



**PLANBESKRIVNING**  
**DETALJPLAN FÖR DEL AV NORR 3:59**  
Hjo stad, Hjo kommun  
**SAMRÅDSHANDLING**

**Dnr 2016-134**

**2023-09-26**



## Vad är en detaljplan?

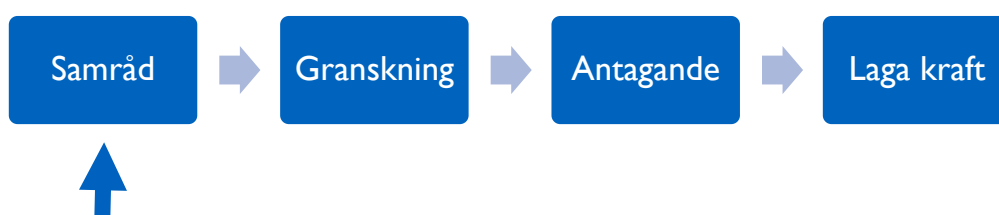
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. 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

## Processen

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

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, detta 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. Enligt PBL kap 5 § 7 ska ett detaljplaneförslag som inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse handläggas med ett utökat förfarande. Till skillnad mot standardförfarandet ska kommunen vid tillämpning av det utökade förfarandet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. I övrigt hanteras processen utefter samma steg som under ett standardförfarande.



## DETALJPLAN FÖR DEL AV NORR 3:59

### Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör planbeskrivning med tillhörande genomförandebeskrivning.

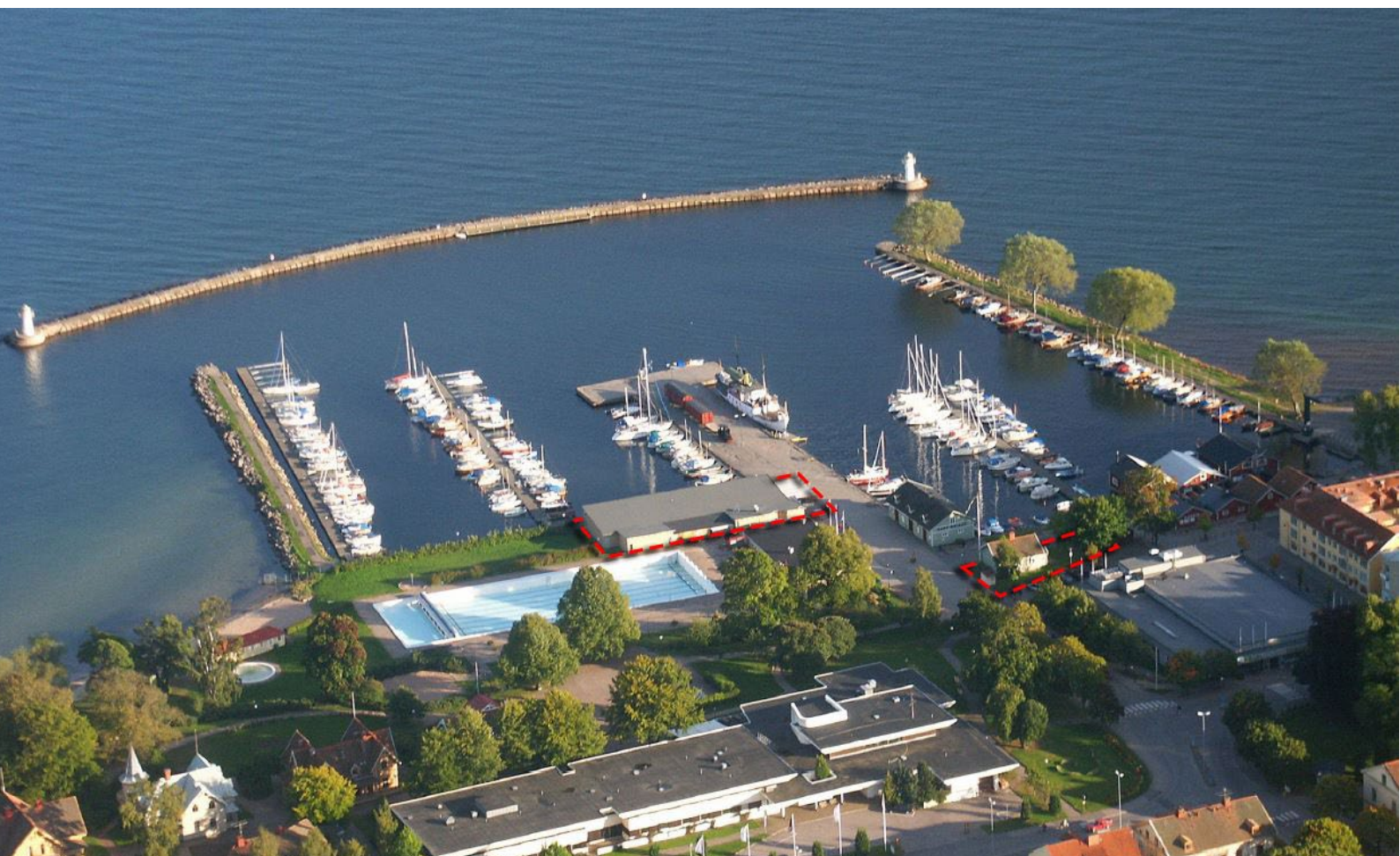
Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att planbeskrivningen ska vara vägledande vid tolkningen av förslag och plankarta.

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

*Planområdet markerat med röda linjer*



## Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade i mars 2016 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag på detaljplan för hamnområdet i Hjo stad. I kommunen översiktsplan anges i riktlinjerna att hamnområdet ska vidareutvecklas som samlingsplats och för besöksnäring, friluftsbad och hamnverksamhet.

## Planens syfte

Planen syftar till:

- att fortsatt möjliggöra befintliga verksamheter inom planområdet genom att ta fram en detaljplan som stämmer överens med områdets nuvarande markanvändning.
- att säkerställa de kulturmiljövärden som finns inom planområdet.

## Förenlig med miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3 kap. avseende god hushållning av marken. Kommunen anser att frågan om avvägning gentemot väsentliga samhällsintressen gjordes i Hjo kommuns översiktsplan som blev antagen, 2010.

Bedömningen som gjordes är att hamnområdet ska vidareutvecklas som samlingsplats och för besöksnäring, friluftsbad och hamnverksamhet.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

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 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. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormer överskrids.

### Luft

Luft i väst, luftvårdsförbundet för Västra Sverige genomför årliga mätningar av luftkvaliteten i alla kommuner i Västra Götalands län utanför Göteborgsregionens område. Den senaste beskrivningen av luftkvaliteten för Hjos kommun (2023-06-01) visar att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids.

Aktuellt planförslag 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.

Planområdet ligger även i närhet till Vättern.

Detaljplanen omfattar endast befintliga verksamheter som främst utgörs av servering av mat och dryck. Verksamheterna är anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät. Planen möjliggör inte tillkommande byggnation.

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

### Buller

Detaljplanen omfattar inte mark för bostadsändamål och möjliggör inte heller bullrande verksamheter. Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för buller.

## PLANDATA

### Läge och areal

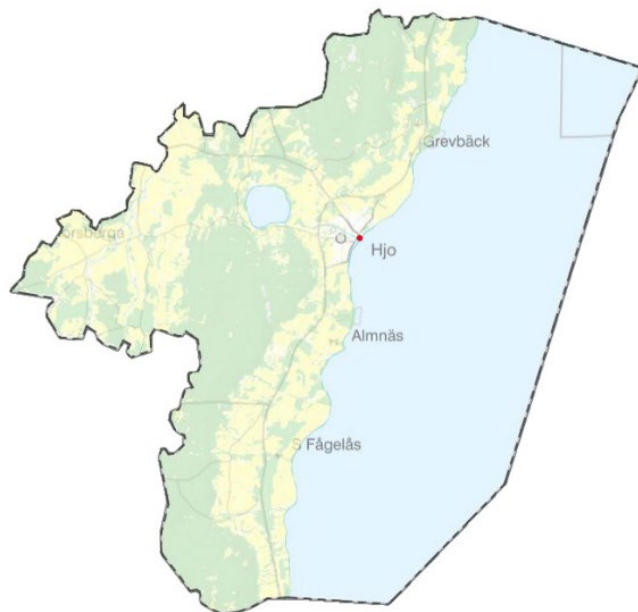
Planområdet ligger i Hjo tätort, inom hamnområdet, och omfattar ca 1160 m<sup>2</sup>.

Planområdet är uppdelat i två delar.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet 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 markerat med röda linjer

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan

I Hjo kommuns översiktsplan från 2010 beskrivs området enligt nedan:

Centrala Hjo, framför allt hamnen och torget, är en välbesökt plats för många förbipasserande längs Vätterns västra sida. Här finns smidig tillgång till både parkering, mat, fika, konst, ekologisk glass, handel och Vätterns vida vatten!

Riktlinje: Hamnområdet ska vidareutvecklas som samlingsplats och för besöksnäring, friluftsbad och hamnverksamhet.

Planförslaget 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.

### 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.*

### **Boende - lätt och gott att leva**

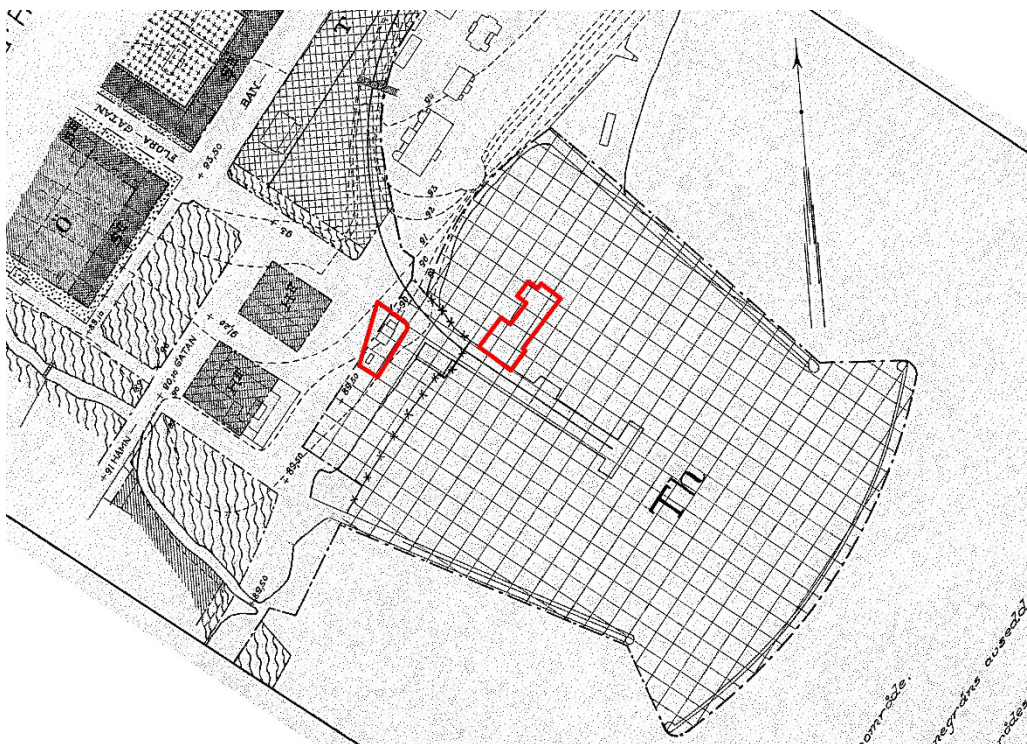
Hjo har en enorm potential att bli en levande och vacker boendeort med vårt sjönära läge. Det ska vi ta vara på och göra ännu mer av. I framtidens Hjo är det gott att leva och enkelt att få livspusslet att gå ihop. Ett brett utbud av bostäder, goda kommunikationer och en stark gemenskap lockar allt fler till Hjo. Många uppskattar att Hjo särskilt prioriterar verksamheter som riktar sig till barn och unga.

### **Hållbarhet och natur - resurssnålt med hög livskvalitet**

I framtidens Hjo har många människor en hög livskvalitet utan att tära på våra gemensamma naturresurser. Genom vår småskalighet har Hjo unika förutsättningar att bli en tät, miljövänlig och promenad- och cykelvänlig stad. Det ska vi ta vara på och göra till vår styrka.

## Detaljplaner

Området omfattas idag av Förslag till ändring av stadsplan av Hjo stad (S1b), fastställt 1934. Området får enligt denna plan endast användas för hamnändamål.



Nu aktuellt planområde markerat med röda linjer i gällande plan



## 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.

Det aktuella planförslaget omfattas av:

#### Riksintresseanspråk för naturvård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken (Vättern)

Förutsättningar för bevarande: God vattenkvalitet bibehålls. Militär verksamhet styrs så att skadorna på rödingens lekplatser så långt möjligt begränsas. Naturvärdena hotas särskilt av militär skjutverksamhet. Även utsläpp av föroreningar, fiskodling, muddring, täkt, vattenreglering med långvariga högvatten som ökar erosionen av stränderna, utsläpp av försurande ämnen, tillförsel av organiska gifter, överfiske, inplantering av främmande fiskstammar m.m. kan negativt påverka naturvärdena.

#### 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.

#### 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.

Detaljplanen gränsar till:

#### Riksintresseanspråk för yrkesfisket enligt 3 kap. 5§ miljöbalken (Vättern)

Mark- och vattenområden som har betydelse för yrkesfisket ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringarnas bedrivande.

### Riksintresseanspråk Natura 2000 Habitatdirektivet enligt 4 kap. 8§ miljöbalken (Vättern)

Vättern är en stor och kall klarvattensjö med stort djup. Det klara och näringsfattiga vattnet medger växtförekomst till ansenligt djup och sjön hyser fauna av istids- samt fjällkaraktär. Den biologiska mångfalden är hög. Vättern utgör riksintresse ur flera aspekter däribland för naturvård och hyser stora värden för både människa och miljö. I ett europeiskt perspektiv utgör sjön en unik vattenmiljö.

### Befintlig bebyggelse

Planområdet är en del av hamnområdet i Hjo. Planområdet omfattar den före detta hamnvaktarbostaden i Hjo hamn, uppförd i sent 1800-tal i en tidstypisk panelarkitektur i en våning med vind. Byggnaden används idag som servering och verksamheten innefattar även uteservering under parasoll samt servering i ett hus av typen växthus/glasveranda.

Planområdet omfattar även en restaurangbyggnad med gul träfasad och delvis uppglasad fasad och pulpettak, uppförd i slutet av 1990-talet.



## Trafik

Biltrafiken till området leds från Hamngatan i motsolsvarv på sträckan Magasinsgatan-Floragatan. Parkeringsplatser finns utmed Magasinsgatan samt på Strömparterren.

Området mellan planområdena utgörs av gågata, med viss motorburen trafik i form av varutransporter.

## Service

Detaljplanen omfattar serviceverksamhet i form av servering/restaurang. Planområdet är beläget i centrala Hjo och har därmed god tillgång till service för såväl verksamheterna som dess besökare.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### Kulturmiljöer

Hjo stad är som helhet av mycket stort kulturhistoriskt värde. Det gäller dels stadsplanen i den äldre staden, dels de bevarade sekelskiftes-husen, hamnen och badinrättningen. Det nu aktuella planområdet omfattar byggnader från olika epoker och med skilda karaktärer, men båda ingår likväl i miljöer med kulturhistoriska värden.

Hamnvaktarbostaden är av mycket stort kulturhistoriskt värde. Detta bl.a. p.g.a. att den är en av två kvarvarande äldre byggnader i dagens hamn, samt en karaktärsbyggnad i Hjo stadsbild och en omistlig del av Hjo hamnmiljö. Hamnmagasin och före detta hamnvaktarbostad utgör en sammanhållen enhet vid hamnstråket.

Den byggnad som ingår i planområdet och som är en tillbyggnad till Guldkroksbadets omklädningsrum utgör en del i kulturmiljön kopplat till Hjo som kurort. I kulturmiljörapporten för Hjo stad beskrivs detta enligt nedan:

*Senare tiders tillskott bland bebyggelsen utgör en kontinuerlig fortsättning på kurortens verksamhet och speglar på ett mycket tydligt sätt senare tiders ideal vad gäller rekreation, bad och nöjesliv, men även modernismens genomslag inom arkitekturen.*

## Natur

### Strandskydd

I Hjo kommun är strandskyddet för Vättern utökat till 300 meter.

Planområdet har tidigare inte omfattats av strandskydd eftersom området har ingått i en stadsplan från 1934. Enligt 10 § lag om införande av miljöbalken, ska strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat.

Strandskyddet återinträder vid ny detaljplaneläggning och behöver därför upphävas i detaljplanen. Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Det särskilda skäl som åberopas för upphävandet av strandskydd inom planområdet är att det aktuella området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Detaljplanen reglerar endast befintliga byggnader och verksamheter och tar inte i anspråk någon icke redan ianspråktagen mark.

## Geotekniska förhållanden

SGU:s kartvisare jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000 visar området som postglacial sand. Grundförhållandena har inte undersökts i samband med planarbetet. Planförslaget omfattar endast befintliga byggnader som funnits på platsen under relativt lång tid. Detaljplanen utgör inte risk för ökad belastning av marken.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för buller, och inte heller utgöra en bullerkälla, som riskerar människors hälsa och säkerhet.

### Förorenade områden

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

### Risk för olyckor

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

#### Risk för översvämning

Vid Vättern är det endast Jönköpings kommun som har en översvämningsrisk vid hög vattennivå. I framtiden beräknas de extrema nivåerna i Vättern bli oförändrade.

Planområdet omfattar inga instängda områden som riskerar att översvämmas vid skyfall.

#### Risk för erosion, skred och ras

Planområdet ligger i närhet till Vättern, där det finns en pågående erosion längs med strandlinjen.

Planområdet ligger enligt *Översiktlig stabilitetskartering, Västra Götalands län, Hjo kommun* (2008) inom ett område där stabiliteten bedöms vara tillfredsställande med avseende på rådande förhållanden. Planområdet är dock beläget på mark där det enligt parametrarna jordart, topografiska förhållanden och närheten till vattendrag finns förutsättningar för initiala spontana eller provocerade skred och ras.

Detaljplanen reglerar befintlig bebyggelse, och markanvändningen som planen medger bedöms inte skapa eller förvärra befintlig stabilitetsproblematik.

### Teknisk infrastruktur

#### Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Dagvattnet inom planområdet härrör i huvudsak från hårdgjorda ytor i form av tak. Föroreningarna från dagvattnet bedöms som låga och detaljplanen reglerar befintlig bebyggelse, vilket innebär att dagvattenflödena inte ökar.

#### Avfall

Avfallshanteringen sköts av Avfall & Återvinning Skaraborg.

#### El, tele och bredband

Hjo Energi AB ansvarar för el, fjärrvärme och stadsnät i området.

Skanova ansvarar för telenätet.

## FÖRÄNDRINGAR

### Planens huvuddrag

Detaljplanen reglerar i huvudsak befintlig bebyggelse och säkerställer dess nuvarande utformning och kulturvärden. Användningen regleras till centrumändamål och byggrätten begränsas genom höjdbestämmelse samt prickmark. Den före detta hamnvaktarbostaden regleras med q-bestämmelse samt rivningsförbud för att skydda dess kulturvärde.

### Planbestämmelser i plankartan

Nedan sammanställs alla bestämmelser i plankartan och motiv till detaljplanens regleringar.

CENTRUM	<p>Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.</p> <p>Användningen bedöms vara lämplig inom området då det ligger centralt i Hjo och möjliggör en flexibilitet i användningen av området.</p>
Prickad mark	<p>Marken får inte förses med byggnad.</p> <p>För att skydda karaktären i området och den före detta hamnvaktarbostaden bedöms det inte lämpligt att uppföra ytterligare byggnader inom planområdet.</p>
3.5/4	<p>Högsta totalhöjd i meter.</p> <p>Bestämmelse om totalhöjd är anpassad efter höjden på befintlig bebyggelse.</p>
q1	<p>Byggnaden får inte förvanskas. Exteriören ska bevaras med fasad av profilerad locklistpanel samt i gavlar uddad panel, spröjsad glasveranda samt tidstypiska lövsågade spetsverk och snickerier, sexspröjsade tvåluftsfönster, sadeltak med tvåkupigt tegel samt tegelskorsten. Färgsättningen ska vara fasad i ljusgrönt, med fönster och snickerier i vitt.</p>

	Bestämmelse om skydd av kulturvärden används för att skydda den före detta hamnvaktarbostaden som har högt kulturhistoriskt värde.
r <sub>1</sub>	Byggnad får inte rivas. Rivningsförbud används för att skydda den före detta hamnvaktarbostaden som har högt kulturhistoriskt värde.
a <sub>1</sub>	Strandskyddet är upphävt. Inom angivna område behöver strandskyddet upphävas på nytt
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.  Eftersom detaljplanen reglerar befintlig bebyggelse bedöms det lämpligt att reglera genomförandetiden till 5 år.

## Bebyggelse

Planen möjliggör bevarande av de befintliga byggnaderna inom planområdet. Planbestämmelserna reglerar höjd i enlighet med nuvarande höjder och byggrätten runt den före detta hamnvaktarbostaden begränsas genom prickmark.

Prickmarken möjliggör fortsatt användning av marken i enlighet med nuvarande användning som uteservering på mark.

Byggrätten för hamnvaktarbostaden regleras inte med höjdbestämmelse eftersom bestämmelsen q1 inte möjliggör annan byggnad än den som är befintlig.

## Kulturmiljö

Planen ingår i en kulturmiljö som utgörs av hamnområdet som knyts samman med det gamla kurortsområdet. För att inte förvanska kulturmiljöerna anpassas planen till befintliga byggnader. Den före detta hamnvaktarbostaden skyddas även genom bestämmelse om skydd av kulturvärden – q1, samt rivningsförbud – r1.

Genom bestämmelsen om skydd av kulturvärden säkerställs att byggnaden inte får förvanskas. Bestämmelsen tar även upp de exteriöra uttryck som identifierats som värdebärare i rapporten *Kulturmiljöer i Hjo stad (2017)*.

## Trafik

Detaljplanen innefattar inga trafiksystem och ansluter till befintligt gatunät.

## Natur

Detaljplanen innefattar ingen naturmark.

## Teknisk infrastruktur

Energiförsörjning och telekommunikation

Planen ger inte upphov till förändring av energiförsörjning och telekommunikation.

Vatten och spillvatten

Planen ger inte upphov till förändring av vatten- och spillvattennät.

Dagvattenhantering

Planen ger inte upphov till förändrad dagvattenhantering.

Brandvattenförsörjning

Planen ger inte upphov till förändrad brandvattenförsörjning.

Avfallshantering

Planen ger inte upphov till förändring av avfallshanteringen.



## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I detta kapitel går det att läsa om de frågor som är av vikt för genomförandet av detaljplanen. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Kapitlet har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna.

### Konsekvenser av planens genomförande

Planen har tagits fram med syfte att fortsatt möjliggöra befintliga verksamheter inom planområdet genom att ta fram en detaljplan som stämmer överens med områdets nuvarande markanvändning, samt att säkerställa de kulturmiljövärden som finns inom planområdet. Ett genomförande av planen förändrar därför inte nuvarande utformning och användning av området.

Planen bedöms inte påverka de riksintresseområden som omfattar eller gränsar till planområdet.

### Organisatoriska frågor

Hjo kommun ansvarar för planarbetet.

### Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av Hjo kommun.

### Tidplan

För detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

Samråd: kvartal 4, 2023

Granskning: kvartal 1, 2024

Antagande: kvartal 2, 2024

Laga kraft: kvartal 2, 2024

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen 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 ingen allmän platsmark.

### Kvartersmark

Planområdet rymmer kvartersmark med användningsområde Centrum. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare/exploatör för och bekostar uppförande, drift och underhåll av bebyggelse. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för alla erforderliga lov och tillstånd som krävs samt anslutningskostnader fram till fastighetsgräns.

## Kulturvärden

### Ersättning vid rivningsförbud

Om kommunen använt sig av en bestämmelse om rivningsförbud kan den som äger fastigheten som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

I aktuell detaljplan har rivningsförbud angivits för den före detta hamnvaktarbostaden. Fastigheten ägs av Hjo kommun.

### Ersättning vid q-bestämmelse

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

I aktuell detaljplan har en q-bestämmelse angivits för den före detta hamnvaktarbostaden. Fastigheten ägs av Hjo kommun och pågående markanvändning bedöms inte försvåras av q-bestämmelsen.

## Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Området omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Planen ger inte upphov till förändrad fastighetsindelning.

## Fastighetskonsekvenstabell

Fastighet	Konsekvenser
Norr 3:59	Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar för fastigheten då planen anpassas efter befintliga förhållanden.

## Tekniska frågor

Grundkartan avses uppdateras inför granskningskedet.

## Medverkande

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

*Patrik Igelström*

*Planarkitekt, Hjo kommun*

*Ulrika Åberg*

*Planarkitekt, Structor Miljöteknik AB*