



# Planbeskrivning

## Detaljplan för Löjan I I m.m.

Hjo stad Hjo kommun  
**Samrådshandling 2024-04-26**

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)



## Innehåll

<b>1</b>	<b>DETALJPLANENS SYFTE .....</b>	<b>3</b>	6.6 SOCIALA.....	21
1.1	SYFTE.....	3	6.7 RIKSINTRESSE .....	21
1.2	HUVUDDRAG .....	3	6.8 TRAFIK .....	22
<b>2</b>	<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>3</b>	<b>7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>23</b>
2.1	PLANFÖRSLAGET.....	3	7.1 TEKNISKA FRÅGOR .....	23
	PLANHANDLINGAR .....	5	7.2 EKONOMISKA FRÅGOR.....	23
2.2	DETALJPLANEN HANDLÄGGNING .....	5	7.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	23
2.3	LÄGESBESKRIVNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....	6	7.4 MEDVERKANDE .....	23
2.4	GENOMFÖRANDETID.....	6		
2.5	ALLMÄN PLATS.....	7		
2.6	KVARTERSMARK.....	7		
2.7	BEFINTLIGT.....	7		
<b>3</b>	<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR..</b>	<b>8</b>		
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR .....	8		
<b>4</b>	<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>10</b>		
4.1	KOMMUNALA .....	10		
	<i>"I HJO SKAPAR VI FRAMTIDEN – TILLSAMMANS"</i> .....	10		
	<b>EN PLATS ATT VÄLJA .....</b>	<b>10</b>		
	<b>HÅLLBAR LIVSKVALITET .....</b>	<b>11</b>		
	<b>BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM .....</b>	<b>11</b>		
	<b>CYKELSTRATEGI.....</b>	<b>11</b>		
4.2	RIKSINTRESSEN .....	12		
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....	12		
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER .....	12		
4.5	MELLANKOMMUNALA INTRESSEN .....	13		
4.6	MILJÖ .....	13		
4.7	HÄLSA OCH SÄKERHET .....	13		
4.8	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	15		
4.9	KULTURMILJÖ .....	15		
4.10	TEKNIK.....	15		
4.11	SERVICE .....	16		
4.12	TRAFIK.....	16		
<b>5</b>	<b>PLANERINGSUNDERLAG .....</b>	<b>17</b>		
5.1	KOMMUNALA .....	17		
5.2	UTREDNINGAR .....	17		
<b>6</b>	<b>KONSEKVENSER.....</b>	<b>20</b>		
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	20		
6.2	NATUR.....	20		
6.3	MILJÖ .....	20		
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER .....	21		
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET .....	21		

# I Detaljplanens syfte

## 1.1 Syfte

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnation av byggnader på fastigheten med hänsyn tagen till närheten av den kulturhistoriska miljön. Området föreslås utnyttjat för bostads- och centrumändamål.

## 1.2 Huvuddrag

Planen medger en trevånings byggnad i gatuliv längs Bangatan i överensstämmelse med bebyggelsen i intilliggande kvarteret Rödingen. En början på allé längs Fredsgatan föreslås inom planområdet. Området föreslås utnyttjat för bostads- och centrumändamål. En del av fastigheten närmast Bangatan med alléträd övertas av Hjo kommun.

# 2 Beskrivning av detaljplanen

## 2.1 Planförslaget

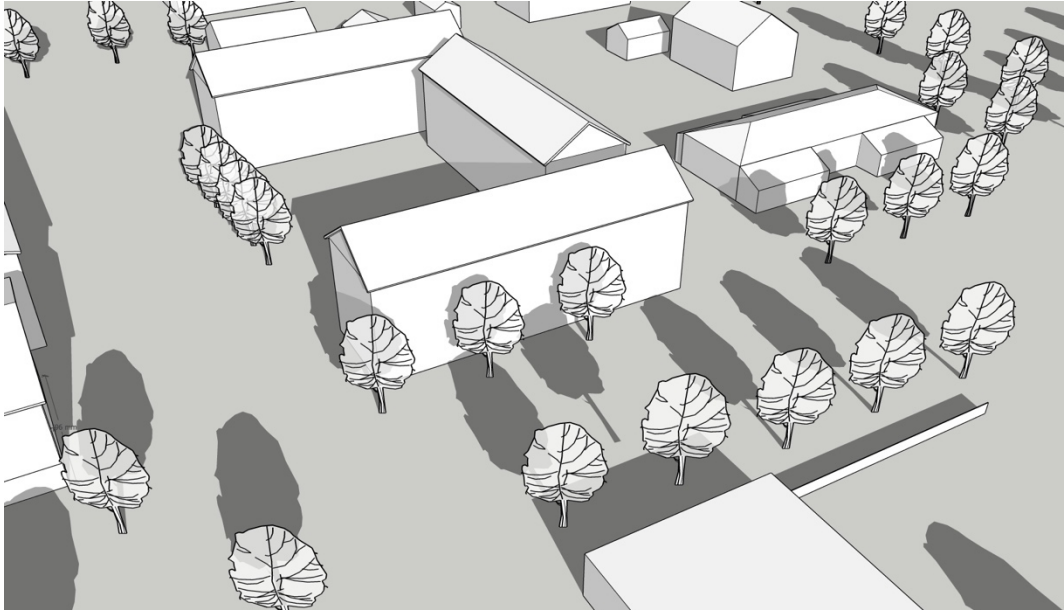
### Beskrivning

På fastigheten Löjan 11 finns idag byggnader från en nedlagd bensinstation. På fastigheten föreslås trevåningsbebyggelse uppförd i form av två eller tre byggnader med sadeltak – som upptar maximalt en tredjedel av fastighetsarean.

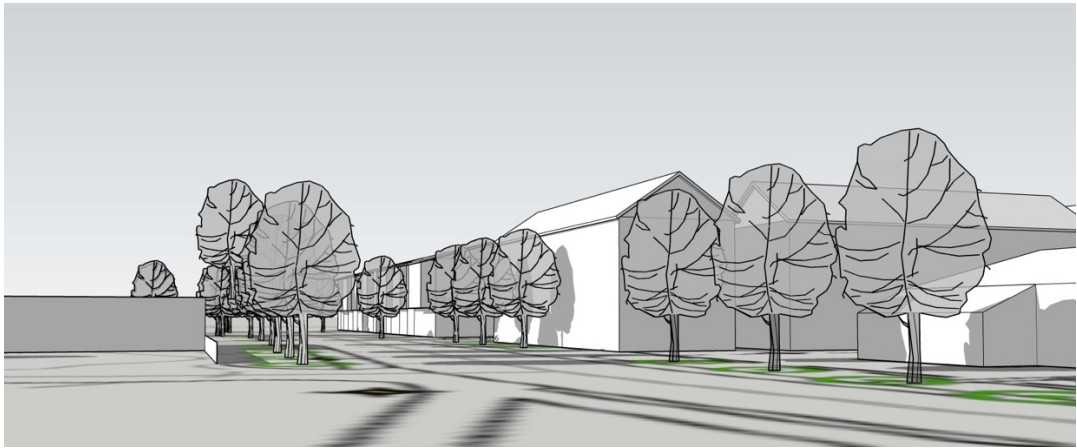


*Alternativ med enbart bostäder*

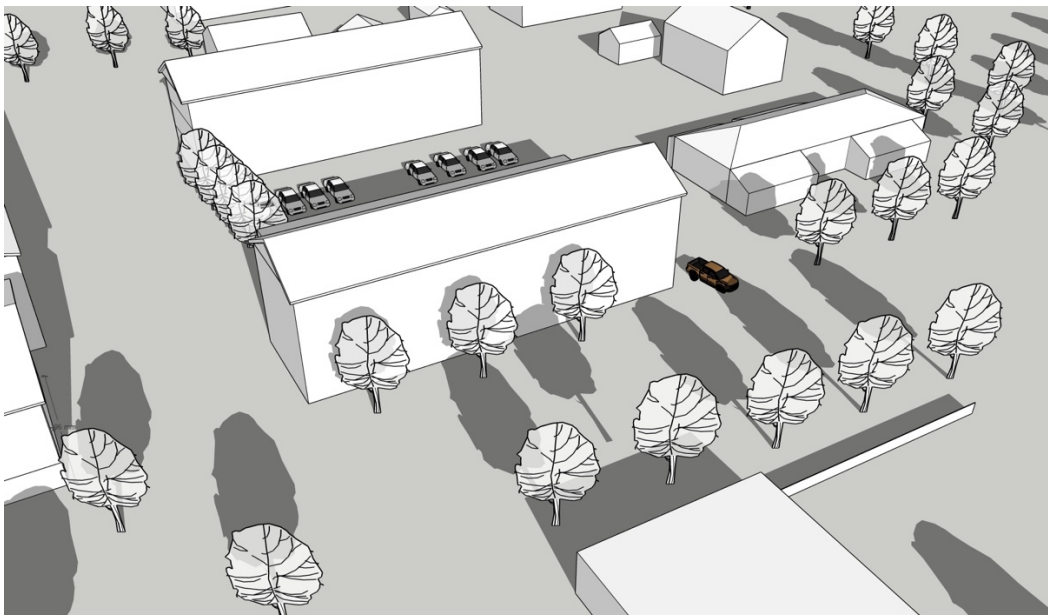
*Alternativ med bostäder och centrumverksamhet*



*Alternativ med enbart bostäder*



*Alternativ med enbart bostäder*



*Alternativ med bostäder och centrumverksamhet*



Alternativ med bostäder och centrumverksamhet

## Planhandlingar

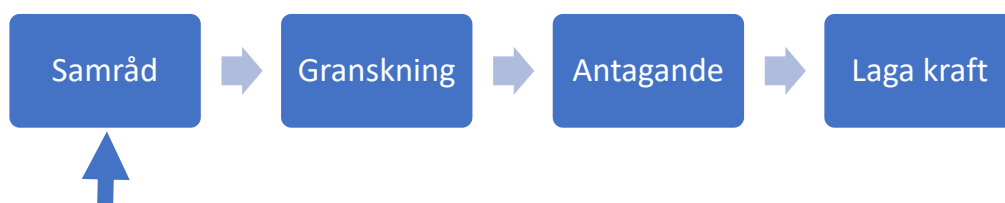
### Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1500 (A3)
- Illustrationer i skala 1:1500 (A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Solstudie 240304\_ARB\_Lojan\_11, Pål Dunér
- Geoteknisk undersökning Hjo busstation BGAB 2000-11-16
- Miljöteknisk markundersökning St1 98708 HJO, Golder, 2021-09-16

## 2.2 Detaljplanen handläggning

**Denna detaljplan följer ett utökat förfarande 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.



## 2.3 Lägesbeskrivning och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 0,2 ha mark och är beläget i Hjo stad ca 0,6 km nordost om Stora Torget. Planområdet begränsas i nordväst av fastigheten Löjan 10, i nordost av fastigheterna Löjan 6 och 7 och i sydost av Bangatan.

### Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo



Översiktskarta med planområdets lokalisering i Hjo stad



Flygbild över planområdet

## 2.4 Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

## 2.5 Allmän plats

En del av fastigheten närmast Bangatan med alléträd övergår till allmän plats

<b>GATA</b>	Allmän platsmark, gata där kommunen är huvudman.
-------------	--

### 2.5.1 Huvudmannaskap

Hjo kommun är huvudman för allmän plats

## 2.6 Kvartersmark

<b>BC</b>	Boende inklusive andra verksamheter av centrumkaraktär. I bestämmelsen inrymmer även annan markanvändning som butik,
-----------	--

## 2.7 Befintligt

Till det viktigaste som idag är befintligt är de alléträd som står längs Bangatan. Träden står på privat kvartersmark men sköts av kommunen.



Bild över planområdet med alléträd intill Bangatan

## 3 Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

### 3.1 Motiv till regleringar

#### Användning av allmän plats

##### **GATA**

**Motiv:** Denna del av nuvarande fastigheten Löjan 11 är idag privat mark. De tre träd som står på denna del av fastigheten är en del av allén längs Bangatan som har stor betydelse för gatan och dess sammanhang i "Nyestan" vars historia går tillbaka på senare delen av 1800-talet. Det är viktigt att träden sköts på samma sätt längs gatan för att det ska uppfattas som en allé och att kommunen har möjlighet att överta ägandet innebär att trädens skötsel och överlevnad säkras långsiktigt. Marken med allén ryms inom användning gata. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2, 6 § 6 och 7 § .

#### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

##### **Träd**

**Motiv<sub>1</sub>:** Befintliga träd ska bevaras. Bestämmelse avsedd att skydda befintliga träd inom planområdet och som innebär att träd som fälls måste återplanteras. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

#### Användning av kvartersmark

##### **BC**

**Motiv:** Marken ska användas för att tillgodose behovet av centralt belägna bostäder men möjligheten finns också att fastigheten kan rymma verksamheter som har hemhörighet i centrala delar av en stad, exempelvis affär eller vårdinstans. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 5

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

##### **e<sub>1</sub>**

**Motiv:** En begränsning av den bebyggda delen av fastigheten för att säkra utrymme för kommunikation, grönyta och parkering mm inom fastigheten. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

Marken får inte förses med byggnad

**Motiv:** Bestämmelsen finns för att

säkerställa friytor från gata och fastighetsgränser.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 och 6 § 1, samt 7 § 3-4

**h<sub>1</sub>:** Högsta nockhöjd på byggnadsverk

**Motiv:**– begränsar högsta punkt på byggnaden oräknat eventuella master. Bestämmelsen ska säkra byggnadernas samhörighet med övrig bebyggelse i "Nyestan". Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.



**h<sub>2</sub>:** Högsta byggnadshöjd i meter vid takfot.

**Motiv:** Bestämmelsen ska säkra byggnadernas samhörighet med övrig bebyggelse i "Nyestan". Denna höjd blir något högre, ca 0,5 meter, än befintlig höjd i intilliggande kvarter Rödingen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

**a<sub>1</sub>:** Strandskydd upphävs inom planområdet.

**Motiv:** I samband med planprocessen återinträder strandskydd varför det krävs ett nytt beslut om dispens från strandskyddet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 4 § 17.

**p<sub>1</sub>:** Byggnaden ska placeras i fastighetsgräns.

**Motiv:** Bestämmelsen ska byggnadens samhörighet med närmaste byggnad i kv Rönnen längs Bangatan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

**m<sub>1</sub>**

**Motiv:** Byggnadens fasad ska utformas så att externt buller minimeras inomhus genom exempelvis att minst hälften av bostaden orienteras mot tyst sida och att fönster mot gata förses med så kallade ljudrutor. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 2.

**m<sub>2</sub>**

**Motiv:** Syftet är att säkra bullerskyddande uteplatser i fastigheten. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

**Hinder av lågt staket eller mur för att säkra gångväg från bilar.**



**Motiv:** Bestämmelsen är tänkt att skydda gående från biltrafik och utgöra en visuell avgränsning av fastigheten mot allmän platsmark. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 2.

**f<sub>1</sub>:** Tak ska vara av sadeltakstyp.

**Motiv:** Taktäckning av lertegel eller falsad plåt. Kulör på tak ska vara röd. Bestämmelsen omfattar inte komplementbyggnader. Motiv: Bestämmelsen ska säkra byggnadernas samhörighet med bebyggelse i "Nyestan". Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

**F<sub>2</sub>**

**Motiv:** Vid nybyggnad ska utformning ske med hänsyn till närhet till omgivningens utpekade kulturhistoriska värde Fasadmateriäl ska vara av traditionell typ som puts, tegel eller träpanel. Övervägande andel fönster ska ha stående proportioner. Motiv: Bestämmelsen ska säkra byggnadernas samhörighet med bebyggelse i "Nyestan". Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

**Genomförandetid.**

**Motiv:** Att ange en tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 1

## 4 Planeringsförutsättningar

### 4.1 Kommunala

#### *”I Hjo skapar vi framtiden – Tillsammans”*

Hjo kommuns vision ”I Hjo skapar vi framtiden - Tillsammans”, antogs av kommunfullmäktige i oktober 2023.

*”Hjo växer och utvecklas tillsammans med vår omvärld. Genom goda möten samverkar vi och hittar vägar mot en hållbar framtid. Vi bevarar och värnar vår unika stadsmiljö, landsbygd och Vättern. Vi som bor, lever och verkar i Hjo möter framtiden med mod inför förändring och nya lösningar.”*

För att uppnå kommunens vision har vi fyra utvecklingsområden som vi arbetar extra mycket med. Till varje utvecklingsområde finns mål som beslutar av kommunfullmäktige. Här beskriver vi varje utvecklingsområde.

#### **Genom hela livet**

**God utbildning, trygg omsorg och stöd genom hela livet.** Tillsammans med vårdnadshavare stöttas varje barn och elev att utvecklas utifrån sina förutsättningar i en likvärdig skola. Alla elever lämnar skolan med goda kunskaper, god självkänsla och framtidstro.

Vården och omsorgen är mänsklig, nära och trygg med fokus på dem vi är till för. Valfärdsteknik ger ökad självständighet och trygghet.

I Hjo stärks varje individ på vägen till en egen försörjning och ett eget arbete eller studier. Hjo kommun samverkar med näringslivet, offentliga aktörer och det övriga samhället för att människor ska ha möjlighet att lära hela livet och hitta nya vägar.

- Mål 2: Stöd, vård och omsorg möjliggör ett självständigt liv och en känsla av välbefinnande
- Mål 3: Invånarna får stöd på vägen till hållbar egen försörjning
- Mål 4: Barn och elever utvecklar goda kunskaper i en skola präglad av trygghet och arbetsro

#### **En plats att välja**

**En plats du väljer att bo på, verka i och besöka.** Vi stärker och bevarar den unika stadsmiljön, landsbygden och Vättern. Genom den lilla kommunens fördelar attraheras nya invånare, företag och besökare. Här finns gott om rekreationsområden, kulturupplevelser och aktiviteter för alla åldrar.

Näringslivet bidrar till en levande stad och landsbygd och kommunen möjliggör etablering och expansion. Hjo är ett resmål året runt och besöksnäringen skapar upplevelser och arbetstillfällen.

- Mål 5: En attraktiv boendemiljö som möter invånarnas behov
- Mål 6: Hjo kommun bidrar till att besöksnäringen utvecklas hållbart med fokus på hela kommunen och besökare året om
- Mål 7: Hjo kommun ska möjliggöra näringslivets etablering, expansion och utveckling
- Mål 8: Ett rikt fritids- och kulturutbud för människor i alla åldrar

### *Hållbar livskvalitet*

#### **Här finns goda förutsättningar att leva ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart.**

Tillsammans utvecklar vi ett samhälle där det är lätt att göra rätt. De lokala förutsättningarna för att leva ett klimatsmart liv stärks och bidrar till att Hjo blir en mer levande och trygg plats. Genom att fokusera på kreativitet, samarbete och resurseffektivitet kan kommun, näringsliv, föreningar och invånare samverka för att ta fram smarta lösningar och skapa förutsättning för en hållbar livskvalitet.

- Mål 9: I Hjo är det enkelt att leva hållbart
- Mål 10: Alla kommunala verksamheter arbetar för en gynnsam utveckling av miljö- och klimat
- Mål 11: Vi värnar vår kultur- och livsmiljö

### *Bostadsförsörjningsprogram*

Det nationella målet för bostadspolitikerna är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där människors efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Hjo kommun ska planera, ansvara och ge förutsättningar för att åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

På uppdrag av kommunfullmäktige ska kommunstyrelsen leda och samordna den översiktliga planeringen av mark och vatten, detaljplanering samt mark och bostadspolitik. Kommunstyrelsen ska upprätthålla en god mark- och planberedskap och se till att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas genom att ha god markberedskap för såväl bostäder som näringslivsetableringar.

Tillgång till bra bostäder är viktigt för kommunen när befolkningen växer. Att ha en bostad är en social rättighet och en förutsättning för etablering i samhället. Bostadsförsörjningen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder.

Bostadsförsörjning handlar dels om att planera för att nya bostäder ska kunna byggas, dels om att se över hur det befintliga beståndet ska utvecklas samt att verka för att fler ska få egna boendekontrakt. Kommunen ska säkerställa att bostadsförsörjningen främjar ett samhälle där alla har möjlighet att vara delaktiga. Giltigheten för kommunens nuvarande bostadsförsörjningsprogram 2017-2020 gick ut 2020-12-31. Arbete med nytt bostadsförsörjningsprogram pågår.

### *Cykelstrategi*

Tätorten Hjo är kompakt med korta avstånd och nära till det mesta. Det finns också gott om gång- och cykelvägar. Den omgivande landsbygden lämpar sig på många ställen väl för cykling. Samtidigt vet vi att hälften av alla bilresor är kortare än 5 kilometer. Hjo är, liksom de flesta kommuner, en kommun med stor, outnyttjad cykelpotential. Aldrig tidigare har det varit så angeläget att minska utsläppen av växthusgaser för att hindra ytterligare klimatförändringar. Ett enkelt sätt att göra detta är att ta tillvara och utveckla cykelpotentialen i en kommun. Ökad cykling är en framtidsfråga. Inte bara för klimatet, utan också för att både unga och gamla ska få en bättre hälsa och en högre livskvalitet i en attraktiv miljö.

#### 4.1.1 Detaljplan

Detaljplan för kv Löjan mm, lagakraftvunnen 1991-01-11. Medger användning för bensinstation med livsmedelsförsäljning inom 10 m<sup>2</sup>



#### 4.1.2 Planbesked

Fastighetsägaren begärde januari 2024 planbesked för att riva befintliga byggnader, uppföra bostäder samt kommersiella byggnader. Ett positivt planbesked lämnades den 20 februari 2024 för åtgärden: upprätta ny detaljplan för Löjan 11

#### 4.1.3 Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Hjo kommun som antogs 2010 är planområdet markerat bostäder. Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplanens intentioner.

### 4.2 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 försvara, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringar eller andra ingrepp som påtagligt kan skada riksintressen.

#### 4.2.1 Rörligt friluftsliv

Detaljplanen omfattas av riksintresset för det rörliga friluftslivet – enligt Miljöbalken (MB 4 kap. 2 §)

### 4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

"Planeringsförutsättningar som rör tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken hör hemma i denna grupp."

### 4.4 Miljökvalitetsnormer

#### 4.4.1 Luft

Planeringsförutsättningarna regleras enligt Miljöbalken MB (1998:808) 5 kap 1- 5.

#### 4.4.2 Buller

Planeringsförutsättningarna regleras enligt Miljöbalken MB (1998:808) 5 kap 1- 5

### 4.5 Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen berörs

### 4.6 Miljö

#### 4.6.1 Strandskydd

Strandskydd för Vättern råder generellt inom 300 meter från stranden till lands och ut i sjön. Strandskyddet enligt Miljöbalken (MB) syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

#### 4.6.2 Dagvatten

Fastigheten avvattnas via kommunala dagvattenledningar i Bangatan till Vättern

### 4.7 Hälsa och säkerhet

#### 4.7.1 Omgivningsbuller

*Ur förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216*

År 2015 antogs nya riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder i Sverige. Riktvärdena kom till med det uttalade syftet att underlätta bostadsbyggande i bullerutsatta lägen och finns beskrivna i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande, SFS nr. 2015:216, ändrad i SFS nr. 2017:359 (gäller sedan den 2 januari 2015).

För väg- och spårtrafik gäller följande:

Buller från vägar och spårtrafik bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller ljudnivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Ljudnivån vid en uteplats bör inte överstiga 50 dB ekvivalent ljudnivå samt 70 dB maximal ljudnivå.

I de fall då bullernivåerna vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen veta mot en sida där bullret uppgår till högst 55 dB ekvivalent ljudnivå och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där den maximala ljudnivån nattetid (22.00 till 06.00) inte överskrider 70 dB. Om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids bör dock nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Boverkets rapport "Hur mycket bullrar trafiken" har studerats för att göra en översiktlig beräkning av vägtrafikbuller. (Boverket)

*Tillåten hastighet är 40 km/h. Metod 1, tabell 1 visar att en ÅDT på 3800 klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på — 60 dBA först på avståndet — 10 m — från vägmitt. Med stöd i uppmätta trafikmängder bedöms en årsdygnstrafik på 3800 rymma en eventuell framtida allmän trafikökning.*

*Då fastighetsgränsen är belägen mer 12,5 m från vägmitt bedömer kommunen att inga specifikt ljudreducerande åtgärder krävs för att åstadkomma god inomhusmiljö.*

Däremot överskrids riktvärdet för uteplats om som mest 50 dBA ekvivalentnivå fram till 35 m från vägmitt. Skydd mot störningar i form av trafikbuller krävs för bullerskyddad uteplats.  
m l - Om uteplats utförs ska en vara gemensam och placeras i bullerskyddat läge.

#### 4.7.2 Risk för översvämning

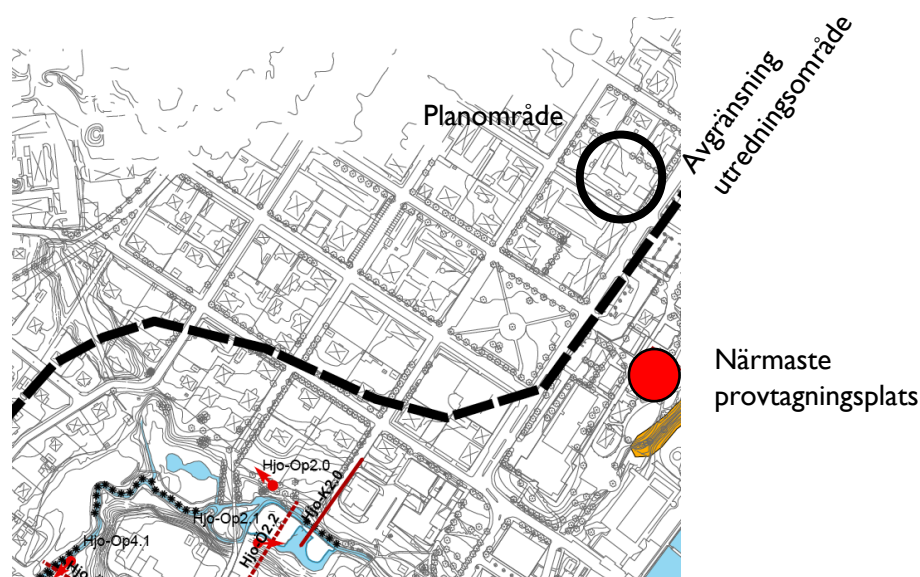
Länsstyrelsen rekommenderar att:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn.
- Risken för översvämning från ett 100-årsregn bedöms i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder säkerställs.
- Samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas. Inom kvarteret bedöms risken för översvämning som liten vid ett sk hundraårsregn. Närheten för avledning av vatten från fastigheten till dagvattenledningar och Vättern är god. Med en bestämmelse om upphävande av strandskydd kan kommunen upphäva strandskydd enligt miljöbalken inom egenskapsområdet. Det kan göras på allmän plats, kvartersmark och vattenområde. (Boverkets föreskrifter 2020:5 om detaljplan 7 kap 25§).

#### 4.7.3 Risk för skred

Området är inte utpekad i kommunens översiktliga skredinventering som särskilt känsligt. Marken utgörs av bergarten kvartsarenit från den geologiska enheten neoproterozoiskafanerozoiska plattformstäcket, tonryggen. Jordarten utgörs av postglacial sand upp till ett djup av maximalt 30 – 50 meter. Räddningsverket har utfört "Översiktlig stabilitetskartering, Västra Götalands län, Hjo kommun" (Göteborg SwecoVBB 2008) över bebyggda delar av Hjo stad.

Utredningen omfattar bland annat Hjoåns dalgång och strandområdet längs Vättern. Utredningen har bedömt markens stabilitet utifrån Skredkommisionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar, Rapport 3:95 om erforderlig säkerhetsfaktor. Inom utredningsområdet är enstaka mindre avgränsade delområden som inte kan klassas som stabilt enligt ovanstående anvisningar varför utredningen rekommenderar detaljerade stabilitetsutredningar inom dessa delområden.



På kartan är markerad en provtagning som ligger inom utredningsområdet men inte inom avgränsat delområde med stabilitetsproblem. Provtagning utförd av BG M&P 2014-01-29 som visade:

”Jorden består under ytskiktet/ fyllningen av friktionsjord härunder följer ett lager av finsediment som via skikt av friktionsjord vilar på förtrycksondering fast botten – troligen morän, block eller fast lagrad friktionsjord. Ytskiktet består i provtagningspunkterna av fyllning (grusig sand/mullhaltig grusig sand) och har en tjocklek mellan 0,6 – 0,7 m. Härunder följer fyllning som utgörs av mullhaltig grusig sand ner till cirka 1 m djup.

Den underliggande friktionsjorden utgörs huvudsakligen av siltig (grusig)sand, delvis finsand.

Mäktigheten på sandlagret varierar ner till mellan 2,4- 4 m under markytan. Den underliggande leran är siltig. Leran bedöms ha en mäktighet understigande 5 m. Friktionsjorden bedöms som fast lagrad medan underliggande lera bedöms som lös.

Utförda sonderingars nedträngningsdjup varierade mellan 0,9 och 2,7 m djup”.

## 4.8 Geotekniska förhållanden



SGU:s kartvisare jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000 visar området som postglacial sand

## 4.9 Kulturmiljö

Planområdet gränsar som till riksintresset Kulturmiljövård Hjo (R32) tillkomstdatum 1987-11-05, reviderat 1996-08-27. Ett vårdprogram för Hjo stadspark och dess byggnader är antaget 2008.

Planområdet tillhör den sk. ”Nyestan”, planlagd i slutet av 1800-talet som en rutnätsstad norr om det medeltida Hjo. ”Nya stadens rutnätsplan fick en mycket lång byggnadsperiod. Resultatet har därför blivit en ganska splittrad bebyggelse, där de flesta av 1900-talets arkitekturstilar och byggnadstyper finns företrädda”(ur Hjo – stadens historia och byggnader 1986). Skilda fasadmateriäl, som trä och puts liksom blandade villor och flerfamiljshus bidrar till intrycket av mångfald.

### 4.9.1 Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

### 4.9.2 Byggnadsminnen

Stadsparken, på andra sidan Bangatan utanför planområdet, är byggnadsminne enligt länsstyrelsens beslut 2018-05-03.

## 4.10 Teknik

Planområdet är anslutet till kommunens VA-system i Bangatan. Området är anslutet till befintliga el- och teleledningar.

#### 4.11 Service

Avståndet till vårdcentral är 0,5 km, till närmaste LM-skola är 1,0 km och livsmedelsaffär är 0,2 km.

#### 4.12 Trafik

Bangatan trafikeras av ca 3800 fordon per årsmedeldygn



*Planområdet vid Bangatan, sett söderifrån vid kv Rödingen*



*Planområdets omgivning öster om Bangatan – ungdomsgård, parkeringsplats och Hjo stadspark*



## 5 Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. I praktiken är detta en referenslista över de underlag som använts vid framtagandet av detaljplanen. Varje planeringsunderlag bör listas med namn, datum och lagringsplats. Lagringsplatsen kan antingen vara ett fysiskt arkiv, digitalt arkiv eller en åtkomstplats på internet. För framtida användning av planeringsunderlaget i till exempel en närliggande detaljplan eller om uppgifterna i utredningen av någon anledning behöver refereras är det viktigt att angiven lagringsplats förväntas vara stabil.

### 5.1 Kommunala

"Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen."

#### 5.1.1 Detaljplan

Detaljplan för kv Löjan mm, lagakraftvunnen 1991-01-11.

#### 5.1.2 Grundkarta

Hjo kommun primärkarta 2024-04-16.?

#### 5.1.3 Översiktsplan

Översiktplan för Hjo kommun, antagen 2010

#### 5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

En undersökning om detaljplanen kommer att ha betydande miljöpåverkan ska göras.

#### 5.1.5 Miljökonsekvensbeskrivning

För att bedöma planens miljöpåverkan har en Undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts. Checklistan som Undersökning om betydande miljöpåverkan görs utifrån utgår bland annat från 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Resultatet av Undersökning om betydande miljöpåverkan är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver upprättas (se bifogad Undersökning om betydande miljöpåverkan). Undersökning om betydande miljöpåverkan med tillhörande checklista är framtagna av Hjo kommun..

#### 5.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut i denna fråga fattas av kommunen

## 5.2 Utredningar

### 5.2.1 Dagsljus och skugga

En solstudie för den tillkommande bebyggelsen har utförts, (240304\_ARB\_Lojan\_11) av stadsarkitekt Pål Dunér, Hjo kommun

### 5.2.2 Dagvattenutredning

Inom kvarteret bedöms risken för översvämning som liten vid ett sk hundraårsregn. Närheten för avledning av vatten från fastigheten till dagvattenledningar och Vättern är god.



Utdrag ur skyfallskartering som visar på lokala lågpunkter där vatten i nuläget kan bli stående till relativt höga nivåer. Detta kommer att byggas bort i samband med detaljplanens genomförande.

### 5.2.3 Geoteknisk utredning

En geoteknisk undersökning har genomförts på andra sidan Bangatan, Geoteknisk undersökning Hjo busstation BGAB 2000-11-16.

”Jorden består under ytskiktet/fyllning av ett 0,1-0,25 m tjockt lager av mullhaltig silt/sandig mullhaltig silt. Härunder följer fyllning, som består av grusig sand. Mullhaltig grusig siltig sand till 0,5-0,7 mdjup”.

”Den under liggande friktionsjorden består av siltig sand till 2,5 – 3,0 m djup (finsand efter ca. 1 m djup) Härunder ligger sandig silt. Den underliggande leran är siltig och bedöms vara lös. Lerans mäktighet bedöms vara mellan 1-5 m. Trycksondens nedträngningsdjup varierade mellan 6,5 och 9,6”.

”Friktionsjorden bedöms som måttligt tjälfarlig och tillhör materialgrupp C enl. Mark AMA”.

En geoteknisk undersökning ska utföras i samband med genomförandeskedet.

### 5.2.4 Markmiljöutredning

Inom planområdet har en miljöteknisk markundersökning utförts av Golder Associates AB 2021-09-16.

Den genomförda miljötekniska markundersökningen har begränsats till de platser där erfarenheter visar att risken för spill av drivmedel är som störst. Den sammantagna bedömningen är att verksamheten inte har förorenat marken genom spill av drivmedel. Uppmätta halter i jord ligger under Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Inte heller grundvattnet är påverkat av föroreningarna, halterna ligger under laboratoriets rapporteringsgränser. Trots att provtagningen inte kunnat utföras nära cisterner och andra drivmedelsanläggningar under mark bedömer Golder att resultaten är representativa för

förhållandena på plats. Marken utgörs av permeabla jordar och om spill har inträffat i närheten av de punkter där grundvattenprover tagits borde man kunna se spår av petroleumkolväten i grundvattnet även nedströms spillplatsen.

Golder ser inget behov av att genomföra efterbehandlingsåtgärder vid rivning av stationen och därmed behöver ingen anmälan göras enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. StI har upprättat en generell metodbeskrivning som omfattar rutiner vid påträffande av misstänkt förorenade massor i samband med markarbeten och en sådan kan lämnas till tillsynsmyndigheten om så önskas.

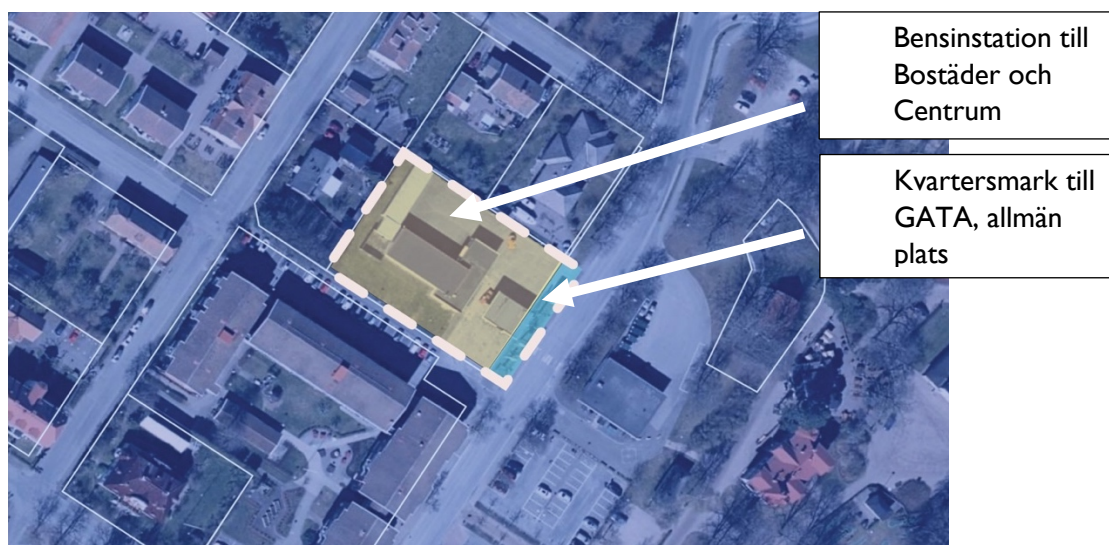


*Bild från planområdet*



*Bild över planområdet*

## 6 Konsekvenser



Flygbild över planområdet – visar ändrad markanvändning från bensinstation och ändring från kvartersmark i Löjan 11 till allmän platsmark, gata.

### 6.1 Fastigheter och rättigheter

Inga fastighetsrättsliga åtgärder avses

### 6.2 Natur

#### 6.2.1 Landskapsbild

Marken med alléträden längs Bangatan föres från den privata kvartersmarken till kommunens allmänna platsmark – gatemark. Detta för att säkra gatumiljön och trädens fortsatta överlevnad och skötsel på ett enhetligt sätt längs hela Bangatan.

### 6.3 Miljö

#### 6.3.1 Miljöbedömning

För att bedöma planens miljöpåverkan har en Undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts. Checklistan som Undersökning om betydande miljöpåverkan görs utifrån utgår bland annat från 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Resultatet av Undersökning om betydande miljöpåverkan är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver upprättas (se bifogad Undersökning om betydande miljöpåverkan). Undersökning om betydande miljöpåverkan med tillhörande checklista är framtagen av Hjo kommun.

#### 6.3.2 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen bedömer att betydande miljöpåverkan inte kan antas

#### 6.3.3 Strandskydd

Planområdet kommer inte att omfattas av strandskydd, i likhet med dagens situation.

#### 6.3.4 Dagvatten

Dagvatten omhändertas genom kommunens system för dagvatten.

## 6.4 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.

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse förutom riksintresset för det rörliga friluftslivet – enligt Miljöbalken (MB 4 kap. 2 §).

Området består förutom byggnader, f.d. bensinstation, huvudsakligen av hårdgjorda ytor, kortklippt gräs, gräsmatta.

Rekommenderade riktvärden för buller beräknas inte att överskridas från de omgivande gatorna.

Området är inte utpekad i kommunens översiktliga skredinventering som särskilt känsligt.

Områdets markanvändning kommer att vara för bostadsändamål eller offentlig service

## 6.5 Hälsa och säkerhet

### 6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

De beräknade bullervärdena enligt 4 kap. 33a § PBL medför särskilda krav på bebyggelsen., se planbestämmelser på plankartan och i planbeskrivningen.

### 6.5.2 Översvämning

Någon risk för översvämning vid ett sk hundraårsregn bedöms som liten."

### 6.5.3 Olyckor

Risk för olyckor bedöms som liten.

### 6.5.4 Erosion

Risk för erosion bedöms som liten, se kapitel 4:7 i planbeskrivning.

### 6.5.5 Skred

Risk för skred bedöms som liten, se kapitel 4:7 i planbeskrivning.

### 6.5.6 Ras

"Risk för ras bedöms som liten, se kapitel 4:7 i planbeskrivning.

## 6.6 Sociala

### 6.6.1 Barn

För barn finns begränsat utrymme för lek inom fastigheten, däremot finns sådana platser inom hundra meters avstånd i Hjo stadspark. I stadsparken finns också naturmark. För de äldre barnen finns också en ungdomsgård inom trettio meters avstånd.

## 6.7 Riksintresse

### 6.7.1 Rörligt friluftsliv

Riksintresset bedöms inte skadas av exploateringen.

## 6.7.2 Natura 2000

Natura 2000 bedöms inte skadas.

## 6.8 Trafik

### 6.8.1 Motortrafik

Motortrafiken på Bangatan påverkas endast i mindre omfattning.

### 6.8.2 Gång- och cykeltrafik

Gångvägen mellan kv Rödingen och Löjan bibehålls för gångtrafik.



*Fredsgatans förlängning med gångväg mot öster, sedd från Viktoriagatan*



*Fredsgatans förlängning med gångväg mot väster, sedd från Bangata*

## 7 Genomförandefrågor

Information som handlar om hur detaljplanen ska genomföras ska sorteras till detta tema. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

### 7.1 Tekniska frågor

#### 7.1.1 Tekniska åtgärder

Inga kommunala tekniska åtgärder kommer att ske.

### 7.2 Ekonomiska frågor

Samtliga kostnader knutna till detaljplanens genomförande bekostas av intressent. Detta inkluderar vid behov kostnad för iordningställande av utfart till Löjan 7.

#### 7.2.1 Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

#### 7.2.2 Drift allmän plats

Hjo kommun ombesörjer skötsel av alléträd på gatumark.

### 7.3 Organisatoriska frågor

#### 7.3.1 Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan exploatören och Hjo kommun.

#### 7.3.2 Tidplan

För detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

Samråd: under kvartal 2 2024

Granskning: planeras under kvartal 4 2024

Antagande: kvartal 4 2024.

### 7.4 MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Hjo kommun i samarbete med Jarl Stiernstedt, arkitekt SAR/MSA

Katarina Kjellberg  
Plan- och byggchef

Matilda Åslin  
Planarkitekt

Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnad  
POSTADRESS Hjo kommun, Box 97 544 22 HJO  
BESÖKSADRESS Torggatan 2 TFN 0503-350 00  
E-POST kommunen@hjo.se WEBBPLATS \*hjo.se