

Samrådsredogörelse för detaljplan för fastighet Del av söder 3:43 (Knäpplan Södra) Hjo kommun, Västra Götalands län

Sammanfattning av planförslaget

Planen syftar till att möjliggöra en vidareutveckling av bostadsbebyggelsen i Knäpplan. Utformningen av detaljplanen syftar till att säkerställa att bebyggelsen tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse i form av siktlinjer och utsiktsförhållande.

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2021-06-28 och 2021-08-20. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har beretts tillfälle för samråd. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt på fysiskt hos Hjo kommun och i Kulturkvarteret samt tillgängligt på kommunens hemsida. Det har även anordnats ett samrådsmöte 2021-08-04 och anteckningar från detta finns i slutet av dokumentet.

Efter samrådet har 12 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Hjo kommun.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Västra Götaland	2021-09-01
2. Lantmäteriet	2021-08-23
3. Avfallshantering Östra Skaraborg	2021-07-28
4. Räddningstjänsten Östra Skaraborg	2021-07-12
5. Samhällsbyggnad	2021-08-20
6. Skanova	2021-07-07
7. Fastighetsägare I	2021-08-04

8. Fastighetsägare 2	2021-08-19
9. Fastighetsägare 3	2021-08-18
10. Hyresgästföreningen Skaraborg	2021-08-06
11. Västtrafik	2021-08-10
12. PostNord	2021-08-17

I. Länsstyrelsen Västra Götaland

Sammanfattning:

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa/Säkerhet

Översvämning/Skyfall. Kommunen beskriver att ett 100-årsregn över området skulle generera mer än dagens dimensionerande 5-årsregn, men att utbyggnad av dagvattenhantering för planområdet gör att översvämning till följd av nederbörd förebyggs.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver utveckla beskrivningen och hanteringen av problematiken kopplat till skyfall. Kommunen bör:

- Tydliggöra vad konsekvenserna blir för planområdet och för områden utanför planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn.
- Särskilt ta hänsyn till eventuell påverkan eller förekomst av ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden.
- Särskilt beakta möjligheten till framkomlighet vid skyfall.
- Beskriva hur eventuella åtgärder som är nödvändiga för att markanvändningen ska bli lämplig ur översvämningssperspektiv säkerställs.

Buller

Länsstyrelsen anser att varje fastighet bedöms kunna anordna en bullerskyddad uteplats som uppfyller gällande riktlinjer om 50 dBA. Kommunen skriver att detta ska säkerställas i bygglovsskedet och kommunen bedömer att det går att uppfylla genom placering och utformning av bostadshus och komplementbyggnad.

Länsstyrelsen anser att en bestämmelse som säkerställer att bullerriktvärdet för uteplats innehålls, ska föras in på plankartan.

Råd enligt 2 kap. PBL och MB

Kulturmiljö

Till bakgrund av att miljön är utpekad som riksintressant både avseende dess höga natur- och kulturvärden kan miljöns höga värden konstateras och Länsstyrelsen ser därmed att landskapsfrågan, även inkluderat kulturmiljö, med fördel bör hanteras aktivt i planbeskrivningen. Detta till bakgrund av det allmänna intresset kulturvärden (PBL 2:6). Exempelvis kring hur bebyggelseområdets utformning, volymer, placering, utformning mm förhåller sig till uttrycken för kulturvärdena i landskapet och vilka konsekvenser det bedöms medföra, samt hur man sökt minimera negativ påverkan och om möjligt förstärkt/kompenserat för befintliga värden.

Naturmiljö

Det är positivt att en yta naturmark avsätts i södra delen av området för att ge en skyddszon till angränsande stig och dike utanför planområdet.

Förhållande till ÖP

I översiktsplanen är aktuellt planområde utpekad som strategiskt utvecklingsområde. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning krävs inom området.

Kommunen framför att området ligger inom geografiskt utpekad riksintresse enligt 4 kap MB med hänsyn till stora natur- och kulturvärden. Kommunen hänvisar till undantagen i miljöbalken och att denna hänsynen utifrån påtaglig skada inte behöver praktiseras vid exempelvis utveckling av befintlig tätort.

Biotopskydd

I anslutning till jordbruksmark är vissa biotoper skyddade enligt det generella biotopskyddet (7 kap 11 § miljöbalken), bl.a. stenmurar och småvatten så som t.ex. öppna diken. Det saknas såvitt länsstyrelsen kan se uppgifter om kommunen har genomfört någon inventering av eventuella biotopskyddade miljöer i den jordbruksmark som tas i anspråk av planen. Finns det inga biotopskyddade miljöer bör detta tydligt framgå av planbeskrivningen.

Jordbruksmark

I planförslaget resonerar kommunen i allmänna ordalag om brukningsvärd jordbruksmark och väsentligt samhällsintresse, utifrån 3 kap. 4 § miljöbalken. Möjligen kan kommunen ytterligare förtydliga sitt ställningstagande om aktuell mark i denna plan anses vara brukningsvärd jordbruksmark, samt om den planerade bebyggelsen är ett väsentligt samhällsintresse. Kommunen hänvisar även till gällande översiktsplan från 2010 som aktualitetsförklarades 2017, där aktuellt område finns utpekad för bebyggelse och bostäder.

Utifrån resonemang kring brukningsvärd jordbruksmark, väsentligt samhällsintresse samt fördelarna

med att bygga nära befintlig infrastruktur och service anser kommunen att planen är förenlig med bestämmelserna i bland annat miljöbalkens 3 kapitel.

Som kommunen själv skriver så får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Hur kan kommunen veta att behovet inte kan tillgodoses genom att ta annan mark tas i anspråk, om kommunen inte jämfört och redovisat den aktuella marken med andra lokaliseringar?

En sådan lokaliseringsutredning, där kommunen redovisar alternativa utbyggnadsområden samt belyser konsekvenserna från allmän synpunkt av de olika alternativen, kan hjälpa kommunen vid en eventuell överklagan av detaljplanen. Då har kommunen fullt ut utrett de frågor som lagen kräver i 3 kap 4 § miljöbalken.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

- Planhandlingarna kompletteras med information gällande skyfall.
- Planhandlingarna kompletteras med bullerbestämmelser.
- Gällande kulturmiljön kompletteras planhandlingarna med bestämmelser som anpassar bebyggelsen till byggnationen i omnejd.
- Hjo kommun gör bedömningen att en arkeologisk utredning inte behövs.
- Planhandlingarna kompletteras med en inventering om det finns någon biotopsskyddad miljö.
- Planhandlingarna kompletteras med en lokaliseringsutredning.

2. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Handläggning enligt vilken lagstiftning/Lydelse

I listan med planbestämmelser används h1-h5 för att beteckna höjd på byggnadsverk och o1-o2 för att beteckna takvinkel. Enligt boverkets planbestämmelsekatalog tillkom dessa betecknings i samband med lagändringen den 1 oktober 2020. I planbeskrivningen på s. 3 framgår att planen ska tolkas enligt lydelse "efter januari 2015". Detta bör ändras så att beteckningarna i plankartan stämmer överens med rätt lydelse av PBL.

Fastighetsförteckning

I fastighetsförteckningen under deläggande fastigheter i Knäpplan s:1, saknas Knäpplan 1:10 som delägare vilket anges i fastighetsregistret. Det bör kompletteras.

Grundkarta

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Utnyttjandegrad ej relaterat till särskilt område

I listan med planbestämmelser finns bestämmelse e1 – Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean. Det som dock inte finns angivet är till vilket område bestämmelsen ska relateras, exempelvis per användningsområde. Detta bör tydligt framgå enligt Boverkets rekommendation.

Observera att om inget område anges som bestämmelsen ska relateras till, kommer bestämmelsen relateras till egenskapsområdet. Det innebär att andra egenskaper såsom prickmark inte omfattas av bestämmelsen.

Kommentar

- Planbestämmelserna h1-h5 och o1-o2 justeras efter korrekt lydelse av PBL.
- Fastighetsförteckningen justeras och fastigheten Knäpplan 1:10 läggs till som delägande fastighet av Knäpplan S:1
- Grundkartan kompletteras med samtliga krav.
- Bestämmelsen "e1 – Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean." justeras och relateras till markanvändning.

3. Avfallshantering Östra Skaraborg

Sammanfattning:

Gällande framkomlighet för sophämtning för ovanstående vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i renhållningsföreskrifterna.

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.

Säkerheten vid hämtning är ytterst viktigt och backning med hämtningsfordon ska inte förekomma.

Vi vill också framföra att enligt lag ska förpackningar sorteras ut för återvinning. Förpackningar får inte läggas i kärl avsedda för restavfall.

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 kärlen placeras högs 1,5 meter från platsen där sop-bilen stannar

Kommentar

Hjo kommun gör bedömningen att planförslaget följer dessa riktlinjer i nuvarande skick.

4. Räddningstjänsten Östra Skaraborg

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

- Räddningstjänsten åtkomlighet med räddningsfordon i området ska säkerställas.
- Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens rekommendationer för detta.

Räddningstjänstens rekommendationer ”Brandvattenförsörjning från brandposter”.

Kommentar

Hjo kommun gör bedömningen att planförslaget följer dessa riktlinjer i nuvarande skick.

5. Samhällsbyggnad, Hjo kommun

Sammanfattning:

- Områdets utbredning i väster: går det att förlänga gatan och anlägga ytterligare en tomt och spegelvända vändplanen hur kommer nästa kvarter att se ut?
- Området korsas av två dagvattenstammar behöver utredas hur de tas omhand.
- På tomt vid vändplan behöver U-område skapas för ledningar alt. i grönområde och via samfällid yta.
- GC väg behöver utgå från vändplan och över Orkestervägen i handling benämnd stig.
- GC överfart behöver skapas mitt för lokalgatan mot Orkestervägen (ej inom planområdet)
- Säkerställa att fastigheter vid vändplan kan få angöring mot gata (skafttomt)

Kommentar

Noterat. Synpunkter har diskuterats internt och implementeras i planhandlingarna.

6. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Noterat. Bedömningen är att planförslaget säkerställer dessa ledningar i nuvarande skick.

7. Fastighetsägare I

Fastighetsägare I tycker förslaget till detaljplanen är väl utfört och genomarbetat.

Detaljer som fastighetsägare I är extra nöjda med och gärna ser att de ej ändras längre fram i processen är:

- Begränsningen av nockhöjden till 5,5 meter på tomterna mellan Orkestervägen och Knäpplan gård.
- Att husen förläggs i öst-västlig riktning.

Fastighetsägare I lämnar en synpunkt angående den tilltänkta utfarten som är tänkt att ansluta den nya lokalgatan till Orkestervägen. Fastigheten som ägs av Fastighetsägare I har stora glaspartier mot väster och ligger ca. 2 meter lägre än Orkestervägen vilket skulle resultera i att bilar, även med halvljus, bländar rakt in i huset. Fastighetsägare I önskar om möjligt att detta slopas och ett finner en alternativ lösning på problemet.

Kommentar

Plankartan revideras och en vägslinga arbetas in.

8. Fastighetsägare 2

Vi anser att nuvarande förslag på detaljplan tar hänsyn till de synpunkter som tidigare har framförts och diskuterats så som;

- Nockhöjd (5,5 m över nollplan öster om tillfartsgatan)
- Siktlinjer för befintliga fastigheter
- Naturmark i planområdets södra del

Förslaget gör att man beaktar nuvarande boende- och kulturmiljö, som till för ett fåtal år sedan

varit ett utpräglat odlingslandskap med lantgårdar och fri sikt över Vättern och Östergötland och på så sätt skapar förutsättningar för att tillkommande bebyggelse ska smälta in i landskapsbilden och skapa balans mot nuvarande fastigheter.

Man följer även en skrivelse i Översiktsplan 2010 för Hjo kommun, citat:

”Riktlinjer Naturmiljö”

- Anläggningar och ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till naturvärdena och landskapsbilden.
- Stadens och landsbygdens kultur och kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer ska skyddas och vårdas
- Även vid nybyggnation och vidareutveckling på landsbygden ska ortens eller platsens historia och karaktär beaktas. Hänsyn ska tas till det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i all samhällsplanering i Hjo kommun.
- Det är av största vikt att ny-, om- och tillbyggnation anpassas till omgivande bebyggelse och miljö.” slut citat.

Vi yrkar på att:

- Ha fortsatt dialog under pågående process angående samfällid väg till Knäpplan 1:9
- Lars i Knäpplans väg byggs färdig (anslutning till Falköpingsvägen) i samband med att området exploateras för att hantera den ökande trafikmängden.
- Takvinklar anpassas med en estetisk tilltalande utformning så att de harmonierar med befintlig bebyggelse
- Placera byggnaderna på tomterna i öst västlig riktning

Kommentar

Noterat.

- Gällande Lars i knäpplans väganslutning mot Falköpingsvägen är det arbetet igångsatt. Bedömningen är att den detaljplanen kommer antas efter denna planprocess.
- Dialog med ägare av samfällda vägen är inledd.
- Utformningsbestämmelser har lagts till efter samrådet för att anpassas till bebyggelsen i omnejd.

9. Fastighetsägare 3

På samrådsmötet 2021-08-04 framkom att det finns intresse av att få markanvisning på detaljplanen.

Vi anser att endast delar av detaljplanen bör markanvisas (norra delen) så att presumtiva köpare får en ökad valmöjlighet för att fritt kunna välja vilket hus och hur de vill bygga, enligt kommande specifikation för detaljplanen. Möjlighet till ett mer varierat, ej så stereotyp område, ökar vilket vi anser ger bättre förutsättningar för att det nya området ska smälta in med befintlig bebyggelse.

Kommentar

Markanvisning har inledds och grundtanken är att till granskning, nästa steg i processen, ska ett

markanvisningsavtal vara påskrivet med en exploatör och kunna vara med och påverka utformningen av norra delen. Vidare ska södra delen säljas som villatomter.

10. Hyresgästföreningen Skaraborg

Hyresgästföreningen Skaraborg ser positivt på att kommunen vill vidareutveckla bostadsbebyggelsen i Hjo.

Något som är viktigt är förstås närhet till kommunikationer, t.ex. kollektivtrafik. I detaljplanen nämns förslag på ett kollektivtrafikstråk vid förskolan, vilket skulle vara positivt ur dubbel bemärkelse;

- Dels möjliggöra de som ska till förskolan enklare ska kunna använda sig av kollektivtrafiken
- Dels möjliggöra för boende i närheten att enklare kunna ta sig vidare till t.ex. Skövde med hjälp av kollektivtrafiken

I övrigt har Hyresgästföreningen Skaraborg inga andra synpunkter.

Kommentar

Noterat

11. Västtrafik

Sammanfattning:

Västtrafik ser positivt på att ett ökat befolkningsunderlag i Hjo tätort möjliggörs, då det kan bidra till ett ökat underlag för kollektivtrafiken, även om den aktuella planen i sig inte påverkar förutsättningarna för kollektivtrafiken nämnvärt.

Boende i Hjo tätort har relativt korta avstånd mellan bostäder och målpunkter i staden och då är gång och cykel ett hållbart sätt att förflytta sig inom tätorten. Det förutsätter ett väl utbyggt gång och cykelvägnät, som på ett tryggt och trafiksäkert sätt knyter samman bostadsområden med skolor, arbetsplatser och andra målpunkter i staden.

Kollektivtrafiken spelar en viktig 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. För det aktuella planområdet är det därför i huvudsak bra gång- och cykelförbindelser till Hjo busstation, eller annan hållplats på Skövdevägen som trafikerar av linje mellan Hjo och Skövde, som är viktigt.

Det finns idag även annan busstrafik inom kommunen, och även till Tidaholm, men den busstrafiken är mer begränsad till några turer per dag.

Det finns inte längre bussförbindelser direkt mellan Hjo och Tibro, så texten om kollektivtrafik i planbeskrivningen behöver justeras något. Kollektivtrafiken mellan Hjo och Tidaholm är ett kommunalt tillköp finansierat av Tidaholms kommun, så dess existens är beroende av Tidaholms vilja att fortsätta med tillköpet.

Resandet med den kollektivtrafik som körs enbart inom Hjo tätort är väldigt lågt.

Det pågår just nu en förstudie inför upphandling av kollektivtrafiken i Skaraborg till juni 2024. I samband med detta ses även eventuella utbuds- och körvägsförändringar över. Förstudien görs i dialog med Hjo kommun.

I Hjo tätort finns även kollektivtrafik i form av Flextrafik, för de som har ett färdtjänstillstånd eller är minst 75 år. Flextrafik innebär att man kan förbeställa resa mellan två adresser inom tätorten inom bestämda tidsintervall måndag - söndag. Flextrafik är ett kommunalt tillköp. Detta gör det möjligt för de som kan ha svårt att gå eller cykla att ändå resa hållbart inom tätorten.

Kommentar

Noterat. Planbeskrivningen justeras.

12. PostNord

Sammanfattning:

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar

Noterat

Sammanfattning samrådsmöte 2021-08-04

På samrådsmötet närvarade ca 8 personer. Utöver detta deltog Charlotte Paulsson, stadsarkitekt och Patrik Igelström, planarkitekt.

Sammanfattningsvis framfördes följande synpunkter under samrådsmötet:

- Synpunkter på kring cykelbanan och hur den ska placeras. Den framkommer från en deltagare att den bör läggas på norra sidan av Lars i Knäpplans väg.
- Synpunkt gällande illustrationen som finns i planhandlingarna. Det finns fastighet som inte kan nås via en väg. Charlotte förklarar att illustrationer inte är juridiskt bindande och detta är bara ett slarvfel.
- Synpunkt gällande ljuskäglor från fordon som åker i det aktuella planområdet kommer bläda

och avge ljuskäglor i husen kring potatisringen. Charlotte medger att detta inte har utretts, men kommer vara det till granskningen.

- En sakägare kommenterar att förslaget ser bättre ut och tycker det är bra att naturmarken finns i södra delen av planförslaget. Detta gör att befintliga granar som finns där kan bevaras. Dessa granar ska mätas in till granskningen för att konstatera vilken fastighet de står på. Vidare uppmärksammar sakägaren att infartsvägen som i dag är enskild är utpekad i planförslaget som infartsväg till de eventuella nya bostäderna också. Charlotte påpekar att detta måste diskuteras hur detta ska lösas juridiskt, om till exempel kommunen ska köpa den delen av fastigheten.

Förslag till revidering av detaljplan för fastighet Del av söder 3:43 (Knäpplan södra) Hjo kommun, Västra Götalands län.

Hjo kommun har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar:

- Plankarta revideras och vägstrukturen görs om till en vägslinga.
- Planhandlingarna kompletteras med information gällande skyfall, kulturmiljön och bullerbestämmelser. Vidare kompletteras även handlingarna med en lokaliseringssprövning. Bestämmelser justeras efter korrekt lydelse av PBL samt justeras el efter Lantmäteriets förslag.
- Fastighetsförteckning kompletteras med fastigheten Knäpplan 1:10 som delägande fastighet av Knäpplan S:1 och grundkartan kompletteras med samtliga krav.

Samrådsredogörelsen har upprättats av Hjo kommun

Patrik Igelström

Planarkitekt