



Detaljplan för område vid Andersfors i Hjo stad, Hjo kommun

D 209

ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

Dnr. 2016-192

Antagen av byggnadsnämnden 2018-10-02

Laga kraft 2018-10-25

Genomförandetiden utgår 2033-10-25



Innehållsförteckning

Innehåll

Innehållsförteckning	2
HANDLINGAR	4
Bilagor/underlag	4
PLANENS SYFTE	4
PLANDATA	5
Läge, areal och ägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Allmänna intressen	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Kommunala beslut	5
Planens handläggning	6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	7
Mark och vegetation	7
Befintlig bebyggelse	7
Trafik	7
Service	7
Fornlämningar	8
Teknisk service	8
Tidigare bevakningsuttag	8
Grundförhållanden	8
Föroreningar	9
Dagvatten	11
Buller	11
PLANERAD MARKANVÄNDNING	12
Användningssätt	12
Bebyggelsens utformning	12
Trafik	13
Teknisk service	13
BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)	13
Regleringar och skyddsvärden	13

Effekter på miljön	14
Effekter på naturresurser	14
Hälsa och säkerhet.....	14
Miljökvalitetsnormer	14
Samlad bedömning	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
Planerade åtgärder	15
Exploatör.....	15
Genomförandetid.....	15
Huvudmannaskap för allmänna platser.....	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Avtal	15
Exploateringsavtal.....	15
FÖRÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET FRÅN GÄLLANDE DETALJPLAN:	16
Plankartan.....	16
Planbeskrivning.....	16
KONSEKVENSER	16

Detaljplan för område vid Andersfors

Hjo stad, Hjo kommun

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Bilagor/underlag

- Gällande detaljplaner
- Geoteknisk undersökning
- Översiktlig bullerberäkning

PLANENS SYFTE

Gällande detaljplans syfte är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i småhus. Den aktuella planprocessen innebär att mindre revideringar av gällande detaljplan föreslås och att det enskilda huvudmannaskapet för allmänna platser ändras till kommunalt huvudmannaskap.



Karta över Andersfors med gällande detaljplan inklipt och områden där ändring av detaljplanen föreslås markerade med röd ring.



PLANDATA

Läge, areal och ägoförhållanden

Större delen av planområdet ligger inom fastigheterna Hallonet 4 och Söder 5:21 i stadens nordvästra del. Området är beläget omedelbart söder om Strömsdalsvägen och väster om Smultronstigen. Planområdets areal uppgår till cirka 4,1 hektar. Hela planområdet är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Allmänna intressen

Området gränsar i norr till naturreservatet Hjoåns dalgång, som även ingår i nätverket Natura 2000 och i riksintresse för naturvård (Miljöbalken 3:6). Planområdet ingår i riksintresse rörligt friluftsliv (Miljöbalken 4:2). Området berörs också av miljökvalitetsnormer för Hjoåns dalgång samt grundvattenförekomsten Karlsborg-Södra Fågelås. Se även avsnittet *Behovet av miljökonsekvensbeskrivning*.

Översiktsplan

För Hjo kommun gäller översiktsplan, antagen 2010. I planen ingår det aktuella planområdet i ett framtida utvecklingsområde för bostäder.

Detaljplaner

Den detaljplan som gäller för planområdet är D199 (1497-P141) vilken vann laga kraft 2014-07-17. Genomförandetiden är 15 år och utgår 2029-07-17. Fastighetsägaren inom planområdet har själv ansökt om planbesked för föreslagen ändring. Omgivande detaljplaner är S62 i söder, S52 i öster och norr och D128 i norr.

Kommunala beslut

Gällande detaljplan antogs 2014-06-24 av byggnadsnämnden och positivt planbesked har getts 2017-01-24 av byggnadsnämnden för att upprätta ny detaljplan.

Planens handläggning

Planprocessen genomförs enligt standardförfarande.



Planområdet sett från väster.



Kvarvarande byggnad från tidigare handelsträdgårdsverksamhet.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Marken inom planområdet lutar i östlig riktning. Nivåskillnaden mellan områdets östra och västra delar uppgår till cirka åtta meter. Området är i huvudsak fritt från trädvegetation. Utmed sydvästra gränsen har en rad popplar planterats. En vall som avses att tas bort finns i den västra delen. Omgivande mark i norr, väster och söder uppvisar en blandad trädvegetation.

Befintlig bebyggelse

Planområdet har tidigare inrymt en handelsträdgård, som sedan några år är nedlagd. Inom den f.d. trädgårdsanläggningen kvarligger en större samt ett par mindre byggnader. I områdets östra del ligger ett bostadshus. Bebyggelsen i grannskapet består uteslutande av småhus. Cirka sjuttio meter väster om områdets sydvästra del ligger lokaler som disponeras av Hjo Dragspelsklubb. Här låg tidigare även en numera nedlagd avfallsstation.



Det bostadshus som ligger i planområdets östra del.

Trafik

Området nås från Strömsdalsvägen och Smultronstigen. Strömsdalsvägen har också en anslutning till länsväg 195 omkring hundra meter väster om planområdet. Denna anslutning är planerad att tas bort av hänsyn till trafiksäkerheten. Ansökan om stängning av utfart skickas till Trafikverket innan detaljplanens antagande.

Service

Avståndet till befintliga servicefunktioner i stadens centrum uppgår till cirka två kilometer. I området närhet finns två förskolor (Taldungen och Skogshyddan). Hammarns skola med elever t.o.m. årskurs sex ligger cirka 800 meter från planområdet. Hållplats för busslinjerna Hjo-Korsberga-Blikstorp och Hjo Busstation-Ekestugan finns vid Falköpingsvägen cirka 600 meter från planområdet (hållplats Folkhögskolan).

Fornlämningar

Enligt fornlämningsregistret finns i områdets sydvästra del en lämning (Hjo 13:1), som uppges bestå av två stenyxor som påträffats 1959. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har efter utredning gjort bedömningen att platsen för fyndet är felaktigt markerad. Någon känd fornlämning finns därmed inte inom planområdet.

Teknisk service

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät samt till kabelnät för el- tele och bredband. En ledningsrätt för vatten och avlopp med befintliga ledningar finns i planområdets sydöstra del.

Tidigare bevattningsuttag

Enligt akten UI718 i Länsstyrelsens vattenarkiv har företaget Andersfors Handelsträdgård möjlighet att bevattna odlingar genom att ta vatten ur Hjoån. Då bevattning för ändamålet inte längre är aktuellt kommer möjligheten att avslutas.

Grundförhållanden

BGAB, Bygg- och Geokonsult AB, har i november 2013 utfört en översiktlig geoteknisk undersökning för planområdet. I utredningen konstateras sammanfattningsvis följande:

Markförhållanden:

Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord som vilar på för trycksondering fast botten - troligen morän, block eller fast lagrad friktionsjord.

Geohydrologi:

Grundvattnets strömningsriktning bedöms följa markens topografi, d.v.s. mot öster. I fyra provpunkter har den fria vattenytan påträffats på nivåer av 0,4 - 1,2 meter under markytan. I två punkter påträffades inget vatten. De högsta vattenytorna påträffades i de östligaste och sydligaste delarna av där markens nivåer är lägre och jordlagren tätare.

Tjälfarlighet:

Den siltiga sanden bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 2 och materialgrupp 3B. Den sandiga silten bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 3 och materialgrupp 4A.

Radon:

Radonmätning har utförts i tre punkter. Mätvärdena uppgår till 11-12 kBq/m² (kilobequerel per kubikmeter). Detta betyder att marken ska klassas som lågradonmark, vilket innebär att några radonskyddande åtgärder inte behövs.

Lokalt omhändertagande av dagvatten:

Med hänsyn till de delvis tätare jordlagren samt den höga grundvattennivån inom vissa delar av området bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten som mindre lämpligt. Alternativa lösningar, t.ex. fördröjningsmagasin eller dammar rekommenderas.

Sättning: De organiska jordlagren bedöms inte som sättningsbenägna.

Grundläggning:

Inom området kan byggnader grundläggas på platta på mark, alternativt på grundsulor förutsatt att allt organiskt material bortschaktas.

Schaktning:

Schaktning i friktionsjord kan över grundvattenytan ske med en släntlutning av 1:1 - 1:1,5.

Stabilitet:

Några stabilitetsproblem inom området bedöm inte föreligga.

Föroreningar

I samband med undersökningen har eventuell förekomst av skadliga ämnen i marken även undersökts. I utredningen konstateras sammanfattningsvis:

”Då området tidigare till största delen utgjorts av en Handelsträdgård har analys av pesticider (växtgifter) i jord utförts i 5 punkter samt 1 vattenprov. I direkt anslutning till en före detta maskinhall där det tidigare funnits ett pannrum och där förvaring av kemikalier har skett, har analys av alifater, aromater, BTEX samt PAH 16 (olja) utförts i 1 vattenprov.

Vad gäller jord så understiger samtliga analyser laboratoriets detektionsgräns och inga växtgifter har påträffats. Vad gäller grundvatten så understiger samtliga analysparametrar för olja laboratoriets detektionsgräns och ingen oljeförorening har påträffats. Avseende växtgifter så har en förhöjt halt av 2,6-Diklorbenzamid respektive Imidacloprid påträffats i grundvattenprovet.

Summa uppmätta halter av bekämpningsmedel (0,06 respektive 0,11 µg/liter) understiger gällande riktvärde enligt SGU Rapport 2013:1 Bedömningsgrunder för grundvatten (där riktvärdet för summa uppmätta halter av bekämpningsmedel är 0,5 µg/liter enligt SGU-FS 2008:2). Riktvärdet för enskilda ämnen av bekämpningsmedel är 0,1 µg/liter enligt SGU Rapport 2013:1 och denna halt tangeras/överskrider avseende Imidacloprid medan halten avseende 2,6-Diklorbenzamid ligger under riktvärdet. 2,6-Diklorbenzamid (BAM) är en nedbrytningsprodukt av diklonebil och används främst där man inte vill att något ska växa, till exempel grusplaner etc. samt till fruktodlingar då vedartade växter klarar behandling med ämnet. Imidacloprid ingår bl.a. i myrmedel.

Gränsvärdena som anges ovan är satta för att säkerställa att dricksvatten kan konsumeras av människor utan risk under ett helt liv. Då inte grundvattnet nyttjas för dricksvatten (t ex grundvattentäkt eller enskild brunn) bedöms ej några ytterligare undersökningar krävas.”



Uppgifterna ovan är från tidigare provtagning, genomförd 2013. En provtagningsplan har tagits fram och skickats till Miljösamverkan Östra Skaraborg för synpunkter. Ny provtagning kommer att ske innan antagande.

I saneringsrapporten från Mitta daterad 2018-07-03 kan man läsa följande:

”Efterbehandlings genomförande

Schakt och sortering har valts som åtgärds metod och har utförts i enighet med den anmälan om sanering som upprättats I. Utskiftning av massor påbörjades kring den punkt där föroreningar tidigare påträffats. Sedan handelsträdgårdsverksamheten avslutades har markarbeten utförts inom området. I samband med att växthusen revs påfördes grus, sand och mulljord. Ovan detta är ett tunt vegetationslager av gräs etablerats. Förorenad jord påträffas under denna påförda fyllning. I tidigare provtagningar har de övriga jordlagren ej påfunnits vara förorenade. Den förorenade jorden utgörs troligen av en äldre markyta. För att möjliggöra en sanering sorterades de olika jordarterna, där den ytliga mulljorden och rotfilt, samt sand och grus avkläddes och lades i upplag. Därefter utskiftades underliggande mullhaltig jord. Provtagning av mulljord genomfördes i schaktväggar samt schaktbotten. Inledningsvis schaktades en yta av ca 6*8 m. Analysresultaten påvisade dock halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden avseende DDT, pentakloranilin, hexaklorbensen och kvintozen. Saneringsförfarandet upprepades på utökade ytor i anslutning till utgångsschakten vid ytterligare två tillfällen, då kontrollprover som uttogs påvisade att föroreningar kvarstod i schaktväggarna. Den sanerade ytan uppgick slutligen till cirka 450 m². 70 ton förorenad jord transporterades till Suez avfallsanläggning i Skara.

Åtgärds mål

De åtgärds mål som är gällande för efterbehandlingen framgår av tabell nedan.

Övergripande åtgärds mål	Mätbara åtgärds mål jord
Jord inom området ska efter efterbehandlingen inte innebära oacceptabla risker för människor och miljö i området. Området ska efter åtgärderna kunna användas för känslig markanvändning såsom bostäder.	Planerad markanvändning för fastigheten är bostäder. Åtgärds målen för marken är Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Massor med halter över KM kommer att köras till godkänd avfallsanläggning.

Tabell 1. Övergripande och mätbart åtgärds mål som använts för saneringen.

Återfyllning

Området återfylldes med de massor av sand, grus och vegetationslager som tillfälligt utskiftats i samband med saneringen av den förorenade mulljorden.

Beskrivning av utförd miljökontroll

Kontrollprover har uttagits i schaktväggar samt schaktbotten. Proverna uttogs som samlingsprover av mullhaltig jord i schaktväggarna. I schaktbotten uttogs samlingsprov av sanden som påfanns under det förorenade jordlagret. Provtagningen upprepades efter de andra två saneringstillfällena i de riktningar där höga halter påträffats. Endast mulljord provtogs och analyserades. Vid det tredje saneringstillfället uttogs prover endast i söder och sydöst. I de andra riktningarna fanns ej mulljord att provta, samt i norr begränsades området av en byggnad. Samtliga analysresultat redovisas i bilaga 1 och 2.

Bedömning

Den yta som sanerades sammanfaller med ytan där det äldsta växthuset har stått. Detta bedöms vara en trolig orsak till att föroreningar i höga halter endast har påträffats i det nu sanerade området, då man sannolikt använt bekämpningsmedel på platsen under längre tid än på övriga områden. Åtgärds målet bedöms vara uppnått då all mulljord i sanerade området utskiftats och ersatts med andra massor.”

Med hänvisning till saneringsrapporten från Mitta har Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) låtit meddela att rubricerad fastighet för närvarande ska placeras i riskklass 4, det vill säga risken för att det kan finnas föroreningar inom fastigheten som kan påverka människors hälsa eller miljön bedöms som liten.

Dagvatten

Då lokalt omhändertagande bedömts vara mindre lämpligt inom området kommer dagvattenhantering att ske genom avledning via kulvert till Hjoån. Rening och fördröjning bedöms vara möjlig genom tekniska lösningar.

Buller

Planområdet ligger i närheten av länsväg 195 och i anslutning till Strömsdalsvägen, vilket gör trafik till en möjlig störningskälla. Rekommenderat gränsvärde för utomhusbuller vid husfasad uppgår till 60 dBA och vid uteplats 50 dBA. Boverket och Sveriges kommuner och landsting har tillsammans tagit fram en broschyr för översiktlig beräkning av vägtrafikbuller. För planförslaget har metod 2 i broschyren använts vilket innebär att hänsyn även tas till förekommande marktyp. För planområdet i förhållande till väg 195 har följande data använts:

- Trafikmängd: Trafikmängden på väg 195 uppgår enligt Trafikverkets NVDB till cirka 3400 fordon/årsmedeldygn
- Skyltad hastighet: 80 km/h
- Avstånd mellan väg och mottagare: Planområdesgränsen mot väster ligger på två olika avstånd, ca 100 meter från vägmitt (i nordväst) och ca 130 meter från vägmitt (i sydväst)
- Utgångsvärde för ekvivalent ljudnivå dBA på 10 meters avstånd från vägmitt (4000 fordon/dygn) enligt tabell: 66
- Beräknad minskning av dBA genom mjuk mark, enligt tabell: ca 15

Beräkningen ger att ljudnivån vid den nordvästra gränsen ca 100 meter från vägmitt blir ca 51 dBA och vid den sydvästra gränsen ca 130 meter från vägmitt blir ca 49 dBA.

För Strömsdalsvägen finns inga uppgifter om trafikmängd men den har vid tidigare planläggning bedömts uppgå till ca 300 fordon/dygn. Hastigheten 40 km/h har använts som utgångspunkt.

Metod 2 och följande data har använts:

- Trafikmängd (minsta enligt tabell): 1000
- Skyltad hastighet: 40 km/h
- Avstånd mellan vägmitt och byggrättens början (egenskapsgräns för prickad mark): 13 meter
- Utgångsvärde för ekvivalent ljudnivå dBA på 10 meters avstånd från vägmitt

(1000 fordon/dygn) enligt tabell: 53

- Beräknad minskning av dBA genom mjuk mark, enligt tabell: ca 1

Den prickade marken i norr har minskats med två meter (till 10 meter) i det aktuella planförslaget för att skapa mer utrymme för byggrätt och uteplats i söder. Beräkningen ger att ljudnivån vid egenskapsgränsen för prickad mark från vägmitt blir ca 52 dBA med en trafikmängd på 1000 fordon/dygn.

Med tanke på att den faktiska trafikmängden troligen är betydligt mindre än vad som är möjligt att beräkna med hjälp av tabellen (1000 fordon/dygn) bedöms ett genomförande av planförslaget inte innebära att buller från Strömsdalsvägen utgör en störningsrisk.

Beräkningarna enligt tabeller och diagram i Boverkets och SKLs broschyr "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" redovisas som bilaga.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Användningssätt

Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse, lokalgator och parkmark. Det nya planförslaget innebär inga ändringar i användningssätt.

Bebyggelsens utformning

Exploateringen av området är inte omedelbart förestående, vilket gör att planbestämmelserna har utformats så att planen kan möjliggöra olika hustyper beroende på vilka krav och önskemål som framförs. Utbyggnadstiden kan också bli jämförelsevis lång, vilket också ställer krav på flexibilitet i valet av hustyper. Planbestämmelserna har därför utformats så att såväl fristående villor, parhus samt rad- eller kedjehus kan uppföras. Byggnader får uppföras till en högsta höjd (nockhöjd) av 8,5 meter över markens medelhöjd vid byggnaden. Huvudbyggnad ska uppföras minst 4,0 meter och gårdsbyggnad/garage minst 6,0 meter från gata. Det sistnämnda måttet medger att en normal personbil kan parkeras mellan gatan och garaget. Illustrationskartan här nedan visar hur planområdet skulle kunna bebyggas med friliggande villor på tomter med normal storlek. På kartan redovisas 41 tomter. Vid en tätare bebyggelse med rad- eller kedjehus inryms naturligtvis fler lägenheter. Oavsett vilken eller vilka principer för bebyggelsen man väljer kommer det befintliga bostadshuset i planområdets östra del att kvarligga på egen tomt.

Området kan uppdelas i två delar, som skiljs åt av en matargata, som utgår från Strömsdalsvägen och ansluts till Lundbyvägen. Härigenom erbjuds alternativa vägar till och från stadens centrala delar och medger kommunikation med närliggande bostäder i söder. Matargatan ges en krökt sträckning vilket medverkar till en lugnare trafikmiljö. De två tomterna som ligger längst i öster, varav den ena är bebyggd med ett bostadshus, ges utfart mot Smultronstigen men kan också nås via ovan nämnda matargata. Områdets båda delar inrymmer mindre grönytor, som även kan användas som lekplatser eller boule. Den östra grönytan kan också utnyttjas som fördröjningsmagasin för dagvatten. Gångförbindelser till områdena i söder har reserverats på två ställen.

Etappindelning

Området kan enkelt indelas i två eller flera etapper.



Illustration: Seniorvillor/Sundling arkitekter

Trafik

Den valda lösningen att sammanbinda Lundbyvägen med Strömsdalsvägen medför att området kan nås från olika håll och att belastningen på gatorna utjämnas. Gata som förbinder Strömsdalsvägen med Lundbyvägen får en bredd om åtta meter, övriga gator utläggs till en bredd av sju meter, vilket medger att en gångbana anläggs på ena sidan. Kortaste vägen mellan planområdet och stadens centrum utgörs av Strömsdalsvägen. De som vill cykla i lugnare trafikmiljö kan välja gatunätet söder om Strömsdalsvägen, vilket dock är något längre.

Den del av trafiken som riktar sig mot länsvägen bedöms utnyttja Strömsdalsvägens förlängning, i varje fall så länge den befintliga utfarten mot länsvägen strax väster om området kvarliggjer. Kommunen kommer dock att verka för att anslutningen till länsväg 195 tas bort.

Teknisk service

Ledningar för vattenförsörjning och avlopp, el- och teleledningar samt bredband kommer att anslutas till befintliga system. Samma förhållanden gäller med avseende på sophämtning och annan avfallshantering. Ledningar för vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningsnät i Smultronstigen. I anslutning till Smultronstigen reserveras också ett område som magasin för dagvatten innan det släpps ut i kommunens dagvattennät. Det finns tekniska förutsättningar för att kunna försörja området med fjärrvärme. För att detta ska bli ekonomiskt försvarbart krävs dock att tillräckligt många fastigheter ansluts till nätet. Brandpost som är utförd och dimensionerad enligt anvisningarna i VAV P76 och VAV P83 ska uppföras.

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

I förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) föreskrivs att alla detaljplaner ska innehålla en bedömning av om planens genomförande kan orsaka betydande miljöpåverkan. Om så är fallet kan en särskild konsekvensbeskrivning behöva upprättas.

Bedömningen grundas på följande kriterier:

Regleringar och skyddsvärden

- Planen bedöms inte påverka riksintressen negativt.
- Nätverket Natura 2000 bedöms inte påverkas negativt.
- Skyddsåtgärder enligt 7 kap miljöbalken berörs inte.

- Inga kända fornlämningar finns inom området.
- Planen överensstämmer med kommunens översiktsplan.
- Kommunala program eller policydokument berörs inte.

Effekter på miljön

- Planen berör inte områden som bedömts medföra negativ påverkan på naturmiljön med avseende på växt- och djurliv.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse berörs inte.
- Risker för skred eller ras bedöms inte föreligga.
- Risken för förändringar i grundvattenföringen bedöms inte föreligga.
- Grundvattnet är något påverkat av föroreningar, men eftersom vattnet inte är avsett som dricksvatten bedöms inga risker föreligga.

Effekter på naturresurser

- Planens genomförande anses förenligt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser.
- Åkermark berörs inte.
- Viktiga transportleder berörs inte.

Hälsa och säkerhet

- Planens genomförande befaras inte medföra störningar i form av utsläpp, buller och vibrationer. Trafiken på Strömsdalsvägen och länsväg 195 alstrar inte buller som överskrider rådande rekommendationer.
- Några risker med avseende på människors hälsa och säkerhet bedöms inte finnas.

Miljökvalitetsnormer

- Planområdet berörs av miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken för vattenförekomsten Karlsborg-Södra Fågelås (SE647199-141548), som även omfattar Hjoåns dalgång. Förekomsten har en kvantitativ och kvalitativ status som klassificerats som god. Det finns inga indikationer på att förekomsten kommer att påverkas genom detaljplanens genomförande. Inte heller bedöms att övriga miljökvalitetsnormer för luft och partiklar kommer att påverkas så att gränsvärdena överskrids.
- Inga nationella eller lokala miljömål befaras bli motverkade

Samlad bedömning

Kommunens tolkning av miljöbalkens hushållningsbestämmelser har kommit till uttryck i översiktsplanen, i vilken den aktuella utbyggnaden ingår. Den aktuella detaljplanen är av begränsad omfattning och utgör en naturlig utveckling av befintlig tätortsbebyggelse.

Planen bedöms inte strida mot miljöbalkens hushållningsbestämmelser. Det finns heller inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskeras att överskridas inom det område som kan påverkas av den aktuella detaljplanen. Den aktuella detaljplanen är en plan på lokal nivå som inte omfattar miljöfarlig verksamhet. Kommunen bedömer, med hänvisning till ovanstående beskrivningar, att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken behöver därmed inte upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planerade åtgärder

En första etapp planeras till 2019.

Exploatör

Områdets exploatör är Andersfors Handelsträdgård AB. Exploatörens avsikt är att helt eller delvis överlåta fastigheten till annan ägare när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden har bestämts till femton år. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan fastighetsägarens medgivande. Om så ändå sker, kan kommunen bli skyldig att utge ersättning för t.ex. minskad eller förlorad byggrätt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Enligt gällande detaljplan är exploatören huvudman för den i planen ingående marken för allmän plats (gata, park och naturområde). Planförslaget innebär att huvudmannaskapet föreslås övergå till kommunalt.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören försäljer mark inom området och kommer att ansöka om fastighetsbildning i överensstämmelse med detaljplanen.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Andersfors Handelsträdgård AB och kommunen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska träffas mellan Hjo kommun och Andersfors handelsträdgård AB (exploatören) innan detaljplanen antas. Det övergripande syftet med avtalet är att reglera hur genomförande och finansiering av åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras fördelas mellan parterna. Inom planområdet ska gatu- park- och naturmark samt allmänna VA-ledningar iordningställas av exploatören för att sedan övergå i kommunens ägo. Exploatören ska bekosta alla berörda åtgärder: gator, gång- och cykelvägar, gatubelysning, skyltning, anslutning till vatten och avlopp, parkmark och dagvattenanläggning. Kommunen ansvarar sedan för driften för den allmänna platsmarken i området och övertar äganderätten och underhållsansvaret för den allmänna VA-anläggningen efter godkänd slutbesiktning. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

FÖRÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET FRÅN GÄLLANDE DETALJPLAN:

Plankartan

På plankartan har planbestämmelsen ändrats från L-gata till Gata i enlighet med Boverkets allmänna råd. Enskilt huvudmannaskap ändras till kommunalt. I mitten av planområdet har parkmarken om disponerats och minskats något för att få önskad fastighetsindelning och i öster har en mindre del av parkmarken överförs till kvartersmark, också för önskad fastighetsbildning. Prickad mark har lagts till med en bredd av 4 meter där kvartersmark gränsar mot bostadsfastigheter eller park- och naturmark. Avståndet mellan huvudbyggnad och gata har ändrats från 5 meter till 6. En exploateringsgrad på 30 % av fastighetsarean har införts. Den prickade marken i norr har minskats med två meter (till 10 meter) i det aktuella planförslaget för att skapa mer utrymme för byggrätt och uteplats i söder. Vändplanen i öster har utökats på parkmark och kvartersmark i enlighet med Avfallshandling Östra Skaraborgs föreskrifter. Föreskriven höjd över nollplanet har ersatts med formuleringen "Genomfartsgata ska ansluta till befintliga gators höjder".

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har uppdaterats i förhållande till ändringarna och nuvarande förhållanden. Beskrivningar av undersökning av föroreningar samt buller har ändrats. Uppgift om bevattningsuttag, brandpost, exploateringsavtal, förtydligande av dagvattenhantering och information om ny provtagning av eventuellt förorenad mark har förts in.

KONSEKVENSER

Ett genomförande av det nya planförslaget i förhållande till gällande detaljplan bedöms få små konsekvenser. Andelen parkmark minskas något men detta bedöms inte ha någon betydelse för möjligheten att använda framförallt parkområdet i mitten som en kvalitativ park. Den största förändringen innebär att kommunen tar över huvudmannaskapet för allmänna platser vilket innebär ökade kostnader för drift och underhåll och möjlighet för kommunen att ha rådighet över gatu- och parkmark.