



Detaljplan för del av Söder 3:43

Knäpplan väster

D210

ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

Dnr. 2018-055

Antagen av Byggnadsnämnden i Hjo kommun 2018-12-11

Laga kraft 2019-01-04



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANDATA	6
Läge och areal	6
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Riksintresse för det rörliga friluftslivet	7
Riksintresse Försvarsmakten	7
Översiktsplan 2010 för Hjo kommun	7
Detaljplaner	7
Uppdrag	7
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB	8
MILJÖKVALITETSNORMER	9
BEHOVSBEDÖMNING	9
Kommunens samlade bedömning som resultat av behovsbedömningen	9
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR	10
Natur, mark och vegetation	10
Skyddsvärden	10
Biotopskydd	10
Bebyggelse	10
Geotekniska förhållanden - dagvatten	10
Radon	11
Offentlig och kommersiell service	11
Kollektivtrafik	11
Offentliga platser, rekreation och lek	11
Vägar och trafik	11
Gång- och cykeltrafik	11
BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET	12
Användning	12
Utformning	12
Byggnader och marknivå	12
Ledningar	13

Gator och trafik.....	13
Gång- och cykeltrafik	13
Kollektivtrafik.....	13
Tillgänglighet och säkerhet.....	13
Grundläggning och markarbeten	13
STÖRNINGAR	14
Buller	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	16
Teknisk service	16
Avfallshantering.....	16
Dagvattenhantering.....	16
PLANENS KONSEKVENSER	17
GENOMFÖRANDE	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Ledningsrätt eller servitut.....	18
Ekonomiska frågor	18
Medverkande tjänstemän	18
Bilaga Föreslagna höjder färdigt golv	19



Planområdets södra del och stallet



Planområdet sett från söder och Skolskogen



Befintligt dike där det övergår till täckdike och stallets gårdsplan.



Planområdet inklippt i karta över sydvästra Hjo.

HANDLINGAR

Plankarta med grundkarta och bestämmelser
 Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
 Behovsbedömning – checklista
 Fastighetsförteckning
 PM Markradon
 PM Geoteknik
 Dagvattenutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av friliggande villor med tillhörande lokalväg samt möjliggöra en genomfartsväg mellan Lars i Knäpplans väg och Falköpingsvägen. Större delen av planområdet planläggs för ändamål B - bostäder, vilket möjliggör ca 22 bostadsfastigheter. Därutöver planläggs mark som allmän platsmark Gata, Väg, Cykel samt Natur. Byggrätten för bostäderna anger högsta byggnadsarea till 250 kvadratmeter per fastighet, dock högst 25 procent av fastighetens area. Högsta nockhöjd begränsas till 7,5 meter. Prickmark säkerställer att byggnad inte får uppföras inom ett markområde 6 meter från gata.

Bakgrund

I Hjo kommun finns en brist på attraktiv tomtmark för villabebyggelse. Föreslaget planområde innebär en omarbetning och utvidgning av Detaljplan för del av Söder 3:43 (Knäpplan/Sigghusberg), D204, som vann laga kraft 2018-01-05. Gällande detaljplan upptar ca halva planområdets östra del och möjliggör 11 bostadsfastigheter samt gatumark. Aktuellt planförslag och tidigare nämnd detaljplan utgör en första etapp av ett större utvecklingsområde som kommunen har för avsikt att planlägga för bebyggelse de kommande åren.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är ca 3,5 hektar och ligger ca 1 km väster om stadens centrum. Norrut avgränsas planområdet av ett skogsområde och österut av småhusbebyggelse. Söderut avgränsas området av tidigare åkermark som avses bli småhusbebyggelse. Västerut avgränsas området av öppen åkermark.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Söder 3:43 som ägs av Hjo kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse för det rörliga friluftslivet

Riksintressen är ett verktyg för kommunal samhällsplanering och områden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål.

Planområdet omfattas av riksintresse enligt MB 4 kap 2§ Vättern med öar och strandområden.

Avgränsningen för detta riksintresse omfattar ett område från Vätterns kust som är ca 1,5-2 km brett, bland annat omfattas hela Hjos tätort av riksintresset.

Föreslagen plan bedöms inte påtagligt skada nämnda värden eller möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål.

Riksintresse Försvarsmakten

Hela planområdet omfattas av riksintresse för Försvarsmakten. Det gäller hinderfritt område för skjutfält, samt stoppområden för höga objekt med avseende på flygfält. Föreslagen plan bedöms inte skada nämnda värden eller möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål.

Översiktsplan 2010 för Hjo kommun

Översiktsplan 2010 för Hjo kommun antogs av kommunfullmäktige i oktober 2010 och vann laga kraft i november samma år. Planen har en tidshorisont på 10-15 år och omfattar kommunens hela geografiska yta och är kommunens långsiktiga vision om användning av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras.

I översiktsplanen är aktuellt planområde utpekat som strategiskt utvecklingsområde.

Detaljplaner

Planområdet upptas delvis av detaljplan D 204, Detaljplan för del av Söder 3:43 (Knäpplan/Sigghusberg) som vann laga kraft 2018-01-05. I öster gränsar det till detaljplan D198, Detaljplan för del av Söder 3:43, Knäpplan etapp 2, förskola som vann laga kraft 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan räknas från 2018-01-05 och utgår 2028-01-05.

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och räknas från den dag då planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Uppdrag

Beslut att ta fram en ny detaljplan för del av Söder 3:43 med syfte att vidareutveckla området för bostadsändamål, togs av kommunstyrelsen 2016-03-16 Ks §51. Omarbetning av detaljplan D 204 sker inom ramen för samma beslut.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken avser grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden skall användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I kommunens översiktsplan klargörs att ”kommunen vill vara klimatsmart och energieffektiv. Kommunen är positivt inställd till en utbyggnad av vindkraft och fjärrvärme och samhällsbyggandet ska också styras mot ett mer effektivt resursutnyttjande.” Kommunens behov av attraktiva tomter för villor är stort, i princip är samtliga tomter som planlagts senaste åren bokade och intresset för att bygga i kommunen är stort. Vättern och närhet till stadskärna och service är en stor fördel som mindre kommuner som Hjo kan använda för att konkurrera med större kommuner när det gäller att attrahera invånare. Därför är det viktigt att på ett resursmässigt sätt ta tillvara på den mark som finns att tillgå.

Aktuell jordbruksmark bedöms vara mindre brukningsvärd och inte ha något större värde sett till ekonomiskt avkastningsvärde, då den enligt Lantbruksstyrelsens gradering från 1971 gavs klass 4¹. Bostäder endast en km från centrum möjliggör goda förutsättningar att gå och cykla till skola, arbetsplats alternativt kollektivtrafiknoder. I den fortsatta samhällsutvecklingen är det av stor vikt att planera så att behovet av den privata bilen minskar. Därmed bedöms markens värde som användning för bostäder överstiga markens värde som jordbruksmark.

Aktuell detaljplan utgör ett komplement till den samlade bebyggelsen vilket leder till en rationell markanvändning då stora delar av den infrastruktur och service som behövs redan finns och föreslagen detaljplan bedöms bidra till en tät sammanhållen bebyggelse nära centrum. Genom att separera jordbruksmark och bostadsmark på en mer övergripande nivå och samla bostäderna mer centrumnära och låta jordbruksmarken vara kvar i större områden i stadens utkanter ges fördelar till såväl bostäderna som jordbruket. Jordbruket blir rationellare med större samlade ytor och bostäderna tjänar på att ligga centrumnära och samlat.

Lokaliseringen av planförslaget följer Översiktsplan 2010 som aktualitetsförklarades i juni 2017 genom beslut i kommunfullmäktige. Planområdet ingår i det strategiska utvecklingsområde för Hjo stad som finns utpekad på markanvändningskartan. Det ingår också i området mellan Sigghusberg och Borrbäck som finns utpekad i översiktsplanens riktlinjer för bebyggelse och bostäder: ”Sigghusberg och Borrbäck ska knytas ihop med ny bebyggelse och infrastruktur.”

¹ Lantbruksstyrelsens gradering år 1971 som gjordes för att vägleda kommuner vid avvägningar mellan användningen av marken för jordbruk och andra samhällsintressen. Klassen avser ekonomiskt avkastningsvärde på en skala från 1-10 där 10 är högst.

Den östra delen av planområdet utgörs av en detaljplan för bostadsändamål som vann laga kraft i januari 2018. Ur det perspektivet uppfattar kommunen att avvägningen kring planförslagets förhållande till allmänna intressen i stort bör vara utredd.

Med motiveringen ovan anser kommunen att de åtgärder planen medger är förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer finns för luftföroreningar, buller och vatten. Genomförande av planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft. Planområdet ligger inom vattenförekomsten Karlsborg – S. Fågelås där klassningen är god kemisk och kvantitativ status (beslutad 2017-02-23). I förekomsten Vättern-Storvättern klassas den ekologiska statusen som god och den kemiska statusen som ”Uppnår ej god” (beslutad 2017-02-23). Kommunen bedömer inte att miljö kvalitetsnormerna kommer att påverkas av detaljplanens genomförande.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömning är den analys som görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs. Behovsbedömning finns i form av en checklista som bilaga.

Kommunens samlade bedömning som resultat av behovsbedömningen

Hjo kommun bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och miljöbalken, därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur, mark och vegetation

Planområdet utgörs av obebyggd öppen mark. Marken inom planområdet sluttar varierande men främst österut och nivåskillnaden mellan områdets västra och östra delar uppgår till ca 8 meter. Massor har lagts upp temporärt inom områdets östra del och söder om diket. Inom planområdet bedöms ingen värdefull vegetation finnas.

Direkt norr om planområdet finns ett natur- och strövområde i form av Skolskogen, en lövskog i klass 2 av 3 möjliga enligt den översiktliga inventering av lövskog och lövhagar i Hjo kommun som gjordes av Länsstyrelsen i Skaraborgs län 1984. Klassificeringen grundar sig i ekskogens rekreativvärden, rika djurliv och sitt bidrag till områdets landskapsbild.

Skyddsvärden

I Skolskogen norr om planområdet finns ett skyddsvärt träd utpekadt. Detta bedöms inte påverkas av aktuell detaljplan.

Biotopskydd

I öst/västlig riktning går ett dike som berörs av planområdets västra del. Inom planområdet är djupet mellan ca 60 cm – 1.20 m. I planområdets östra del, öster om den grusväg som korsar området, övergår det till ett täckdike. Inom planområdet finns element som enstaka träd och berg i dagen eller eventuellt en åkerholme. Utanför planområdet kantas diket av flera träd i rad. Öppna diken i jordbrukslandskapet omfattas av biotopskydd och ansökan om dispens från biotopskyddet för åtgärder kommer att sökas från länsstyrelsen under planprocessen.

Bebyggelse

Öster och sydöst om planområdet finns småhusbebyggelse och Knäpplans förskola, byggd 2015. I söder ligger Knäpplans gård som är i privat ägo samt ett stall som ägs av Hjo kommun. Stallet har tidigare arrenderats ut men då avtalet är uppsagt från och med 2018-03-13 anses frågan om avstånd till hästar och hästhållning inte vara aktuell för plangenomförandet. Stallet planeras att rivas i samband med genomförande av det aktuella planförslaget.

Geotekniska förhållanden - dagvatten

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts 2018-04-11 – 2018-04-12 av Mitta. Jorden består huvudsakligen av sandig silt och siltig sand. Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området med hänsyn till planerad byggnation samt rådande jordlagerförhållanden. I de öppna grundvattenrören påträffades den fria grundvattenytan på nivån mellan +114,1 - 122,4. I områdets västra del motsvarar det ca 0,8 m under markytan och i områdets östra del 1,5 - 3,0 m under markytan. En förstärkt dränering rekommenderas vid grundläggning av eventuella suterränghus. Källare är ej lämpligt inom området med hänsyn till rådande grundvattennivåer. Den geotekniska undersökningen bifogas som bilaga.

Dagvattenutredning har utförts av WSP, 2017-03-28 som behandlar den östra delen av aktuellt planområde. Inom tidigare planlagt område Detaljplan för del av söder 3:43, Knäpplan etapp 2, förskola har ett öppet fördröjningsmagasin byggts i samband med gatu- och VA-utbyggnad för det planområdet. Fördröjningsmagasinet kommer även att betjäna och omhänderta dagvattnet från gatu- och tomtmarken i detta planförslag.

Radon

En radonundersökning har genomförts 2018-06-01 – 2018-06-06 av WSP. Marken klassas som normalradonmark eftersom jord i området generellt utgörs av ler-/siltmorän och/eller sand som innehåller silt och lera, samt att mätresultat i två punkter är inom gränsen för normalradonmark, resterande är lågradonmark. Byggnader inom normalradonmark ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga. PM Markradon bifogas som bilaga.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger en dryg kilometer sydväst om centrala Hjo som erbjuder service i form av butiker, restauranger, caféer, apotek, bibliotek, biograf och livsmedelsaffär mm. I centrum finns även vårdcentral och folktandvård.

I Hjo tätort finns skola från årskurs F till och med årskurs 9. Direkt öster om planområdet ligger en nybyggd förskola. Guld kroksskolan som är en grundskola med verksamhet för barn upp till årskurs 9 ligger ca 700 meter öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Från busstationen i Hjo går bussar till Skövde, Tibro, Tidaholm mm. Planområdets närmsta busshållplats är Guld kroksskolan som ligger ca 500 meter öster om planområdet.

Närmaste tågstation ligger i Skövde med tågförbindelser till bl.a. Göteborg och Stockholm.

Offentliga platser, rekreation och lek

Planområdet ligger på gång- och cykelavstånd till idrottsområdet Guld kroksvallen och Vättern. I direkt anslutning norrut ligger skogspartiet Skolskogen.

Vägar och trafik

Planområdet angörs från den kommunala lokalgatan Lars i Knäpplans väg.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg längs Lars i Knäpplans väg ansluter till planområdet österifrån.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Användning

B – Bostäder i form av friliggande villor med en huvudbyggnad möjliggörs. Minsta storlek på fastighet är 970 respektive 1 100 m². Kommunens avsikt är att avstycka 22 bostadsfastigheter i storleksordningen 970-1 400 m².

Väg – Ett ca 25 meter brett område är planlagt som Väg, vilket möjliggör den kommande genomfartsvägen som ska ansluta till Falköpingsvägen i norr. Användningen inrymmer även de vanliga arrangemangen av trafikordningar, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, samt separata cykelvägar i anslutning till vägen. Inom vägområdet ska gång- och cykelväg anordnas. Anledningen till vägområdets bredd och att gång- och cykelväg bara illustrerats på plankartan är för att ha möjlighet att ge vägen och gång- och cykelvägen det bästa läget vid projektering. Kommunen vill också ha möjlighet att hitta en bra lösning för gång- och cykelvägens anslutning till den planerade trafikplatsen öster om planområdet.

Gata – Gator har planlagts för att säkerställa angöringen till de planlagda fastigheterna. Användningen omfattar trafik inom en tätort eller trafik som har sitt mål vid gatan.

Cykel- Förbindelse mot huvudgatans västra del och förbindelse mot Estrid Ericsons gata föreslås utgöras av cykelväg.

Natur - Ett litet område i planens norra del är planlagt som Natur, dikt an skolskogen. Detta innebär friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Två träd inom området bevaras.

Utformning

Planens byggrätt anger högsta byggnadsarea 250 kvadratmeter per fastighet, dock högst 25 procent av fastighetens area och högsta nockhöjd begränsas till 7,5 meter. Prickmark säkerställer att byggnad inte får uppföras på markområde om 6 meter mot gata och planområdesgräns och 4 meter mot övriga områden. Planen reglerar att endast en huvudbyggnad är tillåten samt att takvinkel ska vara högst 35 grader. Huvudbyggnader får sammanbyggas parvis i fastighetsgräns. Om möjligt bör husen orienteras så att solenergi kan nyttjas.

Byggnader och marknivå

Där nivåskillnaden inom byggytan är större än 1,5 meter ska hus uppföras som souterräng eller etagehus. Marknivån ska i så stor utsträckning som möjligt motsvara befintlig topografi och byggnaders utformning ska anpassas till terrängen. Syftet med planbestämmelserna för markens anordnande är att byggnader och mark ska utföras så att terrasserings- och höga stödmurar undviks. Endast källarlösa hus medges på grund av rådande grundvattennivåer och suterränghus ska ha förstärkt dränering. Föreslagna höjder för färdiga golv finns som bilaga på sidan 18.

Ledningar

Ledningar inom planområdet kommer att omlokaliseras i samband med utbyggnad av området. Ett u-område som avser dagvattenledning finns i öster.

Gator och trafik

Planen omfattar delar av en ny genomfartsväg som kommer att knyta ihop Lars i Knäpplans väg med Falköpingsvägen vilken går ca 500 meter norr om planområdet. Den nya vägens syfte är att minimera genomfartstrafiken i Hjos centrala delar samt förbättra trafiksäkerheten och trafikflödet i området. Planen medger även lokalgator för att försörja tillkommande fastigheter.

In- och utfarter

För att undvika olämpliga utfarter planläggs ett utfartsförbud mot den föreslagna huvudgatan.

Parkering

Parkering sker inom tillkommande fastigheter och någon besöksparkering bedöms inte vara nödvändig.

Gång- och cykeltrafik

Inom området som är planlagt som Väg ska en separat gång- och cykelväg anordnas för att knyta ihop planområdet och det tillkommande utvecklingsområdet med befintliga områden och centrala Hjo.

Kollektivtrafik

Den föreslagna fortsättningen på Lars i Knäpplans väg som förbindelse till Falköpingsvägen innebär ett nytt möjligt kollektivtrafikstråk med hållplatslägen vid förskolan.

Tillgänglighet och säkerhet

Gång- och cykelvägar utformas med hänsyn till säkerhet och framkomlighet. Räddningstjänstens krav på framkomlighet vid en eventuell utryckning tillgodoses i planens förslag om gatudragning och utformning. Inom varje tomtplats kommer tillgängligheten i och till bostaden att kontrolleras vid bygglovprövning för att säkerställa att kraven i PBL uppfylls.

Grundläggning och markarbeten

Information om grundläggning och markarbeten återfinns i den översiktliga geotekniska undersökningen PM Geoteknik som bifogas som bilaga.

STÖRNINGAR

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent (genomsnittlig) ljudnivå som gäller för vägtrafik är 60 dBA vid bostadsfasad, alternativt 65 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats. De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena.

En översiktlig beskrivning av bullerexponeringen gör det möjligt att bedöma i vilken omfattning man behöver ta hänsyn till ljudmiljön och därefter uppskatta behovet av mer utförliga bullerutredningar.

Översiktlig bullerbedömning

Boverket och Sveriges kommuner och landsting har tagit fram en broschyr som innehåller två metoder för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer från vägtrafik vid bostäder om 1-5 våningar. Metod två ger en något större möjlighet att ta hänsyn till marktyp (mjuk eller hård), men båda metoderna kan användas var och en för sig. För att kunna avläsa ljudnivån behövs uppgifter om:

- trafikmängd (antal fordon per dygn)
- skyltad hastighet (km/h)
- avstånd mellan väg och mottagare (meter)

I bedömningarna förutsätts fri sikt mellan väg och mottagare och en "normal" trafiksammansättning. Det innebär att avläst ljudnivå är en uppskattning som kan variera beroende på inverkan av olika faktorer. Om det finns flera vägar, andra trafikslag eller bullerkällor kan den sammanlagda ljudnivån bli högre och en mer omfattande utredning behöva göras.

Översiktlig bullerbedömning för tillkommande bostäder längs den planerade genomfartsvägen

För att kunna göra en översiktlig bedömning av bullernivån har följande värden uppskattats av kommunens ansvariga baserat på dagens trafiknivåer:

Trafikmängd: 1500-2000 fordon år 2035

Skyltad hastighet: 40 km/h

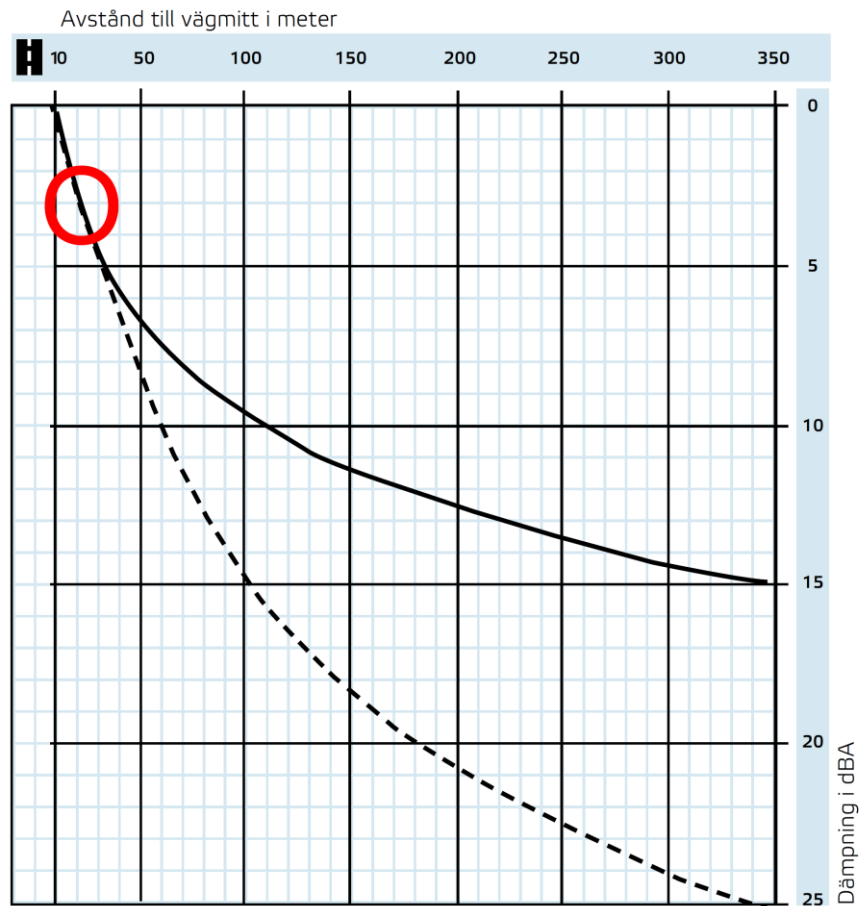
Marktyp: Mjuk (vegetation)

Beräkningsmetod: Metod två

Översiktlig bullerbedömning metod två²

Utgångsvärdet 2000 fordon och hastighet 40 km/h ger 53 dBA 10 meter från vägmitt. Lite drygt 20 meter från vägmitt uppnås en dämpning om 3 dBA, vilket ger en total ekvivalentnivå om 50 dBA.

² Bullerbedömning, <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2016/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken/>



Graf från "Hur mycket bullrar vägtrafiken" som visar dämpning i dBA vid angivna avstånd till vägmitt. Bedömning i förhållande till riktvärde 60 dBA vid bostadsfasad och 50 dBA vid uteplats:

För att möjliggöra en ändamålsenlig och attraktiv bebyggelse och samtidigt väga in värdet av åkermark för bebyggelse, har kommunen valt att placera kvartersmark för bostäder närmare än angivna 20 meter från vägmitt. Samtliga bostadsfastigheter uppfyller gällande riktvärde om 60 dBA vid fasad då bullernivån 10 meter från vägmitt är 53 dBA och bostadsfasader kan som närmast hamna ca 20 meter från vägmitt. Varje fastighet bedöms kunna anordna en bullerskyddad uteplats som uppfyller gällande riktlinjer om 50 dBA. Detta säkerställs i bygglovsskedet och kommunen bedömer att det går att uppfylla genom placering och utformning av bostadshus och komplementbyggnad.

Enligt den översiktliga bedömningen bedöms alla fastigheter klara riktvärdet för buller vid fasad och riktvärdena för uteplats.

I samband med att en detaljplan togs fram för Knäpplans förskola, belägen sydöst om planområdet, utfördes en bullerutredning som bland annat tog upp eventuell bullerpåverkan från förskolan. Riktvärdet är då 50 dBA vid fasad. För lördagar, söndagar och helgdagar samt mellan 22-06 är riktvärdet 45 dBA. Utredningen visar att en mindre del av planområdet kan ligga inom intervallet 45-50 dBA. Om olägenhet skulle uppstå kan plank uppföras i fastighetsgräns vid förskolan eller vegetation planteras på naturmarken som gränsar till det aktuella planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk service

Nya ledningar för vatten och avlopp samt el- och teleledningar kommer att anslutas till befintliga system öster om planområdet. Under våren 2015 blev ombyggnationen av Hjo kommuns reningsverk klar. Reningsverket klarar därmed en ökad belastning med drygt 2000 hushåll och vidhåller godkända utsläppsvärden. Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) och Hjo Energi är båda verksamhetsutövare inom planområdet avseende elnätet. Processen för att överföra Vattenfalls del av planområdet i Hjo Energis koncessionsområde har påbörjats. Anslutningar och förutsättningar finns för att försörja planområdet med fjärrvärme. Tak bör utföras så att solpaneler eller gröntak möjliggörs för att främja en hållbar energiförsörjning. En brandvattenpost ska uppföras inom planområdet i enlighet med Räddningstjänstens rekommendationer.

Avfallshantering

Varje fastighet ska ordna tillräckliga utrymmen för att sortering och hämtning av avfall ska kunna ske. Inom planområdet förutsätts samtliga fastigheter ha ett eget sopkärl för hushållsavfall som hämtas av kommunens entreprenör. Planområdet ligger inom Kommunalförbundet Avfallshantering Östra Skaraborgs verksamhetsområde för sophantering. Så långt det är möjligt ska hämtning av avfall kunna ske enligt AÖSs riktlinjer och krav.

Dagvattenhantering

En översiktlig utredning för dagvatten har genomförts i samband med gällande detaljplan. Inom planområdet finns inga spill- och dagvattenledningar men det genomkorsas av ett öppet dike i öst/västlig riktning som ungefär i mitten av planområdet övergår till ett täckdike. Täckdiket mynnar ut i den fördröjningsdammen som finns direkt norr om Knäpplans förskola och som i sin tur har Vättern som recipient.

Enligt dagvattenutredningen är djupet till grundvattenytan inom delar av området litet varför LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) genom infiltration anses mindre lämpligt. För att kunna bebygga marken enligt detaljplanen krävs att det öppna diket i planområdets västra del skärs av där det korsar ny huvudgata. Dagvattnet kommer sedan ledas i ett större vägdike som ansluter till befintligt ledningssystem söder om Knäpplans förskola. Dagvatten inom planområdet, från kvartersmark och gatumark, leds via kulvert till den befintliga fördröjningsdammen norr om förskolan.

PLANENS KONSEKVENSER

Detaljplanens föreslagna utbyggnad bedöms ta hänsyn till allmänna intressen, naturvård, naturresurser, hälsa och säkerhet. Planen bedöms inte bidra till att några miljökvalitetsnormer överskrids och omfattar inte någon miljöfarlig verksamhet.

Trafik och bebyggelse

Planförslaget omfattar en del av den planerade trafikförbindelsen Ringvägen-Borrbäck-Falköpingsvägen som syftar till att förbättra trafikmiljön för Hjo stad som helhet genom att skapa nya förbindelser och avlasta de centrala delarna. Jämfört med idag kommer viss störning att uppstå i närområdet i och med ett ökat antal bostäder och därigenom ökad trafikmängd. Då området är centralt beläget bedöms möjligheterna att gå och cykla till och från området som goda.

Naturmiljö och landskapsbild

Utbyggnad av föreslagen detaljplan medför att ytor som idag utgörs av vegetation hårdgörs. Landskapsbilden i området förändras genom att den nu obebyggda, tidigare betesmarken, omvandlas till bebyggelse. Ett öppet dike kommer att kulverteras. Skolskogens värden bevaras.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör ca 22 nya bostäder i form av friliggande villor. Det finns en efterfrågan på större centralt belägna villatomter i Hjo kommun och föreslagen bebyggelse utgör en naturlig utveckling av befintlig tätortsbebyggelse. Fler invånare i kommunen ökar underlaget för service och kollektivtrafik.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för standardförfarande. Planarbetet avses i huvudsak bedrivas enligt nedanstående tidplan:

Samråd	april
Granskning	juli-augusti
Antagande	september
Laga kraft	september-oktober

Genomförandetid

Genomförandetiden för planförslaget är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huvudman för allmän platsmark i planen är Hjo kommun. Det innebär att det är kommunen som är ansvarig för att väg, lokalgata, gång- och cykelvägar byggs ut. Kommunen ansvarar också för drift och underhåll av allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen kommer att ansöka om samt bekosta fastighetsbildning i överensstämmelse med detaljplanen. Detaljplanens genomförande innebär att områden med användningsbestämmelse B kommer avstyckas från Söder 3:43 och säljas. Planen möjliggör 22 tillkommande fastigheter.

Ledningsrätt eller servitut

Ledningar inom u-område ska säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Planarbetet bekostas i ett första skede av Hjo kommun som därefter tar ut planavgifter i samband med bygglov. Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av Hjo kommun.

Inkomster

Försäljning av mark, anslutningsavgifter för vatten- och avlopp enligt gällande taxa.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av samhällsbyggnadsavdelningen Hjo kommun, stadsarkitekt Charlotte Paulsson och planarkitekt Louise Eriksson.

Bilaga
Föreslagna höjder färdigt golv

