



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Kv Yxan m. fl

Norra industriområdet, Hjo tätort, Hjo Kommun, Västra götlands län

Antagandehandling 2024-05-15

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

Diarienummer	2024-012
Planens beteckning	D232
Påbörjad	2024-02-27
Antagen av BN	2024-05-21
Laga kraft	2024-06-13
Genomförandetid	Fem år



Innehåll

1	Planändringens syfte	3	4.5 Miljö.....	10
1.1	Syfte.....	3	4.6 Hälsa och säkerhet.....	11
2	Beskrivning av planändringen.....	4	4.7 Teknik.....	12
2.1	Planändringens omfattning.....	4	4.8 Trafik.....	12
2.2	Genomförandetid.....	5	4.9 Markägoförhållanden.....	12
2.3	Varför ändring av detaljplan valts.....	5	5	Konsekvenser.....13
2.4	Planhandlingar.....	6	5.1 Fastigheter och rättigheter.....	13
2.5	Övriga kommunala underlag.....	6	5.2 Miljö.....	13
2.6	Planprocessen och kommunala beslut.....	6	5.3 Miljökvalitetsnormer.....	13
3	Motiv till planändringens regleringar.....	8	5.4 Hälsa och säkerhet.....	13
3.1	Motiv till regleringar.....	8	5.5 Trafik.....	13
4	Planeringsförutsättningar.....	10	6	Genomförandefrågor.....15
4.1	Kommunala.....	10	6.1 Fastighetsrättsliga frågor.....	15
4.2	Riksintressen.....	10	6.2 Tekniska frågor.....	16
4.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	10	6.3 Ekonomiska frågor.....	16
4.4	Miljökvalitetsnormer.....	10	6.4 Organisatoriska frågor.....	17
			7	Medverkande.....18

I Planändringens syfte

I.1 Syfte

Syftet med planändringen är att ändra markanvändningen för en mindre del av Silogatan som idag utgörs av allmän platsmark för lokalgata till kvartersmark för industri. Med denna åtgärd blir det möjligt för fastighetsägaren till Yxan 9, 10, 11 samt Hovtången 7 som ingår i samma verksamhet att efter köp av markområdet hägna in detta på sådant sätt att bättre säkerhet samt intern rangerbarhet och logistik kan åstadkommas.

I kommunens syfte med planändringen ingår även att ledningsrätter för befintliga allmänna ledningar på kvartersmark ska kunna säkerställas. Av denna anledning ingår även ett delområde söder om kvarteret Yxan i planändringen.

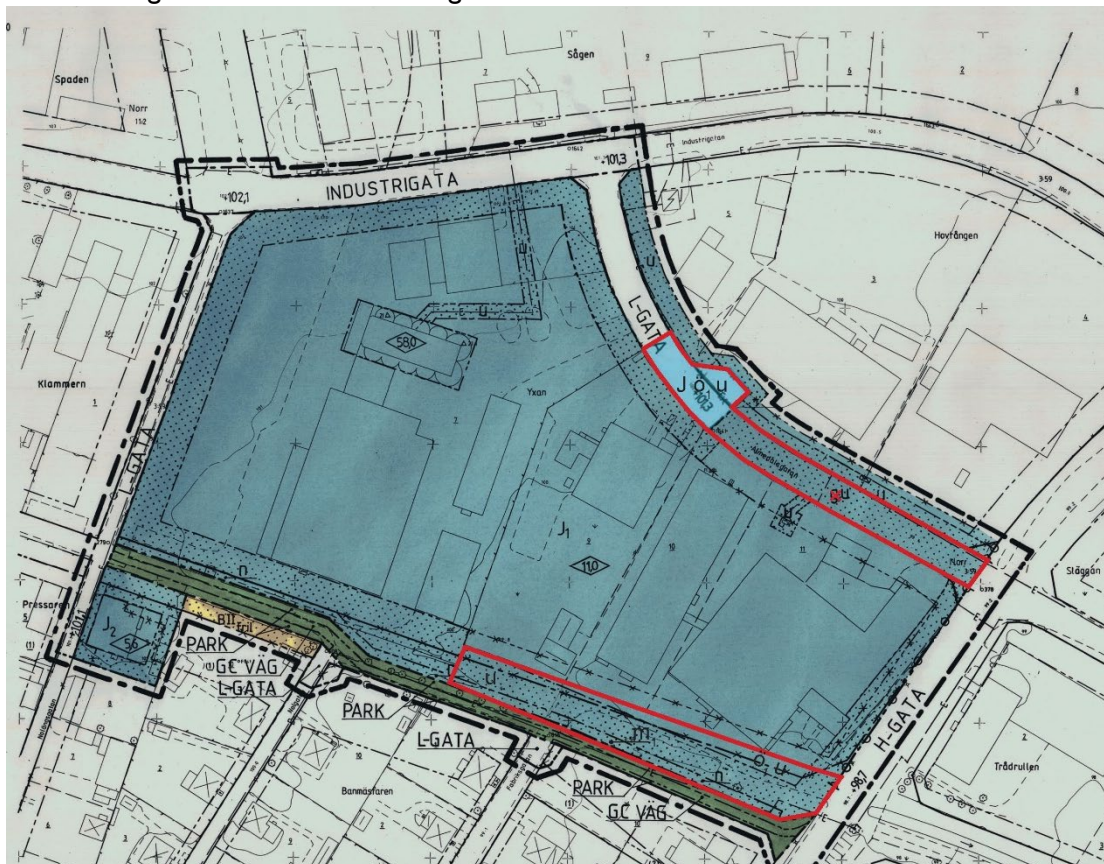
2 Beskrivning av planändringen

2.1 Planändringens omfattning

Området för planändringen är belägen i norra industriområdet.



Ändringen berör den allmänna platsmarken för lokalgata med ändrad användning, samt även egenskapsområde inom kvartersmark för industri, där planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i samband med ändringen föreslås utgå. Därtill ingår delområde i söder mot banvallen, där egenskapsområde inom industriområde justeras för att säkra ledningsrätt för allmänna ledningar.



Områdena för ändring utgör tillsammans cirka 3000 m².

Allmän platsmark inom det norra ändringsområdet för vändplanen utgår. Detta är möjligt då den äldre vägsträckningen sedan tidigare stängts för genomfartstrafik, samt att samtliga fastigheter som vägen inom ändringsområdet ansluter till ingår i samma verksamhet som nås från Sveavägen öster om kvarteret. Åtkomsten till Yxan 7 samt Hovtången 5 är fortfarande möjlig inom det som kvarstår som lokalgata i ursprungsplanen. För dessa fastigheter finns även åtkomst från det omkringliggande gatunätet. Vägbredden på Silogatan är 12 meter. Då det råder goda siktförhållanden och möjlighet finns till vändning och rundkörning på kvartersmark inom Yxan 7 respektive Hovtången 3, bedömer kommunen att det inte behövs någon vändplan. Inom ändringsområdet för vändplanen tillkommer kvartersmark för industri. Denna får dock inte bebyggas utan ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Söder om Yxan 9, 10 och 11 säkerställs ledningsrätt med tillkommande u-områdesbestämmelse samt något ytterligare begränsning av mark som inte får bebyggas. Dessutom ges möjlighet att vid behov komplettera med plank i tomtgränsen mot kommunens mark.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen för Kv Yxan m.fl gick ut 1999-06-26. Genomförandetiden för den aktuella ändringen är fem år.

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 föreslagna ändringsområden, samt då den ursprungliga detaljplanens konsekvenser inte behöver bedömas på nytt – ingen förändring avseende den huvudsakliga markanvändningen sker - finner kommunen det lämpligt att ändring av detaljplan utförs istället för upprättande av en helt ny plan.

Silogatan – tidigare del av Almedalsgatan, utgjorde innan planens genomförande förbindelse mellan Karlsborgsgatan och Industrigatan och belastade bostadsområdet väster om Karlsborgsgatan med tung trafik. Successivt ändrades trafikföringen. Först hade Almedalsgatan stängts av vid kvarteret Släggan. Fortsatt trafikproblem på den kvarvarande Almedalsgatan kvarstod. Gatan belastades förmodligen av såväl genomfartstrafik, som intern industritrafik. Viljan att bygga bort denna med ytterligare en avstängning sammanföll inför det tidigare planarbetet med industrins önskemål om att växa inom kvarteret. Den tidigare Almedalsgatan stängdes därmed av vid två tillfällen och kom att delas i tre delar. Österut, vid kvarteret Släggan och västerut mot kvarteret Yxan i samband med detaljplanens genomförande. Den västra delen som återstod av Almedalsvägen fick namnet Silogatan, och den östra delen omvandlades till del av Redarvägen.

Den gällande detaljplanen för Kv Yxan hade när den upprättades 1988 som syfte

- 1) Att möjliggöra utbyggnader för Stenestams Industri AB (Yxan 10 och 11) utanför nuvarande kvartersmark.
- 2) Att möjliggöra ett gång- och cykelstråk på den f d banvallen
- 3) Att förbättra trafiksituationen i området.

Den gällande detaljplanen har genomförts utom en del mindre markregleringar.

2.4 Planhandlingar

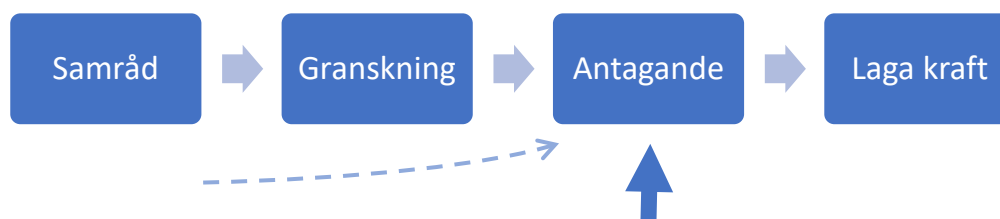
Denna planbeskrivning
Plankarta med redovisad ändring
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Fastighetsförteckning

2.5 Övriga kommunala underlag

Gällande detaljplan för Kv Yxan m.fl (D79)
Hjo kommuns översiktsplan, antagandehandling oktober 2010

2.6 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 samrådskretsen inte motsätter sig planändringen. För att försöka korta planprocessens tidplan föreslås sker planprocessen med ett begränsat standardförfarande.

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 2024-02-27 att uppdra åt plan- och byggenheten att upprätta samrådshandlingar för ändring av gällande detaljplan för Kv. Yxan m.fl.

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.

3.1.1 Planbestämmelser som utgår

L-GATA - Lokalgata: Markanvändningen utgår inom ändringsområdet för att kommunen ska kunna möjliggöra en försäljning. Åtkomsten till Yxan 7 och Hovtången 5 från lokalgatan (Silogatan) utanför ändringsområdet kvarstår.

g – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Egenskapsbestämmelsen utgår för hela planområdet då behovet av gemensamhetsanläggningen (Yxan GA:1) har upphört. Gemensamhetsanläggningens syfte var att ingående delägarna skulle kunna använda g-området för in- och utfart, lastning och lossning. De fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen är Yxan 9, 10, 11 och nuvarande Hovtången 6 och 7 (tidigare 3 och 4). Yxan 9, 10 och 11 har i nuläget samma ägare, och avses byggas samman. Även Hovtången 7 har samma ägare och ingår i samma verksamhet. Hela verksamheten avses nås från Sveavägen i befintliga in- och utfartslägen. Hovtången 6 som ägs av Jacquet Sverige med verksamhet inom hantering av rostfritt stål, bedöms ej heller vara beroende av gemensamhetsanläggningen och har angränsningsmöjlighet från både Sveavägen och Industrigatan.

3.1.2 Tillkommande planbestämmelser - Användning av kvartersmark

J – Industri: Markanvändningen inom ändringsområdet kring befintlig vändplan ansluter till den omgivande markanvändningen. Verksamheten på plats har vuxit och bedrivs inom de angränsande fastigheterna och flera byggnader har och kommer byggas samman över fastighetsgräns. För att förbättra säkerhetsförhållandena och logistiken inom industriområdet avses ändringsområdet regleras från kommunal mark till att ingå i industriverksamheten.

3.1.3 Tillkommande planbestämmelser - Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

ö₁ - Marken får inte förses med byggnad:

För delområde med befintlig vändplan som tidigare beskrivits innehåller den före detta gatumarken allmänna underjordiska ledningar och ska därför inte bebyggas. Ett av de viktigare skälen för att tillskapa

planändringen är att åstadkomma erforderliga friytor för interna transporter, och en rationell in- och utlastningssituation – ytterligare byggrätt inom delområdet har ej efterfrågats.

För markerat egenskapsområde i södra delen av Yxan 10 och 11 förses denna med bestämmelsen o_1 för att tydliggöra att området inte är lämpligt att bebygga med hänsyn till befintliga underjordiska allmänna ledningar.

u – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar:

Allmänna underjordiska ledningar för vatten, avlopp och dagvatten följer Silogatan. Möjlighet till ledningsrätt på kvartersmark finns i gällande detaljplan säkerställd med u-område för allmänna underjordiska ledningar. Ledningsrätt har enbart bildats för den del som ligger inom Hovtången 6 och 7 och inte för den del som ligger i Silogatans förlängning på nuvarande kvartersmark i Yxan 10 och 11. U-områdesbestämmelsen föreslås förläggas inom ändringsområdet som ändras från allmän platsmark (och allmänt huvudmannaskap) till att bli kvartersmark för industri. Markområdet behöver därmed få ett förstärkt skydd vad gäller möjligheterna till åtkomst för underhålls- och reparationsarbete.

Även för det allmänna underjordiska ledningsstråket söder om Yxan 9, 10 och 11 som saknat ledningsrätt behöver detta säkerställas med tillkommande u-områdesbestämmelse.

m_1 – Plank med en högsta höjd på 2 m får uppföras.:

Den gällande detaljplanen för kvarteret Yxan m.fl. anger för prickmark att marken får inte bebyggas. För vid behov kunna medge bygglov för plank till skydd mot störningar exempelvis buller, införs denna bestämmelse.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunala

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

4.1.1 Planbesked

Byggnadsnämnden beslöt 2024-02-27 §17 att ge positivt planbesked till Carpmans fastigheter efter intressentens ansökan om att få till stånd en ändring av gällande detaljplan.

4.2 Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8§ och 4 kap. Miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintressen 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. Ändringsområdet omfattas av riksintresseanspråk för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (Vättern). Inom området skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av lämpligheten av ett exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Då den begränsade planändringen ingår i ett större industriområde och Silogatan redan idag saknar genomfartsmöjligheter bedömer kommunen att planändringen inte berör riksintresset.

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planändringen berör inte tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken

4.4 Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer utifrån föreskrifter i 5 kap. Miljöbalken följas vid planläggning.

4.4.1 Luft

Luft i väst genomför årliga mätningar av luftkvalitén i alla kommuner i Västra götaland län utanför Göteborgsregionen. Den senaste beskrivningen av luftkvalitén för Hjo kommun (2020-06-30) visar att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids. Aktuellt planeringsförslag bedöms inte medföra risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

4.4.2 Vatten

Ändringsområdet ingår inom område för Karlsborg-S Fågelås grundvattenförekomst. Statusklassningen för grundvattenförekomst är god för gällande såväl kemisk som kvantitativ status. Påverkanskällor som bedöms ha betydande påverkan på grundvattenförekomsten är förorenade områden samt jordbruk. Planändringen bedöms inte påverka möjligheten för berörda vattenförekomster att uppnå miljökvalitetsnormerna.

4.4.3 Buller

Miljökvalitetsnormerna för buller berörs inte av planändringen.

4.5 Miljö

Planområdet ligger i de nordöstra delarna av Hjo tätort och är en del av Hjo norra industriområde. Inom industriområdet finns industri- och verksamhetsbyggnader med

tillhörande ytor. I intilliggande fastigheten Yxan 7 ligger silobyggnaden. Den aktuella planändringen är begränsad och berör ingen mark som kan exploateras. Den förändring som avses bedöms ej ha effekter på miljö, natur, avfallshantering, dagvattenhantering, kulturmiljö. Något behov av geoteknisk utredning finns ej heller.

4.6 Hälsa och säkerhet

Gruppen hälsa och säkerhet avser sådana planeringsförutsättningar som rör risker för människors hälsa och säkerhet. De aspekter som rör förändringens påverkan på människors hälsa och säkerhet är mycket begränsade i förhållande till nuläget.

4.6.1 Omgivningsbuller

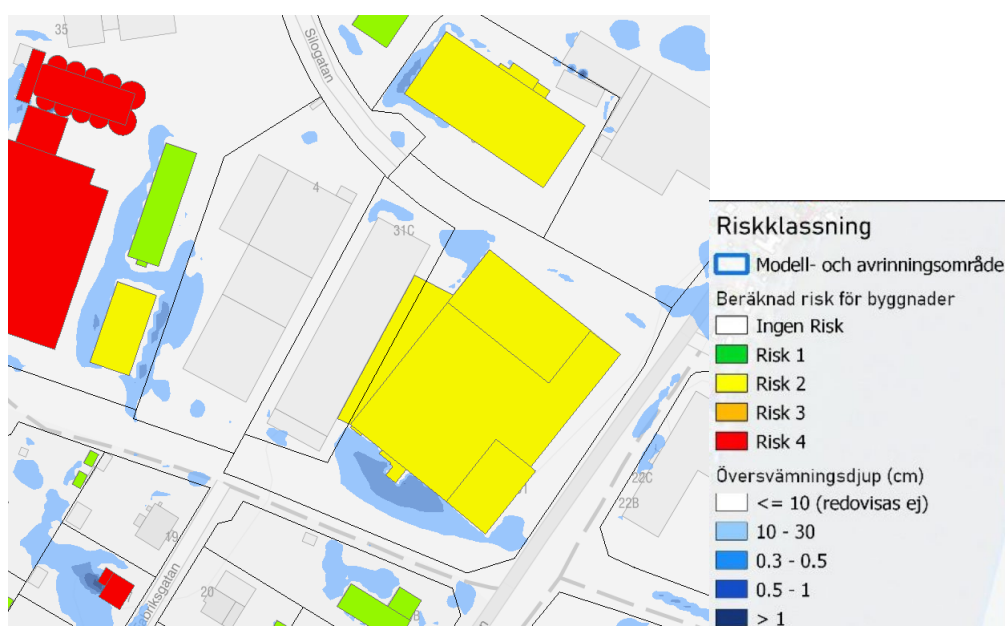
Planändringen bedöms inte ge upphov till ökning av omgivningsbuller i området.

4.6.2 Risk för olyckor

Planändringen innebär att trafik som tidigare belastat Silogatan för angöring till Yxan 9 kommer att försvinna och istället kommer trafikmängden som angör från Sveavägen utökas något. In- och utfartslägena mot Sveavägen är etablerade sedan tidigare och den något ökade transportmängden bedöms inte innebära någon utökad risk för trafikolyckor på Sveavägen. Gång- och cykelväg finns på Sveavägens östra sida, och påverkas inte av fler transportrörelser vid in- och utfartslägena på den västra sidan av gatan.

4.6.3 Risk för översvämning

Kommunen har låtit utföra en skyfallskartering i arbetet med en ny översiktsplan. Flera av byggnaderna i närområdet riskerar stående vatten vid sina fasader vid kraftiga skyfall (100-årsregn med klimatfaktor). Planändringsområdet i norr omfattar ett litet område som utgör lågpunkt vid dagvattenbrunn ett sådant ställe där vatten lokalt kan bli stående upp till 3 dm. Denna nivå är möjlig att korsa för avsedd fordonstrafik (främst lastbilar). Ändringsområdet i söder ligger mestadels utanför de område som svämvas över vid kraftiga skyfall. Även här klarar avsedd fordonstrafik av korsa de ytor som översvämmas. Planändringen har inga effekter på rådande situation och risken för översvämning för intilliggande bebyggelse eller svårigheter att angöra dessa. Det är ändå lämpligt att fastighetsägare ser över befintliga marklutningar där vatten riskerar att bli stående mot fasad, för att undvika framtida skada.



4.7 Teknik

Silogatan utgör stamledningsstråk för kommunala allmänna ledningar. I södra delen av planområdet utmed banvallen finns också allmänna ledningar för dagvatten inom kvartersmark. Vardera fastighet har egna anslutningspunkter. För kommunens ledningsnät gäller allmänna bestämmelser för användande av Hjo kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA) och denna styr också vad som händer med anslutningspunkter vid sammanslagning av fastigheter. Som tidigare beskrivits saknar kommunen ledningsrätt för delar av anläggningarna.

Hjo energi förser området med el, fjärrvärme och fiber. Ledningsstråken följer i stort sett kommunens övriga stråk.

4.8 Trafik

Angöring till Hovtången 6 och 7 samt Yxan 10 och 11 sker från Sveavägen. Yxan 7, 9 och Hovtången 5 angörs i befintlig situation från Silogatan som ansluter till Industrigatan.

4.9 Markägoförhållanden

Silogatan ingår i den kommunala fastigheten Norr 3:53. Kommunen äger även Hovtången 1 som innehåller transformatorstationsbyggnad. Yxan 9, 10 och 11 samt Hovtången 5 och 7 ägs av intressenten Carpmans fastigheter. Av dessa hyrs Hovtången 5 ut och ingår inte i den samlade verksamheten som övriga. Yxan 7 respektive Hovtången 6 har andra ägare, Wätternära fastigheter 75 AB respektive Jacquet Sverige AB.



5 Konsekvenser

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens konsekvenser. Konsekvenserna kan redovisas i ett eget avsnitt av planbeskrivningen eller i anslutning till en viss fråga. Till detta tema hör framför allt konsekvenser som beskrivits i ett eget avsnitt.

5.1 Fastigheter och rättigheter

Fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs i genomförandedelen. Det gäller även kommunens behov av ledningsrätter. Konsekvensen av att lägga till u-område/ö-område i södra delen av Yxan 10 och 11 berör dessa fastigheter med minskad byggrätt i begränsad omfattning, då det är olämpligt att bygga ovanför befintliga ledningsstråk. Intressentens behov av att bygga ihop Yxan 9 och 10 samt etablera en ny lastkaj på Yxan 9 berörs inte av den tillkommande begränsningen som planändringen innebär.

5.2 Miljö

5.2.1 Miljöbedömning

För att avgöra om planändringen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har en undersökning enligt 4 kap. 34§ Plan- och bygglagen och 6 kap. 6§ Miljöbalken genomförts. Ett beslut om planförslagets miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6 kap 7§ fattas i samband med att planändringen antas.

5.2.2 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen gör med stöd i ovanstående undersökning bedömningen att området ur allmän synpunkt är lämplig för den användning som anges i förslaget till planändring och att ett genomförande av denna ändring inte innebär betydande miljöpåverkan. Den checklista som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan bifogas som bilaga.

5.3 Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer påverkas av planändringen

5.4 Hälsa och säkerhet

Planändringen och dess genomförande medför inga konsekvenser för människors hälsa och säkerhet.

5.5 Trafik

Planändringen innebär att trafik som tidigare belastat Silogatan för angöring till Yxan 9 kommer att försvinna. Trafikmängden som angör från Sveavägen bedöms i stället öka i begränsad omfattning. In- och utfartslägena mot Sveavägen är etablerade sedan tidigare.

5.5.1 Motortrafik

Planändringen får positiva konsekvenser för verksamheten inom Yxan 9, 10, 11 och Hovtången 7 som får möjlighet att skapa ett bättre trafikflöde. Till övriga fastigheter blir trafikföringen oförändrad.

5.5.2 Avfall

Då Silogatans befintliga vändplats ska tas bort förordas för de anslutande fastigheterna att vändning för sophämtning sker på kvartersmark på likartat sätt som för den befintliga

situationen. Vad gäller sophämtning ska reglerna i avfallsföreskrifterna eftersträvas:

- Behållare ska placeras så att hämtning kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt. Är där trottoar ska den vara sänkt vid hämtningsplatsen.
- Transportvägen 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.
- Säkerheten vid hämtning är ytterst viktig. Därför ska placeringen vara sådan att backning, utöver normalt vändning- och tömningsarbete, inte behöver ske.
- För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på cirka 1,5 meter utanför vändytan.
- Vändning kan också ske i en T-korsning. Lämplighetsbedömning görs av kommunalförbundet i varje enskilt fall.

Vad gäller återvändsgata planeras ingen ny vändplats. Vändning eller rundkörning är möjlig på både Hovtången 5 och Yxan 7 (Silofastigheten) och god uppsikt finns från korsningen vid Industrigatan. Planförslaget innebär att kvartersmark behöver användas till vändning.

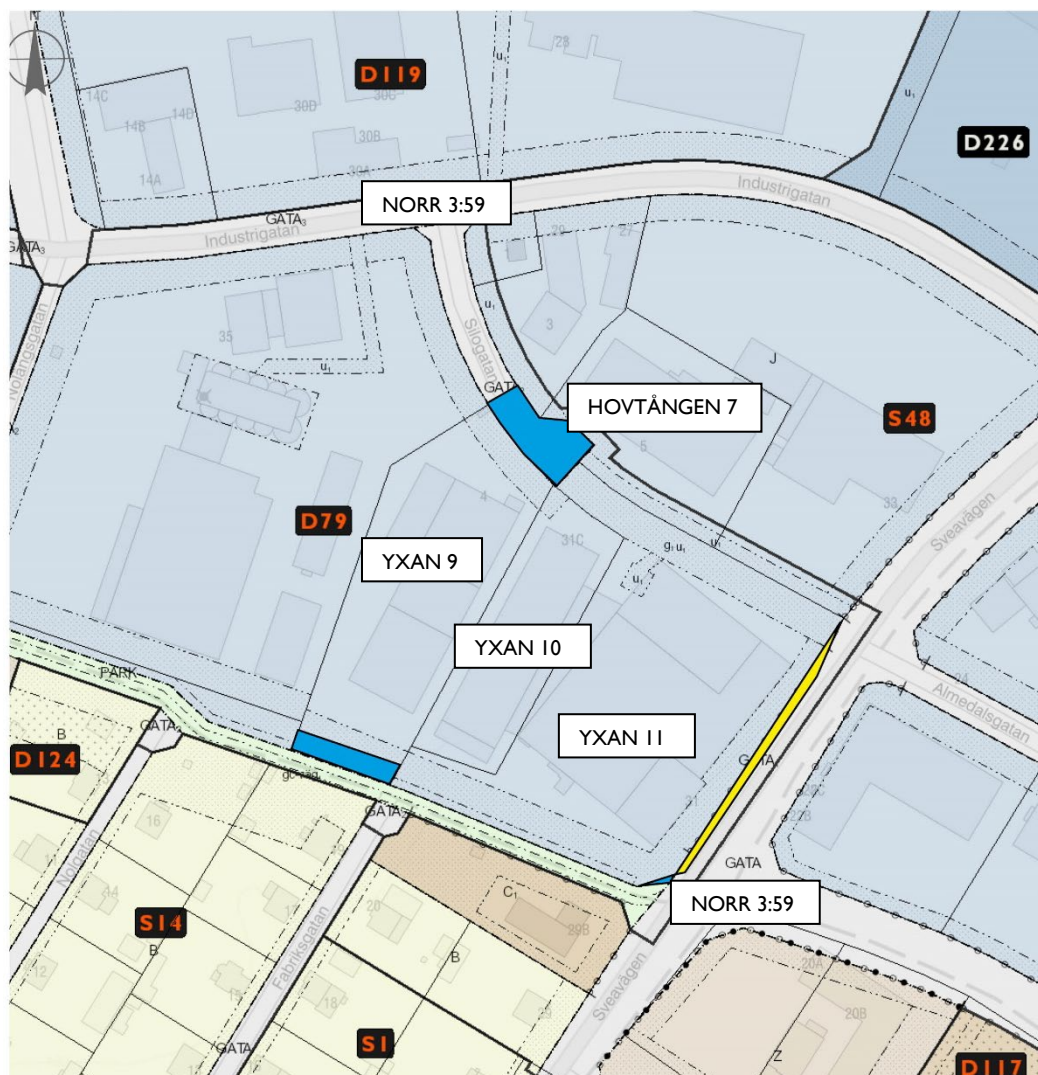
6 Genomförandefrågor

Information som handlar om hur detaljplanen 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.

6.1 Fastighetsrättsliga frågor

6.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Det samlade detaljplanekartutsnittet nedan visar de fastigheter och delområden som är berörda av en framtida fastighetsreglering. Det blåmarkerade ändringsområdet vid vändplanen avses regleras till Yxan 9. I samma lantmäteriförättning avses ytterligare blåmarkerat markområde söder om Yxan 9 regleras till Yxan 9. För att genomföra gällande detaljplan i delar som tidigare ej blivit genomförda avser kommunen i samband med regleringen att gulmarkerat markområde mot Sveavägen som är allmän platsmark men som ingår i Yxan II regleras till den kommunala fastigheten Norr 3:59.



En liten del utanför det sydöstra hörnet av Yxan 11 regleras samtidigt från Norr 3:59 till Yxan 11. Om önskemål finns från intressenten, fastighetsägaren till Yxan 9, 10, 11 samt Hovtången 7, bedömer kommunen att dessa fastigheter kan läggas samman. Om intressenten i stället finner det lämpligt att bebehålla de separata fastigheterna skulle en mindre del av den befintliga vändplanen kunna regleras till Hovtången 7. På så sätt kan en mer rät fastighetsgräns som följer gaturummets förlängning åstadkommas. Vilka delområden som ska tas med i detalj i den framtida regleringen, ska utarbetas i det avtal om fastighetsreglering som ska upprättas mellan kommunen och intressenten.

6.1.2 Rättigheter

Ledningsrätt behöver bildas för de allmänna kommunala ledningar som är belägna både inom ändringsområdet och inom befintligt u-område i fastigheten Yxan 10. Detta bör bildas i samband med lantmäteriförättning för övrig markreglering i samband med planändringens genomförande. Hjo Energi har inte behov av ytterligare ledningsrätter.

6.2 Tekniska frågor

Till gruppen hör de delar av genomförandet av detaljplanen som avser anläggningar och infrastruktur av teknisk karaktär inklusive projektering av exempelvis allmän plats.

6.2.1 Tekniska åtgärder

Fastighetsägaren ansvarar för de tekniska åtgärder som berör genomförande av planändringen, som exempelvis instängsling. I samband med fastighetsregleringen som omfattar ytor utanför planändringsområdet ska fastighetsägaren även se till att den skyddsplantering som ingår i den gällande planen kommer till stånd.

6.2.2 Utbyggnad allmän plats

Delområdet som ändras från industri- till parkområde används och sköts redan i nuläget som sådan. Förslaget till planändring innebär ingen utbyggnad av allmän plats..

6.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp samt det dagvatten

Ingen utbyggnad av vatten och avlopp eller dagvatten är aktuell

6.3 Ekonomiska frågor

6.3.1 Planekonomisk bedömning

Samtliga kostnader till följd av planändringens genomförande ska belasta intressenten. Till detta hör kostnader förknippade med fastighetsrättsliga förändringar.

6.3.2 Planavgift

Denna planändring bekostas av intressenten. Det innebär ingen förändring avseende planavgift för ursprungsplanen, varför planavgift som tas ut i samband bygglov kvarstår.

6.3.3 Gemensamhetsanläggningar

Kostnaden för borttagande av gemensamhetsanläggning ingår i fastighetsrättsliga förändringar. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltagit i denna om det uppkommer en skada. Då upphävandet av gemensamhetsanläggningen inte innebär någon skada för deltagande fastigheter bedöms ersättningsanspråk för detta ej vara aktuella.

6.3.4 Drift allmän plats

Kommunen står för drift av allmän plats.

6.3.5 Drift vatten och avlopp samt dagvatten

Kommunen står för drift för vatten och avlopp och det allmänna dagvattennätet och detta är oförändrat. Ingen omledning eller utbyggnad av ledningsstråk avses.

6.4 Organisatoriska frågor

Denna grupp avser beskriva hur genomförandet av planändringen är organiserat. Det kan exempelvis handla om frågor kring ansvar för genomförandet, avtal och tidsramar. Tidplanen nedan är preliminär.

6.4.1 Tidplan

- Samråd april 2024
- Om godkännande av planändringsförslaget kan ske i samband med samråd behövs ingen ytterligare granskning utan detaljplanen kan antas i maj 2024.
- Laga kraft i juni 2024

6.4.2 Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och intressenten.

Avtal om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och intressenten. Avtalet ska även omfatta befintliga och tillkommande ledningsrätter och befintlig gemensamhetsanläggning som ska utgå.

7 Medverkande

Planändringsförslaget har tagits fram av Hjo kommun

Matilda Åslin, Planarkitekt, Hjo kommun

Katarina Kjellberg, Plan- och byggchef