

Samrådsredogörelse för ändring av detaljplan för Knäpplan södra, del av Söder 3:43, Hjo stad, Hjo kommun, Västra Götalands län

Sammanfattning av planförslaget

Efter att detaljplanen för Knäpplan södra vann laga kraft den 10 november 2023 har det uppmärksamats att det finns en differens mellan högsta nockhöjd på den västra delen på planbestämmelsen och den byggnadstyp som har avses uppföras i enlighet med kommunens markanvisningsavtal. Differensen är ungefär 1 meter. Detaljplanens genomförandetid på fem år har precis påbörjats.

Ändringen i detaljplanen omfattar det västra området i plankartan och förslaget är att högsta nockhöjd ändras från 7,0 meter till 8,3 meter. Det här området är beläget utmed Lars i Knäpplans väg, norr om befintlig gårdsbebyggelse och bedöms inte påverka utsikten mot Vättern. En planändring inom gällande plan för det västra området bedöms ha begränsad påverkan på närområdet

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 7 – 28 mars 2024. Då sakägarkretsen är liten och kännedom om byggnadstyp kommunicerats i den nyss avslutade planprocessen bedömdes planändringen inför samrådet kunna godkännas av sakägarkretsen direkt efter samråd i en planprocess med begränsat standardförfarande. Detta blev dock inte fallet utan enbart två sakägare har inkommit med sitt formella godkännande varför planändringen även behöver ställas ut för granskning innan antagande kan ske.

Efter samrådet har 4 yttranden inkommit. Av dessa har 2 stycken haft synpunkter på detaljplanen. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Hjo kommun.

Av inkomna yttranden har dessa inget att erinra mot samrådshandlingarna:

Namn	Inkommit
Privatperson 1	2024-03-26
Privatperson 2	2024-03-28

Följande yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Västra Götaland	2024-03-22
2. Lantmäteriet	2024-03-27

1. Länsstyrelsen Västra Götaland

Länsstyrelsens samlade bedömning.

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Syftet med planändringen är att höja den totala nockhöjden för det nordvästra delområdet avsett för tvåvåningshus med 1,3 meter till 8,3 meter i stället för 7. För att inte volymer större än tvåvåninga ska kunna medges kompletteras även egenskapsområdet med en ytterligare höjdbestämmelse som reglerar att byggnadshöjden, där fasadliv möter yttertak, inte får bli högre än 6 meter.

Länsstyrelsen har inga invändningar mot förslaget. Planbeskrivningen bör dock kompletteras med en redogörelse för de geotekniska förhållandena och en bedömning av stabilitetsförhållanden.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befara **inte** att:

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Förhållande till ÖP

I översiktsplanen är aktuellt planområde utpekat som strategiskt utvecklingsområde. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Geotekniska förhållanden

Planbeskrivningen bör kompletteras med en redogörelse för de geotekniska förhållandena och en bedömning av stabilitetsförhållanden. Den geotekniska utredningen som tillhör detaljplan D228 (PM – Geoteknik Del av Sigghusberg 3:3431) skulle exempelvis kunna ingå i detta planförslag. Kommunen skulle då kunna hänvisa till den för sin motivering till bedömning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommunens kommentarer

I planbeskrivningen till den gällande detaljplanen för området beskrivs de geotekniska förhållandena enligt följande:

”GU:s kartvisare jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000 visar området som morän. Vid detaljplaneläggningen av Söder 3:43 (Knäpplan väster) genomfördes en geoteknisk undersökning som bedöms kunna utgöra underlag för en översiktlig bedömning av de geotekniska förutsättningarna även för denna detaljplan. Planområdet utgörs i denna plan, liksom i detaljplanen för Knäpplan väster, huvudsakligen av jordbruks- och ängsmark. Utredningen rekommenderar att grundläggning av byggnader borde utföras som ytgrundläggning på sulor och/eller plattor i mark efter utskiftning av befintlig jord. Vidare visar den att utskiftning sker av organisk ytjord och ev. underliggande friktionsjord med betydande organiskt innehåll. Extra utskiftning av organiska jordar såsom dy och torv kommer att krävas inom delar av området innan grundläggning kan utföras. En bädd av packad grovkornig fyllning bör appliceras under sulor och plattor. Med korrekt utförda markarbeten bedöms markförhållandena ut sättningsynpunkt vara goda. Grundkonstruktioner bör kunna utformas på ett sådant sätt att ingen risk för skadliga sättningar under byggnaderna uppstår. När placering och höjdsättning bestämts skall kompletterande geotekniska undersökningar utföras för projektering och dimensionering av byggnader och anläggningar.”

Sättningsproblem bedöms inte föreligga. Den förändring som föreslås i planändringen bedöms godtagbara med hänsyn till de geotekniska förhållandena. Som beskrivet ovan ska även kompletterande geotekniska undersökningar utföras i projekteringskedet detta då den geotekniska undersökningen är av översiktlig karaktär.

Planhandlingen kompletteras med denna beskrivning samt den geotekniska utredningen, samt planändringens förhållande till gällande översiktsplan.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att planhandlingarna behöver förbättras genom att inte använda uttrycket byggnadshöjd.

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används.

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd.

I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

Kommunens kommentar

Kommunen känner till detta men bedömer att bestämmelsen är relevant för att säkerställa en begränsning av byggnadernas fasadlivshöjd och ett traditionellt utseende tillsammans med den ändrade bestämmelsen om högsta nockhöjd samt gällande detaljplans bestämmelser om takvinkel.

Förslag till revidering av planhandlingarna

Hjo kommun har bedömt att plankartan inte behöver justeras ytterligare efter samrådet

Planbeskrivningen förtydligas och utvecklas inom rubriken för planeringsförutsättningar och planeringsunderlag med ämnet geoteknik. Planhandlingen kompletteras med bilaga PM Geoteknik. Planbeskrivningen kompletteras även med förhållandet till gällande översiktsplan.

Samrådsredogörelsen har upprättats av Hjo kommun

2024-04-16 Matilda Åslin, planarkitekt