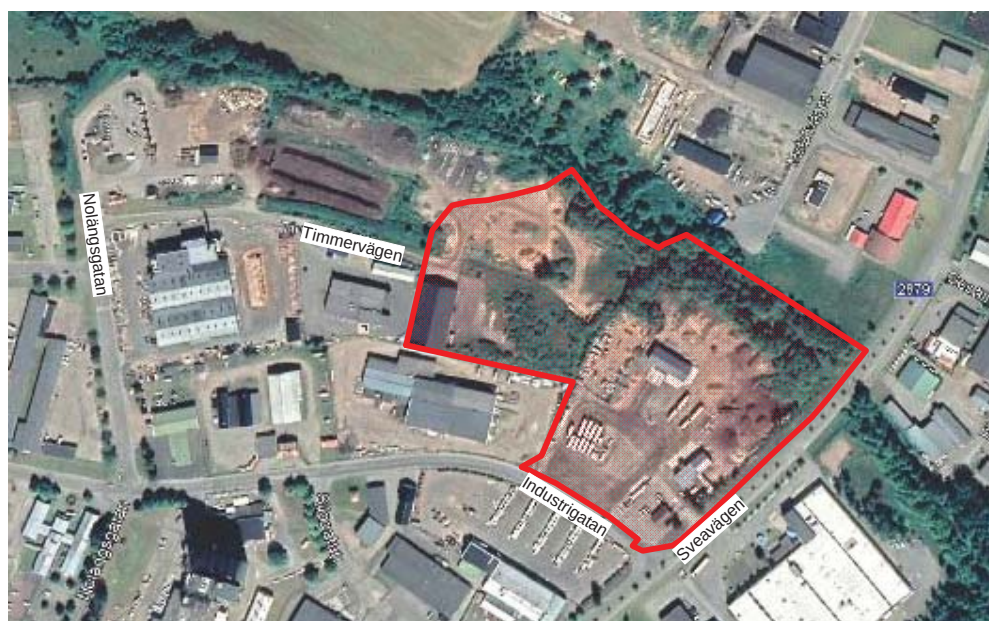




Detaljplan för del av kvarteret Sågen

Planbeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

Dnr: 2020-014
2020-10-27

D218

Antagen av byggnadsnämnden 2020-11-03

Laga kraft 2020-12-04

Genomförandetiden utgår 2035-12-04



Del av kvarteret Sågen
Hjo stad, Hjo kommun

Detaljplan

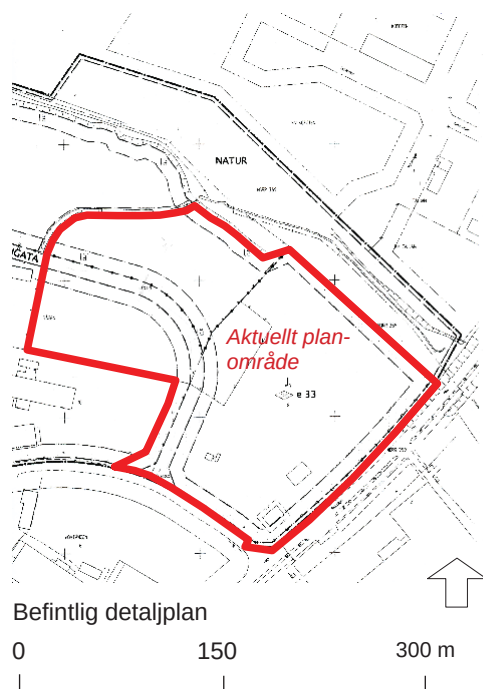
Upprättad i oktober 2020

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Bilagor/underlag

- Gällande detaljplan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning



Medverkande i planarbetet

Stadsarkitekt Charlotte Paulsson

Samhällsbyggnadschef Svante Andrén

Lars Inge Knutsson, L I Knutsson arkitektkontor

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att effektivisera användningen av inudstrikvarteret Sågen. Detta sker genom att ta bort planlagd, men inte utlagd gatumark.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Norra industriområdet väster om Sveavägen. Området omfattar fastigheterna Sågen 8 och 11, delar av Sågen 2 och 10 samt delar av Timmervägen och Sveavägen.

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka fyra hektar.

Markägare

Fastigheterna Sågen 8, 10 och 11 ägs och nyttjas av enskilda företag. Sågen 2 ägs av Hjo kommun och utgör en del av kommunens återvinningscentral.

Planens handläggning

Planen handläggs med s.k. standardförfarande, vilket innebär att planen blir föremål för utställningar avseende såväl samråd som granskning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För Hjo kommun gäller översiktsplan, antagen 2010. Planen innehåller inga specifika ställningstagande för det aktuella planområdet.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan D 119 för kvarteret Sågen, antagen 1999-03-25. Sågen 8, 10 och 11 är avsedda för industriändamål och Sågen 2 för Kretsloppscentral. I planen ingår även gatumark (Timmervägen samt delar av Sveavägen och Industrigatan).

Kommunala beslut

De befintliga verksamheterna inom området har inget behov av att den planerade gatan byggs ut som den gällande planen redovisar. Kommunen har därför efter samråd med berörda parter beslutat att gatusträckningen ska tas bort och ersättas med en vändplats.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark, vegetation och bebyggelse

Större delen av planområdet är ianspråktaget för industriell verksamhet i form av byggnader och upplag m.m. I områdets norra och nordöstra delar utmed Sjörydsbäcken finns ett ganska tätt lövträdsbestånd. Även i väster, på Sågen 11, finns en lövträdsdunge.

Grundförhållanden

Några geotekniska undersökningar i det aktuella planområdet har inte utförts, och bedöms inte heller nödvändiga. Däremot finns risk för föroreningar i marken, härrörande från tidigare verksamhet med impregnering av trävaror. Se avsnittet Miljökonsekvenser på nästa sida.

Teknisk service

Området är anslutet till kommunens ledningssystem för vattenförsörjning samt för hantering av spill- och dagvatten. Huvudledningarna för de fastigheter som ingår i planområdet är belägna i Sveavägen och Industrigatan. En dagvattenledning ligger inom Sågen 2 och utmynnar i Sjörydsbäcken.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Planerade åtgärder

I den gällande detaljplanen från 1999 har Timmervägen dragits från Nolängsgatan i väster (se kartan på beskrivningens första sida) och vidare i en båge ner till Industrigatan.

Hittills har Timmervägen byggts ut fram till Sågen 11. Sågen 8 har sin utfart orienterad mot Industrigatan, vilket medför att det saknas motiv att bygga ut resterande del av Timmervägen. Den aktuella delen av gatan har en längd av cirka tvåhundra meter. I detta planförslag har denna del av gatan tagits bort.

I områdets västra del anläggs en vändplats på Timmervägen. Dess storlek (cirka 30x50 meter) medger att även större fordon kan vända samt ge utrymme för uppläggning av snömassor.

Befintliga vatten- och avloppsledningar i östra delen av Sågen 10 behålls och beläggs med skyddsbestämmelse (u-område).

Den befintliga dagvattenledningen i Timmervägen korsar Sågen 2 och utmynnar i Sjörydsbäcken i planområdets norra del. Denna ledning behålls och beläggs också med samma typ av skyddsbestämmelse.

Gällande planbestämmelser i övrigt gällande markanvändning, utnyttjandegrad, utformning, störningskydd och utfartsförbud behålls oförändrade, med undantag av att bestämmelsen för Sågen 2 ändras från

Kretsloppscentral till E (teknisk anläggning, med preciseringsen "avfallsanläggning"), vilket överensstämmer med boverkets rekommendationer.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) ska frågan om betydande miljöpåverkan avgöras efter en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken i fråga om detaljplaner enligt plan- och bygglagen. Om så är fallet kan en särskild konsekvensbeskrivning (MKB) behöva upprättas.

Bedömningen grundas på följande kriterier:

Regleringar och skyddsvärden

- Planen berörs inte av rådande riksintressen.
- Nätverket Natura 2000 berörs inte.
- Inga kända fornlämningar finns inom området.
- I kommunens översiktsplan rekommenderas att industrier ska förläggas minst 200 meter från bostadsbebyggelse. Det aktuella industriområdet ligger cirka 400 meter från närmaste bostadsbebyggelse.
- Kommunala program eller policydokument berörs inte.

Effekter på miljön

- Planens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på naturmiljön med avseende på växt- och djurliv.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse berörs inte.
- Risker för skred eller ras bedöms inte föreligga.
- Risker för förändringar i grundvattenföringen eller försämring av vattenkvaliteten bedöms inte föreligga.
- Risker för störningar med avseende på eventuella markföroreningar kan inte uteslutas. På fastigheterna Sågen 2 och 11 har tidigare bedrivits verksamhet med impregnering av trävaror. Med anledning härav har i den gällande planen införts en bestämmelse som föreskriver att byggnader inte får uppföras förrän markens beskaffenhet har utretts. I denna detaljplan har bestämmelsen i fråga behållits oförändrad.
- I den gällande detaljplanen finns en bestämmelse om läplantering i norra delen av Sågen 2. Planteringen är i praktiken en del av den befintliga vegetationen i Sjörydsbäckens dalgång. Även denna bestämmelse har behållits i den nya detaljplanen.

Effekter på naturresurser

- Planens genomförande anses förenligt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser.
- Viktiga transportleder påverkas inte negativt.

Hälsa och säkerhet

- Planens genomförande bedöms inte medföra några påtagliga risker med avseende på människors hälsa och säkerhet, med de åtgärder för att begränsa effekterna av eventuella markföroreningar som föreskrivs.

Miljökvalitetsnormer och miljömål

- Gällande miljökvalitetsnorm för vatten bedöms inte komma att överskridas, med de åtgärder för dagvattenhanteringen som föreslås.
- Inga andra miljökvalitetsnormer bedöms bli påverkade.
- Inga nationella eller lokala miljömål befaras bli påverkade.

Nollalternativet

Denna detaljplan innehåller inga förslag till ny eller utvidgad verksamhet. Nollalternativet är därför inte aktuellt att närmare belysas.

Samlad bedömning

Den aktuella detaljplanen är av begränsad omfattning och utgör en mindre ändring av befintliga förhållanden. 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 detaljplanen.

Kommunen bedömer, med hänvisning till ovanstående beskrivningar och förslag till åtgärder, att detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens definition. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande angett att man delar denna bedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar ansvarsfördelningen och möjligheterna till planens genomförande, men har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är främst att ge vägledning vid planens genomförande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Detaljplanen hanteras med s.k. normalt förfarande, vilket innebär att förslaget görs till föremål för samråd och granskning innan det förs till antagande.

Preliminär tidsplan

Planen beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har bestämts till femton år.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan berörda sakägares medgivande. Om så ändå sker, kan kommunen bli skyldig att utge ersättning för minskad eller förlorad byggrätt.

Efter genomförandetiden utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för den i planen ingående marken för allmän plats, dvs den föreslagna vändplatsen på Timmervägen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för de i området belägna vatten- och avloppsledningarna. Ledningarna i Sågen 10 upplåts med ledningsrätt, medan dagvattenledningen i Sågen 2 ligger på kommunägd mark och kräver inte särskild ledningsrätt.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Exploatör och markägare

Hjo kommun är exploatör för gatumark och är ägare till fastigheten Sågen 2. Övriga sakägare och ev. särskilda rättigheter redovisas i den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för att marken för vändplatsen överförs från Sågen 2 till Norr 3:59 genom lantmäteriförrättning.

Kommunen har tagit initiativ till att cirka 600 kvadratmeter av Sågen 2 överförs till Sågen 11 (se kartsnitt här bredvid). Avtal kommer att träffas mellan parterna.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kostnaderna för den lantmäteriförrättning som krävs för att överföra mark från Sågen 2 till Norr 3:59 ska betalas av kommunen.

Kostnaderna för överföring av mark från Sågen 2 till Sågen 11 (köpeskilling samt lantmäterikostnader ska regleras i avtal mellan parterna.

AVTAL

Avtal kommer att träffas angående överföring av mark från Sågen 2 till Sågen 10.

ÖVRIGA FRÅGOR

Pågående och planerad verksamhet inom området kan eventuellt vara tillståndspliktig enligt 9 kap. miljöbalken. Ansvaret för detta åvilar respektive verksamhetsutövare.

