

PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KV. VALLGÅRDEN M.M.

Hjo kommun

Antagandehandling

Antagande 2023-05-03

Laga kraft 2023-05-25

Dnr 2022-198



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.

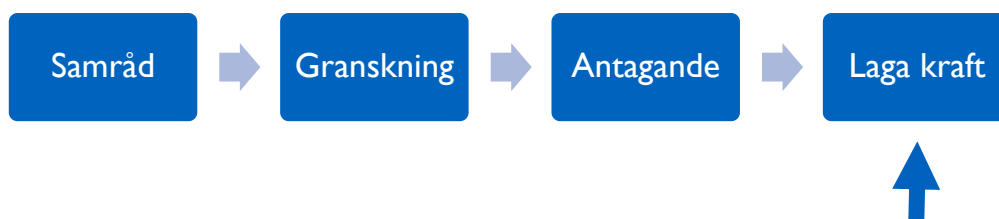
En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

Processen

Vid ändring av detaljplaner ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan.

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.



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KV. VALLGÅRDEN M.M.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör planbeskrivning med tillhörande genomförandebeskrivning. Ändringen görs genom revidering av plankartan samt detta tillägg till planbeskrivningen, som ska läsas tillsammans med originalbeskrivningen.

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 (A2)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse

Planändringens syfte

Planändringen syftar till att möjliggöra planenlig parkering inom område som under en längre tid använts för parkering men som i ursprunglig detaljplan har användningen *lek*.

Motiv till planändring

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

Den ursprungliga planens syfte är att

- skapa förutsättningar för ny bebyggelse i kv Vallgården och legalisera befintlig bebyggelse
- tillskapa parkering i del av kv Tullporten
- ge planmässiga förutsättningar för omdaning av Sandtorget
- ligga till grund för fastighetsrättsliga förenklingar i kv Vallgården

Den nu aktuella planändringen syftar till att möjliggöra planenlig parkering inom område som under en längre tid använts för parkering men som i planen har användningen lek. Lekplatsen är borttagen sedan länge. Förändringen sker genom att utöka området för parkering till att omfatta hela sträckan inom detaljplanen som omfattar mark inom kvarteret Tullporten, längs med Vallgatan. Ändringen av markanvändningen bedöms inte medföra behov av ny lämplighetsprövning genom ny detaljplan. Ändringen bedöms rymmas inom gällande plans syfte och används för att anpassa planen till platsens nuvarande förhållanden och användning.



Planändringsområde på ortofoto

Förenlig med miljöbalken

Planändringen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3 kap. avseende god hushållning av marken.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För att avgöra om planändringen 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 checklista som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan bifogas som bilaga.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

Luft i väst 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 miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids.

Planändringen bedöms inte medföra risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

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.

Planändringen bedöms inte påverka möjligheterna för berörda vattenförekomster att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Buller

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller är inte aktuellt för planområdet eller omkringliggande vägar.

PLANDATA

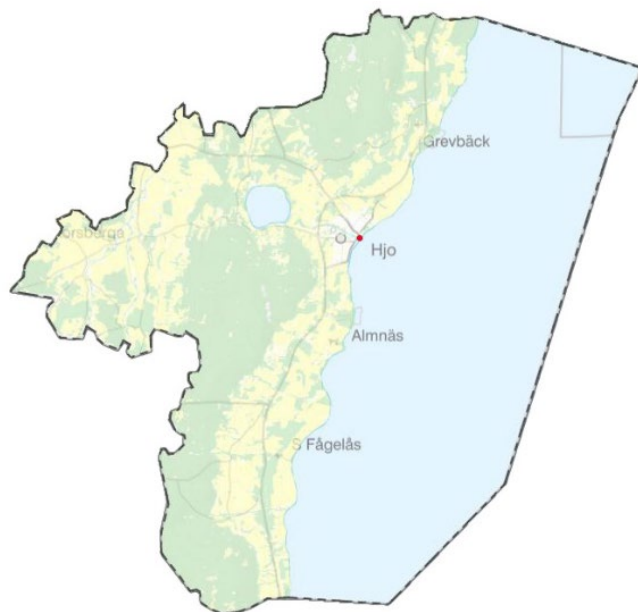
Läge och areal

Planområdet ligger i Hjo tätort, inom kvarter Tullporten. Planområdet i helhet omfattar ca 19 500 m². Planändringen omfattar ca 270 m².

Markägoförhållanden

Marken inom planändringsområdet är i kommunal ägo.

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



Kommunkarta med röd markering för planområdet.



Planområdet på ortofoto. Planändringsområdet markerat med röda linjer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I Hjo kommuns översiktsplan från 2010 ingår planområdet i området för Hjo tätort. I översiktsplanen beskrivs parkeringssituationen i Hjo tätort enligt följande;

Hjo centrum är förhållandevis välförsett med parkeringsplatser, ca 500 stycken, även om en viss brist upplevs på ”centrala” platser för handelns kunder. Idag finns behov av en tydligare och mer omfattande skyltning av dessa. En del nya kan eventuellt behöva skapas.

Översiktsplanens riktlinjer anger att; *Tillgången på välmarkerade parkeringsplatser i centrum ska vara tillfredsställande.*

Planändringen 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.

Planändringen 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 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.

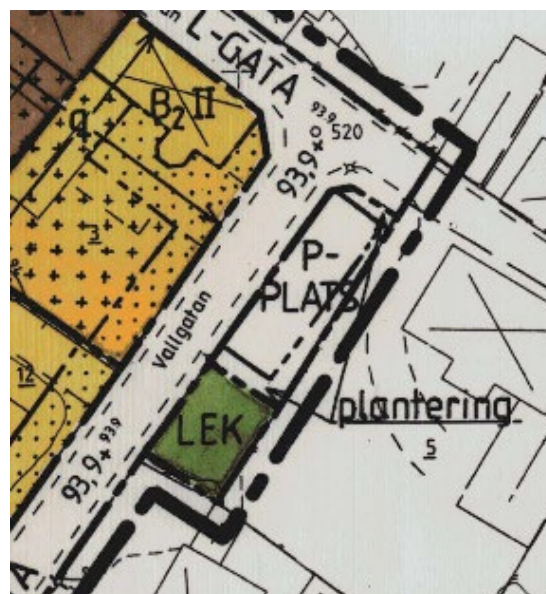
Levande Hjo - händelser året runt

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 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.

Planändringen omfattar ett område som i ursprunglig plan är planlagt för parkering och lek. Parkeringsområdet ska omges av 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.

Planändringen omfattas av:

Riksintresseanspråk för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken (R32, Hjo)

Motivering

Småstadsmiljö präglad av rollen som överskeppningsort mellan Väster-och Östergötland, med medeltida stadsområde samt utvidgningsområde och kurortsmiljö från 1800-talets andra hälft och med välbevarad träbebyggelse.

Uttryck för riksintresset

Den äldsta stadskärnans oregelbundna medeltida gatunät med småskalig bebyggelse, stadsgårdar och små stugor vid infarterna, huvudsakligen i trä. Utbyggnadsområdet norr om Hjoån med rutnätsplan från 1800-talets mitt, stora villor samt park och byggnader som hör samman med vattenkuranstalten 1876 och med tidstypisk träarkitektur.

Planändringens påverkan på riksintresset

Planändringen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård eftersom planändringen omfattar en befintlig parkeringsyta.

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.

Planändringens påverkan på riksintresset

Planändringen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv eftersom planändringen omfattar en befintlig parkeringsyta.

Befintlig bebyggelse och tillhörande ytor

Planområdet ligger i Hjo tätort, i ett område med varierade bebyggelsetyper. I området finns bland annat såväl villor från tidigt 1900-tal samt bostadsbebyggelse/serviceboende från 1950/60/70-tal.

Inom planändringsområdet finns inga byggnader.

Den lekplats som tidigare funnit inom planändringsområdet finns inte längre kvar. Området bedöms inte lämpligt för plats för allmän lekplats då den ansluter direkt till Vallgatan samt att omkringliggande miljö inte gör området till en naturlig plats för lek.

Trafik och parkering

Planändringsområdet ligger i anslutning till Vallgatan och Sjögatan.

Planändringsområdet används idag som parkering, med inslag av växtlighet i form av låga buskar/häck samt träd.



Planområdet sett från korsningen Sjögatan/Vallgatan. Källa Google maps.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Kulturmiljöer

Området ingår i riksintresset för kulturmiljö. Flera av byggnaderna i området har även identifierade kulturmiljövärden.

Planändringsområdet bedöms inte innefatta kulturmiljövärden som behöver bevaras eller som får förändrade förutsättningar genom planändringen.

Natur

Strandskydd

Planändringsområdet omfattas inte av strandskydd.

Naturvärden

Planändringen bedöms inte påverka några naturvärden i eller kring planområdet.

Geotekniska förhållanden

Planändringen bedöms inte medföra behov av geoteknisk utredning av platsen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

Förorenade områden

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

Risk för olyckor

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

Risk för översvämning

Planändringen bedöms inte påverka översvämningsskrisen i området. Planändringen syftar till att möjliggöra parkering, vilket inte bedöms vara en känslig markanvändning som behöver översvämningsskyddas.

Teknisk infrastruktur

Planändringen föranleder ingen förändring eller konsekvenserna för den tekniska infrastrukturen.

FÖRÄNDRINGAR

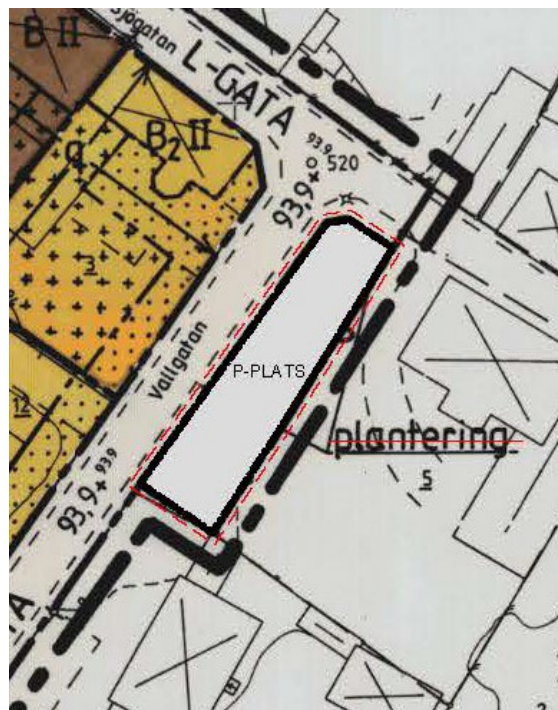
Planens huvuddrag

Planändringen möjliggör parkering inom hela det området som i ursprunglig plan är planlagt för parkering, lek samt plantering.

Planen anpassas till nuvarande användning, där lekplatsen är borttagen och ytan i stället används för parkering. Planändringen syftar inte till att befintlig plantering i form av buskar och träd tas bort, men planen kommer inte att reglera planteringar. Användningen p-plats hindrar inte att parkeringen utformas med träd, buskar och andra planteringar.

Planbestämmelser i plankartan

Nedan redovisas och motiveras de nya bestämmelser i plankartan



P-PLATS	Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkering. I användningen ingår även komplement som behövs för parkeringens funktion. Bestämmelsen motiveras med att den stämmer överens med pågående användning av marken. Tidigare planlagd lekplats finns inte kvar på platsen och det bedöms inte som en lämplig plats för en ny lekplats.
---------	---

Nedan redovisas och motiveras de planbestämmelser som upphävs.

Plantering	Utformningsbestämmelsen <i>plantering</i> motiveras i gällande plan enligt följande: <i>Parkeringsområdet som omfattar nio st parkeringsplatser skall omgärdas med lämplig buskridå och trädplantering på tre sidor.</i> Bestämmelsen tas bort ur planen med motiveringen att planteringarna som finns på platsen ryms inom användningen parkering och att de inte behöver regleras i plan.
------------	---

Konsekvenser

Planen reglerar pågående markanvändning, som innan planändringen strider mot detaljplanens användningsbestämmelse (*lek*). Konsekvenserna av planändringen är att pågående markanvändning blir planenlig och därmed får juridiskt stöd för att finnas kvar på platsen.

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 planändringens genomförande

Detaljplanen reglerar pågående användning av marken. Planändringen ger inga genomförandekonsekvenser.

Organisatoriska och ekonomiska frågor

Hjo kommun ansvarar för, och bekostar, planarbetet.

Tidplan

För detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

Samråd: kvartal 4, 2022
 Granskning: kvartal 1, 2023
 Antagande: kvartal 2, 2023
 Laga kraft: kvartal 2, 2023

Genomförandetid

Detaljplaneändringens genomförandetid är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen, inom planändringen, 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 allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Planen omfattar ingen kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Området omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Planen ger inte upphov till förändrad fastighetsindelning.

Fastighetskonsekvenstabell

Fastighet	Konsekvenser
Söder 3:43	Detaljplaneändringen medför inga fastighetskonsekvenser.

Medverkande

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

Patrik Igelström

Planarkitekt, Hjo kommun

Katarina Kjellberg

Plan- och byggchef

Ulrika Åberg

Planarkitekt, Structor Miljöteknik AB