

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Bleckstorp 1:33 m.fl. (D192)

Bleckstorps tätort, Hjo kommun
Samrådshandling 2025-03-10

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

Diarienummer	2024-166
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2025-02-19
Antagen av XX	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	Enl ursprunglig plan



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Planändringens bakgrund och syfte.....	3
1.1	Bakgrund	3
1.2	Syfte.....	3
2	Beskrivning av planändringen.....	4
2.1	Hela planändringen	4
2.2	Genomförandetid.....	4
2.3	Allmän plats.....	5
2.4	Kvartersmark	5
2.5	Befintligt	5
2.6	Varför ändring av detaljplan valts	5
2.7	Ärendeinformation.....	6
2.8	Annat	6
3	Motiv till detaljplanens regleringar.....	7
4	Planeringsunderlag	8
4.1	Kommunala	8
4.2	Utredningar	8
5	Nuläge, planförslag och konsekvenser	9
5.1	Kommunala	9
5.2	Riksintressen.....	10
5.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	10
5.4	Miljö kvalitetsnormer	10
5.5	Natur.....	10
5.6	Miljö.....	10
5.7	Hälsa och säkerhet	10
5.8	Geotekniska förhållanden	11
5.9	Kulturmiljö.....	11
5.10	Fysisk miljö	11
5.11	Sociala.....	11
5.12	Teknik	11
5.13	Trafik.....	11
6	Genomförandefrågor.....	12
6.1	Mark- och utrymmesförvärv.....	12
6.2	Fastighetsrättsliga frågor.....	12
6.3	Tekniska frågor	12
6.4	Ekonomiska frågor.....	12
6.5	Organisatoriska frågor.....	12

I Planändringens bakgrund och syfte

I.1 Bakgrund

Området för planändringen är belägen i sydöstra delen av Blikstorp och omfattar fastigheten Bleckstorp 1:46. Sibab Fastighet AB inkom 2024-11-06 med en begäran om planbesked. Snickeriverksamheten på platsen har behov av utvidgning med en ny fabriks hall. För närvarande utgör den sammanlagda byggnadsarean på fastigheten, Bleckstorp 1:46, drygt 15% av den totala fastighetsarean. Då enbart 20% av fastighetsarean får bebyggas enligt gällande detaljplan medges inte den cirka 1400 m² stora fabriks hall som efterfrågas för snickeriverksamhetens önskvärda utveckling.

Efter beslut i byggnadsnämnden (2024-12-10 §102) fick Samhällsbyggnad, Hjo kommun uppdraget att utföra en ändring av den aktuella detaljplanen D192.

I.2 Syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra en lämplig utveckling av befintlig verksamhet inom området, genom en utökad byggrätt.



Planområdet och egenskapsgränser som reglerar mark som inte får bebyggas, illustrerat på ortofoto. Röd rektangel markerar planerad utbyggnad av verksamheten

2 Beskrivning av planändringen

2.1 Hela planändringen

Planändringen innebär att gällande markanvändningsbestämmelse och plangräns kvarstår. Även skyddsavstånd och ledningsrätter som regleras i den ursprungliga planen kvarstår.

Genom planändringen möjliggörs en ökad byggrätt i form av ökad exploateringsgrad från 20% till 40% samt ökad byggnadshöjd för 8 meter till 9,5 meter. Formuleringen av bestämmelse för prickmark revideras från att marken inte får bebyggas till att byggnad inte får uppföras.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan är 15 år och löper därmed ut 17 oktober 2028. Då genomförandetiden ej ännu löpt ut har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

I plan och bygglagen (PBL) definieras inte vem som avses vara en berörd fastighetsägare. Det är en bedömning som kommunen får göra sett till omständigheterna i det enskilda fallet. I nu aktuellt fall bedömer kommunen att planändringens konsekvenser för de grannar för vilka planändringen kan angå är så små att de inte kan anses få betydelse för fastigheterna. Kommunen bedömer att grannar som kommer att ingå i samrådskretsen troligtvis inte kan anses berörda av planändringen i juridisk mening och därmed inte har vetorätt enligt 4 kap. 39§ PBL.

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför. Sibab Fastighet AB är ensam fastighetsägare till det aktuella delområdet och i detta fall bedöms planändringen som avses få små konsekvenser för intilliggande fastighetsägare. Planändringen som avses, bedöms inte ge upphov till typen av ovanstående ersättningsanspråk.

Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Om det finns genomförandetid kvar för planen som ska ändras ska den återstående genomförandetiden även gälla för den eller de planbestämmelser som planändringen avser och kräver inte något särskilt beslut. Den kvarvarande genomförandetiden för den ursprungliga planen ska användas, även om det återstår mindre än fem år av genomförandetiden.

För nu aktuell planändring har genomförandetiden inte gått ut när denna planändring påbörjas, och antas inte ha gått ut när planändringen vinner laga kraft. Det innebär att genomförandetiden kvarstår till 17 oktober 2028.

Om planändringen vinner laga kraft efter innevarande genomförandetid kommer ny genomförandetid anges till 5 år.

2.3 Allmän plats

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

2.4 Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för industriändamål. Användningen kvarstår men nuvarande reglering om utnyttjandegrad på 20% av fastighetsarean ökas till 40% av fastighetsarean. Inom kvartersmarken ändras även höjdregeringen från en högsta byggnadshöjd på 8 meter till en högsta byggnadshöjd på 9,5 meter.

Utnyttjandegraden utökas för att möjliggöra för befintlig verksamhet att utvecklas inom fastigheten. Platsen bedöms fortsatt lämplig för pågående verksamhet.

Höjdregeringen utökas för att säkerställa planenlighet för befintliga byggnader inom området. Förändringen genom en ökad byggnadshöjd med 1,5 meter bedöms inte innebära en betydande förändring av områdets karaktär då området redan idag har en byggnad med denna höjd samt att avståndet till omkringliggande bebyggelse gör att en utökad byggnadshöjd inte riskerar att påverka andra fastigheter genom t.ex. skuggning eller förändring av siktlinjer.

Formuleringen av bestämmelse för prickmark revideras från att marken inte får bebyggas till att byggnad inte får uppföras, för att inte hindra nyttjande av marken för anläggande av yta för t.ex. parkering eller dyl.

2.5 Befintligt

Inom planområdet finns idag samlad verksamhetsbebyggelse i olika ålder och utformning. Byggnaderna varierar från tälthallar, trä- och plåtbyggnader till äldre industribyggnader i tegel och puts. Områdets västra delar är i huvudsak obebyggt.

2.6 Varför ändring av detaljplan valts

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Den ursprungliga planen syftade till att möjliggöra tillbyggnad av befintliga industrilokaler.

Ett planändringsförfarande har valts utifrån motivet att de justeringar som krävs inom området även fortsatt följer den ursprungliga planens syfte och struktur. Planändringen bedöms inte skapa behov av att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan eftersom den inte förändrar områdets huvudsakliga markanvändning.

2.7 Ärendeinformation

Kommunens namn: Hjo kommun

Detaljplanens namn: Planändring för Bleckstorp I:33 m.fl.

Kommunens diarienummer för detaljplanen: 2024-166

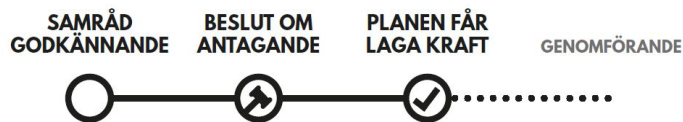
Beslutsprotokoll:

Datum för planstart: 2025-02-19 (planändring)

Datum för laga kraft: 2025-xx-xx

Planändringen hanteras med Begränsat standardförfarande i enlighet med PBL 2010:900, BFS 2020:5.

När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning av planförslaget utan detaljplanen kan antas direkt efter samrådet.



Planprocessen vid begränsat standardförfarande

2.8 Annat

Vid en ändring av detaljplan är utgångspunkten att göra en lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

Det kan bara finnas en (1) detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Detta innebär att den ändrade plankartan är den enda gällande plankartan efter att den har vunnit laga kraft.

Denna planbeskrivning är en komplettering till gällande planbeskrivning och ska därmed läsas som en del av ursprunglig planbeskrivning (Laga kraft 2013-10-17).

3 Motiv till detaljplanens 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.

Borttagna, reviderade och nya planbestämmelser

e20 - Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

ersätts av

e40 - Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

Revideringen av planbestämmelsen innebär en ökning av byggbar yta inom fastigheten. Det bedöms motiverat att öka byggrätten för att kunna nyttja fastigheten på ett effektivt sätt och möjliggöra för befintlig verksamhet att fortsatt utvecklas på platsen. Det bedöms inte finnas hinder för ökningen av byggrätt då påverkan på andra allmänna och enskilda intressen bedöms som marginella. Bedömningen görs utifrån områdets avstånd till närmsta bostäder, det kvarstående skyddsavståndet som säkerställs genom prickmark samt att omkringliggande miljö inte påverkas av en begränsad ökning av byggnadsarean inom fastigheten.

8,0 - Högsta byggnadshöjd i meter

ersätts av

9,5 - Högsta byggnadshöjd i meter

Höjdregeringen utökas för att säkerställa planenlighet för befintliga byggnader inom området. Förändringen genom en ökad byggnadshöjd med 1,5 meter bedöms inte innebära en betydande förändring av områdets karaktär då området redan idag har en byggnad med denna höjd samt att avståndet till omkringliggande bebyggelse gör att en utökad byggnadshöjd inte riskerar att påverka andra fastigheter genom t.ex. skuggning eller förändring av siktlinjer.

Prickmark - Marken får inte bebyggas

ersätts av

Prickmark – Byggnad får ej uppföras

Prickmark är historiskt sett en av de mest använda egenskapsbestämmelserna och har haft en väl inarbetad betydelse, marken får inte bebyggas, vilket har avsett byggnader medan det däremot var tillåtet att anlägga parkering. I PBL 2010:900 infördes i första kapitlet ett antal legaldefinitioner, varav bebygga var en av dessa. Bebygga fick därmed en annan och betydligt vidare betydelse än vad som tidigare har avsetts. I en del av de första planerna som gjordes efter att begreppet bebygga ändrat innebörd användes den äldre formuleringen utan att ändringen av begreppet uppmärksammades.

Detta innebär att betydelsen av den bestämmelse som används i den ursprungliga planen hindrar anläggningar som parkering, murar eller plank, vilket inte bedöms ha varit syftet med bestämmelsen.

Bestämmelsen omformuleras därför i nu aktuell planändring, för att endast hindra uppförandet av byggnader, men tillåta andra anläggningar som tex parkering, murar eller plank.

4 Planeringsunderlag

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan D192, *Bleckstorp 1:33 m.fl., Blikstorps tätort, Hjo kommun*. Laga kraft 2013-10-17. Planändringen bedöms fortsatt följa den ursprungliga planens syfte och struktur.

4.1.2 Grundkarta

Planändringen görs i ursprunglig plankarta. Ingen ny grundkarta upprättas.

4.1.3 Översiktsplan

Planändringen bedöms fortsatt inte strida mot gällande översiktsplan.

4.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (MB) ska planer, program och ändringar av planer föregås av en undersökning för att ta ställning till om planen, programmet eller ändringen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om planen, programmet eller ändringen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Den sammanvägda bedömningen är att ändringen av detaljplanen för Bleckstorp 1:33 m.fl inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är därmed att en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. MB inte behöver genomföras.

4.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut om att planändringen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan tas i samband med beslut om samråd.

4.2 Utredningar

Planändringen bedöms inte innebära behov av ytterligare utredningar än de utredningar som är genomförda inom ramen för det ursprungliga planarbetet.

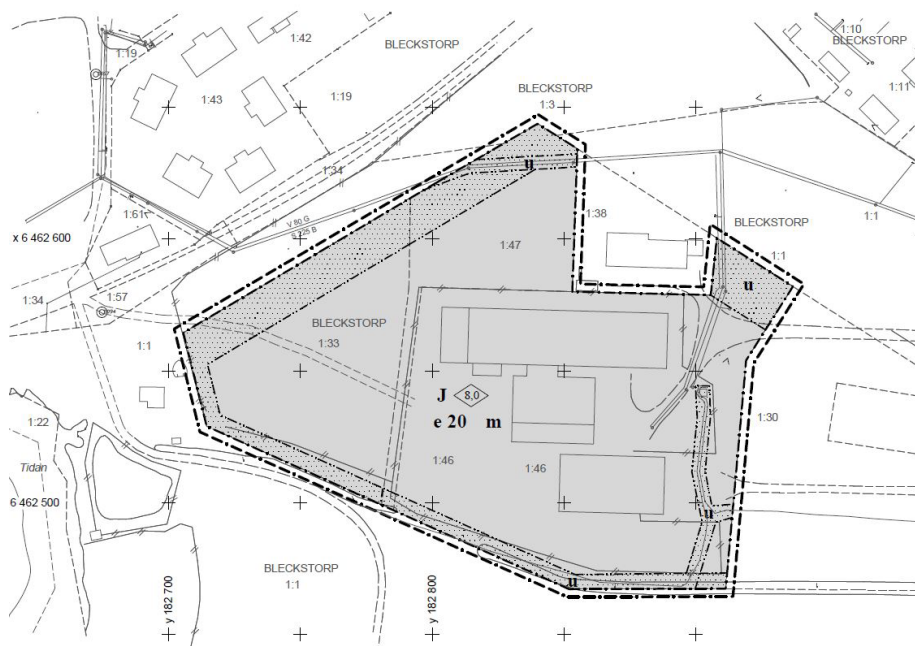
5 Nuläge, planförslag och konsekvenser

5.1 Kommunala

5.1.1 Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan D192, Bleckstorp 1:33 m.fl., Blikstorps tätort, Hjo kommun. Laga kraft 2013-10-17. I detaljplanen regleras markanvändningen för industriändamål. Planen reglerar utnyttjandegrad, högsta byggnadshöjd, mark som inte får bebyggas, ledningsrättsområde samt störningsskydd.

Planändringen bedöms fortsatt följa den ursprungliga planens syfte och struktur.



Gällande detaljplan.

5.1.2 Planbesked

Byggnadsnämnden beslöt 2024-11-27 att ge positivt planbesked till planintressenten om att påbörja planförslag för en ändring av gällande detaljplan.

Efter beslut i byggnadsnämnden (2024-12-10 §102) fick Samhällsbyggnad, Hjo kommun uppdraget att utföra en ändring av den aktuella detaljplanen D192.

5.1.3 Översiktsplan

Planändringen bedöms fortsatt inte strida mot gällande översiktsplan.

5.2 Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresseområde.

5.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget tar inte i anspråk områden som omfattas av hushållningsbestämmelserna.

5.4 Miljökvalitetsnormer

Planändringen omfattar endast utökande av byggrätt i form av exploateringsgrad samt byggnadshöjd. Planändringen innebär att gällande markanvändningsbestämmelse och plangräns kvarstår. Även skyddsavstånd och ledningsrätter som regleras i den ursprungliga planen kvarstår.

Aktuellt planändringsförslag bedöms inte innebära förändringar som kan medföra risk för att miljökvalitetsnormer för luft, vatten eller buller överskrids.

5.5 Natur

Planändringen innebär endast förändring inom område som är planlagt för industriändamål och bedöms därmed inte ha påverkan på naturområde.

5.6 Miljö

5.6.1 Strandskydd

Strandskyddet är i gällande detaljplan upphävt och återinträder inte vid en planändring.

5.6.2 Dagvatten

Dagvattnet fortsätter omhändertas lokalt genom infiltration i marken. Överskottsvatten leds till befintligt dike söder om planområdet. Dagvattenlösningen bedöms fortsatt vara tillräcklig för att hantera tillkommande vatten vid en planändring.

5.7 Hälsa och säkerhet

5.7.1 Omgivningsbuller

Planändringen medför inte ökade risker för omgivningsbuller då omgivningsbullret inte bedöms vara kopplat till ökad byggrätt eller revidering av byggnadshöjd. Avstånd till omkringliggande bostäder förändras inte genom planändringen.

5.7.2 Risk för olyckor

Planändringen medför inte ökade risker för olyckor till följd av kemikaliehantering, närhet till väg, järnväg eller andra olyckshänseenden.

5.7.3 Risk för översvämning

Planändringen medför inte ökade risker kopplade till översvämning till följd av höga flöden eller skyfall.

5.7.4 Risk för erosion, skred och ras

Planändringen medför inte ökade risker för erosion, ras och skred.

5.8 Geotekniska förhållanden

Inför gällande detaljplan genomfördes en geoteknisk undersökning av BGAB, Bygg- och geokonsult AB. Jorden består under ytskiktet av lera och silt, som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på fast botten. Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning.

Planändringen möjliggör en utökning av byggrätt, men förändrar inte omfattningen av den byggbara ytan. Den geotekniska undersökningen bedöms därmed som fortsatt tillräcklig i omfattning för bedömning om att området är lämpligt även efter utökad byggrätt.

5.9 Kulturmiljö

Planändringen bedöms inte ha påverkan på kulturmiljövärden.

5.10 Fysisk miljö

Planändringen möjliggör en förändring av den fysiska miljön genom ett utökande av byggrätt i form av exploateringsgrad samt byggnadshöjd. Områdets läge med relativt stort avstånd till närmsta bostäder säkerställer att förändringarna som möjliggörs inte ger en betydande påverkan för de boende.

En ökning av utnyttjandegraden bedöms ha mycket liten påverkan på uppfattningen av den fysiska miljön, såväl gällande uppfattning inom området som från omkringliggande områden.

Höjdregeringen utökas för att säkerställa planenlighet för befintliga byggnader inom området. Förändringen genom en ökad byggnadshöjd med 1,5 meter bedöms inte innebära en betydande förändring av områdets karaktär då området redan idag har en byggnad med denna höjd samt att avståndet till omkringliggande bebyggelse gör att en utökad byggnadshöjd inte riskerar att påverka andra fastigheter genom t.ex. skuggning eller förändring av siktlinjer.

5.11 Sociala

Planändringen bedöms inte ha påverkan på sociala förutsättningar i och kring området.

5.12 Teknik

Planändringen bedöms inte ha påverkan på teknisk infrastruktur i och kring området.

5.13 Trafik

Planändringen bedöms inte ha påverkan på trafikflöden till och från området.

6 Genomförandefrågor

6.1 Mark- och utrymmesförvärv

Planändringen förutsätter inga mark- eller utrymmesförvärv.

6.2 Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen förutsätter inga förändringar av fastighetsindelning, rättigheter eller andra fastighetsrättsliga frågor.

6.2.1 Fastighetskonsekvensbeskrivning

Bleckstorp 1:46 Genom planändringen ökar byggrätten inom fastigheten. I övrigt bedöms inte planändringen ge fastighetsrättsliga konsekvenser som skiljer sig från tidigare förutsättningar för fastigheten.

Grannfastigheter Planändringen bedöms inte innebära en förändring för omkringliggande fastigheter då planändringen endast omfattar justering av byggrätt inom Bleckstorp 1:46.

6.3 Tekniska frågor

Planändringen förutsätter inga förändringar av teknisk infrastruktur.

6.4 Ekonomiska frågor

6.4.1 Planekonomisk bedömning

Planändringen bekostas av planintressenten, som är fastighetsägare och verksamhetsutövare. Förändringar inom planområdet till följd av ett genomförande av planen i enlighet med planändringen bekostas i sin helhet av fastighetsägaren.

6.4.2 Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

6.5 Organisatoriska frågor

6.5.1 Tidplan

Detaljplanarbetet påbörjades under februari 2025 och avses vinna laga kraft under 2025.