



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV SÖDER 3:43, KV BLÅKLINTEN

Hjo stad, Hjo kommun

ANTAGANDEHANDLING

Dnr 2022-38

2023-12-13

Laga kraft 2024-03-21



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. 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.

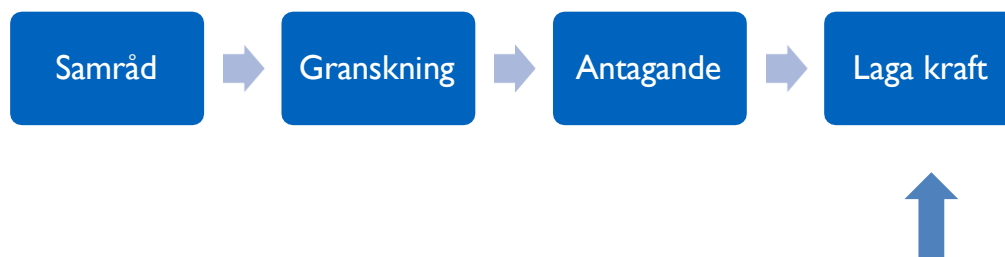
Processen

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 ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Standardförfarande tillämpas eftersom detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt.

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. Antagande 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.



DETALJPLAN FÖR DEL AV SÖDER 3:43, KV BLÅKLINTEN

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 av:

- Plankarta i skala 1:500 (A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Övriga handlingar

- Skyfallskartering

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade i februari 2022, efter begäran om planuppdrag, att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för den utpekade delen av Söder 3:43.

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra bostäder inom planområdet. Planen syftar till att säkerställa att bostäderna tar hänsyn till befintlig bebyggelse i närområdet genom reglering av placering, höjder och omfattning av bebyggelsen.

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 Hjo tätort bör förtätas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att avgöra om planförslaget kan antas medföra en 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 granskning.

Kommunen har bedömt att området är ur allmän synpunkt lämpligt för den användning som anges i planförslaget och att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Den undersökning som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan bifogas som bilaga.

Miljö kvalitetsnormer

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

Luft

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

Aktuellt planförslag bedöms inte medföra risk för att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Vatten

Planområdet ligger i närheten av området för Karlsborg-S. Fågelås, Grundvattenförekomst. Statusklassningen för grundvattenförekomsten är god för gällande såväl kemisk som kvantitativ status. Påverkanskällor som bedöms kunna ha betydande påverkan på grundvattenförekomsten är förorenade områden samt jordbruk.

Planområdet ligger cirka 500 meter från ytvattenförekomsten Vättern – Storvättern. Statusklassningen för ytvattenförekomsten är god gällande ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

Planen bedöms inte påverka möjligheterna för berörda vattenförekomster att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Buller

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller är inte aktuellt för planområdet eller omkringliggande vägar.

För bullerberäkning, se Förutsättningar – Trafikbuller.

PLANDATA

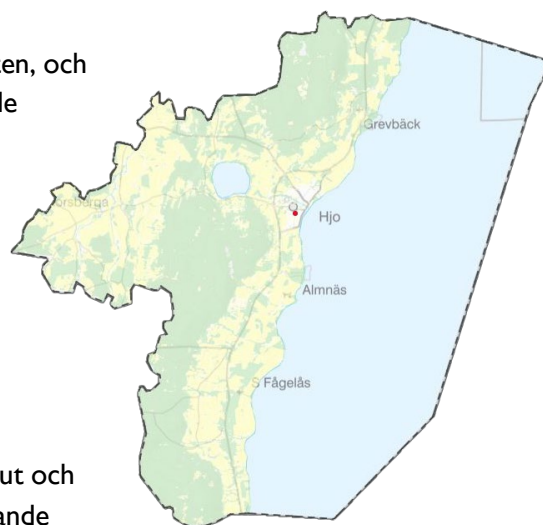
Läge och areal

Planområdet ligger i Hjo tätort, inom kvarter Blåklinten, och omfattar totalt 1645 m² varav 1380 m² utgör blivande kvartersmark samt en mindre yta som gatumark. Planområdet avgränsas av Hovgatan i öster, Blåklintsgatan i norr, Vallmogatan i söder och bostadsfastigheterna Blåklinten 4 och 5 i väster.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Hjo kommun.

För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.



Kommunkarta med röd markering för planområdet.



Planområdet markerat med röda linje

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I Hjo kommuns översiktsplan från 2010 ingår planområdet i området för Hjo tätort, där riktlinjerna bland annat anger att; *Hjo ska förtätas. Jungfrulig mark ska tas i anspråk först i andra hand.*

Planförslaget bedöms vara i enlighet 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.

Planförslaget bedöms inte ha påverkan på barn och unga.

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 Hjobor valde att vara med, lyftes sex utvecklingsområden fram som särskilt viktiga att satsa på i framtiden:

Tillsammans - goda möten förverkligar visionen

I Hjo arbetar vi tillsammans för att utveckla Hjo och göra vår vision verklig. Vi satsar medvetet på goda möten mellan människor, gott samarbete i näringslivet och god samverkan mellan Hjo och andra kommuner. Vi är kända som det enkla, lättillgängliga och välkomnande Hjo där vi låter hjärtat vara med.

Levande Hjo - händelser året runt

Framtidens Hjo är en levande stad. För alla åldrar och året runt. Här finns de funktioner som gör en plats till en egen stad. Ett levande centrum. Ett brett utbud av idrotts- och kulturaktiviteter som gör livet gott att leva. I Hjo kan människor mötas, växa, vara kreativa och inspireras av andras kreativitet.

Vättern - liv vid Vättern

I framtiden Hjo tar vi vara på vårt fantastiska läge vid Vättern. Vi använder det för att berika livet för alla Hjobor och för att locka fler besökare.

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 framtiden 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 framtiden 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.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan S31, fastställd 1969. Enligt planbestämmelserna är Blåklinten 4 och 5 avsedda för bostäder i småhus och den aktuella delen av Söder 3:43 är utlagd som park eller plantering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

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:

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 tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planområdets påverkan på riksintresset

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv. Detaljplanen syftar enbart till att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse som en förtätning i den befintliga kvartersstrukturen med ett redan etablerat bostadsinnehåll.

Befintlig bebyggelse och tillhörande ytor

Planområdet ligger i Hjo tätort. Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Det har tidigare funnits en lekplats inom planområdet.

Fastigheterna Blåklinten 4 och 5, liksom övriga fastigheter i planområdets omgivning är bebyggda med villor, uppförda på 1960- och 1970-talen.

Trafik

Planområdet avgränsas på tre sidor av villagatorna Blåklintsgatan, Hovgatan och Vallmogatan. Hastighetsgränsen på gatorna är 40 km/h.

Längs med gatorna kring området delar gående och cyklister vägområde med biltrafiken.

Kollektivtrafik

Inom 400 meter från planområdet finns ett par hållplatser, med ett antal avgångar per dag i huvudsak anpassade för studie- och arbetspendling. Avstånd till hållplats med högre utbud, där linje 402 mellan Hjo och Skövde stannar är ca 1,2 km.

Service

Planområdet är beläget i Hjo tätort och har därmed god tillgång till service. Närmsta skola är Guldkroksskolan med verksamhet för F-6, 7-9, samt fritids. Skolan är belägen ca 100 m öster om planområdet. På skolgårdsområdet finns också en av kommunens största lekplatser, som också utgör en resurs utanför skolans lektionstider.

Vad gäller postdistribution utförs denna av PostNord. PostNord ska godkänna placering och standard på postmottagningsfunktionen. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer som är verksamma i det aktuella området. Av denna anledningen eftersträvas standardisering av utdelningen. Vid nybyggnation placeras postlådorna samlat. Kontakt ska tas med PostNord i samband med nybyggnad. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kulturmiljö

Fornlämningar - Inga kända fornlämningar finns inom planområdet

Kulturmiljöer - Planområdet innehåller inga kulturmiljöer.

Natur

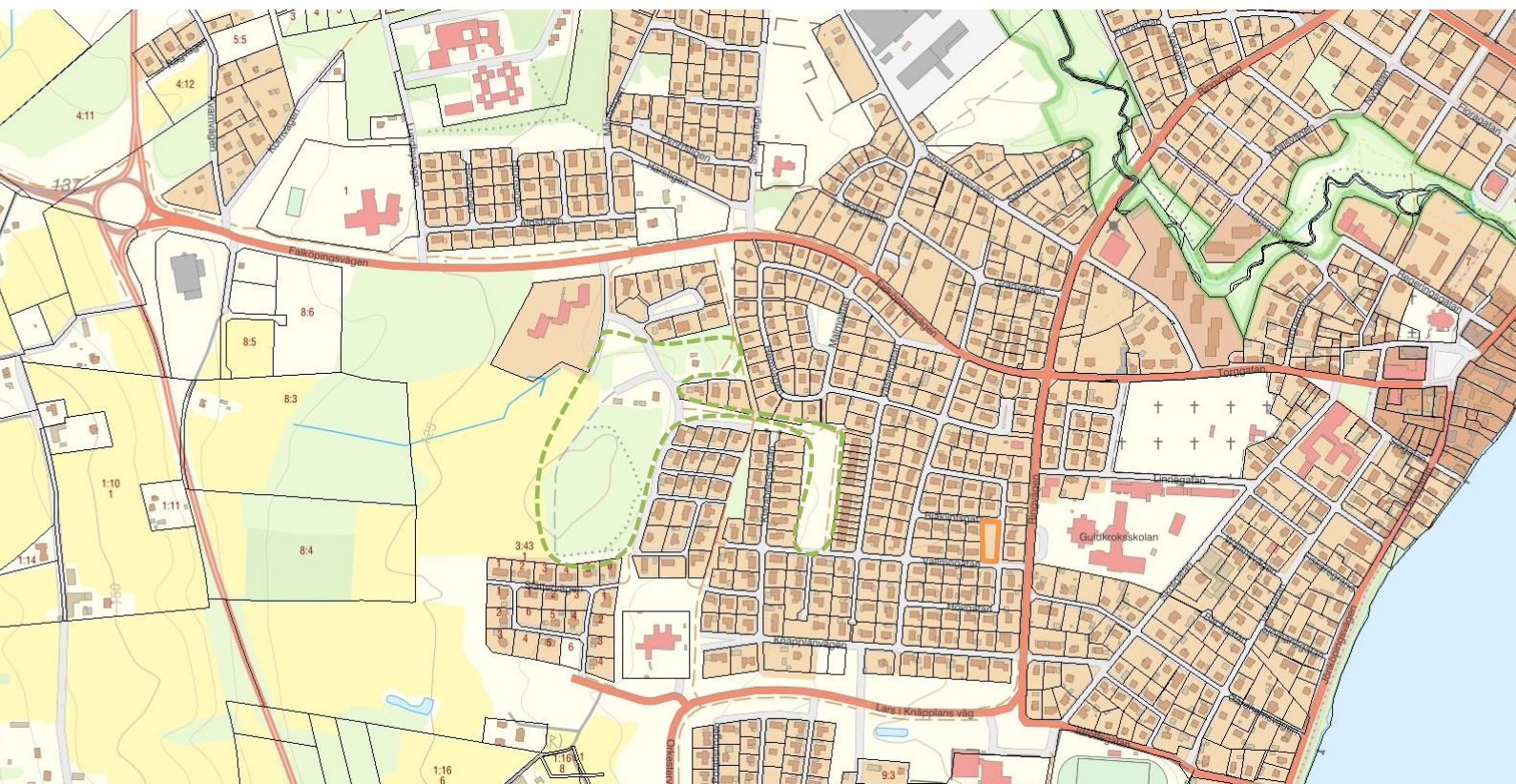
Strandskydd - Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Naturvärden - Planområdet består idag av en gräsmatta med större buskar samt ett antal träd. Naturvärdena bedöms som låga.

Grönstruktur

Planområdet ingår ej i sammanhängande grönstruktur.

I närområdet, väster om kvarteret ansluter större grönstråk som i sin tur är sammanlänkat med Sigghusbergsområdet med bland annat skolskog. Grönstråket nås via Vallmogatan ca 200 m väster om planområdet.



Utdrag ur kommunkartan med planområdet (orange) samt det grönstråk som ansluter Sigghusberg (grön)

Geotekniska förhållanden

Jordarterna i Hjo kommun utgörs huvudsakligen av lera, silt och sand underlagrade av morän och berg. SGU:s kartvisare jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000 visar området som postglacial sand.

Då omkringliggande område är bebyggt med bostäder i den omfattning som planförslaget möjliggör, bedöms det inte finnas geotekniska hinder för ett genomförande av planen.

Grundförhållandena har inte undersökts i samband med planarbetet.



Utdrag ur SGU:s karta

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Den bullerkälla som bedöms beröra planområdet utgörs i huvudsak av trafiken på de omkringliggande gatorna; Vallmogatan, Hovgatan samt Blåklintsgatan. Det är ett relativt lågtrafikerat vägnät kring planområdet, där Vallmogatan bedöms ha något högre trafikrörelser än de övriga gatorna.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

För aktuellt planarbete är nedanstående bestämmelser och riktvärden relevanta.

Buller från spårtrafik och vägar

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bullernivåerna från vägtrafiken har i detta fall beräknats med hjälp av Trivector Buller väg II. Följande trafikuppgifter och beräkningsinställningar har använts vid beräkning:

| Vägnamn | Hastighet | ÅDT | Andel tunga fordon | Vägbredd | Mottagaravstånd |
|----------------|-----------|-----|--------------------|----------|-----------------|
| Vallmogatan | 40 km/h | 400 | 5% | 5,5 m | 10 m |
| Hovgatan | 40 km/h | 200 | 5% | 5,5 m | 10 m |
| Blåklintsgatan | 40 km/h | 200 | 5% | 5,5 m | 10 m |

Resultatet av bullerberäkningen, sammantagen för de tre omgivande gatorna, ger en ekvivalent ljudnivå på 52 dBA och maximal ljudnivå på 75 dBA, vid en mottagarhöjd på 2 meter från gatunivå. Uppgift om ÅDT är en uppskattning utifrån karaktär på gatorna och området. Bullerberäkningen visar att riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad inom planområdet inte överskrids. Riktvärdena för ljudnivå vid uteplats riskerar att överskridas om uteplats placeras oskyddad mot gata.

Detaljplanen möjliggör placering av uteplatser där huvudbyggnad alternativt anordning som plank eller komplementbyggnad utgör bulleravskärmning och maximal ljudnivå inte överskrids.

Förorenade områden

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Det finns inte heller historik som indikerar på risk för markföroreningar.

Risk för olyckor

Planområdet ligger inte i närhet till anläggning eller verksamhet som utgör risk för olyckor som kan påverka planområdet.

Risk för översvämning

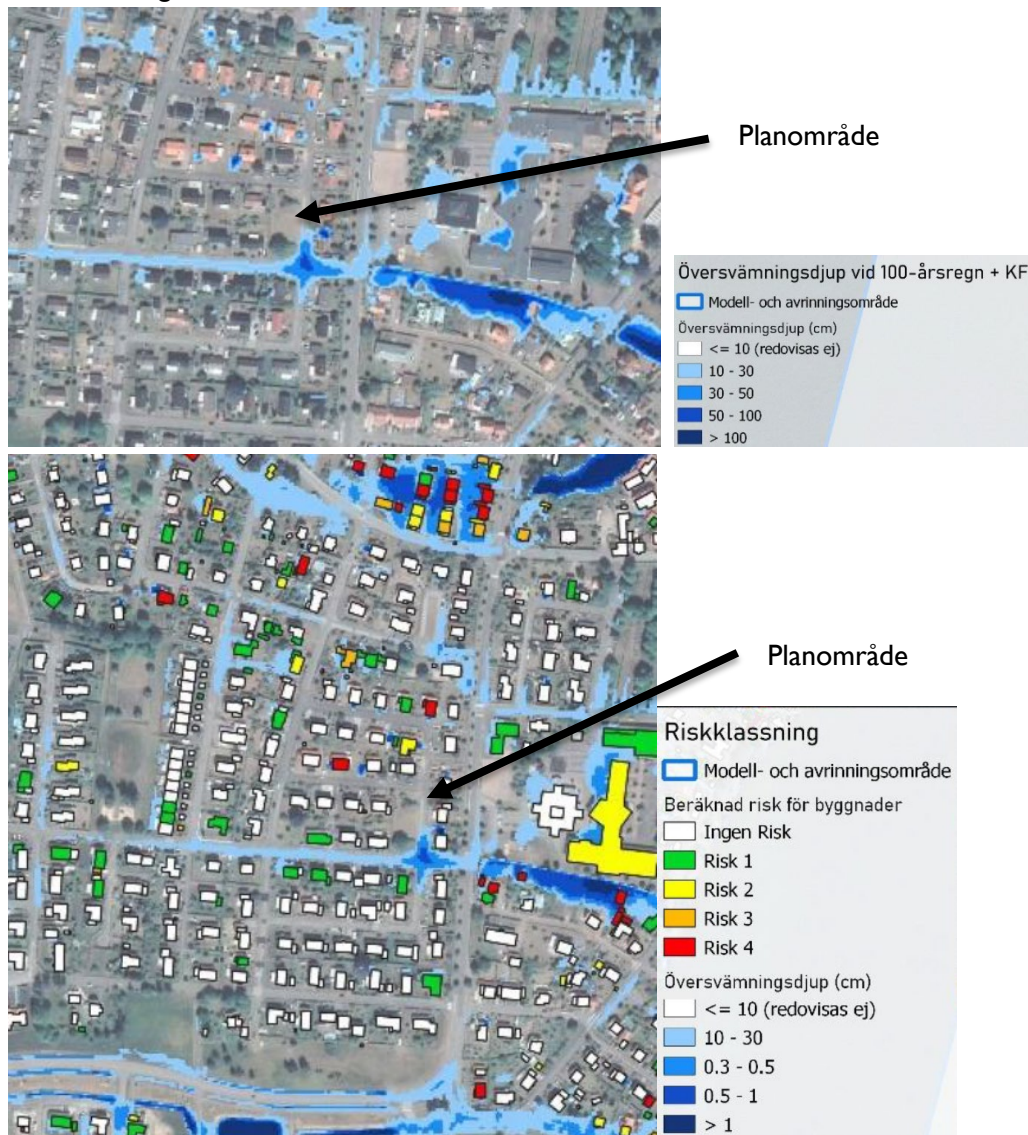
Planområdet ligger cirka 550 meter från Vättern. Vid Vättern är det endast Jönköpings kommun som har en översvämningsrisk vid hög vattennivå. I framtiden beräknas de extrema nivåerna i Vättern bli oförändrade.

Vid kraftiga regn avleds vattnet i första hand genom de dagvattenbrunnar som finns på omkringliggande gator. Om vattnet inte hinner rinna undan i dagvattenbrunnarna sker ytavrinning längs med Vallmogatan och i dess fortsättning ner mot Vättern, via en kulverterad bäck som löper längs Guldskrokskolans södra fastighetsgräns.

Dagvattnet bedöms inte komma in i planområdet eftersom lutningen är öster ut mot Vättern och högre marknivåer skyddar planområdet från flöden. Vidare är det bebyggelse väster om planområdet som skyddar skyfall att rinna in i planområdet.

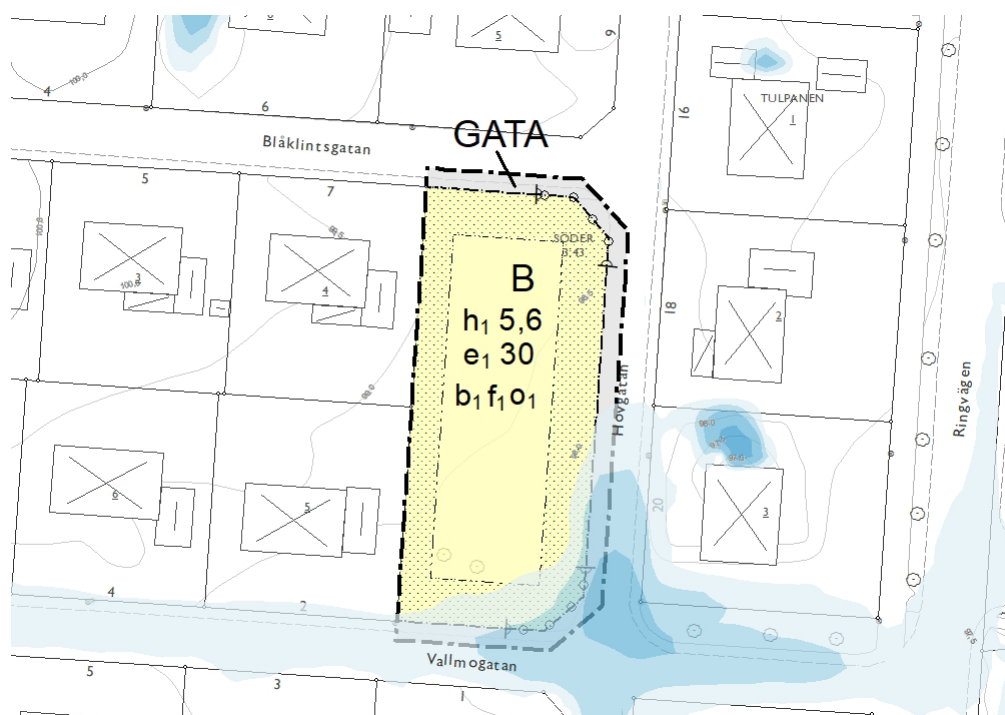
Skyfallskartering

Ramboll har upprättat en skyfallskartering över Hjo tätort som utgår från ett 100-årsregn med klimatfaktor. Nedan visas ett utdrag från karteringen och där beräknas det att korsningen vid planområdet sydöstra kant, Vallmogatan Hovgatan, är en punkt där avrinningen är långsam. I samma kartering finns även en riskklassning för byggnader och inga grannhus vid planområdet har en beräknad risk för översvämning.



Vallmogatan utgör även skyfallstråk. Skyfallskarteringen visar att översvämningsdjupet i korsningens lågpunkt överstiger 0,5 m. Omgivande marknivåer stiger och merparten av korsningen översvämmas med vattenmängder från 0,1 till 0,5 m. Blåklintsgatan, planområdet samt merparten av Hovgatan översvämmas inte.

Enligt karteringen sammanfaller översvämningsnivån översiktligt med nivåkurva +98. Då planområdet sluttar svagt från nordväst till sydost från nivå + 99 ner till + 98 och större delen av marknivån ligger på +98,5, bedöms färdigt golvnivåer, med konventionell grundläggning i form av platta på mark klara tillräckliga avstånd till översvämnings-nivån med över minst 3 dm.



Utsnitt plankarta kring korsningen Vallmogatan/Hovgatan med skyfallskarteringskikt

En grundkonstruktion med källare vilket är vanligt förekommande i det befintliga bebyggelsebeståndet bedömer kommunen som olämpligt med hänsyn till att sådana hamnar under översvämningsnivån. Med utförandebestämmelsen b_1 "Källare får inte finnas" bedömer kommunen att det inte finns risk för översvämning för ny bebyggelse inom planområdet.

Takytor samt hårdgjorda markytor bedöms som mest kunna uppgå till en tredjedel av den totala markyta som idag utgörs av gräsmatta. Översvämningsytorna inom gatemarken, främst inom Vallmogatan, bildar som ovan beskrivet ett skyfallstråk. Stråkets topografiska förutsättningar leder ytvattnet vidare mot Vättern, och den begränsade exploateringen bedöms därför inte påverka omgivningen utanför planområdet annat än med marginella effekter.

Framkomlighet

Beräknande skyfallet inom planområdet eller runt om begränsas inte på ett sådant sätt som hindrar framkomligheten. Vid 100-årsregn med klimatfaktor kan lågpunkten i korsningsläget Vallmogatan Hovgatan undvikas och planområdet nås via Blåklintsgatan som är förbundet med omgivande gatunät genom Guldkroksgatan och Falköpingsvägen. Vid biluppställning för den södra delen av planområdet som ligger nära korsningen finns möjlighet till placering av sådan plats utanför de områden där anslutande gatunivå kan översvämmas över 3 dm.

Teknisk infrastruktur

Vatten, spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Dagvatten

Tillkommande byggrätt kan anslutas till befintligt dagvattennät. Dagvattenledningsnätet i detta delområde samlas i den kulverterade bäcken under Vallmogatan. Dagvattnet leds utan rening eller fördröjning ner till recipienten Vättern. Rördimensionerna vid tillkommande anslutningspunkter reglerar möjligt flöde. Detaljplanen bedöms inte innebära en förändring av dagvattenflöden på ett sätt som kräver vidare utredning eller åtgärder.

Avfall

Avfallshanteringen sköts av Avfall & Återvinning Skaraborg.

Enligt avfallsföreskrifterna krävs det att gällande uppfylls.

- Gällande sophämtning för ovanstående vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i avfallsföreskrifterna.
- Behållare ska placeras så att hämtning kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt. Är där trottoar ser vi att den är 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 4 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.

Nuvarande avfallshantering sker med rundkörning.

El, tele och bredband

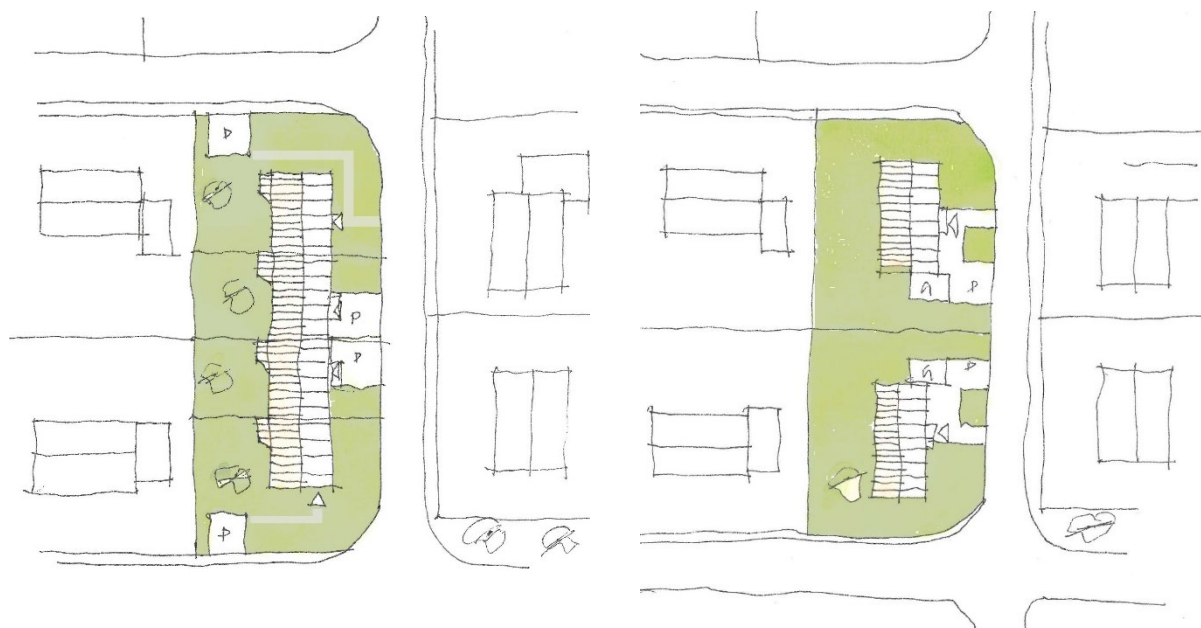
Hjo Energi AB ansvarar för el, fjärrvärme och stadsnät i området.

Skanova ansvarar för telenätet.

FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag


Detaljplanen reglerar marken till bostadsändamål. Reglering av exploateringsgrad görs genom en högsta byggnadsarea vilket möjliggör något tätare bebyggelse än på omkringliggande villatomter. Detta möjliggör uppförande av parhus inom planområdet, men även radhus eller friliggande småhus är möjliga. Byggnader får uppföras med en maximal nockhöjd på 5,6 meter för att tillkommande bebyggelse ska anpassas till omkringliggande bostadshus, som är uppförda i ett plan. Anpassning till områdets bebyggelsestruktur görs även genom krav på sadeltak samt reglering av minsta avstånd till fastighetsgränser.



*Illustrationer av möjlig utformning av planområdet.
Observera att illustrationerna endast ger exempel på möjlig utveckling med anledning av planförslaget*

Planbestämmelser i plankartan

Nedan sammanställs alla bestämmelser i plankartan och motiv till detaljplanens regleringar.

| | |
|---|--|
| GATA | <p>Användning av allmän platsmark för gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.</p> <p>Planbestämmelsen följer tidigare gällande plan och gatumarken är befintlig. Till granskningskedet inkluderas del av gatumarken i planområdet. Att användningsområdet tillkommit på plankartan är en planteknisk förutsättning för att kunna förse tomtrönsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med utfartsförbud.</p> |
| B - BOSTAD | <p>Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.</p> <p>Planbestämmelsen motiveras genom att syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i området. Tillkommande bostäder bedöms som en lämplig användning av marken i ett redan befintligt bostadsområde med direkt närhet till service, genom sitt centrala läge i Hjo.</p> |
|  | <p>Marken får inte fördes med byggnad</p> <p>Så kallad prickmark utgör en begränsning av markens utnyttjande. Innebörden av begränsningen på plankartan är att byggnad inte får placeras närmre än 4 meter från fastighetsgräns mot intilliggande bostadsfastighet samt inte närmre än 6 meter från fastighetsgräns mot gata.</p> <p>Planbestämmelsen säkerställer lämpligt avstånd till grannfastighet för att inte skapa en allt för tät bebyggelsestruktur som avviker mot befintlig struktur i området samt att avstånd mot gata möjliggör att parkeringsytor kan tillskapas i anslutning till gaturummet.</p> |
| h ₁ | <p>Högsta nockhöjd är 5,6 meter.</p> <p>Höjdregeringen görs för att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse i området.</p> |

| | |
|----------------|---|
| e ₁ | <p>Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.</p> <p>Planbestämmelsen möjliggör en något högre exploateringsgrad än för befintlig bebyggelse i området. Detta möjliggör byggnation i form av radhus/parhus, vilket bedöms som ett lämpligt komplement i området samt att det främjar ett effektivt användande av marken. Bestämmelsens avvikande från befintlig bebyggelsestruktur motiveras av att övriga planbestämmelser syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse i huvudsak anpassas för att bevara områdets struktur och utformning. Användningsområdet är 1380 m² och 30 % möjliggör en total byggnation på 414 m²</p> |
| f ₁ | <p>Huvudbyggnad ska ha sadeltak.</p> <p>Planbestämmelsen säkerställer en anpassning till omkringliggande bebyggelse.</p> |
| o ₁ | <p>Takvinkeln ska vara 25-32 grader.</p> <p>Befintlig bebyggelse i närområdet har generellt en takvinkel på 27 grader. Planbestämmelsen säkerställer tillsammans med bestämmelsen om högsta nockhöjd att tillkommande bebyggelse i huvudsak anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller takutformning och volym för att bevara områdets struktur och utformning.</p> |
| b ₁ | <p>Källare får inte finnas</p> <p>Källare är olämpligt med hänsyn till den översvämningsrisk vid kraftiga skyfall som ett sådant utförande skulle innebära.</p> |
| <p>þ o ođ</p> | <p>Utfartsförbud, bestämmelsen reglerar var utfart inte får anordnas mot allmän plats.</p> <p>Tomtgränserna mot gata närmast korsningslägena är olämpliga som in- och utfartsläge för angöring, parkering.</p> |

Trafik

Detaljplanen innefattar inga trafiksystem och ansluter till befintligt gatunät.

Natur

Detaljplanen innefattar ingen naturmark.

Teknisk infrastruktur

Energiförsörjning och telekommunikation

Planen ger inte upphov till förändring av energiförsörjning och telekommunikation.

Vatten, spillvatten och dagvattenhantering

Planen ger inte upphov till förändring av vatten- och spillvattennät.

Planen ger inte upphov till förändrad dagvattenhantering.

Brandvattenförsörjning

Planen ger inte upphov till förändrad brandvattenförsörjning.

Avfallshantering

Planen ger inte upphov till förändring av avfallshanteringen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I detta kapitel går det att läsa om de frågor som är av vikt för genomförandet av detaljplanen. Kapitlet har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen har tagits fram med syfte att möjliggöra bostäder. Planen tar hänsyn till och anpassas till befintlig bebyggelsestruktur i området, men möjliggör en något högre exploateringsgrad för att nyttja marken effektivt. Ett genomförande av planen förändrar planområdet från en grönyta som tidigare använts för lekplats, men som idag inte nyttjas i någon högre utsträckning.

Konsekvenserna av ett genomförande av planförslaget bedöms som relativt små. Planen möjliggör ett tillskott på 2, 3 eller 4 bostadsenheter med möjlig disposition enligt de illustrationer som tagits fram. De tillkommande bostäderna kan nyttja befintlig teknisk infrastruktur och bedöms inte påverka omkringliggande område i någon betydande omfattning.

Planen påverkar inga riksintresseområden, kultur- eller naturmiljöer, miljökvalitetsnormer eller teknisk infrastruktur. Planförslaget bedöms inte heller ha några särskilda sociala konsekvenser.

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Hjo kommun ansvarar för, och bekostar, planarbetet. Marken avses säljas inför genomförande. Planavgift ska tas ut i samband med framtida bygglovsansökan. Plankartan innehåller upplysning om detta. Genomförandeåtgärder inom kvartersmark bekostas av exploatör.

Tidplan

För detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

Samråd: kvartal 2, 2023

Granskning: kvartal 3, 2023

Antagande: kvartal 4, 2023

Laga kraft: kvartal 4, 2023

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är av stor allmän vikt eller av nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning (se PBL kap 4 § 39).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade (se PBL kap 14 § 9).

Huvudmannaskap och ansvar

Allmän plats

Planen omfattar endast ett begränsat område med allmän platsmark för gata. Kommunen utgör huvudman för allmän platsmark och ansvarar för drift och skötsel inom detta område.

Kvartersmark

Planområdet rymmer kvartersmark med användningsområde *bostad*. Exploatör ansvarar för, samt bekostar avstyckning av fastigheter i enlighet med detaljplanen i samband med markköp. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för och bekostar uppförande, drift och underhåll av bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för alla erforderliga lov och tillstånd som krävs samt eventuella anslutningskostnader fram till fastighetsgräns.

Fastighetskonsekvenser

| Fastighet | Konsekvenser |
|------------------|---|
| Söder 3:43 | <p>Ett genomförande av detaljplanen förutsätter avstyckning från fastighet Söder 3:43. Avstyckningen syftar till att bilda en till fyra antal bostadsfastigheter på av kvartersmarken inom planområdet. Den del av planområdet som utgör allmän platsmark för gata kvarstår inom fastighet Söder 3:43.</p> <p>Exploatör ansvarar för, samt bekostar avstyckning. Efter genomförd avstyckning avses fastigheten/fastigheterna inom planområdet bebyggas i enlighet med detaljplanen.</p> |
| Blåklinten 4 & 5 | <p>Ett genomförande av planen innebär att angränsande fastigheter; Blåklinten 4 samt Blåklinten 5, kommer att gränsa mot kvartersmark för bostäder i stället för allmän platsmark. Detaljplanen har reglerats för att anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och inte medföra olägenhet för angränsande fastigheter.</p> |

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Structor Miljöteknik AB i samarbete med Hjo kommun.

Patrik Igelström/Matilda Åslin Ulrika Åberg

Planarkitekter, Hjo kommun Planarkitekt, Structor Miljöteknik AB