



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR FASTIGHET SKOGSHYDDAN I M.FL. (UTBYGGNAD AV SKOGSHYDDANS FÖRSKOLA)

Hjo stad, Hjo kommun

Granskningshandling

Dnr 2022-197

2024-05-10





Innehåll

Sammanfattning	4	Radon	12
Vad är en detaljplan?	4	Strandskydd.....	12
Processen.....	4	Friytor - Rekreation.....	12
Detaljplan för fastighet Skogshyddan I m.fl. <i>Utbyggnad av Skogshyddans förskolan</i>	5	Förorenade områden	13
Handlingar	5	Infrastruktur av vatten, teknik och avfall	14
Bakgrund	5	El och tele	14
Planens syfte.....	5	Vatten och avlopp.....	14
Planens huvuddrag.....	5	Brandvattenförsörjning.....	14
Miljöbedömning.....	5	Avfallshantering	14
Plandata	6	Störningar, hälsa och säkerhet.....	15
Läge och areal	6	Trafikbuller	15
Markägoförhållanden	6	Markföroreningar	15
Tidigare ställningstagande	6	Översvämning.....	15
Riksintressen	6	Miljökvalitetsnormer.....	16
Översiktsplan	7	Dagvattenhantering.....	17
Förenlig med miljöbalken	7	Förutsättningar	17
Barnperspektiv.....	7	Förändringar och konsekvenser.....	18
I Hjo skapar vi framtiden tillsammans.....	7	Samhällsviktig verksamhet.....	19
Cykelstrategi	7	Planbestämmelser i plankartan	20
Gällande detaljplaner.....	8	Genomförandefrågor	21
Förutsättningar och förändringar inom planområdet	9	Tidplan.....	21
Befintlig bebyggelse.....	9	Ansvarsfördelning.....	21
Planerad bebyggelse.....	9	Allmän plats	21
Kulturmiljö.....	9	Kvartersmark	21
Gator och trafik.....	10	Bygglov/anmälan	21
Trafik.....	10	Vatten och avlopp.....	21
Parkering.....	11	Genomförandetid	21
Gång-, cykel- kollektivtrafiktrafik	11	Planavtal	21
Natur	11	Organisatoriska frågor	21
Mark och vegetation	11	Konsekvenser av planens genomförande	21
Fornlämningar.....	11	Ekonomiska konsekvenser - allmän plats, kostnader och finansiering.....	21
Topografi och landskap	11	Ekonomiska konsekvenser - Fastighetsbildning, inlösen, ersättning.....	21
Geotekniska förhållanden.....	12	Sociala konsekvenser	21
Ras- och skredrisk.....	12	Medverkande.....	24

Sammanfattning

Syftet med att upprätta en ny detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av förskolan Skogshyddan, vilket skulle kunna möta behovet som finns av fler förskoleplatser i Hjo kommun. Genom att skapa en förskola med sex avdelningar skulle kapaciteten öka till 108 förskoleplatser. För att utforma utelektytor för både den befintliga och nya förskolan har man räknat ut en friyta på cirka 40 kvadratmeter per barn, vilket skulle kräva cirka 4300 kvadratmeter. Dessa beräkningar är i linje med Boverkets rekommendation på cirka 40 kvadratmeter friyta per barn i förskolan. Planens genomförande förväntas inte orsaka någon betydande påverkan på miljön, vilket har utretts i en Undersökning om betydande miljöpåverkan.

Vad är en detaljplan?

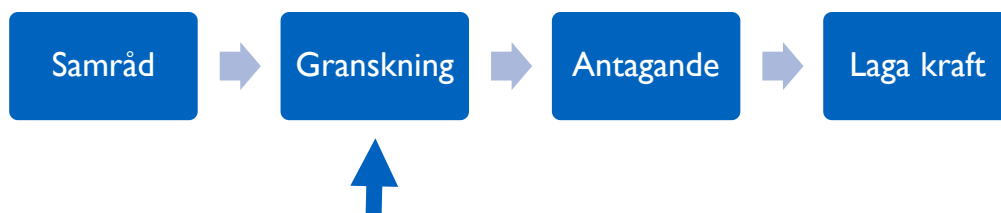
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. 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 standardförfarande enligt PBL 2010:900.

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, 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. Enligt PBL kap 5 § 7 ska ett detaljplaneförslag som inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse handläggas med ett utökat förfarande. 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.



Detaljplan för fastighet Skogshyddan I m.fl. Utbyggnad av Skogshyddans förskolan

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 1:1000 (A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bilaga Dagvattenutredning Skogshyddan-Hammardal, WSP 2024

Bilaga Översiktligt miljöteknisk markundersökning av f d Berglinds handelsträdgård, Relement Miljö Väst AB, 2021

Bakgrund

Samhällsbyggnad har fått uppdraget att möjliggöra för en utveckling av förskolan Skogshyddan.

Planens syfte

Planen syftar till att:

- Syftet med detaljplanen handlar om att bygga ut en befintlig förskola som kan möta behoven av fler förskoleplatser i Hjo. Genom att bygga ut den befintliga förskolan kan man öka kapaciteten och ge fler barn möjlighet att få plats på förskolan.

Planens huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av förskolan Skogshyddan för att effektivisera befintliga förskolor i kommunen. Behovet visar att det krävs fler förskoleplatser inom en snar framtid och kommunen vill ha bra och effektiva förskolor. Viljan är att möjliggöra för en förskola med 6 avdelningar vilket skulle ha 108 förskoleplatser.

Miljöbedömning

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

Plandata

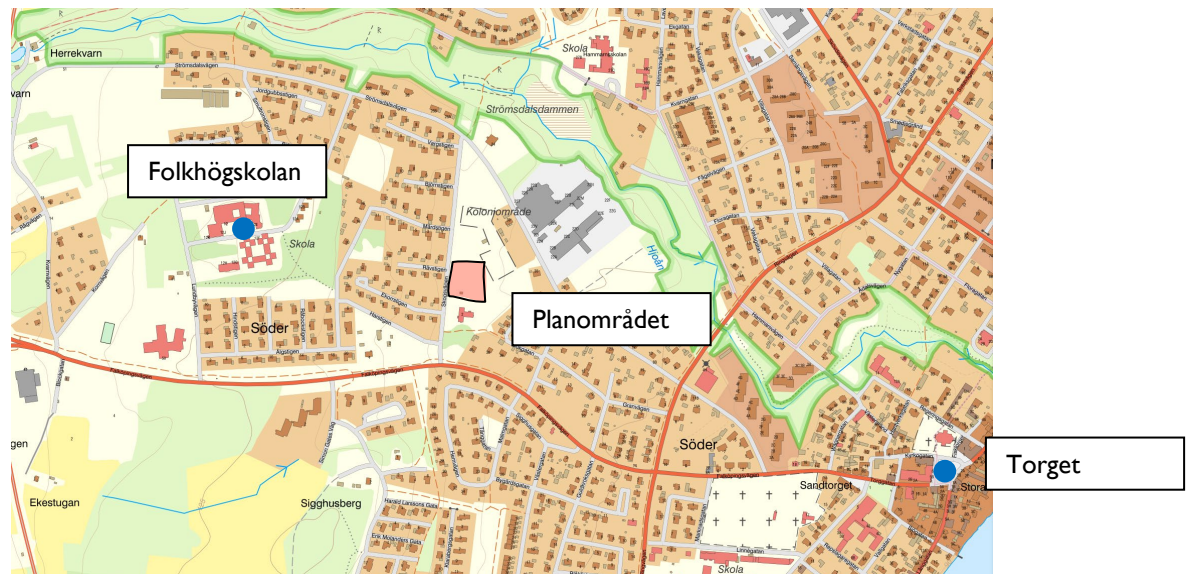
Läge och areal

Planområdet som omfattar ca 8640 kvadratmeter mark är beläget i Hjo. Området är beläget i direkt anslutning till en befintlig förskola, Skogshyddan, och omgivs till stor del av naturmark och bostäder.

Skogsvägen går längs med området och utgör en viktig förbindelseväg i området.

Markägoförhållanden

Hjo kommun äger fastigheterna Söder 3:43 och Skogshyddan I.



Översiktskarta med planområdets lokalisering i Hjo stad

Tidigare ställningstagande

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.

Planområdet är beläget inom riksintresse för rörligt friluftsliv, Vättern enligt 4 kapitlet miljöbalken. Detta innebär att området anses vara av vikt för friluftslivet och att bevarandet av områdets värden är viktigt för framtida generationer. Det är ett av flera geografiskt avgränsade områden i Sverige som utpekats som riksintresse i sin helhet, med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. Området ska därför skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan skada natur- och kulturvärdena. Riksintresset täcker också Vätterns betydelse för näringsliv och bosättning, dess speciella ljus och storslagna vyer, samt associativa värden genom kulturpersonligheter, måleri, litteratur och så vidare. Vid bedömningen om exploatering eller annat ingrepp i miljön kring Vättern ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivet, intressen särskilt beaktas. Skyddet utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Planområdet som avses ligger inom Försvarsmaktens påverkansområden för stoppområde för höga objekt enligt miljöbalken kapitel 3. Detta innebär att det krävs särskilda hänsynstaganden vid planering och utformning av höga byggnader och andra objekt inom området.

Enligt miljöbalken kapitel 3 ska stoppområden utpekats inom områden där det finns risk för påverkan på Försvarsmaktens verksamhet, till exempel flygverksamhet. I detta fall innebär det att planområdet ligger inom ett område där det finns risk för påverkan på Försvarsmaktens flygverksamhet. Vid planering och

utformning av höga objekt inom området måste hänsyn tas till Försvarmaktens behov av att upprätthålla en säker och effektiv flygverksamhet.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Hjo kommun som antogs 2010 är planområdet markerat inom tätort. I enlighet med översiktsplanen ska Hjo förtätas, vilket innebär att jungfrulig mark i första hand inte ska tas i anspråk. Den föreslagna detaljplanen ligger därför i linje med översiktsplanen, då den är placerad inom ett befintligt bostadsområde. I översiktsplanen står det:

”Om kommunens invånarantal ökar och om planerad exploatering runt Sigghusberg, Borrbäck och Spakås kommer till stånd, ökar trycket troligtvis på Guldkroksskolan och främst på de närliggande förskolorna Orrelyckan, Talldungen och Skogshyddan.”

Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplanens intentioner.

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 förskoleverksamhet.

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.

I Hjo skapar vi framtiden tillsammans

Hjo kommuns vision ”I Hjo skapar vi framtiden tillsammans”, antogs av kommunfullmäktige i slutet av 2023. Fyra utvecklingsområden har lyfts fram som särskilt viktiga att satsa på i framtiden:

Utveckling i samverkan.

Hjo växer och utvecklas genom samverkan och mod inför förändring.

Genom hela livet

God utbildning, trygg omsorg och stöd genom hela livet.

En plats att välja

En plats du väljer att bo på, verka i och besöka

Hållbar livskvalitet

Här finns goda förutsättningar att leva ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart.

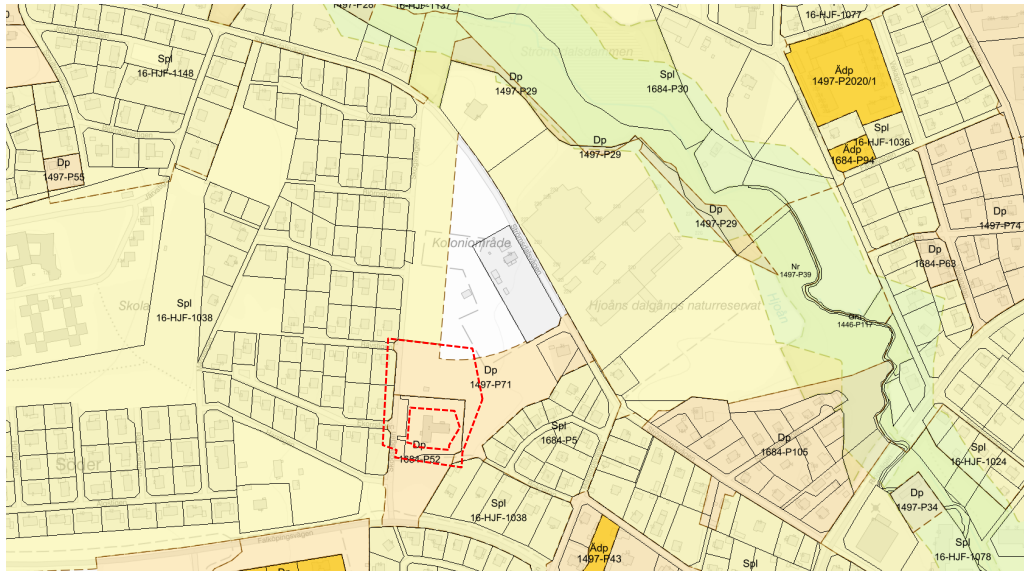
Cykelstrategi

Tätorten Hjo är kompakt med korta avstånd och nära till det mesta. Det finns också gott om gång- och cykelvägar. Den omgivande landsbygden lämpar sig på många ställen väl för cykling. Samtidigt vet vi att hälften av alla bilresor är kortare än 5 kilometer. Hjo är, liksom de flesta kommuner, en kommun med stor, outnyttjad cykelpotential. Aldrig tidigare har det varit så angeläget att minska utsläppen av växthusgaser för att hindra ytterligare klimatförändringar. Ett enkelt sätt att göra detta är att ta tillvara och utveckla cykelpotentialen i en kommun. Ökad cykling är en framtidsfråga. Inte bara för klimatet, utan också för att både unga och gamla ska få en bättre hälsa och en högre livskvalitet i en attraktiv miljö.

Gällande detaljplaner

I huvudsak gäller följande detaljplan i området:

- DP 1497-P71. *Detaljplan för Kv. Almen mm.* Laga kraft 2005-09-28. Anger markanvändningen bostäder och gata. I östra delen av planområdet anges bostäder som möjligheter. Idag finns bara en grusplan.
- 1684-P52. *Detaljplan för Del av Söder 3:43 (Förskola vid Skogsvägen).* Laga kraft 1988-10-25. Anger markanvändningen förskola över befintlig förskola och söder är angivet allmän plats, park. Delar av plankartan är upphävd genom att DP 1497-P71 ersatt norra delarna.



Gällande detaljplaner, det aktuella planområdet ungefärligt markerad med röd streckad linje.

Förutsättningar och förändringar inom planområdet

Befintlig bebyggelse

Förutsättningar

Inom planområdet finns en befintlig förskola som är ett enplanshus. Förskolan uppfördes under 1990-talet och har varit i bruk sedan dess. Byggnaden har en enkel arkitektonisk utformning och består av ett antal mindre rum som är avsedda för undervisning och andra aktiviteter för barn. Utöver de befintliga byggnaderna finns det också en utomhuslekplats som är anpassad för de yngre barnen.

Planerad bebyggelse

För att möta behovet av fler förskoleplatser inom Hjo kommun kommer grusplan som ligger bredvid den befintliga förskolan tas i anspråk. Förskolan föreslås förlängas med ett tillägg på sidan av byggnaden för att skapa mer utrymme och fler rum för undervisning och aktiviteter. Tillägget kommer att anpassas efter den befintliga byggnadens arkitektur och utformning för att säkerställa en enhetlig och harmonisk byggnad.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger i närheten av en tidigare utförd kulturmiljöinventering från 2017, där två delar av inventeringen omfattar områden som ligger i närheten av planområdet. Den första delen av inventeringen gäller Granvägen, som har bostadsbebyggelse från början av 1900-talet. Den andra delen av inventeringen gäller Lundby, som är en del av miljonprogrammets byggnation under 1960- och 70-talet. Inom planområdet har inga kulturhistoriska byggnader eller områden inventerats eller bedöms ha stort kulturhistoriskt värde.

Förändringar

När detaljplanen utformas ska eventuella byggnader passa in i det omkringliggande området och dess kulturhistoriska värden.

Gator och trafik

Trafik

Förutsättningar

Utanför förskolan finns Skogsvägen som löper förbi igenom planområdet. Skogsvägen är en lokalgata med hastighetsbegränsning på 30 km/h. Bostadskvarteret Lundby ligger i direkt anslutning med flera lokalgator som har återvändsgränder. Trafiken på Skogsvägen består huvudsakligen av boende i Lundbyområdet som använder vägen för att ta sig till och från sina bostäder.

Trafikmätningar har utförts dels på skogsvägen mellan Harstigen och Ekorrstigen. Trafikmätningen visar på en årsdygnstrafik förkortat ÅDT, på 437 med andel lastbilar 6%. Kommunen har även utfört trafikmätning av den andel som angör parkeringen till den befintliga förskolan, vilket visade på 53 ÅDT varav 10% utgörs av tung trafik.

Förändringar

Det är sannolikt att förskolan vid en utbyggnad som motsvarar en dubbling också alstrar en trafikökning på Skogsvägen med motsvarande fördubbling. En hypotes skulle då vara att Skogsvägens 437 ÅDT skulle öka med 53 ÅDT till 490 ÅDT.

Trafikverkets trafikstringsverktyg har även använts för att stämma av denna hypotes och med verktyget bedöma den ökning av antal fordonsrörelser som skulle kunna bli konsekvenser av en förskolans utbyggnad med 600 m². Enligt trafikstringsverktyget bedöms antal fordonsrörelser öka med 109 ÅDT. Det är en dubbling av antalet fordonsrörelser i jämförelse med hypotesen ovan (53 ÅDT). Kommunen bedömer att trafikstringsverktyget "räknar högt" och att det sannolikt är god marginal till framtida verkliga förhållanden. Nyttotrafik är inte medräknad i trafikstringen, men frekvensen av avfalls- och varutransporter bedöms inte öka med en utbyggnad. Om den ökande årsdygnstrafiken på 109 ÅDT läggs samman med nuvarande uppmätta årsdygnstrafik på Skogsvägen skulle enligt trafikstringsverktyget årsdygnstrafik bli 546 ÅDT. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den framtida årsdygnstrafiken kommer att öka mellan 53 och 110 ÅDT och att den framtida årsdygnstrafiken kommer att vara i intervallet mellan 490 och 546 ÅDT.

Det nu aktuella planförslaget reglerar inga begränsningar avseende utfarter. Den södra utfarten avses vara kvar och den norra flyttas något längre norrut.



Översiktlig bild över planområdet från Trafikverkets webbplats. Bilden är kompletterad med grön färg vid del av Skogsvägen.

Parkering

Förutsättningar

Inom befintlig förskola finns det parkeringsplatser.

Förändringar

Parkering anordnas inom egen fastighet. Parkeringsplatsen kommer att byggas ut i anslutning till förskolan för att underlätta föräldrarnas lämning och hämtning av barnen. Nytt kök med tillhörande lastzon kommer att placeras i den norra delen av området för att förbättra trafiksäkerheten.

Gång-, cykel- kollektivtrafiktrafik

Förutsättningar

Gång- och cykelväg finns längs med Falköpingsvägen som är en central led in i centrala Hjo. Ytterligare gångstråk norr om Strömsdalsvägen ansluter via Hjoåns naturreservat till bostadskvarteret Hammarsjorden.

Kollektivtrafiken finns med busshållplats på Falköpingsvägen.

Förändringar

Planområdets läge är lättillgängligt med gång och cykel, vilket borde medföra att många förskolebarn kan lämnas, utan att vårdnadshavare är beroende av tillgång till bil.

Planförslaget och den befintliga detaljplanen som finns söder om möjliggör även en gång- och cykelväg mellan förskolan och Falköpingsvägen längs med Skogsvägen anslutande stråket mot Hammarsjorden. Den nya gång- och cykelvägen ingår i planbestämmelsen för lokalgata som totalt får bredden 10 m. Detta inkluderar befintliga trottoarer utmed bostadskvarteren i väster, körbana i två riktningar samt ett nytt gång- och cykelstråk längs Skogsvägens östra sidan. Norr om planområdet ingår gatu- och parkmarken i Stadsplan S36 (16-HJF-1038). Denna anger en ej fastställd gräns mellan gatu- och parkmark vilket innebär att det är möjligt att förlänga gång- och cykelvägen utmed gatans östra sida även norrut, utan att utvidga det nu aktuella planområdet ytterligare

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet består huvudsakligen av en grusplan med gräs runt omkring. Norr om planområdet finns en skogsdunge, men inga träd i detta område hamnar inom förskoleområdet.

Förändringar

Föreslagen utbyggnad av förskolan och dess tillhörande lekytor kan det bli nödvändigt att göra förändringar på marken och vegetationen i planområdet. På baksidan av förskolan planeras det för en lekyta. Det är viktigt att denna yta utformas på ett sätt som passar väl in i området och som främjar en god lekmiljö för barnen.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

Topografi och landskap

Förutsättningar

Planområdet är beläget på en flack grusplan med en jämn och slät yta utan större höjdvariationer eller topografiska utmaningar. Från Skogsvägen lutar det ned mot grusplanen och även den befintliga förskolan. Den befintliga vegetationen består utav gräs runt om grusplanen.

Förändringar

Eftersom grusplanen bedöms vara i samma höjd som den befintliga förskolan innebär det att den nya delen av förskolan kommer att hamna på samma höjd som den befintliga byggnaden. Detta innebär också att marken sannolikt inte behöver justeras eller anpassas särskilt.

Markens beskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartvisare jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000 består området av jordart, morän.

Ras- och skredrisk

Ingen ras- och skredrisk inom planområdet.

Radon

Förutsättningar

Enligt SGU webgis bedöms det finnas låg gammastrålning och markradon inom planområdet. Trots att det finns en låg nivå av gammastrålning och markradon inom planområdet är det viktigt att vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa en god hälsoskyddsnivå.

Förändringar

Inga konsekvenser. Med ett lågt markradon innebär det att marken och området bedöms vara säkert att använda för de planerade ändamålen utan att det finns några betydande hälsorisker för människor som vistas där.

Strandskydd

Planområdet är inte inom strandskyddat område.

Friytor - Rekreation

Förutsättningar

Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden. För förskolor, skolor och fritidshem årskurs F-6 bör friytan placeras i direkt anslutning till förskolan, skolan eller fritidshemmet och barnen och eleverna bör själva kunna ta sig mellan byggnaden och friytan. Om tomten redan är bebyggd ska kraven på friyta tillgodoses i skälig utsträckning och det är byggnadsnämnden som ska bedöma vad som ska anses som tillräckligt stor och lämplig friyta för lek och utevistelse.

Vid skolverksamheten ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta 9 § 8 kap. I vägledningen "Gör plats för barn och unga", från Boverket, förs resonemang om 30 kvadratmeter friyta per barn i grundskolan, beroende på antalet barn. Vidare argumenterar Boverket för att friytan helst bör överstiga 3 000 kvadratmeter. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan barngruppen få det svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Förändringar

Kvartersmarken där förskolan ska byggas är relativt stor med en total yta på cirka 7700 kvadratmeter. Av denna yta tar byggnaderna cirka 1360 kvadratmeter om lika stor byggnad förlänger den befintliga. Detta innebär att det finns en betydande mängd utrymme kvar för öppen yta på cirka 6340 kvadratmeter.

För att planera utformningen av lekytor ute för den befintliga och nya förskolan har man räknat ut en friyta på cirka 40 kvadratmeter per barn skulle krävs cirka 4300 kvadratmeter. Detta är räknat på 6 avledningar med 18 barn i varje avdelning. Detta är i linje med Boverkets rekommendation på cirka 40 kvadratmeter friyta per barn i förskolan.

Framför förskolan försvinner en del yta för parkering bland annat. En eventuell lekyta för barnen på 4900 kvadratmeter illustreras nedan.



Förorenade områden

Förutsättningar

Området nordost om planområdet utgörs av koloniträdgårdsområde och var tidigare del av Berglinds handelsträdgård.

En översiktligt miljöteknisk markundersökning av f d Berglinds handelsträdgård utfördes 2021 av Relement Miljö Väst AB på uppdrag av Hjo kommun. Ytliga markprovtagningar utfördes inom ett område kring handelsträdgården. (Fig 4 i rapporten) i syfte att klargöra om fastigheten Söder 3:43 kunde ha kontaminerats av den tidigare verksamheten och om eventuella föroreningar utgör någon risk för människors hälsa och miljö. Resultaten från undersökningen visar på lätt förhöjda halter av vissa metaller och bekämpningsmedel i yttlig mulljord där det tidigare fanns växthus. Övriga provtagningsytor bland annat de närmast det aktuella planområdet visar inte på några nivåer över känslig markanvändning. Kommunen bedömer med stöd i analysresultatet (tabell I i rapporten) att det inte finns risk för skadliga föroreningar inom planområdet med anledning av närheten till handelsträdgården.

De föroreningar som har påträffats är lätt förhöjda halter av kvicksilver, bly och kvintozen + pentakloranalin vid provtagningspunkter längre norrut i undersökningsområdets centrala del där det tidigare fanns växthus, dessa områden är belägna minst 40 m från egenskapsområde för förskola. Enligt utredningen innebär halterna vid dessa provtagningspunkter ingen oacceptabel risk vid nuvarande användning (odling) och är godtagbara för mindre känslig markanvändning. Den miljötekniska utredningen biläggs planhandlingen.

Fyllnadsmaterial i form av bärlagergrus har använts för tillfällig förskolebyggnad som stod på platsen från 2013 fram till dess Knäpplanförskolan stod färdig. Förskolegårdens jordkulle anlades i samband med att Lundbyområdet byggdes ut omkring 1970. Jordmassorna till kullen bedöms komma från matjorden inom den jordbruksmark som schaktades bort för beredning av villatomterna. Efter anläggandet av förskolan i slutet på 1980-talet flyttades kullen för att placeras utanför den inhägnade förskolegården. Kommunen bedömer inte att det finns anledning att befara att dessa material skulle vara förorenade.



Utsnitt provtagningsplan från rapporten. Förhöjda halter påträffades inom yta 2102 samt 2105. Inom ytorna 2108 och 2109 närmast förskoletomten visade analyserade prover på halter under gränsvärdena för känslig markanvändning. Analysresultatet tyder på att ingen spridning/lakning av föroreningarna sker.

Förändringar

Kommunen bedömer att det inte finns risk för föroreningar inom planområdet, och därmed inga risker förknippade med planens genomförande.

Infrastruktur av vatten, teknik och avfall

El och tele

Planområdet är anslutet till befintliga el- och teleledningar.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Räddningstjänsten. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt gällande krav. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Avfallshantering

Förutsättningar

Avfallshantering hämtas vid befintlig förskola.

Förändringar

Avfallshantering avses lokaliseras till kvartersmarkens norra del.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Förutsättningar

Skogsvägen passerar förskolan och har en hastighetsbegränsning på 30 km/h samt en trafikmängd på 437 ÅDT. Vidare finns inga andra etableringar eller nybyggnation som kommer att skapa någon trafik ytterligare på skogsvägen.

Förändringar och konsekvenser

Naturvårdsverkets vägledning för buller vid skolgård avser även förskolor. Vad gäller riktvärden för buller från väg och spårtrafik vid skolgård ska minst 50% av skolgårdens yta inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn. Övriga vistelseytor får inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad samt högst 50 dBA vid uteplats.

Riktvärdena för skolmiljöer sammanfaller således med de för bostadsändamålets krav på bullerskyddad uteplats.

Som beskrivits tidigare gör kommunen den sammanvägda bedömningen att den framtida årsdygnstrafiken kommer att öka mellan 53 och 110 ÅDT och att den framtida årsdygnstrafiken kommer att vara i intervallet mellan 490 och 546 ÅDT.

Boverkets rapport "Hur mycket bullrar trafiken" har studerats för att göra en översiktlig beräkning av vägtrafikbuller. Rapportens avser bostadsbebyggelse och enbart trafikmängder från 1000 fordon/dygn men ger ändå en bild av vilka trafikmängder som krävs för uppnå de ljudnivåer som innebär en olägenhet för såväl bostads- som förskoleändamål. Då differensen mellan trafikmängden på plats och nivån på 1000 fordon/dygn är stor bedömer kommunen att sådana trafikökningar härledda till andra framtida samhällseffekter som justeras i form av årliga uppräkningsstal inte är nödvändiga för en bedömning av framtida trafikbullernivåer.

Enligt Boverkets rapport "Hur mycket bullrar trafiken" innebär placering av bebyggelse 10 m från vägmitt ekvivalenta bullernivåer på 53 dBA för en trafikmängd på 1000 fordon. Såväl bostadsbebyggelsen väster om Skogsvägen som förskolebyggnaden är belägna mer än 10 meter från vägmitt. Detta innebär att riktvärde på 55 dBA vid bostadsfasad underskrids. Vid 20 meter från vägmitt reduceras ljudnivån med ytterligare 3 dBA vilket innebär att byggnadsfasad här underskrider 50 dBA. Detta innebär även att merparten av förskolegårdens vistelseytor (mer än 50%) kommer att underskrida dessa nivåer.

Då det är rejäl marginal mellan den de trafikmängder som studerats av Boverket och kommunens bedömning av trafikstringen, då hastigheten är relativt låg, samt både befintlig och ny bebyggelse är och avses placeras på distans från vägområdet bedömer kommunen inte att det föreligger någon risk för människors hälsa avseende trafikbuller. Skyddsåtgärder i form av särskilda bestämmelser på plankartan är inte aktuella.

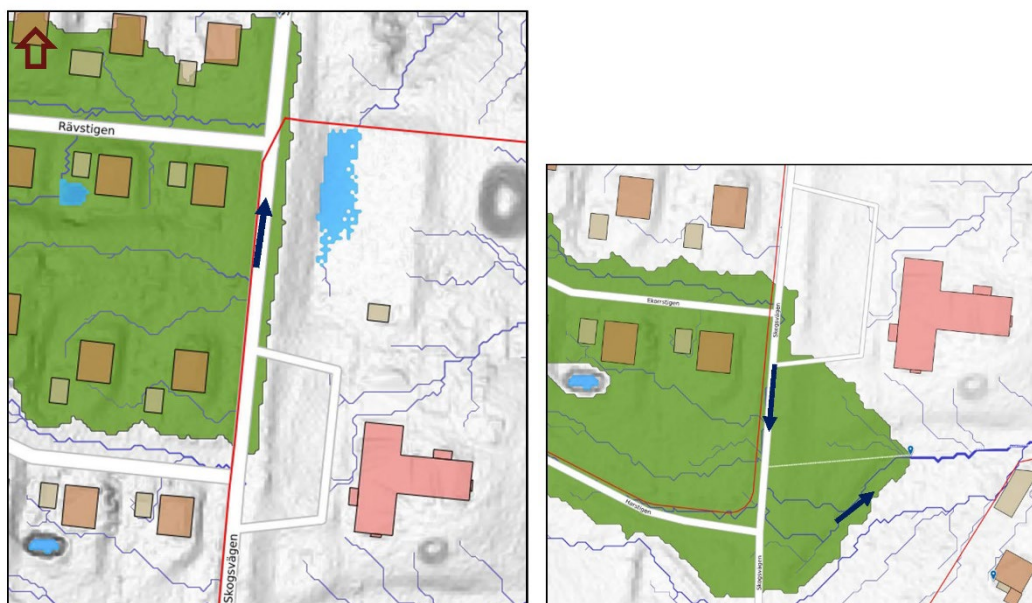
Markföroreningar

Med stöd i den översiktligt miljöteknisk markundersökning av f d Berglinds handelsträdgård bedömer kommunen att det inte finns risk för människors hälsa kopplat till markföroreningar i planområdet.

Översvämning

Vad gäller risk för översvämning gör kommunen bedömningen att förskola i allmänhet är en samhällsviktig funktion, se nästa sida. Vad gäller tillgängligheten vid kraftiga skyfall väntas vattendjup på Skogsvägen inte bli högre än 10 cm. Vattenflödesvägarna fördelar sig norr och söderut på Skogsvägen, och enligt utförd skyfallskartering (Ramböll) påverkas planområdet i mindre omfattning inom den befintliga grusytans lågpunkt mitt emot Rävstigen. Här kan lokalt vatten bli stående upp till 30 cm. Denna del kommer att byggas om vid utbyggnaden av förskolan. Krav på tillkommande bebyggelse och marklutningar är angivna i Boverkets byggregler, och behöver inte regleras ytterligare i planen. Kommunen bedömer därmed inte att det föreligger risk för människors hälsa vid kraftiga skyfall. Det är

dock väsentligt att de nord- respektive sydliga skyfallstråken i lågstråk utmed västra sidan av Skogsvägen bibehålls.



Vattendelare vid Skogsvägen.

Del som avrinner norrut

WSP Bildkälla: Scalgo Live.

Vattendelare vid Skogsvägen.

Del som avrinner mot Bokgatan i öster.

WSP Bildkälla: Scalgo Live.

Med befintliga bibehållna skyfallstråk kompletterade med avskärande dike samt fördröjningssystem som förordas enligt dagvattenutredningen för att omhänderta det ytvatten som uppstår inom planområdet skyddas intilliggande bebyggelse från översvämning. Med dessa åtgärder bedömer kommunen att det inte finns risk för människors hälsa och säkerhet kopplat till översvämning

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormer, MKN, utifrån föreskrifter i 5 kap. miljöbalken, följas vid planläggning.

MKN för vatten:

Planområdet ligger inom område 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. Planen bedöms inte påverka möjligheterna för berörda vattenförekomster att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Planområdet ligger även nära ytvattenförekomsten Hjoån vilken är recipient för dagvattnet innan Hjoån rinner ut i Vättern. Vattenförekomsten uppnår inte kraven för en god ekologisk status då det finns betydande påverkan på kvalitetsfaktorn näringsämnen från urban markanvändning.

Övergödningsproblematiken i Hjoån beror på belastning av näringsämnen, totalfosfor.

Av denna anledning behöver dagvattnet renas i samband med fördröjning och dagvattenutredningen förordar tekniska lösningar för att MKN vatten ska kunna hållas och troligen förbättras.

Med de åtgärder som säkerställs i planen och som beskrivs i dagvattenutredningen bedömer kommunen att planförslaget inte kommer att medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller är inte aktuellt för planområdet eller omringliggande vägar. För bedömning kring buller, se Trafikbuller.

Dagvattenhantering

Enligt Lagen om allmänna vattentjänster LAV ansvarar kommunen genom kommunfullmäktige för att ett verksamhetsområde för vatten och avlopp inrättas vid behov. Det är sedan VA-huvudmannen, i form av kommunen som ansvarar för att de allmänna VA-anläggningarna byggs och underhålls och att de enskilda fastigheterna och de allmänna platserna ansluts. Kommunen kan ta ut avgifter från de anslutna fastigheternas ägare för att täcka sitt kostnadsbehov.

Kommunfullmäktige preciserar ansvarsförhållandena i ett samlat dokument, Allmänna bestämmelser om användande av allmänna vatten- och avloppsanläggningar, ABVA.

Kommunen har som huvudman för allmän plats ansvar för avvattning av dessa platser i form av gator, vägar, torg och parker. Det praktiska ansvaret vilar ofta på den del av den kommunala organisationen som är ansvarig för skötseln. Kommunen har också som fastighetsägare ansvar för avvattningen av sina egna fastigheter vilket är det nu aktuella fallet.

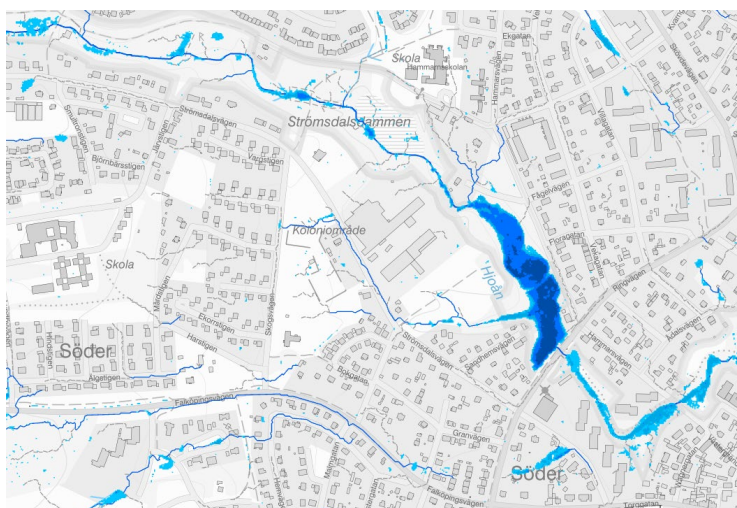
Inom verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren, i detta fall kommunen, för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren (kommunen) ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. Förbindelsepunkten är gränsen mellan en allmän va-anläggning och en VA-installation. Förbindelsepunkten kan exempelvis vara en dagvattenbrunn eller ett öppet dike.

Den enskilde fastighetsägaren är skyldig att vid bygg- eller markåtgärd inom fastigheten följa de bestämmelser som kommunen angett i detaljplanen. Det kan då vara bestämmelser som angivits för att dagvattenhanteringen ska kunna lösas inom planområdet, som exempelvis en viss höjdsättning/lutning på marken eller att marken inte får hårdgöras. Kommunen kan i detaljplan reglera att en viss skyddsåtgärd ska vidtas innan bygglov eller startbesked kan lämnas. Som enskild fastighetsägare kan man på så sätt föreläggas att vidta nödvändiga skyddsåtgärder på den egna tomten för att skydda egna byggnadsverk och för att skydda omgivningen. Det kan praktiskt sett innebära att man som enskild fastighetsägare exempelvis får anlägga en vall eller ett avskärande dike för att avvattna marken i en viss riktning.

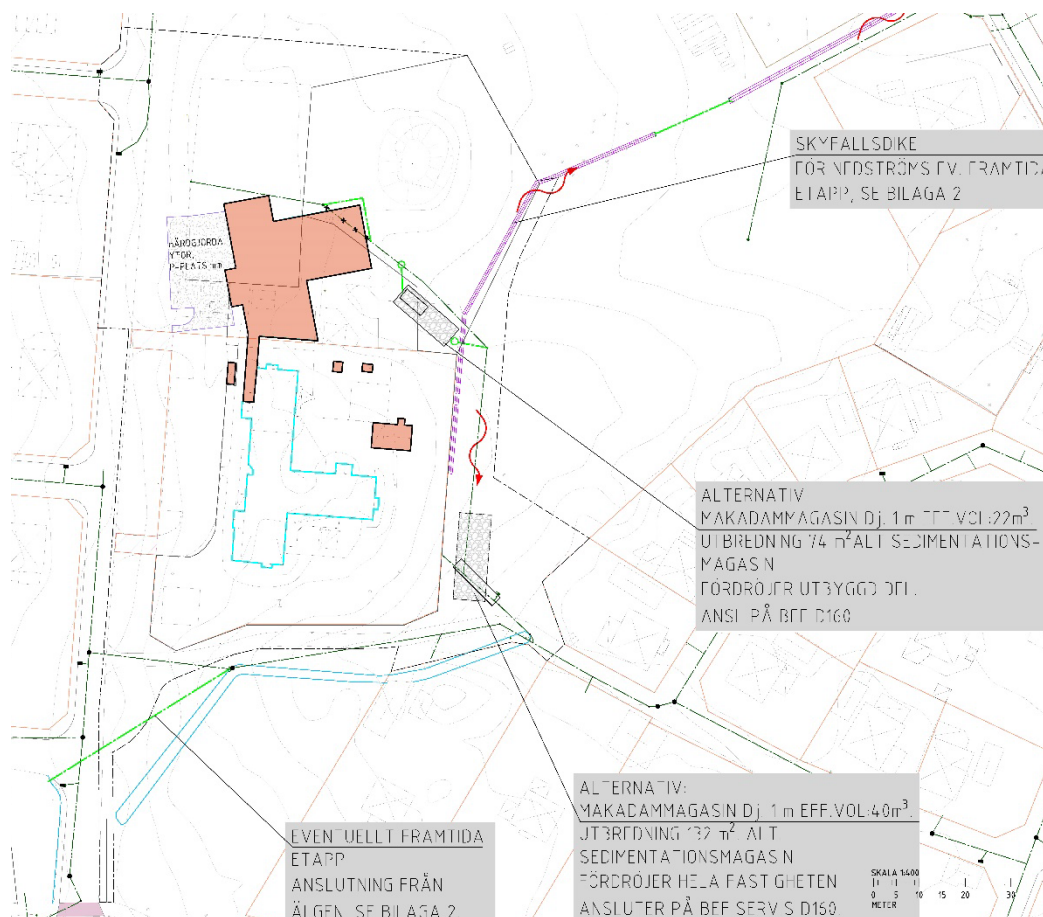
I detta fall har en dagvattenutredning upprättats för att ge förslag på hur fördröjning och rening av dagvatten ska kunna ske. En kombination av åtgärder på allmän platsmark och kvartermark föreslås. Omfattningen av åtgärder inom kvartermark är avhängiga flödeskapaciteten vid anslutningspunkt.

Förutsättningar

I befintlig situation leds ytvatten norr och söderut längs med Skogsvägen i befintligt ledningssystem. Skogshyddans förskola samt grusplanen norr om (i det aktuella planområdet) är anslutna med var sin ledningsservis åt planrådets östra sida. Ytvatten som inte leds in i brunnar sköljer över markytan i lutningens riktning (öster om Skogsvägen huvudsakligen åt öster). För att förbättra markförhållandena öster om planområdet har en ny ledning med kupolbrunn anlagts i områdets lågpunkt i närtid.



Utdrag från "Ytavrinning och Lågpunkter" från Länsstyrelsen webbgis.



Utsnitt dagvattenutredningen Bilaga 4, redovisande alternativa placeringar av fördröjningsmagasin.
Illustration WSP 2024

Samhällsviktig verksamhet

Med samhällsviktig verksamhet avses verksamhet, tjänst eller infrastruktur som upprätthåller eller säkerställer samhällsfunktioner som är nödvändiga för samhällets grundläggande behov, värden eller säkerhet.

På lokal nivå identifierar kommuner enligt det geografiska ansvarsområdet vad som är lokalt samhällsviktigt inom kommunens geografiska område, utöver det som är samhällsviktigt inom kommunens egen organisation.

Användningen förskola omfattar en verksamhet som generellt bedöms vara samhällsviktig och därmed föranleder behov av höjd skydds nivå. Om den specifika förskoleverksamheten inom planområdet är samhällsviktig tas inte ställning till i detta planarbete. För planarbetet bedöms det relevant att detaljplanen säkerställer en acceptabel översvämningsrisk inom planområdet, vilket även innefattar framkomlighet till området.

Planbestämmelser i plankartan

Nedan sammanställs alla bestämmelser i plankartan och ett argument varför de är med.

Gata	Markanvändningen <i>gata</i> syftar på det område av marken som är avsatt för transport- och trafikändamål, såsom biltrafik, gångtrafik, cykeltrafik och kollektivtrafik. Gatans markanvändning kan variera beroende på dess funktion och plats, till exempel en stadsgata eller en landsväg. Gaturummet har erforderlig bredd för att rymma separerad gång och cykelväg på den östra sidan av Skogsvägen.
Natur	Markanvändningen Natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park- vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.
GCVÄG	Gång- och cykelväg. Används för befintlig gång- och cykelväg där sträckningen varit felaktig i den äldre detaljplanen.
S ₁	Förskola – Möjliggör förskola.
dike ₁	Dagvattendike. Avskärande grunt dagvattendike ska finnas utmed förskolefastighetens östra utsida för att förhindra att vatten leds in på markområdet i öster.
födröjning	Födröjningsmagasin för dagvatten ska vid förekomst placeras under mark. Födröjningsmagasin av typen makadam/sedimentationsmagasin för födröjning och rening av dagvatten.
m ₁	Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska födröjas innan det avleds till det kommunala systemet. Detta för att förhindra stående vatten inom fastigheten och öster om denna.
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad - Denna prickmark är utlagd för att säkerställa säkerhetsavstånd från gata och fastighetsgränser.
h ₁ 7,5	Högsta nockhöjd i meter – Byggrätten inom användningen S ₁ regleras till 7,5 meter nockhöjd. Detta är reglerat för att inrymma en våning med högre rumshöjd och mer plats för teknik i förhållande till den befintliga förskolebyggnaden.
e ₁ 30	Största byggnadsarea är 30 % inom egenskapsområdet.
b ₁	Ingen källare får finnas.

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 istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandekapitlet förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Tidplan

För detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

Samråd: 3 kvartal 2023

Granskning: 2 kvartal 2024

Antagande: 3 kvartal 2024

Laga kraft: 3 kvartal 2024

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Hjo kommun ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är ansvarig för utbyggnad samt för drift och underhåll.

Kvartersmark

Hjo kommun som fastighetsägare står för samtliga kostnader inom kvartersmark som kan uppkomma inom dess fastighet, främst relaterade till uppförandet av byggnader.

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Hjo kommun, samhällsbyggnad, bygglov. Till bygglov lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, geografisk information.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Hjo kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna

Genomförandetid

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

Inget planavtal krävs.

Organisatoriska frågor

Hjo kommun ansvarar för planarbetet.

Konsekvenser av planens genomförande

Ekonomiska konsekvenser - allmän plats, kostnader och finansiering

Den primära infrastrukturen inom allmän plats är utbyggd. Vid investeringar av gata och naturmark inom på allmän plats ska detta finansieras av Hjo kommun. Detta gäller exempelvis åtgärder för dagvattenhanteringen på allmän plats samt ny gång- och cykelväg utmed Skogsvägen.

Ekonomiska konsekvenser - Fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Hjo kommun bekostar lantmäteriförrättning. För fastighetskonsekvenser läs mer under fastighetskonsekvenser nedan.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör för fler förskoleplatser. Kommunen bedömer placeringen i anslutning till den befintliga förskolan som god och rationell. Att förskolan blir stor kan dock uppfattas som negativt.

Kommunen bedömer ändå att lokaliseringen ger möjligheter till övervägande goda inom- och utomhusmiljöer som kan iordningsställas efter verksamheternas varierade behov.

En fungerande grönstruktur i närområdet är positivt för stadens utveckling, vad gäller jämställdhet och barnperspektiv.

Barnperspektiv

En ny förskola kan ha positiva konsekvenser för både barn och samhället i stort. En välplanerad och välutrustad förskola kan ge barn en stabil grund för deras fortsatta utveckling och lärande.

Men en ny förskola kan också ha negativa konsekvenser om den inte planeras noggrant. En dåligt planerad förskola kan skapa trafikproblem och säkerhetsrisker i närområdet.

Inverkan på miljön

Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för betydande påverkan på miljön. För att utreda detta upprättats en *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. Det är en checklista som görs utifrån utgår bland annat från 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. 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). Undersökning om betydande miljöpåverkan med tillhörande checklista är framtagen av Hjo kommun.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar för ansökan om erforderlig fastighetsbildning.

Fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Inga överenskommelser behöver tecknas innan antagande av detaljplanen.

Fastighetskonsekvenstabell

Fastighet	Konsekvenser
Söder 3:43	<p>Det som i detaljplanen blir allmän platsmark kvarstår. Den slänt som tidigare utgjort naturmark omfördelas till kvartersmark för förskolan för att kommunen ska kunna vara mer fria vid placering av utfart. Ingen fysisk åtgärd planeras dock utan slänten får inte bebyggas och kommer fortfarande att utgöra en grönyta som sköts av kommunen samt vara belägen utanför förskolegårdens staket.</p> <p>Grönyta kring kulle och bollplan går från allmänt ändamål till kvartersmark för förskola.</p> <p>På vissa mindre områden behålls allmänt ändamål för natur.</p> <p>Kvartersmarken inom planområdet föreslås regleras in i fastigheten Skogshyddan I.</p>
Skogshyddan I	<p>Mindre del av fastighetens norra del är inom planområdet. Anledning är att ta bort prickmark för att möjliggöra en förlängning av förskolan.</p> <p>Kvartersmarken inom planområdet föreslås regleras in i fastigheten Skogshyddan I.</p>

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Hjo kommun.

Matilda Åslin, Planarkitekt Plan- och byggenheten/Samhällsbyggnad, Hjo kommun

Katarina Kjellberg, Planchef Plan- och byggenheten/Samhällsbyggnad, Hjo kommun

Patrik Igelström, Planarkitekt Plan- och byggenheten/Samhällsbyggnad, Hjo kommun, medverkande fram till och med samrådsskedet.