



Planbeskrivning

Detaljplan för Löjan I I m.m.

Hjo stad Hjo kommun
Granskningshandling 2024-09-17

Dnr 2024-003

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)



Innehåll

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Detaljplanens syfte | 3 |
| 1.1 | Syfte | 3 |
| 1.2 | Huvuddrag | 3 |
| 2 | Beskrivning av detaljplanen | 4 |
| 2.1 | Planförslaget | 4 |
| 2.2 | Planhandlingar | 6 |
| 2.3 | Detaljplanens handläggning | 6 |
| 2.4 | Lägesbeskrivning och markägoförhållanden . | 7 |
| 2.5 | Genomförandetid | 7 |
| 2.6 | Allmän plats | 7 |
| 2.7 | Kvartersmark | 8 |
| 2.8 | Befintligt | 8 |
| 3 | Motiv till detaljplanens regleringar | 9 |
| 3.1 | Motiv till regleringar | 9 |
| 4 | Planeringsförutsättningar | 12 |
| 4.1 | Kommunala | 12 |
| 4.2 | Riksintressen | 14 |
| 4.3 | Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken | 14 |
| 4.4 | Miljö kvalitetsnormer | 15 |
| 4.5 | Mellankommunala intressen | 16 |
| 4.6 | Miljö | 16 |
| 4.7 | Hälsa och säkerhet | 17 |
| 4.8 | Geotekniska förhållanden | 20 |
| 4.9 | Kulturmiljö | 20 |
| 4.10 | Teknik | 21 |
| 4.11 | Service | 21 |
| 4.12 | Trafik | 21 |
| 5 | Planeringsunderlag | 22 |
| 5.1 | Kommunala | 22 |
| 5.2 | Utredningar | 22 |
| 6 | Konsekvenser | 23 |
| 6.1 | Fastigheter och rättigheter | 23 |
| 6.2 | Natur | 23 |
| 6.3 | Miljö | 23 |
| 6.4 | Miljö kvalitetsnormer | 24 |
| 6.5 | Hälsa och säkerhet | 24 |
| 6.6 | Sociala | 25 |
| 6.7 | Riksintresse | 25 |
| 6.8 | Trafik | 25 |
| 7 | GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 27 |
| 7.1 | Tekniska frågor | 27 |
| 7.2 | Ekonomiska frågor | 27 |
| 7.3 | Organisatoriska frågor | 27 |
| 7.4 | Medverkande | 27 |

I Detaljplanens syfte

I.1 Syfte

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

I.2 Huvuddrag

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

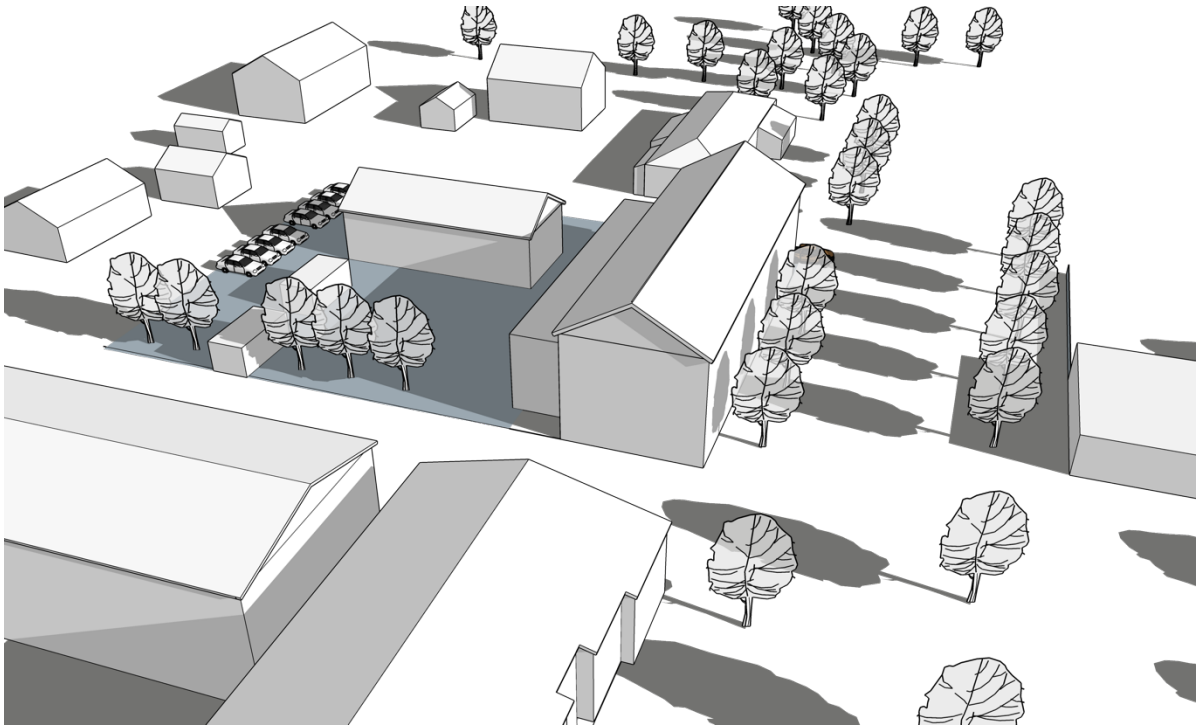
2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Planförslaget

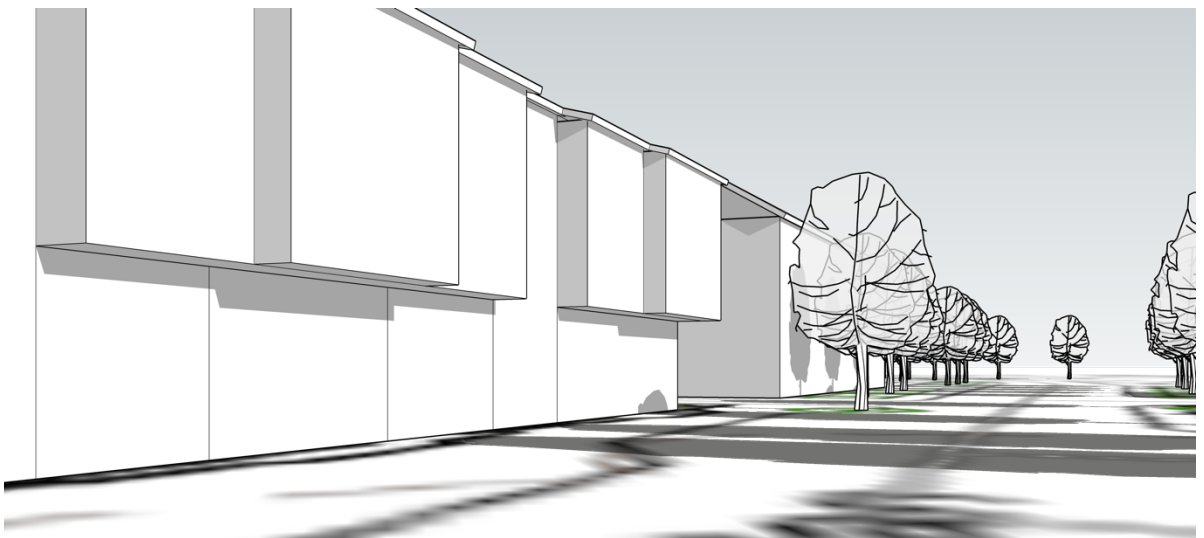
På fastigheten Löjan 11 finns idag byggnader från en nedlagd bensinstation. På fastigheten föreslås trevåningsbebyggelse uppförd i form av två eller tre byggnader med sadeltak – som upptar maximalt en 40% av fastighetsarean.



Illustration av planförslaget



Översikt över planområdet sett från kv Rödingen i söder



lanområdet sett från kv Rödingen i söder längs Bangatan



Planområdet sett från norr längs Bangatan

2.2 Planhandlingar

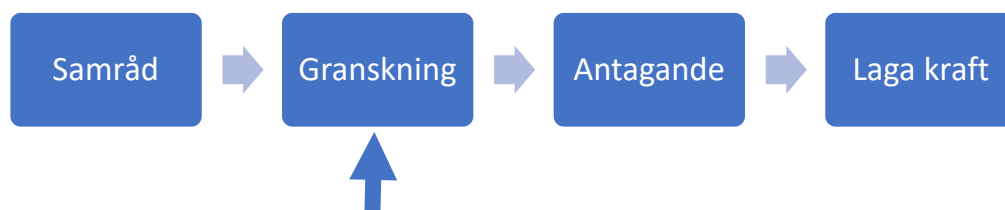
Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1500 (A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Solstudie 240304_ARB_Loan_11, Pål Dunér
- Skyfallmodellering Hjo kommun Ramböll 2023
- Geoteknisk undersökning Hjo busstation BGAB 2000-11-16
- Miljöteknisk markundersökning St1 98708 HJO, Golder, 2021-09-16

2.3 Detaljplanens handläggning

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

En planprocess som följer ett standardförfarande inleds med ett samråd. Kommunen samråder planförslaget med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget ut för granskning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan planen skickas vidare för antagande, detta sker genom beslut i Kommunfullmäktige. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits. Enligt PBL kap 5 § 7 ska ett detaljplaneförslag som inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse handläggas med ett utökat förfarande. Till skillnad mot standardförfarandet ska kommunen vid tillämpning av det utökade förfarandet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. I övrigt hanteras processen utefter samma steg som under ett standardförfarande.



2.4 Lägesbeskrivning och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 0,2 ha mark och är beläget i Hjo stad ca 0,6 km nordost om Stora Torget. Planområdet begränsas i nordväst av fastigheten Löjan 10, i nordost av fastigheterna Löjan 6 och 7 och i sydost av Bangatan. Marken är huvudsakligen i privat ägo. Det som på plankartan anges som allmän platsmark är kommunal.



Översiktskarta med planområdets lokalisering i Hjo stad



Flygbild över planområdet

2.5 Genomförandetid

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

2.6 Allmän plats

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

| | |
|-------------|--|
| GATA | Allmän platsmark, gata där kommunen är huvudman. |
| PARK | Allmän platsmark för park där kommunen är huvudman |

2.6.1 Huvudmannaskap

Hjo kommun är huvudman för allmän plats

2.7 Kvartersmark

| | |
|----------|---|
| B | Bostad |
| C | Bestämmelsen avser kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även lättare former av vård och hälsovård samt komplement till centrumverksamheten ingår i användningen. |

2.8 Befintligt

Till det viktigaste som idag är befintligt är de alléträd som står längs Bangatan. Träden står på privat kvartersmark men sköts av kommunen. I övrigt innehåller tomten en envåning butiks- och verkstadsbyggnad samt förrådsbyggnad.



Bild över planområdet med alléträd intill Bangatan

3 Motiv till detaljplanens regleringar

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

3.1 Motiv till regleringar

3.1.1 Användning av allmän plats

GATA

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

PARK

Motiv: Ändamålet PARK följer intilliggande gällande stadsplan S64 och innebär ingen förändring. Användningsområdet innehåller trottoar med gångstråk. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2, 6 § 6 och 7 § .

3.1.2 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Träd₁

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

a₂: Strandskydd upphävs inom planområdet.

Motiv: I samband med planprocessen återinträder strandskydd varför det krävs ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet.

Motiven för upphävande av strandskyddet är att planområdets allmänna platsmark saknar betydelse för strandskyddets syfte, området är inte allemansrättsligt tillgängligt. Gatumarken är även avskilt från strandområdet genom parkeringsområde och centrumbebyggelse, samt slutligen stadsparken som utgör nationellt byggnadsminne. Strandskyddet är upphävt inom samtliga dessa delområden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 4 § 17.

a₃: Marklov krävs även för fällning av träd.

Motiv: Följer av motiven till att befintliga träd ska bevaras.

3.1.3 Användning av kvartersmark

B respektive C

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

3.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁

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

Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Bestämmelsen finns för att säkerställa friytor från gata och fastighetsgränser. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 och 6 § 1, samt 7 § 3-4

h₁: Högsta nockhöjd på byggnadsverk

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

h₂: Högsta byggnadshöjd i meter vid takfot.

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

a₁: Strandskydd upphävs inom planområdet.

Motiv: I samband med planprocessen återinträder strandskydd varför det krävs ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet.

Fastigheten Löjan 11 ingår i stadskärnans bebyggelseområde Nyestan och har varit planlagd som privat kvartersmark sedan 1877. Fastigheten har under lång tid innehållit bensinstation, på senare år även restaurang. Motiven för upphävande av strandskyddet är därmed att kvartersmarken med egenskapsbestämmelsen a₁ redan är ianspråktaget på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte, området är inte allemansrättsligt tillgängligt. Kvartersmarken är även avskilt från strandområdet genom gata, parkeringsområde och centrumbebyggelse, samt slutligen stadsparken som utgör nationellt byggnadsminne. Strandskyddet är upphävt inom samtliga dessa delområden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 4 § 17.

p₁: Byggnaden ska placeras i fastighetsgräns.

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

m₁

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

n₁ Placering av gatuträd

Motiv: Syftet är att komplettera den befintliga trädallén längs Fredsgatan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

n₂ Hantering av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor

Motiv: Syftet är att säkra fastigheten från översvämning vid skyfall. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

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

Motiv: Bestämmelsen är tänkt att skydda gående från biltrafik och utgöra en visuell

avgränsning av fastigheten mot allmän platsmark. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 2.

f₁: Tak ska vara av sadeltakstyp.

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

f₂

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

Genomförandetid.

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

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunala

4.1.1 Hjo kommuns vision

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

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

Utveckling i samverkan. Hjo växer och utvecklas genom samverkan och mod inför förändring. I Hjo är det enkelt, välkomnande och nära mellan människor. Här förenas landsbygdens kraft och stadens utbud genom goda möten och möjlighet till delaktighet. Det är enkelt att vara med och utveckla vår plats. Vi möter framtida utmaningar och möjligheter i samverkan med andra i Skaraborg och vår omvärld. Vi värnar om tilliten genom goda möten och vågar prova nytt för att utvecklas och förbättra Hjo.

Mål 1: Utveckling och framtidstro genom delaktighet

Genom hela livet. God utbildning, trygg omsorg och stöd genom hela livet. Tillsammans med vårdnadshavare stöttas varje barn och elev att utvecklas utifrån sina förutsättningar i en likvärdig skola. Alla elever lämnar skolan med goda kunskaper, god självkänsla och framtidstro. Vården och omsorgen är mänsklig, nära och trygg med fokus på dem vi är till för. Valfärdsteknik ger ökad självständighet och trygghet. I Hjo stärks varje individ på vägen till en egen försörjning och ett eget arbete eller studier. Hjo kommun samverkar med näringslivet, offentliga aktörer och det övriga samhället för att människor ska ha möjlighet att lära hela livet och hitta nya vägar.

Mål 2: Stöd, vård och omsorg möjliggör ett självständigt liv och en känsla av välbefinnande

Mål 3: Invånarna får stöd på vägen till hållbar egen försörjning

Mål 4: Barn och elever utvecklar goda kunskaper i en skola präglad av trygghet och arbetsro

En plats att välja. En plats du väljer att bo på, verka i och besöka. Vi stärker och bevarar den unika stadsmiljön, landsbygden och Vättern. Genom den lilla kommunens fördelar attraheras nya invånare, företag och besökare. Här finns gott om rekreationsområden, kulturupplevelser och aktiviteter för alla åldrar. Näringslivet bidrar till en levande stad och landsbygd och kommunen möjliggör etablering och expansion. Hjo är ett resmål året runt och besöksnäringen skapar upplevelser och arbetstillfällen.

Mål 5: En attraktiv boendemiljö som möter invånarnas behov

Mål 6: Hjo kommun bidrar till att besöksnäringen utvecklas hållbart med fokus på hela kommunen och besökare året om

Mål 7: Hjo kommun ska möjliggöra näringslivets etablering, expansion och utveckling

Mål 8: Ett rikt fritids- och kulturutbud för människor i alla åldrar

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

Mål 9: I Hjo är det enkelt att leva hållbart

Mål 10: Alla kommunala verksamheter arbetar för en gynnsam utveckling av miljö- och klimat

Mål 11: Vi värnar vår kultur- och livsmiljö

4.1.2 Bostadsförsörjningsprogram

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

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

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

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

4.1.3 Cykelstrategi

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

4.1.4 Detaljplan

Detaljplan för Kv Löjan mm, lagakraftvunnen 1991-01-11. Medger användning för bensinstation med livsmedelsförsäljning inom 10 m²



4.1.5 Planbesked

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

4.1.6 Översiktsplan

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

4.2 Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–8 § och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringar eller andra ingrepp som påtagligt kan skada riksintressen.

4.2.1 Rörligt friluftsliv

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

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planrådets geografiska läge centralt i tätorten inom sedan länge ianspråktaga stadskvarter, innebär att det inte finns några planeringsförutsättningar som rör tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken, det vill säga hushållning med mark lämplig för jordbruk eller skogsbruk, oexploaterade områden eller på annat sätt ekologiskt känsliga områden. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens 3 kap. avseende god hushållning av marken.

4.4 Miljö kvalitetsnormer

4.4.1 Buller

Omkringliggande gatunät med Bangatan, är med Hjomått ett av de mer trafikerade gatustråken i staden. Dock är såväl trafikmängden som hastigheterna relativt låga. Bullersituationen beskrivs mer under kapitlet hälsa och säkerhet (4.7.1). Detaljplanens utformning följer rekommenderade riktvärden för trafikbuller från väg.

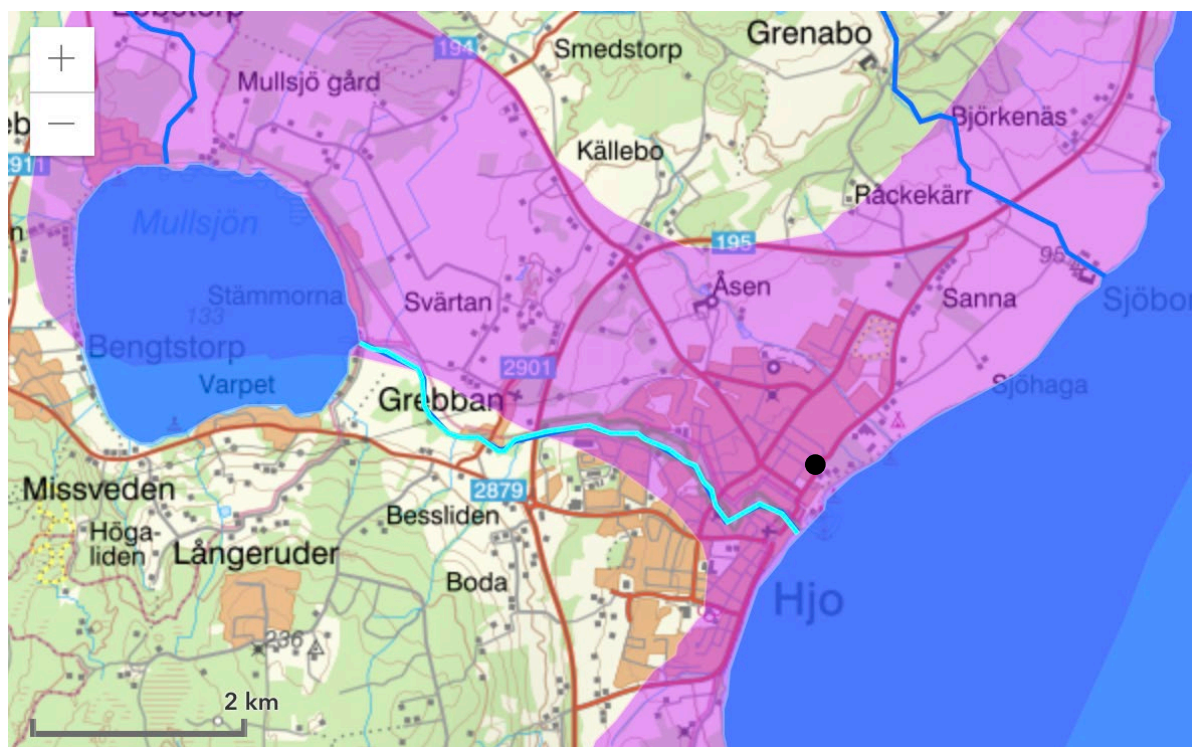
4.4.2 Vatten

Planområdet ligger inom område för Karlsborg – S Fågelås grundvattenförekomst. Statusklassningen för grundvattenförekomsten är god för gällande såväl kemisk som kvantitativ status. Påverkanskällor som bedöms kunna ha betydande påverkan på grundvattenförekomsten är förorenade områden samt jordbruk.

Ytvattenförekomsten Hjoån utgör mottagare för dagvattnet innan Hjoån rinner ut i Vättern. Vattenförekomsten Hjoån uppnår inte kraven för god ekologisk status då det finns betydande påverkan på kvalitetsfaktorn näringsämnen från urban markanvändning. Hjoåns övergödningssproblem beror på belastning av näringsämnen, totalfosfor. Beslutande kvalitetskrav för Hjoån är god ekologisk status senast 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Planområdet ligger relativt nära ytvattenförekomsten Vättern Storvättern som också utgör huvudsaklig recipient. Statusklassningen för ytvattenförekomsten är god gällande ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

Recipienten Vättern är inom vattenskyddsområde och utpekad som nationellt viktigt dricksvattenresurs i den regionala vattenförsörjningsplanen för dricksvatten i Västra Götaland.



Hjoåns sträckning från Mullsjön till Vättern. Planområdet är markerat med svart punkt. Violettmarkerad yta anger grundvattenförekomsten Karlsborg- S Fågelås. Bildkälla: VISS.

4.4.3 Luft

Luft i väst, luftvårdsförbundet för Västra Sverige genomför regelbundna mätningar av luftkvaliteten i alla kommuner i Västra Götalands län utanför Göteborgsregionen. Den senaste beskrivningen av luftkvaliteten för Hjos kommun (2020-06-30) visar att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids.

4.5 Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen berörs

4.6 Miljö

4.6.1 Strandskydd

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

Med en bestämmelse om upphävande av strandskydd kan kommunen upphäva strandskydd enligt miljöbalken inom egenskapsområdet. Det kan göras på allmän plats, kvartersmark och vattenområde. (Boverkets föreskrifter 2020:5 om detaljplan 7 kap 25§).

4.6.2 Föroreningar i mark

Den genomförda miljötekniska markundersökningen har begränsats till de platser där erfarenheter visar att risken för spill av drivmedel är som störst. Den sammantagna bedömningen är att verksamheten inte har förorenat marken genom spill av drivmedel. Uppmätta halter i jord ligger under Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Inte heller grundvattnet är påverkat av föroreningarna, halterna ligger under laboratoriets rapporteringsgränser. Trots att provtagningen inte kunnat utföras nära cisterner och andra drivmedelsanläggningar under mark bedömer Golder att resultaten är representativa för förhållandena på plats. Marken utgörs av permeabla jordar och om spill har inträffat i närheten av de punkter där grundvattenprover tagits borde man kunna se spår av petroleumkolväten i grundvattnet även nedströms spillplatsen. Golder ser inget behov av att genomföra efterbehandlingsåtgärder vid rivning av stationen och därmed behöver ingen en anmälan göras enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. St I har upprättat en generell metodbeskrivning som omfattar rutiner vid påträffande av misstänkt förorenade massor i samband med markarbeten och en sådan kan lämnas till tillsynsmyndigheten om så önskas.



Bild från planområdet



Bild över planområdet

4.6.3 Dagvatten

Fastigheten avvattnas via kommunala dagvattenledningar i Fredsgatan till Hjoån och vidare till Vättern. Dagvattensystemet i Nyestan är dimensionerat för tioårs regn.

4.7 Hälsa och säkerhet

4.7.1 Omgivningsbuller

Ur förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216.

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

För väg- och spårtrafik gäller följande: Buller från vägar och spårtrafik bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller ljudnivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Ljudnivån vid en uteplats bör inte överstiga 50 dB ekvivalent ljudnivå samt 70 dB maximal ljudnivå. I de fall då bullernivåerna vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen veta mot en sida där bullret uppgår till högst 55 dB ekvivalent ljudnivå och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där den maximal ljudnivå nattetid (22.00 till 06.00) inte överskrider 70 dB. Om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids bör dock nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Boverkets rapport "Hur mycket bullrar trafiken" har studerats för att göra en översiktlig beräkning av vägtrafikbuller. (Boverket)

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

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

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

4.7.2 Risk för översvämning

Länsstyrelsen rekommenderar att:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn.
- Risken för översvämning från ett 100-årsregn bedöms i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder säkerställs.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.

Vad gäller Vätterns högsta beräknade vattenstånd sammanfaller den med den högsta tillåtna dämningnivån vilket är +88,87. Högsta uppmätta nivån är dock högre, +88,95 och inträffade den nederbördsrika vintern 2023/2024. Planområdet är beläget på nivå + 97,0 väl över både beräknade högsta nivån som den högsta uppmätta och påverkas inte av höga vattenstånd i Vättern.

Inom arbetet med att upprätta en vattentjänstplan för Hjo kommun har kommunen låtit Ramböll ta fram en skyfallsutredning för Hjo stad. Skyfallsutredningen utgår från ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. För att kunna utvärdera den rumsliga utbredningen av översvämningar samt interaktionen mellan mark och ledningsnät vid skyfall inom Hjo tätort har en kopplad hydraulisk modell satts upp i MIKE+. Resultatet presenteras som översvämningssytor och flödesvägar med vattendjup som uppstår vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Hela dagvattennätet är inte med i modellen, utan enbart trummor under väg och kulvertar längs med vattendrag. Skyfallskarteringen bedöms vara utförd enligt MSB:s metod för skyfallskartering av tätorter och biläggas planhandlingen.

Den beskrivna befintliga lågpunkten är resultatet av saneringen av bensinpumpsanläggningen. Området som i skyfallsutredningen indikeras som översvämmat vid skyfall är inte stort och har begränsade fördröjande effekter på flödet som helhet. Att byggnad placeras över denna grop innebär ingen ökad påverkan på översvämningens risk för omgivningen.

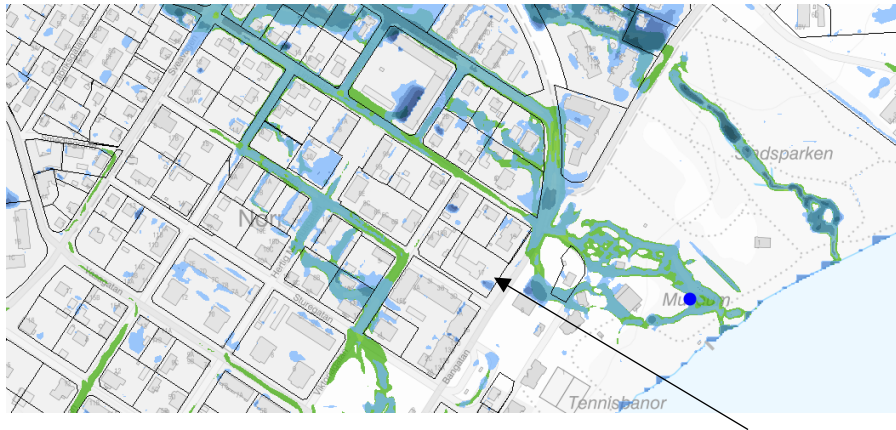
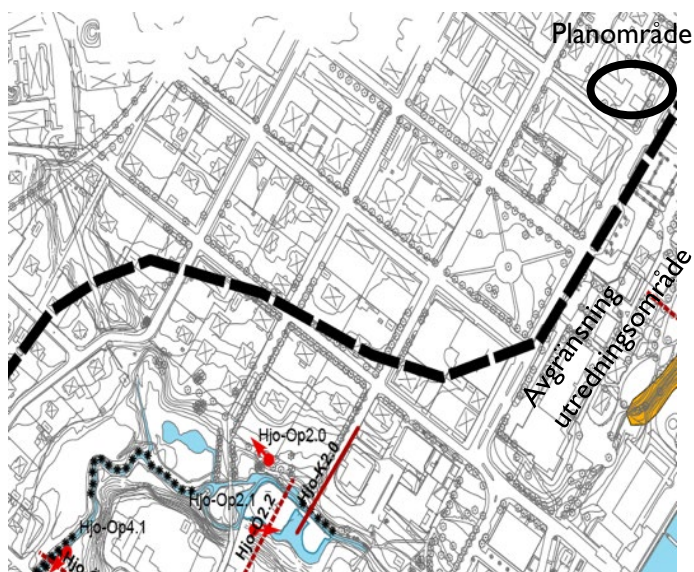


Bild som visar såväl maximalt översvämningsdjup samt relativt flöde vid ett 100-års regn med klimatfaktor. Inga större relativa flöden leds genom området eller nämnda lågpunkt.

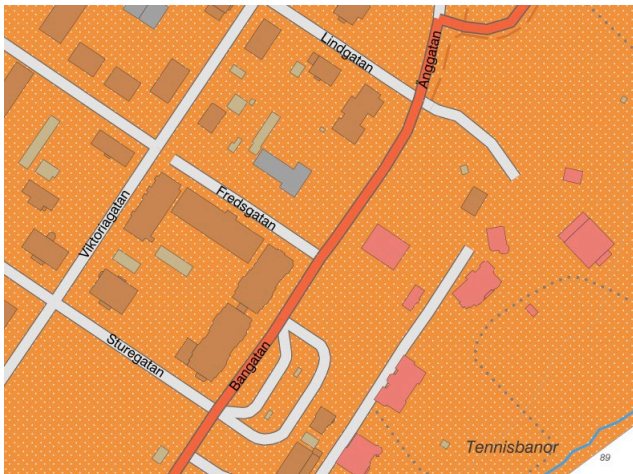
4.7.3 Risk för skred

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

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



4.8 Geotekniska förhållanden



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

Geoteknisk utredning är utförd av BGAB över intilliggande kvarter: Jorden består under ytskiktet/fyllning av ett 0,1-0,25 m tjockt lager av mullhaltig silt/sandig mullhaltig silt. Härunder följer fyllning, som består av grusig sand. Mullhaltig grusig siltig sand till 0,5-0,7 m djup”. Den under liggande friktionsjorden består av siltig sand till 2,5 – 3,0 m djup (finsand efter ca. 1 m djup) Härunder ligger sandig silt. Den underliggande leran är siltig och bedöms vara lös. Lerans mäktighet bedöms vara mellan 1-5 m. Trycksondens nedträngningsdjup varierade mellan 6,5 och 9,6. Friktionsjorden bedöms som måttligt tjälfarlig och tillhör materialgrupp C enl. Mark AMA. Vid undersökningstillfället var grundvattennivån 1,9 meter under markytan i det närmsta provtagningshålet.

En kompletterande geoteknisk undersökning ska utföras i samband med genomförandeskedet.

4.9 Kulturmiljö

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

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

4.9.1 Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

4.9.2 Byggnadsminnen

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

4.10 Teknik

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

4.11 Service

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

4.12 Trafik

Bangatan trafikeras av ca 3800 fordon per årsmedeldygn



Planområdet vid Bangatan, sett söderifrån vid kvarteret Rödingen



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

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

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

5.1.1 Detaljplan

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

5.1.2 Grundkarta

Hjo kommun primärkarta 2024-04-16.?

5.1.3 Översiktsplan

Översiktplan för Hjo kommun, antagen 2010

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts för att bedöma planens miljöpåverkan. Checklisten som ingår i Undersökning om betydande miljöpåverkan utgår bland annat från 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Resultatet av Undersökning om betydande miljöpåverkan är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver upprättas (se bifogad Undersökning om betydande miljöpåverkan).

5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut i denna fråga fattas av kommunens byggnadsnämnd i samband med beslut om granskning.

5.2 Utredningar

5.2.1 Dagsljus och skugga

En solstudie för den tillkommande bebyggelsen har utförts, (240304_ARB_Lojan_11) av stadsarkitekt Pål Dunér, Hjo kommun

5.2.2 Skyfallsmodulering för hjo kommun

Rapport avseende skyfallsutredning med översvämningsrisker Hjo kommun, Ramböll 2023.

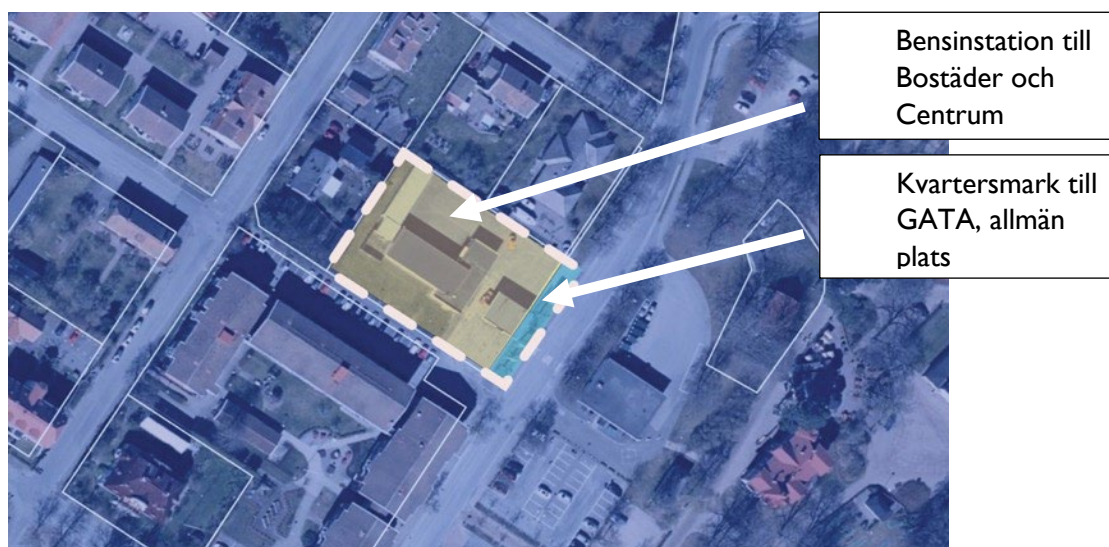
5.2.3 Geoteknisk utredning

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

5.2.4 Markmiljöutredning

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

6 Konsekvenser



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

Ändring av detaljplanen medför att bostadsbebyggelse med centrumbebyggelse kan uppföras vilket innebär en förbättring av riskmiljön för omgivningen då nuvarande markanvändning, bensinstationsändamål, tas bort. En annan konsekvens är förtätning av staden och ett bättre utnyttjande av kommunala installationer.

6.1 Fastigheter och rättigheter

Inga fastighetsrättsliga åtgärder avses

6.2 Natur

6.2.1 Landskapsbild

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

6.3 Miljö

6.3.1 Miljöbedömning

Checklistan som ingår i Undersökning om betydande miljöpåverkan utgår bland annat från 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Resultatet av Undersökning om betydande miljöpåverkan är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver upprättas (se bifogad Undersökning om betydande miljöpåverkan).

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

Kommunen bedömer att betydande miljöpåverkan inte kan antas

6.3.3 Strandskydd

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

6.3.4 Dagvatten

Dagvatten omhändertas genom kommunens system för dagvatten i likhet med nuvarande situation, då andelen hårdgjorda ytor inte förväntas öka i förhållande till befintligt. Fördröjning av dagvatten kan även kompletteras med fördröjningsmagasin under mark innan anslutning till ledningssystemet. Befintligt ledningssystem dimensionerar möjligt utflöde från området.

6.4 Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10§ får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap miljöbalken överträds.

6.4.1 Buller

Detaljplanens huvudsakliga ändamål ändras från en icke bullerkänslig användning till bostads- och centrumändamål som är mer känsligt för störande buller. Buller från vägtrafiken på Bangatan har studerats och resulterat i planbestämmelse om att en gemensam bullerskyddad uteplats ska finnas. Detta tillsammans med modern normal byggteknik för god inomhusmiljö innebär att bostäder kan utformas för en i allmänhet god ljudmiljö. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande är ett förbättrande av platsens ljudmiljö därmed följs även miljökvalitetsnormen för buller.

6.4.2 Vatten

Planhandlingen föreslår en bebyggelse i kombination med friytor där andelen hårdgjorda ytor inte ökar i förhållande till nuvarande situation. 30% föreslås som vegetationsytor. Därmed sker heller ingen ökning av tillkommande flöden från ytvatten, med eventuellt medföljande föroreningar, som skulle kunna innebära att miljökvalitetsnormen för vatten överträds. Skulle markytor ändå hårdgöras i högre grad än vad som föreslagits ska detta kompenseras med fördröjningsmagasin som också har en renande effekt. Sådan åtgärd bidrar till en förbättring av Hjoåns ekologiska status.

Planområdet är sanerat från föroreningar förknippade med tidigare användning. Skulle det vid genomförandet av planen ändå påträffas föroreningar, skulle dessa kunna spridas till yt- och grundvatten och måste skyndsamt anmälas till tillsynsmyndigheten Miljösamverkan Östra Skaraborg enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

6.4.3 Luft

Detaljplanens användningsändamål medför inga konsekvenser för miljökvalitetsnormerna för luft.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Störande buller

Egenskapsbestämmelsen på plankartan för att säkerställa de boendes tillgång till uteplats i bullerskyddat läge innebär att en god boendemiljö avseende ljudmiljö säkerställs. Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till nya bullerkällor. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte påverkar människors hälsa och säkerhet med avseende på störande buller.

6.5.2 Översvämning

Som redovisas i 4.7.2 är risken för översvämning vid ett 100-årsregn med klimatkraft liten. Området löper vare sig risk för översvämning från stigande vatten i Vättern eller från genomgående skyfallsflöden.

Med placeringsbestämmelsen p₁ "Byggnad mot Bangatan ska placeras i fastighetsgräns" täcks den beskrivna befintliga lågpunkten av en av de nya byggnaderna och risken för stående vatten som skadar byggnader och påverkar åtkomsten byggs bort. Boverkets byggregler om höjdsättning och fuktsäkert byggande reglerar vidare att nya lågpunkter invid byggnad undviks, och behöver inte säkerställas ytterligare i planen.

Kommunen anser att konsekvensen av detaljplanens genomförande inte medför någon risk för människors hälsa och säkerhet avseende översvämning.

6.5.3 Olyckor

Risk för olyckor bedöms som liten.

6.5.4 Erosion

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

6.5.5 Skred

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

6.5.6 RAS

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

6.5.7 Föroreningar i mark

Den tidigare bensinstationsverksamheten är sanerad till nivå för känslig markanvändning. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon risk för människors hälsa och säkerhet kopplat till markföroreningar.

6.6 Sociala

6.6.1 Barn

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

6.7 Riksintresse

6.7.1 Rörligt friluftsliv

Riksintresset bedöms inte skadas av exploateringen.

6.7.2 Natura 2000

Natura 2000 bedöms inte skadas.

6.8 Trafik

6.8.1 Motortrafik

Motortrafiken på Bangatan påverkas endast i mindre omfattning.

6.8.2 Gång- och cykeltrafik

Gångvägen mellan kv Rödingen och Löjan bibehålls för gångtrafik.



Fredsgatans förlängning med gångväg mot öster, sedd från Viktoriagatan



Fredsgatans förlängning med gångväg mot väster, sedd från Bangata

7 Genomförandefrågor

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

7.1 Tekniska frågor

Inga ytterligare tekniska åtgärder krävs för att säkerställa markens lämplighet. Kompletterande geoteknisk undersökning ska utföras i samband med genomförandeskedet. Vid påträffande av eller misstanke om markförorening ska anmälan ske till tillsynsmyndigheten Miljösamverkan Östra Skaraborg enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet.

7.2 Ekonomiska frågor

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

7.2.1 Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

7.2.2 Drift allmän plats

Hjo kommun ombesörjer skötsel av alléträd på gatumark.

7.2.3 Kvartersmark

Exploatör ansvarar och bekostar allt anläggande och drift på kvartersmark. Detta inkluderar nya gatuträd mot Fredsgatan samt eventuell flytt av befintliga teleledningar.

7.3 Organisatoriska frågor

7.3.1 Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan exploatören och Hjo kommun.

7.3.2 Tidplan

För detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

Granskning: planeras under kvartal 4 2024

Antagande: kvartal 4 2024.

7.4 Medverkande

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

Katarina Kjellberg
Plan- och byggchef

Matilda Åslin
Planarkitekt

Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnad