



Detaljplan för del av kv. Spettet

Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Dnr. 2018-163
2020-10-29

D219

Antagen av byggnadsnämnden 2020-11-03
Laga kraft 2020-12-04
Genomförandetiden utgår 2025-12-04



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Handlingar	5
Medverkande tjänstemän	5
Miljöbedömning	6
Förutsättningar.....	6
Administrativa frågor.....	6
Planområdets omfattning.....	6
Markägare.....	6
Gällande detaljplan	6
Aktuellt planuppdrag	6
Översiktsplan	6
Riksidressen	6
Fornlämningar	7
Beskrivning av bebyggelsen inom och utom planområdet.....	7
Mark och vegetation.....	7
Trafik och parkering.....	7
Teknisk försörjning	7
Vatten, avlopp och dagvatten	7
El-teknisk infrastruktur	7
Avfallshantering.....	7
Föroreningar/Radon	8
Störningar.....	8
Buller	8
Risker	8
Farligt gods längs Skövdevägen och gasolcistern vid Emballator Tectubes AB	8
Översvämning till följd av skyfall.....	11
Trafiksäkerhet.....	11
Planförslaget	11
Förändringar	11
Planbestämmelser på kartan	11
Konsekvenser.....	12
Övrigt.....	13

Parkering	13
Dagvatten	13
Avfall.....	13
Solceller och gröna tak.....	13
Genomförande.....	13
Tidsplan.....	13
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	13
Planekonomi	13
Avgifter och taxor.....	13
Ledningsrätt och servitut inom u-område	13
Genomförandetid.....	13



Planens syfte och huvuddrag

Inom planområdet gäller idag markanvändningen Industri. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter inom det föreslagna planområdet. Verksamhet med tillhörande handel bedrivs i viss utsträckning redan idag och planförslaget syftar därför också till att säkerställa att pågående verksamheter blir planenliga.

Handlingar

Plankarta
Planbeskrivning
Undersökning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av Samhällsbyggnadsavdelningen, stadsarkitekt Charlotte Paulsson.

Miljöbedömning

För att avgöra om planförslaget 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 av byggnadsnämnden i samband med granskning. Kommunen har bedömt att området är ur allmän synpunkt lämpligt för den användning som anges i planförslaget och att det inte innebär betydande miljöpåverkan. Den checklista som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan bifogas som bilaga.

Förutsättningar

Administrativa frågor

Detaljplanarbetet sker med utgångspunkt från plan- och bygglagen (SFS nr: 2010:900) och dess lydelse efter januari 2015. Planprocessen genomförs som standardförfarande. Samråd om planförslaget har skett 2018-09-17 – 2018-10-14. Planförslaget ställdes sedan ut för granskning under perioden 2020-05-26 - 2020-06-10. Nästa steg i processen är att anta planförslaget.

Planområdets omfattning

Det föreslagna planområdet utgörs av del av kvarteret Spettet och arean uppgår till ca 1,6 ha.

Markägare

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo.

Gällande detaljplan

För fastigheterna Spettet 2, 3 och 4 gäller stadsplan S32 från 1964 och för Spettet 5 och 6 detaljplan D109 från 1996. Markanvändningen utgörs av Område för industriändamål (S32) samt Industri och E₁ Transformator (D109).

Aktuellt planuppdrag

Kommunstyrelsen i Hjo kommun fattade 2018-04-11 beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för kvarteret Spettet och beslutade att byggnadsnämnden kan besluta om antagande.

Översiktsplan

I Hjo kommun gäller Översiktsplan 2010 där området på markanvändningskartan ingår i markanvändningen Tätort. Området ingår i följande riktlinje för Handel och service: "Planlagd mark och attraktiva ytor för affärslokaler ska finnas för etablering av ny handel, både i centrum, i Hjo norra industriområde samt i det redan etablerade handelsområdet på Skövdevägen."

Riksintressen

Planområdet ingår i följande riksintressen:

Miljöbalkens tredje kapitel:

Område med särskilt behov av hinderfrihet
Stoppområde för höga objekt

Miljöbalkens fjärde kapitel:

Rörligt friluftsliv

Det föreslagna planområdet är idag fullt utbyggt och bedöms inte påverka riksintressena.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Beskrivning av bebyggelsen inom och utom planområdet

Bebyggelsen inom och utom området utgörs av stora och små byggnader för industri och handel. I norr finns obebyggd mark som är planlagd som industrimark. Närmsta bostad ligger ca 100 meter från planområdet.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor som hör till industrifastigheterna. Utom planområdet finns i väster en allé i som leder till Åsens gård och i norr odlad mark. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGUs) kartvisare innehåller planområdet främst postglacial sand.

Trafik och parkering

Angöring

Fastigheterna angörs från Industrigatan och Tubgatan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik når planområdet främst via gång- och cykelvägen på den gamla banvallen, alternativt via gång- och cykelvägen på Sveavägen och vidare på Industrigatan.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för buss är Rosenlund på Skövdevägen ca 100 meter från planområdet.

Parkering

Parkering sker inom varje fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala ledningsnätet. Det gäller även dagvattnet vars recipient är Vättern. VA-ledningar med avtalsservitut till förmån för Hjo kommun finns inom fastigheten Spettet 5. Servitutet påverkas inte av planförslaget.

El-teknisk infrastruktur

Hjo energi ansvarar för försörjning av el, fjärrvärme och bredband. Fastigheter inom planområdet är anslutna till eller kan anslutas till fjärrvärmenätet. El-ledningar med avtalsservitut till förmån för Hjo Energi finns inom fastigheten Spettet 5, likaså en transformator med avtalsservitut. Servitutet påverkas inte av planförslaget.

Avfallshantering

Hjo kommun ingår i Kommunalförbundet Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS). Enligt förbundets avfallsplan ansvarar fastighetsägaren för att tillhandahålla utrymmen och ge en förutsättning för avfallshanteringen medan AÖS ansvarar för att samla in hushållsavfall och se till

att det slutligt omhändertas enligt fastställd taxa.

Föreningar/Radon

Fastigheten Spettet 6 finns upptagen i EBH-stödet som är länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden i länet. Verksamheten på fastigheten är branschklassad som bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier men har inte blivit riskklassad vilket innebär att den enbart utgör en potentiell förorening. Om förorening påträffas på någon av fastigheterna inom planområdet ska kontakt tas med Miljösamverkan Östra Skaraborg.

Radonhalterna i Hjo stad är generellt låga. Någon mätning har inte genomförts inom planområdet.

Störningar

Buller

Pågående markanvändning inom planområdet utgörs av industri. Planförslaget bedöms inte generera avsevärt mycket mer trafik. Närmsta bostad ligger ca 100 meter från planområdet och däremellan går även Skövdevägen, en av huvudinfarterna till Hjo stad. Avståndet till vägmitt från fasad inom planområdet är ca 16 meter. Årsdygnstrafiken på Industrigatan har beräknats till 2405 ca 70 meter öster om Nettos utfart. Hastigheten är 40 km/h. Med hjälp av metod 2 i Boverkets och SKL:s broschyr "Hur mycket bullrar vägtrafiken" beräknas ljudnivå vid fasad inom planområdet till ca 54 dBA. Planförslaget bedöms inte påverka ljudnivåer vid närmsta bostadsfasader negativt.

Risker

Farligt gods längs Skövdevägen och gasolcistern vid Emballator Tectubes AB

Skövdevägen (195.2) är en av huvudinfarterna till Hjo stad och förbinder centrala Hjo med väg 195 och väg 194 till Skövde. Skövdevägen är idag en sekundär transportled för farligt gods.

Den del av Skövdevägen som ligger i närheten av planområdet utgörs till största delen av en stäcka med hastighetsbegränsningen 30 km/h, hållplats för kollektivtrafik och ett övergångsställe. På en mindre del av sträckan är hastighetsbegränsningen 40 km/h. Vid en mätning i september 2019 var årsdygnstrafiken på Skövdevägen 4135 fordon varav 4% var lastbilar. Mätningen är gjord öster om infarten till Industrigatan.

På fastigheten Spettet 1 finns en gasolcistern. Inom ramen för planprocessen har en riskutredning tagits fram av Brandprojektering Västerås AB för att utreda den eventuella risk som cisternen utgör i förhållande till planförslaget och vilka åtgärder som kan vara nödvändiga för att kunna genomföra detaljplanen.

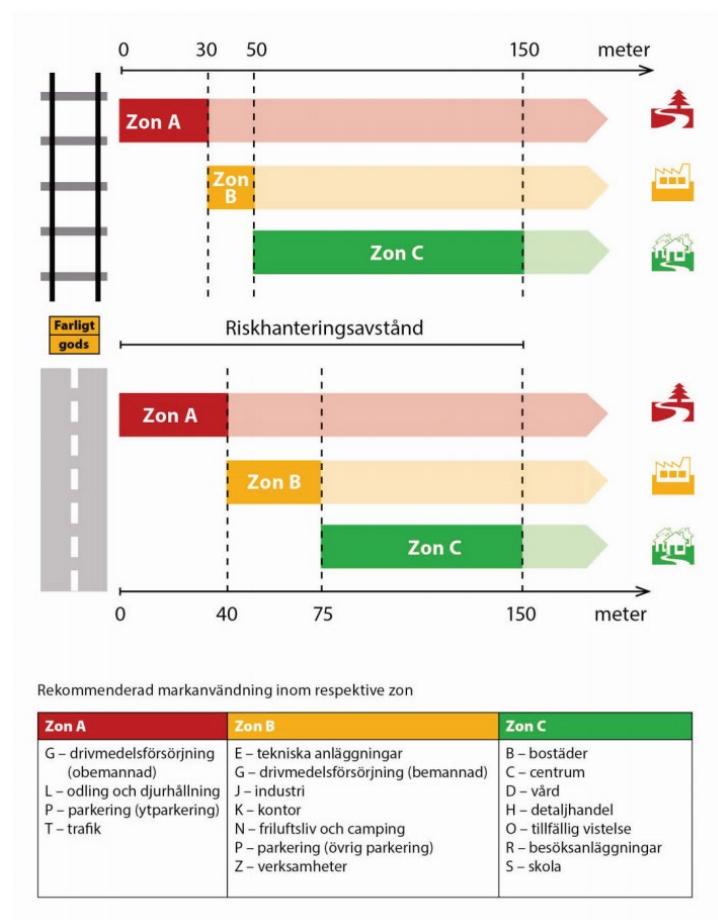
Riskanalys

För att bedöma riskerna med transporter av farligt gods och dess eventuella påverkan på detaljplanen har kommunen utgått ifrån faktabladet "Riskhantering i detaljplaneprocessen. Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods" som publicerades av Länsstyrelserna i Skånes, Stockholms och Västra Götalands län 2006 samt från publikationen "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods" som publicerades av Länsstyrelsen i Stockholm 2016.

De målpunkter för större transporter som räddningstjänsten Östra Skaraborg känner till är nedanstående där gasolen till Tectubes är en stor riskkälla. I övrigt transporteras mindre mängder gasol, acetylen, med mera på vägarna till verksamheter med mindre hantering. Eldningsolja förekommer säkerligen på fler platser än enligt nedan och till viss del även i villor fortfarande.

- Samtliga bensinstationer/tankstationer (Bensin, Etanol E85, Diesel)
- Emballator Tectubes AB (Thinner, Lack och lösningsmedel, Gasol)
- Hjo energi (eldningsolja)
- Blikstorps oljeprodukter AB (Bensin 95, Diesel)
- Josef Kihlberg AB (Klammerlim)

I Figur 1 (ur ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods”) presenteras rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. Länsstyrelsen anser att kommunen bör lokalisera bebyggelse enligt dessa rekommendationer för att uppnå en god samhällsplanering. Bilden ska läsas som att bortanför 75 meter från en väg, där det transporteras farligt gods, är det normalt sett lämpligt med bostäder. Mellan 75-150 meter behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning. Inom detta skyddsavstånd räcker det ofta att beskriva avståndet till vägen för att Länsstyrelsen ska anse att riskerna har blivit beaktade.



Planområdesgränsen ligger som närmast ca 51 meter från vägkanten. Enligt Figur 1 kräver markanvändning såsom industri och verksamheter ingen riskhantering utanför 75 meters avstånd från vägkanten. Detta avstånd berör framför allt Spettet 5 som till knappt hälften ligger inom skyddszonen. Den aktuella vägsträckan som påverkar Spettet 5 ligger mellan en större rondell i nordväst och en 30-sträcka med hållplats för kollektivtrafik och ett övergångsställe i sydost. Slutsatsen blir att den tyngre trafiken inte hinner komma upp i några högre hastigheter och att risken för avåkningar bedöms som mycket liten.

Gasolcisternen på Spettet 1 hanterar, enligt verksamheten, upp till maximalt 50 m³ brandfarlig gas och är placerad ovan mark utomhus inom ett inhägnat område. Lossning till cisternen sker genom tankbil som ansluter slangar till anslutningspunkt vid lossningsplatsen. Lossningen sker i dagsläget oregelbunden och enligt verksamheten sker detta cirka 1 gång varannan vecka. Avståndet mellan cisternen och den närmaste byggnaden på fastigheten Spettet 2 är cirka 40 meter. Riskanalysen visar att planområdets närhet till gasolcisternen innebär att riskreducerande åtgärder ska vidtas för att erhålla en acceptabel risknivå (se Riskutredning, Spettet 2-6). Följande åtgärder för tillkommande bebyggelse föreslås i enlighet med utredningens alternativ 3b:

- Byggnadsfria och öppna ytor inom 75 meter som direkt vetter mot cisternen ska inte utformas så att det uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Ett mindre antal parkeringsplatser, gång- och cykelstråk och tekniska anläggningar kan ses som ej stadigvarande vistelse.
Konsekvens för planen: Kommunen bevakar att öppna ytor inte utformas så att det uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Åtgärden genererar dock ingen bestämmelse i planen. Blir det aktuellt med någon annan typ av markanvändning i framtiden bör detta ske i ett större sammanhang där man även för en diskussion kring cisternens placering.
- Alla byggnadsfasader inom 50 meter som vetter direkt mot cisternen ska vara en brandskyddad fasad i minst brandteknisk klass REI 120 och vara av tung konstruktion.
Konsekvens för planen: Detaljplanen säkerställer att brandsskyddad fasad uppförs vid nybyggnation.
- Inga fönster ska finnas på de fasader som vetter mot cisternen inom 50 meter.
Konsekvens för planen: Detaljplanen säkerställer fönsterlösa fasader vid nybyggnation där behov finns.
- Varje lokal/utrymme, inom cirka 75 meter från cisternen, ska ha tillgång till minst en utrymningsväg i byggnadens fasad som vetter bort från cisternen.
Konsekvens för planen: Detaljplanen säkerställer tillgången till utrymningsvägar vid nybyggnation.
- Inga personintensiva verksamheter (samlingslokaler >300 personer) eller verksamheter specifikt inriktade för människor med större skyddsbehov ska anläggas inom 75 meter från cisternen.
Konsekvens för planen: Detaljplanen medger inte den typen av samlingslokaler som avses. Det blir upp till kommunen att bevaka att inga verksamheter för människor med större skyddsbehov anläggs inom 75 meter från cisternen.
- Anordna ett vägräcke mellan Tubgatan och cisternen för att förhindra risk för påkörning. Det ska även finnas påkörningsskydd vid cisternen inom verksamheten.
Konsekvens för planen: Ett vägräcke vid cisternen hamnar utanför planområdet och redovisas således inte i plankartan.

Sammantagen riskbedömning

Eventuella konflikter mellan åtgärder för de olika riskkällorna har inte kunnat identifieras. Med föreslagna riskreducerande åtgärder i förhållande till gasolcisternen, förevarande avstånd till Skövdevägen (sekundär transportväg för farligt gods) samt det faktum att föreslagen utökning av markanvändning (Z) inte kräver större säkerhetsåtgärder än nuvarande användning menar kommunen att man i tillräckligt hög grad tagit hänsyn till de risker som finns.

Översvämning till följd av skyfall

Planområdet utgörs redan idag av stora arealer med hårdgjorda ytor, där regnvatten och smältvatten snabbt rinner bort, istället för att infiltrera marken och det befintliga dagvattennätet skulle i dagsläget inte klara av att ta emot allt regn vid ett 100-årsflöde. Planområdet ligger däremot högt över Vättern och tillfälliga vattenflöden tar sig på naturligt sätt ned till sjön. Av MSB:s översvämningssportal framgår det att Hjo inte löper någon risk att hamna under vatten vid ett 100-årsflöde. Inom planområdet finns möjligheter att skapa fördröjning genom till exempel underjordiska magasin inom mark som inte får förses med byggnad eller där enbart entré får placeras. Ingen av de befintliga byggnaderna är idag försedda med källare men för säkerhets skull regleras utförandet med en bestämmelse om att källare inte får finnas.

Riskbedömning

Erfarenheterna av platsen är att riskerna för översvämningar är mycket små och inte kräver vidare åtgärder i dagsläget.

Trafiksäkerhet

Kommunen kommer att bevaka ett eventuellt behov av trafiksäkerhetshöjande åtgärder, framförallt i planområdets västra del på Industrigatan. Utrymme för åtgärder finns i gällande detaljplaner.

Planförslaget

Förändringar

För fastigheterna Spettet 2, 3 och 4 gäller stadsplan S32 och för Spettet 5 och 6 detaljplan D109. Planförslaget innebär att markanvändningen J - Industri kompletteras med markanvändningen Z - Verksamheter. Ingen av användningarna avses vara mer dominerande än den andra.

Gällande stadsplan S32 innebär att det inte finns någon angiven exploateringsgrad medan den i detaljplan D109 är satt till 45%. I D109 får fastigheter inte placeras närmare fastighetsgräns än 5,5 meter. I det aktuella planförslaget har ingen exploateringsgrad angivits, däremot finns en bestämmelse om att tillkommande byggnader inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter samt prickad mark och korsmark med preciseringen att entré om max 40 m² får placeras. Utförandebestämmelser (b) för att reducera risker i samband med gasolcisternen i närheten av planområdet införs.

Planbestämmelser på kartan

Enligt Boverkets föreskrifter gäller följande:

J - Industri

Användningen industri ska tillämpas för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen.

Z – Verksamheter

Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

E_I – Transformatorstation

Markanvändningen innebär att en transformatorstation får uppföras inom användningsgränsen vilket överensstämmer med gällande detaljplan.

Begränsningar av markens bebyggande

I väster behålls den prickade marken i enlighet med D109 men justeras så att den följer befintlig byggnad på fastigheten Spettet 5. I söder och öster införs korsmark, i enlighet med prickmarken i S32, där endast entré om 40 m² får placeras. Egenskapsgränsen för fastigheterna Spettet 3 och 4 anpassas för att följa befintliga byggnader.

Placering, utformning, utförande

En bestämmelse om att byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns gäller för tillkommande byggnader inom planområdet. Motivet till att bestämmelsen endast gäller tillkommande byggnader är att befintliga byggnader inte ska bli planstridiga. Högsta byggnadshöjd är 11 meter vilket motsvarar gällande detaljplaner.

Administrativa bestämmelser

Det u-område som finns i östra delen av D109 behålls och innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

U-området i norra delen av S32 utgår då den inte har utnyttjats.

Konsekvenser

Pågående markanvändning utgörs av industri och den ytterligare markanvändning som föreslås, detaljhandel och verksamheter, bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget bedöms inte ha negativa effekter på befolkning och dess hälsa, skyddade växt- och djurarter, biologisk mångfald, mark, vatten, landskap, bebyggelse, kulturmiljö, hushållning med mark och vatten samt hushållning med råvaror och energi. Se Checklista för undersökning som bifogas som bilaga.

För fastigheten Spettet 3 sammanfaller inte användningsgränsen i det sydöstra hörnet med fastighetsgränsen vilket innebär att gatumark ligger inom fastigheten. Detta har justerats genom att kvartersmarken flyttats ut till fastighetsgränsen. Genom detta har gatumarken i korsningen Industrigatan/Tubgatan minskats.

Planområdet innehåller i dagsläget inga verksamheter som utgör målpunkter för barn och det finns heller inga indikationer på att det planeras för sådana verksamheter. Om förändringar innebär att hänsyn behöver tas till barns möjligheter att röra sig i området kan trafiksäkerhetshöjande åtgärder genomföras inom gällande detaljplaner.

Övrigt

Parkering

Parkering föreslås ske inom varje fastighet.

Dagvatten

Dagvatten föreslås fortsatt ledas till kommunal dagvattenledning via kulvert.

Avfall

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, Hjo kommun och Avfallshantering Östra Skaraborg.

Solceller och gröna tak

Om möjligt bör byggnader orienteras så att solenergi kan utnyttjas. Tak bör förses med solpaneler och sedumtak.

Genomförande

Planprocess

Planprocessen genomförs som standardförfarande. Processen innebär att kommunen kommer att samråda om planförslaget, bearbeta det och sedan låta det vara tillgängligt för granskning innan beslut om antagande fattas av byggnadsnämnden.

Tidsplan

Samråd har skett i september/oktober 2018. Granskning skedde under juni 2020 och antagande beräknas till fjärde kvartalet 2020.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Hela planområdet utgörs av kvartersmark vilket innebär att huvudmannaskapet är enskilt. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för anläggande och framtida drift av servisleddningar på kvartersmarken.

Planekonomi

En planavgift tas ut i samband med bygglov.

Avgifter och taxor

I samband med byggnation kommer avgifter för vatten och avlopp samt bygglov att tas ut i enlighet med Hjo kommuns taxor.

Ledningsrätt och servitut inom u-område

Eventuella nya ledningar som placeras inom u-område säkerställs genom ledningsrätt eller servitut. Detta initieras och bekostas av den som har behov av det.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.