



VARA KOMMUN

LAGAKRAFTHANDLING

ANTAGEN MBN 2024-03-19

LAGA KRAFT 2024-04-12

Planbeskrivning

Detaljplan för Öttum 3:34 och 25:1,
Öttum, Vara kommun, Västra Götalands län



Upprättad av Plan och tillväxtenheten i november
2023



Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet är att anpassa detaljplanen efter fastighetens gällande markanvändning och i detaljplan möjliggöra för att uppförda huvudbyggnader inom fastigheterna kan användas för bostad.

Plandata



1/Ortofoto över planområdet. Röd markering visar ungefärlig planområdesgräns.

Aktuellt planområde är lokaliserat i Öttums samhälle. Öttum ligger 3 kilometer nordost om Kvänums tätort.

Ytan inom planområdet omfattar cirka 4700 kvadratmeter.

Planområdet avgränsas i norr av privata fastigheten Öttum 3:7 som utgörs av enbostadshus och av fastigheten Öttum 4:12 som utgörs av åkermark. I öster fortsätter fastigheten Öttum 4:12 som utgörs av åkermark, i söder



avgränsas planområdet av Vinkölsvägen och Öttums kyrka samt i väster av Villabergsvägen.

Bakgrund och uppdrag

Fastigheten Öttum 3:34 används idag som bostad och är även taxerad som småhusenhet. Vid fastighetsköpsärende uppdagades det att denna användning inte är förenlig med gällande byggnadsplan från 1959. I fastighetsbildningsbeslutet från 1975 beskrivs det att ”avstyckningen avser tomtplats för befintligt bostadshus (tvåfamiljs-). För detta ändamål har byggnadsnämnden lämnat dispens enligt 3 kap 2 § 3 st FBL, aktbilaga D.” Byggnadsnämnden tog alltså då ett avvikande beslut, vilket också fastighetsköpet baserades på. Fastigheten såldes av kommunen till privat fastighetsägare.

Anledningen till att byggnadsplanen behöver ändras i detta skede är för att anpassa byggrätterna till användningen bostad.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:100).

I standardförfarandet upprättas i ett första skede samrådshandlingar, som går ut på samråd till berörda sakägare, myndigheter och andra intressenter. Efter samrådet framförs de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar kommunen hur de olika synpunkterna som inkommit i samrådet har bemötts. Därefter upprättas granskningshandlingar. Planförslaget ställs därefter ut för granskning och berörda har möjlighet att ta del av eventuella förändringar samt lämna nya synpunkter. Därefter görs ett granskningsutlåtande där nyinkomna synpunkter bemöts. Planförslaget kommer slutligen att tas upp



för beslut om antagande. Beslutet och detaljplanen vinner laga kraft efter 3 veckor om det inte överklagas eller överprövas av länsstyrelsen.



Plankarta och planbeskrivning upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2014:5. Planbeskrivning följer inte föreskrifterna BFS 2020:8 då planförslaget påbörjades före dess att lagen trädde i kraft.

Planhandlingar

Till planen finns följande framtaget:

- **Plankarta med bestämmelser.** Av plankarta med bestämmelser framgår detaljplanen bindande föreskrifter.
- **Planbeskrivning** (denna handling) med genomförandebeskrivning. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.
- **Samrådsredogörelse**
- **Granskningsutlåtande**
- **Grundkarta.** Innehåller det som finns inom och angränsande planområdet idag. Plankartan visas på grundkartan.
- **Fastighetsförteckning**

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.



Planförslag

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av privatpersoner och består enbart av kvartersmark.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan aktualitetsförklarades för mandatperioden åren 2018-2022. Planområdet är inte särskilt utpekade i översiktsplan, men enligt översiktsplan beskrivs att i övriga småorter är det viktigt att värna om småortens egna kvaliteter samt att exploatering sker i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Detta för att stärka småorten och värna om den kraft som finns där.

Gällande detaljplan

Fastigheterna Öttum 3:34 och Öttum 25:1 omfattas av byggnadsplan för Öttums järnvägsstation, fastställd av Länsstyrelsen i Skaraborg den 26 januari 1959.

Detaljplanen reglerar att det på fastigheten får uppföras fristående enbostadshus i två våningar för allmänt ändamål. Prickmark, mark som inte får bebyggas är dragen som en förgårdsmark runt fastigheten mot omgivande vägar. Prickmarken är dessutom extra tilltagen i fastighetens södra gräns mot Vinkölsvägen.

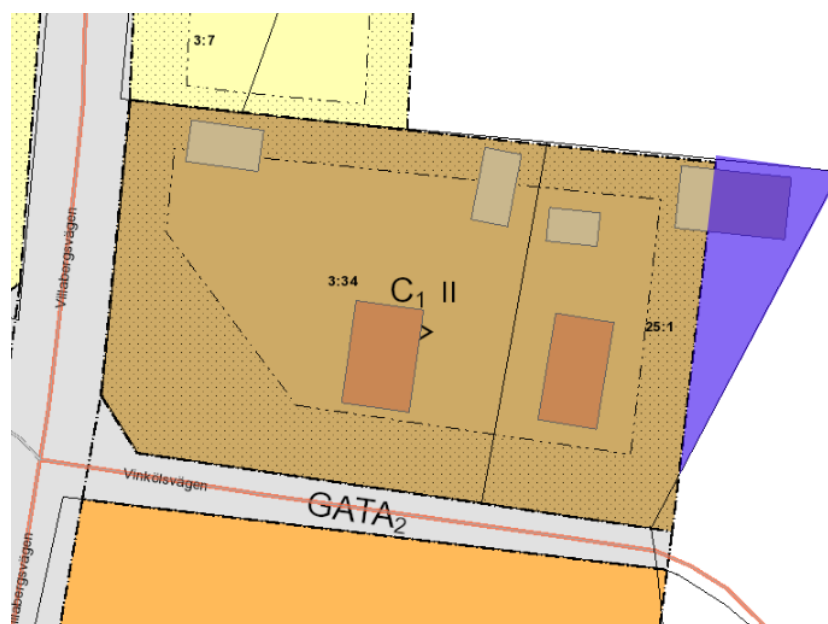
Vinkölsvägen söder om fastigheten samt Villabergsvägen väster om fastigheten regleras som allmän plats, vägmark. Vägmarken är i kommunal ägo.





2 Utsnitt ur detaljplan "Öttums järnvägsstation" där fastigheten markerat i rött.

Utanför planlagt område



Del av Öttum 25:1 är inte planlagt, och den blå ytan som redovisas på kartan ovan, tas med inom plangränsen i det nya planförslaget.

Områdesbestämmelser

År 1990 togs områdesbestämmelser fram kring Öttum kyrka, men byggnadsplanen (akt Öttum 171) uteslöts ur dessa.



Kulturmiljövärden

Vara kommun har utfört ett kulturhistoriskt kunskapsunderlag (2021-11-10) utanför tätorten, där Öttums kyrkby omnämns som ”traditionellt sockencentrum med kyrka och kyrkogård samt äldre välbevarad skolbyggnad”. Planområdets byggnader är inte särskilt utpekade i detta underlag, men det är närliggande byggnader på fastigheterna Öttum 21:2, 29:1, 3:8 och 9:7. Dessa bedöms inte påverkas av planförslaget.

Öttums kyrka, belägen söder om aktuellt planområde, är av Riksantikvarieämbetet klassat som ett kyrkligt kulturminne enligt 4 kapitlet Kulturmiljölagen och omfattas av tillståndsplikt enligt 4 kapitlet, § 3 Kulturmiljölagen.

Dagvattenpolicy och riktlinjer för dagvattenhantering

Vara kommun har i en dagvattenpolicy samt förtydligade riktlinjer för dagvattenhantering beskrivit hur dagvatten ska hanteras. Centrala inslag är att bebyggelse, gator och allmän platsmark ska utformas så att skadliga översvämningar inte kan uppstå vid kraftig nederbörd samt att framtida klimatförändringar ska tas hänsyn till. Dagvattensystem ska utformas med hänsyn till platsens lokala förutsättningar och omhändertas lokalt (LOD) om så är möjligt. Saknas förutsättningar för LOD ska dagvattnet fördröjas och renas innan det når ledningsnät och recipient.



Planeringsförutsättningar

Stads-och landskapsbild

Planområdet karaktäriseras av en småskalig bebyggelse med friliggande enbostadshus i 1,5 plan. Inom planområdet finns två huvudbyggnader samt fyra komplementbyggnader. Den ena huvudbyggnaden är uppförd i horisontell träpanel i faluröd kulör, medan den andra huvudbyggnaden har vertikal träpanel i faluröd kulör.



3 Huvudbyggnad samt komplementbyggnad på fastigheten Öttum 3:34



4 Huvudbyggnad till vänster samt komplementbyggnad till höger inom fastigheten Öttum 25:1

Omgivande bebyggelse varierar i tidsålder och Öttums kyrka söder om planområdet är områdets äldsta bebyggelse från år 1872. Bebyggelsen varierar i kulör och form och det finns inget enhetligt uttryck för områdets gestaltning.

Öttums kyrka är som tidigare nämnt den äldsta bebyggelsen i området och



kännetecknas med sin vita puts och höga kyrkspira. Kyrkan är väl avgränsad av Vinkölsvägen och bedöms inte påverkas av detaljplaneändringen.



Öttums kyrka

Markanvändning

Inom planområdet finns två huvudbyggnader samt fyra komplementbyggnader. Tillsammans upptar befintlig bebyggelse runt 600 kvadratmeter byggnadsarea fördelat på enbostadshus och komplementbyggnader.

I planområdet samt i anslutning till planområdet finns en del uppväxt vegetation i form av träd och på fastigheterna.

Planområdet avgränsas i norr av privata fastigheten Öttum 3:7 som utgörs av enbostadshus och av fastigheten Öttum 4:12 som utgörs av åkermark. I öster fortsätter fastigheten Öttum 4:12 som utgörs av åkermark, i söder avgränsas planområdet av Vinkölsvägen och Öttums kyrka samt i väster av Villabergsvägen.



Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornsök.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet av glacial lera.



Gutsnitt från Sveriges Geologiska Undersökning SGU:s kartvisare (1:25 000-1:100 000) med aktuella jordarter inom planområdet

Trafik

Planområdet omgärdas av Vinkölsvägen i söder samt Villabergsvägen väster. Trafikverket är väghållare för båda vägarna. Villabergsvägen har en uppmätt årsdygnstrafik mellan 501-1000 trafikrörelser medan uppmätt årsdygnstrafik för Vinkölsvägen uppgår till 250 trafikrörelser.

Inga specifika ytor finns reserverade för separerad gång- och cykeltrafik i anslutning till planområdet, utan fotgängare och cyklister använder samma vägbana som bilister. Med hänsyn till områdets låga trafikflöden är detta acceptabelt även om bäst trafiksäkerhet fås genom trafikseparering.

Planområdet är centralt beläget i Öttums samhälle och busstation finns på ett gångavstånd om cirka 150 meter från fastigheten. Kollektivtrafiken är



dock begränsad och busslinje finns som trafikerar Kvänum-Skara samt omvänd färdriktning.

Parkering löses i dagsläget inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala dricks- och spillvattennätet. Kommunal dricks- och spillvattenledning är dragen över fastigheterna Öttum 3:34 och Öttum 25:1 med hänsyn till det tidigare planerade allmänna ändamålet och att kommunala ledningar därav drogs för att försörja det allmänna ändamålet.

Över fastigheten Öttum 25:1 löper en kommunal dagvattenledning.

Dagvattenhantering

Dagvatten omhändertas i dagsläget inom den egna fastigheten. En mindre del av planområdet är idag bebyggt med enbostadshus och komplementbyggnad och den hårdgjorda ytan på fastigheten omfattar runt 600 kvadratmeter jämfört med fastighetens totala area som uppgår till 4700 kvadratmeter.

Tele, bredband och eldistribution

Fastigheterna är i dagsläget anslutna till befintligt elnät.



Förändringar planförslag

Syftet med detaljplanen är att anpassa detaljplanen efter fastigheternas gällande markanvändning och i detaljplan möjliggöra för att befintliga enbostadshus inom fastigheterna kan användas som bostad istället för dagens reglerade allmänna ändamål.

Planområdet omfattar fastigheterna Öttum 3:34 och Öttum 35:1 och dessa privatägda fastigheter planläggs som kvartersmark.

Kvartersmark

Byggnadshöjden regleras till 7,5 meter. Motivet till att fortfarande reglera med byggnadshöjd, snarare än total- eller nockhöjd är för att anpassa planförslaget efter den befintliga miljön.

Prickmarkens reglering motiveras av att inte försämra siktförhållanden men även för att underlätta detaljplanens genomförande, och regleras till minst 5 meter längs fastighetsgräns. Prickmarken är väl tilltagen i befintlig detaljplan, och därför minskas den något i det nya planförslaget.

Korsmark gäller för de befintliga komplementbyggnaderna.

Där dagvattenledning ligger idag på Öttum 25:1 regleras ett u-område.



Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Geotekniska förhållanden

Detaljplanen innebär att markanvändningen från allmänt ändamål förändras till bostadsändamål. Ingen förändring gällande byggrättens storlek eller omfattning föreslås, vilket i sig inte innebär några skillnader gällande geotekniska förutsättningar.

Planförslaget föranleder inga åtgärder såsom uppfyllnader, vallar eller schaktningar som skulle kunna ha inverkan på stabilitetsförhållandena i området eller för omgivningen. Inga ytterligare trafikrörelser förväntas tillkomma vilket inte bedöms medföra risk för stabilitetsförhållanden. Planförslaget innebär inga förslag till översvämningsskydd eller åtgärder mot översvämning som bör ha inverkan på stabilitet i planförslaget.

I samband med bygglov och startbesked så krävs även tydlig redovisning av hur schaktning, pålning, grundläggning med mera kommer att utföras.

Trafik

Inga förändringar i gatunätet föreslås i samband med planläggningen,

Då planförslaget räknar med en bil per bostadshus så innebär detta marginella trafikökningar.

Parkering löses inom kvartersmark. En parkeringsplats per bostad beräknas inom projektet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

En kommunal dricks- och spillvattenledning är dragen över fastigheterna Öttum 3:34 och vidare till Öttum 25:1.



Över fastigheten Öttum 25:1 löper en kommunal dagvattenledning som föreslås säkerställas med ett u-område.

Dagvattenhantering

Dagvatten omhändertas inom den egna fastigheten. Planområdet är flackt och möjligheter till infiltration inom den egna fastigheten finns då planförslaget inte innebär ytterligare hårdgjord yta. Inga lokala lågpunkter finns inom fastigheten.

Eldistribution

Fastigheten är i dagsläget anslutet till elnätet. Vid eventuell flytt av ledningar får fastighetsägaren initiera kontakt med ledningsnätsägaren samt bekosta eventuell flytt av ledningar.

Hälsa och säkerhet

Buller och trafikstörningar

Planförslaget innebär ingen förändring med hänseende till ny bebyggelse och inga förändringar i trafikflöden förväntas. Dagens trafikflöden invid fastigheten är av lägre volymer och bedöms inte ge påverkan ur bullerhänseende. Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader och dess bullerriktvärden bedöms kunna nås.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom eller invid planområdet enligt Länsstyrelsens EHB-register.

Översvämningrisk, olyckor och erosion

Planförslaget innebär ingen förändring i byggrätten vilket inte medför någon ökad risk för översvämning, olycka eller erosion.

Brand och utrymningssäkerhet

I planområdet är det av stor vikt att möjliggöra för att utryckningsfordon kan ta sig fram vid olyckor. I Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 5 anges riktlinjer för att öka framkomligheten för räddningstjänstens större



utryckningsfordon. Räddningsväg och uppställningsplats bör utformas vad avser exempelvis fri höjd, marklutning, bredd, svängradie och bärighet.

Avståndet mellan räddningsfordons uppställningsplats och byggandens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Minsta körbanebredd bör vara minst 3 meter och i kurvor en radie på 7 meter, med hinderfritt sidoområdet före, genom och efter kurvan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § MB
- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

Ändringen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Det bör därför inte krävas en miljöbedömning genom en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Nollalternativ

Förutsatt att detaljplanen inte vinner laga kraft innebär ett nollalternativ att platsen fortfarande kan vara bebyggd med bostadshus inom mark som är



planlagd för ett allmänt ändamål. Således har inte fastighetsägarna någon överensstämmande byggrätt.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget anses inte beröra gällande miljö kvalitetsnormer eller ha inverkan på miljöproblem som kan uppstå genom luftkvalitet, omgivningsbuller, vattenkvalitet eller fisk- och musselvatten.



Genomförande av detaljplan

Allmänt

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför.

De byggnader som ligger inom prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) utgör ett så kallat planstridigt utgångsläge och har inget stöd enligt gällande detaljplan. Vid rivning eller ändring får inte byggnader placeras inom mark som inte får förses med byggnad.

Tidplan

<i>Steg i detaljplaneprocessen vid begränsat förfarande</i>	<i>Planerade tidpunkter för planen</i>
Planbesked i MBN	2021-11-24, § 154
Upprättande av planförslag	oktober 2023
Samråd	januari 2024
Granskning	mars 2024
Antagande i MBN	april 2024
Laga kraft	maj 2024

Fastighetsrättsliga frågor

Huvudmannaskap och fastighetsägare

Detaljplanen utgörs enbart av kvartersmark vilket innebär att fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande.



Fastigheterna Öttum 3:34 och Öttum 35:1 är i privat ägo.

Fastighetskonsekvenser

Genom den nya detaljplanen upphävs gällande byggnadsplan ”Öttums järnvägsstation”, laga kraft 1959-01-26, inom det aktuella planområdet.

Den nya detaljplanen innebär att Öttum 3:34 och Öttum 25:1s ändamål ändras till bostadsfastigheter.

Detaljplanen medför ingen förändring av fastighetsindelningen och någon fastighetsbildningsåtgärd är inte nödvändig för genomförandet av detaljplanen.

I den nordöstra delen av Öttum 25:1 löper en kommunal dagvattenledning. Åtkomsten till dagvattenledningen säkras med ett u-område vilket innebär att marken är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Öttum 25:1 belastas av ett avtals servitut för VA-ledningar mm och är förmånsfastighet för ett vägservitut. Servituten påverkas inte av detaljplanen.

Inom fastigheten Öttum 3:34 finns inga inskrivna servitut. Genom fastigheten löper servisledningar för dricks- och spillvatten fram till Öttum 25:1. För att säkra rätten att använda, underhålla och förnya ledningarna bör servitut bildas. För eventuell servitutsbildning ansvarar fastighetsägarna.

Bygglov

Detaljplanen medför inga förändringar i skyldigheten att söka bygglov.

Ekonomiska och tekniska frågor

Planekonomi

Plankostnader regleras enligt planavtal och ingen planavgift tas ut vid bygglov.



Övriga kostnader och finansiering

Fastighetsägaren ansvarar för eventuella kostnader som omfattar kvartersmark såsom ändrade serviser för el och VA samt ledningsdragnings inom kvartersmark.

Genomförande tid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Bygglov får inte lämnas med stöd av denna detaljplan innan genomförandetiden har startat. Under genomförandetiden får detaljplan inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller och ska följas även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

2023-11-21

Karin Karlsson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen





VARA KOMMUN

www.vara.se

