HJO

Planprogram Hammardalsområdet

Hammardal, kolonilottsområdet och Hjo mekaniska, Hjo stad, Hjo kommun

Området mellan Skogsvägen och Hjoåns dalgång inom Hjo stads västra delar

Godkänd av Kommunstyrelsen: 2026-10-28 § 129, Diarienummer: KS 2024-297

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnad Hjo kommun.

Innehåll

Bakgrund **4**
- Varför planprogram? 5
- Översiktlig planering 6
- Hjo kommuns vision 7
- Styrdokument 7
- Lokala styrdokument: 7

Förutsättningar **8**
- Områdets historia 8
- Markanvändning och markägoförhållanden 11
- Planförhållanden 12
- Geotekniska förhållanden 13
- Fjärrvärme 13
- Trafik 13
- Naturvärden 13
- Naturvärden 16
- Miljökvalitetsnormer 18
- Farliga ämnen 20
- Markföroreningar 20
- Översvämningsrisk 21
- Fysisk miljö och kulturvärden 23

Avvägningar **27**
- Almänna intressen 27
- Enskilda intressen 29
- Avvägningar och planeringsprinciper 30

Förslag **36**
- Översiktliga illustrationsplaner 38
- Kvarteret Almen 41
- Hammardal 42
- Kolonilottsområdet 45

Genomförande **48**
- Etapper 48
- Förslag till tidplan 49
- Markanvisning 49

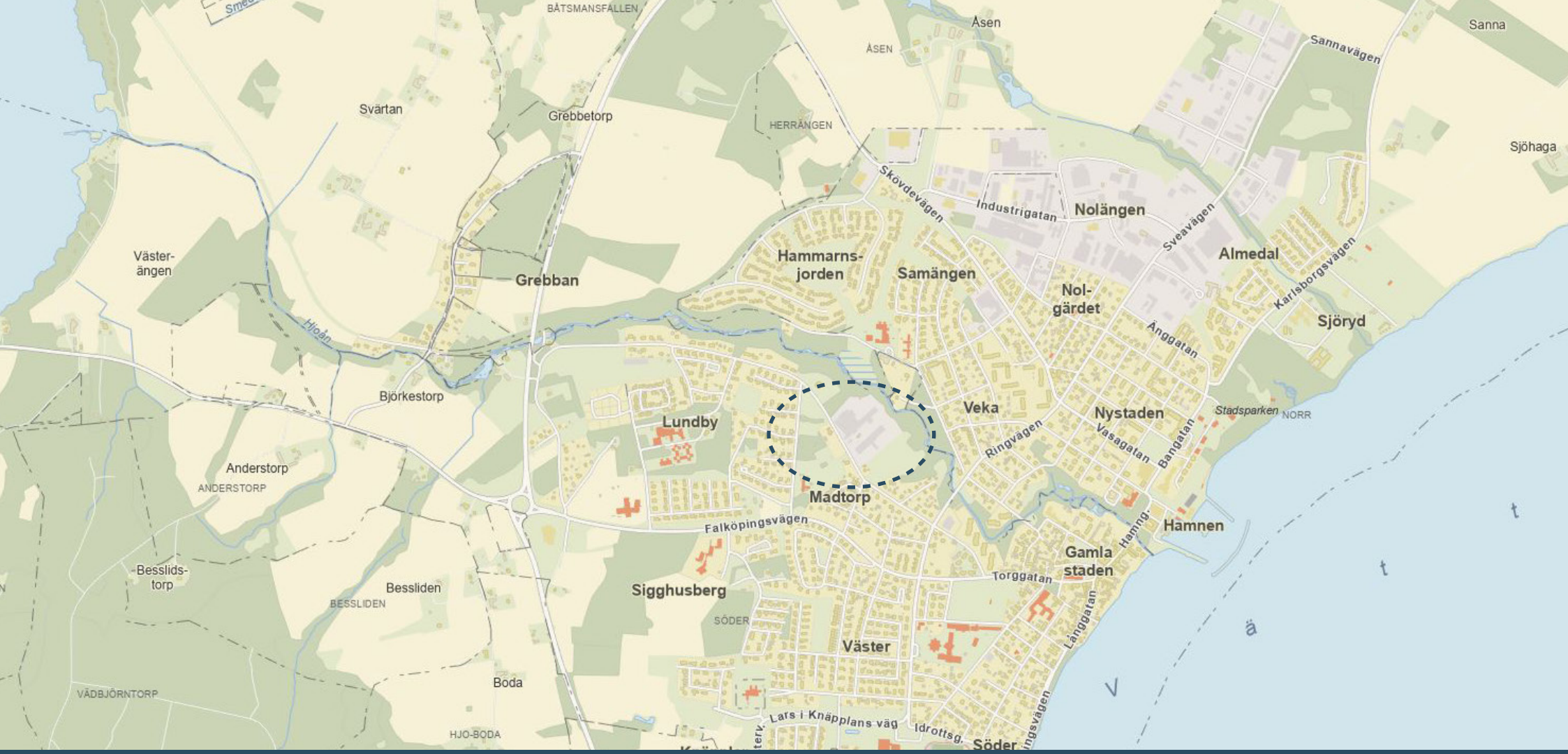
Konsekvenser **49**
- Miljöbedömning 49
- Miljömål 50
- Riksintressen 50

Bilaga - Hammardal naturvärden **51**
- Skyddsvärda träd och ängsmark 51
- Tidigare kända naturvärden 54

Övriga bilagor
- Samrådsredogörelse
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning (Skogshyddan)
- Rapport Berglinds handelsträdgård
- Riskvärdering Hjo mekaniska med resultatrapporter gamla och nya fabriken
- Kulturmiljöer Hjo stad

Medverkande:
Matilda Åslin, stadsarkitekt
Mia Grönholt, verksamhetsutvecklare samhällsbyggnad
(Bilaga - Hammardal naturvärden)

Foto och illustration Hjo kommun om ej annat anges.



Planprogram, godkännandehandling

Efter beslut i kommunstyrelsen 2025-10-30 §128 gavs förvaltningen i uppdrag att upprätta ett planprogram för stadsdelen.
Planprogrammet avser belysa såväl utvecklingspotential som utmaningar inom området där kärnan utgör den före detta gården Hammardal.
Inom programområdet ingår även markområdet omkring kommunens kolonilotter samt ett mindre antal privata fastigheter.



Flygfoto över planprogramsområdet som är markerat med vit linje.

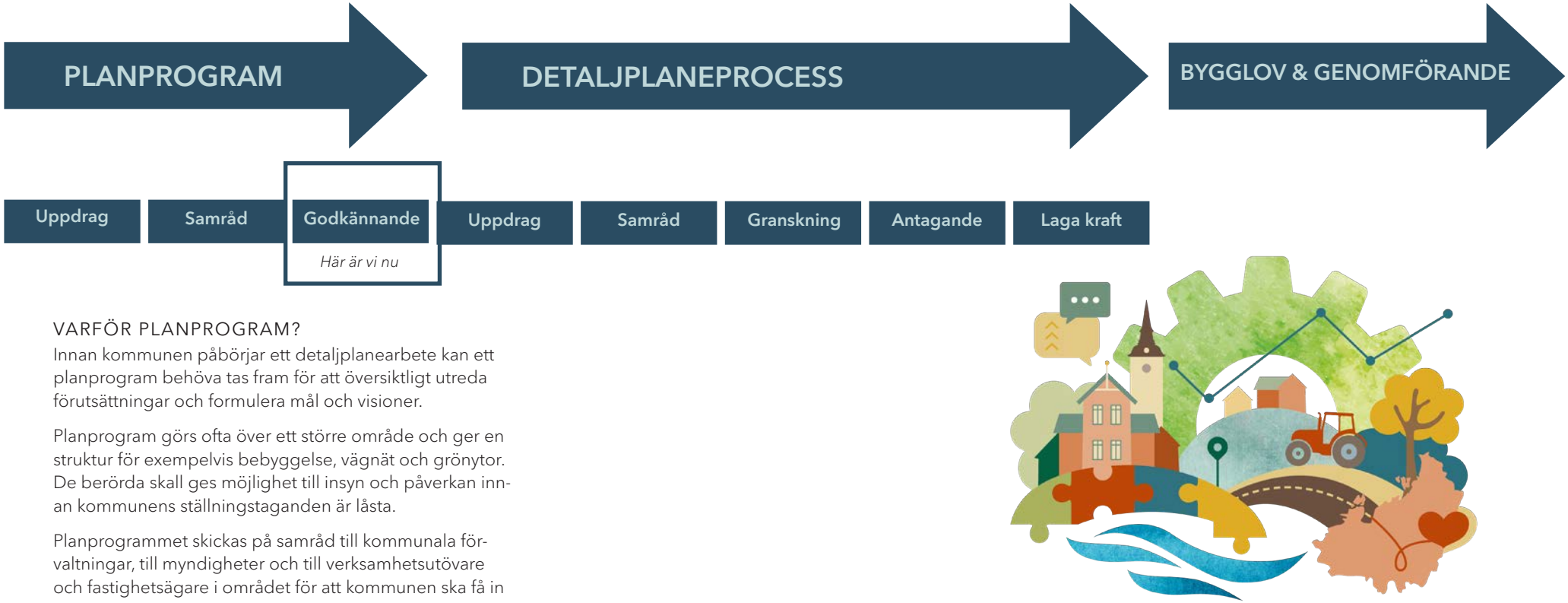
Bakgrund

I kommunens budget och verksamhetsplan 2024-2026 beslutades följande under rubriken Särskilt uppdrag till förvaltningen - Planberedskap bostäder: »I Skaraborg har vi satt ett gemensamt mål om en gemensam arbetsmarknadsregion mellan Vänern och Vättern. År 2030 ska vi vara 300 000 invånare och vårt område ska vara och uppfattas som attraktivt, robust och kompetensförsörjt. Ska detta lyckas måste vi alla hjälpas åt. För Hjo kommuns del är det viktigt att vi har god planberedskap vad gäller bostäder i hela vårt geografiska ansvarsområde. Planerna ska vara utformade så att det finns möjlighet till olika upplåtelseformer och områden anpassade för varierad storlek på tomter - allt från större till ytor för så kallade tiny houses, byggnation med extra hänsyn till klimatpåverkan, miljö, natur och hållbart liv. Områden med olika inriktning men med stor hänsyn till Hjo, dess skala och tradition.«

»Förvaltningen får i uppdrag att tänka brett och diversifierat under det fortsatta arbetet med att ta fram planer för bostadsbyggnation i hela kommunen«... och ...«Då arbetet med att ta ny mark i anspråk för byggnation av bostäder i centralorten visat sig stötapå en del svårigheter såsom fördyrande arkeologiska utgrävningar, restriktioner kring åkermark etc får förvaltningen i uppdrag att prioritera Hammardalsområdet i centrala Hjo före området Siggahusen.«

Efter beslut i kommunsstyrelsen 2025-10-30 §128 gavs förvaltningen i uppdrag att upprätta ett planprogram för stadsdelen. Planprogrammet avser belysa såväl utvecklingspotential som utmaningar inom området där kärnan utgör den före detta gården Hammardal. Inom programområdet ingår även markområdet omkring kommunens kolonilotter samt ett mindre antal privata fastigheter.

Målsättningen är att lägga grunden för ett variationsrikt bostadsområde som kompletterar bebyggelse och verksamheter på platsen.



VARFÖR PLANPROGRAM?

Innan kommunen påbörjar ett detaljplanearbete kan ett planprogram behöva tas fram för att översiktligt utreda förutsättningar och formulera mål och visioner.

Planprogram görs ofta över ett större område och ger en struktur för exempelvis bebyggelse, vägnät och grönytor. De berörda skall ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta.

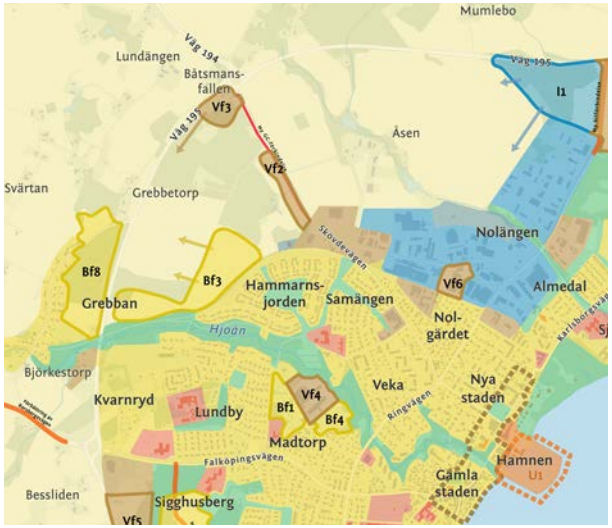
Planprogrammet skickas på samråd till kommunala förvaltningar, till myndigheter och till verksamhetsutövare och fastighetsägare i området för att kommunen ska få in synpunkter på förslaget inför fortsatt detaljplanering.

Efter programsamrådet kan projektet komma att delas upp i flera detaljplaner för olika deletapper av det område som planprogrammet täcker.

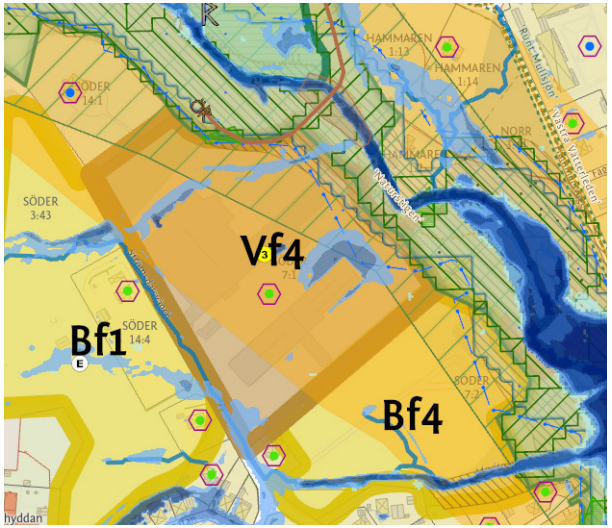
Ett planprograms styrka bör vara att under hela framtida processen finnas med som ett övergripande inriktnings- och måldokument. Detaljstudier av exempelvis våningsantal, exploateringsgrad, byggnaders exakta placeringar, vägsträckningar kan förfinas i kommande detaljplaneprocesser.

Målbild

En levande stadsdel
där arbetsplatser kan
bibehållas sida vid sida med
ett utökat bostadsinnehåll.



Kartutsnitt Hjo stad från översiktsplan Hjo kommun 2026



Kartutsnitt över området från översiktsplan Hjo kommun 2026

SYFTE

Planprogrammets målsättning är att utreda de översiktliga förutsättningarna, skapa en målbild för området och staka ut realistiska planeringsprinciper för områdets framtida innehåll.

Planprogrammet ska skapa förutsättningar för en hållbar bebyggelseutveckling och bidra till att området utvecklas till en levande stadsdel där befintliga kvaliteter som närheten till naturen, odlingsmöjligheter och vacker kulturhistorisk värdefull bebyggelse tillvaratas för möjligheten till ett kreativt och rikt vardagsliv både vad gäller plats för boende och arbete.

Inom det utvidgade området finns potential att avlasta trycket på den jordbruksmark som behöver ianspråktas för bostadsändamål för att tillgodose framtida bostadsförsörjning.

Inom området finns också goda förutsättningar att utveckla andra boendeformer än det konventionella villaområdet. Uppbrutet i delområden finns plats för byggemenskaper »tiny house projekt« och flerbostadshus med byggnadshöjder som ansluter till omgivningens skala. Det finns också förtätningsmöjligheter med fastighetsavstyckningar e.t.c för att åstadkomma en kontinuerlig trädgårdsstad i obebyggda delar av området mellan Strömsdalsvägen och Skogsvägen.

ÖVERSIKTLIG PLANERING

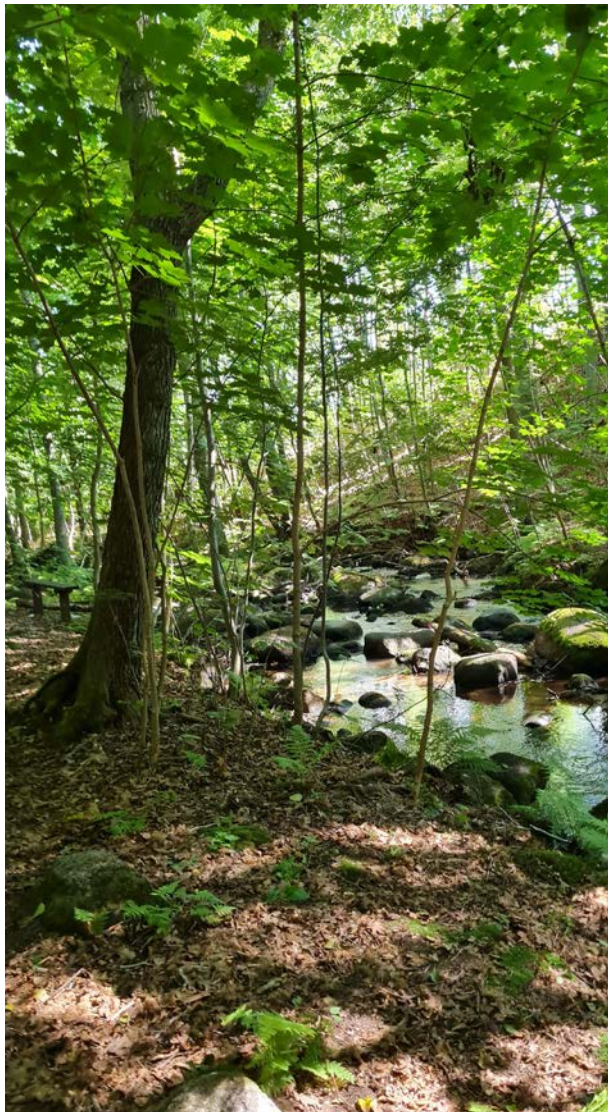
Under planprogramsarbetets gång har en ny översitksplan antagits 2026. Rådande omvärldsläge innebär att det blir allt svårare att hävda bostadsbebyggelse som väsentligt samhällsintresse i förhållande till det nationella intresse jordbruksmark utgör. Det innebär en utökad konkurrens om markanvändningen i centrala lägen. Samtidigt som förtätningsprojekt leder till större befolkning innebär detta ett utökat behov av ytor för samhällelig service och rekreation. Planprogrammet följer översiktsplanens intensioner för de ingående delområdena.

Parallellt med arbetet med en ny översiktsplan har även ett bostadsförsörjningsprogram tillsammans med en lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark upprättats. I den nya översiktsplanen markeras kolonilottsområdet och Hammardal ut som utvecklingsområden för funktionsblandad bebyggelse med tonvikt på bostäder.

Det befintliga industriområdet föreslås som omvandlingsområde mot en funktionsblandad bebyggelse för verksamheter, kontor, handel, lager, restaurangverksamhet eller liknande.

Ett renodlat industriområde planeras i tätortens norra delar med en ny vägförbindelse till väg 195 norrut från metallvägen. I översiktsplanen är även ett mindre industriområde utpekat på Söder i förlängningen av Blockvägen. Båda områdena ansluter till befintliga industriområden.

FOTO: HJO KOMMUN



Naturreservatet Hjååns dalgång

HJO KOMMUNS VISION

Hjo kommuns vision antagen av kommunfullmäktige 2023 utgår från globala miljömål Agenda 2030 och nationella och lokala styrdokument. Omvärldsperspektivet är förstärkt i den nya visionen och fokus är på fyra utvecklingsområden:

- Utveckling i samverkan
- Genom hela livet
- En plats att välja
- Hållbar livskvalitet



STYRDOKUMENT

Planprogrammets syfte att ge en helhetsbild som underlag för fortsatt fysisk planering, berör merparten av de styrdokument för den kommunala verksamheten som även varit utgångspunkter för kommunens vision.

- Agenda 2030
- Barnkonventionen
- Nationella miljömål
- Nationella mål för gestaltad livsmiljö
- Nationella mål för folkhälsopolitiken
- Nationella mål för funktionshinderpolitiken
- Övergripande mål för friluftspolitiken

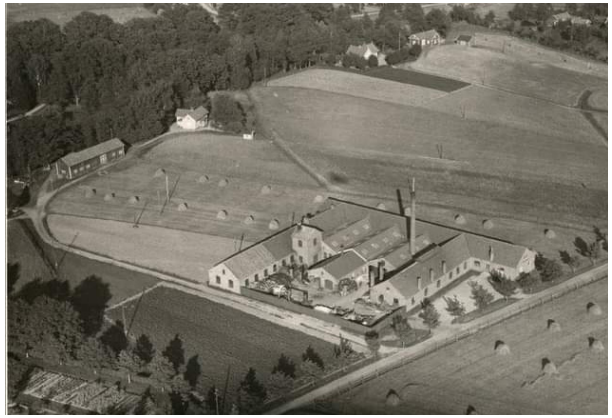
LOKALA STYRDOKUMENT:

- Översiktsplan Hjo kommun 2026
- Bostadsförsörjningsprogram
- Naturvårdsplan
- Turism - och besöksnäringsstrategi
- Trafikprogram
- Miljöpolicy
- Kulturstrategi
- Cykelstrategi
- Näringslivsstrategi
- Etableringsstrategi (pågående arbete)

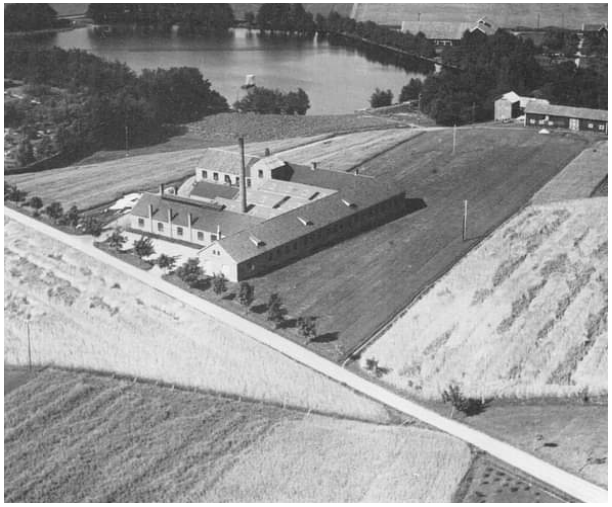
Kulturmiljöer Hjo stad 2018-01-17 utgör kunskapsunderlag men är inte ett styrdokument enligt de ovan.

Förutsättningar

ARKIVBILDER: VÄSTERGÖTLANDS MUSEUM



De äldsta delarna av kvarvarande fabriksbyggnad i förgrunden. Mot skogsbrynet mot Hjoån radar gårdarna upp sig. I den bortre delen anas taket till Hammardals huvudbyggnad samt större magasin alternativt ytterligare bostadshus.



De äldsta delarna av kvarvarande fabriksbyggnad. Den främre byggnadsdelen har nu byggts om till två våningar. I bakgrunden syns damm.



Området 1960

OMRÅDETS HISTORIA

Ur dokumentet Kulturmiljöer Hjo stad:

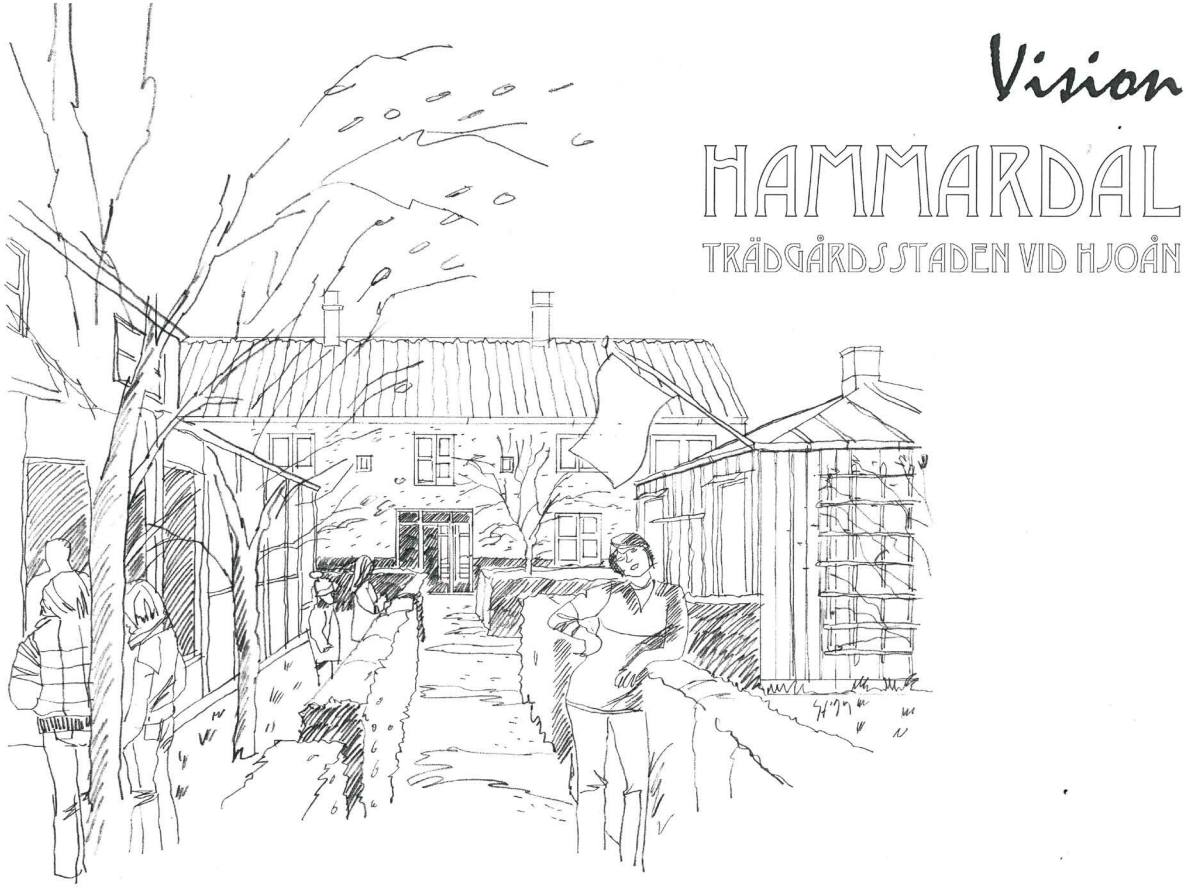
"De tidigaste industrianläggningarna i Hjo var beroende av vattenkraft och lokaliserades därför utefter Hjoån. Redan på 1700-talet fanns här bl.a. kvarnar, kopparhammare och kamullgarnsspinneri.

År 1867 startade Hjo Mekaniska Verkstad sin verksamhet vid Hjoån, väster om Strömsdalsdammen eller Hammarsdammen, som anlades 1901. På den ekonomiska kartan från 1877-82 benämns verksamheten som "Strömsdal gjuteri & mekanisk verkst." Efter några ägarbyten förvärvades företaget 1899 av bröderna Karl och Viktor Smedberg, som utvecklade och utvidgade verksamheten. De lät bl.a. anlägga Strömsdalsdammen 1901 och åren 1902-05 byggdes en ståtlig villa, Villa Strömsdal, strax väster om den numera raserade dammen."

"Efter en brand 1916 byggdes en ny industrianläggning upp söder om Strömsdalsdammen, där den fortfarande ligger. Under 1900-talet utvidgades verksamheten ytterligare, så att den ursprungliga verkstadsbebyggelsen tillbyggdes åt norr och en ny stor byggnadsvolym uppfördes i söder. Hjo Mekaniska Verkstad har bl.a. tillverkat vagnsaxlar och radiatorer, och hade sin storhetstid under 1960-talet med över 300 anställda. Sedan 1989 är Hjo Mekaniska Verkstad nedlagt, och anläggningen används som industrihotell med olika verksamheter. "

Kommunen hade en stor markreserv för industriområdet och förutom Villa Strömsdal norr om verkstadsområdet samt den del av Hammardal som fortfarande är planlagt för industri, var även nuvarande grönområde väster om Strömsdalsvägen inkluderat fd Berglinds handelsträdgård också planlagt för en möjlig expansion av den mekaniska verkstaden. I det senare delområdet är stadsplanen numer upphävd och ny detaljplan saknas.

ILLUSTRATION: JARL STIERNSTEDT



Hållpunkter

- 1986 Hjo kommun förvärvar fastigheten Söder 7:2.
- 1988 Två uthus inom Hammardal rivs.
- 1989 Verksamheten i Hjo mekaniska upphör.
- ca 1990 HSB intresserat av förvärv samt exploatering av Söder 7:2.
- ca 1990 Plan- och byggenheten utför ”Vision Hammardal, trädgårdsstaden vid Hjoån” .
- 1994 LIG Fastigheter Förvärvar Söder 7:1 för egna transportföretaget. Även uthyrning.
- 2001 Naturreservat Hjoåns dalgång bildas.
- 2001 Fördröjningsdamm i anslutning till befintlig bäck med utlopp i Hjoån anläggs
- 2004 Huvudbyggnad inom gården Hammardal rivs.
- 2022 Ahlgren-Wallenius förvärvar LIG Fastigheter (Söder 7:1).



Huvudbyggnaden inom Hammardal inför rivningen 2004.



"Vision Hammardal, trädgårdsstan vid Hjoån"
Illustration Jarls Stiernstedt. Ungefär halva förslaget ingår i industrifastigheten Söder 7:1.

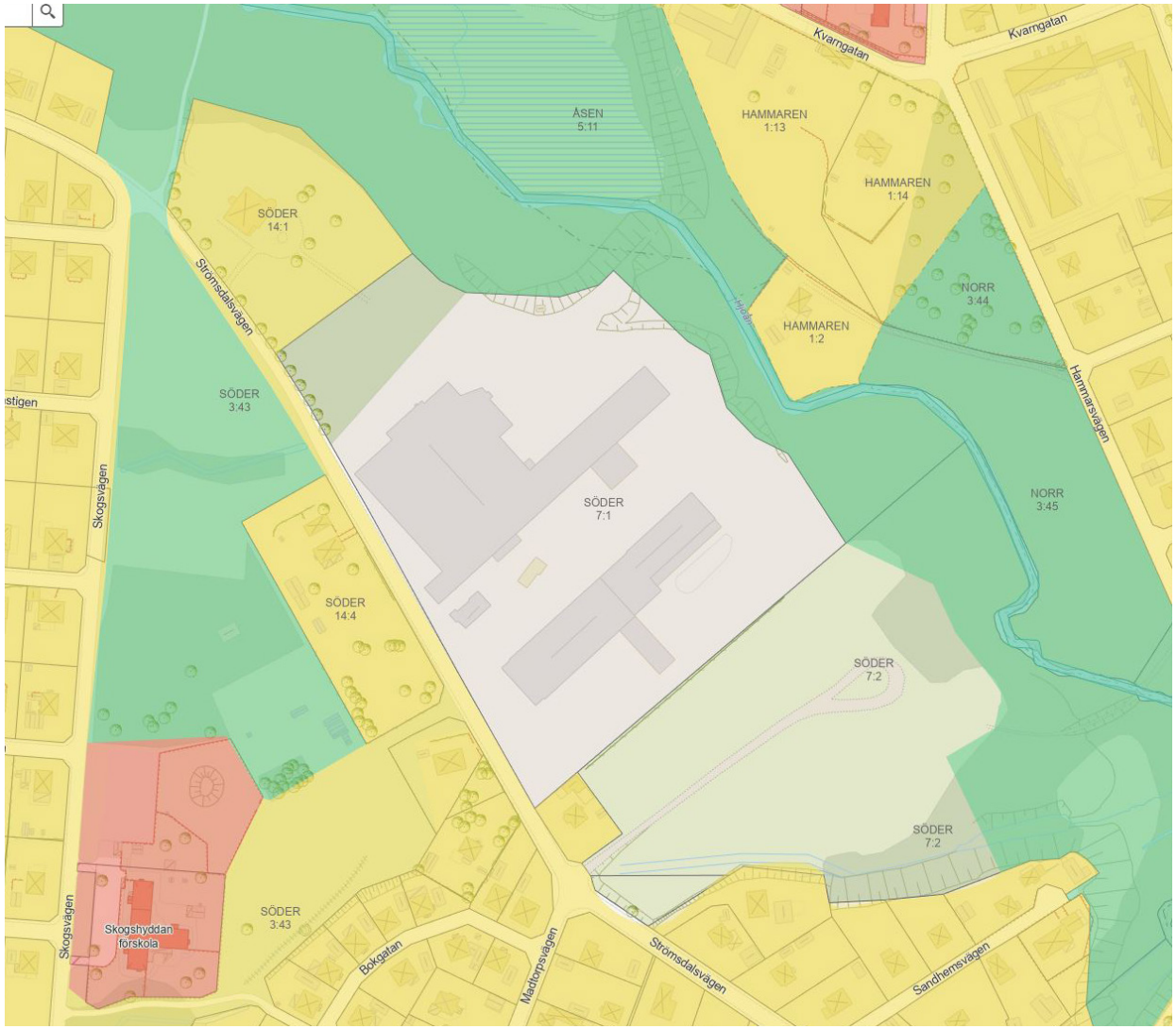
Äldre förslag

Vision Hammardal, trädgårdsstaden vid Hjoån, var ett visionsarbete utfört av Hjo kommuns tidigare planarkitekt Jarl Stiernstedt och utfördes omkring millennieskiftet.

Vägen från Strömsdalsvägen mot Hammardals huvudbyggnad var förslagets huvudgata längs vilken byggnaderna skulle placeras för att bilda de småskaliga gaturum som är karaktäristiska för trädgårdstadskonceptet. I fonden av gatan vreds denna sedan i en snäv vinkel åt nordväst mot villa Strömsdal i en ny siktlinje.

Huvudbyggnaden inom Hammardals gård avsågs rustas upp och bli en utgångspunkt för tillkommande bebyggelse. Förslaget utgjordes av 40 byggnader i en blandning av små flerfamiljshus och egna hem, och förutsatte rivning av stora delar av industribebyggelsen inom Söder 7:1 (streckad del). Detta är ej längre aktuellt.

Förslaget har många kvaliteter, särskilt avseende skala, rumslighet samt siktlinjer och axlar mellan äldre och föreslagen bebyggelse. Förslaget skulle haft goda förutsättningar för att genomföras om kommunen hade haft rådighet över industriområdet.



Karta med fastigheter inom och utanför planprogrammet.

MARKANVÄNDNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Söder 7:2 Hammardal

Fastighetsägare är Hjo kommun. Areal 37 447 m² varav 23 000 m² är beläget utanför naturreservatet . Området utgör en större grönyta som förr har varit trädgård och jordbruksmark till gården Hammardal. Närheten till flera av stadens naturområden har inneburit att gräsfältet används som virkesupplag inför vidare flisning och förbränning. Området är planlagd delvis som industri och delvis som park.

Söder 14:1 Villa Strömsdal

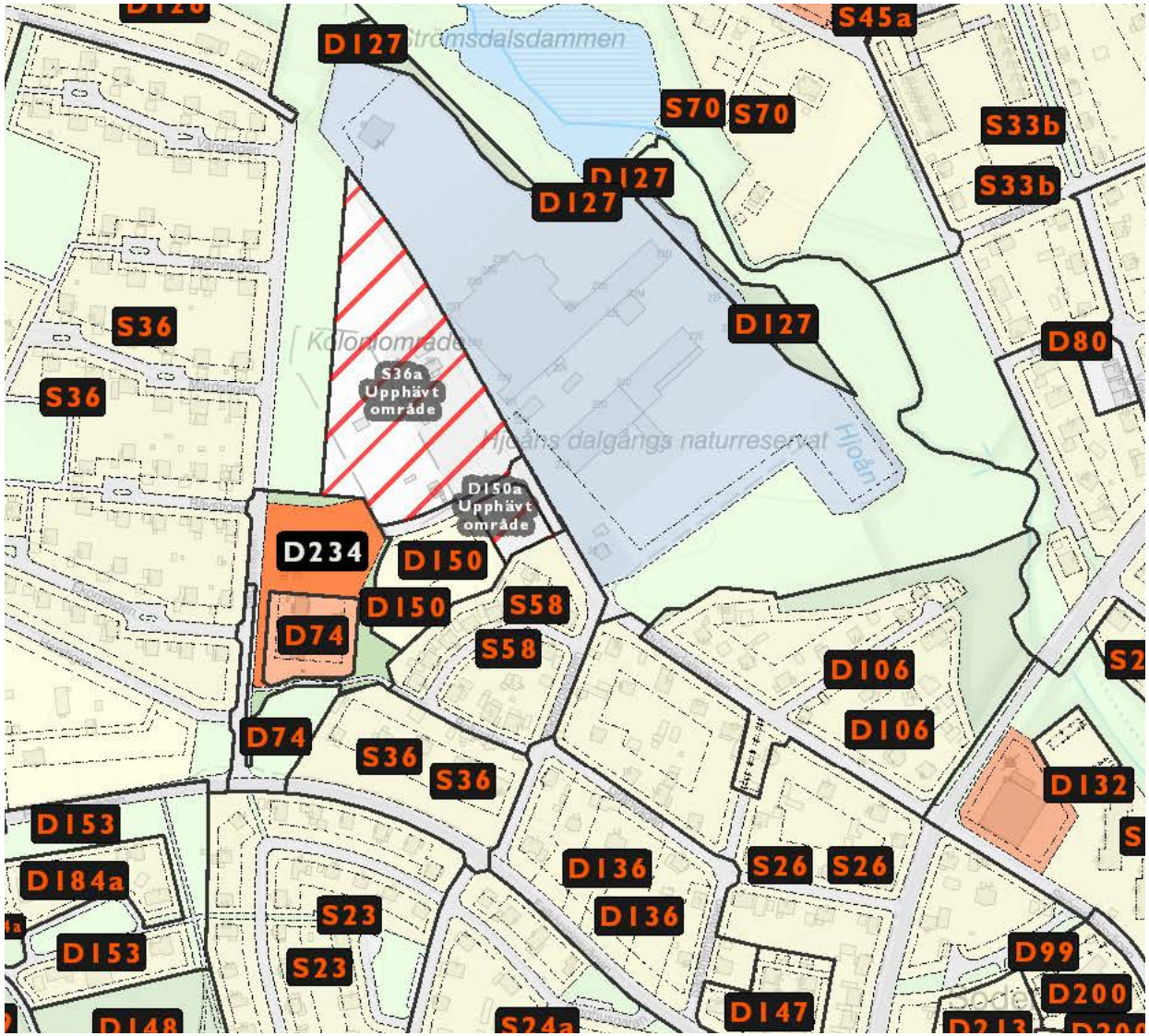
Privat fastighetsägare, privatbostad. Areal cirka 8000 m². Stor trädgård med parkkaraktär. Planlagt för industriändamål. Byggår 1902-1905.

Söder 7:1 Hjo mekaniska

Fastighetsägare är LIG Fastigheter. Areal 38 445 m² . Här bedrivs lokaluthyrning till skilda verksamheter med anledning av byggnadernas olika förutsättningar: Garage och kontor för entreprenadföretag, åkeri, externlager för flera av de större verkstadsindustrierna på norr, mindre metallsvets- och lackverkstad, möbeltapetserare samt ytterligare kontor och förråd i kontorsbyggnaden. Området har egen värmepanna som i första hand eldas med träflis. Uthyrningsverksamheten är väl fungerande med få vakanser. Lokalerna om cirka 10 000 m2 byggnadsarea är unika och har stora kulturhistoriska värden, och det finns en ambition att tillgängliggöra och bredda områdets användningsområden till att inbegripa exempelvis handel och kontor där så är lämpligt. Området är idag planlagt för industriändamål.

Söder 14:3

Privat fastighetsägare, privatbostad. Areal 954 m². Området idag planlagt för industriändamål.



Karta med gällande detaljplaner.

Söder 14:4 fd Berglinds handelsträdgård
Privat fastighetsägare, privatbostad. Areal cirka 5600 m². Stor trädgårdsanläggning med fruktträdgård m.m. Området saknar detaljplan.

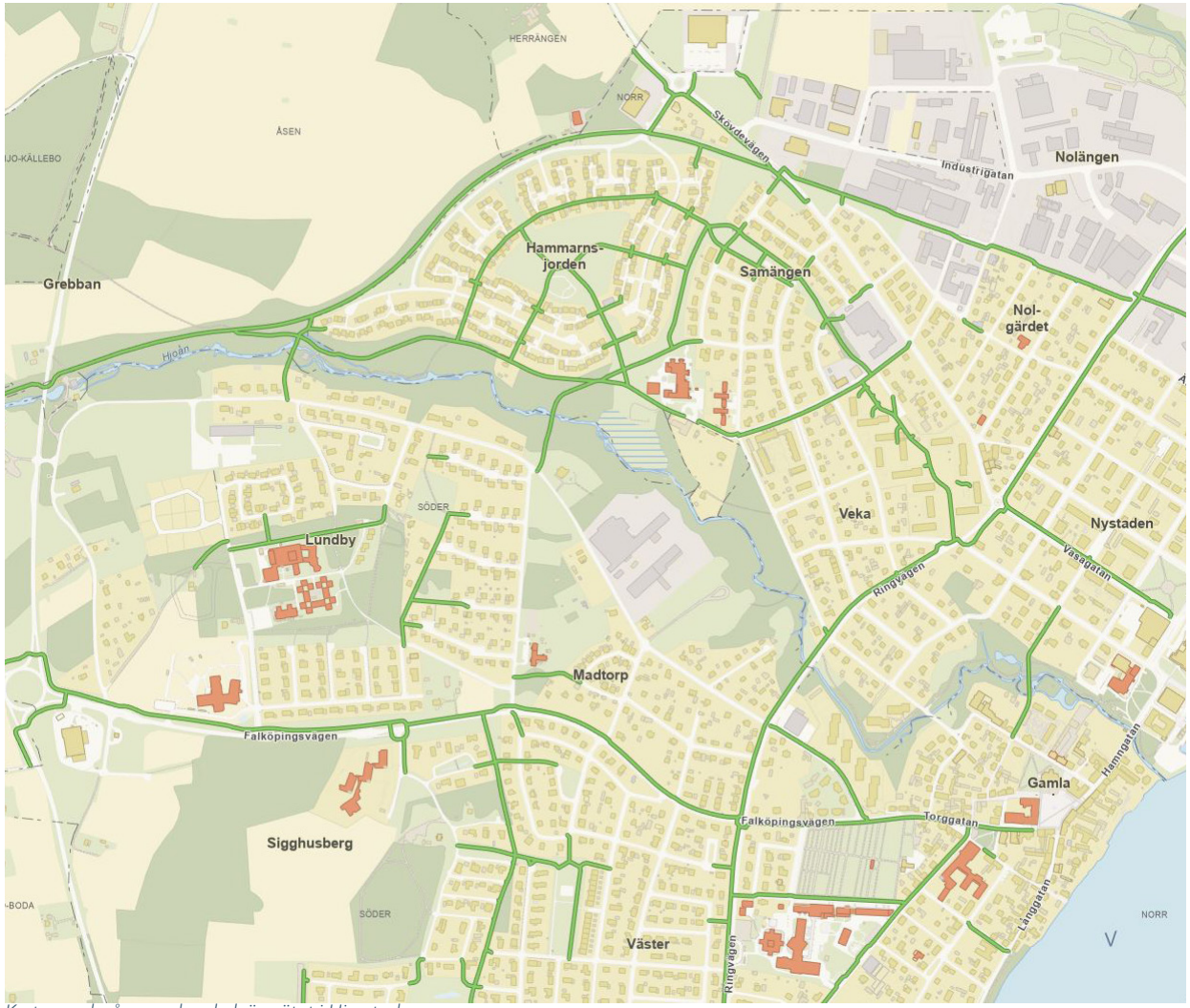
Del av Söder 3:43 kallad Almen
Areal cirka 5350 m². Delområde öster om Skogshyddans förskola planlagt för bostadsändamål med tidigare avsikt att uppföra LSS-boende. Får som mest bebyggas till en fjärdedel. Åtgärder har utförts och planeras ytterligare för att göra marken mindre känslig för översvämning.

Del av Söder 3:43 kallat kolonilottsområdet
Delområde mellan Skogsvägen och Strömsdalsvägen norr om Skogshyddans förskola. Areal cirka 20 000 m². Innehåller grönstrukturer i form av naturmark, koloniträdgårdsområde inom f.d. Berglinds handelsträdgård samt öppna ytor med slåtteräng. Området utmed Skogsvägen är planlagd som parkmark, som en buffertzon för bostadsbebyggelsen mot den avsedda industrimarken som inte genomfördes. Planområdet för denna del av industrimarken är numer upphävt och området saknar detaljplan.

Söder 7:8 och Söder 7:9
Småhusfastigheter som bör planläggas för bostadsändamål då nuvarande planbestämmelse A1 från 2005 anger Utredningsområde, »förändring ska föregås av detaljplan« med hänvisning till industriändamålet inom Hjo mekaniska.

PLANFÖRHÅLLANDEN

I närmiljön är stora delar planlösa eller är planlagda på sådant sätt som inte stämmer med verkligheten. Att flera bostadsfastigheter inte är planenliga försvårar bygglovsprövning vid önskemål om förändring. Främsta hindret för att detaljplanereglera dessa delområden i enlighet med verklig användning har varit industriändamålet inom Hjo mekaniska och osäkerhet kring områdets framtid.



Karta med gång- och cykelvägnätet i Hjo stad.

För närvarande är den verksamhet som bedrivs inte av industriell karaktär varför det vore önskvärt att området planlades för ett mindre störande innehåll.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området består huvudsakligen av jordarten morän. I områdets utkant mot Hjoåns dalgång är marken erosionsbenägen. Delar ingår i aktsamhetsområdeför skred.

VATTEN OCH AVLOPP

Planprogramsområdet avses ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Det finns god kapacitet i den kommunala anläggningen.

FJÄRRVÄRME

Hjo kommun har fattat ett principiellt beslut om att nya bostadsområden bör anslutas till det allmänna fjärrvärmenätet.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns från Strömsdalsvägen över Hjoån mot Hammarsjorden och Hammarnskolan samt planeras utföras längs hela Skogsvägen. Mindre sträckning leder mellan Skogsvägen och Bokgatan som är en renodlad bostadsgata med begränsad trafik. Gång- och cykelväg finns även utmed Ringvägen. En brant gångstig förbinder också Hammardalsområdet med naturstigen i naturreservatet Hjoåns dalgång.



Karta med busshållplatser Hjo stad

Kollektivtrafik

Busslinje 402 trafikerar Skövde som är främsta pendlingsort. Tre hållplatslägen finns utmed Skövdevägen cirka 800 meter från utredningsområdet. Hållplatsläge Skövdevägen/Rosenlund nås via gång- och cykelvägnätet.

Ytterligare hållplatsägen med glesare turer mot Korsberga Blikstorp och Tidaholm finns också i närmiljön vid Ringvägen och Falköpingsvägen.

Tillagt efter samråd: Det finns även en linje mot Gate och Brandstorp. Den linjen kör även några turer om dagen lokalt inom Hjo tätort mellan Borrbäck och busstationen via Ringvägen. Utöver det finns det även Flextrafik inom Hjo tätort, för äldre (75+) samt personer med färdtjänsttillstånd (oavsett ålder).

Fordonstrafik

Hammardal angörs uteslutande från Strömsdalsvägen. Strömsdalsvägen följer Hjoån och leder mellan en mindre väganslutning mot väg 195 i väster och Torggatan vid kyrkogården i Hjo stads centrala delar.

Strömsdalsvägen utgör tillsammans med Kvarnvägen, Skogsvägen och Lundbyvägen matargator till olika delar av bostadsområdet Lundby/Andersfors. Strömsdalsvägen korsas av Ringvägen som förbinder stadens norra och södra delar. Förbindelsen mot väg 195 planeras att stängas, vilket innebär att trafik mot väg 195 i framtiden behöver ledas mot Falköpingsvägen via Kvarnvägen, Skogsvägen eller Ringvägen.



Karta som visar mätpunkter för fordonstrafiken i närområdet.

Regelbundna mätningar görs på Falköpingsvägen och Ringvägen. I samband med planläggning av Skogshyddans förskola utfördes mätningar på Skogsvägen. Se symbolen mp för mätpunkt på kartan.
Ådt = årsdygnstrafik = genomsnittlig trafikmängd/dygn

Ringvägen (Hammarsvägen) cirka 3500 ådt
Falköpingsvägen (Skogsvägen) cirka 2500 ådt.
Skogsvägen cirka 400 ådt.

Inom projektet för detaljplanen D150 för "Almen", planerades även en ny förbindelselänk mellan Skogsvägen och för den vid tidpunkten relativt omfattande lastbilstrafiken från det åkeriföretag som var verksamt inom industriområdet. Detaljplanen kom aldrig att genomföras, vare sig LSS-boende eller förbindelselänk.

Industriområdet är idag inbäddat av bostadsområden och har ett mindre gynnsamt logistiskt läge. Problemet med störande transporter har inte helt försvunnit från området även om uppfattningen är att transportbehovet har minskat då åkeriverksamheten numer är betydligt mindre.

För att undersöka nuvarande verksamhets trafikpåverkan utfördes hösten 2024 nya trafikmätningar på Strömsdalsvägen. Trafikmätningar utfördes vid två lägen, vid Strömsdalsvägen 25 och 36.

Strömsdalsvägen 25 cirka1800 ådt varav andelen lastbilar är 4 %.
Strömsdalsvägen 36 cirka 500 ådt varav andelen lastbildar är 7%.

Mätningen visar att merparten av trafikanterna både från bostads- och industriområdet använder Strömsdalsvägen i riktning mot Ringvägen.

Farligt gods

Inom fastigheten Söder 7:1 hanteras gasol i mindre omfattning vilket föranleder en mindre mängd transporter med farligt gods.



Karta som visar det kommunala naturreservatet som också utgör gräns för Natura 2000 området.



Karta som visar riksintresseområdet för naturvård 3kap 6§ Miljöbalken

NATURVÄRDEN

Efter samrådet har kommunen utfört en översiktlig bedömning av områdets naturvärden. Söder 7:1 ingår ej i bedömningen. Bedömningen inklusive växtinventering biläggs planprogrammet i slutet av dokumentet inför det fortsatta arbetet. Delar av bedömningen är inarbetat nedan i kursiv stil och kompletteras även i undersökningen om betydande miljöpåverkan:

Områdena gränsar mot Hjoåns naturreservatet Hjoåns dalgång. Reservatsgränsen sammanfaller med riksintresse för natura 2000-området. Motsvarande område ingår i Länsstyrelsens utpekade värdekärnor inom grön- blåstruktur som värdetrakt för kantzon vattendrag. Norr om Hjo mekaniska är den raserade dammen omgjord till våtmark. Naturreservatet ingår också Länsstyrelsens underlag för blåstruktur.

Hjoåns dalgång utgör även riksintresseområde för Naturvård (3 kap.6§MB) samt vattenskyddsområde (7kap. 21&22§§ MB). Båda dessa är har större utbredning än naturreservatsgränsen. Vid framtida exploatering eller åtgärder som berör marklagren behöver hänsyn tas till vattenskyddsområdet oavsett dess utbredning. För riksintresseområdet för naturvården bedöms utpekade värdekärnor inom naturreservatets vara det som ligger i riksintressets värde.

Skydds- och bevarandevärda träd, se bilaga. Påtagliga lövskogselement finns inom trädgårdsområdet för Hammardals rivna huvudbyggnad samt i gränsen mellan Söder 7:1 och Söder 7:2. I anslutning till Söder 14:1, Villa Strömsdal, och norra delen av Söder 7:1 utgör gatuträd allé. *Alléer ingår i det generella biotopskyddet och bör även skyddas i framtida detaljplan. Planområdets diken mellan Skogsvägen och Strömsdalsvägen samt Madtorpsbäcken bedöms inte ingå i det generella biotopskyddet utan har som främsta uppgift att leda bebyggelseområdenas dagvatten mot Hjoån.*



Den norra spetsen av området som har mager jord och skötts för att gynna ängsmarksväxtlighet.

Utmed fastighetsgränsen mellan söder 7:2 och Söder 7:1 finns ett trädstråk med cirka 20-30 meter höga men relativt unga lövträd. Huvudsakligen är det slyuppslag som vuxit sig hög. Delområdet har ett visst naturvärde som spridningskorridor och som förlängning av dalgångens livsmiljö. Spridningskorridoren är dock bruten i och med Strömsdalsvägen. Detta lövträdsstråk påverkas sannolikt av en exploatering då byggnation av exempelvis garage, uthuslängor och plank som avskärmar mot Hjo mekaniskas verksamhetsområde nära gränsområdet stör trädstrukturen som helhet. Eftersom trädstråkets funktion som spridningskorridor inte är optimal bedömer kommunen att skadan på naturvärdet är begränsat.

Söder 7:1 som inte är inventerad utgör bland annat värdetrakt och värdekärna för skyddsvärda träd vilket behöver beaktas vid en eventuell detaljplaneläggning.

Ängsmark

Inom den norra spetsen av grönområdet där Skogsvägen och Strömsdalsvägen möts är jorden mager och sköts som slåtteräng. Ängsytan ingår tillsammans med området Almen i projektet "Slåtterängar i Hjo". Kommunen fick initialt ett statligt bidrag för att anägga yorna i projektet.

Ängsmarken i spetsen mellan Strömsdalsvägen och Skogsvägen utgör ett område på cirka 5000 m2 har artinventerats. Vegetationen utgörs av en artrik torr-frisk ängsmark med flera hävdgynnade arter såsom backnejlika, blåmunkar, väddklint, getväppling, kärringtand och trådklöver m.m. Dessa arter är ofta förknippade med hävdgynnade gräsmarker med lång hävdkontinuitet och hög biologisk mångfald, men inga fridlysta eller rödlistade arter har påträffats. Ytan har skötts som ängsyta (med hästslåtter) av Hjo kommun sedan 2019 och artförekomsten visar att marken utvecklat flera av de kvaliteter man vill se i en välskött äng, med betydelse för pollinatörer och biologisk mångfald. Närliggande koloniområde och villaträdgårdar kan även fungera som livsmiljöer för pollinatörer och till-



Skogsbryn vid naturreservatet.



Odlingsotter unom kolonilottsområdet.

sammans med ängsytan skapa värdefulla synergieffekter. Även död ved, faunadepåer är utplacerade inom området. Om naturvärden ska bevaras behöver så stor del av ytan som möjligt fortsatt skötas som ängsmark. Storleken utgör en stödjande faktor som generellt innebär större motståndskraft för störningar, kan upprätthålla större populationer av växter och insekter och har större potential för pollinerare och andra arter som behöver större sammanhängande livsmiljöer. Närheten till andra ängsytor och andra livsmiljöer för pollinerare (exempelvis villa-och koloniträdgårdar) är också en viktig faktor för att bevara naturvärden, och skulle till viss del kunna kompensera för bortfall av en del av ytan. Ytan i norr är torrare och upplevs som mer näringsfattig och artrik, denna del bör prioriteras för bevarande. Att undvika påverkan på ängsmarken är oförenligt med en exploatering här. Åtgärder för att minska påverkan på naturvärden är ett lokalt bibehållande av mindre ängsmarksområden insprängt i bebyggelseområdet och att förnan med sin fröbank bevaras och återanvänds för att stärka ängsmarksinslaget på ersättningsytor i närmiljön, se bilagan. Bevarande och utvecklande av kolonilotter i kombination med nya trädgårdsmiljöer kopplat till boendemiljöerna mildrar påverkan på den biologska mångfalden som också gynnas av andra typer av arter.

Stadsnära odling

Hjo kommun har idag 31 stycken odlingslotter. Dessa är samtliga belägna i området mellan Skogsvägen och Strömsdalsvägen. Syftet är att möjliggöra stadsnära odling. Hösten 2024 står 6 personer i kö till en egen odlingslott. Det finns möjlighet till en begränsad utökning av antalet odlingslotter, delvis genom att lotterna halveras. En odlingslott är ungefär 10 x 10 meter. En gemensam enklare byggnad för redskapsförvaring finns i anslutningen till odlingslotterna. Inom odlingslotten får växthus uppföras förutsatt att det inte skuggar andra lotter. Inga andra byggnader tillåts enligt de regler som gäller för kolonilotterna. *Påtalat under samrådet: Kommunen har ett önskemål om att odlingslottsinnehavare organiseras i föreningsform.*

Invasiva växter

En av odlingslotterna är avstängd för odling på grund av den invasiva växten parkslide. Lämplig åtgärd för bekämpning är angelägen och undersöks av kommunens gatu- parkenhet.

Riksintresseområde för rörligt friluftsliv

Hela området ingår liksom övriga Hjo stad i riksintresseområde för rörligt friluftsliv emligt 4 kap Miljöbalken. Det innebär bland annat att rekreativa inslag i miljön bör beaktas vid framtida exploatering och att inte samband och stråk för friluftslivet skadas.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) reglerar krav på miljökvalitet. Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planlägger. Miljökvalitetsnormer för buller, vatten och luft ska särskilt belysas i planarbetet.

Buller

Risk för trafikbuller har redan nämnts, påverkan är i dagsläget inte kontinuerlig utan temporär och knuten transporter för lagerverksamhet inom Hjo mekaniska-området. Bostadsbebyggelse utmed Strömsdalsvägen kan vara påverkat av detta. Viss sporadisk bullerpåverkan kan även ske från flishanteringen till verksamhetsområdets uppvärmningssystem. *Påtalat under samrådet: Bullerutredningar behöver utföras både för trafikbuller och verksamhetsbuller då bostäderna föreslås relativt nära bullerkällorna.*

Vatten

Grundvattenförekomst Karlsborg - Norra Fågelås har god status gällande kemisk och kvantitativ status. Påverkanskällor som kan ha betydande påverkan på grund-



Karta över vattenskyddsområde

vattenförekomsten är förorenade områden samt jordbruk.

Ytvattenförekomsten Hjoån utgör mottagare för dagvatten innan Hjoån rinner ut i Vättern. Hjoån uppnår inte kraven för god ekologisk status då det finns betydande påverkan på kvalitetsfaktorn näringsämnen från urban markanvändning. Beslutande kvalitetskrav för Hjoån är god ekologisk status senast 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Ytvattenförekomst Vättern/Storvättern som Hjoån rinner ut i har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Vättern utgör vattenskyddsområde och är utpekad som nationellt viktig dricksvattenresurs i den regionala vattenförsörjningsplanen.

Inom det utvidgade området finns kännedom om markföroreningar från den före detta handelsträdgården samt verkstadsindustrin. Närheten till ovanstående vattendrag är belysta i markmiljöutredningarna.

Påtalat under samrådet: Vid anläggande av nya byggnader och vägar och ledningsschakter behöver hänsyn framför allt tas till bevarande av vattenkvaliteten inom vattenskyddsområdet. Denna hänsyn ska belysas i den kompletterande dagvattenutredningen. Huruvida länsstyrelsens tillstånd bedöms behövas, kopplat till risken för att åtgärder skulle kunna påverka naturområdet, behöver belysas inom ramen för kommande detaljplanearbete.

Luft

Luft i väst, luftvårdsförbundet för Västra Sverige, genomför regelbundna mätningar av luftkvalitén i alla kommuner i Västra Götalands län utanför Göteborgsregionen. Den senaste beskrivningen av luftkvaliteten för Hjos kommun 2020-06-30 visar att miljökvalitetsnormen för luft inte överskrids. *Påtalat under samrådet: Trafikmängderna inom planområdet är begränsade, men med en viss andel tung trafik till och från verksamheterna inom området. Eftersom tunga transporter generellt har större avgasutsläpp och orsakar mer slitagepartiklar än lätta fordon kan det finnas*



Karta från Resultatrapport för nya fabriken - Huvudstudie, Relement miljö väst 2021 som visar gamla fabrikens läge i förhållande till den nuvarande verksamheten.



Karta från Resultatrapport för nya fabriken - Huvudstudie, Relement miljö väst 2021 som visar provtagningspunkter inom Söder 7:2.

anledning att beakta luftkvaliteten i kommande detaljplanearbete. I vilken mån det behöver beaktas beror bland annat på antalet fordon och transporternas närhet till planerade bostäder och befintlig förskola. Omfattningen tung trafik bedöms inte öka och avståndet mellan väg och förskola är stort. Störst påverkan från den tunga trafiken bedöms vara i omedelbar anslutning till verksamhetsområdet från vilket transporterna utgår ifrån. På bostadsbebyggelse nära verksamhetsområdet eller vägområde skulle det kunna vara relevant att styra placeringen av friskluftsintag men som helhet bedöms planprogrammet inte utgöra någon risk för försämrad luftkvalitet.

Strandskydd

Hjoån omfattas inte av strandskydd.

FARLIGA ÄMNEN

Rubriken tillagd efter samrådet. Inom Söder 7:1 , verksatadsområdet Hjo mekaniska på den norra delen hanteras gasol. En riskanalys avssende gasolhantering nära ny bostadsbebyggelse behöver utföras inför planarbete i den norra delen.

MARKFÖRORENINGAR

Söder 7:2

Området har en historik av tidigare mindre jordbruksenhet. På senare år området använts till kommunala virkesupplag från uttag från närliggande naturområden. Dessa är fria från föroreningar. Området bedöms inte innehålla några markföroreningar, kompletterande markundersökningar bör utföras för att utesluta spridning.

Hjo mekaniska verkstad, Söder 7:1

Till planprogrammet biläggs Resultatrapport för nya fabriken - Huvudstudie (Relement miljö väst 2021). I rapporten konstateras efter omfattande provtagningsarbete att påträffade höga halter av klorerade lösningsmedel inte härrörde från markföroreningar utan från verksamhetsutövares kemikalieförråd.

Vid provtagningarna 2018 påträffades också en oljeskada väster om verkstaden där det tidigare stått en oljecistern ovan mark. Denna plats samt ytterligare provtagningar vid platsen för två stycken oljetankar utanför industrihallens kontorsdel undersöktes ytterligare.

Analyser utfördes för indikation på flyktiga kolväten samt tungmetaller. Vid provpunkt 11 och 16 påträffades alifater och aromater på nivåer över mindre känslig markanvändning respektive känslig markanvändning. I övriga punkter uppmättes inga halter över känslig markanvändning. I den södra delen visar analysresultaten för provpunkt 20 på halter av aromater över nivåer för mindre känslig markanvändning samt alifater och aromater över nivåer för känslig markanvändning. Provpunkt 17 visar på förhöjda halter av koppar respektive zink.

Även grundvatten analyserades för en verifiering av tidigare studier. Inga halter av klorerade lösningsmedel påträffades i grundvattnet.

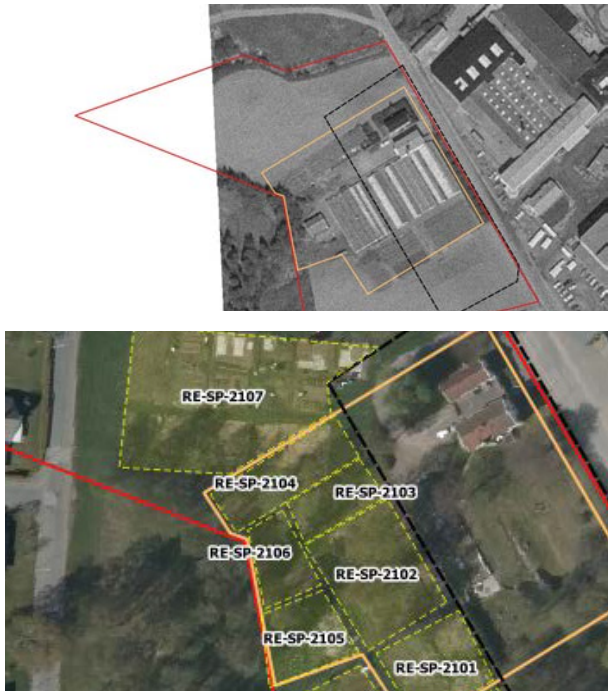
Även oljeföroreningarna undersöktes för att utvärdera spridning. Spår av alifater påträffades men långt under dricksvattenkriterier.

Övergripande åtgärdsmål är att industrifastigheten Söder 7:1 kan användas för mindre känslig markanvändning utan restriktioner på grund av markföroreningar. Till mindre känslig markanvändning räknas det mesta utom bostäder, skolor, förskolor, lekplatser, odling som i allmänhet betraktas som känslig markanvändning.

Påtalat under samrådet: De geotekniska förutsättningarna i de mer erosionsbenägna delarna närmast Hjoån behöver studeras ytterligare i detaljplaneskedet. I samband med detta bör även ytterligare jordprovsanalyser göras för att utesluta föroreningar i mark inom de områden som ej undersökts tidigare.



Karta från Riskvärdering Hjo mekaniska, Relement Miljö Väst 2022.



Kartor/flygfoton från Översiktligt miljöteknisk markundersökning av f.d. Berglinds handelsträdgård, Relement 2021.

Gamla fabriksområdet utanför området

Ett område om cirka 3000 m² nordväst om Villa Strömsdal som sammanfaller med det gamla fabriksområdet och är utfyllt med rivningsrester efter branden 1916 innehåller höga till mycket höga halter av flera tungmetaller och PAH. I Relement Västs utredning anges att storleksordningen 10 000 ton förorenade massor finns. Spridningen av lösta föroreningar via grundvatten är dock begränsad. Vid variation i vattenflöde finns risk för att föroreningar sprids genom erosion av de förorenade massorna. Villa Strömsdal är byggt innan branden, och grundvattenundersökningar visar på att det inte sker någon föroreningsspridning från föroreningskällan under normala fall. Kommunen bedömer därför att det inte finns risk för föroreningar inom bostadstomten.

Övergripande åtgärdsmål är att markföroreningarna vid Gamla fabriken inte ska påverka naturreservatet Hjoåns dalgång negativt.

I efterföljande rapporten Riskvärdering Hjo mekaniska (Relement Miljö Väst 2022) presenteras tre åtgärdsalternativ för att uppnå de övergripande åtgärdsmålen. Det mest kostnadsbesparande har också bedömts som det mest lämpliga: Att schaktsanera förorenad jord vid den nya fabriken och återställa åtgärdsområdena med rena massor samt att ett naturanpassat erosionsskydd installeras längs med Hjoån i anslutning till den gamla fabrikens föroreningsområde. Att den gamla fabriken ingår i riksintresseområde för naturvården m.m. innebär en omfattande tillståndsprocess. Interna diskussioner om prioriteringar i den framtida processen pågår.

Påtalat under samrådet: Vad gäller föroreningar inom Hjo Mekaniska verkstad, den äldre platsen (Id:163057), beskrivs i utförd utredning en mycket begränsad spridning av lösta föroreningar ske via grundvattnet. Detta utgör ingen betydande risk. Vid periodvis höga vattenflöden kan dock betydande spridning mot Hjoån ske, då genom erosion av förorenade fyllnadsmassor (ej som ämnen lösta i grundvattnet). Erosionsrisken lokalt är i riktning mot Hjoån det vill säga norrut från föroreningsområdet och inte mot det blivande bostadsområdet. Det bedöms inte troligt att en exploatering skulle påverka erosionsbenägenheten här, men i den geotekniska uutredningen som behöver utföras i detaljplaneskedet behöver frågan bevakas. Se karta tv från riskvärderingen.

Handelsträdgårdsområdet inom söder 3:43

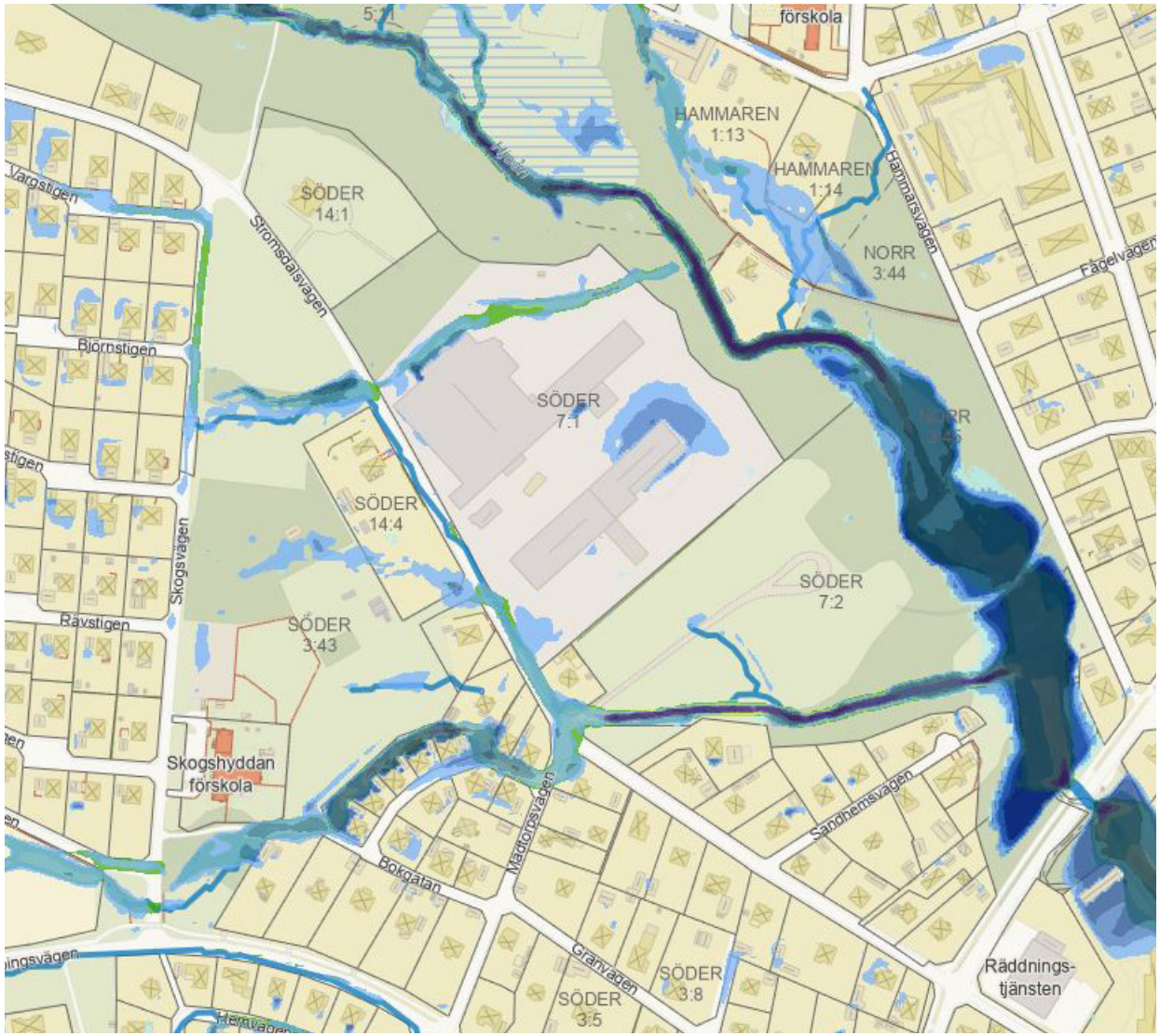
Markmiljöundersökningar har även utförts på del av det fd handelsträdgårdsområdet inom Söder 3:43. Resultatet visar på lätt förhöjda halter vissa metaller och bekämpningsmedel i ytlig mulljord där det tidigare fanns växthus (provtagningspunkt 02 och 05). Påvisade föroreningar innebär ingen oacceptabel risk vid nuvarande markanvändning som är odling.

Vid framtida markarbeten bör ytlig mulljord i denna del separeras från resterande massor. För bostadstomten Söder 14:4 har inga markundersökningar utförts. Man kan anta att föroreningsbilden ser ut på ett likartat sätt som tidigare beskrivits i det markområde där växthus stått tidigare. Jordprovtagning från djupare belägna marklager har inte utförts.

Trots att vissa riktvärden för känslig markanvändning överskrids anger utredaren att risk för människors hälsa och säkerhet är acceptabel vid odling. Med utredarens slutsats gör kommunen bedömningen att även annan känslig markanvändning som bostadsändamål kan bedömas som lämplig med det villkor att utredningens rekommendationer följs upp, så även inom Söder 14:4.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Som helhet ligger planområdet högt över Hjoån och en övergripande lutning leder ytvatten till befintliga diken och bäckar. I samband med upprättande av vattentjänstplan har kommunen låtit upprätta en skyfallskartering.



Kartutsnitt ovan från skyfallskartering Hjo stad (Ramböll 2023).



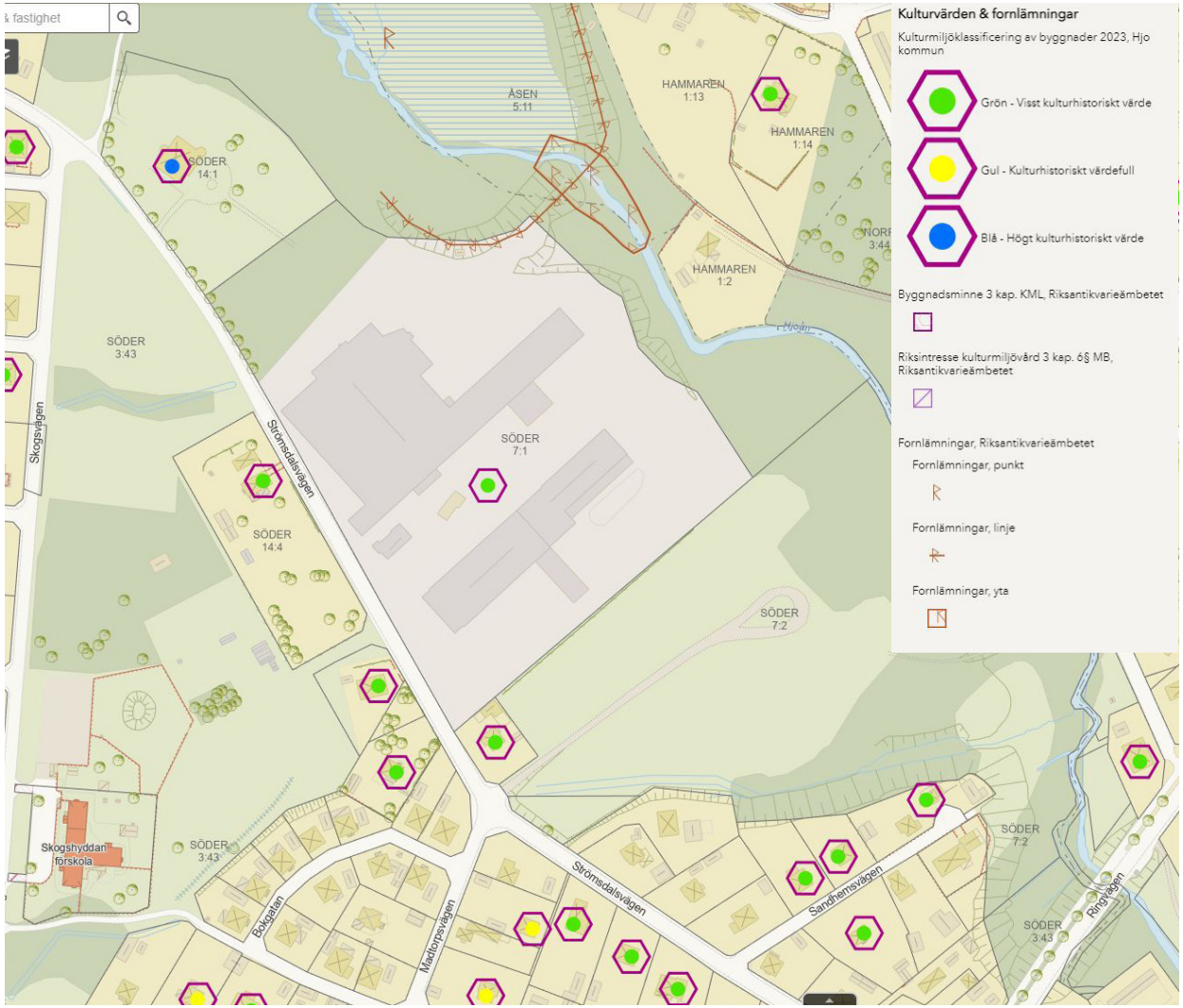
Kartutsnitt th, avrinningsområden som berör utvecklingsområdet. Huvudsakliga rinnvägar markerade med blå pilar (WSP 2024).

(Ramböll 2023). Utdrag från karteringen redovisas till vänster. Karteringen innehåller översvämningsområden, flödesstråk, risk för skada på byggnader och risk för skada på människoliv. Karteringen ger också en bra bild av framkomligheten vid en skyfallssituation, vilket behöver säkerställas i framtida detaljplaneprocesser. Räddningstjänstens framkomlighet och samhällsviktiga funktioner behöver belysas särskilt.

Som karteringen visar utgör den centrala delen av Strömsdalsvägen skyfallsstråk och kan svämmas över med upp till 30 cm vid den befintliga angöringsvägen mot Söder 7:2. Framkomligheten bedöms ändå som möjlig och kan förbättras med tillkommande avskärande diken, översvämningsytor m.m.

I samband med planarbetet för Skogshyddans förskola upprättades en dagvattenutredning (WSP 2024) som också omfattade stora delar av det aktuella planprogramsområdet. Utredningen belyste även instängda områden och risk för översvämning. Inom söder 7:1, industriområdet, är marken förhållandevis plan med en mindre lågpunkt vid en av byggnaderna. Enligt muntlig uppgift finns brunnar och ledningsnät för dagvatten i industriområdet. Funktionen på dessa har förbättrats efter tidigare översvämningsproblem. Dagvattensystemet skulle kunna förbättras ytterligare.

Påtalat under samrådet: Dagvatten- och skyfallsutredningen behöver uppdateras i detaljplaneskedet och förbättringar förelsås för den exploatering som blir aktuell.



Kartutsnitt från översiktsplanen över kulturmiljöer/kulturmiljöobjektsamt fornlämningar i Hjo stad.

FYSISK MILJÖ OCH KULTURVÄRDEN

Kulturmiljöer

Påtalat under samrådet: Hjoåns dalgång har vid sidan av höga naturvärden också mycket högt kulturhistoriskt värde. Resterna av damm, kraftverksanläggning och stenbro finns i planprogramområdets närhet. Genom reservatsområdet är såväl natur- som dessa kulturvärden skyddade. Som vattenanknutna kulturmiljöer har också i Hjoåns dalgång särskilt noterats (rapporten 2022-20 Inventering av vattenanknutna kulturmiljöer), Herrekvarns kraftverk, Stampens kvarn och Mullsjö regleringsdamm vid stämmorna, samtliga uppströms planprogramsområdet. De båda kvarnarna utgör delar av intakta och väl avgränsade helhetsmiljöer. Hjoåns dalgång utgör dessutom en nationellt särskilt värdefull vattenmiljö för kulturmiljövården »Guldkroksbygden«. Ett av det kommunala naturreservatets syften var att bevara kulturspår och industriminnen och hålla dessa tillgängliga. Inom reservatsområdet är det förbjudet att skada eller förändra kulturspår och industriminnen. Skötseln av kulturvärden beskrivs i skötselplanen: för att inte skada kulturminnen avverkas och slås inväxande sly och träd regelbundet. Det nu aktuella planprogramsområdet har en gång ingått i den del av Hjoåns omgivande jordbrukslandskap som under 1900-talets andra hälft inlemmats i Hjo stads tätort. Kommunen bedömer att de höga kulturvärdena också är kopplade till naturreservatets område, även om också industrihistoriska kulturvärden är starkt knutna till Hjo mekaniska verkstad. De påtalade värdena bedöms inte skadas av tillkommande föreslagen bebyggelse som i sin helhet föreslås utanför reservatsområdet.

Flera av byggnaderna i industriområdet är välbevarade och har vid sidan av sina kulturhistoriska värden även stora arkitektoniska kvaliteter. I dokumentet Kulturmiljöer i Hjo stad 2018-01-17, observeras flera byggnader i området.



Hjo mekaniska verkstads äldsta del på platsen cirka 1916-1917.



Hjo mekaniska verkstads kontorsbyggnad med artikulerad entre. Till höger portvaktsstugan från 1964.

Hjo Mekaniska verkstads anläggning (Söder 7:1) visar på industrins utveckling i Hjo under hela 1900-talet. I anläggningen finns även välbehållna och restaurerade interiörer.

Kompletterat efter samrådet: I västarvets dokumantation Kulturmiljöer Hjo stad motiveras det kulturhistoriska värdet. »Kulturmiljö av mycket stort värde, främst som ett uttryck för Hjo Mekaniska Verkstads betydelse för industrins utveckling i Hjo under 1900-talet, men även sett till de äldre lämningar som finns vid Hjoån. Industribyggnadernas utformning är mycket karaktäristisk för industrialismens tidevarv och representerar en stor del av 1900-talet, med olika typer av arkitektoniska uttryck, och utgör på så vis en provkarta över 1900-talets utveckling på området. Den uttrycksfulla tegelarkitekturen från 1900-talets början kontrasteras av en gestaltning med tydliga årsringar. Sammanhållande karaktärsdrag är bl.a. industribyggnadernas långsträckta byggnadskroppar, fasader i rött tegel, slätputs och korrugerad plåt, flacka sadeltak och sågtandstak samt fönstrens utformning. Av stort värde är att byggnadernas fasader bevaras, liksom den cirkelformade, välbevarade entrébyggnadens utformning. Det är även viktigt att typiska industriattribut som den höga tegelskorstenen bibehålls. Hjo Mekaniska Verkstads industribebyggelse utgör kärnan i kulturmiljön, där helheten är mycket väl sammanhållen, men de olika lämningar som finns i Hjoåns dalgång tillför viktiga perspektiv på stadens utveckling vilket är viktigt att beakta. Sammanhangen med naturreservatet och den befintliga vandringsleden i den natursköna åravinen förhöjer upplevelsen av kulturmiljön avsevärt. Mot den bakgrunden samspelar stadshistoriska, byggnadshistoriska, agrarhistoriska och industrihistoriska värden med upplevelsevärden som tillsammans ger kulturmiljön mycket stort kulturhistoriskt värde.«

Förutom verkstadsområdet pekas ytterligare bebyggelse i området och dess närmiljö ut som kulturhistoriskt värdefulla byggnadsobjekt.

FOTO: VÄSTARVET



Villa Strömsdal, Söder 14:1



Verkstadshall, Hjo mekaniska, som fick sitt nuvarande utseende efter ritningar daterade 1962.

Villa Strömsdal - Söder 14:1 - från 1902-05, uppfördes »som representativ villa av ägarna till Hjo Mekaniska Verkstad. Som arkitekt till villan anges fabrikören Smedberg. Fasaderna är slätputsade och vitmålade och taken täcks huvudsakligen av glaserade svarta takpannor. En veranda och balkong med stolpar, räcken mm av gjutjärnär av särskilt intresse.« (Västarvet 2018)



Söder 14:3, utmed Strömsdalsvägen



Söder 3:10, utmed Strömsdalsvägen

FOTO: VÄSTARVET



Söder 14:4 före detta Berglinds handelsträdgård.



Söder 7:8 utmed Strömsdalsvägen

Utmed Strömsdalsvägen finns flera enbostadshus som har en historisk koppling till verksamheterna på platsen men även andra med särpräglad utformning som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde.



FOTO: VÄSTARVET

Villabebyggelse väster om Skogsvägen.

Även villabebyggelsen väster om Skogsvägen bedöms som en mycket väl sammanhållen helhet och ett exempel på småhusbebyggelse i miljonprogrammets slutskede. (Västarvet 2018)

Övriga kulturhistoriska lämningar

Som redan nämnts utgör resterna av damm och kraftverksanläggning övrig kulturhistorisk lämning. Även de synligt kvarvarande resterna av en stenbro. Dessa ligger utanför planprogramsområdet.



Skyddsvärda ekar nom naturreservatet.

Avvägningar

ALMÄNNA INTRESSEN

Några av de ställningstaganden som förelsås i kommunens nya översiktsplan utgör utgångspunkter för de avvägningar som behöver göras inför framtida detaljplanearbete:

- Hjo kommun ska ha beredskap i form av färdiga detaljplaner för bostäder.
- Vid förtätning i Hjo stad ska park- natur- och grönområden med stora kvaliteter för biologisk mångfald lek och rekreation samt kulturvärden beaktas.
- Ny bebyggelse ska planeras så att möjligheten att försörja områdena med kollektivtrafik stärks.
- Ny bebyggelse, tillägg och förändringar ska ta hänsyn till och samspela med de kulturvärden och kvaliteter som finns i den befintliga bebyggelsen och till byggnadernas karaktärsdrag.

Inom planprogramsområdet kan nya bostäder tillskapas utan stora infrastrukturinvesteringar. Fler människor i samma område skapar tryggare miljöer. Det centrala läget med stadens service och kommunikationer inom gångavstånd stärker förutsättningarna för hållbara resmönster. Det tilltagande värnandet av jordbruksmark innebär också fördelar med stadsnära lägen för bostadsutbyggnad.

Vattenkvaliteten inom Natura 2000-området ska värnas. Vid anläggande av nya byggnader och vägar och ledningsschakter behöver hänsyn framför allt tas till bevarande av vattenkvaliteten inom Natura 2000-området. Denna hänsyn ska belysas i den kompletterande dagvattenutredningen. Huruvida länsstyrelsens tillstånd bedöms behövas, kopplat till risken för att åtgärder skulle kunna påverka naturområdet, behöver fördjupas inom ramen för kommande detaljplanearbete.



Befintlig väg mot Hammardal.



Verkstadsbyggnad på Hjo mekaniska verkstad



Del av före detta Berglinds handelsträdgård.

Utpekade naturvärden, övrig grönstruktur inkluderat odlingsmöjligheter nära bostad utgör alla kvalitativa värden och är en bas för ett motståndskraftigt samhälle ur flera aspekter. Med en god utformning bidrar även dessa till platser för rekreation, upplevelser och möten som stärker individens samhälleliga förankring samtidigt med utvecklandet av den biologiska mångfalden.

Skötsel av naturområden behöver kunna ske även i framtiden. Hammardals funktion som mellanlager för avverkat timmer m.m. behöver ersättas på annan plats då det inte går att förena med bostadsinnehållet. Förslag på ersättningsplats är vid Ekestugans verksamhetsområde eller inom industritomter så nära kommunens avfallsanläggning och Hjo energis värmeverk som möjligt.

Befintlig situation innebär viss bullerstörning från tung trafik som trafikerar nuvarande industriområdet även om trafikmängden inte är särskild hög. Transportbehovet kommer under överskådlig tid att kvarstå även om industriområdet omvandlas till verksamhetsområde som på sikt genererar mindre omgivningspåverkan.

Då trafikmängden och störningarna ändå är begränsade och på så sätt hanterbara bedömer kommunen att nuvarande verksamheter inte är av renodlad industriell karaktär eller har den omgivningspåverkan som förutsätts med industriändamålet.

Då det är angeläget att området inte expanderar till en användning med industriell karaktär föreslås att området planeras för användningsändamålet verksamheter (Z) i stället för industri (J) i samband med att närområdet planeras för bostäder. En sådan förändring påverkar inte områdets nuvarande innehåll men innebär restriktioner för en framtida expansion av industriinnehållet på platsen vid framtida bygglovsprövning.

För exploatering av Söder 7:2 bedöms ingen sanering krävas för att säkerställa människors hälsa och säkerhet, detta då föroreningsbilden inom Söder 7:1 är avgränsad. Ur allmän synpunkt är det ändå av stor vikt att åtgärdsförslagen i utförd markmiljöutredning följs upp. Särskilt om markarbeten planeras i närheten av föroreningarna inom Söder 7:1. *I samband med geotekniska undersökningar avses även ytterligare jordprovsanaluyser utföras inom fastigheten.*

Markföroreningar är kartlagda inom koloniområdet. Dessa är inte lokaliserade till de områden som föreslås för bostadsändamål. Marken inom den del av fd Bergild trädgård som ingår i Söder 14:4 som föreslås för utökat bostadsinnehåll är inte undersökt. Lämpligheten behöver säkerställas i samband med ett framtida planarbete.

Kulturmiljön är av stort allmänt intresse. Vid planläggning bör utpekade kulturmiljövärden säkerställas för framtiden.



Planprogramsområdet med markering av befintliga småhustomter som skulle behöva regleras för bostadsändamål.

Att verkstadsbyggnaderna kan användas är grundläggande både ur hushållningssynpunkt och för fortsatt bevarande varför även ekonomisk hållbarhet och fastighetsägarnas möjlighet till långsiktiga affärsverksamhet inom Söder 7:1 är av stor betydelse. Det är också angeläget att förhålla sig till omgivningens skala där mötet mellan verkstadsbyggnadernas relativa storskalighet och omgivande bostadsbebyggelses småskalighet är påtaglig.

ENSKILDA INTRESSEN

För befintliga enskilda småhusägare finns ett intresse av att de bostadsfastigheter som ingår i mark reglerat för industriändamål eller är belägna utanför planlagt område, får en markanvändning som överensstämmer med det faktiska innehållet, det vill säga bostadsändamål. Detta omfattar Söder 7:8, Söder 7:9, Söder 14:1, 14:3 och Söder 14:4. Det kan också finnas intresse av exempelvis avstyckningar. Att privata bostadstomter planläggs underlättar för enskilda vid framtida bygglovsprövning.

Befintliga fastighetsägare till industrifastigheten har intresse av att kunna bibehålla sina hyresgäster som är verksamhetsutövare samt att kunna fortsätta sin egen verksamhet av lagerhantering och markentreprenad. Samtidigt kan en långsiktigt omvandling ske där transportintensiva verksamheter flyttas till mer logistiskt fördelaktigt läge i exempelvis Norra industriområdet öppna upp för ett bostadsinnehåll även inom den nuvarande industrifastigheten. Detta bedöms dock inte aktuellt i närtid.



Planprogramsområdet med markering av områden föreslagna att regleras för bostadsändamål.

AVVÄGNINGAR OCH PLANERINGSPRINCIPER

Bostäder

Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling fram till 2030 redovisas i Hjo kommuns bostadsförsörjningsprogram:

- Hjo kommun ska uppmuntra utveckling och byggande av bostäder som möjliggör att kommunen växer med 50 personer/år men med en beredskap för 100 personer/år.
- Hjo kommun ska sträva efter en god variation av boendeformer avseende storlek och upplåtelseform.
- Hjo kommun ska möjliggöra byggnation och utveckling av anpassade bostäder med närhet till service och kommunikationer.

Områdets förutsättningar för ett varierat bostadsutbud är angeläget att ta till vara. I området finns möjlighet att uppfylla en inte oansenlig del av bostadsbehovet. Med de i förslaget som mest 70 tillkommande bostäderna, bostäder för omkring 150 personer, kan området teoretiskt tillgodose en stor del av de kommane årens bostadsbehov.

Grönområden och naturreservatet Hjoåns dalgång

Grönytor ska hålla hög kvalitet, och inbjuda till vistelse av olika slag. För detta krävs stråk, siktlinjer och rumsligheter. Stråktänkande befrämjar även den biologiska mångfalden. Även om det finns intressekonflikter mellan byggd miljö och grönytor verkar byggnadsvolymer rumskapande och kan »ladda« en grön yta med värde som vistelseyta och för utblickar. Gröna stråk är också värdefulla som visuella och rumsliga skydd mot störande faktorer samt kan användas för att leda och fördröja dagvatten. Byggnader kan å andra sidan också skärma av gatutrafik för en bättre miljö på kvarterets insida, samt beroende på väderstreck skapa gynnsamt odlingsklimat. Skyddsvärda



Planprogramsområdet med markering av områden föreslgna att regleras för natur samt för kolonilotter.

träd bör bevaras. Landskapsrummet är viktigt för platsens identitet. För att kunna avläsa landskapsrummet är det viktigt att ny bebyggelse ansluter befintliga marknivåer.

Naturreservatets gränsområde som sammanfaller med Natura 2000-området utgörs av brant sluttande mark. För att kunna sköta naturreservatet efterfrågas en bestämd »betjäningsyta« där marken planar ut utanför ovanför slänterna där det finns möjlighet för framkörning av skötselfordon. Denna betjäningsyta bör vara planlagd som allmän platsmark.

Påtalat under samrådet:

- *Förändrad markanvändning får inte hindra tillgängligheten till naturreservatet.*
- *Då Hjoåns dalgång är ett kommunalt naturreservat prövas eventuella dispenser av Hjo kommun.*

Riksintresse för naturvården

Riksintressets värden är knutna till naturreservatet. Riksintresseområdets geografiska yta i den digitala kartan är dock större och inbegriper stora delar av befintligt industriområde, bostadsbebyggelse samt den fd gårdsbebyggelsen i Hammardal. För att slippa onödiga tillståndsprövningar jämtemot riksintresset skulle kommunen föredra att områdesgränsen justerades till att sammanfalla med naturreservatets. Detta är påtalat i den nya översiktsplanen. *Förtydligande efter samråd: Riksintressets naturvärden bedöms inte påverkas av den förelsagna bebyggelsen.*

Odling

Markanvändningen bör möjliggöra för stadsodling för fler och det är en fördel om det kan integreras i ny bebyggelse med exempelvis växthus och odlingsbara takterrasser.



Befintliga odlingslotter bör vara kvar i så hög utsträckning som möjligt även om viss anpassning kan ske. Antalet odlingslotter föreslås utökas, dels genom delning och dels genom att ytterligare mark frigörs för ändamålet. Den mark som kan tillkomma är den som ska saneras från parkslide, samt den som är belägen inom en äldre husgrund. Odlingsmöjligheter kan också tillskapas temporärt i avvaktan på nybyggnation. Detta kan exempelvis utformas med odlingslådor eller bäddar på grusplanen där förskolans tillbyggnad planeras eller öster om förskolegården inom området Almen. *Påtalat under samrådet: Vid utveckling av bostadsändamålet i odlingslotternas närmiljö är det önskvärt med tydlig avgränsning av odlingslottsområdet.*

Minskad ängsmark

Vid en framtida exploatering bedöms den anlagda ängsmarken i norr mestadels utgå. Slåtteräng sköts lämpligen i större ytor varför ett mindre kvarvarande område inte bedöms kunna skötas på samma sätt. Det hindrar dock inte att ett tillkommande bostadskvarters inre får ett stort inslag av vilda växter med fokus på rik biologisk mångfald.

Påtalat under samrådet: lanspråktagande av ängsmark utgör en påverkan av naturvärdena. Då delar av ängsmarken ändå bibehålls samt kan återanvändas inom fredade grönområden i närmiljön samt att ängsmarken inte innehåller fridlysta arter bedömmer kommunen att denna påverkan är acceptabel. Att hitta nya så kallade omställningsytor för ny ängsmark avses ske i samråd med kommunens parkavdelning och bör klargöras inför beslut om framtida detaljplaneuppdrag. Förslag på dessa ytor till vänster.

Verkstadsområdets användningsändamål

Verkstadsområdet för Hjo mekaniska beskrivs som ett omvandlingsområde i kommunens nya översiktsplan. Huruvida det befintliga byggnadsbeståndet är lämpligt



Planprogramsområdet med markering av verksamhetsområdet (Hjo mekaniska)

att byggas om till bostäder är svårbedömt, det har inbördes relativt olika karaktär. Vissa projekt kan bli kostsamma även om tak, väggar, golv och spännande rumsliga möjligheter finns. Det är som tidigare beskrivits angeläget att ändra användningsändamålet för Söder 7:1 från J (industri) till Z (verksamheter) för att inte störningspåverkan på omgivningen ska öka. Om en förändring ska ske inom industriområdet måste detta ske i samverkan med fastighetsägaren. Vid bibehållande av transportgenererande verksamheter enligt befintlig situation, kan finnas behov av att åstadkomma avskärmning i fastighetsgränsen mellan Söder 7:1 och Söder 7:2. Detta kan utgöras av mur, plank eller komplementbyggnader som garage som både dämpar ljud och visuella störningar som strålkastarljus. Bullerutredning av verksamheten kan behöva utföras i samband med detaljplanering.

Grupper av gatuträd mot Strömsdalsgatan skulle vara välgörande för verksamhetsområdets entrémiljöer.

Service

Ett utökat bostadsinnehåll skapar förutsättningar för viss utökad kommunal service vilket delvis kan tillgodoses med den outnyttjade byggrätten för Skogshyddans förskola. Även Estrid Erikssonskolan har en outnyttjad byggrätt.

Kommersiell service skulle kunna placeras inom det befintliga verkstadsområdet vid en omvandlingsprocess. Detta skulle kunna utgöras av närbutik, restaurang, enklare typ av hälsovård förutom sådan handel som är knuten till småverkstäder och ateljéer. Detta bör vägas in vid framtida detaljplanering och ett framtida användningsändamål bör inte hindra sådan utveckling.



Planprogramsområdet med markerade gång- och cykelvägar, gc, med streckade linjer samt föreslagna iordningställda stigar genom naturmark med prickade linjer.

Vatten och avlopp

Rubrik tillagd efter synpunkter i samrådet.

De beskrivna tillkommande bostäderna avses liksom omkringliggande befintlig bebyggelse inlemmas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp och anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det kommunala vatten- respektive reningsverk har i nuläget stor överkapacitet, även i förhållande till miljötillstånd och därmed goda möjligheter att ansluta tillkommande bostäder.

Trafik

Tillkommande exploatering innebär en viss trafikökning. Det är angeläget med en utbyggnad av trygga gång- och cykeltrafikstråk längs Strömsdalsvägen och Skogsvägen. Se bild till vänster. Även trygg passage där Strömsdalsvägen korsar Ringvägen bör prioriteras. För att förbättra tillgängligheten till naturreservatet bör ytterligare trygga passager/hastighetssäkrande åtgärder utföras där förslagets gångstråk mynnar i Strömsdalsvägen.

Påtalat under samråd: En trafikutredning initialt i detaljplaneskedet bör belysa ytterligare vad vägnätet tål i fråga om tillkommande mängd bostäder. Även Madtorpsvägens roll i det lokala vägnätet bör belysas.

Övriga stråk och målpunkter

Om området ska kunna utvecklas och synliggöras som nav i stadens västra stadsdel behöver stråken mellan närområdets andra målpunkter stärkas. Dessa utgörs även av mentala funktionsstråk som kan utvecklas:

- Barn- och fritidsstråk mellan befintliga och nytillkomna bostäder, Estrid Ericssonskolan, Skogshyddans förskola, Hammarnskolan, Guldkroksskolan, Guldkroksområdets aktivitetspark samt platser för utomhuslek- och rekreation i närmiljön.



Inspirationsbild Wagnergatan



Inspirationsbild innergård Wagnergatan



Inspirationsbild Baggstedtska gården



Inspirationsbild lusthus

- Utbudsstråk mellan Hjo stadskärna, Stampens kvarn och Grebbans nöjesrestaurang passerande området som motsvaras av Hjoån samt Strömsdalsvägen med anhalt verkstadsområdet.
- Kunskaps- och kompetensstråk inom kulturella näringar mellan Folkhögskolan, verkstadsområdet och kulturkvarteren i Hjo stad.

Gestaltning

Måttfullhet vad gäller skala, långsiktighet vad gäller materialval och lekfullhet vad gäller byggnadstradition och visuella intryck karaktäriserar Hjo stads byggnadskultur.

Inspiration till området hämtas i de tillägg till stadskärnans traditionella trähusbebyggelse som uppförts på senare tid. Till exempel på Baggstedtska gården utmed Regeringsgatan och de små flerfamiljshusen grupperade utmed Wagnergatan. Här finns också exempel på fantasifulla tillägg till boendemiljön i form av lusthuspaviljonger och gemensamma/semiprivata vistelsezoner.

Det finns, särskilt för tillkommande småhus i form av grupphusområde och egna hem, möjlighet att utforma en modern och kreativ stadsdel med stort inslag av stadens träbyggnadstradition.

I nästa kapitel presenteras planprogramsförslaget till markanvändning samt ett par olika bebyggelsekoncept:

- Alternativ A - en kombination av egna hem, radhus och små flerbostadshus. Detta utgör ett modifierat alternativ av förslaget som presenterades i samrådet. Flerbostadshusen mot Skogsvägen som föreslogs i samrådet har tagits bort.
- Alternativ B - enbart radhus, med lite olika varianter.
- Alternativ C - enbart småhus.

Samtliga alternativ utgör småskaliga tillägg där inga byggnader föreslås högre än två våningar.



Markanvändningskarta

Förslag

PLANPROGRAMSFÖRSLAG

Förslag till nya användningsändamål vid framtida planläggning. Områdena är ungefärliga:

Natur
Allmän platsmark för natur

L_1
Odling, kolonilotter

B
Bostäder (Gula områden är nya. Streckade är befintliga som bör planläggas för ändamålet)

ZC (HK+ev B)
Omvandlingsområde där industriändamålet i framtiden förändras till verksamhetsområde med centrumfunktioner inkluderat kontor, handel och eventuellt bostadsändamål. Detta behöver i så fall ske i samverkan med fastighetsägare och verksamhetsutövare.

E
Teknisk anläggning, transformatorstation.



Markanvändningskarta

Markanvändningskarta redovisat utan flygfoto
Förslag till nya användningsändamål vid framtida planläggning. Områdena är ungefärliga:

Natur
Allmän platsmark för natur

L_1
Odling, kolonilotter

B
Bostäder (Gula områden är nya. Streckade är befintliga som bör planläggas för ändamålet)

ZC (HK+ev B)
Omvandlingsområde där industriändamålet i framtiden förändras till verksamhetsområde med centrumfunktioner inkluderat kontor, handel och eventuellt bostadsändamål. Detta behöver i så fall ske i samverkan med fastighetsägare och verksamhetsutövare.

E
Teknisk anläggning, transformatorstation.



ÖVERSIKTLIGA ILLUSTRATIONSPLANER

Alternativ A, justerat samrådsförslag



Alternativ B **Enbart radhusbebyggelse + tiny houses**

5 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 [m]



Alternativ C Enbart småhus + tiny houses

5 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 [m]



KVARTERET ALMEN

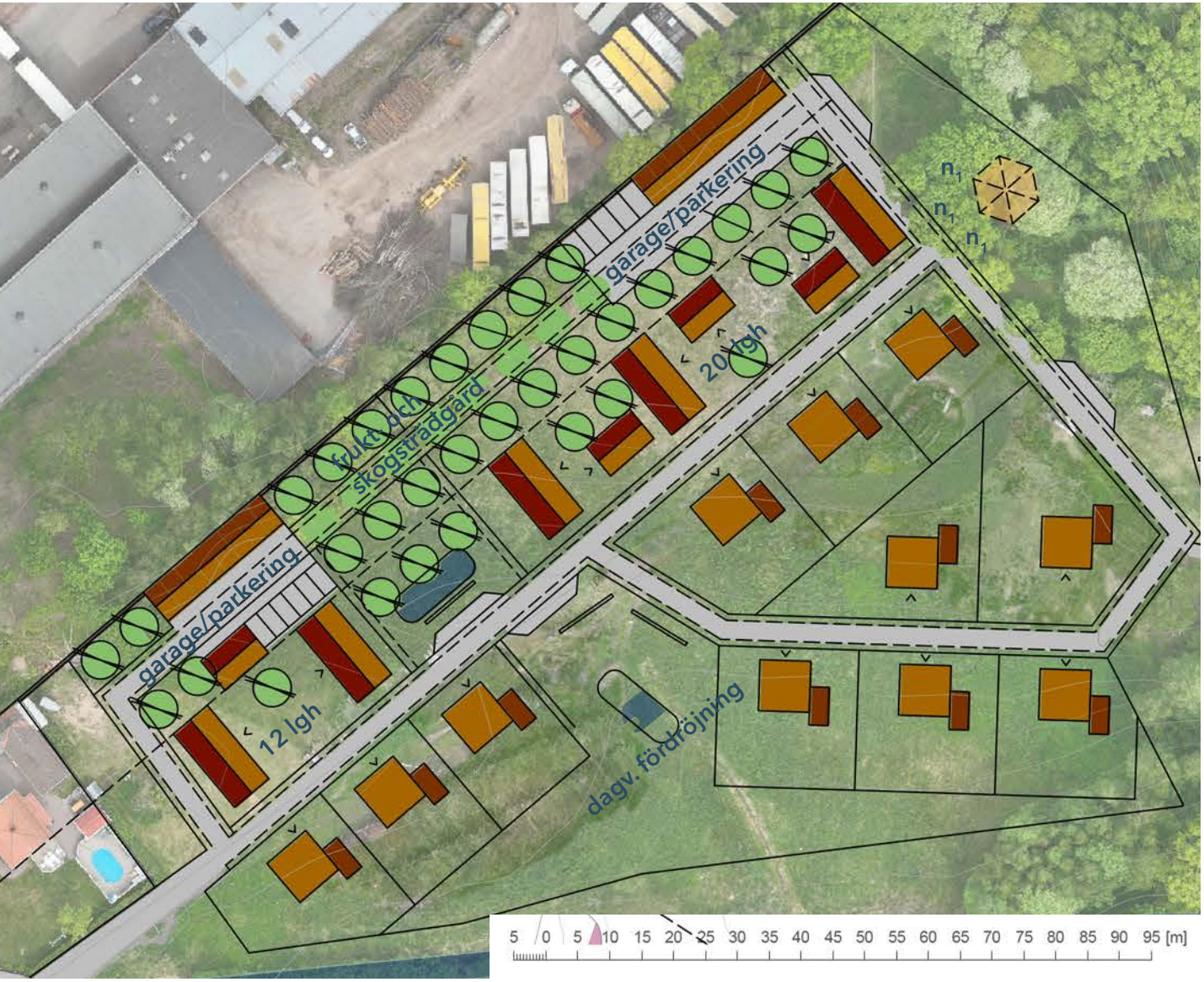
Inom området som avsågs för ett LSS-boende som inte genomfördes på platsen finns idag en outnyttjad markreserv för bostadsbyggnad. I den gällande detaljplanen har ingen byggnadshöjd angetts, men med hänsyn till omgivande bebyggelse och markförhållandena är det lämpligt att hålla ned såväl byggnadshöjd som exploateringsgrad.

Planprogramsförslaget vill här speciellt ta fasta på möjligheterna för kommunen att testa efterfrågan på arrendetomter för självbyggeri för småhushåll, i bygg-gemenskapsform, vilket utgör en växande bostadstrend inom det som kallas tiny-house rörelsen. Tiny-housebostaden uppförs som en mindre friliggande villa, i vissa fall flyttbar, och är sällan större än 60-75 m2 och även tomterna är små. Som komplement till den mindre bostadsytan uppförs oftast initialt ett gemensamhetshus som blir en viktig resurs och mötesplats under bygg-gemenskapens uppbyggnad. Återbruk och trädgårdsodling är ett påtagligt inslag i områdets utformning som kan liknas vid pittoreska koloniträdgårdsområden som i fotografiet nedan. En samverkan med verksamhetsområdet för Hjo mekaniska för nyttjande av produktionsytor skulle kunna vara lämpligt.

I förslaget är 7 tiny house-byggnader illustrerade vid sidan av ett gemensamhetshus. Gemensamhetshuset skulle också kunna vara en resurs för en framtida odlingslottsförening. E=transformatorstation



Exempel på önskvärd byggnadstyp för Tiny house.



HAMMARDAL

Alternativ A

11 egna hem + cirka 32 lägenheter

Längs den ursprungliga infartsvägen placeras tvåvåniga flerbostadshus på den nordvästra sidan och småhus med egna tomter på den sydöstra. Bebyggelsen är relativt tät och tomterna små, enbart runt 500 m^2. Några av dem utförs som souterränghus där så är lämpligt. Det är viktigt för områdets karaktär att befintliga marknivåer bibehålls i så stor utsträckning som möjligt. Söder 14:3 kan medges utvidgning mot det nya området. Mot verksamhetsområdet placeras flerbostadshusens parkeringsytor samt en sammanhållen vegetationsstruktur som återknyter till områdets historia med en större fruktträdgård med nya fruktträd eller som en skogsträdgård. Med ett miljöskapande sådant grönområde kan frukt och nötter för hushållsbruk och för kommunala verksamheter bli en resurs. Drift och skötsel av sådant område kan ske i samverkan mellan boende och kommunen. En väg genom skogsträdgården förbinder parkeringsytorna och medger rundkörning. Beteckningen n_1 symboliserar här bevarandevärda träd. Områdets låglänta del blir utgör en naturlig sänka lämplig för fördröjning av dagvatten samt som skyfallsstråk vid kraftiga regn innan ytvatten leds mot Hjoån via bäcken i söder. Lusthus som ett utflyktsmål för allmänheten kan efter gallring anordnas inom naturmarken strax utanför naturreservatet.



Fotomontage volymstudie.



Alternativ B

Cirka 30 radhusbostäder

Radhusmiljön utformas som en bruksgata med fördel en-våningshus med förhöjt väggliv och inredd vindsvåning för att hålla ihop miljön och skalan. Mellan bostaden och gata föreslål en smal förträdgård. På detta sett placeras fasader nära gata och bildar ett tydligt gaturum. Detta »grepp« innebär att mer yta fredas på den privata trädgårdssidan. Det är viktigt för områdets karaktär att befintliga marknivåer bibehålls i så stor utsträckning som möjligt. Det innebär att radhusen får »trappa« längs gatan.

Upplåtelseformen kan anpassas enligt efterfrågan, som hyreslägenheter, bostadsrätter eller egna separata fastigheter.

Garage placeras med avskärmande funktion mot Hjo mekaniska, Söder 7:1. Om bostäderna utgör egna fastigheter behöver en gemensamhetsanläggning bildas för garage- och parkeringsområdet och vägområdet som försörjer detta. Radhuslängorna på den nordvästra sidan om infartsvägen har dock egna garage.

Även i detta förslag kan miljöerna kring Regeringsgatan som Baggstedtska gården och Stadsgården tjäna som inspiration.

Söder 14:3 kan medges utvidgning mot det nya området.

Beteckningen n_1 symboliserar bevarandevärda träd.



Alternativ C

7 småhus

Längs den ursprungliga infartsvägen placeras en- eller tvåvåniga småhus orienterade för att ge stadga åt gatu- och parkrum. För en sammanhållen gestaltning är det önskvärt att området utförs som en grupphusbebyggelse.

Tomtstorlekarna är omkring 1000 m2. Det är viktigt för områdets karaktär att befintliga marknivåer bibehålls i så stor utsträckning som möjligt.

Mot verksamhetsområdet placeras komplementbyggnader i form av garage- och förrådslängor som ett störningsskydd.

Områdets låglänta del utgör en naturlig sänka lämplig för fördröjning av dagvatten samt som skyfallsstråk vid kraftiga regn innan ytvatten leds mot Hjoån via bäcken i söder.

Lusthus som ett utflyktsmål för allmänheten kan anordnas inom naturmarken strax utanför naturreservatet.

Söder 14:3 kan medges utvidgning mot det nya området.

Beteckningen n_1 symboliserar här bevarandevärda träd.



KOLONILOTTSOMRÅDET

Alternativ A och B, norr om befintligt dike

Skogsvägen och Strömsdalsvägen blir bostadsgator. Strömsdalsvägen får en bredd som medger gång- och cykelväg på östra sidan. Trafikflödet på de båda gatorna är relativt begränsat. För att ge stadga åt gaturummen och freda grönytorna i kvarterets mitt förläggs nya byggnader parallellt med kvarterets gränser.

Utmed båda gatorna föreslås stadsradhus. Inom det norra markområdet som ägs av kommunen ryms 15 radhusbostäder. Byggnaderna mot Strömsdalsvägen föreslås angöras från gata och parkeringsgarage inordnas i själva radhusenheten. Strömsdalsvägen kompletteras med hastighetsdämpande åtgärder. Radhuset mot skogsvägen har en separerad parkeringsyta som angörs från korsningsläget Skogsvägen/Mårdstigen.

Inom den privatägda fastigheten Söder 14:4, fd Berglinds trädgård, ryms ytterligare minst fem radhusbostäder med liknande utformning om intresse finns för förtätning. *Se den övergripande illustrationsplanen samt utsnitt sida 47.*

I kvarterets norra spets föreslås en mindre platsbildning med plantering, nordvästvänd för kvällssol. Platsen utgör en anhalt efter Knivsmedsbackens stigning från Hjoån. Även i anslutning till verksamhetsområdet finns potential för attraktiva platsbildningar i anslutning till entréer m.m. *Se den övergripande illustrationsplanen samt utsnitt på sida 47.* Grupper av gatuträd föreslås vid dessa platser. Tillsammans kan platsbildningarna och hastighetssänkande åtgärder stärka Strömsdalsvägen som stråk mellan stadskärnan och Stampens kvarn.

Bebyggelsen har inte ingått i tidigare dagvattenutredning. Avrinning kommer här att ske mot det större diket i söder och fördröjning kan anordnas i anslutning till denna. Även Strömsdalsvägens profil kan behöva ses över då angöring sker över nuvarande vägdiken.



Alternativ C , norr om befintligt dike

Strömsdalsvägen blir bostadsgata. Strömsdalsvägen får en bredd som medger gång- och cykelväg på östra sidan. Trafikflödet är relativt begränsat. Tomterna är långsmala och lämpar sig för gavelställda byggnader med huvudbyggnaden inom Berglinds handelsträdgård som inspiration. Inom delområdet ryms fem stycken småhus.

Inom den privatägda fastigheten Söder 14:4, fd Berglinds trädgård, ryms ytterligare tre småhus med liknande utformning om intresse finns för förtätning. *Se den övergripande illustrationsplanen för alternativ C.*

Precis som i alternativ A och B föreslås i kvarterets norra spets föreslås en mindre platsbildning med plantering, nordvästvänd för kvällssol. Platsen utgör en anhalt efter Knivsmedsbackens stigning från Hjoån. Även i anslutning till verksamhetsområdet finns potential för attraktiva platsbildningar i anslutning till entréer m.m. *Se den övergripande illustrationsplanen samt utsnitt på sida 47.* Grupper av gatuträd föreslås vid dessa platser. Tillsammans kan platsbildningarna och hastighetssänkande åtgärder stärka Strömsdalsvägen som stråk mellan stadskärnan och Stampens kvarn.

Bebyggelsen har inte ingått i tidigare dagvattenutredning. Avrinning kommer här att ske mot det större diket isöder och fördröjning kan anordnas i anslutning till denna. Även Strömsdalsvägens profil kan behöva ses över då angöring sker över nuvarande vägdiken.

Kolonilotterna

Området med kolonilotterna lämnas helt oförändrat. Parkering samt ny förrådsbyggnad kan anordnas med angöring från Strömsdalsvägen. *Se de övergripande illustrationsplanerna.*



Utsnitt Berglinds trädgård (Söder 14:4) m.m.
Alternativ A/B radhus.



Utsnitt Berglinds trädgård (Söder 14:4) m.m.
Alternativ C småhus.



Genomförande

ETAPPER

Almen

Område redan planlagd för bostadsinnehåll, genomförande kan ske efter intresse. För att gå vidare med Tinyhouse byggnader i form av självbyggeri eller byggemenskap (kollektivt samarbete i byggskedet) behövs intresse från förening eller gräsrotsrörelse i någon form. Alternativ till privat markägande bör i så fall undersökas, som exempelvis tomträtt eller arrende för att begränsa exploateringskostnader. Detta gäller även frågan om möjlig gemensam anslutning till vatten- och avloppsnätet.

Hammardal

Bör kunna planeras för bostädsändamål i kombination med natur. Kan medge mellan 7 och cirka 40 bostäder beroende på utformning. Trafikbelastningen på Strömsdalsvägen behöver belysas ytterligare för att kunna bedöma hur många bostäder som är lämpligt. Söder 14:4, i privat ägo, närmast Strömsdalsvägen bör ingå i framtida planarbete.

Kolonilottsområdet

Odlingslotterna söder om diket avses regleras för odling i kommande detaljplanearbete. Området norr om diket samt Berglinds trädgård bör kunna planeras för bostäder i kombination med mindre områden för natur längs det befintliga diket och som ett förbindande stråk mellan Strömsdalsvägen och Skogsvägen som också används för underjordiska ledningar. Delområdet kan rymma mellan 8 och 20 bostadsenheter.

Omvandlingsområde Hjo mekaniska

En långsam omvandling pågår, men vissa centrumfunktioner som handel, samlingslokaler och bostäder är inte förenliga med industriändamålet och en ny detaljplan skulle behöva öppna upp för dessa möjligheter parallellt med att verksamheter med stor omgivningspåverkan inte tillkommer. Bebyggelsen bedöms som särskilt kulturhisto-

riskt värdefull och detta värde skulle också behöva stärkas med bestämmelse i detaljplan.

FÖRSLAG TILL TIDPLAN

2025 kvartal 2 Samråd av planprogram

2026 kvartal 3 Godkännande av planprogram

2027 kvartal 2-3 Trafikutredning

2028 kvartal 2-3 Kvarteret Almen. Arbete med projektstruktur för kvarteret Almen inkluderat intresseundersökning, upplåtelseform, markanvisning e.t.c. därefter uppföljning och genomförande. Parallellt behöver arbete påbörjas med ersättningsplats för gata- parkenhetens upplagsyta, ängsmarken samt dialog initieras med fastighetsägarna till Hjo mekaniska verkstad för samförstånd inför fortsatta etapper.

2028 kvartal 3-4 Markanvisning av resterande etapper.

2029 kvartal 1-4 Detaljplaneprocess för en eller flera etapper.

Ovanstående tidsplaneförslag är att betrakta som skissartat. Detaljplaneprocess för omvandlingsområdet Hjo mekaniska är ej heller tidplanerat, men kommunen är positiva till prioritera en sådan process, i det fall fastighetsägaren tar initiativ till detta.

MARKANVISNING

Kommunens riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal ska följas. Markanvisningar föreslås ske inledningsvis inför den fortsatta detaljplaneläggningen. I väntan på exploatering kan etappområden användas för temporära odlingslotter om intresse finns.

Konsekvenser

Föreslagen användning innebär en förtätning med bostäder inom nuvarande grönstruktur med en viss påverkan på naturvärden. Föreslaget innebär även en mildring av användningsändamålet industri till verksamheter med lägre grad av omgivningspåverkan.

Den föreslagna markanvändningen behöver bekräftas genom sedvanlig detaljplaneprocess. Bostadsbebyggelsens exploateringsgrad och utformning fastställs i detaljplaneprocessen.

Förtätningen innebär sannolikt fler barnfamiljer i området och ett tillkommande behov av förskole- och skolplatser.

Förslaget innebär förbättrat gång- och cykelnät utmed två viktiga stråk i vägnätet.

Viss påverkan kommer att ske på vägnätet med utökade trafikmängder.

MILJÖBEDÖMNING

En undersökning avseende betydande miljöpåverkan har utförts. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan planprogrammet innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna beskrivning.

Med föreslagen användning bedömer kommunen att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte kommer att behövas.

Undersökningen bedömer att följande frågor är viktiga att belysa och hantera i kommande planprocesser i den mån de berör den aktuella planetappen med förbättrade kunskapsunderlag:

- Buller *och påtalat under samrådet - trafikutredning*
- Översvämning och Skyfall
- MKN för vatten
- Markföroreningar
- *Påtalat under samrådet: Geoteknik*
- *Påtalat under samrådet: Riskanalys kopplat till gasolanvändning.*

Miljökonsekvenser för kulturmiljö och kulturvärden

Påtalat under samrådet: Hjoåns dalgång har vid sidan av höga naturvärden också mycket högt kulturhistoriskt värde. Tidigare i texten beskrivs resterna av damm, kraftverksanläggning och stenbro i programområdets närhet. Genom reservatsområdet är såväl natur- som dessa kulturvärden skyddade. Som vattenanknutna kulturmiljöer har också i Hjoåns dalgång särskilt noterats (rapporten 2022-20 Inventering av vattenanknutna kulturmiljöer), Herrekvarns kraftverk, Stampens kvarn och Mullsjö regleringsdamm vid stämmorna. samtliga uppströms från planprogramsområdet. De båda kvarnarna utgör delar av intakta och väl avgränsade helhetsmiljöer. Hjoåns dalgång utgör dessutom en nationellt särskilt värdefull vattenmiljö för kulturmiljövården Guldkroksbygden. Ett av naturreservatets syften var att bevara kulturspår och industriminnen och hålla dessa tillgängliga. Inom reservatsområdet är det förbjudet att skada eller förändra kulturspår och industriminnen. Skötseln av kulturvärden beskrivs i naturreservatets skötselplan: för att inte skada kulturminnen avverkas och slås inväxande sly och träd regelbundet. Det nu aktuella planprogramsområdet har en gång ingått i den del av Hjoåns omgivande jordbrukslandskap som under 1900-talets andra hälft inlemmats i Hjo stads tätort. Kommunen bedömer att de höga kulturmiljövärdena främst är kopplade till värden inom naturreservatets område, även om också industrihistoriska kulturvärden är starkt knutna till Hjo mekaniska verkstad. De påtalade värdena bedöms inte skadas av tillkommande föreslagen bebyggelse som i sin helhet föreslås både utanför reservatsområdet och utanför verkstadsområdet.

Vattenverksamhet, 11 kap. miljöbalken

Påtalat under samrådet: Arbeten i vattenområden såsom schaktning, fyllning, dikning, erosionsskydd och liknande kan utgöra anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken.

Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten, t.ex. anläggandet av underjordiska anläggningar, innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen inte skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Naturvärden och fridlysta arter

Områdets naturvärden har funktioner som även relateras till närheten till Hjoåns dalgång. *Kompletterat efter samråd: Kommunen har inför kommande detaljplanering utfört översiktlig naturvärdes- träd- och artinventeringar och bedömer att viss påverkan på naturvärden kommer att ske. Ängsmarken som föreslås ianspråktas har gynnsamma kvaliteter för den biologiska mångfalden, särskilt med sitt läge mellan hjoåns dalgång i nordöst och flera andra grönområden i närheten. Ängsmarken innehåller dock inga fridlysta arter. Två åtgärder föreslås för att ändå bibehålla och stärka naturvärdet som en rik flora utgör för pollinerare. Förnan som utgör ängsmarkens fröbank föreslås återanvändas i närområdets grönområden. Därtill innebär den småskaliga bebyggelsekaraktären av trädgårdsstad nya trädgårdar med förmodat blommande grönska.*

Skydds- och bevarandevärda träd är noterade, inmätta och ska förses med skydd i kommande planprocesser. Ett hålträd har påträffats inom planprogramsområdet, en björk, inom det dike som ligger mellan ängsmarken och kolonilotterna. Hela vegetationsstrukturen samt gräsmarkerna runt om kring detta träd avses bevaras.

Ytterligare inventeringar kan behövas för de delar av området som inte ingått i denna inventeringen. Till exempel sådana delar av Söder 7:1 som kan påverkas till följd av omvandlingsprojekt.

MILJÖMÅL

Det ska vara enkelt att leva miljövänligt i Hjo. Den föreslagna markanvändningen bedöms förenlig med det nationella målet "God bebyggd miljö"

Kommunen gör kontinuerliga uppföljningar av de globala miljömålen och verkar för att möjliggöra för hållbar livsstil för sina invånare i hållbara städer och samhällen. Utöver detta har kommunen antagit flera av kommunernas klimatlöften och har som målsättning att vara fossiloberoende till år 2030.

Vad gäller det regionala åtgärdsprogrammet, Utmaningar för ett hållbart Västra Götaland, för att nå de nationella miljömålen, har kommunen föreslagit ett antal egna åtaganden som har beröringspunkter med det aktuella planprogrammet:

Hållbart brukande av skog och odlingslandskap

- Skyddsvärda träd i området kartläggs.
- Ersättningsplats för virkesupplag med bättre logistiskt läge för det kommunala skogsbruket.
- Tillskapade blomrika miljöer för pollinerare. Ängsmark minskar i planförslaget men andra blommande strukturer kan stärkas och nya platser med ängsmark kan ersätta det som tas i anspråk.

God bebyggd miljö och hållbar konsumtion

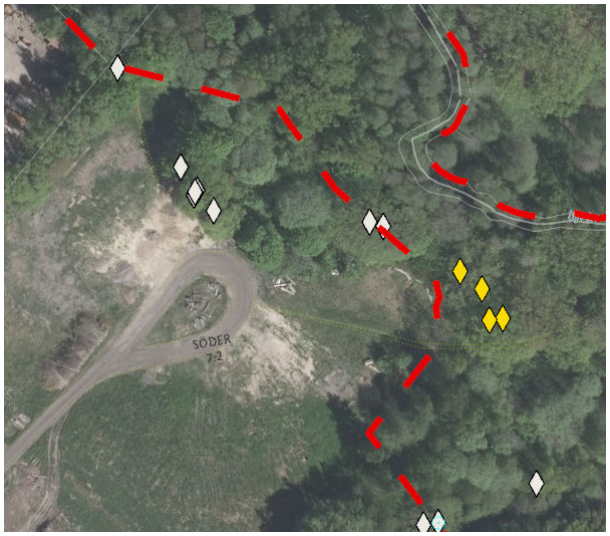
- Skydda och utveckla tätorters grönområden.
- Kulturmiljöprogram finns och ska användas.
- Barnperspektiv i fysisk planering.
- Främja fysisk planering för minskad klimatpåverkan från resor och transporter.

RIKSINTRESSEN

- Riksintresse Flygplats MSA
  Påverkas ej av planprogrammet
- Försvarsmaktens område för MSA, särskilt behov av hinderfrihet respektive stoppområde för höga objekt
  Påverkas ej av planprogrammet.
- Riksintresse för rörligt friluftsliv 4 kap 2§ MB (Riksdagen). Påverkas ej negativt av planprogrammet. Stärks genom förbättrade gångstråk.
- Riksintresse för naturvård 3 kap. 6§ MB.
  Riksintresseområde för Hjoåns dalgång utgör delvis område för exploatering i detta planprogram. Kommunen driver frågan om omdefiniering av det fysiska området inom arbetet med den nya översiktsplanen. Områdets gränser föreslås sammanfalla med naturreservats- och Natura 2000-området då riksintressets värden är knutna till detta. Den föreslagna exploateringen bedöms inte påverka riksintresset.

Bilaga - Hammardal naturvärden

2026-10-07, Mia Grönholdt, Hjo kommun.



Kartutsnitt zonen mot naturreservatet.

Naturvärden bedömda inom kommunal mark i planprogramsområdet. Söder 7:1 (Hjo mekaniska), Söder 14:1 (Villa Strömsdal) samt naturmarken mot Skogsvägen (norr om Skogshyddans förskola) ingår inte i bedömningen.

SKYDDSVÄRDA TRÄD OCH ÄNGSMARK

Inventering av särskilt skyddsvärda träd 2026-08-04

Zonen mot naturreservat:

Några ekar, vit markering på kartan ovan som ej är särskilt skyddsvärda men som har högt bevarandevärde. Röjning och gallring på samma sätt som i naturreservatet skulle gynna dem. Dessa träd bör skyddas i kommande detaljplanarbete.Gula markeringar är särskilt skyddsvärda ekar, jätteträd och hålträd. Dessa är belägna inom naturreservatet.



Kartutsnitt zonen längs diket mellan koloniområdet och ängsmark.

Zonen längs diket mellan koloniområdet och ängsmark:

En särskilt skyddsvärd björk, gul symbol på kartan, som är ett hålträd. Detta bör skyddas vid detaljplanering. Övriga vita symboler utgör träd som är inmätta utan något särskilt naturvärde. Delområdet närmast dike planläggs som natur för bibehållande av vegetationsstrukturen.

Vegetationsstruktur och dike har även sin motsvarighet på andra sidan Strömsdalsvägen inom Söder 7:1 som dock inte ingår i bedömningen. Sambandet som spridningskorridor är här till viss del bruten av Strömsdalsvägen.

Trädrad utmed strömsdalsvägen:

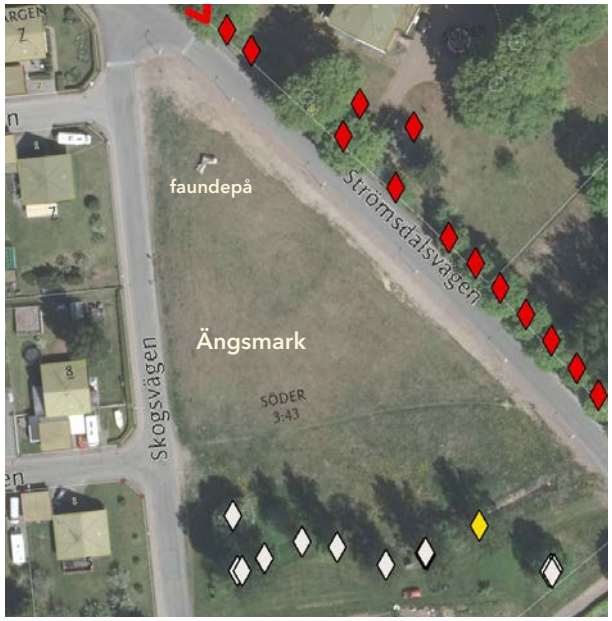
Ingår i biotopskydd för allé. Bör skyddas vid kommande detaljplanearbete.



Kartutsnitt Träden mellan Söder 7:1 och 7:2

Trädrad mellan Söder 7:1 och Söder 7:2

Cirka 20-30 meter höga lövträd i ett grunt dike. Området har ett naturvärde som spridningskorridor och som en förlängning av livsmiljöer i dalgången. Spridningskorridorsfunktionen är bruten av parkeringsytan inom Söder 7:2, privatbostaden inom Söder 14:3 samt av Strömsdalsvägen.



Kartutsnitt ängsmarksområdet

Ängsmark mellan Strömsdalsvägen och Skogsvägen
Området är cirka 5000 m² stort. Vegetationen utgörs av en artrik torrfrisk ängsmark med flera hävdgynnade arter såsom backnejlika, blåmunkar, väddklint, getväppling, kärringtand och trådklöver. Dessa arter är ofta förknippade med hävdgynnade gräsmarker med lång hävdkontinuitet och hög biologisk mångfald.

Ytan har skötts som ängsyta (med hästslåtter) av Hjo kommun sedan 2019 och artförekomsten visar att marken utvecklat flera av de kvaliteter man vill se i en välskött äng, med betydelse för pollinatörer och biologisk mångfald. Närliggande koloniområde och villaträdgårdar kan även fungera som livsmiljöer för pollinatörer och tillsammans med ängsytan skapa värdefulla synergieffekter. Även död ved, faunadepå.

För att bevara naturvärden bör så stor del av ytan som möjligt fortsatt skötas som ängsmark. Storleken på ytan kan ses som en stödjande faktor som generellt innebär större motståndskraft för störningar, kan upprätthålla större populationer av växter och insekter och har större potential för pollinerare och andra arter som behöver större sammanhängande livsmiljöer. Närheten till andra ängsytor och andra livsmiljöer för pollinerare (exempelvis villa-och koloniträdgårdar) är också en viktig faktor för att bevara naturvärden, och skulle till viss del kunna kompensera för bortfall av en del av ytan.

Ytan i norr är torrare och upplevs som mer näringsfattig och artrik, denna del bör prioriteras för bevarande.

Artlista från övergripande inventering 2026-08-06:

- Backnejlika (Dianthus deltoides)
- Bergsyra (Rumex acetosella)
- Blåsvingel (Festuca ovina)
- Blåmunkar (Jasione montana)
- Femfingerört (Potentilla argentea)
- Fibblor (Hieracium/Pilosella spp.)
- Getväppling (Anthyllis vulneraria)
- Hartass (Antennaria dioica)
- Johannesört (Hypericum spp.)
- Kanadabinka (Conyza canadensis)
- Kärringtand (Lotus corniculatus)
- Kråkvicker (Vicia cracca)
- Nattljus (Oenothera spp.)
- Renfana (Tanacetum vulgare)
- Rotfibbla (Hypochaeris radicata)
- Rödklöver (Trifolium pratense)
- Röllika (Achillea millefolium)
- Sandvita (Berteroa incana)
- Stormåra (Galium album)
- Svartkämpe (Plantago lanceolata)
- Såpnejlika (Saponaria officinalis)
- Trådklöver (Trifolium arvense)
- Vårbrodd (Anthoxanthum odoratum)
- Väddklint (Centaurea scabiosa)
- Övriga gräs
- Ölandstok (inventering vid annat tillfälle)
- Pimpinellaros (inventering vid annat tillfälle)

Inga rödlistade arter är noterande. En del arter som redan blommat över vid inventeringstillfället kan saknas i inventeringen.

Ett ianspråktagande av ängsmarken innebär påverkan även om mindre delområden skulle kunna bibehållas. Viktiga kvaliteter i naturvärdet är den specifika grönstrukturens storlek i kombination med dess läge nära naturreservatet.

Stödjande befintliga och föreslagna nya ersättningsytor avses mildra påverkan. Se karta nästa sida.

Befintliga faunadepåer kan också flyttas för att vara kvar inom området.


Ängsytor 2026
Ängsytor i projektet "Slåtterängar i Hjo"
Ängsytor i projektet som till stor del utgår i förslaget
Kommunägd gräsyta - möjlig att ställa om till slåtteräng

TIDIGARE KÄNDA NATURVÄRDEN:



Kartutsnitt naturreservatets skötselområden

Sammanfattning skyddad natur och friluftsliv

- Vattenkvalitet Vättern
- Livsmiljöer i Hjoån
- Svämskogar nere i dalgången
- Lövskogsmiljöer på platåer i sluttning
- Skyddsvärda träd- Jätteekar
- Rekreationsvärden- stigar, upplevelsevärden kopplade till natur- och kulturvärden och påverkan i stort på landskapsbilden

Riksintresse för naturvård Vättern

Värde: Vätterns fina vattenkvalitet med det mycket kalla och klara vatten har en mycket artrik fiskfauna

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.

Naturreservat Hjoåns dalgång

Områdets främsta naturvärden är stammar av öring och harr som reproducerar sig i ån. I dalgången häckar många fågelarter, bland annat mindre hackspett, kattuggla och stjärtmes. Vintertid rastar strömstare i ån. Hjoåns dalgång är också ett viktigt fritids- och avkopplingsområde för hjoborna. Här finns gång- och cykelstigar i hela området. Rekreationsavspekten och tillgängligheten till reservatsområdet är ett viktigt hänsyn vid fortsatt detaljplanearbete.

Skötselområde 8 (berör södra hörnet):
»Skötselmål är ljusöppen frodig betesmark. Genomförs med bete och viss röjning.«

Skötselområde 10 (berör norra området):
»Befintliga jätteträd bevaras. Gamla ekar tillåts utvecklas till jätteträd. Avverkning och röjning runt grova ekar i områdets högt belägna delar. Slyröjning runt ekarna.«

Natura 2000-område

- 6430 - Högörtssamhällen
- 9080 - Lövsumpskog*
- 91E0 – Svämlövskog

Dessa utgör naturtyper som måste bevaras i Natura 2000-området. Trädskiktet utgörs huvudsakligen av klibbal med inslag av björk, sälg, knäckepil samt en del ädellövträd av lind, alm, ask och lönn. På sluttningar och på torrare platåer ökar inslaget av ek, asp och rönn. En del grova s.k. jätteekar kvarstår också som spår av tidigare markanvändning. Vanligaste vegetationstyperna är klibbalskogar i dalbotten och igenväxta hagmarker på sluttningar och platåer. Kärlväxtfloran är rik i området liksom fågelfaunan.

Bevarandemål naturreservatet/Natura 2000

Utveckla lövskogsmiljöerna i Hjoåns dalgång vilka även bidrar till att behålla en bra och gynnsam vattenmiljö i ån.

Bevarandeåtgärder naturreservatet/Natura 2000

- Röjning runt kvarstående vidkroniga ekar bör fortgå så att de bibehålls solbelysta.
- Avverkning av främmande trädslag som exempelvis tysk lönn bör ske.
- Sumpskogar bör få utvecklas fritt, med undantag för naturvårdande åtgärder som exempelvis ett ev. skapande och påskyndande av bildandet av död ved.
- Marker med eventuella högörtsamhällen behöver hållas under uppsikt och vid behov röjas så att de inte växer igen med vedartad vegetation som buskar och träd. Hävd med slåtter eller bete kan vara en möjlig skötselform, men markerna bör på stora delar längs med vattendrag hållas öppna genom naturliga översvämningar.

Generellt biotopsskydd

Alléer. Allé utmed Strömsdalsvägen.
Diken. Madtorpsbäcken och diket norr om kolonilottsområdet utgör inte diken i jordbrukslandskap och ingår därför inte i det generella biotopskyddet utan samlar och leder främst dagvatten från de närbelägna bebyggelseområdena. Madtorpsbäckens nedre del där den mynnar ut i Hjoån ingår dock i naturreservatet och har höga naturvärden som lekvatten. God vattenkvalitén är väsentlig.

Hjo kommun, 544 30 Hjo
Besöksadress: Torggatan 2, Hjo
www.hjo.se