



PLANBESKRIVNING
DETALJPLAN FÖR DEL AV SÖDER 3:43
KNÄPPLAN SÖDRA
Hjo stad, Hjo kommun

Antagandehandling

Dnr 2021-027

Antagen 2023-09-20

Kompletterad 2023-11-01

Laga kraft 2023-11-10



Vad är en detaljplan?

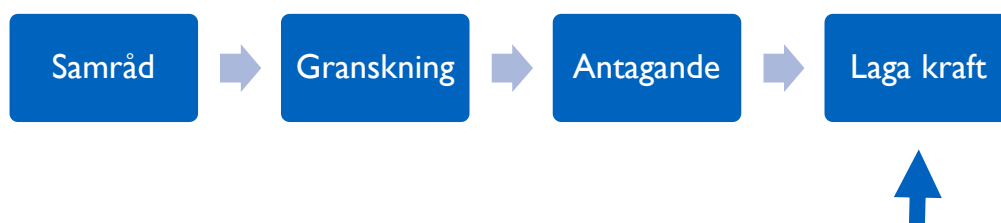
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, industri, handel, kontor, park...), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny

Processen

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande

Denna detaljplan följer standardförfarande enligt PBL 2010:900.

En planprocess som följer ett standardförfarande inleds med ett samråd. Kommunen samråder planförslaget med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget ut för granskning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan mindre 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. Enligt PBL kap 5 § 7 ska ett detaljplaneförslag som inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse handläggas med ett utökat förfarande. 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.



Detaljplan för del av Söder 3:43 (Knäpplan södra)

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör planbeskrivning med tillhörande genomförandebeskrivning.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att planbeskrivningen ska vara vägledande vid tolkningen av förslag och plankarta.

För genomförandebeskrivning gäller på motsvarande sätt att de inte har någon egen rättsverkan, men är viktiga vid uttolkningen av planens genomförande.

Planhandlingar består utav:

- Plankarta i skala 1:1000 (A2)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Lokaliseringsprövning

Övriga handlingar

- Dagvattenutredning Knäpplan
- PM säkerställande av skyfallsåtgärder
- PM – Geoteknik Del av Sigghusberg 3:343 I
- PM Markradon Knäpplan västra
- Arkeologisk förundersökning av L2022:7264
- PM angående arkeologisk förundersökning av skärvstenspackning
- PM preliminär redovisning avseende arkeologisk utredning inför planerad detaljplan

Bakgrund

I Hjo kommun finns en brist på tomtmark för småhusbebyggelse. Kommunstyrelsen gav uppdrag 2021-03-31 för att upprätta en detaljplan med nästa etapp av planläggning av Knäpplan/Sigghusberg för att möjliggöra bostäder. I kommunens översiktsplan pekas det aktuella detaljplanområdet ut som en del i ett strategiskt utvecklingsområde för tätorten Hjo. Planområdet är en fortsättning på en etappvis detaljplaneläggning och utbyggnad av tätorten och kan på så vis anslutas till befintlig infrastruktur i närhet till området.

Efter samrådet beslutades det att en markanvisning på delar av planområdet skulle genomföras. En markanvisning genomfördes under januari-februari, vilket är en öppen tävling där byggaktörer får lämna in ett förslag och presentera detta för en jurygrupp. Därefter erbjuds en exploatör att under en reservationsperiod ensam förhandla med kommunen. Byggherren GBJ bygg vann och har medverkat i framtagandet av granskningshandlingarna.

Planens syfte

Planen syftar till att:

- Detaljplanen möjliggör bostadstomter som har anpassats efter platsens förutsättningar och tar hänsyn till befintlig bebyggelse i omgivningen.
- Möjliggör för en god dagvattenhantering i området.

Miljöbedömning

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i 5 kap. miljöbalken, följas vid planläggning. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormer överskrids.

Luft i väst, luftvårdsförbundet för Västra Sverige genomför årliga mätningar av luftkvaliteten i alla kommuner i Västra Götalands län utanför Göteborgsregionens område. Den senaste beskrivningen av luftkvaliteten för Hjos kommun (2020-06-30) visar att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids.

Aktuellt planförslag bedöms inte medföra risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Planområdet ingår i Vätterns avrinningsområde och Karlsborg-S. Fågelås grundvattenförekomst. Kommunen bedömer inte att miljökvalitetsnormerna kommer att påverkas av detaljplanens genomförande då den syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Rekommenderade riktvärden för buller beräknas inte att överskridas.

Förenlig med miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3 kap. avseende god hushållning av marken. Kommunen anser att frågan om avvägning gentemot väsentliga samhällsintressen gjordes i Hjo kommuns översiktsplan som blev antagen, 2010. Bedömningen som gjordes är att planområde är lämplig att tas i anspråk för bland annat bostadsbyggelse.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att bedöma planens miljöpåverkan har en Undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts. Checklistan som Undersökning om betydande miljöpåverkan görs utifrån utgår bland annat från 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Resultatet av Undersökning om betydande miljöpåverkan är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver upprättas (se bifogad Undersökning om betydande miljöpåverkan). Undersökning om betydande miljöpåverkan med tillhörande checklista är framtagen av Hjo kommun.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i utkanten av Hjo tätort och omfattar ca 25 700 kvadratmeter.

Planområdet avgränsas av Lars i Knäpplans väg i norr och Orkestervägen i öster. I väster och söder avgränsas området av befintliga grusvägar som avgränsar området mot befintlig landsbygd.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs i största del av Hjo kommun och två mindre delar av planområdet omfattas av Knäpplan 1:16 och 1:13. Vidare finns det en samfällid Hjo S:1 och Knäpplan S:4. För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande Fastighetskonsekvenstabell.



Översiktskarta med planområdets lokalisering i Hjo stad

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–8 § och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringar eller andra ingrepp som påtagligt kan skada riksintressen. Det aktuella planförslaget omfattas av riksintresseområde för *rörligt friluftsliv kring Vättern med öar och strandområden*. Bedömningen som görs är att riksintresset inte påverkas eller får en påtaglig skada, eftersom planområdet inte omfattar något registrerat eller påträffat värde för det rörliga friluftslivet.

Översiktsplan

Översiktsplan 2010 för Hjo kommun antogs av kommunfullmäktige i oktober 2010 och vann laga kraft i november samma år och aktualitetsförklarades 2017. Planen har en tidshorisont på 10-15 år och omfattar kommunens hela geografiska yta och är kommunens långsiktiga vision om användning av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras.

I översiktsplanen är aktuellt planområde utpekade som strategiskt utvecklingsområde. Således bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Barnperspektiv

Från och med den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering.

Tillsammans skapar vi framtidens Hjo

Hjo kommuns vision ”Tillsammans skapar vi framtidens Hjo”, antogs av kommunfullmäktige i början av 2013. I arbetet med att ta fram visionen, där många Hjo bor valde att vara med, lyftes sex utvecklingsområden fram som särskilt viktiga att satsa på i framtiden. Två av dem passar in i arbetet med planarbetet:

Boende - lätt och gott att leva

Hjo har en enorm potential att bli en levande och vacker boendeort med vårt sjö nära läge. Det ska vi ta vara på och göra ännu mer av. I framtidens Hjo är det gott att leva och enkelt att få livspusslet att gå ihop. Ett brett utbud av bostäder, goda kommunikationer och en stark gemenskap lockar allt fler till Hjo. Många uppskattar att Hjo särskilt prioriterar verksamheter som riktar sig till barn och unga.

Hållbarhet och natur - resurssnålt med hög livskvalitet

I framtidens Hjo har många människor en hög livskvalitet utan att tära på våra gemensamma naturresurser. Genom vår småskalighet har Hjo unika förutsättningar att bli en tät, miljövänlig och promenad- och cykelvänlig stad. Det ska vi ta vara på och göra till vår styrka.

Bostadsförsörjningsprogram

Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där människors efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Hjo kommun ska planera, ansvara och ge förutsättningar för att åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

På uppdrag av kommunfullmäktige ska kommunstyrelsen leda och samordna den översiktliga planeringen av mark och vatten, detaljplanering samt mark och bostadspolitik. Kommunstyrelsen ska upprätthålla en god mark- och planberedskap och se till att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas genom att ha god markberedskap för såväl bostäder som näringslivetableringar.

Tillgång till bra bostäder är viktigt för kommunen när befolkningen växer. Att ha en bostad är en social rättighet och en förutsättning för etablering i samhället. Bostadsförsörjningen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder.

Bostadsförsörjning handlar dels om att planera för att nya bostäder ska kunna byggas, dels om att se över hur det befintliga beståndet ska utvecklas samt att verka för att fler ska få egna boendekontrakt. Kommunen ska säkerställa att bostadsförsörjningen främjar ett samhälle där alla har möjlighet att vara delaktiga.

Cykelstrategi

Tätorten Hjo är kompakt med korta avstånd och nära till det mesta. Det finns också gott om gång- och cykelvägar. Den omgivande landsbygden lämpar sig på många ställen väl för cykling. Samtidigt vet vi att hälften av alla bilresor är kortare än 5 kilometer². Hjo är, liksom de flesta kommuner, en kommun med stor, outnyttjad cykelpotential. Aldrig tidigare har det varit så angeläget att minska utsläppen av växthusgaser för att hindra ytterligare klimatförändringar. Ett enkelt sätt att göra detta är att ta tillvara och utveckla cykelpotentialen i en kommun. Ökad cykling är en framtidsfråga. Inte bara för klimatet, utan också för att både unga och gamla ska få en bättre hälsa och en högre livskvalitet i en attraktiv miljö.

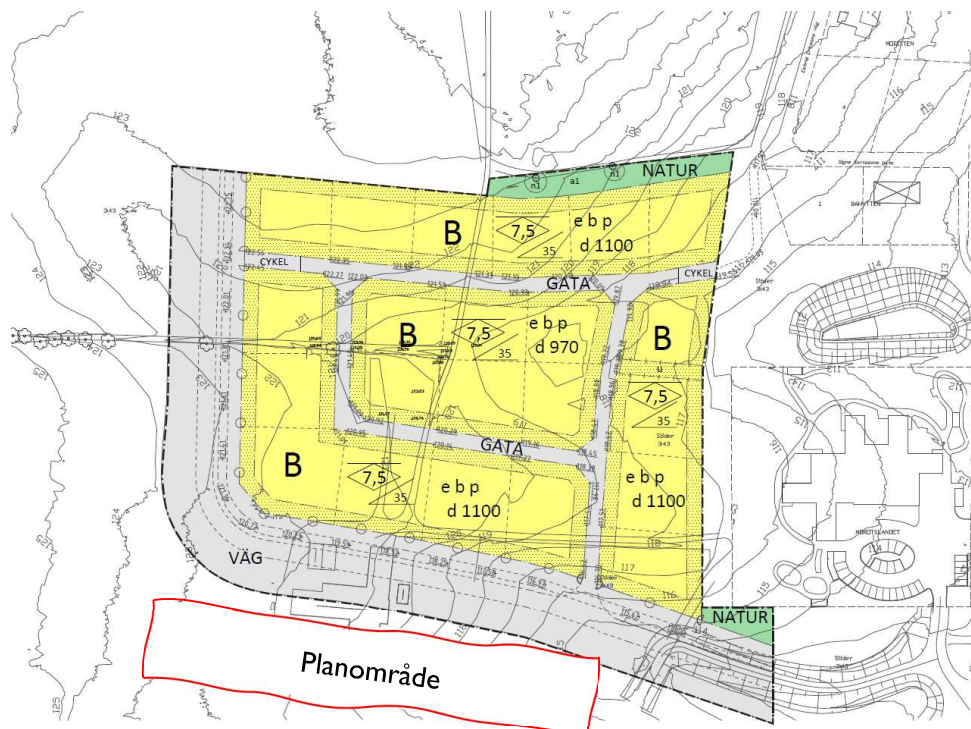
Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Planområdet gränsar i öster och i norr mot gällande detaljplaner:

- Knäpplan etapp I som är direkt öster om aktuella planområdet syftar att möjliggöra för bostäder. Detaljplanen är genomförd.
- Detaljplan för del av söder 3:43 (Knäpplan etapp 2, förskola) Planområdet är planlagd för en förskola. Detaljplanen är genomförd
- Detaljplan för del av söder 3:43 (Knäpplan väster). Detaljplanen medger bostäder och en förlängning av Lars i Knäpplans väg.

Väster och söder om planområde så är det icke planlagd mark.



Gällande detaljplan direkt norr ut från aktuellt planområde.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Öster om planområdet finns det villabebyggelse som avgränsas av Orkestervägen. Bebyggelsen består av en och två våningshus i skiftande karaktär. Norr om planområdet finns Knäpplans förskola som är byggd 2015 och väster om förskolan pågår exploateringen av ett nytt villaområde, Knäpplan Västra, som också består av skiftande bebyggelse i en och två våningshus.

Väster om planområdet finns äldre bostadshus. Läs mer under rubriken *kulturmiljö*.

Jordbruksmark

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Väsentliga samhällsintressen kan vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet, att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

En lokaliseringsprövning är framtagen och den kommer fram till det är lämpligt att ta i anspråk för bostadsändamål. Detta grundar sig i att finns ett påvisat allmänt intresse att skapa en yta för bostadsändamål och skapa en god planberedskap. Vidare att områdets geografiska läge och begränsade yta inte är optimalt för jordbruk.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad värdefull kulturmiljö inom planområdet.

I direkt anslutning finns Knäpplans gård som byggdes under 1800-talet och själva boningshuset flyttades från Bengtstorp till sitt läge som det är på idag. Flertalet av de övriga byggnader har sitt ursprung från 1800-talet. Fastigheten som ligger direkt söder om planområdet, Knäpplan 1:13, vars huvudbyggnad också härstammar från 1800-talet.



Trafik

I detaljplanen för Söder 3:43 (Knäpplan väster) förlängs Lars i Knäpplans väg och intentionen i framtida planarbete att förlänga vägen och ansluta mot Falköpingsvägen.

Gång- och cykeltrafik

I detaljplanen för del av Söder 3:43 (Knäpplan Väster) möjliggörs det för en gång- och cykelväg på östra sidan och den knyts ihop med övriga gång- och cykelnätet. Planområdet kan med lätthet knytas an på det befintliga gång- och cykelnätet.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken spelar en roll för de längre resorna, såsom gymnasie- och arbetspendling, men även för turism och fritidsresor. Hjo tätort har bra bussförbindelser med Skövde, dit merparten av den utomkommunala pendlingen sker. Planområdets närmsta busshållplats är Guldskrokskolan som ligger ca 500 meter öster om planområdet. Närmaste tågstation ligger i Skövde med tågförbindelser till bl.a. Göteborg och Stockholm.

Trafikbuller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För att utreda förutsättningarna gällande buller har en bullerberäkning tagits fram. För att kunna göra en översiktlig bedömning av bullernivån har följande värden uppskattats av kommunens ansvariga baserat på dagens trafiknivåer: Trafikmängd Lars i Knäpplans gata: 2000 fordon (år 2035).

Andel tung trafik: 6%

Skyltad hastighet: 40 km/h

Vägbredd (köryta): 7 meter

Marktyp: Mjuk (vegetation)

Ovanstående värden, 15 meter från vägmitt, ger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 74 dBA maximal ljudnivå. Ett avstånd på 25 meter från vägmitt, ger 52 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Trafikmängd Orkestervägen: 1000 fordon (år 2035)

Andel tung trafik: 6%

Skyltad hastighet: 40 km/h

Vägbredd (köryta): 7 meter

Marktyp: Mjuk (vegetation)

Ovanstående värden, 15 meter från vägmitt, ger 52 dBA ekvivalent ljudnivå och 71 dBA maximal ljudnivå. Ett avstånd på 20 meter från vägmitt, ger 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 69 dBA maximal ljudnivå.

Resultatet av bullerberäkningarna visar att riktvärdena för buller vid bostadsbyggnads fasad inte överskrider inom planområdet. Riktvärdena för ljudnivå för uteplats överskrider för uteplatser närmre än 25 meter från Lars i Knäpplans väg, samt 20 meter från Orkestervägen.

Varje fastighet bedöms kunna anordna en bullerskyddad uteplats som uppfyller gällande riktlinjer om 50 dBA. Detta säkerställs i bygglovsskedet och kommunen bedömer att det går att uppfylla genom placering och utformning av bostadshus och komplementbyggnad.

Topografi och landskap

Planområdet ligger ca 950 meter från Vättern, området lutar mot öster ner mot Vättern.

Natur

En inventering har gjorts av Samhällsbyggnad och inga naturvärden hittades inom planområdet förutom vissa träd och ett dike som i södra delen. Resterande yta består av äng.



Rekreation

Inom planområdet finns det en stig i södra delen av planområdet som används som gångstråk och vidare genom bort mot västra Hjo.



Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Geotekniska förhållanden

SGU:s kartvisare jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000 visar området som morän.

Vid detaljpanelläggningen av Söder 3:43 (Knäpplan väster) genomfördes en geoteknisk undersökning som bedöms kunna utgöra underlag för en översiktlig bedömning av de geotekniska förutsättningarna även för denna detaljplan. Planområdet utgörs i denna plan, liksom i detaljplanen för Knäpplan väster, huvudsakligen av jordbruks- och ängsmark. Utredningen rekommenderar att grundläggning av byggnader borde utföras som ytgrundläggning på sulor och/eller plattor i mark efter utskiftning av befintlig jord. Vidare visar den att utskiftning sker av organisk ytjord och ev. underliggande friktionsjord med betydande organiskt innehåll. Extra utskiftning av organiska jordar såsom dy och torv kommer att krävas inom delar av området innan grundläggning kan utföras. En bädd av packad grovkornig fyllning bör appliceras under sulor och plattor. Med korrekt utförda markarbeten bedöms markförhållandena ut sättningsynpunkt vara goda. Grundkonstruktioner bör kunna utformas på ett sådant sätt att ingen risk för skadliga sättningar under byggnaderna uppstår. När placering och höjdsättning bestämts skall kompletterande geotekniska undersökningar utföras för projektering och dimensionering av byggnader och anläggningar.

Ras- och skredrisk

SGU:s kartvisare förutsättningar för skred i finkornig jordart visar inga risker för skred.

Dagvatten

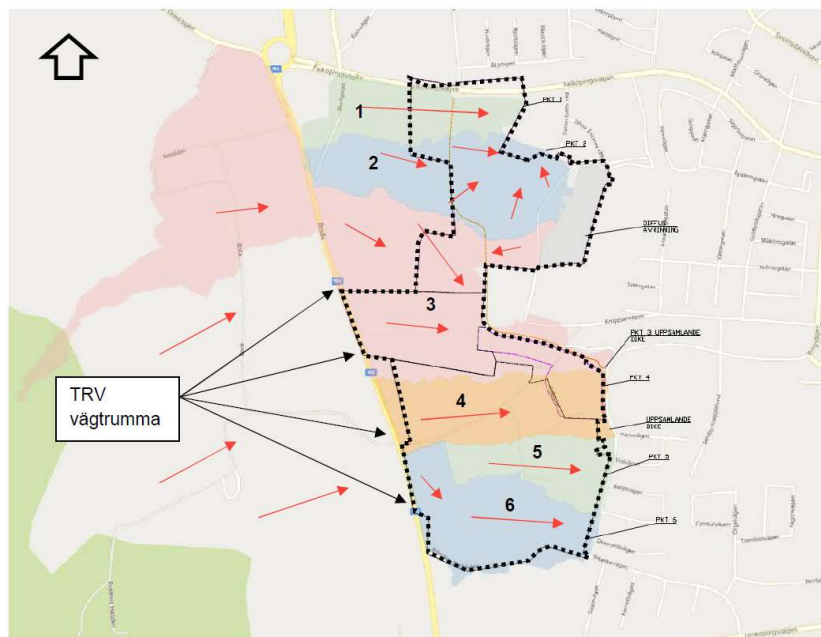
Dagvattenutredning

WSP Samhällsbyggnad har på uppdrag av Hjo kommun tagit fram en dagvattenutredning. Syftet med utredningen är att ta ett helhetsgrepp gällande dagvattensituationen i planområdet och närliggande område för att därigenom kunna anpassa framtida utbyggnadsplaner med de förutsättningar som gäller för hantering av dagvatten. Rapporten beaktar även vad som inträffar i händelse av skyfall, motsvarande ett 100-års regn.

Utredningen redovisar lämpliga lösningar för att omhänderta dagvatten efter exploateringen. Med hänsyn till planområdets förutsättningar föreslås öppna dagvattenlösningar där delar av befintliga vattenvägar fortsatt används. Vissa befintliga dammar kan bli föremål för utbyggnad. Vidare finns förslag på översvämningstyor både inom och utanför utvecklingsområdet.

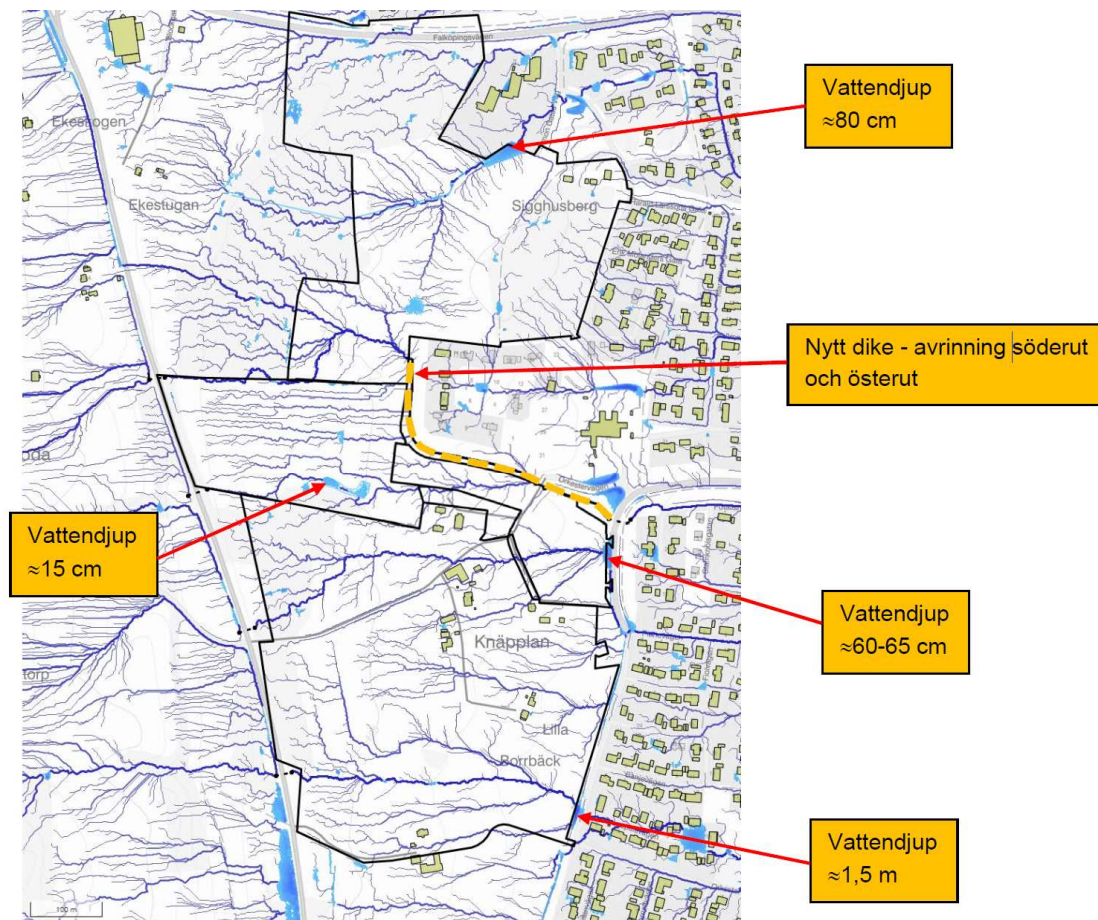
Genom planområdet avleds idag dagvatten från uppströms naturmarker via fyra vägtrummor under väg 195.

Vid fortsatt planarbete, projektering och exploatering ska hänsyn visas till dessa flöden och rinnvägar. Utredningen visar att dagvattnet från delområde 3 fångas upp i ett dike som ligger ca 270 meter väster om Knäpplans förskola och sträcker sig ned mot Lars i Knäpplans väg. Fortsatt avledning sker via två dammar knappt 300 meter öster om korsningen/kurvan Orkestervägen-Lars i Knäpplans väg. Vattnet avleds fortsättningsvis via ledning under Idrottsgatan med utlopp i Vättern. Väster om detta delområde finns två vägtrummor under väg 195.

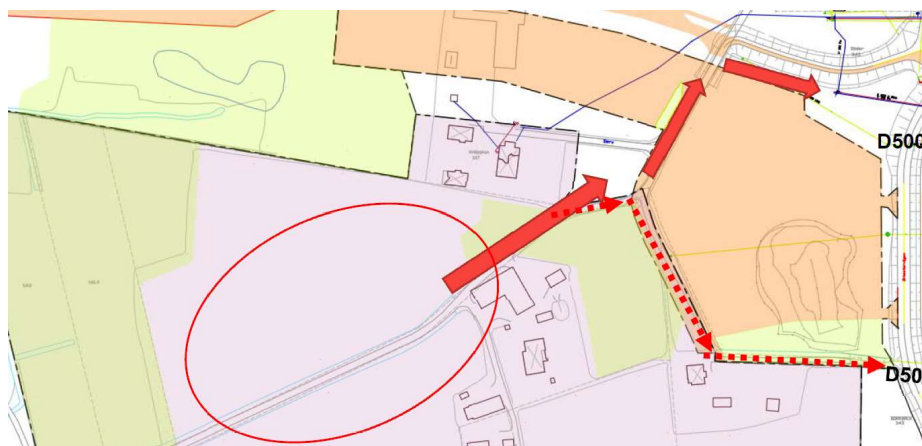


Utdrag från WSPs utredning som visar de olika delområdena. Planområdet ligger inom delområde 3.

En skyfallsanalys har utförts för att hitta instängda områden som riskerar att bli översvämmad. Inga befintliga kommunala ledningar har simulerats, men analysen visar att undersökningsområdet, i dagsläget, är relativt förskonat från instängda områden som riskerar att svämmas över.



Simulering regn 50 mm samt vattendjup. Gul streckad linje visar det nya dike som simulerats i Scalgo avrinningsanalys.



Föreslagna rinnvägar (röda pilar) från markerad del av föreslagen bebyggelse (oval ring) Streckade pilar visar alternativ rinnväg.

Generella övergripande principer

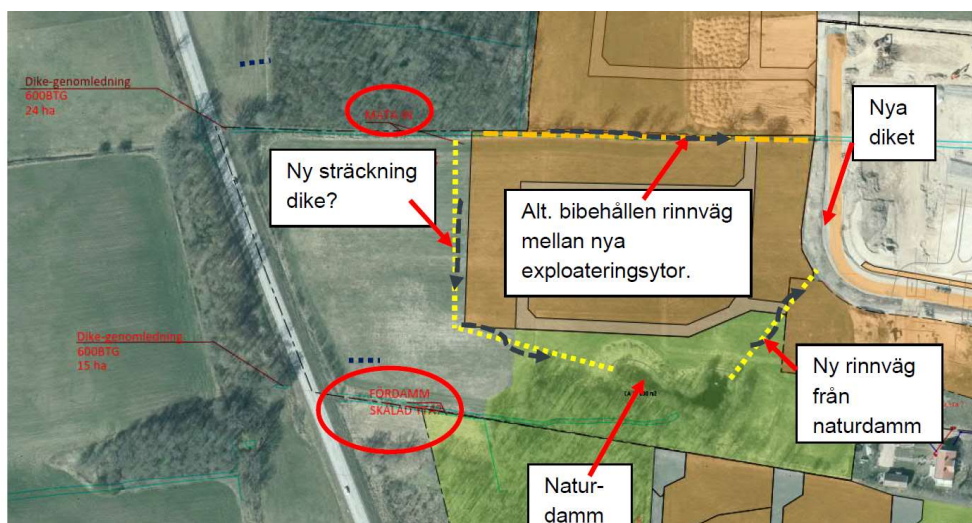
Vid planläggning av ny bebyggelse inom detaljplanområdet bör man säkerställa en långsiktig hållbar dagvattenhantering genom att följa ett par principer;

- Byggnader ska placeras på höjdparter medan lågstråken bör reserveras för grönytor som kan ta emot dagvatten för att möjliggöra infiltration och utjämning.
- Vägar blir skyfallsstråk och höjdsätts normalt lägre än omgivande tomtmark.
- Höjdsättning är en viktig del för att få en fungerande ytlig avledning av dagvatten vid skyfall samtidigt som tillgänglighet till byggnader måste tas i beaktande.
- De befintliga diken som idag fyller en funktion för avledning av flöde från områden uppströms planområdet bör säkerställas med U-område alternativt att dessa ingår i projekteringsfasen av området. Dessa diken kan med fördel breddas och förstoras.
- För att bromsa dagvattenflödet rekommenderas ytlig avledning i gräsklädda diken.
- Diken har större kapacitet än slutna ledningar vid exempelvis stora skyfall.
- För att begränsa dagvattenflödet bör man undvika onödiga hårdgjorda ytor.
- Dagvattnets föroreningsinnehåll begränsas genom naturlig rening på väg till recipienten.

Förslag på dagvattenhantering

Utredningen visar att dagvatten från Trafikverkets trummor kommer att behöva hanteras inom utvecklingsområdet. En fördel i planens nuvarande utformning är att det finns förhållandevis gott om gröna ytor i området mellan föreslagna bebyggelse och väg 195. Det innebär att det bör vara möjligt att skapa gröna lösningar som bromsar tillrinnande flöden från trummorna högt upp i utvecklingsområdet.

Inne i utvecklingsområdet finns det flera gröna ytor föreslagna där hantering av dagvatten bedöms vara möjlig. Ytorna kan utformas som dammar, men det kan även skapas multifunktionella ytor som skulle kunna användas som parkmiljö eller liknande och som vid behov kan fyllas upp med skyfallsvatten utan att skada intilliggande eller nedströms bebyggelse. Det är dock viktigt att nya dammar eller multifunktionella ytor även utformas med bräddningslösningar så att skador på bebyggelse undviks även vid extrema nederbördssituationer.

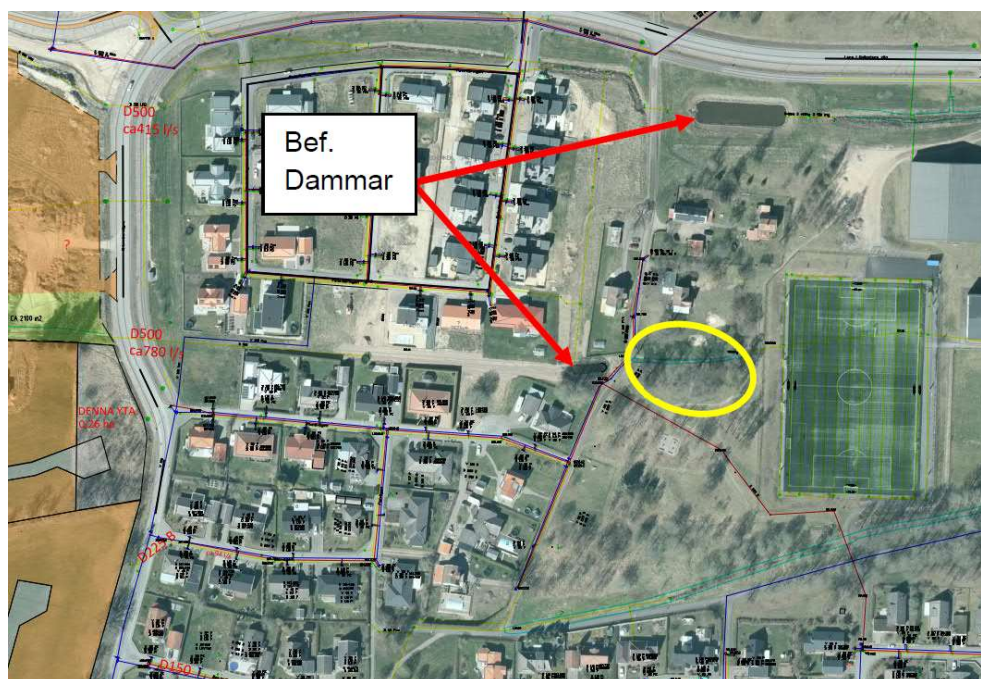


Förslag på hantering av dagvatten från TRV:s trumma 1 och 2.

Vid trumma två föreslås att en fördamm eller skålad yta skapas för att möjliggöra ytterligare fördröjning av tillrinnande vatten från trumma 2 samt att rinnvägen ner till naturdammen

säkerställs. Här finns det möjlighet att utöka volymen på den damm som finns vid Lars i Knäpplans väg. Beroende på hur uppströms hantering sker kan framtida flöde från ny exploatering styras till dessa dammar helt eller delvis. Flödet kan fördelas mellan Lars i Knäpplans väg och ca 120 meter söderut där inloppet till nästkommande ledningsnät för dagvatten finns (D500 norr om Pianovägen). Strax väster om detta inlopp finns ca 0,21 hektar grönyta föreslagen och längre västerut ca 0,46 hektar. I den senare av dessa två grönytor ligger idag jordvärmeledningar. Runt fastigheten Knäpplan 1:17 finns även ytor som kan användas för dagvattenhantering. Området runt befintlig naturdamm är föreslaget som grön yta, och den tillgängliga ytan är ca 1,38 ha till storleken enligt nuvarande exploateringsförslag. Det finns även en yta öster om fastigheten Knäpplan 1:13 som delvis, i norra delen, skulle kunna nyttjas till dagvattenhantering. Dessvärre antas den del av Orkestervägens dike, som ligger intill, leda dagvatten söderut. Vattnet leds då mot inloppet till ledningen med dimensionen 225 mm, och där kapaciteten förmodligen inte kan utökas.

Längre nedströms, öster om utvecklingsområdet, kan det eventuellt finnas möjlighet till skyfallsyta vid Guldkrokshallen, väster om bollplanen, se figur 23.



Tänkbar skyfallsyta öster om utvecklingsområdet delområde 4 (gul ring).

Då dagvattenflödet förväntas öka med tänkt exploatering är det rimligt att fördröja och flödesutjämna dagvattnet från området, vilket påminner mer om dagens situation än om dagvatten transporteras direkt i ledningar till recipient. Detta för att skydda fastigheter nedströms.

Inom planområdet antas infiltrationskapaciteten i jordarterna vara medelgod vilket kan innebära att fördröjning i viss utsträckning kan ske i anläggningar/diken som medger infiltration. Eftersom marken mättas vid extrem nederbörd är det emellertid viktigt att ytlig avrinning kan ske utan att skada bebyggelse. Detta är till stor del en fråga om höjdsättning.

Vid vidare utredning och projektering av kommande exploatering ska hänsyn visas till de dagvattenflöden från naturmarker uppströms som avledes genom planområdet via Trafikverkets trummor. Kapaciteten i de befintliga avrinningsvägarna kan inte utan vidare strypas. Dagvatten behöver hanteras och det bör undersökas om dessa kan styras om på några platser. Det finns

flexibilitet gällande rinnvägar och hantering av dagvattnet för delområde 3-4, kring Knäpplan södra och väster därom för att kunna fördela framtida flöden till befintligt ledningsnät.

Framtida klimatmodeller visar att både torrperioder och perioder med stora nederbördsmängder kommer att inträffa oftare i framtiden.



Vägdike längs med Lars i Knäpplans väg

PM

WSP har tagit fram ett PM som visar på säkerställande av skyfallsåtgärder. Det är kopplat till en dagvattenutredning från 2022 som berör hela utvecklingsområdet väster om nuvarande bebyggelse i Hjo. Utredningens syfte är att förstå dagvattensituationen och de naturliga förutsättningarna tidigt för att guida detaljplanerna mot en sammanhängande helhet vad gäller hantering av dagvatten och skyfall.

Förslaget från dagvattenutredningen innebär att en öppen och synlig dagvattenhantering etableras med hänsyn till befintliga dagvattenstråk. Skyfall ska kunna hanteras genom diken och naturliga samt nya översvämningsytor. Kapaciteten för dikenas hantering av dagvatten har beräknats med olika dimensioner och lutningar. Utredningen rekommenderar även att vägar höjs lägre än tomtmark för att fungera som skyfallsleder vid fullt ledningsnät och där det saknas diken nära tomtmarken.

En del av planområdet har projekterats för att visa hur höjsättning kan användas för att undvika översvämningar på tomter. Genom att höja tomtmarken vid lågpunkter och låta flöden brädda längs vägar och ned i befintliga diken kan risken för översvämningar minskas. Det föreslås att kommunen säkerställer att denna princip följs vid bygglov. Som beskrivs mer utförligt i det efter antagande kompletterande kapitlet Hälsa och Säkerhet, är angivelser om

diken som leder om skyfallslederna tillräckliga för att hantera risken för översvämning och ytterligare bestämmelser på plankartan avseende markens och byggnadernas höjdsättning onödiga.

Radon

Inga förhöjda halter finns inom planområdet enligt SGU:s kartvisare *Gammastrålning, uran*. Vidare gjorde WSP en utredning av markradon under planarbetet med detaljplan för del av Söder 3:43 (Knäppan väster). Marken klassas som normalradonmark eftersom jord i området generellt utgörs av ler-/siltmorän och/eller sand som innehåller silt och lera, samt att mätresultat i två punkter är inom gränsen för normalradonmark, resterande är lågradonmark.

Fornlämningar

Stiftelsen Jönköpings läns museum har utfört arkeologisk undersökning och en arkeologisk förundersökning. Två fornlämningar hittades.

- L2022:7264 Skärvstenshög

Består av en Skärvstenspackning.

Stiftelsen Jönköpings läns museum genomförde 13 oktober 2022 en utredning och påträffade en fornlämning i form av en skärvstenspackning (L2022:7264) samt rester av en härdbotten (L2022:7290) som även bedömts som fornlämning.

Länsstyrelsen beslutade den 23 februari 2023 om arkeologisk förundersökning av L2022:7264 inom det planerade detaljplaneområdet för bostäder. Den arkeologiska förundersökningen visade att L2022:7264 inte är av sådan betydelse att fortsatt undersökning är motiverad. Länsstyrelsen bedömer att L2022:7264 därmed är borttagen och därför inte längre omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser.

- L2022:7290 Härd

Härdbotten. Härden är skadad sedan tidigare och består enbart av ett ca 1 cm tjockt sotigt siltlager. Lämningen har tillkommit innan 1850 och är varaktigt övergiven och har tillkommit genom äldre tiders bruk. Härden är placerad på samma plats där en bytomt (L2022:7293) ska ha funnits 1836 (Lagaskifteskarta 16-hj-17A), härden bedöms därmed vara äldre än bytomten.

Förorenade områden

Inom planområdet finns inga kända föroreningar.

Tekniska infrastruktur

Befintlig bebyggelse runt om är anslutet till det kommunala va-nätet och är inom föreslaget kommunalt verksamhetsområde för dagvatten samt vatten och spillvatten.

Hjo Energi AB ansvarar för el, fjärrvärme och stadsnät i området.

Skanova ansvarar för telenätet.

FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag

Detaljplanen reglerar i huvudsak mark för bostäder samt tillhörande allmän plats. Planförslaget medger en gatuslinga med bostäder kring denna och detta görs för att tillskapa goda förutsättningar för trafiksäkra lösningar samt efterleva strukturen som finns i närliggande bostadskvarter. Placeringen av byggrätter och gatudragningen syftar till att skapa siktlinjer för befintliga byggnader i väster. Utgångspunkten är att befintliga byggnader ska fortsatt ha god utsikt mot vättern och detta regleras med höjd på nyttillkommande bebyggelse som placering av de allmänna gatorna. Vidare reglerar detaljplanen höjder och utformning som ska samspela med omgivande områdens bebyggelse. Sedan regleras även planområdet med flertalet utformningsbestämmelser för att anspela på den landsbygdsbebyggelse som finns i planområdets gräns.


Planerad bebyggelse

Planförslaget är utformat att det ska anpassas och bindas samman med omkringliggande områden. På den större delen av planområdet ska det byggas par- och kedjehus i två våningar längst västerut och östra delen består av 1,5 våningar. Detta gör att båda områdena får god utsikt. Södra delen kommer innefatta åtta villor som regleras med flertalet utformningsbestämmelser. Läs mer om egenskapsbestämmelserna på nästa sida. Byggrätterna medger en variation i byggnadstyper och intentionen är att tillskapa en bebyggelse som är anpassad till landsbygdskaraktären som finns i gårdarna som ansluter till planområdet.

Planbestämmelser i plankartan

Nedan sammanställs alla bestämmelser i plankartan och ett argument varför de är med.

Bostad	Bostad - Markanvändningen avser boende med varaktig karaktär. Detta möjliggör således olika typer av bostadsformer såsom rad-, par-, och kedjehus samt villor.
Natur	Natur – för att reglera kommunalt ägda grönområden inom detaljplanen. Intentionen är att dagvattenhantering ska ske inom utpekade områden för natur samt delvis inom ramen för vägområdet.
Gata	Gata - för att reglera vägstrukturen inom detaljplanen. Intentionen är att dagvattenhantering ska ske inom utpekade områden för lokalgata samt inom ramen för utpekade naturområden.
Dike	Dagvattendike Inom området ska ett dagvattendike med en bredd av 6 meter och ett djup av 0,8 meter finnas. - allmänt dike för att omhänderta dagvatten/skyfall.
HI	Nockhöjd – Inom den västra delen regleras planområdet till 7 meter i nockhöjd. Detta innebär att två våningshus blir lämpligt i väster Nordöstra området regleras med 6,5 meter i nockhöjd. Detta är att få till de enplanshusen som vann markanvisningstävlingen.

	<p>Södra området regleras med 5,5 meter nockhöjd. Detta innebär att 1,5 våningshus blir lämpligt i väster</p> <p>Intentionen är att utsikten för de befintliga hus ska behålla sin utsikt samt att tillkommande byggnation ska möjliggöras till en god utsikt.</p>
$e_1 0,0$	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean - Detta används för att stävja att exploateringen av respektive yta inte blir för hög och att grönyta garanteras.
b_1	Källare får inte finnas – Utredningar visar att det är olämpligt att bygga källare.
O1	Minsta takvinkel är angivet värde i grader - För att gå till en landskapskaraktär regleras takvinkel till 27-35 grader på huvudbyggnad.
O1	Största takvinkel är angivet värde i grader - För att gå till en landskapskaraktär regleras takvinkel till 27-35 grader på huvudbyggnad.
f_1	Träfasad - För att gå till en landskapskaraktär regleras fasadmaterial till att träfasad ska användas.
f_2	Tak ska vara av rött lertegel – För att få till en landskapskaraktär regleras takmaterial.
f_3	Takfoten ska utformas med sadeltak med liksidiga takfall, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – För att få till en landskapskaraktär regleras takform.
f_4	Fasad ska målas med röd slamfärg, Falu rödfärg eller i s.k. jordfärger.
f_5	Vind får inte inredas – inom västra delen av planområdet får inte vind inredas. Detta för att reglera att trevåningshus byggs.
f_6	Garage eller komplementbyggnad ska ha takvinkel mellan 25-35 grader. Alternativt får takvinkel uppföras med en lutning på 0 grader om sammanbyggt med huvudbyggnad – Detta för att möjliggöra för en taklutning som anpassar sig till huvudbyggnad samt möjliggöra för en takterrass.
f_7	Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal 06:00 och 22:00.
f_8	Endast friliggande villor – för att reglera bostadsformen endast blir villor.
p_1	Huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras 1,5 meter från fastighetsgräns. Vidbyggt garage är en del av huvudbyggnad. Par-, kedje-, och radhus får sammanbyggas vid gräns - Byggrätten regleras med detta för att byggnation inte ska ske för nära fastighetsgräns.
d_1	Största fastighetsstorlek i kvadratmeter – Detta regleras till 1500 kvadratmeter i södra delen av planområdet. Detta för att hindra att villatomterna blir för stora.
	Denna prickmark är utlagd för att säkerställa avstånd från gata och fastighetsgränser.

U ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar – visar var tanken allmännyttiga ledningar ska gå.
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Kulturmiljö

Flera utformningsbestämmelser regleras inom planområdet för att möta landsbygdskaraktären som finns i Knäpplans gård och övrig bebyggelse som finns i området.

Trafik

Planförslaget innefattar att en slinga i östra delen och detta för att minska antalet anslutningar mot Orkestervägen respektive Lars i Knäpplans väg. Detta för att skapa goda förutsättningar för trafiksäkerhet inom bostadskvarteret. En anslutning föreslås in i bostadskvarter och det är mot Lars i Knäpplans väg. Direkt vid anslutningspunkten föreslås en gata som avslutas med en vändplan. På sikt kan vändplanen tas bort och gatan kan fortsätta väster ut för att fortsätta bebyggelsen. En befintlig grusväg föreslås tas bort och den agerar idag tillfartsväg till Knäpplan 1:13 och deras tillfart föreslås ske via den nya kommunala gatan som ersätter grusvägen.

Gång-och cykelväg

I östra delen av planområdet föreslås ett u-område för kommunens ledningar ska kunna ansluta till området. På denna ledningsrätt kan även en gång- och cykelväg anläggas för att kunna möjliggöra för en passage in mot Borrbäck.

Parkering

Parkering för bostäderna sker inom respektive bostadsfastighet.

Trafikbuller

Resultatet av bullerberäkningarna visar att riktvärdena vid bostadsbyggnads fasad och ljudnivå för uteplats inte överskrider.

Natur

I planområdet planläggs det för naturmark och syftet att tillskapa lösningar för dagvattenhantering samt skydda en del äldre granar.

Dagvatten

Inom plankartan regleras avskärande diken längs med den grusväg som går upp mot länsväg 195 samt dike vid lokalgatan i söder för att leda om till diket vid Orkestervägen. Dessa diken kopplas ihop med befintliga stråk som leder fördröjningsdammar som ligger nedström vid Idrottshallen. Utredningen visar att diket vid Orkestervägen blir en slags barriär för avrinningen, och det beskrivs att vägar rekommenderas ligga lägre än bebyggelse för att kunna fungera som skyfallsleder vid extrema situationer.

Bedömningen är att endast dessa åtgärder, dikena, behöver regleras i plankartan och åtgärder som höjdsättning av vägar och byggnader styrs mer i detalj vid projekteringen av området. Projekteringen av området har redan påbörjats under planprocessen för att reda ut möjligheterna kring de lösningar som föreslås i utredningen är lämpliga och kommunen gör bedömningen att planförslaget kommer kunna genomföras med de åtgärder som rekommenderas. Bedömningen är således att området är lämpligt utifrån ett översvämningsperspektiv vilket beskrivs mer utförligt nedan.

Hälsa och säkerhet

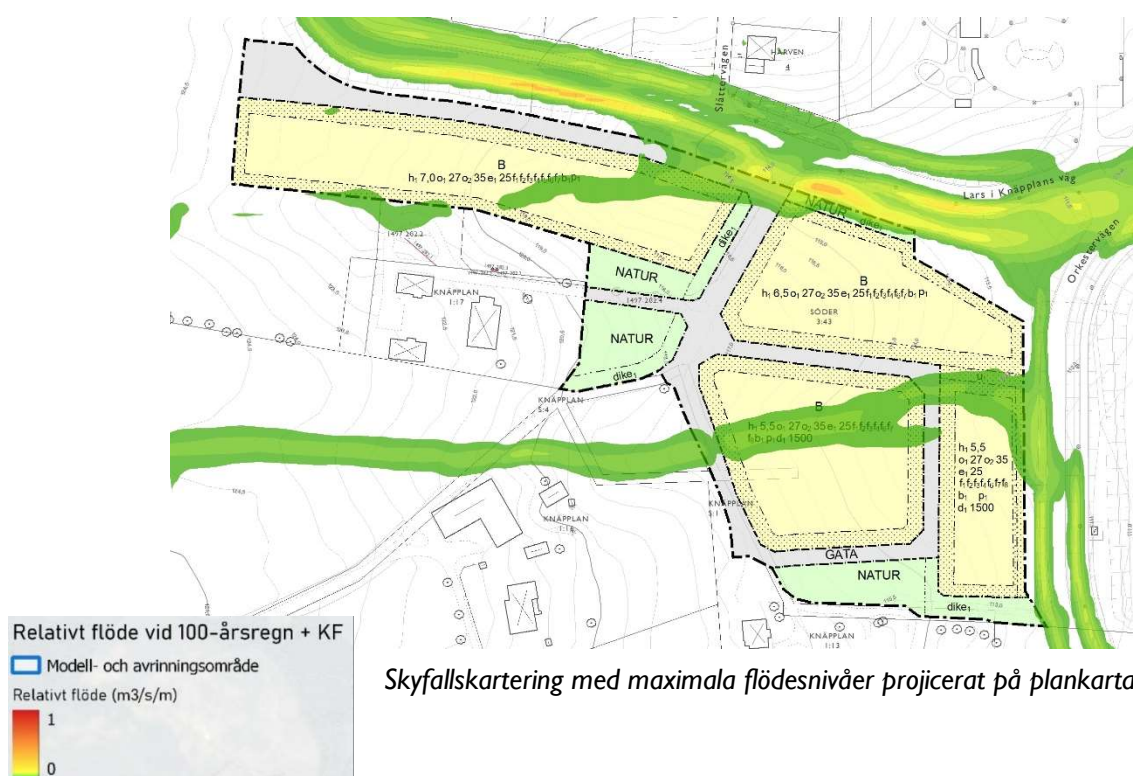
Risk för översvämning.

Frågan om översvämning vid skyfall har berörts i planbeskrivningens kapitel om dagvatten. För att beskriva den lokala problematiken ytterligare och redogöra för att den planerade bebyggelsen inte blir olämplig för människors hälsa och säkerhet, redovisas skyfallssituationen med hjälp av den skyfallskartering som utförts i kommunens arbete med den nya översiktsplanen.

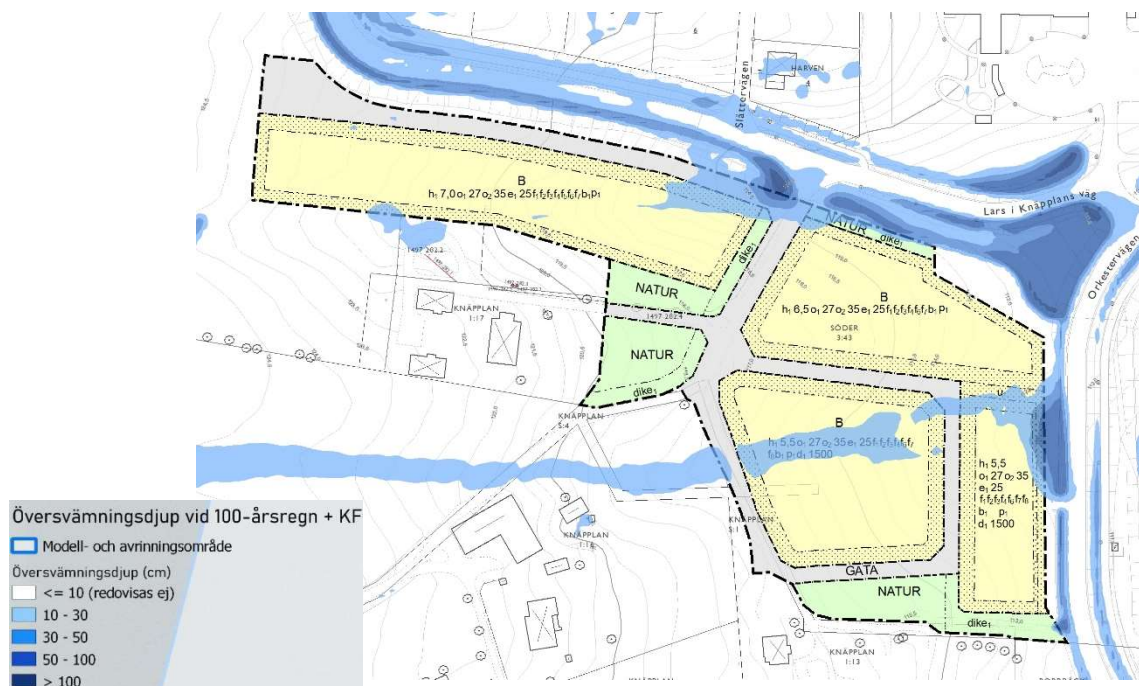
Skyfallskartering

Ramböll har upprättat en skyfallskartering över Hjo tätort som utgår från ett 100-årsregn med klimatfaktor. Illustrationerna över planområdet med karteringen nedan redovisar dels utbredningen av skyfallsstråk som flöden och dels översvämningsbilden. Båda karteringarna har den befintliga topografin och ledningsnätet som utgångspunkt.

Med befintliga höjder som utgångsläge illustreras nedan hur det maximala relativa flödet bildar stråk som leder från väst mot öst genom det område som planeras för småhustomter i den östra delen. Det markerade området utgör i befintlig situation en lutande svacka i den omgivande lutande terrängen. I den norra delen rör sig ett svagare stråk mot Lars i Knäppansväg som tillsammans med dess dikesområden utgör det huvudsakliga skyfallstråket förbi området.



Studeras det maximala översvämningdjupet konstateras att detta följer ovanstående flödesriktning och topografi i det befintliga utgångsläget. Kvartersmarkområdena i den östra delen, kan inom det ljusblåmarkerade området komma att sköljas över med ytvatten från I dm och bilda en möjlig översvämningssbild på upp mot 3 dm mot diket längst i öster. Befintliga lågpunkter finns även i Lars i Knäpplans vägdiken på ömse sidor om den planerade infarten.

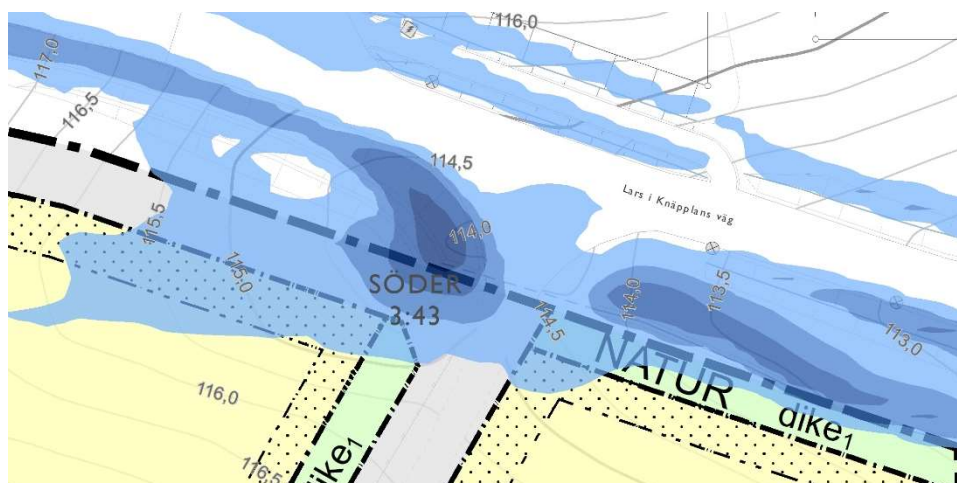


Skyfallskartering med maximala översvämningssnivåer projicerat på plankartan

För att omforma nuvarande flödesbild har som tidigare beskrivits avskärande diken säkerställts i plankartan, samt genom överenskommelse med intilliggande fastighetsägare till Knäpplan 1:16 om att kommunen får förlänga diket utmed befintlig privat väg (Knäpplan S:4.) Åtgärderna kommer vid genomförandet att resultera i att flödesriktningen ändras och ytvattnet leds om och hindras från att ledas in på kvartersmarken i området mitt även om befintliga marknivåer där skulle komma att bibehållas.

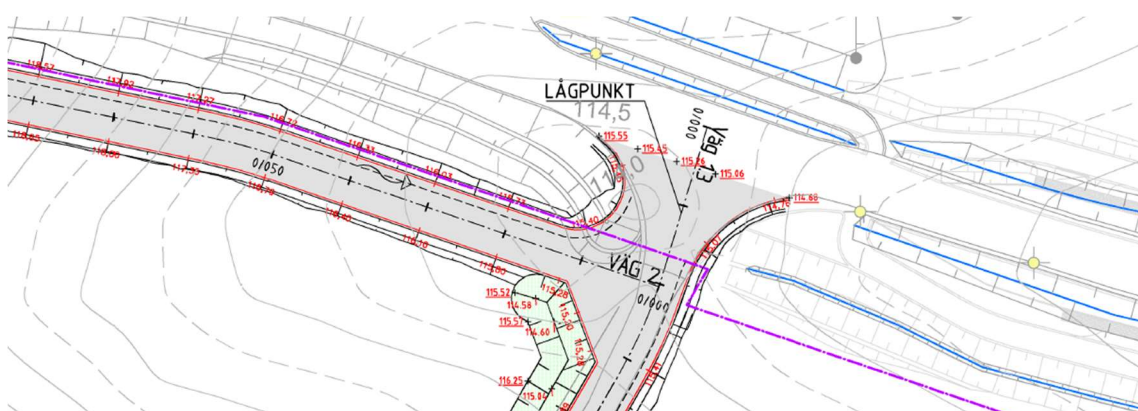


Planerat förlängda vägdike längs med S:4 som fångar upp och leder om nuvarande flödesriktning. Illustration WSP (Kryss visar flödesriktning som utgår) Se även figur s. 15 angående riktningar



Utsnitt från ovanstående figur med väkanslutningen och den del av området som löper parallellt med Lars i Knäpplans väg.

Även den norra delen av området kan med befintlig topografi temporärt komma att sköljas över enligt figur. Den ljusblå delen med 1 dm till 3 dm mot de mörkare partierna där det blir ännu djupare. Enligt den förprojektering som utförts avses gatumarken placeras högre än nuvarande marknivåer, och tomter kommer ansluta till gatans marknivå. Diket med sin lågpunkt kommer att sidoförflyttas västerut då väkanslutningen breddas och den i övrigt upphöjda men lutande gatan kommer att rikta ytvattnet nordost åt dikesområdet i stället för in mot kvartersmarken som utsnittet visar.



Utsnitt från markplaneringsplan (förprojekteringsskede). WSP.

Framkomlighet

Det beräknade skyfallet inom planområdet eller runt om denna hindrar inte framkomligheten till blivande fastigheter. Vid ett hundraårsregn med klimatfaktor med nuvarande marknivåer utgör området kring anslutningsläget till Lars i Knäpplans väg som ovan illustrerat ett översvämmat område. Gatunivån kommer vid väkanslutningen anpassas till Lars i Knäpplans befintliga höjdnivå, +15,26. Lokalt blir den nya vägens framtida lågpunkt något lägre. Nivån bedöms översiktligt sammanfalla med karteringens redovisade översvämningsnivå på 1-3 dm i anslutning till den del som översvämmas minst (1 dm). Vid ett sådant tillfälle som beskrivs i Skyfallskarteringen är framkomligheten i den västra delen av anslutningen samt parallellgatan tillräcklig, 1-2 dm är farbart även för mindre personbilar, därtill finns ytterligare en anslutningsväg till området från väg 195; den privata vägen, Kärplan S:4, som enligt karteringen inte översvämmas med nivåer över 1dm.

Reglering utanför plan- och bygglagen

Fuktkapitlet i Boverkets Byggregler (BBR 2011:6) reglerar vid byggnation att lutningar inom tomtytan ska utföras så att byggnad inte ska skadas av fukt, samt innehåller en allmän rekommendation om att fuktkänsliga delar av fasaden bör placeras minst 20 cm över markytan.

Slutsats

De avskärande diken som reglerats på plankartan kommer tillsammans med kompletterande dike utmed Knäpplan S:4 att ändra flödesriktningen på det större flödet genom området även om befintlig topografi i övrigt skulle bibehållas. Av det delområde som är beläget parallellt med Lars i Knäpplans väg och som sköljs över i begränsad omfattning vid det östra hörnet, (det mesta här är prickmark som inte får bebyggas) kommer Boverkets byggregler säkerställa att tomtmarken inte lutar inåt byggnaden och att vatten styrs mot gata, detta även utan fastställda bestämmelser avseende höjdsättning.

- Framkomligheten till området och till respektive framtida bostad är godtagbar även utan bestämmelser om höjdsättning på plankartan.
- De riskreducerande åtgärderna som ska utföras i form av diken är tillsammans med Boverkets byggregler tillräckliga för att förhindra översvämning av områdets framtida bebyggelse.
- Ytterligare bestämmelser på plankartan avseende höjdsättning är onödiga.

Geotekniska förhållanden

Planområdet bedöms inte ligga inom riskområde för erosion, skred eller ras. Vidare bedöms planområdet vara lämpligt ur ett geotekniskt perspektiv för att kunna exploatera.

Fornlämningar

L2022:7264 Skärvstenshög bedöms inte längre omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser och L2022:7290 Härd hamnar inom allmän plats, natur och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Vatten och avlopp

Planområdet föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet öster om planområdet

El och tele

Planområdet föreslås anslutas till befintliga el- och teleledningar öster om planområdet

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Räddningstjänsten. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt gällande krav. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Avfallshantering

Avfallshantering föreslås ske med hämtning av avfall på varje enskild tomt/fastighet.

För genomförande av soptömning ska vägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton. Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter. För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på ca 1,5 meter utanför vändytan.

Avfallsutrymmen eller avfallskärl ska placeras så nära sopbilens anföringsplats som möjligt samt inte överstiga 6 meter vid hämtning med baklastande sopbil. Vid hämtning med sidlastande sopbil ska kärlet placeras högst 1,5 meter från platsen där sopbilen stannar

Tekniska infrastruktur

Anslutningar finns för att försörja planområdet med fjärrvärme.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I detta kapitel går det att läsa om de frågor som är av vikt för genomförandet av detaljplanen. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Kapitlet har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandekapitlet förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget medför flertalet konsekvenser för området. Genomförandet av planförslaget medför att jordbruksmark tas i anspråk för bostäder och gator. En lokaliseringsprövning har tagits fram som grundar sig i de dokument som finns och kommer fram till att det allmänna intresset väger tungt och det finns belägg för att ta marken i anspråk.

Inom planområdet finns det inga befintliga byggnader som påverkas, men i direkt anslutning till planområdet påverkas fastigheter genom förändrad utsikt. Försök att bevara detta görs genom gatusträckningar samt höjder och placering av byggnader. Vidare regleras området med utformningsbestämmelser för att skapa en landsbygdskaraktär.

En utredning har tagits fram som visar att det finns möjligheter i och runt om planområdet att hantera de mängder som kan vid ett 100 årsregn på ett tillfredställande sätt. Flera åtgärder kommer användas. Det som direkt säkerställs inom plankartan är allmänna diken för att hantera mängderna och flödesriktningarna. Vidare föreslår den dagvattenutredning som har tagits fram åtgärder vid höjdsättning av vägar och byggnader. Detta regleras inte i plankartan, då genomförandet av detaljplanens diken tillsammans med Boverkets byggregler är tillräckliga för att undvika negativa konsekvenser av ett kraftigt skyfall. Principerna för höjdsättningen ingår dock i detaljprojekteringen som är påbörjad för området.

Gällande trafik så innebär planförslaget att det tillkommer en väganslutning på Lars i Knäppan väg samt det föreslås bli gång- och cykelstråk vid det U-området som finns i östra planområdetskanten.

En utbyggnad av planförslag bedöms ta hänsyn till allmänna intressen, naturvård, naturresurser, hälsa och säkerhet. Vidare görs bedömningen att inga miljö kvalitetsnormer överskrids eller att området påverkas av någon miljöfarlig verksamhet.

Fornlämningen, L2022:7290 Härd, hamnar inom allmän plats, natur och bedöms inte påverkas av planförslaget. Vidare har fornlämning L2022:7264 Skärvstenshög utretts och bedöms inte längre omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser och området som omfattades av den ytan kommer bli kvartermark för bostäder.

För konsekvenser för fastigheter och rättigheter se fastighetskonsekvenstabellen.

Organisatoriska frågor

Hjo kommun ansvarar för planarbetet.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas i ett första skede av Hjo kommun som därefter tar ut planavgifter i samband med bygglov. Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av Hjo kommun.

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen, administration för planens genomförande, fastighetsbildning samt projektering och byggnation av allmänna anläggningar. Försäljning av mark, anslutningsavgifter för vatten- och avlopp enligt gällande taxa.

Avtal

Planområdet som ska bebyggas med bostäder ägs helt av Hjo kommun, förutom en mindre del som ägs av en vägsamfällid. En markanvisning har genomförts och för att genomföra tänkt byggnation av bostäder inom planområdet ska det tecknas ett markanvisningsavtal. Detta följs sedan upp med ett marköverlåtelseavtal. Markanvisningen har tilldelats enligt kommunens riktlinjer för markanvisning.

Tidplan

För detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

Samråd: kvartal 3 2021

Markanvisning kvartal 1 2022

Granskning: kvartal 2 2022

Antagande: kvartal 3 2023

Laga kraft: kvartal 4 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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 den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen.

Kommunen ansvarar för ansökan om erforderlig fastighetsbildning. Se fastighetskonsekvenser i tabellen på nästa sida.

Rättigheter

Servitut 1497-282-4 för utfartsväg kommer upphävas.

Fastighetskonsekvenstabell

<i>Fastighet</i>	<i>Konsekvenser</i>
Del av söder 3:43	<p>Användningen går från oplanerad mark till markanvändningen för gata, natur och bostäder. Nya fastigheter kan avstyckas från söder 3:43 inom planområde. Markanvändning som är inom bostäder bör genom en fastighetsbildning bilda egna fastigheter.</p> <p>Mark som är föreslagen som allmän plats (gata, natur) bör bestå i fastigheten Söder 3:43.</p>
Knäpplan 1:13	<p>Knäpplan S:1 upphävs och anslutning till fastigheten sker via kommunal gata.</p> <p>Hjo kommun kommer att förvärva delar av fastigheten Knäpplan 1:13 för att möjliggöra för ett vägområde och dike</p>
Knäpplan 1:16	<p>Fastigheten har sin tillfartsväg via Hjo Knäpplan s:4 och samfälliden påverkas ej av planförslaget.</p> <p>Hjo kommun kommer att förvärva delar av fastigheten Knäpplan 1:16 för att möjliggöra för ett vägområde</p>
Knäpplan 1:10	<p>Knäpplan 1:10 är delägare i samfälligheten Hjo Knäpplan S:10 (se nedan.) Fastigheten Knäpplan 1:10 är belägen cirka 250 meter öster om planområdet. Fastigheten bedöms inte påverkas av utplåning av samfälliden eftersom fastigheten inte använder samfälliden som tillfartsväg.</p>
Hjo Knäpplan s:1	<p>Knäpplan s:1 utplånas.</p> <p>Kommunen avser förvärva vägområdet för att ha rådighet över samfällidens yta.</p> <p>Samfälliden och befintliga gatan överensstämmer inte, utan gatan ligger väster om samfälliden. Befintlig gata och samfälliden planläggs med gata med kommunalt huvudmannaskap för att möjliggöra allmän gata och bostad på kvartersmark.</p>
Hjo Knäpplan s:4	<p>Påverkas i planförslaget och cirka 30 meter av den östra delen av S:4 kommer tas bort. Den berörda delen ligger genom fastigheterna Söder 3:43 och Knäpplan 1:13.</p>

	Ytan avses för allmänt ändamål regleras in i fastigheten Söder 3:43 och ytan föreslagen för kvartersmark avstyckas till en ny fastighet med yta från fastigheten Söder 3:43.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Medverkande

Samrådshandlingen upprättades av Structor med underlag från Hjo kommun. Efter samrådet har planarbetet utförts av Samhällsbyggnad.