ser ett behov av gemensamma anläggningar kan ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning hos Kommunlantmäteriet. I lantmåteriförrättningen beslutas bland annat om gemensamhetsanläggningens utbredning, vilka fastigheter som ska vara delägare och deras andelstal.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga servitut, ledningsrätter eller andra rättigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanen regleras i avtal (ramavtal) tecknat mellan kommunen och ägarna till fastigheten Örtomta-Kyrkeby 1:2.

Kommunala investeringar och kostnader

Detaljplanen kräver inga investeringar för kommunen.

Kulturmiljö - ersättning till fastighetsägare

Skyddsbestämmelse q samt rivningsförbud r i detaljplaner kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt ("betydande skada") ger rätt till ersättning. För att räknas som betydande skada ska inskränkningen överstiga en kvalifikationsgräns om 15 % av fastighetens marknadsvärde för rivningsförbud eller 5–10 % för skyddsbestämmelser. För vissa skador görs dock ett så kallat toleransavdrag.

Om fastighetsägaren anser att skada uppkommer på grund av dessa planbestämmelser kan en talan om ersättning väckas mot kommunen i mark- och miljödomstolen. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag som planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planens antagande.

Kommunen har dock rätt att förelägga fastighetsägaren att anmäla eventuella anspråk på ersättning till följd av bestämmelserna minst två månader innan planen antas, annars kan rätten till ersättning gå förlorad. Kommunen har därför skickat ett sådant föreläggande till fastighetsägaren i samband med granskning av detaljplanen.

Exploatörens investeringar

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga utbyggnadsåtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsbildning mm

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och står för kostnaderna för fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastighetsägaren ansvarar för ansökan och bekostar bildandet av eventuell gemensamhetsanläggning som kan komma att behövas vid genomförande av detaljplanen.

Fördelning av kostnader för lantmäteriförrättning och ersättning ska i första hand bestämmas genom överenskommelse mellan berörda parter. I det fall att överenskommelse inte kan nås kan Lantmäterimyndigheten besluta om ersättning och fördelning av förrättningskostnaderna.

Ledningsåtgärder

Om någon ledning behöver flyttas för att möjliggöra planerad byggnation inom planområdet ska sådan flytt bekostas av fastighetsägaren/byggherren.

Anslutningsavgifter

Anläggnings- och anslutningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer

Bygglov och anmälan

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Ingen planavgift tas ut då plankostnaden regleras via avtal (ramavtal).

Tekniska/anläggningsfrågor

Parkering

Parkering kommer även fortsättningsvis ske inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten

Byggnaden inom planområdet är ansluten till Tekniska verkens allmänna dricks- och spillvattennät i området. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Dagvatten

Dagvattennät saknas i området, vilket innebär att dagvattnet ska tas omhand inom Örtomta-Kyrkeby 1:2.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Fjärrvärmenät saknas i området.

EI

Elnätet i området ägs av Tekniska verken och byggnaden inom planområdet är ansluten till detta. Tekniska verken svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Tele och opto

Tekniska verken har optokabel i området och byggnaden inom planområdet är ansluten till denna. Tekniska verken svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Avfall

Tekniska verken ansvarar för omhändertagande av avfall från planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för att hantering av avfall kan ske enligt Tekniska verkens riktlinjer avseende utformning av utrymmen, framkomlighet för hämtningsfordon m.m.

Prövning enligt annan lagstiftning

Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Under detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen bedöms medföra.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Huvudbyggnaden inom planområdet är en kyrkskola uppförd år 1887 med en lärarbostad på övervåningen. Byggnaden nyttjas idag som privatbostad på ett tidsbegränsat bygglov. På tomtens finns en äldre komplementbyggnad som används som förråd.



Huvudbyggnaden är en välbevarad före detta skolbyggnad.



Skolbyggnaden sedd från norr. De två entréerna är bevarade.



Uthuset inom fastigheten.

Bebyggelsen i Örtomta utgörs av småhus i anslutning till kyrkan. Ett klocktorn återfinns inom kyrkofastigheten i angränsning till planområdet.



Bebyggelse i anslutning till planområdet. Bilden till vänster är ett bostadshus öster om planområdet och bilden till höger är klocktornet väster om planområdet.


Kulturmiljö


Den tidigare kyrkskolans bärande berättelse handlar om folkskolans tillkomst och utveckling på den svenska landsbygden under 1800-talet och om dåtidens skolarkitektur, behov och förutsättningar. Byggnaden är synnerligen välbevarad till såväl exteriör som interiör och utgör ett mycket tydligt exempel på ett lantligt beläget skolhus under 1800-talets andra hälft. Kyrkskolan är vidare en viktig del i berättelsen om Örtomta kyrkby, byns äldre historia och utveckling. Tillsammans med kyrkomiljön bildar kyrkskolan byns historiska kärna.

Byggnaden bedöms vara en särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Skolan med tillhörande tomt bedöms även ingå i och vara värdebärande för en särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, Örtomta kyrkbymiljö.



 Särskilt värdefull byggnad (PBL 8:13)

 Särskilt värdefullt bebyggelseområde (PBL 8:13). Ungefärlig omfattning. Församlingshem, kyrka, kyrkogård, klockbod, gravkapell, bygata med sträckning av lång historisk hävd, tidigare kyrkskola med omgivande tomt samt öster om denna en äldre enkelstuga inom Örtomta-Ås 8:13.

 Siktlinje att tillvarata.
Siktlinjer mellan kyrkotomt och tidigare kyrkskola samt siktlinjer längs med bygatan, där kyrkskolan ligger väl exponerad, och från det öppna odlingslandskapet i sydöst

Byggnadens värdebärande karaktärsdrag är dess volym och takform, vitputsade skorstenar, taktäckning med rött lertegel och dekorsågade taktassar. De två separata entréerna med dörrar under små skärmtak samt frontespis med liggande panel. Ljus gulvit spritputs mot slätputsade hörnpilastrar och dekorativa fönsteromfattningar. Fönster av trä, dess placering, storlek, indelning, hängning och dimensioner. Stuprörens skarpvinkliga utförande och grund av natursten. Veranda med dess placering, form och proportioner, taktäckning med falsad plåt, samtlig detaljering/snickarglädje i räcke, pelare och takfot. Dess entré med spegeldörrar. Planbestämmelse har införts som säkerställer karaktärsdragens bevarande.



Bilden visar verandan med dess placering, form och proportioner, detaljering/snickarglädje i räcke, pelare och takfot samt entré med spegeldörrar.

Värdebärande detaljer interiört är pärlspontpanel, profilerade foder, spegeldörrar, murade spisar och kakelugnar vilka ska bibehållas enligt planbestämmelse om varsamhet.



Kakelugnar, murade spisar, profilerade foder, spegeldörrar och pärlspontpanel ska bibehållas och hanteras med varsamhet vid renovering.

Gårds- och naturmiljö

Inom bostadstomten finns växtlighet i form av buskar och flertalet uppvuxna trädgårdsträd. Detaljplaneförslaget kommer inte påverka vegetationen. Enligt kulturmiljöutredningen har nytt växtmaterial i en historisk trädgård förmåga att påverka de kulturhistoriska värdena negativt. Vid nyplanteringar bör växtmaterial förekommande kring det sena 1800-talet vara vägledande. Modernt präglade tillägg, som till exempel en tujahäck längs med bygatan, kan potentiellt förvanska miljön. Frukträd som plommon och äpple var vanliga inslag i det sena 1800-talets trädgårdar. De frukträd som finns bör behållas eller vid behov ersättas med nya för bibehållen karaktär.

Befintliga gräsytor bör i huvudsak bevaras. Eventuella nya gångar bör beläggas med grus eller stenmjöl, inte modern marksten. Detta gäller även eventuella uteplatser. Större trädäck är främmande i miljön och bör undvikas.

Offentlig och kommersiell service

I Örtomta finns förskola och i närliggande småort Askeby finns skola årskurs F-6. I Askeby finns även äldreomsorgsverksamhet. Livsmedelsbutik finns närmast i Lingham och Linköping.

Geoteknik

Området består av isälvsmaterial enligt SGI:s jordartskarta.

Trafik och angöring

Gatunät och biltrafik

Fastigheten angörs från lokalgatan Kyrkebyvägen som ansluter till Väg 741.

Gång- och cykeltrafik

Örtomta är ett litet samhälle där gång och cykling sker på lokalgatorna som saknar trottoar och separat gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet längs Kyrkebyvägen finns en busshållplats som trafikeras av linje 539 Linköping-Björnsäter. Linjen har avgångar varje dag men låg turtäthet.

Parkering och angöring

Parkering ska anordnas i enlighet med kommunens parkeringstal. Parkering ska anordnas inom egen fastighet. För småhus rekommenderas 2 parkeringsplatser för bil och lika många

cykelplatser som boende. Inom fastigheten finns det ytor för uppställningsplats för bil och cykel.

Rekommendationer för utförande anges i kulturmiljöutredningen. Uppfart och gårdsplan mot klockbod bör vara fortsatt grusade och inte asfalteras eller beläggas med betongmarksten eller liknande modernt präglad material.

Avfallshantering

Avfallshantering sker idag inom fastigheten och kan fortsätta på samma sätt.

Sociala aspekter

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor genom att sätta människorna och det sociala livet i fokus. Möjlighet att använda byggnaden som bostad främjar resurshushållningen på landsbygden. Tillskott av en bostad inom orten kan bidra till det sociala livet i Örtomta. I och med detaljplanen minskar risken att byggnaden inte används eller underhålls.

Barnperspektiv

Planen möjliggör för boendemiljö där barn kan bo. Örtomta har förskola och i närliggande småort Askeby finns skola upp till årskurs 6 vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Det finns goda möjligheter för lek inom fastigheten.

Miljö- och riskfaktorer

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts i undersökningen om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen har resulterat i att ingen utförlig miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram, men en kortare beskrivning och bedömning av nedanstående miljöaspekter har bedömts behövas.

Dagvatten

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten, men inte för dagvatten. Dagvattenhanteringen löses lokalt på fastigheten.

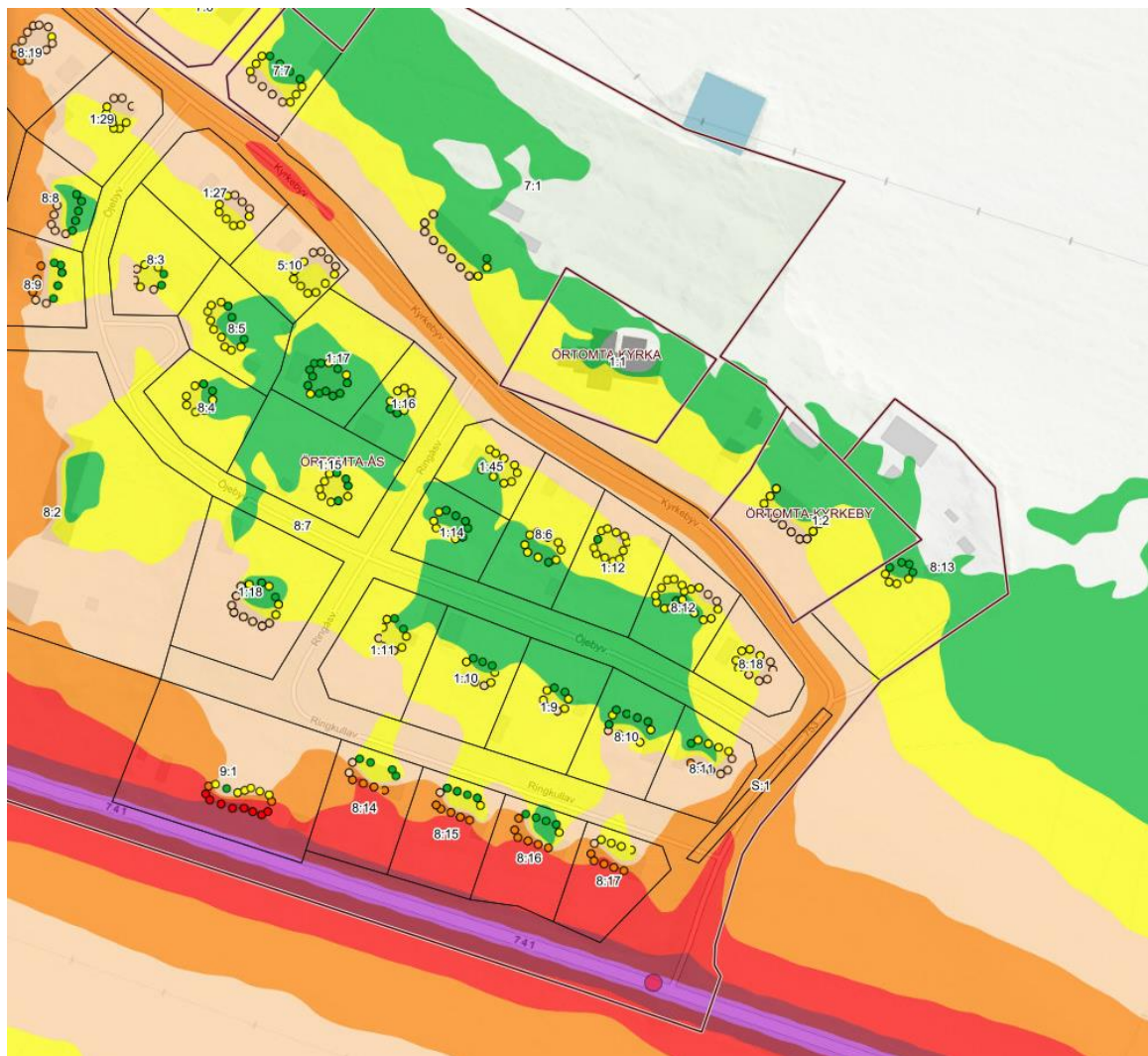
Vatten från kyrkogården som ligger väster om och högre i landskapet än aktuell fastighet omhändertas inom kyrkofastigheten varför det inte bedöms medföra påverkan på aktuell fastighet.

Skyfall och översvämning

Eftersom detaljplanen inte medför en utökad byggrätt kommer heller inte ökat vattenflöde genereras av detaljplanen vid skyfall.

Omgivningsbuller

Planområdet ligger cirka 150 meter från Väg 741. Trafikbullerkarteringen från 2022 visar att bullernivåer i bostadsfasad som högst är 50 dBA ekvivalent nivå. Därmed kan konstateras att trafikbuller inte överskrider 60 dBA ekvivalent nivå vilket är riktvärdet som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Beige färg i karteringen innebär 45-50 dBA ekvivalent nivå. Det är den högsta påverkan inom fastigheten enligt kartläggningen.

Förenlighet med Miljöbalken

Grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

I 3 kapitlet anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en ur allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken.

Riksintresse för naturvård

Söder om landsvägen 741 breder ett stort område ut sig som utgör riksintresse för naturvård: Eklandskapet i Linköping-Åtvidaberg. Området påverkas inte av planförslaget.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

I 4 kapitlet Miljöbalken anges vissa områden i Sverige där särskild stor hänsyn måste tas. Planen berör inte något sådant område.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken

5 kapitlet behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Tidigare kommunala ställningstaganden

I detta kapitel beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är aktuella för planområdet och om detaljplanen är i enlighet med dessa.

Översiktsplan

Gällande översiktsplanen för landsbygden och småorterna antogs i juni 2014. Översiktsplanen anger en övergripande strategi om att utveckla landsbygden med god hushållning med markresurser. Förslaget stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen för landsbygden och småorterna.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är byggnadsplanen för område vid Örtomta kyrka i Askeby kommun från 1957, P196 (05-ÖRT-181). Byggnadsplanen omfattar i princip hela orten. Inom planområdet anges markanvändningen A, "allmänt ändamål". En mindre del av fastigheten Örtomta 1:2 omfattas av markanvändningen allmän plats, "vägmark" i syfte att möjliggöra en breddning av vägen.

Prickmark, mark som inte får bebyggas, är förlagd mot vägen och mot kyrkogården med cirka 12 meters bredd. Befintlig komplementbyggnad är delvis placerad inom prickmarken. Tillåtet våningsantal är en våning och utöver det tillåts inredd vind

Planbesked

Detaljplanen fick positivt planbesked i november 2021.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap). Motivet till ställningstagandet grundas på att den nya bebyggelsen anpassas till platsens höga kulturmiljövärden genom att skydda byggnaderna från rivning och förvanskning.

Planeringsunderlag

I detta kapitel listas samtliga underlag som använts i planarbetet.

Handlingar framtagna av konsult

Kulturmiljöutredning, 2024-05-24, framtagen av Fredriksson arkitektkontor AB

