



## 8. Genomförande

När översiktsplanen är antagen fortsätter arbetet i andra processer och beslut. Här beskrivs det arbetet kortfattat.



FOTO: HJO KOMMUN

## Genomförande och uppföljning

Översiktsplanen är vägledande för kommunens långsiktiga fysiska utveckling och visar den övergripande strukturen för markanvändningen. Planen är också viktig för till exempel regionala och statliga planeringsunderlag, såsom kollektivtrafik och energiförsörjning.

Målet är att översiktsplanen ska ge stöd för det fortsatta detaljplanearbetet och planeringen för övriga åtgärder. Viktiga faktorer för översiktsplanens genomförande blir etappvis utbyggnad, strategiskt markinnehav och god planberedskap. Det är också av stor vikt att översiktsplanen är väl förankrad och känd inom den politiska ledningen, de olika kommunala verksamheterna och bland medborgarna.

### UTBYGGNADSORDNING

Allt som föreslås i översiktsplanen kan inte genomföras samtidigt. De flesta åtgärder behöver utredas och planeras mer detaljerat innan de kan bli verklighet. Kommunen har därför tagit fram en utbyggnadsordning för kommande exploateringsprojekt. Arbetet med översiktsplanen ska också integreras med kommunens budgetarbete.

Ordningen har tagits fram genom att väga samman kriterierna i lokaliseringsutredningen med jordbruksmarkens bördighet och betydelse för de areella näring-

arna samt en översiktlig bedömning av genomförbarheten. Efter vardera område beskrivs kortfattat skälen till dess placering i utbyggnadsordningen.

Det är viktigt att värna den ekonomiska hållbarheten genom att tidigt i ett bebyggelseprojekt ha ett helhetsperspektiv på de ekonomiska konsekvenserna. På så vis kan kommunen undvika onödiga investeringar eller framtida dyra driftskostnader.

### Utbyggnadsordning för bostadsbebyggelse:

- Del av Varpet 1:3, privat aktör. Området är redan detaljplanerat, vilket möjliggjort för 6 stycken småhus. Området bedöms som attraktivt med sjöutsikt och är beläget inom utvecklingsområdet av bygden mellan Hjo och Korsberga som finns redovisat i översiktsplanens utvecklingsinriktning. Begränsade investeringar för infrastruktur krävs.
- Norr 4:3 (Bf19), privat aktör. Planarbete pågår för att möjliggöra ett tiotal småhus. Området bedöms som attraktivt med sjöutsikt. Begränsade investeringar för infrastruktur krävs.
- Knäpplan Södra, kommunal mark. Området är redan detaljplanerat för att möjliggöra mellan 15 och 30 småhus eller kedjehus beroende på täthet och bedöms som attraktivt med möjlighet till sjöutsikt.

- Korsberga. Det är angeläget att stärka befolkningsunderlaget i Korsberga för en fortsatt välfungerande skolverksamhet och annan service. Korsberga är även uppmärksammat som intressant som bostadsort för arbetspendling till Skövde. Flera delområden är redan planlagda och mindre etapper skulle kunna exploateras efter intresse. Ett av dessa är kommunägd, ett ägs av Svenska kyrkan och ytterligare områden är i privat ägo.
- Siggahusen (Bf5) öster om ny väganslutning. Området är kommunägt och planarbete pågår för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Den i detaljplanen ingående nya väganslutningen är viktig för att skapa bättre flöde från de befintliga områdena i södra Hjo mot Falköpingsvägen norr om området och det bedöms lämpligt med en exploatering av det nya området i detta sammanhang.
- Spakås (Bf6) kommunal mark, och Tråkebo (Bf7), privat aktör. Planarbete har påbörjats. För en rationell utbyggnad av vatten- och avlopp och även annan kommunal service ser kommunen helst en exploatering av båda områdena och att de ligger nära varandra i tid. Vad gäller jordbruksmarken utgörs Spakås främst av vallodling vilket har betydelse för den lokala djurnäringen. Jordbruksmarken bedöms ändå ge sämre ekonomisk avkastning än de som ligger norr om staden som domineras av spannmålsodling (Bf20 och Bf21). Av denna anledning anser kommunen det rimligt att en exploatering sker här innan de norra områdena blir aktuella. Båda bebyggelseområdena medger relativt stort antal bostäder i attraktiva lägen på gång- och cykelavstånd från staden.
- Koloniområdet (Bf1) och Hamnardal (Bf4). Områdena som utgörs av kommunägd mark har relativt centrala läge i staden där begränsade investeringar för gator och infrastruktur krävs. Områdena är med närheten till befintligt industriområde utsatta för viss påverkan av buller- och trafikstörningar vilket behöver avhjälpas för att göra marken lämplig. Av denna anledning kommer området inte högre upp i utbyggnadsordningen trots det centrala läget.
- Varpet (B16). Området är privatägt. När översiktsplanarbetet pågår saknas intressent för ett eventuellt exploateringsprojekt. Området är dock lika intressant att exploatera som Varpet 1:3 och har motsvarande kvaliteter. Kommunen är positiva till att aktualisera ett planprojekt med fortsatt genomförande om önskemål skulle uppstå i framtiden.
- Dalslund (Bf20), privat mark, Sanna (Bf21), kommunal mark och Norra Sannaskogen (Bf2), kommunal mark. De tre områdena hänger ihop som ett större utbyggnadsområde utanför stadens norra utkant. Bf20 och Bf21 utgörs av mycket värdefull jordbruksmark för spannmål varför exploatering föreslås senare än Spakås och Tråkebo. Områdena bedöms ändå medge ett relativt stort antal bostäder i attraktiva lägen med sjöutsikt på gång- och cykelavstånd från staden.
- Grebban (Bf8), kommunal och privatägd mark. Området utgörs delvis av jordbruksmark och komplettering av bebyggelse till ett befintligt sammanhang som byn utgör ses som positiv. Området bedöms dock som något mindre attraktivt än ovanstående. Eventuell bullerpåverkan från väg 195 kan behöva avhjälpas.
- Herrebacken (Bf3), privatägd mark. Området utgörs av värdefull jordbruksmark. Området bedöms som något mindre attraktivt än ovanstående. Eventuell bullerpåverkan från väg 195 kan behöva avhjälpas.

#### Utbyggnadsordning för industri- och verksamhetsbebyggelse:

- Norra industriområdet (I1), kommunal mark
- Norra verksamhetsområdet (Vf1), kommunal mark
- Ekestugan (Vf5), kommunal mark
- Skövdevägen (Vf2) och Skövderondellen (Vf4), privat mark.

Utbyggnadsordningen kan förändras, bland annat med hänsyn till budget, markägoförhållanden och externa-intressenters och andra aktörers drivkrafter.



## STRATEGISKT MARKINNEHAV

För att kommunen ska kunna påverka utvecklingen är det viktigt med ett fortsatt strategiskt och långsiktigt perspektiv när det gäller markägande för exploatering eller annan allmän verksamhet. I övrigt har kommunen inga ambitioner att äga mark.

## GOD PLANBEREDSKAP

Kommunen har planmonopol på att reglera användning av mark- och vattenområden för bebyggelse och annan användning i detaljplaner och områdesbestämmelser. Både detaljplaner och områdesbestämmelser är juridiskt bindande.

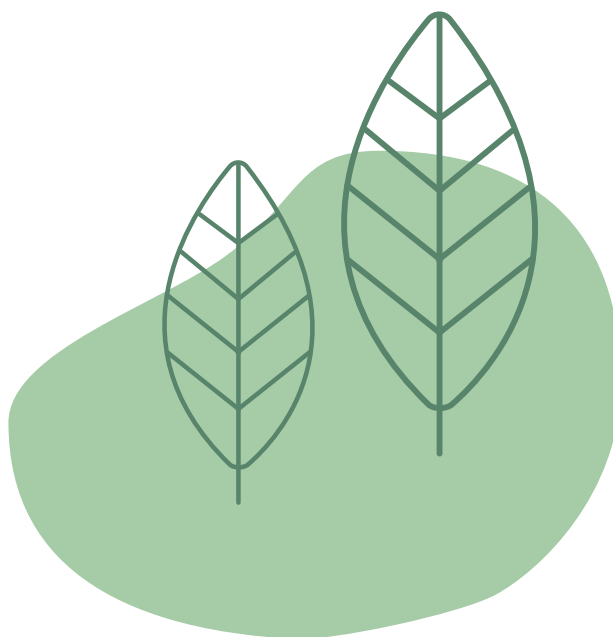
Hjo kommun ska avsätta resurser för att hålla en god planberedskap och för att möjliggöra ett fortsatt arbete med planering för att motsvara dagens och framtidens behov av exploatering.

## Bygglov och förhandsbesked

Vid prövning av bygglov och förhandsbesked för ny bebyggelse utanför detaljplanerat område ska en lokaliseringprövning göras utifrån allmän lämplighetsbedömning enligt miljöbalken, plan- och bygglagen och rekommendationerna i denna översiktsplan. Vid lokaliseringprövningen ska kommunen också beakta allmänna intressen som möjligheterna att lösa vatten och avlopp, tillfart med mera. Dessutom ska byggnader utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen samt så att de inte medför fara eller olägenheter för omgivningen.

## Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre. Överenskommelsen ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om att den ska överlåta eller upplåta ett kommunägt markområde för bebyggande. Kommunfullmäktige antog 2021 riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal, vilka fortsatt ska följas.



## Kontinuerlig översiktsplanering

### PLANERINGSSTRATEGI

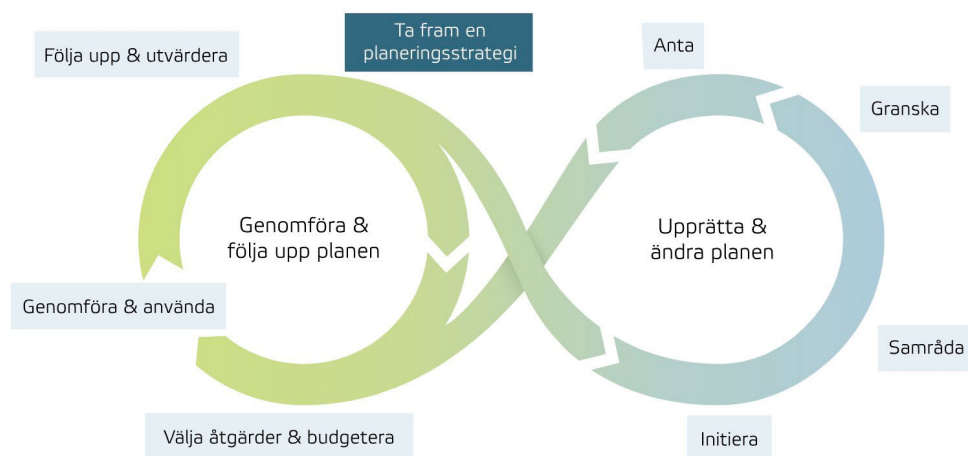
Eftersom en översiktsplan både ska vara strategisk och vägledande för beslut i planärenden, lovärenden och andra ärenden är det viktigt att översiktsplanen hålls aktuell. Kommunen behöver därför arbeta med sin översiktsplanering kontinuerligt. En del i den kontinuerliga översiktsplaneringen är att varje mandatperiod anta en planeringsstrategi där kommunens fortsatta arbete står i centrum.

- Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska kommunfullmäktige ta fram och anta en så kallad planeringsstrategi under de två första åren efter ett ordinarie val.
- Om kommunfullmäktige har antagit en ny översiktsplan inom samma tidsperiod behöver kommunen inte anta en planeringsstrategi.
- Syftet med en planeringsstrategi är att främja en ökad kontinuerlig översiktsplanering för att hålla översiktsplanen aktuell. Om översiktsplanen regelbundet blir föremål för politisk helhetsbedömning blir det också klarlagt om planen fortfarande ger uttryck för de övergripande politiska målen i kommunen.
- Hjo kommun tog fram en planeringsstrategi för Översiktsplan 2010 och den antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2024. Planeringsstrategin fastslår att Hjo kommun behöver ta fram en ny översiktsplan men att Översiktsplan 2010 är aktuell till dess att en ny översiktsplan är antagen.
- Senast två år efter kommunfullmäktigevalet 2026, i september 2028, ska översiktsplanen ses över genom att en ny planeringsstrategi tas fram.
- När Hjo kommuns digitala översiktsplan blir antagen slutar Översiktsplan 2010 att gälla.

### FORTSATT ARBETE

Det finns handlingar som utgör underlag till översiktsplanen, som kommunen behöver ta fram eller uppdatera:

- Energiplan, antagen 2007, underlag till denna tas först fram av Skaraborgs kommunalförbund
- Äldreomsorgsprogram, antaget 2011
- Naturvårdsplan, antagen 2015
- Vindkraftsplan, antagen 2015
- Turism- och besöksnäringstrategi för Hjo kommun, antagen 2015
- Miljöpolicy, antagen 2016
- Trafikprogram, antaget 2016
- Kulturstrategi, antagen 2017
- Hållbarhetsstrategi, antagen 2018
- VA-plan, antagen 2019
- Dagvattenpolicy, saknas
- Arkitekturstrategi, saknas
- Grön- och blåstrukturplan, saknas
- Klimatstrategi, saknas



Processen för översiktsplanering, inklusive planeringsstrategi.

## Bedömning av lämplig markanvändning

I översiktsplanen pekas både befintlig och utvecklad mark- och vattenanvändning ut. Hjo kommun har sammanställt ett antal kriterier som ska vara vägledande vid ny bedömning av användning av mark- och vattenområdet. Den samlade bedömningen av ett enskilt områdes lämplighet har principiellt utgått från att balansera värdet av befintlig markanvändning med närheten till infrastruktur och samhällsservice samt med önskade effekter. Hjo kommun har även tagit fram en lokaliseringstudning för användandet av jordbruksmark, vilket är ett viktigt underlag i det fortsatta arbetet.

Hjo kommun har i sitt arbete med att hitta nya platser för byggnation gjort en enkel behovstudning, en geografisk och kulturgeografisk analys samt sett över infrastrukturen i närområdet. Kommunen har även genomfört fysiska besök vid varje område för att visuellt få en känsla för platsen och skapa sig en uppfattning om områdets lämplighet. Områden som inte uppfyllde kriterierna valdes då bort, exempelvis områden på bördig jordbruksmark eller med oväntat låg och sank mark.

Områden för ny byggnation kan bestå av kommunägd mark, men marken kan även vara privatägd. Hjo kommun har i ett inledningskede kontaktat de privata fastighetsägare som äger mark som översiktsplanen pekar ut som lämplig för framtida byggnation. Ett fåtal områden har efter samtal med markägaren tagits bort från översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta. De markägare till områden som har lagts in sent i processen har inte alltid kontaktats. I stället har de haft möjlighet att få sina synpunkter bemötta vid samråds- och granskningsskedet.

### Följande kriterier har använts för att hitta ny lämplig mark för byggnation:

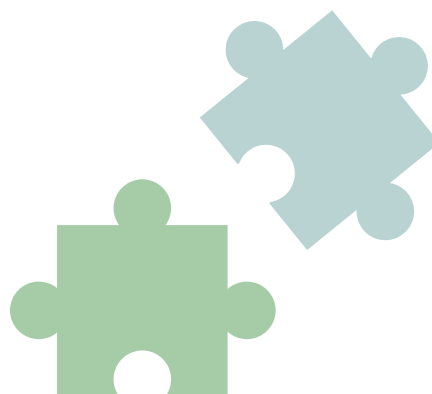
- behovstudning
- väsentligt samhällsintresse
- geografisk analys med natur- och rekreationsvärden
- kulturmiljöanalys
- befintliga infrastrukturer gällande kommunikationer och närhet till service
- möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp, eldistribution med mera
- risk och hälsa i omgivningen, störningar med mera
- fysiskt besök på plats.

## LOKALISERINGSUTREDNING FÖR JORDBRUKSMARK

Hjo kommun har valt att göra en lokaliseringstudning för att genom en samlad bedömning av områdesförutsättningar ta ett helhetsgrepp på den utveckling av kommunen som föreslås på jordbruksmark.

Kommunen har tidigt i arbetet med översiktsplanen identifierat områden som utifrån sin placering i förhållande till Hjo stad, andra orter samt befintlig infrastruktur kan vara lämpliga för bostäder och verksamheter. Marken som omger Hjo stad och övriga orter i kommunen utgörs till stor del av jordbruksmark. En stor del av Hjo kommuns identitet, karaktär och attraktionskraft beror på kommunens höga kulturhistoriska kvaliteter, framför allt i Hjo stad. Det innebär att förutsättningarna för att exploatera på mark som inte är jordbruksmark är begränsade. Det är därför en utmaning för Hjo kommun att växa hållbart utan att ta jordbruksmark i anspråk.

Av de områden som lokaliseringstudningen har analyserat är den övergripande bedömningen att kommunens bostadsbehov med marginal tillgodoses. I lokaliseringstudningen har dock inte parametrar som områdenas attraktivitet, markägoförhållanden, den föreslagna utvecklingens genomförandeekonomi eller markens kvalitet för den biologiska produktionen vägts in. Hjo kommun har därför gjort en annan bedömning gällande vissa utpekade områden i avsnittet Mark- och vattenanvändning. I avsnittet kommenteras varje område som berörs av ianspråktagande av jordbruksmark, utifrån lokaliseringstudningen och kommunens bedömning.





Karta över områden som valts bort under ÖP-processen. Q, Östra Spakås och R, Norra Tråkebo, samt en mindre del av Varpet (B16) togs bort i samband med granskningen av översiktsplanen. Denna mindre delen av Varpet (B16) är ej redovisad i denna karta.

## BORTVALDA OMRÅDEN

Vid inzoomning av kartan kan du se vilken bokstav varje område har enligt listan nedan. Här kan du läsa av vilken främsta orsak varje område i kartan valts bort:

- **A** Båtmansfallen - Området är en del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap och utgörs av ett stort fält med sammanhållen form. Byggnation skulle påverka landskapsbilden.
- **B** Båtmansfallen - Området är en del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap. Byggnation skulle innebära stor påverkan på den storskaliga landskapsbilden utmed Skövdevägen.
- **C** Åsen - Höga naturvärden.
- **D** Åsen - Jordbruksmark. En utveckling med verksamheter påverkar landskapsbilden och brukandet av jordbruksmarken negativt. Jordbruksmarken bedöms sammantaget vara mycket rationell att bruka.
- **E** Åsen - Jordbruksmark. Jordbruksmarken bedöms sammantaget vara mycket rationell att bruka.
- **F** Sanna - Området utgörs av en tidigare deponi och är i nuläget inte aktuellt för ändrad markanvändning.
- **G** Hjo centrum - Prärien har ett mycket stort kulturmiljövärde och värde som mötesplats, offentlig plats och grönstruktur. En utveckling med fler bostäder bedöms vara olämplig.
- **H** Hjo centrum - En utveckling med bostäder bedöms vara förenad med svårigheter och behöver vägas mot platsens höga natur- och kulturvärden.
- **I** Björkestorp - Jordbruksmark. Naturvärden med värdestrakter och värdenätverk. Trädallé. Vattenskyddsområde.
- **J** Borrbäck - Jordbruksmark. Området har potential att möjliggöra utbyggnad med ett stort antal bostäder i direkt anslutning till Hjo stad och kommunikationer. Ett flertal fastighetsägare skulle dock bli berörda. Området kan bli aktuellt i kommande översiktsplaner, när andra områden är bebyggda.
- **K** Hagen - En utveckling med bostadsbebyggelse är olämplig på grund av närheten till kommunens reningsverk söder om området.
- **L** Blikstorp - Jordbruksmarken bedöms vara rationell att bruka. Området bedöms samtidigt lämpligt att bebygga då ett ianspråktagande av jordbruksmarken på ett genomtänkt sätt kan förbättra fältformen. Den nuvarande fastighetsägare är inte intresserad av exploatering.
- **M** Blikstorp - Strandskydd. Närheten till Tidan innebär en stor risk för översvämning och risk för skred.
- **N** Blikstorp - Strandskydd, till viss del. Litet område.
- **O** Blikstorp - Jordbruksmark som är rationell att bruka.
- **P** Blikstorp - Området är idag produktionsskog med visst värde för närrekreation. Den nuvarande fastighetsägare är inte intresserad av exploatering.
- **Q** Östra Spakås - Efter utförd landskapskaraktärsanalys har delområdet bedömts som olämpligt att exploatera med hänsyn till en sådan exploaterings negativa påverkan av landskapsbilden och de riksstressen som bottnar i denna landskapsbild.
- **R** Norra Tråkebo - delområdet med bäckravin olämplig för bebyggelse.
- Mindre del av Varpet (B16) som planlagts och vunnit laga kraft redan innan denna översiktsplan var föremål för granskning.