Granskningsutlåtande för detaljplan för delar av fastigheten Norr 3:59 m.m. (Utbyggnad av industriområdet mot väg 195) Hjo kommun, Västra Götalands län

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet omfattar området mellan länsväg 195 och befintliga norra industriområdet. Planen syftar till att möjliggöra en vägförlängning av Sveavägen mot 195:an samt förlänga industriområdet fram till väg 195. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Granskningen

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § har planförslaget varit ute på granskning under tiden mellan 2025-09-18 och 2025-10-09. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har underrättats. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt på fysiskt hos Hjo kommun och i Kulturkvarteret samt tillgängligt på kommunens hemsida. Vidare har planförslaget kungjorts och annonserats i SLA 2025-09-18. Under granskningen har 10 yttranden inkommit. Eftersom kommunen inte hade skickat remissen om granskning till Trafikverket under ovanstående granskningsperiod har Trafikverket beretts möjlighet att yttra sig i efterhand. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Hjo kommun. Efter granskningsperioden har kommunen haft fortsatt dialog med Länsstyrelsen och Trafikverket inför antagandet av planen.

Yttranden i granskningen

Av inkomna yttranden har dessa inget att erinra mot granskningshandlingarna:

Namn	Inkommit
Lantmäteriet	2025-09-30
Miljösamverkan östra Skaraborg	2025-10-09
Räddningstjänsten Östra Skaraborg	2025-09-29
Västtrafik	2025-10-01
Vattenfall	2025-10-06
Hjo hembygdsförening	2025-10-09

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Västra Götaland	2025-10-08
2. Sakägare 1	2025-09-29
3. Sakägare 2	2025-10-01
4. Sakägare 3	2025-10-09
5. Trafikverket	2026-05-11

1. Länsstyrelsen Västra Götaland

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen anser fortsatt att kommunen behöver säkerställa planens genomförbarhet genom att komplettera planbeskrivningen med en bedömning om risken för eventuell deponigas inom planområdet.

Kommunen måste även påvisa att detaljplanen kan genomföras utan att det strider mot artskyddsförordningen, annars krävs dispens.

Länsstyrelsen vill upplysa om att dispens kopplat till biotopskyddade objekt bör sökas och erhållas innan planen antas.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)

<u>Hälsa/Säkerhet</u>

Vad gäller Länsstyrelsens efterfrågade bedömning i planbeskrivningen, om deponigas kan utgöra en risk för det aktuella planområdet, så saknas fortfarande en sådan bedömning i planbeskrivningen. I den bifogade riskbedömningen för Sannadeponin (Mitta, 2020) nämns endast kort att en äldre mätning av deponigas gjordes år 1983. Vid den mätningen upptäcktes att metangas läckte ut diffust över stora delar av deponins yta, men att mätvärden bara kunde registreras i fyra punkter – detta på grund av begränsningar i den utrustning som användes. Det bedömdes redan då att den diffusa gasen kan utgöra en risk, särskilt vid olämplig planering av området.

Länsstyrelsen anser fortsatt att kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en bedömning om risken för eventuell deponigas inom planområdet.

Information

För att säkerställa planens genomförbarhet behöver kommunen hantera nedanstående.

Artskydd

Fortplantningsområde (lekvatten) för groddjur, bland annat åkergroda, kommer att tas bort i samband med genomförande av detaljplanen. Det handlar om ett öppet dike längs jordbruksmarken intill den östra skogskanten och ett vatten i sumpskogen. Kommunen har studerat en anpassning av planområdet sett till lekvattnen men kommit fram till att det inte är rimligt, framförallt samhällsekonomiskt.

Som en del i dispensansökan för biotopskyddet (det öppna diket) uppger kommunen att de ska göra en artskyddsutredning med beskrivning av skyddsåtgärder som behöver bevisa att en exploatering inte riskerar påverka groddjurens gynnsamma bevarandestatus.

Åkergroda är fridlyst enligt 4 § artskyddsförordningen och det är bland annat förbjudet att ta bort deras fortplantningsområde.

Kommunen måste påvisa att detaljplanen kan genomföras utan att det strider mot artskyddsförordningen, annars krävs dispens.

Kommunen föreslår ett antal åtgärder som ekologisk kompensation för groddjur men det framgår bland annat inte:

- om nya fortplantningsområden kommer vara på plats och funktionella innan de nuvarande ska tas bort.
- vilken tid på året fortplantningsområde och viloplatser ska tas bort.
- Det finns ingen bedömning på hur vattenkvaliteten kommer vara i de tillskapade vattenområdena. Länsstyrelsen tolkar att de även ska ta emot dagvatten, då är frågan hur lämplig vattenkvaliteten blir för groddjur med tanke på att det är ett verksamhetsområde.

Länsstyrelsens möjligheter att ge dispens från förbuden i 4 § artskyddsförordningen är mycket begränsade när syftet är att exploatera naturmiljön (se MÖD 2015:3).

Biotopskydd

Dispens kopplat till biotopskyddade objekt bör sökas och erhållas innan planen antas. Diket är fortplantningsområde för groddjur, bland annat åkergroda, och det är därmed inte förenligt med artskyddsförordningen att ta bort det.

Kommunens kommentar:

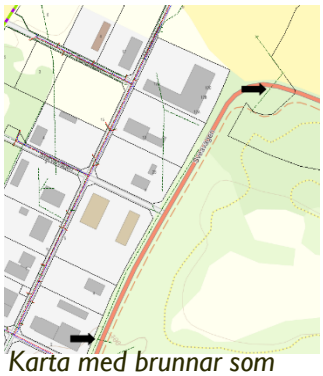
Hälsa och säkerhet avseende deponigas

”Diffusa gaser från den nedlagda deponin skulle kunna utgöra en risk, särskilt vid olämplig planering av området” skriver utredaren Mitta i sin riskbedömning för Sannadeponin. Kommunen har tolkat detta beskrivna område ovan som det före detta deponiområdet. Det nu aktuella planområdet är beläget ca 400 meter norr om deponins utgångsläge. I extrema fall kan deponigaser sprida sig under mark så långt som 450 meter men detta är ovanligt.

När det gäller gas från nedlagda deponier är den främsta spridningsvägen via markförlagda ledningssystem. I fallet med den aktuella detaljplanen är det enbart ledningsstråket för dagvatten som kan komma att ”förbinda” planområdet med Södra Sannaskogen och den nedlagda deponin genom två befintliga kulvertar, dels under Sveavägen och dels under Sannavägen. Kommunen har med gasvarnare vid tre tillfällen mellan tredje och 12 november 2025 studerat förekomsten av brandfarliga och explosiva gaser, metatangas, i de två dagvattenbrunnar som berörs samt ett ytterligare läge vid Gesällvägen. Gasvarnaren har inte indikerat någon sådan förekomst. Indikationer på denna typ av gas, vilket bevakas vid ledningsarbete ur arbetsmiljösynpunkt, har inte

heller uppmärksammats vid tidigare arbeten i det befintliga industriområdet som ligger närmre den före detta deponin.

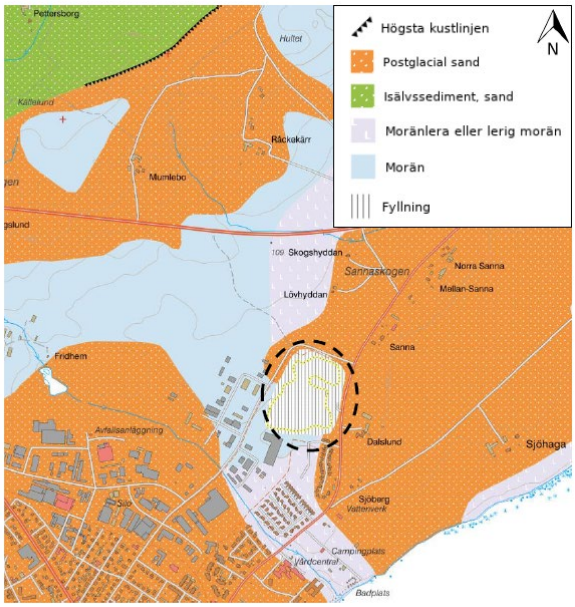
Att kommunen inte hittar något som indikerar deponigas kan dels bero på att deponigas inte bildas och dels på att dagvattensystemet till merparten utgörs av öppna diken. De två dagvattenledningarna som testats som kan komma att förbindas med planområdet avses på planområdessidan också ansluta i en öppen dagvattenlösning inom naturmark. Ledningssystemet har inga undermarkförbindelser med planområdets kvartersmark vilket inte påtalats vid tidigare plansamråd och inga nya sådana ledningsstråk planeras. Andra ledningsstråk som går genom den före detta deponin leds inte in på det aktuella planområdet.



Karta med brunnar som undersökts med gasvarnare

Karta med vatten- och avloppsnät

Eftersom kommunen bedömer att man bör kunna utesluta spridning genom ledningsnätet, återstår frågan om deponigasen kan spridas genom skikt i marklagren.



Figur 3. Utdrag ur SGU:s kartvisare Jordarter 1:25 000 – 1:100 000.
Sannadeponin markerad streckat i svart.

SGU's jordartskarta visar på att deponiområdet (streckad oval är större än den egentliga deponin) huvudsakligen har ingått i det delområde som utgörs av postglacial sant. Det aktuella planområdet nordväst om den tidigare deponin bedöms ligga inom område som utgörs av moränlera/lerig morän och morän. Marklagren bestående av sand och morän är att betrakta som otäta.

En tät skyddstäckning hade kunnat pressa gas i sidled genom det otäta marklagret. Deponin bedöms behöva skyddstäckas inom en inte allt för avlägsen framtid. En tätare täckning kan innebära att gasavledning behöver installeras för delar av deponin. Detta innebär att en ökad mängd gasansamling under framtida tätskikt undviks.

Eftersom påfört material innehåller ytterligare avfall och är tunn och otät bedöms deponigas som bildas i dagsläget stiga uppåt. Oron för att tjäle under kallare perioder skulle bilda ett sådant skikt som pressar gasen i sidled bedömer kommunen som överdriven. Under de kallare årstiderna sker nedbrytningen av organiskt material långsammare med mindre gasbildning som följd.

Studeras de historiska flygbilderna som används i Mittas rapport kan man utläsa att i förhållande till deponins hela utbredning om ungefär 4,5 hektar utgör den östra delen, inom vilket avfall delvis har deponerats under mark, mindre än en sjättedel av den totala ytan det vill säga som mest 0,75 hektar. Den norra delen av nuvarande friluftsområde Södra Sannaskogen har alltid varit fri från deponimassor och utgjort jordbruksmark innan området omvandlades till friluftsområde. När deponin hade som störst utbredning var dess yttre norra gräns beläget cirka 260 meter från det område nu avses bebyggas. Denna nordöstra del var det område som involverades sist i deponiområdet. Enligt Mittas rapport från 20181005 rev 20190910, *Sannadeponin - Kartläggning av avfallets utbredning och förekomst,* beskrivs att avfall här *inte* har påträffats under marknivån utan utgörs av *förhöjningar* i topografin i de södra, norra och västra delarna.

Vid befintlig parkering i den östra delen, mot Karlsborgsvägen, har däremot avfall deponerats i gropar/försänkningar under omkringliggande naturlig marknivå. Avståndet mellan denna del och kvartersmarken inom det aktuella området överstiger 400 meter. Dessa avfallsmassor bedöms härröra från deponins tidigaste år omkring 1945. I anslutning till denna del har även latrintömning skett fram till 60-talet. Djupet, utbredningen och volymen på de påträffade försänkningarna/groparna har inte angetts i detalj. *”Möjligt är att det tidigare har funnits ett mindre sand- eller grustag som man sedan fyllt igen med sopor, alternativt att man tagit sand från platsen för att övertäcka deponerat avfall, och därefter återfyllt håligheten med ytterligare avfall”.*

Till vänster flygfoto från deponin vid dess mest omfattande utbredning. Till höger karta med avstånd från planområdets kvartersmark till den fd deponin. Kartutdraget visar på cirka 260 meter till deponiområdets utkant vid dess mest omfattande utbredning och cirka 400 meter till deponiområdets ursprungsplats där organiskt material påträffats.

Trots att volymen organiskt material inte är helt kartlagd gör kommunen genom sammanvägda erfarenheter från arbeten i platsens närområde, avståndet till platsen samt beredskapen för att vid framtida skyddstäckning komplettera med gasavledning, bedömningen att nuvarande kunskapsunderlag är tillräckliga för att kunna dra slutsatsen att risken för spridning av deponigas till det aktuella planområdet är låg. Därmed bedöms även risken för människors hälsa och säkerhet kopplat till risken för ogynnsam spridning av deponigasen som låg.

- Det område där organiskt avfall deponerats är begränsat och har långt avstånd till planområdets kvartersmark.
- Ledningsnät som finns och är planerade avbryts med stora öppna stråk och bedöms därmed inte leda gasen i sidled.
- I dagsläget saknas skyddstäckning.
- Vintertida tjälbildning (tätare markskikt) kompenseras av minskad gasproduktion.
- Flera byggprojekt har pågått i närområdet de senaste åren på kortare avstånd från den tidigare deponin utan att deponigas påträffats.

Vid sluttäckning av ett material med högre täthet behöver förutsättningar för bildande av deponigas belysas ytterligare och gasavledning sannolikt installeras, men i avvaktan på sådan sluttäckning

bedöms risken för människors hälsa och säkerhet efter ett genomförande av den nu aktuella detaljplanen för del av fastigheten Norr 3:59 (norra industriområdet) kunna uteslutas. *Planbeskrivningen kompletteras med detta förtydligande.*

Artskydd
Vad gäller dagvatten från kvartersmarken ska denna renas på kvartersmark innan den leds in i den allmänna anläggningen. Lekvatten för åkergrodan och dess fortplantning är inte känslig för den typen av smuts som kan komma att förekomma i dagvattenanläggningen. Särskilda nya lekvatten avses ändå utföras, men att dagvatten också påverkar dessa områden är dem inte till skada.

Hjo kommun har inför antagandet av detaljplanen inlett ett artskyddssamråd med Länsstyrelsen för att säkerställa att populationen av den fridlysta arten åkergroda inte skadas av ett genomförande av detaljplanen. Ett större område har också inventerats och ytterligare förekomster och lekvatten har påträffats i närområdet, i det öppna dike som följer Sannaskogens västra sida. Då populationen har goda förutsättningar för att överleva inom alternativa lokaler i nära anslutning till den del av den befintliga lokalen som avses ianspråktas i samband med ett genomförande av detaljplanen, bedömer kommunen att detaljplanen kan genomföras tillsammans med aktuella artskyddsåtgärder utan att det strider mot artskyddsförordningen. Skyddsåtgärderna kan även utökas efter behov. Exempelvis med ytterligare groddjurspassage under Sannavägen för att stärka spridningsförutsättningarna mellan planområdets naturområden och Sannaskogens lekvatten. *Planbeskrivningen kompletteras med detta förtydligande och underlagen för artskyddssamrådet biläggs planhandlingen.*

2. Fastighetsägarna till Sakägare 1

I en tid med klimatförändringar, geopolitiska osäkerheter, en växande befolkning och risker för framtida livsmedelsförsörjning är det särskilt viktigt att bevara produktiv jordbruksmark.

Detaljplanen medför omfattande negativa konsekvenser för närboende och det omgivande grannskapet. Bland annat rör detta en kraftig ökning av trafik (uppskattningsvis 11 000 fordon per dygn enligt kommunens egen trafikutredning), bullerstörningar, försämrad landskapsbild och utsikt mot Vättern, samt en påtaglig påverkan på biologisk mångfald i ett område som är av riksintresse och som har stor betydelse av bevarande av landskapsbilden.

Planen saknar tillräcklig prövning av alternativa lokaliseringar, trots att kommunen själv i sin lokaliseringsutredning identifierat flera andra möjliga områden.

Synpunkter:

1. *Trafik och säkerhet*

- Trafikutredningen (Sweco, 2022) visar att årsdygnstrafiken ökar till cirka 11 000 fordon/dygn, vilket innebar mer an en fyrdubbling jämfört med nuläget.
- Trafikökningen påverkar korsningar och leder till högre olycksrisk, även enligt Trafikverkets modeller (Capcal).
- Ny infart till länsväg 195 ökar riskerna för olyckor och innebär ökad exponering av farligt gods i direkt närhet till bostäder och gårdar.
- Betydande ökning av tung trafik med risk för försämrad trafiksäkerhet för boende, gång- och cykeltrafikanter.

2. *Buller och störningar*

- Det ökade trafikflödet och industriell verksamhet kommer medföra buller, vibrationer och

försämrad boendemiljö, dagtid och nattetid.

- Kommunen menar att bullernivåerna inte kommer överstiga riktvärden, men detta bygger på antaganden om verksamhetstyp och utbyggnadsgrad. Osäkerheten är hög då avståndet mellan bostäder och nya verksamheter enligt handlingarna är så kort som 80 meter. Detta skapar risk för störningar från buller, ljus, transporter och verksamheter med miljöpåverkan.

3. *Landskapsbild och riksintresse*

- Planområdet ligger i en känslig del av landskapet, med vyer mot Vättern. Föreslagen exploatering och vägutbyggnad riskerar att förändra landskapsbilden negativt, vilket även påverkar fastighetsvärden.
- Landskapsanalysen visar att siktlinjen mot Vättern minskar med ca 50 % i och med exploateringen.
- Utbyggnaden innebär att befintliga vyer, bland annat från väg 195, går förlorade.
- Industriområdet förändrar karaktären i området och försämrad utsikt påverkar områdets attraktivitet som bostadsmiljö och friluftsområde (Sanna).

4, *Livsmedelsförsörjning, biologisk mångfald, naturmiljö*

- Att bygga på bördig åkermark innebär stora risker för framtida livsmedelsförsörjning och beredskap. Åkermark är en ändlig resurs – när den väl tas i anspråk kan den inte återskapas. I en tid med klimatförändringar, geopolitiska osäkerheter och växande befolkning är det särskilt viktigt att bevara produktiv jordbruksmark. Att exploatera denna mark strider mot nationella mål om ökad självförsörjning och en starkare krisberedskap.
- Planområdet angränsar dessutom till den förorenade Sannadeponin. Flera remissinstanser har påtalat risker för spridning av föroreningar vid förändrad dagvattenhantering. Vi ser med oro på att ökade vattenflöden kan påverka både grundvatten och närliggande vattendrag som mynnar ut i Vättern.
- Naturvärdesinventeringen (Sweco 2022) identifierar höga naturvärden, bl.a. trädbeklädd betesmark, biotopskyddade strukturer (stenmur, dike), samt förekomst av häckfåglar och groddjur.

5. *Bristande alternativprövning*

- Lokaliseringsutredningen (Krook & Tjäder 2024) visar att det finns flera alternativa områden i och omkring Hjo som kan lämpa sig för verksamheter. I det befintliga industriområdet finns redan ett antal lediga tomter som kan tas i anspråk. Genom samordning med fastighetsägare kan dessutom omflyttningar och en mer effektiv planering av industrifastigheter möjliggöras. Trots detta prioriterar kommunen Norr 3:59 utan tillräcklig jämförande analys av konsekvenser för boendemiljö och naturvärden.
- Kommunen bortser även från de sekundära ändamål som utredningen pekar på – såsom handel, kontor och drivmedel – vilka borde kunna lokaliseras på andra platser. Handel bör i första hand etableras där det redan finns befintlig handelsverksamhet.

Kommunens kommentar

Trafik och säkerhet

Årsdygnstrafik

Tidigare trafikutredning som utfördes inför samrådsskedet har ersatts av en uppdaterad utredning (Sweco 2026) då förutsättningarna sedan samrådsskedet har förändrats: Detaljplanens kvartersmark har minskats i omfattning och fördelningen mellan industri, småindustri och handel är mer preciserad. Dessutom har samrådsförslagets exploateringsgrad om 80% tagits bort helt då den inte bedömts realistisk. Den uppdaterade trafikutredningen har utgått från exploateringsgrad på 50 % samt aktualiserade trafikmätningar och prognoser. Den uppdaterade trafikutredningen belyser dessutom trafikökningens fördelning över vägnätet vilket den tidigare utredningen inte gjorde.

Sammantaget beräknas planområdet alstra en årsdygnstrafik (ÅDT) på 4 410 fordon/dygn varav 11% utgörs av tung trafik. Från Swecos utredning kan beräknas att ungefär 2400 (varav ca 2% utgörs av tung trafik) av dessa belastar Sveavägens förlängning och det lokala vägnätet i södergående riktning. Ungefär 2000 (varav cirka 20% utgörs av tung trafik) belastar väg 195. Detta innebär ungefär en dubblering av trafikmängderna på väg 195 som 2025 låg på mellan ÅDT 1650-2070 beroende på mätpunkt, och inte en fyrdubbling som befarats tidigare.

Väg 195 får då en ÅDT på 4070 väster om Sveavägen och 3650 öster om Sveavägen. Detta är fortfarande en mindre trafikmängd än på väg 195 söder om Skövderondellen (ÅDT 4864 fordon/dygn), och mer än 1000 fordon färre än på väg 194 (ÅDT 5565 fordon/dygn).

Olycksrisk till följd av trafikökning

Trafikutredningen (Sweco, 2026) visar att trafiknätet uppfyller kraven på kapacitet och trafiksäkerhet även utan en utbyggnad med vänstersvängfält på väg 195. Den högsta belastningen inträffar på eftermiddagens maxtimme i riktning ut från området och då kan kortare köer kan bildas i norrgående riktning på den nya delen av Sveavägen. Väg 195 har en överkapacitet i sitt utgångsläge och tål en ökad belastning i enlighet med planförslaget. Trots att ett nytt vänstersvängfält inte är ett kapacitets- eller trafiksäkerhetskrav har Trafikverket ändå framfört behovet av vänstersvängfält för att *förbättra* trafiksäkerheten och framkomligheten på väg 195 i förhållande till befintlig situation. Denna förändring jämfört med tidigare skeden i planprocessen har inneburit att Trafikverket åtagit sig att bekosta 50% av åtgärden till skillnad från tidigare då kommunen avsågs bekosta hela åtgärden.

Utöver förbättringar av väg 195 innebär planförslagets genomförande att den nya infarten från väg 195 avlastar stadsmiljön från mycket av den tunga trafiken. Avlastningen bedöms även få gynnsamma effekter på det fåtal transporter med farligt gods som sker genom stadsmiljön.

Trafiksäkerhet för boende samt gång- och cykeltrafikanter.

Utmed Sveavägens förlängning planeras gång- och cykelstråk samt trafiksäkra gatupassager. För cykelturismleden ”Runt vätterleden” som korsar väg 195 öster om planområdet påverkas av den ökade trafiken. Med Karlsborgsvägens stängning mot väg 195 och den ersättande anslutningen i Sveavägens förlängning förbättras siktförhållanden och ger en bättre överblick mot utfarten.

Viss trafikökning bedöms kunna ske längs med den befintliga Sveavägen. Åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten har utförts där industriområde övergår till bostadsområde.

Information som hänvisas till trafikutredningen justeras i planbeskrivningen till innehållet i den uppdaterade utredningen. Detta omfattar även nedanstående rubriker. Den uppdaterade utredningen biläggs planhandlingen. Då uppdateringen inte har några konsekvenser för plankartans utseende fordras ingen ytterligare granskning.

Buller och störningar

Tillkommande trafikbuller från väg 195

Avstånden från väg 195 till befintliga bostäder norr om väg 195 är cirka 300 meter. Avstånden från väg 195 till befintliga bostäder söder om väg 195 är som minst 80 meter.

En översiktlig bulleranalys (Buller väg II ver. 1.3.2.) har utförts med trafikmängden 4000 och 20% tung trafik (värden från trafikutredning Sweco 2026) och avståndet 80 m. Resultatet visar på att ekvivalentnivån blir 51 dBA och maximalnivå 60 dBA. Riksdagens tidigare riktvärden för ny infrastruktur vid befintlig bebyggelse för vägtrafik är ekvivalentnivå 55 dBA både vid fasad och på uteplats och maximalnivå 70 dBA vid fasad. Från 2015 gäller nya riktvärden när man planerar ny bostadsbebyggelse. Riktvärde vid fasad är då ekvivalentnivå 60 dBA vid fasad och maximalnivå 70 dBA. Den översiktliga bulleranalysen visar på att riktvärdena enligt båda riktlinjerna underskrids. Trafikökningen bedöms inte föranleda försämrad boendemiljö av betydande grad.

Tillkommande trafikbuller från Sveavägens förlängning

Avståndet från vägmitt av Sveavägens förlängning är cirka 150 meter till närmsta befintliga bostadshus. Sveavägen beräknas få en trafikmängd på 2400 + 800 med en andel tung trafik på 2% (värden från trafikutredning Sweco 2026). En översiktlig bulleranalys har utförts med motsvarande värden. Resultatet visar på en ekvivalentnivå på 35 dBA och en maximalnivå på 42 dBA vilket är värden som med marginal understiger riktvärden.

Tillkommande störningar förknippade med tillkommande verksamhetsbuller

Verksamhetsutövare har ett ansvar för att gällande riktvärden efterlevs, både dag och natt, och att detta sker följs upp i tillstånd och vid tillsyn när planförslaget genomförs. Kommunen bedömer att tillståndspliktiga verksamheter orienteras mot de områden som planläggs för renodlad industri väster om Sveavägens förlängning. Ett större grönområde är planlagt mellan verksamhetsområdet och bostäderna där skyddsåtgärder som bullervallar och visuell avskärmning i form av vegetationsridå kan anläggas. Plankartan har också till antagandet kompletterats med att vegetationsstruktur som visuell avskärmning ska anläggas där. Kommunen bedömer därmed att risken för denna typ av störningar inte är betydande då de hanteras genom en kombination av planbestämmelser på plankartan och gällande miljöskyddslagstiftning. *Även planbeskrivningen kompletteras med information om denna planbestämmelse.*

Landskapsbild och riksintresse

Förändringen av landskapsbilden beskrivs utförligt i planbeskrivningen. Från bostadsbebyggelse norr om väg 195 blir den storslagna utsikten österut helt intakt. Se bild på sida 8 i planbeskrivningen. Det är inte här det exploateras. Hur vyn mot söder, mot planområdet blir, framgår av bilden på sida 9. Här bedömer kommunen att sjöutsikten kommer att bibehållas och man ser Vättern över den tillkommande bebyggelsen. Detaljplanen innehåller bestämmelser som ställer krav på bebyggelsens exponerade sidor som avser minska negativ påverkan på landskapsbilden. Den särskilda vyn mot Vättern som minskar till 50%, och som synpunktslämnaren hänvisar till, utgörs specifikt av siktgatan från fotopunkt E beskriven på s. 10 och 11. Landskapet förändras således, men just denna vy är inte framträdande från bostäderna norr om väg 195 eller från väg 195 och bedöms inte som kritisk. Som helhet bedömer kommunen att en väldigt liten del av landskapsbilden påverkas. Kommunen anser även att det omgivande områdets attraktivitet som bostadsmiljö och friluftsområde har förutsättningar att bibehållas och tillvaratas med den nya detaljplanens genomförande, bland annat då plankartan regleras med stärkta och förbindande grönstrukturer.

Livsmedelsförsörjning, biologisk mångfald, naturmiljö samt prövning av alternativa lokaliseringar.
Hjo kommun delar synpunktslämnarens åsikt att det är problematiskt att ta jordbruksmark i anspråk i exploateringssyfte. Samtidigt har Hjo stad har svårt att växa på annan mark utan att jordbruksmark tas i anspråk. I nuläget finns endast ett fåtal lediga tomter för verksamheter och industri. Det aktuella planområdet har ett strategiskt läge och kommunen har med hjälp av den lokaliseringsutredning som upprättats i samband med framtagande av den nya översiktsplanen bedömt att en utökning av det befintliga verksamhetsområdet utgör ett väsentligt samhällsintresse i Hjo kommun. Det aktuella planområdet har en väsentlig betydelse för Hjo stads lokala näringslivs- och tätortsutveckling. Lokaliseringsutredningen har studerat alternativa lokaliseringar för verksamheter. De områden som i utredningen bedömts som olämpliga och som valts bort i ett tidigt skede utgörs av område 22, 25, 26, 30, 31 (se karta s.18 i lokaliseringsutredningen). Även område 28 har valts bort (Väster om Skövdevägen, Bolsängen) då området utgörs av känslig naturbetesmark med höga naturvärden med flera värdekärnor för ädellövskog.

Det stämmer dock att lokaler för handel och kontor skulle ha kunnat lokaliseras till andra områden som är med i lokaliseringsutredningen. På den aktuella plankartan är dessa att betrakta som sekundära i förhållande till industri- respektive verksamhetsändamålet. Kommunen delar synpunktslämnarens åsikt om att handel i de flesta fall bör etableras i närheten av befintlig handelsverksamhet och i Hjo är detta dels i stadskärnan och dels i anslutning till SkövdevägenI den nu aktuella detaljplanen anges H_1= Detaljhandel med skrymmande varor. Detta är en typ av handel som av utrymmesskäl inte får plats i stadskärnan. Det är också en annan typ av handel som tillåts i verksamhetsområdet i anslutning till Skövdevägen. Den mark som återstår där har en användningsbestämmelse som tillåter småindustri, service och därmed tillhörig handel, vilket innebär att handelsinnehållet i alla fall avses vara mer av en sidoverksamhet till en annan funktion som en mindre tillverknings- eller reparationsverkstad.

Detaljplanens förslag till dagvattenhantering ska tillsammans med plankartans bestämmelser som berör detta säkerställer att riskerna för spridning av föroreningar inom den förre detta deponin inte ökar. Ökande vattenflöden ska fördröjas, och kommer därmed bromsa flödena så de inte överstiger nuvarande flödesnivåer.

Inom ramen för planprocessen har naturvärdesinventeringen lett till en anpassning av plankartan för att möjliggöra ett bibehållande av flera av dessa värden (biotopskyddad stenmur, större träd, viktiga hålträd m.m. förbindande grönstrukturer är bevarade). Inför antagandet har kommunen utfört ett artskyddssamråd med Länsstyrelsen för ianspråktagande av mark där den fridlysta arten åkergroda påträffats. Med de artskyddsåtgärder som ska utföras bedöms populationen åkergroda inte skadas.
Se även svar till Länsstyrelsen. Planbeskrivningen kompletteras med information från artskyddsområdet.

3. Sakägare 2

Sammanfattning:
Som ägare till fastigheten ”--” önskar jag lämna nedanstående synpunkter och yrkanden till Hjo kommun med anledning av det föreliggande förslaget till ny detaljplan. Under förutsättning att Hjo kommun kan utföra nedan angivna åtgärder och åtaganden motsätter jag mig inte den föreslagna detaljplanen.

1. Genomförandet av detaljplanen och byggnation inom dess område innebär en väsentlig förändring av min närmiljö. Utöver risken för buller från nya verksamheter innebär förslaget även en starkt förändrad utsikt från min fastighet. Ändringarna innebär en försämrad boendemiljö och en väsentlig minskning av värdet på min fastighet.

Jag yrkar därför att Hjo kommun:

- i samband med markanvisning avseende tomterna på östra sidan av Sveavägens förlängning lägger särskild vikt vid att inte tillåta verksamheter som kan orsaka buller eller andra störningar i närområdet. Jag vill inför markanvisningar få information om, och få lämna synpunkter på, de verksamheter som planeras i området närmast min fastighet.

- med hänsyn till min boendemiljö, inom naturytan mellan min fastighet och de planerade tomterna på östra sidan av Sveavägens förlängning, planterar och upprätthåller en skogsridå av blandade trädslag med omfattning enligt nedanstående bild. Skogen skall planteras i samband med att området exploateras.

2. På grund av det korta avståndet kan exploateringsarbeten, byggnationer och framtida verksamheter inom det föreslagna detaljplaneområdet påverka min fastighet negativt. Jag yrkar därför att Hjo kommun, i samtliga skeden, står som garant för att min fastighet inte tar skada av vibrationer, att ingen försämring sker avseende kvaliteten eller kvantiteten på dricksvatten från min djupborrade brunn och att avledning respektive infiltration för dag- och spillvatten från min fastighet inte försämras.

Kommunens kommentar

1. Att involvera sakägaren vid etableringsdiskussioner och försäljning av mark är förstås inte omöjligt i ett första skede, däremot kan kommunen inte ställa andra krav på framtida fastighetsägare vid vidareförsäljning eller uthyrning annat än att detaljplanen med plan- och bygglagen som stöd ska följas. Detaljplanen kan inte reglera att denna dialog sker och kommunen avser inte upprätta särskilda avtal vad gäller denna fråga. Viss flexibilitet behöver få råda. Som ovan beskrivet fångas störningsfrågan upp av verksamhetsutövarnas ansvar för att gällande riktvärden efterlevs genom tillstånd och vid tillsyn när planförslaget genomförs.

En rågranne (där fastigheterna gränsar direkt mot varandra) eller en granne där mellanrummet utgörs av allmän platsmark, som i detta fallet naturmarken, blir involverad med grannhörande vid sådana bygglovsprövningar där exploatören vill göra något som strider mot detaljplanen men som kommunen bedömer utgör sådana små avvikelser som skulle kunna vara acceptabla och därmed kan prövas. Följer exploatörens önskemål detaljplanen, sker i allmänhet inget grannhörande. Om det är uppenbart att bygglov inte kan ges behöver heller inte grannar höras.

Vad gäller visuell avgränsning och skogsridå: Till antagandet av planen har kommunen hörsammat sakägarens förslag på att en visuellt avskärmande vegetationsridå ska placeras mellan bostäder och verksamheter. Denna kompletterande grönstruktur kommer även stärka den biologiska mångfalden i området. Detaljplanen reglerar inte växtslag utan detta tas fram av kommunens gata- parkenhet.

2. Kommunen finner ingen anledning att förmoda att sådan skada som sakägaren befarar skulle ske med anledning av detaljplanens genomförande. Skulle oförutsedd skada ändå ske träder skadeståndslagen in. Skadeståndslagen reglerar skadeansvar på sådant sätt att den som uppsåtligen eller av vårdslöshet vållar personskada eller sakskada skall ersätta skadan. (2 kap. 1 §, lag 2001:732).

4. Sakägare 3

Vi har enskilt vatten och avlopp och jag vill bara säkerställa att grundvattenförändringar och dagvatten inte kommer att påverka vår fastighet och att vattenkvalitet och tillgång i vår brunn inte påverkas.

Jag har även synpunkt på "Då visuella utblickar åt väster från de båda bostadsfastigheterna i befintlig utformning är avskärmade med vegetationsridåer, förmodligen för att stoppa vind, bedöms inte någon ytterligare planbestämmelse för att åstadkomma ytterligare visuellt skydd behövas." Eftersom de så kallade vegetationsridåerna består av uppstammade träd är utblicken mot väster inte avskärmad utan fri från fastigheten så bedömningen om att visuellt skydd ej behövs stämmer ej. Industribebyggelse kommer att förfula hela området och planbestämmelser för att åstadkomma visuellt skydd behövs.

Jag har även synpunkter på att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Kommunens kommentar

Se svar till sakägare 1 och 2.

5. Trafikverket

Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig över detaljplanen i samrådsskedet (TRV 2023/9462) och framförde synpunkter gällande avstånd till väg, väganslutning, dagvatten, skyltar och medfinansieringsavtal.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket ser positivt på att kommunen har gjort justeringar av planhandlingarna efter samrådsskedet.

Innan detaljplanen antas ska ett medfinansieringsavtal tecknas som reglerar finansiering och genomförande av ny anslutning till väg 195 samt redovisar stängning av befintlig väganslutning. Avtalet är under framtagande och ska tecknas mellan Trafikverket och Hjo kommun.

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Kommunens kommentar

Trafikverkets yttrande föranleder inga kommentarer.

Förslag till revidering av detaljplan delar av fastigheten Norr 3:59 m.m. (Utbyggnad av industriområdet mot väg 195)

Hjo kommun har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justering på plankartan:

- ***Ny egenskapsbestämmelse avseende utformning av allmän plats: plantering$_1$ - "Plantering av vegetationsstruktur med visuellt avskärmande egenskaper ska finnas mellan bostäder och verksamhetsområde".***
- ***Gatumark avsedd att förbinda Metallvägens förlängning med Sveavägens förlängning i planområdets södra del har ersatts av användningsändamålet Natur. Detta då gatan inte har bedömts nödvändig i lokalgatunätet samt har bedömts försvåra artskyddsåtgärder. Detta innebär att en T-korsningssituation på Sveavägens förlängning försvinner. Eftersom trafiksituationen lättas kan utfartsförbuden längs Sveavägens förlängning minska.***
- ***Justerad omfattning utfartsförbud med anledning av det borttagna vägområdet och att därmed också behovet av utfartsförbudet lokalt minskats.***
- ***Genomförandetiden ändras från fem till 10 år, detta då det med hänsyn till kommunens budgetutrymme kan finnas behov av att etappuppdela projektet och kunna fördela investeringarna över en längre tidsperiod.***

Plankartans förändring avseende gatumark innebär att illustrationsplanen reviderats med detta.

Hjo kommun har även bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar i planbeskrivningen:

- ***Komplettering vad gäller risken för spridning av deponigas från före detta deponi.***
- ***Komplettering information från artskyddsamråd.***
- ***Komplettering information från uppdaterad trafikutredning (trafik och risk för buller).***
- ***Komplettering projektekonomi – översiktlig exploateringskalkyl och etapper.***
- ***Ändrad genomförandetid enligt ovan.***
- ***Bilderna med illustrationsplanen är uppdaterade.***

Kommunen bedömer att de förändringar av planhandlingen som utförts är små och av mindre betydelse, varför ingen ytterligare granskning ansetts nödvändig innan antagande.

Granskningsutlåtandet har upprättats av Hjo kommun

Matilda Åslin
Stadsarkitekt