



PLANBESKRIVNING
ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR FASTIGHET
GAMLA RÅDHUSET I I.

Hjo stad, Hjo kommun

ANTAGANDEHANDLING

Dnr 2022-116

Antagande 2023-09-20

Laga kraft 2023-10-23



Vad är en detaljplan?

Planprocessen

En detaljplan tas fram av kommunen för att reglera användningen av marken. Planläggning med detaljplan syftar till att mark- och vattenområden används till det ändamål det är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. I detaljplanearbetet görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

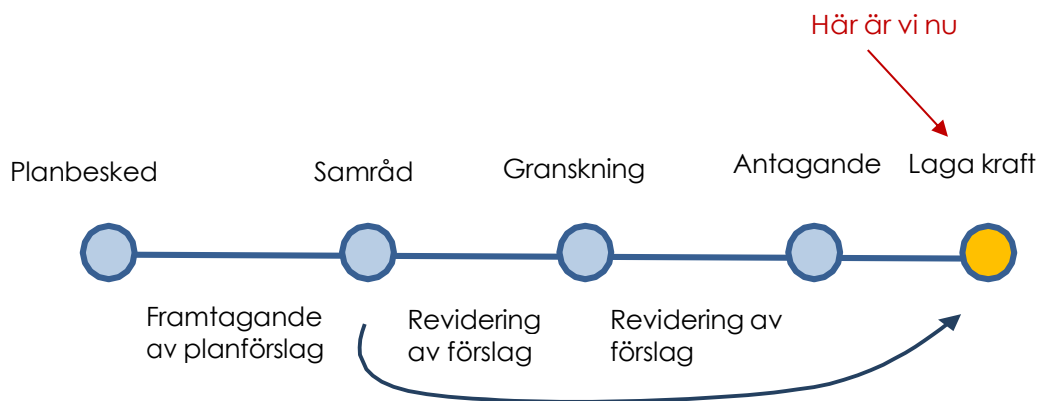
När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i planprogram

Planförfarandet

Planändringen handläggs enligt PBL kap 5 § 11-35 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett begränsat standardförfarande.

Planprocess för begränsning av standardförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) regler för standardförfarande och om planförslaget godkänns av samrådskretsen kan förfarandet förenklas ytterligare, till ett s.k. begränsat förfarande. Det innebär att planförslaget först sänds ut på samråd med berörda sakägare, myndigheter och andra intressenter. Godkänns skriftligen förslaget direkt vid samråd kan planändringen antas utan att sändas ut för granskning. Efter antagande vinner planen laga kraft efter tre veckor.



Ändring av detaljplan för fastighet Gamla Rådhuset 11, Hjo kommun

Handlingar

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

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

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

Planhandlingar består utav:

- Plankarta i skala 1:1 000 (A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Denna handling läses tillsammans med, och är en ändring av, D 97 detaljplan för Kv. Gamla Rådhuset m m som vann laga kraft 25 juni 1992.

Innehåll

Handlingar	3
PLANBESKRIVNING	5
Bakgrund.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Miljökvalitetsnormer	5
Förenlig med miljöbalken	5
Läge och areal	6
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Riksentressen	7
Översiktsplan	9
Detaljplan	9
Kulturmiljö.....	10
Geotekniska förhållanden.....	10
Fornlämningar	10
Förorenade områden	10
Teknisk infrastruktur.....	11
FÖRÄNDRINGAR	12
Planens huvuddrag.....	12
Planbestämmelser i plankartan.....	13
Kulturmiljö.....	14
Trafik.....	14
Trafikbuller	14
Barnperspektiv.....	14
Geotekniska förhållanden.....	14
Vatten och avlopp	15
Dagvatten	15
El och tele	15
Avfallshantering.....	15
Medverkande.....	17

PLANBESKRIVNING

Bakgrund

Fastigheten Gamla Rådhuset 11 är idag obebyggd efter att ett tidigare bostadshus gick förlorat i en brand. Nuvarande byggrätt är begränsad i storlek och placering till var det tidigare bostadshuset var placerat. För att möjliggöra en utökning av byggrätten och en annan placering av ett bostadshus ansökte fastighetsägaren om planbesked. Byggnadsnämnden beviljade ansökan och uppdrog till förvaltningen att upprätta en ny detaljplan BN § 58 dnr 2022-116.

Planens syfte och huvuddrag

Planändringen syftar till att möjliggöra en utökad byggrätt i förhållande till den som medges i gällande detaljplan. Planändringen syftar även till att göra byggrätten mer flexibel och möjliggöra en friare placering av huvudbyggnaden. Genom att mängden korsmark justeras, i förhållande till gällande detaljplan, kan en utökad och mer flexibel byggrätt möjliggöras för.

Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan

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. Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser.

För detaljplan D 97 anges syfte och huvuddrag enligt följande:

1. skapa förutsättningar för utvidgning av befintlig kyrkogård.
2. Bekräfta nuvarande användning i övriga delar av kvarteret.

Området föreslås huvudsakligen utnyttjat för kyrkogård och bostadsändamål.

Genom planändringen kan mindre justeringar göras av den redan bekräftade markanvändningen och anpassa planen efter förändrad situation efter att det tidigare bostadshuset gick förlorat i en brand.

Miljökvalitetsnormer

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

Förenlig med miljöbalken

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att bedöma planens miljöpåverkan har en undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts. Checklistan som Undersökning om betydande miljöpåverkan görs utifrån utgår bland annat från 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Detaljplaneändringen innebär endast en justering av befintlig byggrätt och medför således ingen ny markanvändning än den som är tillåten inom fastigheten idag. Justeringen utgörs framför allt av en förändring av mängden byggrätt samt en justering av byggrätten för en ökad flexibilitet vad gäller placering av huvudbyggnad.

Resultatet av undersökning om betydande miljöpåverkan är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver upprättas (se bifogad Undersökning om betydande miljöpåverkan).

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 700 m² mark och är beläget i centrala delarna av Hjo stad väster om Stora Torget. Planområdet begränsas i norr av fastigheterna Gamla Rådhuset 4 och 5, i öster av Gamla Rådhuset 10, i söder av Gamla Rådhuset 13 och i väster av Söder 3:19.

Markägoförhållanden

Planändringen berör endast en fastighet, Gamla Rådhuset 11. Marken är idag privatägd. Således berörs ingen kommunägd fastighet i förslaget till ändring av detaljplan.



Översiktskarta med planrådets lokalisering i Hjo stad

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Vision

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

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 framtidens 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 framtidens Hjo är det gott att leva och enkelt att få livspusslet att gå ihop. Ett brett utbud av bostäder, goda kommunikationer och en stark gemenskap lockar allt fler till Hjo. Många uppskattar att Hjo särskilt prioriterar verksamheter som riktar sig till barn och unga.

Hållbarhet och natur - resurssnålt med hög livskvalitet

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

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.

Detaljplanen omfattas av riksintresset för kulturmiljövård, Hjo KR 32. I detta riksintresse ingår stora delar av staden Hjos äldsta delar och Hjo stadspark. Planområdet ingår i riksintresset vars kärnvärden är den äldsta stadskärnans småskaliga bebyggelse, stadsgårdar och små stugor vid infarterna samt Vattenkuranstaltens park och villor med tidstypisk träarkitektur. Planområdet ligger i de centralt belägna delarna av Hjo tätort. Genom planförslaget bevaras planbestämmelser för värdefulla byggnader och miljöer för att fortsatt bevara värden för berörd kulturmiljö och vidare förvalta den i samspel med möjlighet till bostadsbyggnation.

Detaljplanen omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv. Vättern är utpekad med omnejd för att skydda de värden som finns för turism- och friluftslivet. Då marken sedan tidigare varit bebyggd samt att angränsande fastigheter sedan tidigare är bebyggda bedöms förslaget till ändring av detaljplan att ingen ytterligare skada åsamkas på riksintresset.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. I följande del kommer de relevanta miljömålen för denna plan att diskuteras utifrån hur planförslaget bidrar eller motverkar miljömålet.



Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet "Begränsad klimatpåverkan" grundar sig i problemet med för stora mängder växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav för att hantera detta. Miljömålet eftersträvar att halten av växthusgaser i atmosfären ska minska, i enlighet med FN:s ramkonvention, så att klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

Planförslaget föreslår en utökad byggrätt på en fastighet som tidigare varit bebyggd och är centralt belägen i tätorten. Detta innebär att infrastruktur redan finns utbyggd till fastigheten vilket begränsar klimatpåverkan. Att fastigheten redan tidigare varit bebyggd och är belägen bland kringliggande bebyggelse säkerställer en effektiv markanvändning. Att fastigheten ligger centralt i Hjo tätort gör att man kan minska andelen bilresor mellan bostaden och offentlig och kommersiell service.



Grundvatten av god kvalitet

Miljömålet "grundvatten av god kvalitet" grundar sig i problematiken med förorenat grundvatten som påverkar såväl människor som miljön eftersom den cirkulerar i kretslopp. Generellt ökar efterfrågan och därmed påverkan på grundvatten. Miljömålet eftersträvar att grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.

Detaljplanen ligger inom område för grundvattenförekomsten Karlsborg-S. Fågelås. Inom planområdet finns inga kända föroreningar.



God bebyggd miljö

Miljömålet "god bebyggd miljö" grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Miljömålet eftersträvar att uppnå en god och hälsosam livsmiljö för all bebyggd miljö samt att denna ska sträva efter att bidra till en god regional och global miljö. Vidare ska Natur- och kulturvärden tas till vara på och utvecklas samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt där god hushållning med mark, vatten och andra resurser eftersträvas.

Planförslaget föreslår en utökad byggrätt på en fastighet som tidigare varit bebyggd och är centralt belägen i tätorten. Detta innebär att infrastruktur redan finns utbyggd till fastigheten vilket innebär en hushållning av resurser. Att fastigheten redan tidigare varit bebyggd och är belägen bland kringliggande bebyggelse säkerställer en effektiv markanvändning och ingen jungfrulig mark behöver tas i anspråk.

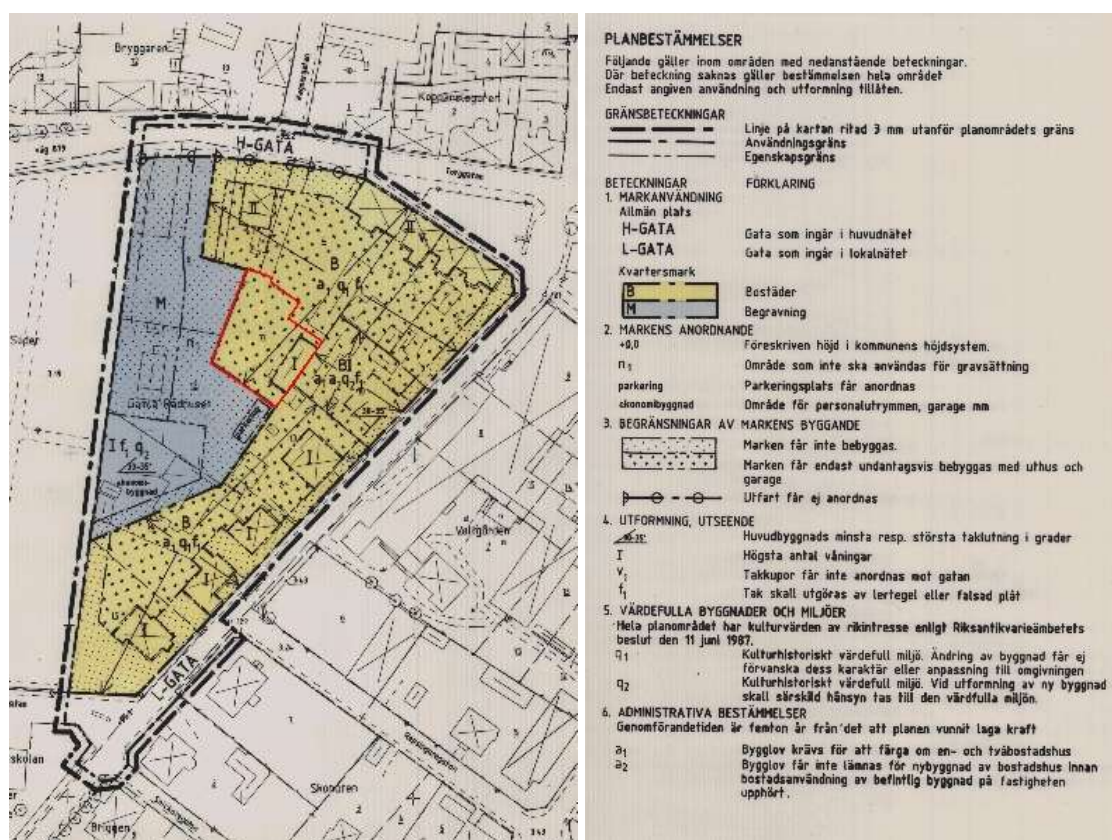
Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Hjo kommun som antogs 2010 är planområdet markerat för bostadsändamål. Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

I området gäller följande detaljplan:

- Detaljplan för Kv. Gamla Rådhuset m.m. laga kraft 1992-06-25. Detaljplanen medger markanvändningen B - bostäder i den östra och södra delen och M – begravningsmark i den västra delen av planområdet. Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år.



Gällande detaljplan, föreslagen detaljplanegräns markerad med röd streckad linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Inom området som berörs av planändringen finns idag ingen befintlig bebyggelse. Marken har tidigare varit bebyggd med enbostadshus, men då byggnaden gått förlorad i en brand finns ingen bebyggelse inom området idag.

Trafik

Utfart till Torggatan sker över fastigheten Söder 3:19 med rätt av vägservitut. Ingen förändring av tillfartsväg eller av gällande vägservitut föreslås i planförslaget.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresset vars kärnvärden är den äldsta stadskärnans småskaliga bebyggelse, stadsgårdar och små stugor vid infarterna samt Vattenkuranstaltens park och villor med tidstypisk träarkitektur. Planområdet ligger i de centralt belägna delarna av Hjo tätort.

I planförslaget kvarstår planbestämmelser för värdefulla byggnader och miljöer för att fortsatt bevara värden för berörd kulturmiljö och vidare förvalta den i samspel med möjlighet till bostadsbyggnation. Bostadsbyggnationen kommer fortsatt vara småskalig även om byggrätten utökas och görs mer flexibel i förhållande till placering av huvudbyggnaden. Den sammantagna bedömningen är att föreslagen byggrätt tar hänsyn till och bevarar värden för kulturmiljön i samspel med en utökad byggrätt för enbostadshus.

Strandskydd

Vid upphävande eller upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet och ska omprövas om det avses fortsatt vara upphävt eller ska gälla. Vid en ändring av en detaljplan återinträder däremot strandskyddet inte och således kommer frågan om strandskydd inte att omprövas inom detta planförslag. Strandskyddet är fortsatt vara upphävt inom berört område för gällande detaljplan.

Geotekniska förhållanden

I SGU:s översiktliga jordartskarta visas områdets jordartskaraktär. Planområdet ligger helt inom området som består av postglacial sand.

Fornlämningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till fornlämningen Hjo stadslager (Hjo 17:1). Fornlämningen består av ett medeltida kulturlager.

Förorenade områden

Inom fastighet Gamla Rådhuset 1:1 har en byggnad tidigare brunnit. PFOS har tidigare använts i brandskum, vilket används främst vid släckning av vätskebränder. År 2008 förbjöds användandet av PFOS inom EU. Vid släckningsarbetena vid branden 2019 på fastigheten användes inget brandskum utan endast vatten vilket är den metod som vanligtvis används vid husbränder. Någon markförorening av PFOS har därför inte uppkommit vid branden.

Direkt efter branden sanerades fastigheten genom att brandrester och det övre markskiktet avlägsnades och transporterades bort. Risker bedöms därför vara låga för att markföroreningar har uppstått som kan spridas till vattenförekomsten vid ett genomförande av planen, vid anläggningskedet och via dagvatten.

Inom planområdet finns inga andra kända föroreningar.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

El och tele

Fastigheten är idag kopplat till el och fiberanslutning via Hjo energi.

Avfallshantering

Avfall från befintlig verksamhet inom planområdet hämtas idag vid Torggatan.

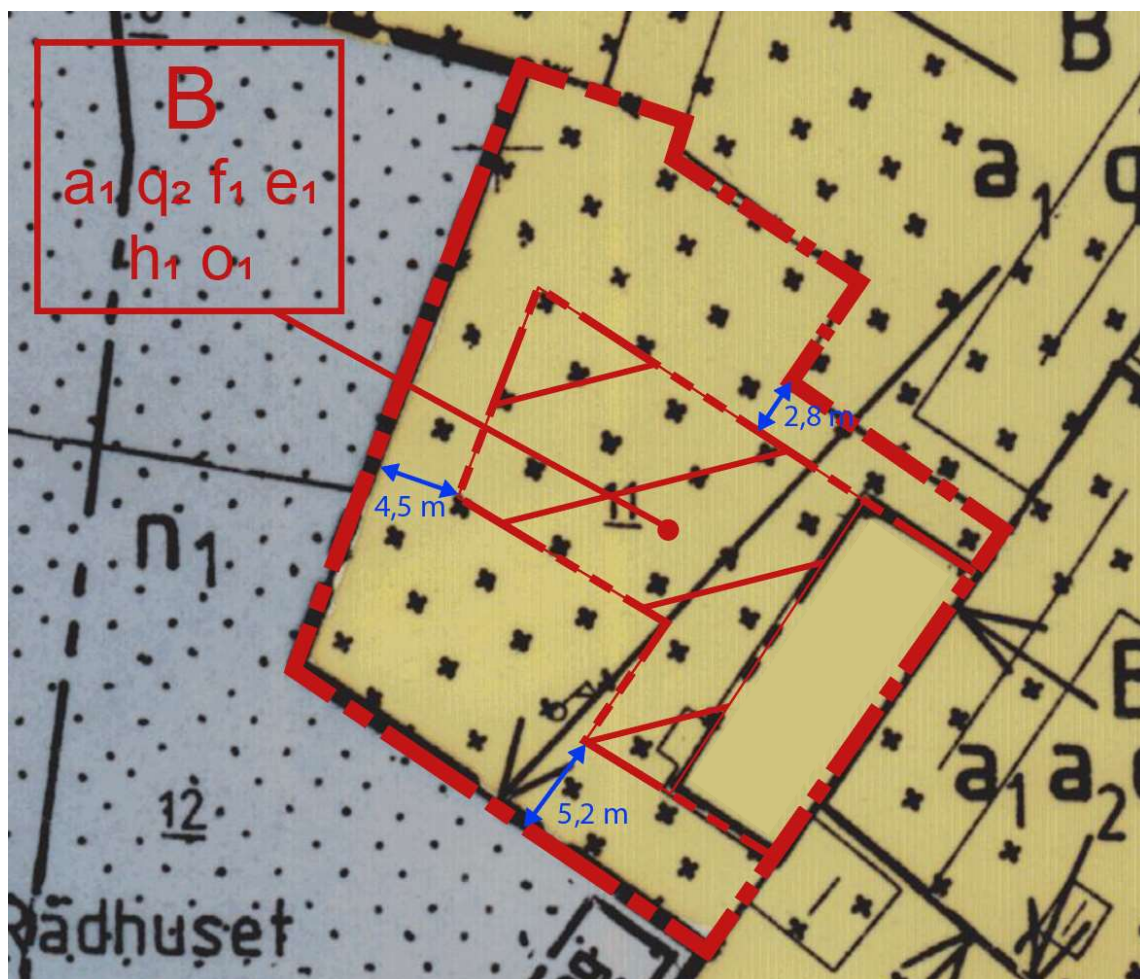
FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag

Planändringen syftar till att möjliggöra en utökad och en mer flexibel byggrätt än den som medges i gällande detaljplan. Genom att justera mängden korrsmark – *mark får endast undantagsvis bebyggas med uthus och garage*, kan byggrätten utökas och ges en större flexibilitet. Vidare innebär planförslaget att planbestämmelser för bevarande av kulturmiljön fortsatt kommer vara gällande för att säkra bostadsbyggnationens samspel med kulturmiljön.

Planerad bebyggelse

Markanvändningen inom berört område för planändring kommer fortsatt att vara bostadsändamål. Den planerade byggnationen inom den berörda fastigheten avser nybyggnation av ett enbostadshus med tillhörande carport/garage och förråd. För att reglera att volym på tillkommande bebyggelse ska efterlikna kringliggande befintlig bebyggelse regleras högsta nockhöjd till 6,5 meter. Byggnadens utformning strävar efter att efterlikna den typ av uthus som är vanliga i de äldre delarna av centrala Hjo. För att säkra byggnadens utformning vid genomförande bevaras planbestämmelser för värdefulla byggnader och miljöer, takutformning samt utökad lovplikt för att färga om en- och tvåbostadshus.



Bilden illustrerar vilket område som är objekt för planändringen. Måttangivelser från planområdesgräns till egenskapsgräns markeras i blått.

I samband med framtagande av planförslaget har även en enklare illustration och volymbild över

byggrätten tagits fram. Nedan illustreras en möjlig byggnation som är utformad som två långsmala huskroppar med sadeltak som är sammanbyggda med en lägre entrédel med lågsluttande tak. Fasadmaterialet i exemplet utgörs av stående träpanel målad i faluröd kulör. Taklutningen i illustrationen är 35 grader och taket skulle kunna utgöras av falsad plåt eller av lertegel.

Bilden till höger redovisar en situationsplan för hur byggrätten inom planområdet skulle kunna nyttjas i samband med planändringen.

Bilden nedan redovisar ett perspektiv och en volymillustration för bebyggelsen i sitt sammanhang med omkringliggande bebyggelses volym.



Planbestämmelser i plankartan

Nedan sammanställs de planbestämmelser tillsammans med motiv för planbestämmelserna som tillkommer genom ändring av detaljplan.

h₁	Högsta nockhöjd är 6,5 meter. Nockhöjden är anpassad efter angränsande byggnaders höjder för att möjliggöra för en sammanhållen bebyggelse vad gäller utformningen av bebyggelsen.
e₁	Största byggnadsarean är 25% av fastighetsarean. Angränsande kvarter har en högre andel byggnadsarean för exploatering inom fastigheten. Genom reglering av exploateringsgrad kan andelen fastighetsyta samspela med angränsande fastigheters befintliga byggnation, samtidigt som en större flexibilitet vad gäller huvudbyggnadens placering möjliggörs för.
O₁	Takvinkel för huvudbyggnad ska vara mellan 30-35°. Takvinkeln motsvarar angränsande kvarters bebyggelse. För att

	möjliggöra ett samspel av bebyggelsen inom kvarteret efterföljs grannfastigheternas takvinklar.
--	---

Övriga justeringar av plankartan

För att möjliggöra en ändrad placering av bostadsbyggnaden inom den berörda fastigheten tas bestämmelsen kryssmark – *marken får endast undantagsvis bebyggas med uthus och garage* på delar av fastigheten bort.

Inom befintlig detaljplan regleras våningsantal till en (1) våning för byggrätt inom området för planförslaget. Då planförslaget reglerar högsta nockhöjd samt takvinkel, vilken bedöms motsvara en likartad utformning som våningsantal reglerar, tas bestämmelse för våningsantal bort.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård Hjo KR 32 vars kärnvärden är den äldsta stadskärnans småskaliga bebyggelse, stadsgårdar och små stugor vid infarterna samt Vattenkuranstaltens park och villor med tidstypisk träarkitektur. Planområdet ligger i de centralt belägna delarna av Hjo tätort.

Förslaget till ändring av detaljplanen bedöms ej påverka riksintresset negativt. De regleringar som finns i gällande detaljplan rörande utformning och hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön bibehålls. En nu hänsynsregel läggs till q1 Kulturhistoriskt värdefull miljö. Vid utformning av ny byggnad skall särskild hänsyn tas till den värdefulla miljön. Regeln gäller i övriga delar i gällande plan där nybyggnation tillåts. Detta sammantaget säkerställer att vid framtida byggnation kommer hänsyn tas till kulturmiljön och riksintresset så att en negativ påverkan inte kan ske.

Trafik

Parkering sker på den egna fastigheten. Utfart till Torggatan sker över fastigheten Söder 3:19 med rätt av vägservitut. Den bedömning som görs är att planändringen inte innebär någon förändring av nuvarande trafiksituation.

Trafikbuller

Planförslaget bedöms ej innebära att området utsätts för trafikbuller som överskrider gränsvärden.

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.

Närmaste skola ligger ca 250 m från planområdet och närmaste förskola ca 700 m.

Säkra skolvägar finns både för gångare och cyklister via separerade gång- och cykelvägar.

Ett flertal kommunala lekplatser finns i närområdet. Den närmsta på Guldkroksskolan som ligger ca 250 m från planområdet.

Den bedömning som görs är att förslaget till planläggning inte påverkar barnperspektivet

Geotekniska förhållanden

SGU:s översiktliga jordartskarta visar områdets jordartskaraktär. Planområdet ligger helt inom området som består av postglacial sand.

Fornlämningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till fornlämningen Hjo stadslager. Då framtida byggnation inte kommer innebära några schaktningsarbeten eller andra ingrepp som kan skada eller påverka fornlämningen bedöms ändring av detaljplan bedöms inte beröra fornlämningen

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten

Kommunen rekommenderar LOD (Lokalt Omhändertagande av dagvatten). Med hänsyn till jordens sammansättning bedöms LOD genom perkolation som lämpligt inom området.

Dagvatten fördröjs idag lokalt inom fastigheten. Planändringen innebär ingen förändring av hanteringen av dagvatten.

El och tele

Området är anslutet till befintliga el- och teleledningar.

Avfallshantering

Avfallshantering sker med hämtning av avfall på Torggatan vid fastighetsgräns.

Värme

Uppvärmning kommer att ske via enskild värmeanläggning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

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

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvensen av genomförandet av detta planförslag blir att byggrätten utökas från ca 100 m² till ca 175 m². På delar av fastigheten tas bestämmelsen kryssmark – *marken får endast undantagsvis bebyggas med uthus och garage* bort. Utökningen av byggrätten samt borttagandet av kryssmark möjliggör en ändrad placering av bostadshus. Detta bedöms inte påverka området negativt utan en ändrad placering av bostadshuset innebär en mindre påverkan på gränsande fastigheter då den kan flyttas ut från fastighetsgränsen.

Fastigheten har tidigare varit bebyggd med ett enfamiljshus och förslaget till planändring medger ingen annan användning.

Organisatoriska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för planarbetet som tagits fram av Tengbom Arkitekter AB.

Tidplan

För ändringen av detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

Samråd: december 2022

Antagande: januari 2023

Laga kraft: januari 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Enligt 4 kap.

22 § PBL avser genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan exploatören och Hjo kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Fastighetskonsekvenser

I och med förslaget till ändring av detaljplanen föreslås fastighetsindelningen inte att förändras. Fastigheten Gamla Rådhuset 11 är idag i privat ägo. Fastigheten kommer fortsättningsvis vara i

privat ägo.

Avtal/servitut

Fastigheten Söder 3:19 berörs av följande servitut:

- Vägservitut I 684-414.4 förmån Gamla Rådhuset II
- Vägservitut I 684-414.5 förmån Gamla Rådhuset II

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Tengbomgruppen AB.

Emmy Linder
Planarkitekt

Ellen Bengtsson
Planarkitekt

Arbetet har skett i samverkan med kommunens tjänsteperson.