



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för del av Söder3:43

Knäpplan Södra - D228

Hjo tätort, Hjo kommun, Västra götlands län

Samrådshandling 2024-03-04

Begränsat standardförfarande*
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Diarienummer	2024-013
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2024-01-31
Antagen av Bn	202x-xx-xx
Ändringen Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	Se D228



Innehåll

1	Detaljplanenändringens syfte	4	4.1 Kommunala.....	9
1.1	Syfte.....	4		
2	Ärendeinformation	5	5.1 Kommunala.....	14
2.1	Planändringens omfattning	5		
2.2	Genomförandetid	5		
2.3	Varför ändring av detaljplan valts	6		
2.4	Planhandlingar.....	6		
2.5	Planprocessen och kommunala beslut.....	6		
3	Motiv till planändringens regleringar.....	8		
3.1	Motiv till regleringar	8		
4	Planeringsförutsättningar	9		
			5	Planeringsunderlag
			5.1	Kommunala.....
			6	Konsekvenser
			6.1	Fysisk miljö, landskapsbild och utblickar
			7	Genomförandefrågor
			7.1	Ekonomiska och organisatoriska frågor.....
			8	Medverkande.....

I Detaljplanenändringens syfte

I.1 Syfte

Syftet med planändringen är att höja den totala nockhöjden för det nordvästra delområdet avsett för tvåvåningshus med 1,3 meter till 8,3 meter i stället för 7. Detta för att medge den tvåvåninga bebyggelse som avsågs för delområdet i gällande detaljplan D228, men som var reglerad med en högsta nockhöjd som reglerats lägre än den för det i markanvisningstävlingen utsedda förslaget. För att inte volymer större än tvåvåninga ska kunna medges kompletteras även egenskapsområdet med en ytterligare höjdbestämmelse, nämligen att byggnadshöjden, där fasadliv möter yttertak, inte får bli högre än 6 meter

2 Ärendeinformation

2.1 Planändringens omfattning

Vid förberedelser inför kommande projektgenomförande uppmärksammades att den del av planområdet i D228 som var avsedd för tvåvåningsbebyggelse inte var möjlig att kunna rymma just detta, med bibehållen karaktär med inte alltför flacka sadeltak. En mindre planändring föreslås därför för det aktuella ändringsområdet, för att det genom markanvisningstävling utsedda vinnarförslaget ska kunna genomföras. Den aktuella planändringen ryms inom gällande detaljplans (D228) syfte att möjliggöra bostadstomter som har anpassats efter platsens förutsättningar och tar hänsyn till befintlig bebyggelse i omgivningen.

Området för förändringen omfattar det på plankartan markerade ändringsområdet, är 12 meter brett och lite drygt 180 m långt och utgör en yta om 2204 m². Ändringsområdet är beläget 43-44 meter från den södra tomtgränsen till fastigheterna inom Skäran 3, 4, 5 och 6 samt 34 – 40 meter från den norra tomtgränsen för Knäpplan 1:17. Området avser kunna rymma de i markanvisningstävlingen föreslagna fyra grupperna om vardera fyra sammanbyggda kedjehus med mellanliggande carportar (totalt 16 bostadsbyggnader). Enbart den norra delen av egenskapsområdet för bostäder inom område A, ingår i planändringen, det vill säga den del av tomten som redovisas bebyggd nedan.



GBJ's förslag till situationsplan (Studio Ekberg arkitektur)

2.2 Genomförandetid

Detaljplanen för Knäpplan Södra vann Laga kraft i november 2023, och genomförandetiden på 5 år har därmed inte löpt ut. En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen. Om det finns genomförandetid kvar för planen som ska ändras, vilket det gör i detta fall, ska den återstående genomförandetiden även gälla för den planbestämmelse som planändringen avser, vilket innebär att genomförandetiden även fortsättningsvis löper ut 2028-11-10.

Under planens genomförandetid har fastighetsägarna (i detta fall än så länge Hjo kommun) en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock

möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. I detta fall bedömer kommunen att planändringens konsekvenser för de grannar för vilket planändringen kan angå är så små att de inte kan anses inverka på grannars fastighetsvärde eller på annat sätt få betydelse för fastigheternas markanvändning. Av denna anledning anser kommunen att de grannar för vilket planändringen angår och som också ingår i samrådskretsen, inte bör anses berörda av planändringen i juridisk mening och därmed inte har vetorätt enligt 4 kap. 39§ PBL.

I plan och bygglagen (PBL) definieras dock inte vem som avses vara en berörd fastighetsägare utan det är en bedömning som kommunen får göra sett till omständigheterna i det enskilda fallet. Om en detaljplan trots allt ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför. Ersättning ska i så fall betalas för fastighetens marknadsvärde-minskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av planätgård. Ersättning betalas dock inte för förväntningsvärden, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras. Om skadan på grund av den ändrade planen är så stor att användningen av fastigheten synnerligen försvåras är kommunen skyldig att lösa in fastigheten om fastighetsägaren begär det. Den som vill begära ersättning måste göra detta inom två år från den dag då planbeslutet fick laga kraft. Talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Den nu aktuella planändringen har små konsekvenser för intilliggande fastighetsägare och kommunen är ensam fastighetsägare till det aktuella delområdet. Planändringen bedöms inte ge upphov till typen av ovanstående ersättningsanspråk och bör därmed kunna utföras innan genomförandetidens utgång.

2.3 Varför ändring av detaljplan valts

När kommunen väljer att ändra en detaljplan istället för att upphäva planen eller upprätta en ny behöver kommunen motivera varför enligt 2 kap. 15 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

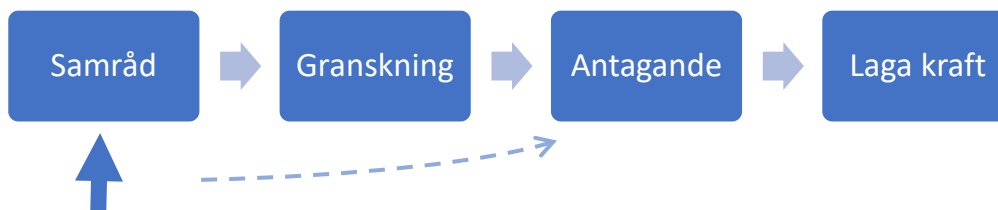
Då den gällande detaljplanen bedöms vara aktuell till samtliga delar utom vad gäller den föreslagna ändringen, samt då detaljplanens konsekvenser inte behöver bedömas på nytt, finner kommunen det lämpligt att ändring av detaljplan utförs istället för upprättande av en helt ny.

2.4 Planhandlingar

Denna planbeskrivning
Plankarta med redovisad ändring
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Fastighetsförteckning

2.5 Planprocessen och kommunala beslut

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan föreslås följa ett begränsat standardförfarande enligt PBL 2010:900.



En planprocess som följer såväl standardförfarande som begränsat förfarande inleds med ett samråd vilket är det nu aktuella skedet. Kommunen samråder planförslaget med sakägare (grannar), kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer med flera. Vid ett begränsat förfarande är oftast samrådskretsen liten, och ett godkännande av planförslaget eller planändringsförslaget kan hämtas in i samband med samrådet. I en sådan process kan granskningsledet utgå och detaljplanen eller planändringen kan antas efter samrådet, under förutsättning att planhandlingen eller planändringen godkänts.

Vid det normala standardförfarandet bearbetas och justeras planförslaget efter inkomna synpunkter i samrådet och ställs ut för granskning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer med flera kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan begränsade justeringar göras innan planen skickas vidare för antagande, detta sker genom beslut i Kommunfullmäktige. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.

Till skillnad mot standardförfarandet ska kommunen vid tillämpning av det utökade förfarandet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. I övrigt hanteras processen utefter samma steg som under ett standardförfarande.

Den nu aktuella planändringen har inga betydande konsekvenser, och är ej heller av intresse för allmänheten. Planändringen följer såväl den gällande detaljplanens syfte som översiktsplanens inriktning och bedöms kunna godkännas och antas efter samråd, under förutsättning att närboende inte motsätter sig planändringen. För att försöka korta planprocessens tidplan föreslås ett därför begränsat planförfarande.

En undersökning om planändringen medför betydande miljöpåverkan har utförts. Kommunen bedömer att ändringen inte medför betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap 2 §. Då planändringen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan föreslås planändringsprocessen i sin helhet, inkluderat antagande, hanteras av byggnadsnämnden i enlighet med byggnadsnämndens reglemente.

Byggnadsnämnden beslöt 2024-01-30 att uppdra åt plan- och byggenheten att upprätta samrådshandlingar för ändring av gällande detaljplan för Knäpplan södra, del av fastigheten Söder 3:43, samt hålla samråd med berörda.

3 Motiv till planändringens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 Motiv till regleringar

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

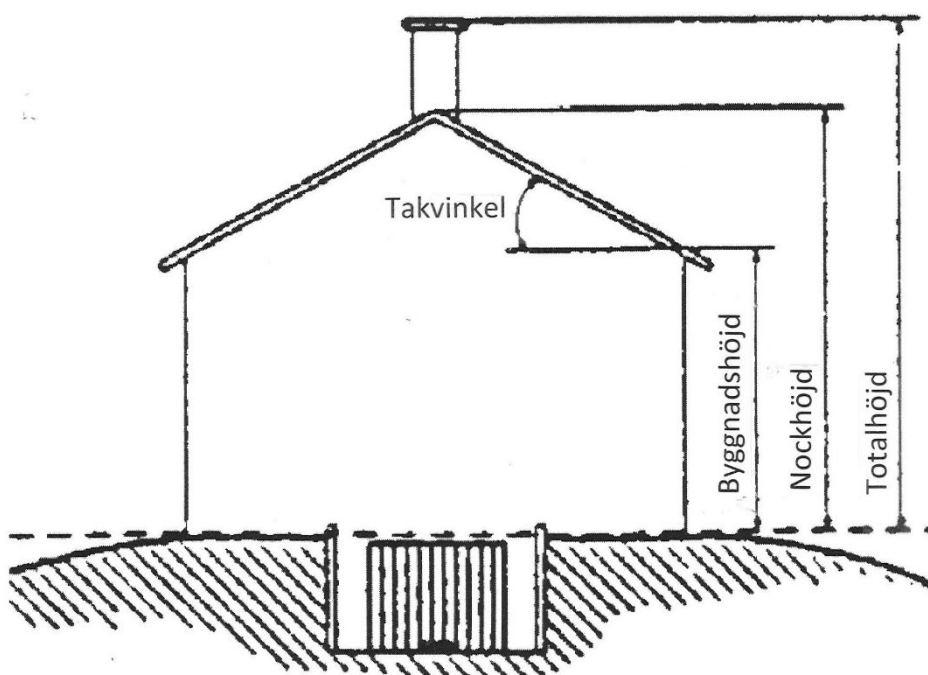
h₁ 8,3 Högsta tillåtna nockhöjd är 8,3 meter.

Den högsta tillåtna *nockhöjden* som ändras är vald för att kunna rymma den byggnadstyp som redovisats av vinnande förslagställare i den markanvisningstävling som skulle ligga till grund för den nu gällande detaljplanen. Den ändrade höjden är vald med viss marginal (2 dm) då väganslutningar och omgivande mark har en övergripande lutning. Höjd räknas från medelmarknivån runt en byggnad. Tillsammans med den gällande detaljplanens bestämmelser om takvinkel, samt den tillagda bestämmelsen om högsta *byggnadshöjd*, kan bebyggelsekaraktären i den vinnande förslaget genomföras.

h₂ 6,0 Högsta byggnadshöjd är 6,0 meter

Tillkommande egenskapsbestämmelse för planändringsområdet. Syftet med bestämmelsen är att hindra den totala byggnadsvolymen från att bli större än vad som avsetts i markanvisningstävlingen och begränsa höjden vid det ställe där fasadliv möter yttertak, vanligen benämnd som takfot.

En illustration av de olika höjdbegreppen:



4 Planeringsförutsättningar

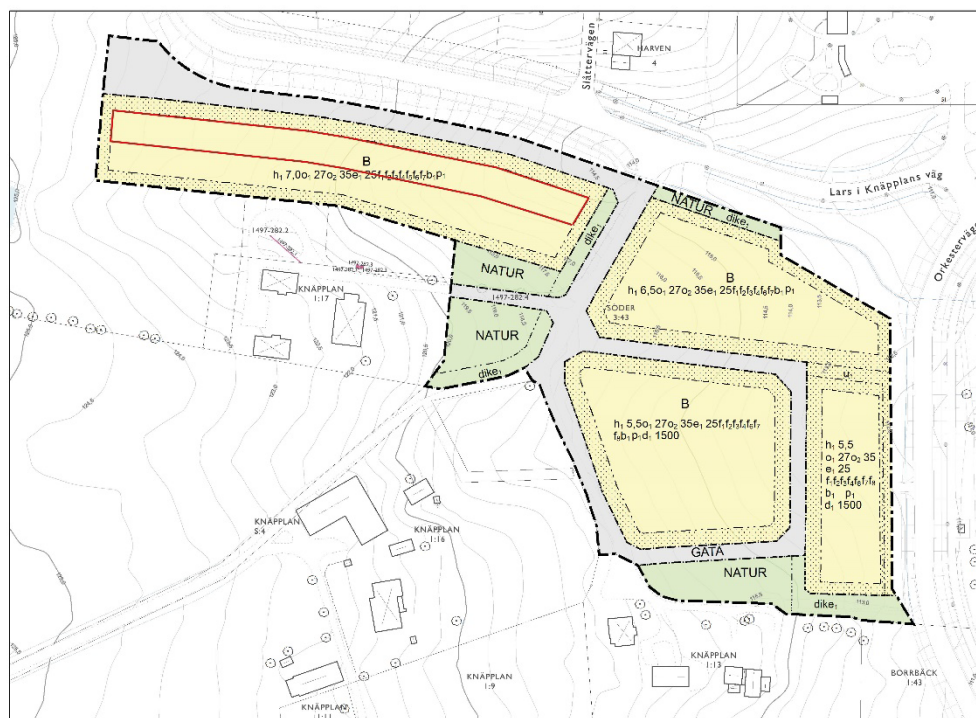
Merparten av planändringens förutsättningar är belysta i planarbetet med den underliggande gällande detaljplanen (D228). Därav följer enbart sådana förutsättningar som ligger till grund för planändringen.

4.1 Kommunala

Till de kommunala planeringsförutsättningarna hör ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

4.1.1 Detaljplan

"Gällande detaljplan för området är D228 Detaljplan för Knäpplan Södra, (del av Söder 3:43). Detaljplanen vann Laga kraft 2023-11-10 och genomförandetiden har ej ännu utgått.



Utsnitt gällande detaljplan med ändringsområdet markerat i rött.

4.1.2 Markanvisningstävling och beskrivning av tidigare planprocess

Planprocessen för den ursprungliga detaljplanen inleddes med uppdragsbeslut i kommunstyrelsen 2021-03-31. Samråd utfördes sommaren 2021. Samrådsförslaget innehöll för delområde A bestämmelse om högsta nockhöjd på 7 meter samt för komplementbyggnader 4 meter.

2021-12-01 bjöd Hjo kommun in till ett jämförelseförfarande inför direktanvisning av två rad- och eller kedjehusområden på Knäpplan Södra. Ett utkast till granskningshandling, det vill säga en bearbetning av det tidigare samrådda planförslaget, bilades inbjudan som underlag. I inbjudan angavs dock att små justeringar kan göras i planförslaget inför granskning om det visar sig vara nödvändigt för att kunna genomföra idén. Som beskrivet i underlaget lades också vid utvärderingen stor vikt vid utformning och gestaltning "Inkomna förslag kommer att bedömas

utifrån gestaltningsmässiga grunder och hur väl man har anpassat sig till de förutsättningar som råder på platsen.”

I utkastet till granskningshandlingen som bilades inbjudan föreslogs justerade höjdbestämmelser i jämförelse med samrådshandlingen, och för område A angavs – ”Inom den västra delen regleras planområdet till 7 meters byggnadshöjd och i öster till 5 meter. Detta innebär att tvåvåningshus blir lämpligt i väster och 1,5 plan i öster. Intentionen är att utsikten för befintliga (byggnader) och husen i väster ska finns kvar samt att skapa en god byggnation.” Notera att utkastet redogjorde för begreppet byggnadshöjd och inte som i samrådsförslaget *nockhöjd*, vilket innebär en stor skillnad.

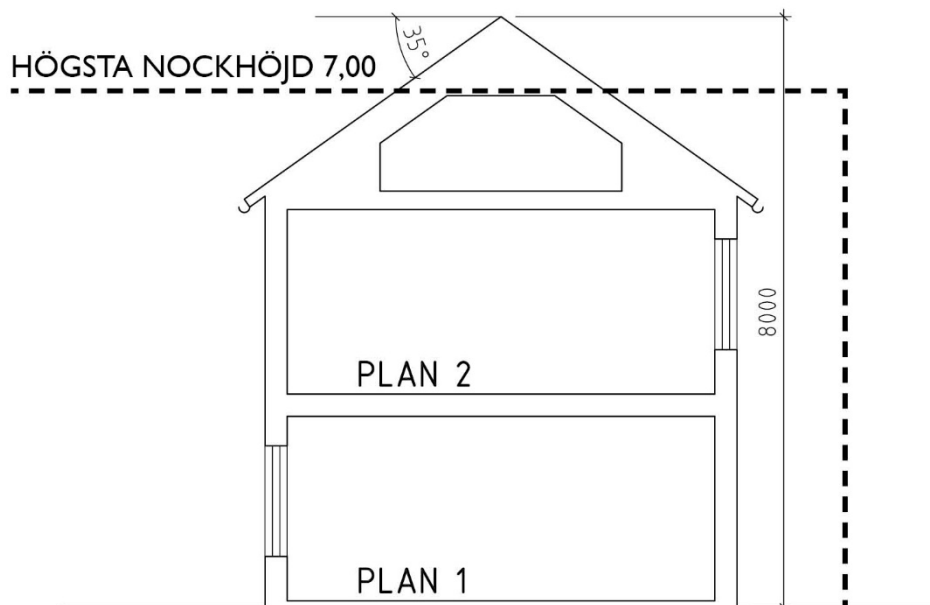
Det av fem förslag som kommunen bedömde som mest lämpat var GBJ byggs, med 24 bostäder fördelade på de två delområdena. Förslaget rymdes inom de i underlaget redovisade byggnadshöjderna om 7 m för område A (GBJ's byggnadshöjd var här 6 meter) och 5 meter för område B (GBJ's var här 3,4 meter).

GBJ's förslag till område A (Studio Ekberg arkitektur):

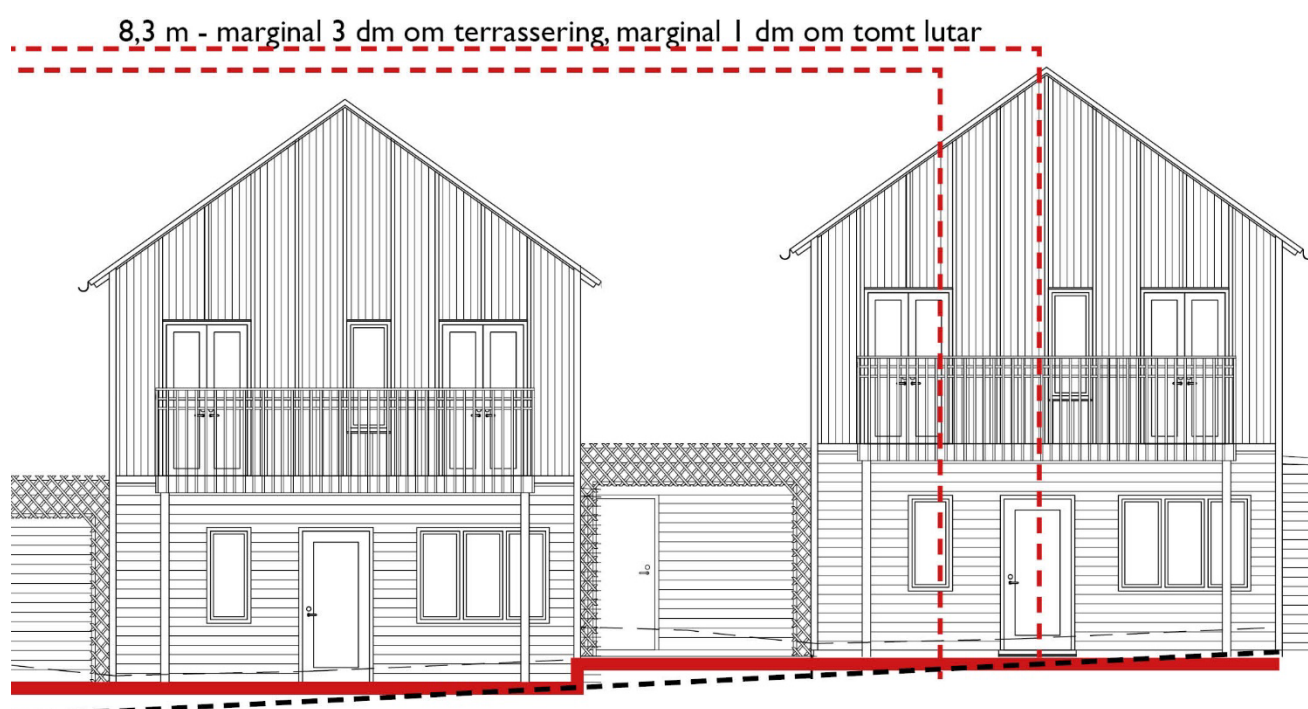


Vid den ytterligare bearbetning som utfördes innan planen ställdes ut för granskning valdes att återgå till samrådsförslaget begrepp om *nockhöjd* i stället för *byggnadshöjd*. För delområde B höjdes samrådets *nockhöjd* om 5,5 meter till 6,5 meter. För delområde A gjordes ingen justering utan bestämmelsen om högsta *nockhöjd* på 7 meter var kvar oförändrat från samrådet. Ett inkonsekvent och ogenomtänkt beslut beroende på ett missförstånd mellan byggbolagets arkitekt och kommunens planarkitekt. Detta misstag upptäcktes först inför genomförandeskedet efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Det bör även noteras att en byggnad som har en byggnadshöjd på 7 meter är betydligt högre än den som har en *nockhöjd* på 7 meter.

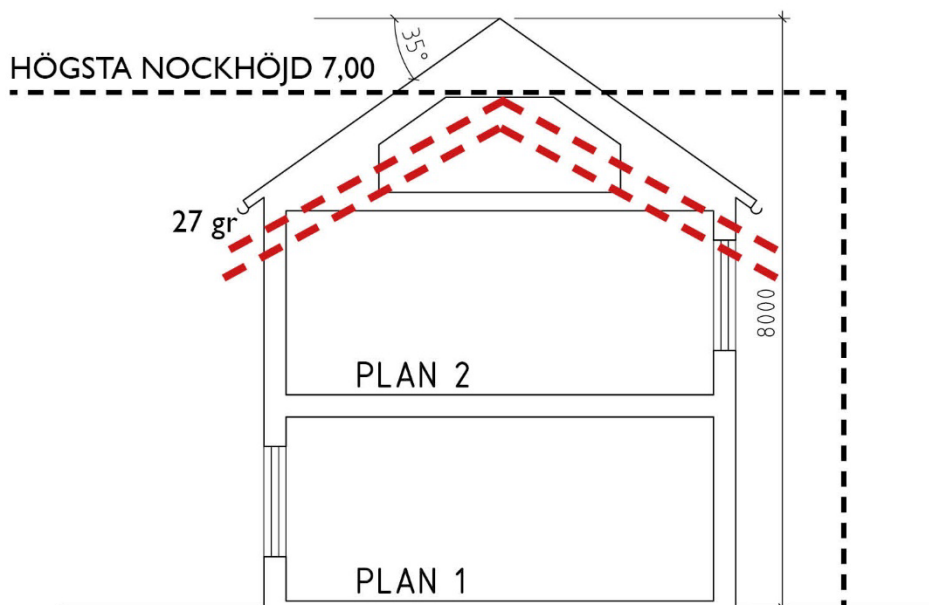
I efterhand kan det också konstateras att man *inte kan* åstadkomma tvåvåriga byggnader inom det för ändamålet avsedda delområdet, mot en högsta nockhöjd på 7 meter med annat än att bygga mycket smala byggnader eller ha en mycket flack taklutning på lägre än 22 grader. En sådan låg takvinkel medges ej heller i detaljplanen – detta då traditionell utformning har eftersträvats med former på gavelspetsar som efterliknar ladugårdars och traditionell lantlig bebyggelse i kulturlandskapet. Illustrationerna nedan illustrerar dilemmat med den felaktigt reglerade nockhöjden. Teoretiskt saknas 1 meter till nock.



Viss marginal eftersträvas, framför allt då marken lutar, som mest 1 meter i höjddled på 20 meter, och beroende på om man terrasserar tomterna (röd marklinje) eller väljer att låta marken slutta svagt (svart marklinje) får man olika värden på medelmarknivån.



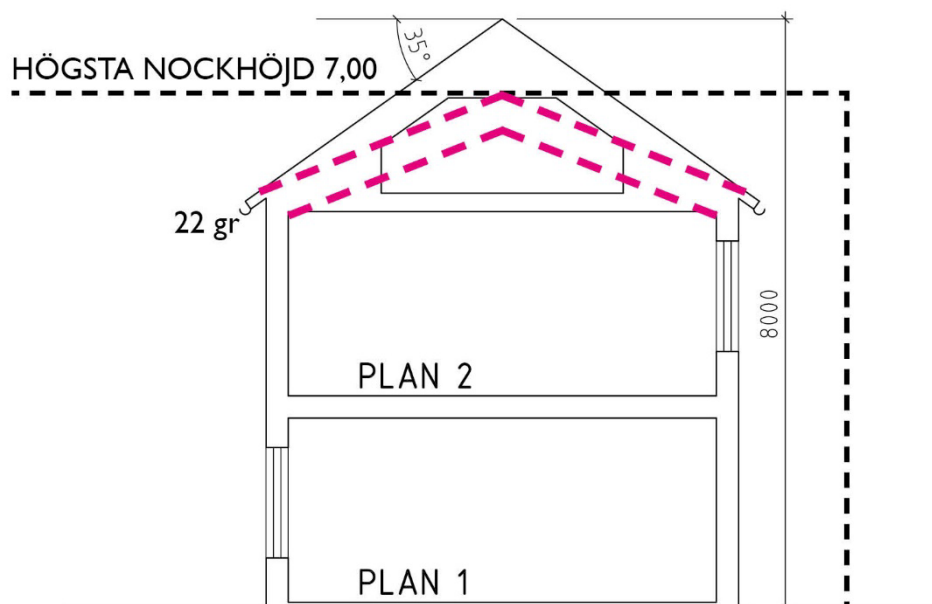
Sektionen nedan visar med röda streckade linjer den takform som skulle kunna få byggnaden att rymmas inom gällande detaljplan med nockhöjd 7 meter och en takvinkel på 27°.



Det som då skulle kunna vara möjligt är så kallade en- och enhalvplanshus – det vill säga byggnader med förhöjt väggliv ovanför första planet, men det blir en bebyggelsestyp med ett annat uttryck och ett annorlunda hus än det som GBJ har önskat bygga och för vilket man har ett flertal intresseanmälningar. Exempelvis behöver innertaket på plan två knäckas vid takvinklarna mot långsidans fasad och detta påverkar fönsterplaceringar på både gavlar och långsida samt bostadens möblerbarhet. Nedan redovisas motsvarande nedtryckta tak/fasad mot trädgårdssidan och hur det skulle uppfattas:



För att åstadkomma två helt fulla våningsplan inom den gällande planens nockhöjd skulle takvinkeln behöva sänkas till minst 22° vilket även skulle medge att bestämmelsen om taktegel som takbeklädnadsmaterial kan uppfyllas. Dock anger detaljplanen en takvinkel på mellan 27° och 35°, varför detta i så fall också skulle behöva ändras i en planändringsprocess.



Eftersom uttrycket av denna byggnad kraftigt skiljer sig från det som kommunen önskat är en planändringsprocess för att justera takvinkelbestämmelsen ej aktuell.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

"Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen."

5.1.1 Detaljplan

Detaljplan för del av Söder 3:43 - Knäppan Södra

5.1.2 Upphandlingsunderlag

Material från inbjudan till markanvisningstävlingen kan beställas från planhandläggare

6 Konsekvenser

6.1 Fysisk miljö, landskapsbild och utblickar

Den huvudsakliga markanvändningen är prövad genom planprocessen för den gällande detaljplanen. Den föreslagna planändringen får små konsekvenser vilket illustreras nedan:

På plats och med hjälp av höjddata har utsiktsförhållanden studerats.

Från omgivande bebyggelses markplan ändras av förklarliga skäl inte utblickar eller utsiktsförhållanden mot Vättern.

I jämförelse med vad den gällande detaljplanen skulle medge påverkas en av grannarna, i Skäran 3, vad gäller vyn i riktning sydväst från övre plan.

Kartutsnittet nedan redovisar var höjdförändringen i planändringen även med hänsyn till kommande marknivåer kommer påverka vyn från övre plan, i riktning sydöst som röd markering visar. Den huvudsakliga siktlinjen mot Vättern åt öster, öster om den röda markeringen, från ett läge vinkelrätt mot byggnadens gavel, bedömer kommunen kvarvara.



Övrig bebyggelse i närområdet bedöms inte påverkas av förändrade utblickar. Som beskrivits i den underliggande gällande detaljplanen samt i inbjudan till markanvisningstävlingen, har en bebyggelse typ som passar in i den lantliga miljön och inte hindrar omgivningens utblickar mot Vättern eftersträvat. I nordsydlig riktning medger även kedjehuskonceptet genomsikt med mellanliggande låga carportar, lägre takfotshöjd (som styrs av den kompletterande bestämmelsen för byggnadshöjd) samt av husgruppernas uppdelning med tre mellanliggande grönstråk.

7 Genomförandefrågor

Information som handlar om hur detaljplanen, i detta fall planändringen, ska genomföras ska sorteras till detta tema. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Kapitlet har ingen rättsverkan. Planändringens bindande föreskrifter framgår i stället av planändringskartan och dess planbestämmelser. I detta fall påverkas ett fåtal frågor.

7.1 Ekonomiska och organisatoriska frågor

Gruppen avser frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Här hör även beskrivning av ekonomiskt ansvar för olika delar av genomförandet.

7.1.1 Planekonomisk bedömning

Hjo kommun ansvarar för och bekostar arbetet med planändringen, inga ytterligare kostnader är sannolikt förknippade med planändringens genomförande.

7.1.2 Ersättningsanspråk

Planändringen bedöms inte orsaka sådan skada för närliggande fastigheter att ersättningsanspråk enligt 14 kap. PBL bedöms som aktuella.

7.1.3 Tidplan

För planändringsprocessen uppskattas följande tidplan:

Samråd	kvartal 1 2024
Antagande (om granskning kan utgå)	kvartal 2 2024
Laga kraft	kvartal 2 2024

Genomförandetiden är oförändrad i förhållande till den underliggande gällande detaljplanen

8 Medverkande

Detaljplaneändringen har upprättats av Hjo kommun

Matilda Åslin, Planarkitekt Plan- och byggenheten/Samhällsbyggnad, Hjo kommun

