HJO



Planbeskrivning

Detaljplan för Norr 4:3 med flera

Hjo, Hjo kommun, Västra Götalands län

Granskningshandling 2026-10-27

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Diarienummer	2025–002
Planens beteckning	DXX
Påbörjad	2025-09-01
Antagen av XX	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år

Innehåll

1 Detaljplanens syfte 3

1.1 Syfte 3

2 Beskrivning av detaljplanen 4

2.1 Hela detaljplanen 4
2.2 Genomförandetid 5
2.3 Allmän plats 5
2.4 Kvartersmark 6
2.5 Befintligt 7
2.6 Ärendeinformation 8

3 Motiv till detaljplanens regleringar 10

4 Planeringsförutsättningar 18

4.1 Kommunala 18
4.2 Regionala 19
4.3 Riksintressen 20
4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 21
4.5 Miljökvalitetsnormer 22
4.6 Miljö 23
4.7 Hälsa och säkerhet 25
4.8 Geotekniska förhållanden 27
4.9 Hydrologiska förhållanden 28
4.10 Kulturmiljö 28
4.11 Fysisk miljö 30
4.12 Sociala 31
4.13 Teknik 31
4.14 Service 31
Trafik 32

5 Planeringsunderlag 33

5.1 Kommunala 33
5.2 Utredningar 33
5.3 Regionala 34

6 Konsekvenser 34

6.1 Fastigheter och rättigheter 34
6.2 Natur 34
6.3 Miljö 35
6.4 Miljökvalitetsnormer 39
6.5 Hälsa och säkerhet 40
6.6 Sociala 42
6.7 Riksintressen 42
6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 44
6.9 Trafik 44

7 Genomförandefrågor 45

7.1 Mark- och utrymmesförvärv 45
7.2 Fastighetsrättsliga frågor 45
7.3 Tekniska frågor 45
7.4 Ekonomiska frågor 46
7.5 Organisatoriska frågor 47

8 Medverkande 49

1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i de norra delarna av Hjo stad på fastigheten Norr 4:3. Planområdet omfattar även delar av fastigheten Norr 5:2 som i dagsläget är planlagd för campingändamål men som bedöms vara nödvändig för det kommunala vattenverkets verksamhet. Detaljplanen syftar även till att ändra markanvändningen för fastigheten Norr 5:1 som utgör en befintlig bostadsfastighet med ett planstridigt utgångsläge då den är belägen inom område för campingändamål. Detaljplanen omfattar också en smalare del av gatufastigheten Norr 3:59 i syfte att möjliggöra för en gång- och cykelväg inom planområdet.

Inför granskningsskedet har planområdet utökats i syfte att möjliggöra en utbyggnad av ett befintligt servicehus inom campingområdet på Norr 5:2.

2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplanen

Planområdet är beläget i norra Hjo stad i närheten av campingen och vattenverket. I Hjo kommuns översiktsplan antagen maj 2026 är Norr 4:3 utpekat som nytt område för funktionsblandad bebyggelse. Markanvändningen ses som passande då bostäderna förväntas bli attraktiva med närheten till stadskärnan, service och god tillgänglighet till den kommunala infrastrukturen.



Figur 1 Lokalisering av planområdet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse i form av enbostadshus på fastigheten Norr 4:3 efter initiativ från en exploatör. Den föreslagna bebyggelsen avses få en enhetlig arkitektonisk utformning.



Figur 2 Illustrationsplan

Efter en förstudie genomförd av samhällsbyggnadsförvaltningen togs beslutet att inkludera delar av fastigheterna Norr 5:1 och Norr 5:2 i planområdet. Fastigheten Norr 5:1 utgör idag en bostadsfastighet med ett planstridigt utgångsläge och föreslås därför ändras till bostadsändamål. Delar av fastigheten Norr 5:2 reserveras för det kommunala vattenverkets verksamhet. Vidare ingår en mindre del av Karlsborgsvägen – belägen inom fastigheten Norr 3:59 – i planområdet för att möjliggöra en framtida utveckling av gång- och cykelväg längs vägen. Även delar av Sjöhagavägen inom samma fastighet omfattas av planområdet. Inför granskningsskedet har planområdet utökats i syfte att möjliggöra en utbyggnad av ett befintligt servicehus inom campingområdet på Norr 5:2.

Fastigheten Norr 4:3 omfattar cirka 1,4 hektar, ägs av exploatören och saknar i dagsläget detaljplan. Fastigheten Norr 5:1 omfattar cirka 2 000 kvadratmeter, är i privat ägo och har idag en markanvändning avsedd för campingändamål. Den del av fastigheten Norr 5:2 som är avsatt för vattenverkets verksamhet uppgår till cirka 6 900 kvadratmeter idag. Detaljplanen innebär att vattenverkets verksamhetsmark utökas med ytterligare cirka 2 800 kvadratmeter, fastigheten ägs av kommunen. Gatufastigheten Norr 3:59 ägs också av kommunen.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetid för detaljplanen är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

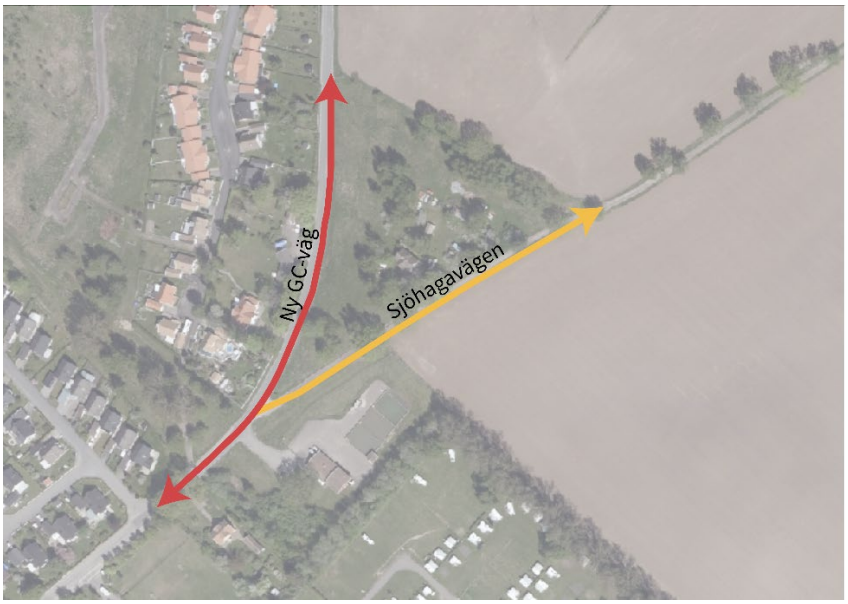
2.3 Allmän plats

Inom planområdet planeras en ny gång- och cykelväg längs Karlsborgsvägen. Gång- och cykelvägen föreslås anläggas på delar av fastigheterna Norr 5:2, Norr 4:3 och Norr 3:59.

Vid fastigheten Norr 5:1 planeras en insmalning av körbanan till förmån för gång- och cykeltrafik, varefter sträckningen ansluter till den nya gång- och cykelvägen på Norr 5:2. De delar av Karlsborgsvägen som idag används för biltrafik ska även fortsättningsvis fungera som körväg. Karlsborgsvägen är reglerad som gata i stadsplan S66 samt som gata och torg i S63. I denna detaljplan föreslås användningen ändras till gata.

Sjöhagavägen är i dagsläget inte detaljplanelagd men föreslås regleras som lokalgata. De nya fastighetsägarna inom Norr 4:3 avser att ansvara för drift och underhåll av den del av vägen som ingår i planområdet. Sjöhagavägen inkluderas i planen för att möjliggöra reglering av utfartsförbud samt fastställande av huvudmannaskap.

De södra delarna av fastigheten Norr 4:3 avsätts för naturmark.



Figur 3 Karta över den nya GC-vägen och Sjöhagavägen.

2.3.1 Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap föreslås för naturmark, angöringsväg och lokalgata. Exploatören avser att ansöka om upprättandet av en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av berörda ytor. Skälet till enskilt huvudmannaskap är att möjliggöra för en enhetlig förvaltning och utformning av området. Kommunen bedömer därutöver att det saknas allmänna intressen, målpunkter eller anläggningar som motiverar kommunalt huvudmannaskap för ytorna. Ett gemensamt ägande bedöms även kunna bidra till positiva sociala värden - såsom ökad sammanhållning och gemenskap i bostadsområdet.

Sjöhagavägen underhålls i dagsläget av de boende i Sjöhaga. Avsikten är att ansvaret för den del av vägen som omfattas av planen ska överföras till den gemensamhetsanläggning som avses inrättas. Exploatören ansvarar för att ansöka om inrättandet hos Lantmäteriet. Förvaltningen ska ske gemensamt av fastighetsägarna inom Norr 4:3.

Karlsborgsvägen, inklusive den planerade gång- och cykelvägen, planläggs som gata med kommunen som huvudman. Sjöhagagavägen har idag enskilt huvudmannaskap och planeras fortsatt att ha det även framöver.

2.4 Kvartersmark

Fastigheterna Norr 5:1 och Norr 4:3:s huvudsakliga markanvändning föreslås vara bostadsändamål. Markanvändningen för Norr 5:1 kommer därmed ändras från campingändamål till bostadsändamål.



Bild 1 Illustration över det nya bostadsområdet på Norr 4:3.

Den del av fastigheten Norr 5:2 där vattenverket är beläget planläggs för tekniska anläggningar. Servicehuset inom campingområdet planläggs för campingändamål.

Behovet av parkeringsplatser för de boende tillgodoses på tomtmark. Ingen besöksparkering planeras. Inom angöringsvägen föreslås allmänna ledningsstråk för vatten, avlopp, el och fiber förläggas.

2.5 Befintligt

Norr 4:3 är inte detaljplanelagt och ligger i Hjo stads utkant. Fastigheten taxeras som småhusenhet, har en areal om 1,4 hektar och innehåller en huvudbyggnad samt flera komplementbyggnader. Huvudbyggnaden är ett äldre hus där exteriören saknar många ursprungliga detaljer. Byggnaden har varit dåligt underhållen under en längre tid och det råder tveksamheter kring byggnadens beboelighet. Samtliga komplementbyggnader är i dåligt skick. Inga av byggnaderna är utpekade i kommunens kulturmiljöinventering. Exploatören avser att riva samtliga byggnader.

Fastigheterna Norr 5:1 och 5:2 regleras i nuläget av stadsplanen S66 där den förstnämnda används som bostad och den andra som camping och vattenverk. De delar av Karlsborgsvägen som ingår i planen regleras av stadsplanerna S66 och S63 och används som bilväg. Sjöhagavägen är inte detaljplanelagd. Planområdet omges av åkermark, bebyggelse på östra sidan Karlsborgsvägen och Hjo Camping som sträcker sig ner till Vätterns strand.

Den nya detaljplanen ersätter de delar av stadsplanerna S63 och S66 som omfattas av planområdet. Övriga delar av dessa planer berörs inte och fortsätter att gälla enligt tidigare bestämmelser.

2.6 Ärendeinformation

Detaljplanen är påbörjad genom beslut om planuppdrag till förvaltningen i kommunstyrelsen, KS § 25, 2025-03-12.

Byggnadsnämnden beslutade att detaljplanen kan bli föremål för samråd BN 91 § 2025-11-04.

Byggnadsnämnden beslutade att detaljplanen kan bli föremål för granskning BN 6 § 2026-11-03.

Byggnadsnämnden godkände undersökningen om betydande miljöpåverkan BN 6 § 2026-11-03.

2.6.1 Planhandlingar

Nedan listas vilka handlingar som ingår i planhandlingen:

Plankarta
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Grundkarta
Bilaga Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik
Bilaga PM Geoteknik
Bilaga Borrplan Geoteknik
Bilaga Riskbedömning förorenat område av Sanna deponin
Bilaga Föroreningsundersökning av Sanna deponin
Bilaga Geologisk och hydrogeologisk undersökning av Sanna deponin
Bilaga Kartläggning av Sanna deponins utbredning och skyddstäckning
Bilaga Dagvattenutredning Norr 4:3 m. fl

2.6.2 Vad är en detaljplan?

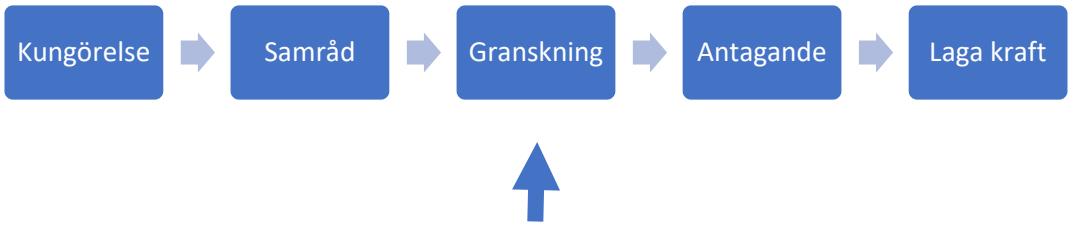
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda sakägare som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, industri, handel, kontor, park…), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

2.6.3 Planprocessen

Det finns tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. **Denna detaljplan följer ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900.**

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. Vid beslut om positivt planbesked följde inte denna detaljplan Hjo kommuns översiktsplan ifrån 2010 då området inte var utpekat som ett strategiskt utvecklingsområde. Under planprocessen har Hjo kommun antagit en ny översiktsplan 2026-05-21 där fastigheten Norr 4:3 är utpekat som nytt område för funktionsblandad bebyggelse. Detaljplanen följer fortfarande ett utökat förfarande. Vid ett utökat förfarande ska kommunen publicera en kungörelse i samband med samrådet. Kungörelsen publicerades på kommunens anslagstavla och i lokaltidningen Skaraborgs Allehanda. I kungörelsen framgick det hur länge samrådet pågick, förslagets innehåll och dess påverkan.

Efter samrådet justeras planförslaget efter inkomna synpunkter och ställs ut för granskning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer med flera kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan begränsade justeringar göras innan planen skickas vidare för antagande. 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. Aktuellt skede i planprocessen är **granskning**.



3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1.1 Användning av allmän plats

GATA – Gata

Bestämmelsen avser att bibehålla de delarna av planområdet som redan används som gata. Bestämmelsen avser också att reservera mark för utbyggnaden av gång- och cykelvägen och vägslänter. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 7 §

$GATA_1$ – Lokalgata

Bestämmelsen avser att reglera Sjöhagavägens fortsatta användning.
Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 7 §

NATUR – Natur

Skälet till bestämmelsen är att låta den del av Norr 4:3 som till sin form har sämre förutsättningar för bostadsbebyggelse får en säkerställd användning som naturmark och för att freda nuvarande utblickar från befintliga bostadshus på andra sidan Karlsborgsvägen. För det aktuella området gäller enskilt huvudmannaskap.
Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 7 §

3.1.2 Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på Norr 4:3 samt ändra markanvändningen till bostadsändamål på fastigheten Norr 5:1.
Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §

E – Teknisk anläggningar

Bestämmelsen syftar till att reglera och reservera mark för det kommunala vattenverket och transformatorstationen i planområdet. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

N_1 – Camping

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken även fortsättningsvis används för campingändamål. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 4 §

3.1.3 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

a_1 – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Bestämmelsen syftar till att tillåta exploatören ansvara för drift och underhåll på naturmarken och lokalgatan. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

Utformning av allmän plats

fördröjning$_1$ – Fördröjning av dagvatten ska ske i torrdamm

Skälet till bestämmelsen är att säkerställa markområden för att omhänderta och fördröja dagvatten. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

träd$_1$ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen syftar till att bevara skyddsvärda träd eller träd med högre miljövärden som finns inom den allmänna platsmarken. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

3.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

 **– Marken får inte förses med byggnad**

Det finns flera skäl till att delar av planområdet är försett med prickmark.

- För att ny bebyggelse ska placeras fritt på tomten med distans från gatan.
- Förhindra att den visuella upplevelsen ifrån Karlsborgsvägen mot fastigheten Norr 5:1 inte förvanskas och påverkas negativt av ny bebyggelse.
- Värna om kulturmiljövärdena i riksintresset – Grevbäck genom att en mindre byggfrizon längs med riksintresseområdet säkerställs.
- Säkra siktlinjer ifrån befintlig bebyggelse väster om Karlsborgsvägen.

Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

Fastighetsstorlek

d_1 – Största fastighetsstorlek är 2000 m^2

d_2 – Största fastighetsstorlek är 1100 m^2

d_3 – Minsta fastighetsstorlek är 800 m^2

d_4 – Minsta fastighetsstorlek är 2000 m^2

Bestämmelser om fastighetsstorlek tillämpas på kvartersmark för att reglera minsta och största fastighetsstorlek i syfte att möjliggöra flera bostadstomter.

Egenskapsbestämmelsen d_4 syftar till att säkerställa kulturmiljövärdena på Norr 5:1. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 8 meter

h_2 – Högsta nockhöjd är 7,5 meter

h_3 – Högsta nockhöjd är 6 meter

h_4 – Högsta nockhöjd är 4,5 meter

Bestämmelserna syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader anpassas till skalan i den omgivande bebyggelsen. Bestämmelserna h_1 och h_3 reglerar höjden för ny bebyggelse på Norr 4:3 och h_2 reglerar höjden på vattenverkets verksamhetsområde0. Bestämmelserna h_4 reglerar höjden för tillbyggnader på Norr 5:1:s framsida och campingens servicehus. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

Markens anordnande och vegetation

n_1– Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelser tillämpas för att bevara skyddsvärda träd eller träd med högre miljövärden som finns inom planområdets kvartersmark. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

n_2 – Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den enskilda fastigheten innan det avleds till dagvattenanläggningen inom den allmänna platsmarken

Bestämmelsen syftar till att minska belastningen på den gemensamma dagvattenanläggningen och ta vara på planområdets goda möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen syftar till att reservera mark för VA-nät, el-nät och stadsnät. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Bestämmelsen syftar till att reservera mark till gemensamhetsanläggningen för angöringen till de fastigheter som ska tillskapas på Norr 4:3.
Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

Placering

p_1 - Huvudbyggnader ska placeras med gavel mot gatan

Skälet till bestämmelsen är att freda nuvarande utblickar från befintliga bostadshus på andra sidan Karlsborgsvägen. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

Rivningsförbud

r_1 – Byggnad får inte rivas

Bestämmelser om rivningsförbud tillämpas för att säkerställa att befintliga byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte rivs. Bostadshuset på fastigheten Norr 5:1 är utpekat i Hjo kommuns klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Hjo innerstad. Även komplementbyggnaden på fastigheten bedöms ha ett kulturhistoriskt värde ur ett allmänt intresse. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dessa kulturmiljövärden bevaras för framtiden. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

Skydd av kulturvärden

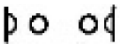
q_1 – Byggnaden får inte förvanskas. För byte av kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt för en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk, kupor och uppstickande byggnadsdel på bostadshuset krävs det bygglov. Ursprungliga detaljer såsom frontespis med kryssprojsad verandadörr, fönster- och dörrutformning, lertegeltak med ursprunglig takvinkel, synliga taktassar och fasad med svagt rundade locklister ska bevaras

q_2 – Byggnaden får inte förvanskas. För byte av kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial krävs det bygglov

Bestämmelser om skydd av kulturvärden ska på kvartersmark tillämpas för att reglera hur befintliga byggnader, bygglovspliktiga anläggningar, bebyggelseområden och tomter som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas. Bostadshuset på fastigheten Norr 5:1 är utpekat i Hjo kommuns klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Hjo innerstad. Även komplementbyggnaden på

fastigheten bedöms ha ett kulturhistoriskt värde ur ett allmänt intresse. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att dessa kulturmiljövärden bevaras för framtiden. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

Stängsel och utförartsförbud

 **– Utfartsförbud**

Bestämmelsen syftar till att reglera att nya utfarter från de framtida tomterna inte anläggs direkt mot Karlsborgsvägen eller Sjöhagavägen. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

Takvinkel

o_1 – Minsta takvinkel ska vara 34 grader

o_2 – Största takvinkel ska vara 39 grader

Bestämmelserna syftar till att reglera takvinklar för tillbyggnader på framsidan av Norr 5:1 för att säkerställa en anpassning till byggnadens karaktär. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

Utformning

f_1 – Vid nybyggnad ska utformning ske med hänsyn till fastighetens utpekade kulturhistoriska värde. Fasadmaterial ska vara av hyvlad panel i huvudbyggnadens kulör alternativt ohyvlad locklistpanel i faluröd färg. Tak ska vara av lertegel alternativ papptak

f_2 – Vid ny- och tillbyggnad ska utformning ske med hänsyn till fastighetens utpekade kulturhistoriska värde. Fasadmaterial ska vara av hyvlad locklistpanel i huvudbyggnadens kulör. Tak ska vara lertegel alternativ falsad plåt. Ny- och tillbyggnader ska underordna sig och anpassas efter huvudbyggnadens skala. Ny- och tillbyggnader får endast vara en våning

f_3 – Fasadkulörer ska vara i ljusa jordfärger. Knutbrädor och vindskivor ska vara i samma kulör och material som fasaden

f_4 – Tak ska vara av lertegel eller falsad plåt

Syftet med bestämmelserna är att ny bebyggelse på Norr 4:3 ska få en enhetlig gestaltning. En enhetlig gestaltning är viktig då området tills vidare kommer att utgöra stadens möte med riksintresset för kulturmiljövård – Grevbäck. Vidare syftar bestämmelserna till att tillägg på Norr 5:1 anpassas till de kulturmiljövärden som finns på platsen. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

Nedan redovisas förslag till bebyggelsens utformning och kulörer:



Bild 2 Förslag på bebyggelsens utformning.



Bild 3 Förslag på bebyggelsens utformning.



Bild 4 Kulörförslag på jordfärger och en vit kulör.

Utförande

b_1 – Källare får inte finnas

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att förhindra intrång i grundvattnet. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet

e_2 – Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet

e_3 – Största byggnadsarea är 15% av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggelsens omfattning. Syftet är att begränsa exploateringsgraden inom fastigheterna. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

Upphävande av strandskydd

a_3 – Strandskyddet är upphävt

På fastigheterna Norr 5:1 och Norr 5:2 är strandskyddet idag upphävt och i denna detaljplan föreslås det fortsatt att vara detta. Enligt 7 kap. 18e § MB kan strandskyddet upphävas om området redan är ianspråktaget som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Fastigheten Norr 5:1 har nyttjats för bostadsändamål sedan bostadshuset uppfördes under senare delen av 1800-talet. Bebyggelsen har således funnits på platsen under en lång tid och området bedöms därför redan vara ianspråktaget.

Ett motsvarande resonemang bedöms vara tillämpligt för den del av fastigheten Norr 5:2 som omfattas av detaljplanen. Vattenverket har funnits på fastigheten sedan början av 1980-talet och utgör en samhällsviktig funktion. Marken ses därmed redan vara ianspråktagen - därtill bedöms vattenverkets verksamhet och dess utveckling vara ett angeläget allmänt intresse.

För servicehuset på Norr 5:2 ska markanvändning för campingändamål fortsätta gälla. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att strandskyddet fortsatt kan vara upphävt med stöd av 4 kap. 17a § PBL och 7 kap. 18j § MB.

Ändrad lovplikt

a_2 – Bygglov krävs även för de normalt bygglovbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus inom fastigheten som avses i PBL 9 kap. 4a§-4c§ samt 5§-5a§. Detta enligt PBL 9 kap 4d§ och PBL 8 kap. 13§.

Fastigheten Norr 4:3 angränsar till riksintresset för kulturmiljövård – Grevbäck i dess norra delar. Riksintresset kännetecknas av vida vyer och är därmed känsligt för tillägg som kan bryta siktlinjerna. Kommunen arbetar för en förstärkt visuell inramning av riksintresset och för att stärka dess rumsliga kvalitéer, se detaljplanens utformningsbestämmelser. För detta avses en mer omsorgsfull och ordnad gestaltning längs med riksintresset kanter, vilket Norr 4:3 är en del av. Bestämmelsen säkerställer detta. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

Med hänsyn till Norr 5:1:s kulturhistoriska värden syftar bestämmelsen till att säkerställa att ut- och tillbyggnader anpassas efter dessa. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §



Bild 5 Illustration över det nya bostadsområdet.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunala

4.1.1 Planbesked

Exploatören ansökte om planbesked i januari 2025 för att stycka fastigheten Norr 4:3 till nya bostadsfastigheter. Kommunstyrelsen beslutade att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Norr 4:3, Norr 5:1 och delar av Norr 5:2 2025-03-12.

4.1.2 Översiktsplan

Vid beslut om positivt planbesked gällde Översiktsplan 2010 som antogs av kommunfullmäktige i oktober 2010 och vann laga kraft i november samma år. Översiktsplanen omfattar hela kommunens geografiska yta och redovisar kommunens långsiktiga intentioner avseende användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Planen aktualitetsförklarades 2017.

Inför granskningsskedet har Hjo kommuns nya översiktsplan blivit antagen av kommunfullmäktige KF § 41 2026-05-21. I denna är fastigheten Norr 4:3 utpekad som ett nytt område för funktionsblandad bebyggelse.

4.1.3 Klassificering av kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Hjo innerstad

På Norr 5:1 är byggnaden på fastigheten klassificerad som kulturhistoriskt värdefull där exteriören är delvis bevarad. Den föreslagna användningsbestämmelsen för kvartersmark tillsammans med de nya egenskapsbestämmelserna syftar till att bevara byggnadens kulturvärden samt att reglera framtida exploatering. Därför bedöms de kulturhistoriska värdena inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.



Figur 4 Karta över den kulturhistoriska värdefulla byggnaden.

4.1.4 Detaljplaner

Som tidigare beskrivit saknar fastigheten Norr 4:3 i dagsläget detaljplan. Fastigheterna Norr 5:1 och 5:2 omfattas av stadsplanen S66 för Hjo Camping och Sjöryds vårdcentral. Vattenverkets verksamhetsmark, Norr 5:1 och servicehuset på camping ska nu regleras av denna detaljplan.

Den del av Karlsborgsvägen som ingår i planområdet regleras i stadsplan S63. Delar av vägen föreslås nu ingå i denna detaljplan för att möjliggöra anläggande av gång- och cykelvägen samt utfartsförbud. Hela Karlsborgsvägen inkluderas dock inte i planområdet, eftersom utfartsförbudet längs kvartersmarken mot gatan i stadsplan S63 avses kvarstå.

4.1.5 Barnperspektivet

I gestaltningen och planeringen av planområdet har barnets perspektiv tagits i beaktning. Det nya bostadsområdet rymmer mindre friytor för fri lek och social samvaro för områdets barn i den sydvästra spetsen. Vidare har planområdet närhet till grönytor och kommunala lekplatser för lek och rekreation. Den närmsta skolan är Hammarnskolan beläget två kilometer bort och närmsta förskola är Skutan som ligger 500 meter ifrån planområdet. För de yngsta barnen finns det skolskjuts i närheten av planområdet med hållplats längs med Karlsborgsvägen.

Den planerade gång- och cykelvägen kommer innebära en säkrare trafiksituation för barn som tar sig till skolan på egen hand. Detta beskrivs ytterligare under *6.8.3 Gång- och cykeltrafik*.

4.2 Regionala

4.2.1 Regional handlingsplan för grön infrastruktur

Planområdet omfattas av värdetrakter för trivial skog, ädellövskog samt två värdekärnor för ädellövskog. Inför granskningsskedet har en trädinventering genomförts i syfte att kartlägga förekomsten av trivialträd och ädellövträd inom planområdet. Trädens stamdiameter inventerades för att kunna klassificera vilka av träden som hade en stamdiameter över en meter – ett så kallat jätteträd – samt identifiera eventuella håligheter. Flera träd har klassificerats som jätteträd och inga håligheter påträffades vid inventeringen. Vidare identifierades en trädallé som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Värdekärnorna i planområdet bedöms utgöras av jätteträden på vattenverkets fastighetsmark.

Alla träd på kartan bedöms inte som särskilt skyddsvärda. Några av träden bedöms dock ha ett högre visuellt värde eller närma sig storleken av ett jätteträd. Dessa avses att bevaras.



Figur 5 Karta över värdefulla träd.

4.3 Riksintressen

4.3.1 Natura-2000

Västra Vättern utgör ett Natura 2000-område enligt art- och habitatdirektivet och är beläget cirka 305 meter från planområdet. Området har utpekats med hänsyn till sjöns unika flora och fauna och dess betydelse ur ett europeiskt perspektiv.

4.3.2 Naturmiljövård

Vättern utgör ett riksintresse för naturvård. Bedömningen baseras på sjöns goda vattenkvalitet och artrika fauna. Vättern är en viktig dricksvattentäkt och fungerar som recipient för ytavrinningen från Hjo stad.

4.3.3 Kulturmiljövård

Riksintresse för kulturmiljövård Grevbäck

Planområdet gränsar till riksintresset för kulturmiljövård Grevbäck. Riksintresset karaktäriseras av ett herrgårdslandskap, stora sammanhängande åkrar och ett byggnadsbestånd av hög arkitektonisk kvalité enligt Riksantikvarieämbetet.

I Hjo kommuns landskapskaraktärsanalys ingår riksintresset för kulturmiljövård Grevbäck i karaktärsområdet Guldkrokens helåkersbyggd. Likt beskrivningen från Riksantikvarieämbetet karaktäriseras området av herrgårdslandskapets flacka landskap som övergår till kuperad terräng mot Hökensås i väst. Vägarna till landskapets herrgårdar kantas oftast av trädalléer. Landskapets tydligaste karaktärsdrag beskrivs som det öppna odlingslandskapet och vyerna ner mot Vättern. Vida vyer gör landskapet känsligt för tillägg som kan bryta siktlinjerna. Genom att bibehålla landskapet öppet och placera ny bebyggelse intill redan befintlig bebyggelse går det att motverka fragmentering.

Riksintresse för kulturmiljövård Hjo stad

Planområdet gränsar till riksintresse för kulturmiljövård Hjo stad i söder. Riksintresset karaktäriseras av den äldre stadskärnans oregelbundna medeltida gatunät med småskalig bebyggelse, stadsgårdar och små stugor vid infarterna huvudsakligen i trä. Norr om Hjoån karaktäriseras riksintresset av rutnätsplanen från 1800-talets mitt, stora villor samt park och byggnader som hör samman med vattenkuranstalten ifrån 1876 med tidstypisk träarkitektur.

Byggnadsminnet Hjo stadspark

Planområdet gränsar till byggnadsminnet Hjo stadspark i söder. Motivationen till byggnadsminnet är att stadsparken och bebyggelsen inom denna är en av få välbevarade inlandsbelägna kurortsbad ifrån 1800-talet där minimala ingrepp har gjorts sedan dess uppförande.

4.3.4 Totalförsvar

Planområdet omfattas av MSA-område ifrån Karlsborgs och Jönköpings flygplats och stoppområde för höga objekt. Detaljplanen föreslår inget som bedöms påverka dessa värden negativt.

4.3.5 Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresset för det rörliga friluftslivet Vättern med öar och strandområden. Inom riksintresseområdets ska turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt bevakas. Detaljplanen föreslår inget som bedöms påverka dessa värden negativt.

4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

4.4.1 Jordbruksmark

Planområdet angränsar till jordbruksmark i norr och i öster ut mot Vättern. Planförslaget bedöms inte påverka jordbruket negativt och ingen exploatering på jordbruksmark planeras.

4.5 Miljökvalitetsnormer

4.5.1 Luft

Enligt Luft i västs senaste beräkningar ifrån 2022 beskrivs Hjo kommuns luftkvalité som god och överskrider inte miljökvalitetsnormernas riktlinjer. Planförslaget bedöms inte medföra sig en försämring av luftkvalitén eftersom det inte medför någon ökning av skadliga partiklar genom sin exploatering.

4.5.2 Vatten

Planområdet ingår i grundvattentäkten Karlsborg – S. Fågelås som är en sedimentär bergförekomst. Statusklassningen för grundvattenförekomsten bedöms vara av god kemisk och kvantitativ status enligt VISS. Akviferstypen är inte närmare bedömd i VISS. Den bedömda möjliga uttagskapaciteten för grundvattenförekomsten uppgår till cirka 2 000–6 000 l/h. Påverkanskällor som bedöms kunna påverka vattenförekomsten negativt är jordbruk och förorenade områden. Den geotekniska undersökningen bedömer att grundvattentäkten ligger på större djup än 3 meter.

Planområdet har ytvattenförekomst Vättern som avrinningsområde som är ett vattenskyddsområde. Vättern ingår i Södra Östersjöns vattendistrikt där Länsstyrelsen Kalmar län är utsedd till vattenmyndighet. Det övergripande målet är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2015 eller med förlängd tidsfrist till 2027.

Vattenförekomsten har *god* ekologisk status med medel tillförlitlighet. Bedömningen baseras på undersökningar av fisksamhället som bedöms vara opåverkat av försurning och övergödning. Den kemiska statusen uppnår dock *ej god* med hög tillförlitlighet. Detta beror på förhöjda halter av bland annat PFOS, dioxiner, PBDE och kvicksilver i fisk, samt TBT och antracen i sediment. Vättern är därmed känslig för ytterligare tillförsel av föroreningar.

Vättern har ett senarelagt målår till 2027 för att nå god kemisk status. Undantag från miljökvalitetsnormerna för kemisk status i Vättern omfattar kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). Gränsvärdena för dessa ämnen överskrids i samtliga undersökta ytvattenförekomster i Sverige, vilket innebär att undantag i form av mindre stränga krav har fastställts. Skälet är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Vid Vätterns hamnar förekommer det också höga halter av tributyltenn.

4.5.3 Buller

Karlsborgsvägen har en hastighetsgräns på 40 km/h och är närmaste vägen intill Hjo för motortrafik ifrån Karlsborg. Vägen har en årsdygnstrafik på 1120 fordon enligt trafikmätningar genomförda 2024. En uppskattning av trafikbuller har genomförts i planarbetet med stöd av Boverkets lathund ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?”. Resultatet visar att Karlsborgsvägen inte ger upphov till bullernivåer som överskrider riktvärden om 50 dBA vid bostadsfasad eller 70 dBA vid uteplats. Detaljplanens genomförande bedöms inte medfölja ökade bullernivåer. Ingen bullutredning bedöms därför vara nödvändig.

4.6 Miljö

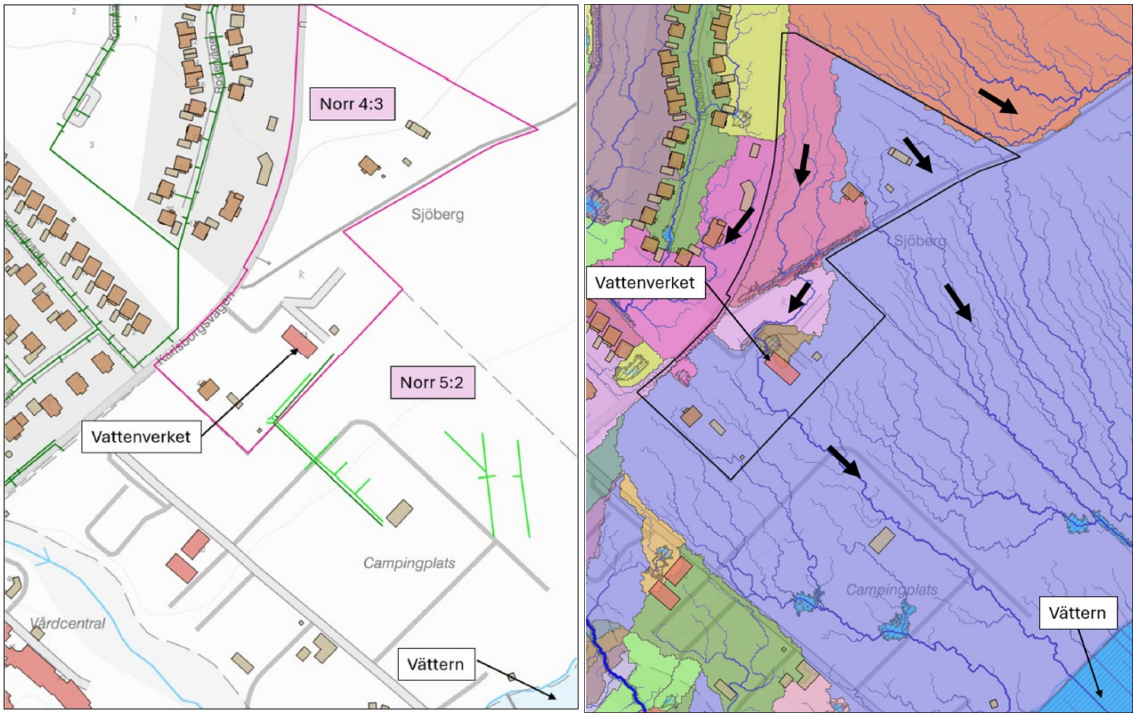
4.6.1 Strandskydd

Vättern har ett generellt strandskyddsområde på 300 meter ifrån strandlinjen. För fastigheterna Norr 5:1 och 5:2 är strandskyddet upphävt i gällande plan. Strandskyddet ska ej återinträda när den äldre stadsplanen ersätts med den nya detaljplanen. Norr 4:3 är beläget minst 15 meter ifrån strandskyddet och omfattas därför inte av skyddet.

4.6.2 Dagvatten

Fastigheten Norr 4:3 avvattnas idag genom naturlig infiltration och har en ytlig avrinning mot ett dike i dess södra del eller över grusvägen till åkermarken i öster om fastigheten. Planområdets recipient för ytavrinning är Vättern. Vid kraftigare regn rinner dagvatten ytledes vidare mot recipienten via naturliga lågpunkter på angränsande fastigheter och in på vattenverkets verksamhetsområde. Inom verksamhetsområdet finns det befintliga dagvattenledningar som avleder dagvatten vidare mot Vättern. Hårdgjorda ytor på Norr 4:3 är begränsade.

De befintliga dagvattenledningarna som finns på vattenverkets verksamhetsområde utgör en del av den övergripande avvattningsstrukturen i området, särskilt vid högre flöden då ytavrinning från angränsande områden leds vidare till dessa system och slutligen till Vättern. Verksamhetsområdet har en hög andel hårdgjord yta.



Figur 6 (Till vänster) Dagvattenledningar kring planområdet. Ljusgrönt markerar dräneringsledningar och mörkgrönt dagvattenledningar. Figur 7 (Till höger) Avrinningsområden för ytavrinning. Flödesvägarna illustreras med blå linjer och flödesriktningen med svarta pilar.

Campingområdet avvattnas idag genom naturlig infiltration och har en ytlig avrinningen mot Vättern. Hårdgjorda ytor på campingområdet är begränsade.

Fastigheten Norr 5:1 avvattnas idag genom naturlig infiltration och har inga dilemman med ytliga avrinningsvägar. Marken har en hög genomsläpplighet där vattnet har lätt att tränga genom jordmånen. Hårdgjorda ytor på fastigheten är begränsade.

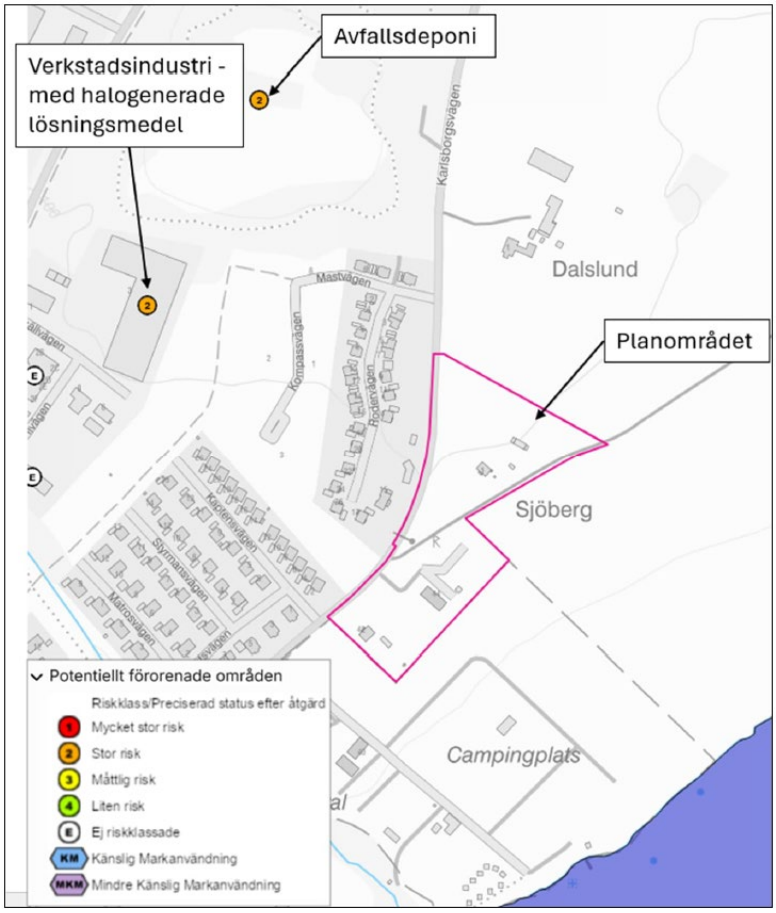
4.7 Hälsa och säkerhet

4.7.1 Omgivningsbuller

Karlsborgsvägen har en hastighetsgräns på 40 km/h och är närmaste vägen intill Hjo för motortrafik ifrån Karlsborg. Som tidigare beskrivits bedöms inte bullnivåerna medföra behov av en bullerutredning.

4.7.2 Risk för olyckor

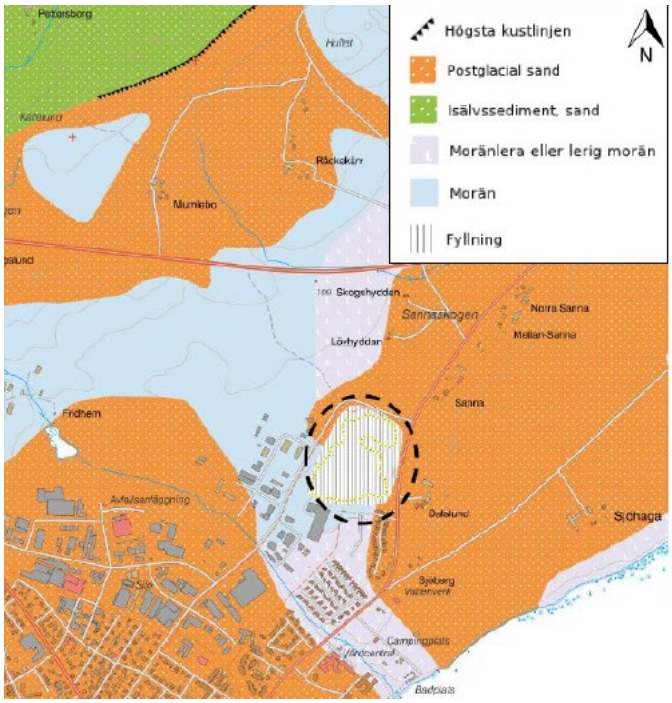
I närheten av planområdet finns två förorenade områden som i Länsstyrelsens EBH-databas är klassade som potentiellt förorenade med *stor* riskklassning. Områdena utgörs av en avfallsdeponi även kallad Sannadeponin och en verkstadsindustri.



Figur 8 Karta över potentiellt förorenade områden inom och i närheten av planområdet.

Sannadeponin är inte längre i bruk. Konsultföretaget Mitta genomförde 2017 till 2020 flertalet undersökningar med syfte att studera vilken påverkan deponins föroreningar har på sitt närområde. Tidigare undersökningar av deponin har visat att klorerade lösningsmedel förekommer i anslutning till deponiområdet och att spridning via grundvattnet har skett i flera riktningar. Den dominerande spridningsriktningen har dock bedömts vara sydlig och sydvästlig. Planområdet är beläget sydöst om deponin och ligger därmed utanför den huvudsakliga föroreningsplymens utbredningsområde.

I dagvattenutredningen för detaljplanen bedömer WSP att varken Sannadeponin eller övriga identifierade objekt påverkar planområdet genom ytavrinning. Någon påverkan på planområdet genom ytavrinning bedöms därför inte föreligga.



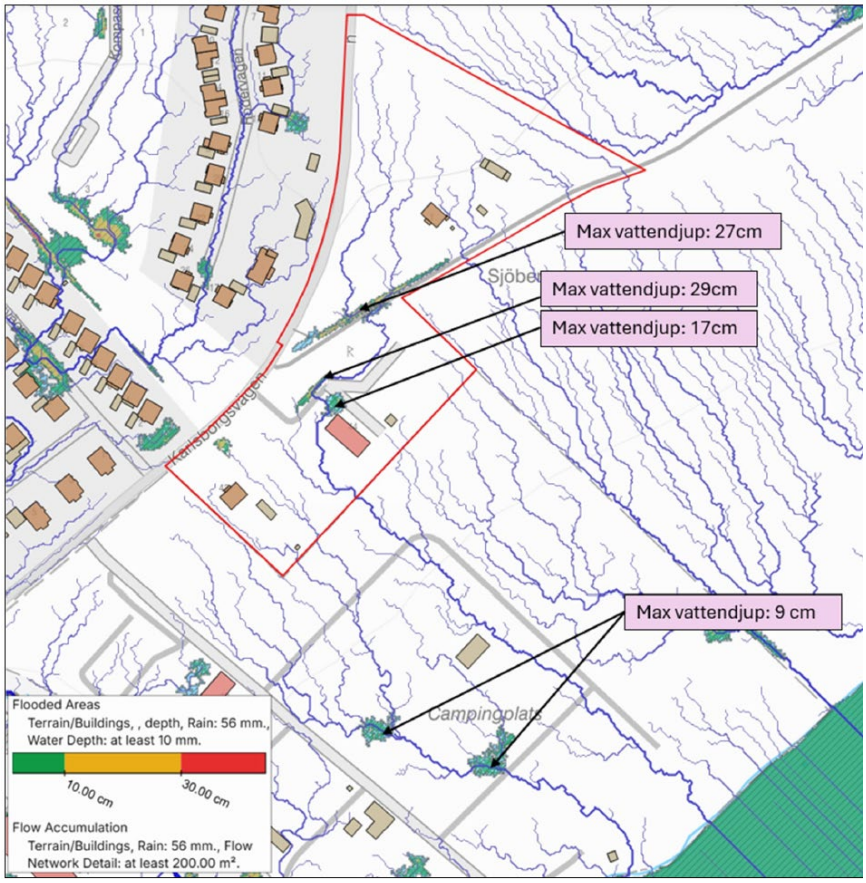
Figur 9 Deponins utbredning samt jordartskarta. Det streckade området utgör deponis ungefärliga utbredning.

Den geotekniska undersökningen visar att marken inom planområdet huvudsakligen består av postglacial sand och fast friktionsjord. Något grundvatten påträffades inte i de utförda undersökningspunkterna och grundvattenytan bedöms ligga djupare än tre meter under markytan. Den geotekniska undersökningen har inte identifierat några förhållanden som indikerar påverkan från Sannadeponin inom planområdet.

Historiska undersökningar har visat förekomst av deponigas – exempelvis metangas – inom deponiområdet. Riskbedömningen för Sannadeponin anger att diffus gasavgång från deponin kan utgöra en risk vid markanvändning inom eller i direkt anslutning till deponiområdet. Planområdet är emellertid beläget på ett betydande avstånd från deponin och det finns inga ledningsstråk som direkt förbinder deponiområdet med det planerade bostadskvarteret. Inga indikationer på deponigas har heller påträffats i tidigare undersökta dagvattenbrunnar i närområdet. Kommunens samlade bedömning är därför att risken för påverkan från deponigas eller markföroreningar inom planområdet är låg.

4.7.3 Risk för översvämning

Vid höga flöden är planområdets recipient Vättern. Delvis rinner vatten också in på Vattenverkets fastighet där en topografisk lågpunkt är belägen. Flöden beräknas vara låga vid ett 100-årsregn. Människor eller bebyggelse löper ingen risker vid översvämning. Vid höga flöden rinner ytvattnet vidare mot Vättern.



Figur 10 Karta över lågpunkter i planområdet.

4.7.4 Risk för erosion

Utförda trycksonderingar på Norr 4:3 visar att jorden har en hög relativ fasthet och att marken består av mycket fast friktionsjord. Planområdet är också avskilt från erosionspåverkade miljöer exempelvis stränder eller vattendrag. Vidare visar SGU:s karttjänst att planområdet inte har några risker kopplat till erosion. Planområdet bedöms inte omfattas av några risker för erosion.

4.7.5 Risk för skred

Utförda trycksonderingar på Norr 4:3 visar att jorden har en hög relativ fasthet och att marken består av mycket fast friktionsjord. Vidare visar SGU:s karttjänst att planområdet inte ha några risker kopplat till skred. Planområdet bedöms inte omfattas av några risker för skred.

4.7.6 Risk för ras

Likt ovan visar trycksonderingar på Norr 4:3 att jorden har en hög relativ fasthet och att marken består av mycket fast friktionsjord. Vidare visar SGU:s karttjänst att planområdet inte ha några risker kopplat till ras. Planområdet bedöms inte omfattas av några risker för ras.

4.8 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts på Norr 4:3. Fastighetens jordytlager består av postglacial sand och undertill ett 1–3 meter tjockt lager av siltig grus sand. Utredningen visar på att området är plant och består av mycket fast friktionsjord med god bärighet och hög fasthet. Vidare visar undersökningen att det finns goda grundläggningsförhållanden för

byggnader på fastigheten. Vid plattgrundläggning ska all organisk jord avlägsnas för att ge plats för en minst 0,3 meter djup fyllningsbädd.

Undersökningen visar värden på låga till normala mängder markrandon och ny bebyggelse föreslås därför utföras radonskyddade för att undvika framtida problem.

Fastigheten Norr 4:3 har en svag sluttning österut mot Vättern där områdets nordvästligaste punkt har en höjd på 102,70 meter över havet och den nordöstligaste har en på 99,37.

Vattenverket på Norr 5:2 är också beläget på postglacial sand och Norr 5:1 är beläget på moränlera. Likartade grundläggningsförhållande bedöms råda på dessa fastigheter som på Norr 4:3.

4.9 Hydrologiska förhållanden

Den geotekniska utredningen beskriver att inget vatten har observerats vid utförda provtagningshål. Utifrån detta bedöms grundvattennivån ligga på ett större djup än 3 meter. Eftersom större delen av området utgörs av siltig grusig sand som grundlager bedöms genomsläppligheten vara hög, vilket innebär att det finns relativt goda möjligheter för dagvatten att infiltrera i marken.

Resterande hydrologiska förhållanden behandlas under punkten 4.5.2 Miljökvalitetsnormer *Vatten*.

4.10 Kulturmiljö

4.10.1 Fornlämningar

Inom fastigheten Norr 4:3 är fornlämningen L1962:3868 i form av en milsten registrerat i Riksantikvarieämbetes kartvisare. Ingen ytterligare information finns om milstenen. Den planerade gång- och cykelvägen kommer att löpa parallellt med milstenen längs Karlsborgsvägen med ett avstånd på cirka två meter mellan dem. Runt om fornminnet är det planerat för naturmark.

Andra fornlämningar är inte påträffade i området som utgjort bostadsfastighet i cirka 150 års tid, vid sidan av den senare etablerade vattenverket. Mot bakgrund av detta – samt de bebyggda delarnas ringa storlek på cirka 1 hektar – bedömer kommunen att en arkeologisk utredning inte är nödvändig. Kommunen bedömer i nuläget att ingrepp i fornlämningen inte kommer att ske.



Figur 11 Karta över fornlämningen på fastigheten samt bilder på stenen och dess placering.

4.10.2 Kulturmiljövärden

Som tidigare beskrivits gränsar planområdet till riksintressena för kulturmiljövård Grevbäck och Hjo stad samt byggnadsminnet Hjo stadspark.

Kommunen har genomfört en inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Hjo stad. Bostadshuset på fastigheten Norr 5:1 ingår i detta program och bedöms vara kulturhistoriskt värdefull där dess exteriör är till stor del bevarad. Fastighetens värden beskrivs under *4.11.3. Norr 5:1*.

4.11 Fysisk miljö

4.11.1 Norr 4:3

På fastigheten Norr 4:3 finns det ett befintligt bostadshus och tillhörande ekonomibyggnader. Huvudbyggnaden är ett äldre hus där exteriören saknar många ursprungliga detaljer. Byggnaden har varit dåligt underhållen under en längre tid och det råder tveksamheter kring byggnadens beboelighet. Samtliga komplementbyggnader är i dåligt skick. Inga av byggnaderna är utpekade i kommunens kulturmiljöinventering. Exploatören avser att riva samtliga byggnader vid exploatering.



Bild 6 Befintligt bostadshus på fastigheten Norr 4:3.

4.11.2 Norr 5:2

På Norr 5:2 finns idag det kommunala vattenverket och Hjo camping. Inne på vattenverkets verksamhetsområde finns det två stora skyddsvärda ekar. Intill servicehuset på Hjo camping är marken anordnad för campingplatser.

4.11.3 Norr 5:1

Som tidigare beskrivits finns det idag ett bostadshus på fastigheten Norr 5:1 med kulturhistoriskt värde. Bostadshuset är välbevarat och förmodligen uppfört under 1800-talets senare hälft. Huset byggdes om under 1930-talet och ritningarna till detta gjordes av Petrus Boman. Ett flertal av bostadshuset detaljer finns kvar sedan ombyggnationen och potentiellt detaljer innan denna:

- Frontespis med kryssprojsad verandadörr
- Lertegeltak med ursprunglig takvinkel
- Synliga taktassar
- Äldre fönster
- Fasad med svagt rundade locklister

Husets karaktär har fram tills nu bevarats och bedöms därmed ha ett högt kulturvärde. Vid bygglovshandläggning ska dessa värden beaktas. Värdena har skyddats i plankartan. En del av

huset karaktär utgörs också av den visuella inramningen med träden ifrån Karlsborgsvägen. Planen föreslår ingen exploatering på framsidan som skulle kunna förvanska värdet.

Även det uthus som finns på fastigheten bedöms vara skyddsvärt. Uthuset uppfördes i samma tidsperiod som huvudbyggnaden och har ursprungliga detaljer som lertegeltak. Uthusets utseende bedöms också vara nära ursprungligt uppförande och anses därmed ha ett högt kulturvärde.



Bild 7 Bostadshuset på fastigheten Norr 5:1.

4.12 Sociala

Angränsande bostadsområden bedöms vara välmående. Områdets småskalighet och närhet till andra bostadsområden bedöms leda till goda förutsättning för grannsamverkan, grannkontakt och trygghet i bostadsområdet.

4.13 Teknik

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Ansvarig elnätdistributör och för stadsnät är Hjo energi.

Avfall & Återvinning Skaraborg ansvarar för avfallshanteringen i Hjo kommun.

4.14 Service

Planområdet är beläget cirka 1 kilometer från Hjo busstation samt närmaste livsmedelsbutik. Avståndet till Hjo stadscentrum uppgår till cirka 1,5 kilometer. Närmaste förskola ligger som tidigare beskrivits 500 meter bort och skola 2 kilometer bort. Vårdcentral ligger i fastigheten bredvid. Tillgänglighet till både privat och offentlig service bedöms därmed vara god.

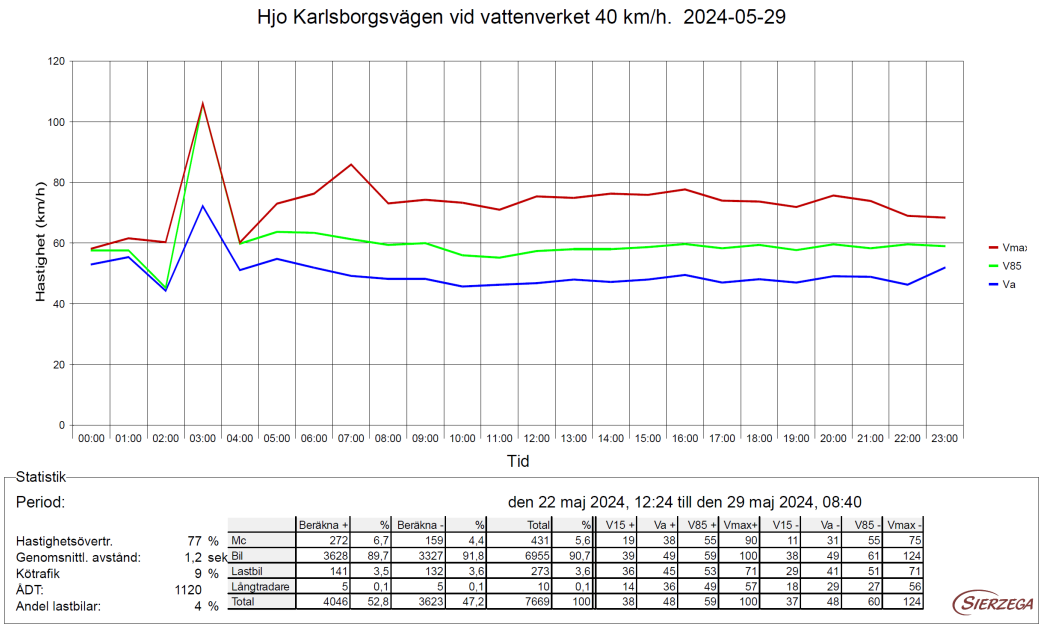
Trafik

4.14.1 Motortrafik

Planområdet angränsar till Karlsborgsvägen som ansluter till väg 195 i riktning mot Karlsborg. Området har även god tillgänglighet till Skövde som är Hjo kommuns största utpendlingsort.

Trafikmätningar utförda vid Karlsborgsvägen visar ett trafikflöde med en årsdygnstrafik på 1120 fordon och majoriteten av trafiken består av personbilar. Vidare visar trafikmätningar att 77 procent av fordonen kör över hastighetsgränsen med stora överträdelser nattetid.

I Hjo kommunens nya översiktsplan föreslås Sveavägen förlängas och en ny bilförbindelse med utfart mot väg 195 anläggs i den norra delen av Hjo stad. Tung trafik kommer då flyttas från Karlsborgsvägen och utfarten mot väg 195 kommer att stängas. Detta förslag har detaljplanerats i detaljplanen för fastighet Norr 3:59 (utbyggnad av industriområdet mot 195:an) som har vunnit laga kraft 2026-10-14. Mängden tung trafik kommer då minska på Karlsborgsvägen.



	Beräkna +	%	Beräkna -	%	Total	%	V15 +	Va +	V85 +	Vmax+	V15 -	Va -	V85 -	Vmax -
Mc	272	6,7	159	4,4	431	5,6	19	38	55	90	11	31	55	75
Bil	3628	89,7	3327	91,8	6955	90,7	39	49	59	100	38	49	61	124
Lastbil	141	3,5	132	3,6	273	3,6	36	45	53	71	29	41	51	71
Långtradare	5	0,1	5	0,1	10	0,1	14	36	49	57	18	29	27	56
Total	4046	52,8	3623	47,2	7669	100	38	48	59	100	37	48	60	124

Figur 12 Hastighetsundersökning vid Karlsborgsvägen.

4.14.2 Gång- och cykeltrafik

Planområdet har för tillfället ingen gång- och cykelväg.

4.14.3 Kollektivtrafik

Hjos busstation ligger en kilometer ifrån planområdet där linjetrafik går till Skövde, Tidaholm, Brandstorp och Fagerhult. Under vissa lovdagar behöver turer till Tidaholm, Brandstorp och Fagerhult förbeställas. Som beskrivits är Skövde Hjo kommuns största utpendlingsort för både skolungdomar och arbetande med kvartstrafik under rusningstid.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

5.1.1 Detaljplan

- S66 Stadsplan Hjo camping och Sjöryds vårdcentral laga kraft 1985-03-26
- S63 Stadsplan Norra Almedal laga kraft 1982-03-29

5.1.2 Grundkarta

Grundkarta upprättad 2026-06-01

5.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan 2026 Hjo kommun. Antagen 2026-05-21.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Norr 4:3 m. fl 2025-09-02.

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden godkände undersökningen om betydande miljöpåverkan BN 6 § 2026-11-03.

5.1.6 Kulturmiljöinventering

Klassificering av kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Hjo innerstad som bygger på inventeringar från 1982–83 och 2017.

5.2 Utredningar

5.2.1 Geoteknisk utredning

- PM Nybyggnation bostäder och gata - Norr 4:3, Hjo kommun, SL GEO 2024-12-13
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik - Norr 4:3, Hjo kommun, SL GEO 2024-12-13
- Borrplan Norr 4:3, Hjo kommun, Stjärnborg & Lersten Geoteknik AB 2024-11-27

5.2.2 Markmiljöutredning

- Sannadeponin - Föroreningssituationen i området, Mitta AB 2020-07-03
- Sannadeponin - Kartläggning av deponins utbredning och skyddstäckning, Mitta AB 2019-09-10
- Sannadeponin - Geologisk och hydrogeologisk undersökning, Mitta AB 2020-05-26

5.2.3 Dagvatten- och skyfallsutredning

- DVU NORR 4:3 M. FL. – Dagvattenutredning, WSP 2026-05-21

5.3 Regionala

- Regional handlingsplan för grön infrastruktur, Länsstyrelsen Västra Götaland 2019

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Inom kvartersmarken på fastigheten Norr 4:3 planeras avstyckning för bildande av nya bostadsfastigheter. Därtill ämnas en särskild fastighet bildas för gemensamhetsanläggningen som kommer omfatta fastighetens naturmark, intilliggande lokalgata (Sjöhagavägen) och angöringsväg. Samma gemensamhetsanläggning ska ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsmarken och angöringsvägen. Gemensamhetsanläggningen ska förvaltas av de nya fastighetsägarna samt exploatören. Exploatören ansvarar för att ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäteriet.

Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken inom Norr 4:3 samt Sjöhagavägen föreslås vara enskilt. Allmänheten kommer även fortsatt att ha tillträde till den allmänna platsmarken, trots enskilt huvudmannaskap.

Den del av fastigheten Norr 4:3 där gång- och cykelvägen planeras att anläggas kommer att regleras till fastigheten Norr 3:59.

6.2 Natur

6.2.1 Grönstruktur

Som trädinventeringen visar finns det ett antal skyddsvärda träd på fastigheten Norr 4:3, två på Norr 5:2 samt en trädallé som omfattas av det allmänna biotopskyddet. Vid genomförandet av detaljplanen avses dessa träd liksom de som uppskattas ha ett stort miljövärde att bevaras. Trädens bevarande har säkerställts genom egenskapsbestämmelser i plankartan. Detaljplanen säkerställer bevarandet av träden på fastigheten Norr 5:1 vilka utgör en del av fastighetens kulturmiljövärden.

Trädallén som omfattas av det allmänna biotopskyddet kommer inte att påverka av planens genomförande. Inga åtgärder planeras för Sjöhagavägen eller i närheten av allén som kan riskera att skada biotopens värden. Trädalléns bevarande har säkerställts genom egenskapsbestämmelser i plankartan.

Utgångspunkten är att inga av träden ska skadas vid en exploatering. För träd bredare än 1 meter i stamdiameter rekommenderas ett skyddsavstånd på minst 15 multiplicerat med stamdiametern. Vid åtgärder närmre träden ska särskild aktsamhet råda vid beskärning av såväl krona som rötter.

6.2.2 Landskapsbild

Norr 4:3 är belägen i anslutning till befintlig bebyggelse. De föreslagna egenskapsbestämmelserna bedöms ha en begränsad påverkan på landskapsbilden och de utblickar som identifierats i landskapskaraktärsanalysen. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några betydande negativa konsekvenser på landskapsbilden eller riksintresset för kulturmiljövård - Grevbäck.

Prickmarken om 7 meter säkerställer att ny bebyggelse inte uppförs i direkt anslutning till riksintressets gräns. Vidare säkerställer prickmarken bevarandet av det skyddsvärda trädet inom området samt upprättar en mindre övergångszon mellan bebyggelsen och riksintresset. Därtill medför detaljplanens egenskapsbestämmelser förutsättningar för en omsorgsfull och sammanhållen gestaltning längs Grevbäcks landskapsrum. Landskapskaraktärsanalysen pekar ut områdets öppna topografi och utblickar mot Vättern som viktiga värden. Planområdet har en flack lutning mot sjön och den föreslagna bebyggelsen kommer anpassas till befintliga markförhållanden, då nivåer vid väganslutningar till befintlig väg låser övergripande terrängförhållanden. Någon särskild reglering av mark- eller gatuhöjder bedöms därför inte vara nödvändig sett till landskapsbilden.

Den nya bebyggelsen på Norr 4:3 medför inte någon ansenlig begränsning av sjöutsikten ifrån andra sidan Karlsborgsvägen. Egenenskapsbestämmelsen om placering i plankartan säkerställer en sammanhållen gestaltning i det nya bostadsområdet där delar av utblickarna över landskapet och Vättern kan bibehållas.



Bild 8 Vy ifrån andra sidan Karlsborgsvägen i södra delen av Norr 4:3.

6.3 Miljö

6.3.1 Miljöbedömning

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som aves i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i Plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap. i miljöbalken avseende god hushållning av marken.

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

En undersökning som gjorts vidare om planen har en betydande miljöpåverkan påvisar att planens genomförande inte innebär sådana konsekvenser som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § i miljöbalken behöver upprättas. Checklistan och undersökningen är upprättad och genomförd av Hjo kommun.

Undersökningen består av en checklista som delvis utformats utifrån 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, vilket har uppförts och genomförts av Hjo kommun. Planens genomförande bedöms inte medföra en betydande påverkan på miljön.

Ett särskilt beslut avses fattas i samband med granskningsskedet.

6.3.3 Strandskydd

På fastigheterna Norr 5:1 och Norr 5:2 är strandskyddet idag upphävt och föreslås fortsatt vara upphävt.

Enligt 7 kap. 18e § MB kan strandskyddet upphävas om området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Fastigheten Norr 5:1 har nyttjats för bostadsändamål sedan bostadshuset uppfördes under senare delen av 1800-talet. Bostadshuset har alltså funnits på platsen och fungerat som detta under en långvarig tidsperiod och bedöms därför redan vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte om allmänhetens tillgång och att bibehålla naturvärden.

Ett liknande resonemang bedöms vara tillämpligt för den del av fastigheten Norr 5:2 som omfattas av detaljplanen. Vattenverket har funnits på fastigheten sedan början av 1980-talet och bedöms utgöra en samhällsviktig funktion. Marken för vattenverket anses därmed redan vara ianspråktagen. Därtill bedöms verksamhetens fortsatta drift och utveckling utgöra ett angeläget allmänt intresse.

För huset på Norr 5:2 ska markanvändning för campingändamål fortsätta gälla på platsen. Därför bedömer kommunen att strandskyddet fortsatt kan vara upphävt enligt 7 kap. 18j § MB och 4 kap. 17a § PBL.

6.3.4 Dagvatten

WSP Sverige AB har på uppdrag av Hjo kommun genomfört en dagvattenutredning samt en översiktlig skyfallsanalys för den planerade detaljplanen för Norr 4:3 m.fl. Uppdraget syftar till att utreda förutsättningarna för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom planområdet samt att säkerställa att planerad markanvändning är förenlig med gällande lagstiftning, kommunala mål och miljökvalitetsnormer för vatten.

Ny bebyggelse på fastigheten Norr 4:3 innebär en ökning av hårdgjorda ytor och därmed ökade dagvattenmängder. Dagvattenhanteringen utformas i enlighet med principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), där infiltration och fördröjning prioriteras före avledning.

Dagvatten från takytor leds via utkastare till intilliggande gräsytor inom respektive fastighet där vattnet kan infiltrera. Lösningen bedöms som lämplig med hänsyn till markens höga genomsläpplighet. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds ytledes mot ränndalar i gatumiljö och vattnet förs vidare mot gemensamma fördröjningsåtgärder.

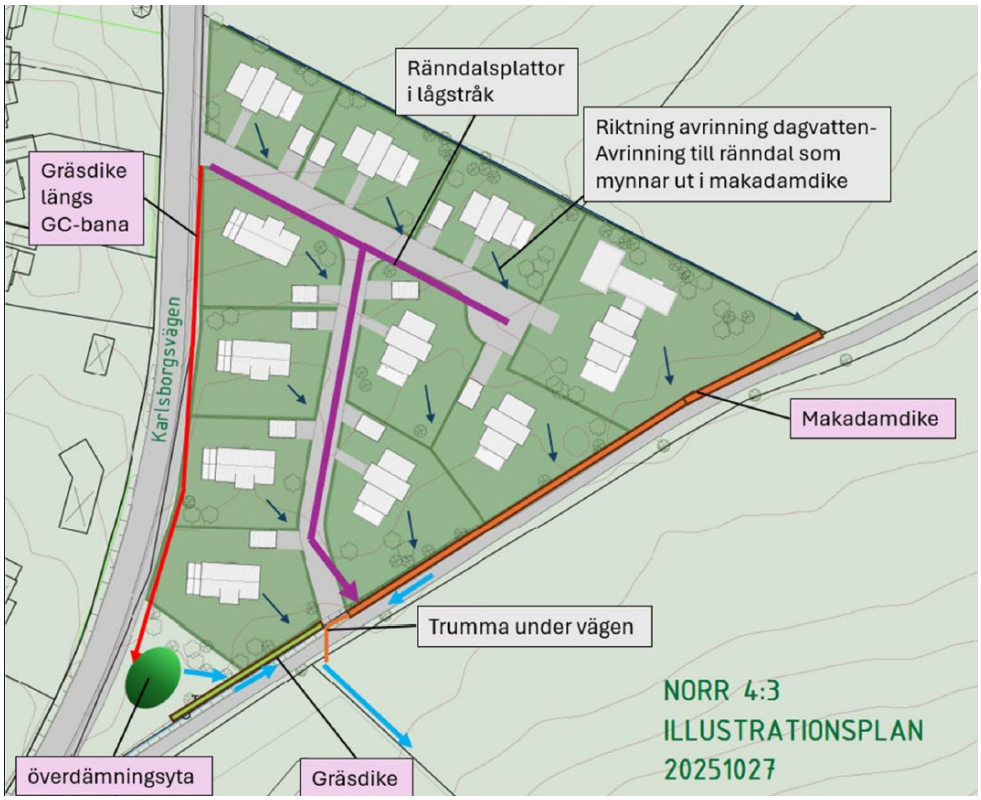
Avrinning från området leds vidare till ett makadamdike längs fastighetens östra gräns där dagvattnet fördröjs och delvis infiltreras i marken. För att säkerställa att högre flöden och extrema regnhändelser kan hanteras utan skador föreslås en kupolbrunn i slutet av makadamdiket. Brunnen installeras något upphöjd över omgivande marknivå för att möjliggöra ett ytligt magasin innan bräddning sker.

Avvattning av gång- och cykelvägen bedöms kunna ske genom ytlig avledning till ett smalt gräsdike i anslutning till gatumiljön. Med hänsyn till att gång- och cykelvägen utgör en begränsad tillkommande yta bedöms dagvattenmängderna vara små och kunna hanteras genom infiltration och ytlig fördröjning utan behov av omfattande åtgärder.

Vid högre flöden och intensivare regn leds dagvattnet till en överdämningsyta i den södra delen av fastigheten i anslutning till den trekantiga ytan där vägarna delar sig. Här sker ytterligare fördröjning, infiltration och viss rening innan vattnet leds vidare i naturlig avrinningsriktning. Om utrymme för ett gräsdike inte finns i anslutning till gång- och cykelvägen kan dagvattnet istället avledas ytligt över markytan i riktning mot södra delen av området och vidare till överdämningsytan.

Vid bräddning leds vattnet från brunnen vidare via en föreslagen trumma under Sjöhagavägen till ett dike på andra sidan vägen i söder som möjliggör en kontrollerad avledning av överskottsvatten.

Den föreslagna systemlösningen säkerställer en robust, översvämningssäker och hållbar dagvattenhantering med tydlig prioritering av infiltration, fördröjning och kontrollerad ytavrinning. Se illustration över system nedan:



Figur 13 Lösningsförslag för dagvattenhantering.

Övriga grundläggande principer för att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom detaljplaneområdet är att:

1. Placera byggnader på höjdpartier och utforma grönytor i lågstråk för att främja naturlig avrinning.

2. Begränsa dagvattenflöden, i första hand genom att undvika onödigt hårdgjorda ytor, och i andra hand genom infiltration och fördröjning.

3. Minska föroreningsbelastningen genom att möjliggöra naturlig rening längs dagvattnets rinnväg innan det når ledningsnät.

Plankartan innehåller egenskapsbestämmelser om torrdamm och lokalt omhändertagande av dagvattnet som möjliggör dagvattensystemet. Fuktkapitlet i Boverkets Byggregler (BBR 2011:6) reglerar vid byggnation att lutningar inom tomtytan ska utföras så att byggnad inte ska skadas av fukt samt innehåller en allmän rekommendation om att fuktkänsliga delar av fasaden bör placeras minst 20 cm över markytan. Detta innebär att lågpunkter kommer att byggas bort vid exploatering och marken anpassas för att luta in mot angöringsvägen eller mot omkringliggande naturmark. Vid projektering kommer angöringsvägen utformas så att dagvattnet rinner enligt dagvattenutredningen. Övriga åtgärder som krävs för att tillgodose dagvattensystemet regleras i exploateringsavtalet.

Inga nya dagvattenlösningar föreslås på fastigheterna Norra 5:1 eller 5:2 då ingen omfattande exploatering avses.

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Luft

Som beskrivits innan bedöms planens genomförande inte innebära några negativa konsekvenser för luftkvalitén. Se kapitel 4.5.1 *Miljökvalitetsnormer - Luft*.

6.4.2 Vatten

Till följd av exploateringen ökar de totala föroreningsmängderna jämfört med befintlig markanvändning. Föreslagna åtgärder för infiltration, fördröjning och rening reducerar dock föroreningsmängderna kraftigt jämfört med ett scenario utan rening. För de flesta ämnen uppnås reduktioner på 30–60 % med särskilt god reningseffekt för suspenderade substanser, olja, zink, bly och arsenik.

Trots reningsåtgärder kvarstår en viss ökning av de årliga föroreningsmängderna för ett begränsat antal ämnen jämfört med befintlig situation - främst avseende fosfor, kvicksilver, nickel och krom. Dessa ökningar bedöms dock vara marginella i absoluta tal och är avsevärt lägre än motsvarande nivåer vid ett scenario utan rening. Efter rening bedöms huvuddelen av föroreningshalterna ligga inom tillämpade riktvärden. För vissa ämnen kvarstår något förhöjda nivåer, men dessa är avsevärt lägre än utan åtgärder och bedöms inte medföra en försämring av recipientens status. Dagvattnets föroreningsinnehåll har beräknats i StormTac, se tabellen nedan.

Ämne	Enhet	Befintlig markanvändning	Planerad markanvändning utan rening	Planerad markanvändning med rening	Riktvärde Miljöförvaltningen, Göteborgs stad
Fosfor (P)	µg/l	62	160	56	50-150
Kväve (N)	µg/l	960	1500	590	1250-2500
Bly (Pb)	µg/l	2,6	7,4	1,3	28
Koppar (Cu)	µg/l	7	14	3,7	10-22
Zink (Zn)	µg/l	21	58	7,7	30-60
Kadmium (Cd)	µg/l	0,14	0,31	0,072	0,9
Krom (Cr)	µg/l	1,1	3,6	1	7
Nickel (Ni)	µg/l	1	4,8	1,5	68
Kvicksilver (Hg)	µg/l	0,006	0,011	0,0053	0,07
Suspenderad substans (SS)	µg/l	20 000	30 000	6100	25000–60 000
Olja	µg/l	85	320	25	1 000
Arsenik (As)	µg/l	1,3	1,8	0,5	16
Totalt organiskt kol (TOC)	µg/l	6000	7500	4800	12000–20000

Tabell 1 Modellerade föroreningskoncentrationer för befintlig- och planerad markanvändning med reningsåtgärder. En grönmarkerad cell innebär att den beräknade halten eller mängden ligger under riktvärdet för Göteborgs stad.

Sammantaget visar resultaten att de föreslagna LOD-åtgärderna ger en betydande minskning av både föroreningshalter och föroreningsmängder jämfört med ett scenario utan rening. De begränsade ökningar som kvarstår jämfört med befintlig markanvändning bedöms vara marginella och inte av sådan omfattning att de riskerar att påverka recipienten negativt.

Mot bakgrund av de låga föroreningshalterna, den reducerade föroreningsbelastningen samt den planerade fördröjningen bedöms dagvattenutsläppet inte medföra risk för att miljökvalitetsnormer (MKN) för recipienten överskrids. Den föreslagna dagvattenhanteringen med översilningsyta och makadamdike bedöms därmed vara väl fungerande.

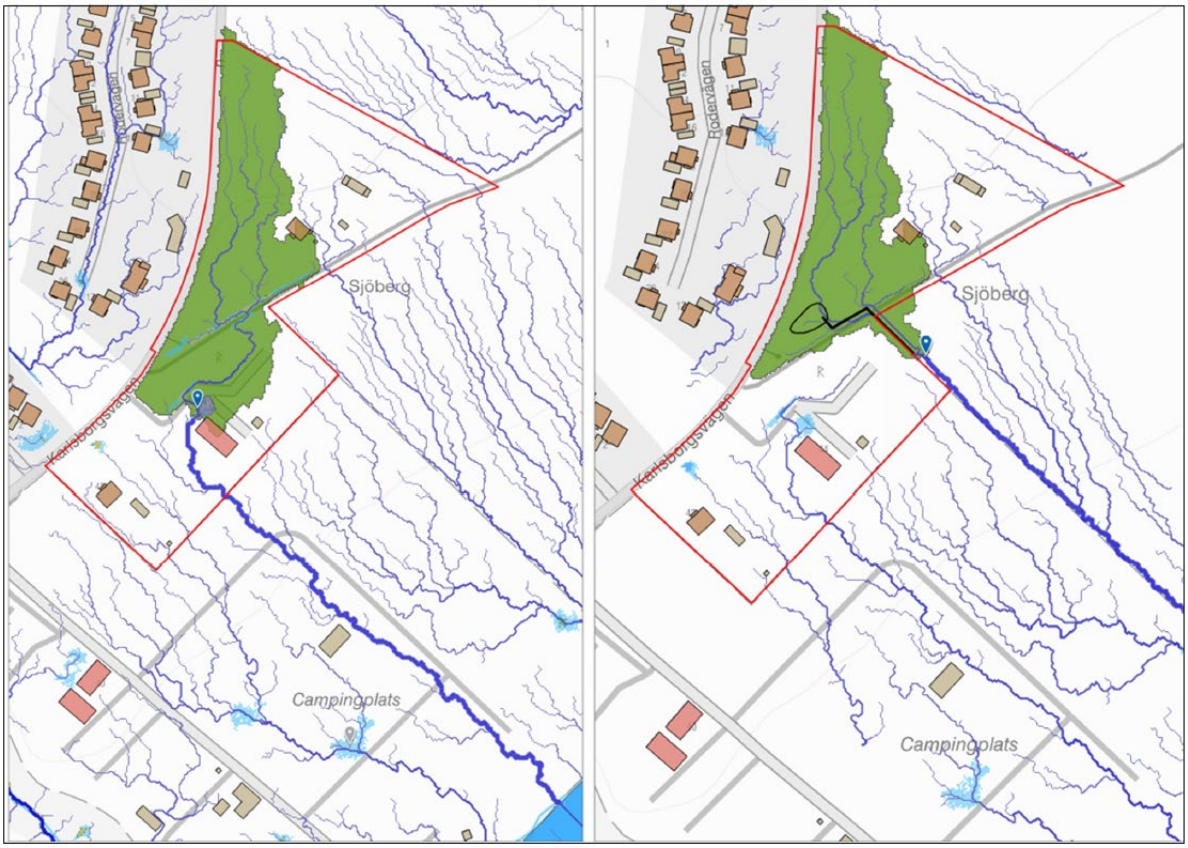
6.4.3 Buller

Som beskrivit tidigare bedöms inte detaljplanens genomförande medfölja ökade bullernivåer och riktvärden om 50 dBA vid bostadsfasad eller 70 dBA vid uteplats bedöms kunna följas utan särskilda åtgärder eller bestämmelser. Ingen bullutredning bedöms därför vara nödvändig.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Översvämning

WSP har analyserat den framtida skyfallssituationen utifrån den föreslagna dagvattenhanteringen som redovisats ovan. Jämfört med befintlig situation förändras avrinningsmönstret genom att dagvatten i större utsträckning fördröjs, infiltreras och styrs inom planområdet.



Figur 14 Jämförelse mellan befintlig och framtida skyfallssituation inom planområdet. Den vänstra bilden visar befintlig situation där flöden delvis leds mot vattenverket. Den högra bilden visar framtida situation med föreslagna dagvattenåtgärder.

Utifrån nuvarande topografi bedöms att den västra delen av planområdet ha en naturlig lutning mot överdämningsytan. Vid skyfall och höga flöden bedöms denna del av området därför i huvudsak avrinna mot överdämningsytan. Den östra delen av planområdet bedöms däremot ha fortsatt avrinning i befintlig riktning mot föreslaget dike i sydost. Vid extrem nederbörd sker avledning via en föreslagen trumma under Sjöhagavägen. Om trummans kapacitet överskrids kan vatten även avledas ytledes över vägen och vidare i naturlig avrinningsriktning mot Vättern.

Sammantaget visar analysen att den föreslagna systemlösningen ger en robust och kontrollerad hantering av skyfall där vatten fördröjs inom planområdet och avleds i tydligt definierade flödesvägar. Detta bidrar till att skydda vattenverket och minska risken för översvämning. Upprättandet av dagvattensystemet och skyfallsåtgärder regleras genom egenskapsbestämmelser i plankartan och i exploateringsavtalet.

6.5.2 Olyckor

Kommunen gör bedömningen att föroreningar från Sannadeponin inte medför någon oacceptabel risk för planområdets avsedda markanvändning.

Föroreningsplymens är fastställd till en huvudsaklig sydvästlig och sydlig utbredning. Klorerade lösningsmedel har återfunnits i grundvattnet som bedöms vara den primära spridningsvägen för föroreningarna. Tidigare undersökningar visar att grundvattenflödet huvudsakligen sker i sydlig och sydvästlig riktning. Även om viss spridning har konstaterats i västlig och östlig riktning visar undersökningarna att påverkan är störst söder och sydväst om deponin där de högsta halterna har uppmätts enligt Mitta. Jämförelsevis är påverkan i västlig och östlig riktning låg. Detta bedöms stärka slutsatsen att den huvudsakliga föroreningsspridningen sker i sydlig och sydvästlig riktning.

Tätare jordarter i form av siltig lera, lerig silt och lerig morän underlagrar sanden inom stora delar av området. Mittas undersökningar visar även att tät morän eller lermorän förekommer i den sydöstra delen av deponins närområde, vilket bland annat framgår av undersökningspunkt 1913. Dessa jordlager bedöms ha lägre genomsläpplighet än de överlagrande sandlagren och därmed begränsa föroreningsspridningen. De geologiska undersökningarna visar vidare att de tätare jordlagrens överyta lutar i sydvästlig riktning, vilket överensstämmer med den identifierade grundvattenströmningen. Jordlagerförhållandena och områdets topografi bedöms därför bidra till att föroreningsspridningen huvudsakligen sker söder och sydväst om deponin.

Den geotekniska undersökningen inom planområdet visar att marken huvudsakligen består av postglacial sand och fast friktionsjord. Vid samtliga skruvprovtagningar och sonderingar var jordlagren torra och någon fri vattenyta påträffades inte. Grundvattennivån bedöms därför ligga djupare än tre meter under markytan. Några observationer som tyder på påverkan från den identifierade föroreningsplymen har inte framkommit inom planområdet. Planens genomförande bedöms inte påverka grundvattenförhållandena i området. Byggnaderna kommer att grundläggas och schakter utföras ovan den bedömda grundvattennivån och detaljplanen medger inte källare. Några egna dricksvattenbrunnar planeras inte inom området. Risken för att nya spridningsvägar ska uppstå till följd av planens genomförande bedöms därför vara begränsad.

Historiska undersökningar har visat att deponigas bildas inom Sannadeponin. Deponin saknar i dagsläget en tät sluttäckning som begränsar den vertikala gastransporten. Några indikationer på att deponigas transporteras i någon större omfattning i sidled mot omgivningen har inte identifierats i de utförda undersökningarna. Under nuvarande förhållanden bedöms därför eventuell deponigas i första hand ventileras upp genom de mer genomsläppliga jordlagren och deponins ytskikt.

I tidigare planarbete för fastigheten Norr 3:59 har kommunen även undersökt förekomsten av deponigas i dagvattenbrunnar som skulle kunna utgöra spridningsvägar från deponiområdet. Några indikationer på deponigas kunde då inte påvisas. Mellan planområdet och deponin finns inga dagvattenledningar eller VA-system som direkt förbinder planerade bostadskvarter med deponiområdet. Planområdet kommer inte ansluta till dagvattennätet vid detaljplanens genomförande.

Eventuella framtida sluttäckningsåtgärder kan förändra förutsättningarna för gastransport inom själva deponiområdet. Sådana åtgärder förutsätter dock att behovet av gasavledning utreds och hanteras i samband med deponins efterbehandling. Mot bakgrund av jordlagerförhållandena, grundvattenriktningen samt avståndet mellan deponin och planområdet bedömer kommunen att risken för påverkan från deponigas samt grundvattenföroreningar inom planområdet är låg. Sammantaget bedöms därför risken för påverkan från deponigas och grundvattenföroreningar inom planområdet vara låg.

Planområdet bedöms inte påverkas av verkstadsindustrin då denna är belägen på tillräckligt avstånd och nedströms i förhållande till Sannadeponins grundvattenriktning.

6.5.3 Erosion

Utifrån SGU:s kartlager och den geotekniska undersökningen bedöms det inte finnas risker för erosion på planområdet.

6.5.4 Skred

Utifrån SGU:s kartlager och den geotekniska undersökningen bedöms det inte finnas risker för skred på planområdet.

6.5.5 Ras

Utifrån SGU:s kartlager och den geotekniska undersökningen bedöms det inte finnas risker för ras på planområdet.

6.6 Sociala

Då detaljplanen syftar till att skapa liknande förutsättningar som intilliggande bebyggelse och dess omgivning bedöms planen inte medföra sig några sociala negativa konsekvenser. Detaljplanen bedöms också tillgodose barnens intressen.

6.7 Riksintressen

6.7.1 Naturmiljövård

Som redovisat under *6.4.2 Vatten* innebär de föreslagna LOD-åtgärderna en betydande minskning av både föroreningshalter och föroreningsmängder. De begränsade ökningar som kvarstår jämfört med befintlig markanvändning bedöms vara marginella och riskerar inte påverka recipienten negativt. Därmed bedöms påverkan på Riksintresse för naturmiljövård - Vättern vid detaljplanens genomförande som minimal.

6.7.2 Natura-2000

Likt resonemanget under *6.7.1 Naturmiljövård* innebär de förslagna dagvattenåtgärderna att en påverkan på Natura-2000 - Västra Vättern kommer vara minimal vid planens genomförande.

6.7.3 Kulturmiljövård och fornminnen

Riksintresset för kulturmiljövård Grevbäck

Den nya bebyggelsen på Norr 4:3 samt vattenverket bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård Grevbäck negativt. Bebyggelsen placeras i anslutning till befintligt byggnadsbestånd och bidrar inte till en fragmentisering av landskapet. Detta beskrivs i landskapskaraktärsanalysen som utfördes i samband med översiktsplanearbetet. Mot riksintressets gräns föreslås prickmark om 7 meter som förhindrar att ny bebyggelse uppförs i direkt anslutning till riksintresset och istället möjliggör en mindre övergångszon, med bland annat träd som skyddas i plankartan.



Bild 9 Illustration över bebyggelsen ifrån åkermarken i norr.

Bebyggelsen inom vattenverkets verksamhetsområde bedöms inte påverka riksintressets värden. Avståndet mellan markområdet och riksintresset bedöms vara tillräckligt stort för att undvika betydande påverkan. Därtill är den befintliga verksamheten redan omgiven av bebyggelse i samtliga väderstreck utom norr, vilket innebär att området sedan tidigare är en del av en bebyggd miljö. Kommunen bedömer även att den föreslagna regleringen av exploateringsgraden begränsar möjligheterna till en omfattande utbyggnad. Inom områdets norra delar finns dessutom redan två långsamfilter, vilket innebär att möjligheterna till ny bebyggelse i delen som gränsar mot riksintresset redan är begränsade.

Egenskapsbestämmelsen om utökad lovplikt syftar till att befintlig bebyggelse bibehåller delar av sina utblickar vid bygglovsärenden. Den redovisade 3D-vyn som visar på hur den nya bebyggelsen kan placeras motverkar också större inskränkningar på utblickarna från bostäderna väster om Karlsborgsvägen. Därmed bedöms detaljplanens regleringar möjliggöra för en omsorgsfull och ordnad gestaltning längs riksintressets gränser.

Milstenen

Den nya gång- och cykelvägen bedöms inte ha en negativ påverkan på milstenen, då den anläggs med ett tillräckligt avstånd om cirka två meter från denna. Tvärtom kan upprättandet av gång- och cykelvägen bidra positivt till kännedomen av milstenen. Eftersom allmänheten kommer att passera platsen och därmed lättare kunna uppmärksamma dess kulturhistoriska värde. WSP bedömer att milstenen inte kommer att påverkas av den föreslagna torrdammen.

Byggnadsminnet för Hjo stadspark och Riksintresse för kulturmiljövård Hjo stad

Egenskapsbestämmelsen om utökad lovplikt samt utformningsbestämmelser för den nya bostadsbebyggelsen säkerställer att riksintressets och byggnadsminnets värden beaktas vid planens genomförande och bidrar till att gestaltningen anknyter till dessas värden.

Som tidigare beskrivits bedömer kommunen att en arkeologisk utredning inte krävs med tanke på fastigheten Norr 4:3:s ringa storlek. Skulle fornfynd påträffas ska detta anmälas skyndsamt till Länsstyrelsen.

6.7.4 Totalförsvar

Detaljplanens genomförande innebär inga konsekvenser som påverkar riksintresset för totalförsvar negativt.

6.7.5 Rörligt friluftsliv

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära negativa konsekvenser för framkomligheten i det rörliga friluftslivet Vättern med öar. Den föreslagna GC-vägen längs med Karlsborgsvägen bedöms öka framkomligheten inom riksintresset.

6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

6.8.1 Jordbruksmark

Planförslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för jordbruksmarken norr och väster om planområdet.

6.9 Trafik

6.9.1 Motortrafik

Detaljplanens genomförande innebär en mindre ökning av motortrafik till området. Men sett till antalet nya bostäder ses denna ökning ha en mindre påverkan på motortrafiken. Den föreslagna avsmalningen av bilvägen framför Norr 5:1 innebär en säkrare trafiksituation. Med stängningen av utfarten mot 195 från Karlsborgsvägen på sikt kommer tung trafik flyttas och skapa en säkrare trafiksituation.

6.9.2 Gång- och cykeltrafik

Den nya gång- och cykelvägen längs Karlsborgsvägen bedöms bidra till förbättrad framkomlighet för fotgängare och cyklister inom området. Åtgärden bidrar även till en säkrare trafikmiljö och förbättrade förutsättningar för oskyddade trafikanter att färdas längs sträckan.

Förslaget är i linje med den nya översiktsplanen som också pekar ut behovet av att utveckla gång- och cykelvägnätet längs Karlsborgsvägen för att knyta samman området med gång- och cykelvägen längs Sannavägen.

7 Genomförandefrågor

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

7.1.1 Markförvärv

Kommunen ämnar förvärva ungefär 440 m^2 längs med Karlsborgsvägen på Norr 4:3 av exploatören i syfte att upprätta den nya gång- och cykelvägen. Kommunen bekostar fastighetsregleringen.

7.1.2 Upprättning av rättigheter, kommun

Kommunen ämnar upprätta ledningsrätt inom egenskapsområdet med egenskapsbestämmelsen u_1.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsägaren överlåter genom fastighetsreglering de delar av Norr 4:3 som inom detaljplanen utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap till Hjo kommuns fastighet Norr 3:59. För denna mark ska kommunen betala ett pris som motsvarar inlösningspriset av marken.

Exploatören ska ansöka om avstyckning för bildande av nya bostadsfastigheter inom kvartersmarken. Dessa fastigheter ska säljas vidare till intressenter.

7.2.2 Rättigheter

Exploatören avser skapa en gemensamhetsanläggning för angöringsvägen på fastigheten Norr 4:3, naturmarken och lokalgatan Sjöhagavägen. Anläggningen är väsentlig för bostadsområdet då den utgör angöringen till bostäderna och ledningsstråk. Markreservatet för denna innehar egenskapsbestämmelsen g_1. Som tidigare beskrivit strävar exploatören efter en enhetlig förvaltning av kvarteret och ser positiva fördelar med de sociala aspekterna av en gemensamhetsanläggning. Enskilt huvudmannaskap föreslås på naturmarken på Norr 4:3 samt på $gata_1$. Denna allmänna platsmark innehar egenskapsbestämmelsen a_1.

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Tekniska åtgärder

De tekniska åtgärderna som krävs är el- respektive vatten och avloppsanslutningar, anläggning av ny lokalgata, gång- och cykelväg samt åtgärder inom allmän platsmark för att hantera dagvatten på fastigheten Norr 4:3. Den nya gång- och cykelvägen kommer även anläggas på delar av Norr 5:2.

7.3.2 Utbyggnad allmän plats

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av dagvattenhanteringen på naturmarken på Norr 4:3. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av gång- och cykelvägen för hela planområdet.

7.3.3 Utbyggnad kvartersmark

Exploatören ansvarar för genomförandet av åtgärder på kvartersmark inom exploateringsområdet, inklusive projektering, upphandling, anläggande och finansiering.

Kvartersgatan ska anläggas enligt vedertagen standard och utformas med hänsyn till befintlig teknisk infrastruktur. Anslutningen till Karlsborgsvägen ska godkännas av kommunen före byggnation.

Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad och finansiering av dagvattenanläggningar inom kvartersmark samt allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Utbyggnaden ska ske i huvudsak enligt rekommendationerna i områdets dagvattenutredning. Efter färdigställandet ska dagvattenanläggningarna överlämnas till den gemensamhetsanläggning som bildas för områdets gemensamma anläggningar. Gemensamhetsanläggningen ansvarar därefter för drift och underhåll av anläggningarna. Dagvattensystemet omfattar bland annat ledningssystem, diken, dagvattendamm samt en trumma under Sjöhagavägen för avledning av dagvatten från planområdet.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp fram till de nya tomternas anslutningspunkter. Vidare ansvarar Hjo energi för utbyggnaden av elnät samt stadsnät på kvartersmarken på Norr 4:3. Exploatören ansvarar för angöring av vägen som ska anläggas på gemensamhetsanläggningen på kvartersmarken inom Norr 4:3.

Anläggandet av allmännyttiga ledningar och kablar ska samordnas med anläggandet av kvartersgatan. Arbetena ska utföras samtidigt och de underjordiska ledningarna och kablarna ska samförläggas.

7.3.4 Utbyggnad vatten och avlopp

Till fastigheten Norr 4:3 finns det idag en anslutning till det kommunala vattennätet som går längs med Sjöhagavägen. Nya anslutningspunkter för vatten och avlopp avses utföras för samtliga nya fastigheter i planområdet.

Kommunen ansvarar för vatten- och avloppsdistributionen fram till anslutningspunkterna för de nya fastigheterna inom Norr 4:3. Vid utbyggnad av vatten- och avloppssystem ska detta samförläggas med elnät och fiber.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Exploatören bekostar fastighetsregleringen för bostadsfastigheterna och gemensamhetsanläggningen på Norr 4:3.

Kommunen bekostar fastighetsregleringen för den nya gång- och cykelvägen ifrån Norr 4:3 till Norr 3:59.

Exploatören bekostar detaljplanens upprättande samt de utredningar som berör fastigheten Norr 4:3 som krävs för att påvisa och säkerställa den föreslagna markanvändningens lämplighet. Utredningar som berör fastigheten Norr 5:1 och Norr 5:2 bekostas av kommunen.

7.4.2 Planavgift, avgifter och taxor

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov då detaljplanearbetet för Norr 4:3 bekostas av exploatören.

I samband med byggnation kommer avgifter för vatten och avlopp samt i förekommande fall vid anslutning till det allmänna dagvattennätet att tas ut i enlighet med Hjo kommuns taxor.

7.4.3 Ersättningsanspråk

Kommunen bedömer inte att detaljplanens egenskapsbestämmelser vad gäller rivningsförbud eller bevarandebestämmelser på Norr 5:1 föranleder sådana ekonomiska konsekvenser att rätten till ersättningen enligt 14 kap. PBL skulle motiveras.

7.4.4 Markköp

Som tidigare beskrivits avser Hjo kommun köpa cirka 440 m^2 på Norr 4:3 av exploatören i syfte att kunna upprätta den tilltänkta gång- och cykelvägen.

7.4.5 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning på de områden inom detaljplanen som är utpekade som markreservat för gemensamhetsanläggning (bestämmelse g1 på plankartan) och allmän plats med enskilt huvudmannaskap (bestämmelse a1 på plankartan). Dessa markområden ska upplåtas eller överlämnas till gemensamhetsanläggning utan ersättning.

7.4.6 Drift allmän plats

Det enskilda huvudmannaskapet för NATUR på Norr 4:3 och $GATA_1$ avser övertas av den nya gemensamhetsanläggningen med ansvar för drift och skötsel för dessa delområden. Naturmarkens yta är cirka 1150 kvadratmeter stor och $GATA_1$ är cirka 1600 kvadratmeter stor. De nya fastighetsägarna kommer samtliga bli delägare i gemensamhetsanläggningen tillsammans med ursprungsfastigheten och ska tillsammans bära kostnaden för denna.

Hjo kommun ansvarar för kostnader, projektering, upphandling och anläggande av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (bestämmelse GATA på plankartan, alltså Karlsborgsvägen). Kommunen kommer ha tillkommande kostnader för driften av den nya gång- och cykelvägen i planområdet.

7.4.7 Drift vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp fram till de nya fastigheternas anslutningspunkt på Norr 4:3. Kommunala kostnader för driften ska täckas av va-enhetens avgifter och taxor.

7.4.8 Gatukostnader

Inga gatukostnader kommer tas ut då kommunen inte bygger några gator.

7.5 Organisatoriska frågor

7.5.1 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är under upprättning mellan Hjo kommun, exploatören och berörda ledningsägare för att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelser, fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggning och ledningsrätter samt ansvarsfördelning och kostnader för utbyggnad av gator, VA-anläggningar, el-, fiber- och dagvattenanläggningar.

Exploatören ansvarar för projektering, upphandling och utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark och allmän plats med enskilt huvudmannaskap samt för erforderliga lantmäteriförrättningar. Hjo kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Efter utbyggnad ska vissa anläggningar överlämnas till den gemensamhetsanläggning som bildas inom planområdet.

Exploateringsavtalet reglerar även dagvattenhantering, skydd av natur- och kulturvärden under byggtiden, säkerheter för utbyggnad av teknisk infrastruktur samt tidplan för genomförandet.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Om tvist uppstår mellan parterna eller om exploatören försätts i konkurs finns en risk att de investeringar som genomförts av Hjo kommun och Hjo energi inte kompenseras inom den förväntade tidsramen utöver den säkerhet som ställs enligt avtalet. Vidare finns det en risk att exploatören får en lägre avkastningen än beräknat eller att exploateringen inte genomförs enligt planerat. En ny exploatör kan då behöva hittas för att slutföra genomförandet av detaljplanen.

Eftersom kommunen inte är huvudman för vissa allmänna platser och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad finns det en osäkerhet kring vilken standard anläggningarna kommer få. De kan komma att anläggas med såväl högre som lägre standard än den som kommunen normalt skulle tillämpa vid utbyggnad av motsvarande anläggningar.

Exploateringsavtalet avses undertecknas inför detaljplanens antagande.

7.5.2 Tidplan

Iordningsställande av området ska ske inom 5 år från och med lagakraftdatum för detaljplanen. Iordningsställande av området betyder att på kvartersmark och allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska kvartersgata, anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten, el och fiber vara anlagda och brukbara för sitt ändamål. I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

Planarbetets tidplan

- Planbesked första kvartalet 2025
- Samråd sista kvartalet 2025
- Granskning fjärde kvartalet 2026
- Antagande första kvartalet 2027

8 Medverkande

Lucas Liebler, Planarkitekt

Matilda Åslin, Stadsarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

POSTADRESS Hjo kommun, 544 30 Hjo
BESÖKSADRESS Torggatan 2 TFN 050 – 33 52 50
E-POST Lucas.Liebler@hjo.se WEBBPLATS Hjo.se