Samrådsredogörelse för detaljplan för fastigheten Norr 4:3 m.fl. Hjo kommun, Västra Götalands län

Sammanfattning av planförslaget

Efter beslut i kommunstyrelsen 2025-03-12 fick förvaltningen på Samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheten Norr 4:3 i norra Hjo stad, nära det kommunala vattenverket. Planen möjliggör för nya bostäder, en ny gång- och cykelväg, skydd av ett kulturhistoriskt värdefullt hus samt en utökning av vattenverkets verksamhetsområde. Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. I Hjo kommuns nya översiktsplan antagen maj 2026 är Norr 4:3 utpekat som nytt område för funktionsblandad bebyggelse.

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

Samrådet

I enlighet med PBL (plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit på samråd under tiden mellan 2025-11-18 och 2025-12-09. På begäran av Länsstyrelsen Västra Götaland förlängdes samrådstiden till 2025-12-18. Det senare publicerades på detaljplanens flik på Hjo kommuns hemsida. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer och övriga har beretts tillfälle för samråd. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt fysiskt hos Hjo kommun och i Kulturkvarteret samt tillgängligt på kommunens hemsida. Vidare har planförslaget annonserats i Skaraborgs Allehanda 2025-11-18. Om det önskades av någon i samrådskretsen att ett samrådsmöte anordnades skulle denna meddela planarkitekten innan den 25 november. Inget sådant önskemål inkom.

Efter samrådet har 10 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Hjo kommun.

Följande organisationer har inget att erinra mot samrådsförslaget:

Namn	Inkommit
1. Postnord	2025-11-18
2. Trafikverket	2025-11-26
3. Västtrafik	2025-12-04
4. Miljösamverkan östra Skaraborg	2025-12-08

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Västra Götaland	2025-12-18
2. Lantmäteriet	2025-12-08
3. Räddningstjänsten Skaraborg	2025-12-05
4. Kulturförvaltningen	2025-12-04
5. Sakägare 1	2025-12-03
6. Sakägare 2	2025-12-08
7. Västtrafik	2025-12-04

1. Länsstyrelsen Västra Götaland

Sammanfattning:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet, strandskydd, riksintresse samt miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

För att säkerställa planen genomförbarhet bör synpunkter kopplade till kulturmiljölagen, skyddsvärda träd, vattenskyddsområde beaktas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Hälsa/Säkerhet

Förorenad mark

Det föreslagna planområdet avser att möjliggöra bebyggelse av bostäder, vilket motsvarar en känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets markanvändningskategorier i riskbedömningar av förorenade områden. Planområdet bedöms inte ha använts av någon miljöstörande verksamhet och därmed finns ingen misstanke om föroreningar kopplad till någon sådan historisk verksamhet inom det aktuella området. Däremot ligger planområdet ca 200 meter sydöst om den nedlagda deponin Sannadeponin, vilken har undersökts (Mitta, 2007) och riskbedömts (Mitta, 2012) med avseende på föroreningsspridning. Utförd undersökning visade på att det sker en spridning av klorerade lösningsmedel via grundvattnet i både västlig och östlig riktning, även om den sydliga/sydvästliga riktningen bedömts ha varit den dominerande.

Undersökningarna som utförts har ett antal år på nacken (18 år) och det område som nu avser att planläggas har inte undersökts med avseende på eventuella föroreningar härrörande Sannadeponin. Spridningsförhållandena kan med tiden ha förändrats varpå den bedömda plymens utbredningsområde kan se annorlunda ut idag. En exploatering av det föreslagna planområdet för bostäder, innebär att vägar, diken och ledningsdragning behöver utföras. Detta skulle kunna bidra till påverkan på föroreningsspridningen om det öppnas upp nya spridningsvägar för grundvattnet. Detsamma gäller risken för spridning av eventuell deponigas.

Länsstyrelsen anser sammantaget att kommunen behöver bedöma om det finns behov av att ta fram en riskbedömning för att klarlägga om exploateringen av planområdet kan medföra spridning av klorerade lösningsmedel in till planområdet. En motsvarande bedömning behöver även göras gällande risken för spridning av deponigas till planområdet i samband med exploatering. Om kommunen bedömer att det inte går att göra en sådan bedömning på befintligt underlag, behöver kommunen komplettera med de utredningar som i så fall krävs. Bedömer kommunen att man har tillräckligt underlag för att göra en sådan riskbedömning, ska denna bedömning tydligt motiveras.

Översvämning

Vad gäller risken för översvämning redovisar kommunen ett utdrag från en skyfallskartering. Kommunen behöver dock tydliggöra vilka förutsättningar som ligger bakom karteringen, hur den är genomförd och hur robust bedömningen är, för att det ska vara möjlighet att bedöma lämpligheten. Exempelvis behöver kommunen tydliggöra vilken metod och klimatfaktor som har använts vid karteringen (kommunen bör utgå från MSB:s vägledning Metod för skyfallskartering av tätorter). Av karteringen framgår att vatten rinner in mot vattenverk. Notera att vattenverket utgör samhällsviktig verksamhet, vilket föranleder utökad robusthet. Antingen genom att dimensionera för ett kraftigare regn (än det annars normala klimatanpassade 100- årsregnet), eller genom att införa utökade säkerhetsmarginaler. Kommunen reglerar fördröjning av dagvatten på allmän plats.

Kommunen behöver dock förtydliga vilken volym som krävs för att skapa lämplighet. Kommunen behöver också beskriva om åtgärder behövs på kvartersmarken för att styra vattnet till fördröjningen. Sådana åtgärder behöver säkerställas, t.ex. genom reglering på plankarta kombinerat med villkor för lov. Kommunen behöver också beskriva hur det säkerställs att vattenverket inte påverkas negativt av planerad bebyggelse.

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte kan använda sig av 4 kap 17 a § PBL och därmed bestämma att strandskyddet fortsatt ska vara upphävt. I praktiken har bostadshuset på Norr 5:1 och reningsverket fortsatt samma användning. Genom att de ligger inom planlagd mark för camping kommer strandskydd inträda. Det är vad planen säger och inte vad ytorna används till i praktiken som gäller för att strandskyddet inte ska inträda vid ny plan. Kommunen måste därför upphäva strandskyddet.

Länsstyrelsen kan i dagsläget dock inte se något hinder för att kommunen upphäver strandskyddet inom planområdet.

Riksintresse

Planbeskrivningen nämner riksintressena för kulturmiljövården – Grevbäck samt Hjo stad (s. 16 i planbeskrivningen). Grevbäcks karaktär beskrivs, men bedömning av påverkan och grepp för tillgodoseende framgår inte. För Hjo stad (och även byggnadsminnet Hjo stadspark) anges att planområdet är så avskilt från riksintresset att påverkan inte är aktuell. På annat håll i planbeskrivningen (s. 10) anges att ”kommunen arbetar för en förstärkt visuell inramning av riksintressets mer framträdande delar och för att stärka dess rumsliga kvalitéer, vilket Norr 4:3 är en del av”. Denna skrivning refererar till bestämmelsen om utökad lovplikt. På samma sida nämns även att prickmark föreslås som ett grepp för att skapa distans till riksintresseområdet.

Mot bakgrund av referenserna ovan ställer Länsstyrelsen följande frågor:

1) Varför anges ingen tydlig bedömning av planförslagets påverkan på riksintresset Grevbäck?

2) Hur säkerställs önskad ”lantlig” utformning/arkitektur när utformningsbestämmelser för arkitektoniskt uttryck helt saknas?

3) Är prickmark (som ser ut att vara av gängse bredd) tillräckligt som buffert mot riksintresset?

4) Är terrängen sådan att gatu- och markhöjder behöver regleras sett till landskapsperspektivet?

5) Den tekniska anläggningen kan bli ytstor. Kan avsaknad av utformningsbestämmelser innebära oönskad påverkan på riksintresset? Länsstyrelsen önskar förtydliganden sett till tillgodoseendet av riksintresset Grevbäck. Detta för att utesluta risk för skada på riksintresset. Frågorna ovan är en indikation på vad kommunen bör ha i beaktande i det fortsatta planarbetet.

Miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten

Kommunen behöver förtydliga planförslagets påverkan på MKN för Vättern WA11665077 och Karlsborg- S. Fågelås WA22881836 på kvalitetsfaktornivå.

Planförslaget medför en ökning av hårdgjorda ytor genom asfaltering och ny bebyggelse. Kommunen har gjort bedömningen att det finns goda förutsättningar att omhänderta dagvatten inom planområdet och att exploateringen inte bedöms medföra några betydande föroreningsrisker på platsen, men inte beskrivit vilka volymer som kommer att fördröjas och renas i dagvattenmagasinet.

Kommunen behöver särskilt ta hänsyn till eventuellt förändrade infiltrationsförhållanden samt mobilisering och spridning av föroreningar i befintlig föroreningsplym nordväst om planområdet. Kommunen behöver säkerställas att ändrade infiltrationsförhållanden inte riskerar att sprida markföroreningar genom ökad grundvattenbildning.

Råd enligt PBL och MB

Geoteknik

Marken inom området är plan och jorden består av mycket fast friktionsjord. Länsstyrelsen bedömer i detta skede att det ej föreligga några totalstabilitetsproblem för befintliga förhållanden eller för eventuella markuppfyllnader. Frågan kommer fortsatt att bevakas inför granskningen av detaljplanen.

Skyddsvärda träd

Planbestämmelserna träd1 och n1, som innebär att träden endast får avverkas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk är positiva. Däremot behöver kommunen redogöra för om de bedömer att planen kan genomföras utan att skada uppstår på trädens rotsystem under genomförandet av planen. Kommunen behöver redogöra för vilka de skyddsvärda trädens värden är. Art, stamomkrets i brösthöjd och om det finns håligheter. De behöver också göra en bedömning om träden kan utgöra livsmiljö för fridlysta arter, till exempel fladdermöss. I sådant fall behövs troligtvis en inventering av träden göras (om det inte redan är gjort, det framgår inte av handlingarna).

Kommunen behöver redogöra för om det är en allé utmed grusvägen in till Sjöhaga. Om det är så behöver kommunen redogöra för om planen kan genomföras utan risk för skada på alléträd.

Vattenskyddsområde

Kommunen behöver beskriva hur ett genomförande av planen påverkar vattenskyddsområdet i angränsning till planområdet och samråda med huvudmannen för vattenskyddsområdet.

Etappmål dagvattenhantering

Länsstyrelsen bedömer även att kommunen behöver ta ett helhetsansvar för dagvattenhanteringen gällande anläggande och underhåll utifrån Naturvårdsverkets vägledning kring etappmålen för hållbar dagvattenhantering. Regeringen har beslutat om två etappmål för hållbar dagvattenhantering, bland annat för att minska dagvattnets recipientpåverkan och möta de krav som ställs i exempelvis EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG). En hållbar dagvattenhantering förebygger uppkomst av dagvatten, renar förorenat dagvatten, främjar urbana ekosystemtjänster och bidrar till anpassning till ett förändrat klimat.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning L1962:3868 (milstolpe) ska ställas till Länsstyrelsen för åtgärder/markingrepp i anslutning till denna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detaljplanens konsekvenser på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen då planförslaget avser ett MKB-projekt. Kommunen har utifrån relevant underlag motiverat sitt ställningstagande att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommunens kommentar:

Förorening av mark

Inför granskningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med en fördjupad redovisning av Sannadeponin och dess potentiella påverkan på planområdet. Kommunen har utvecklat resonemangen kring föroreningsspridning via grundvatten, jordlagerförhållanden och risken för deponigas.

Kommunen vill poängtera att Länsstyrelsen har ett utdaterat underlag eller missuppfattat datumen på bifogade undersökningar. De senaste undersökningar som gjordes över Sannadeponins föroreningspåverkan utfördes 2019 och 2020 av Mitta och inte 2007 eller 2012. Underlaget för samrådshandlingarna har varit undersökningarna ifrån 2019 och 2020. Kommunen bedömer att underlaget som Mitta framställde 2020 är tillräckligt för att kunna utesluta risken att föroreningarna kommer påverka planområdet vid detaljplanens genomförande.

Underlaget visar att den huvudsakliga spridningsriktningen för de identifierade grundvattenföroreningarna är sydlig och sydvästlig. Klorerade lösningsmedel har återfunnits i grundvattnet som bedöms vara den primära spridningsvägen för föroreningarna. I och med att plymen följer grundvattenflödet innebär det att en östlig utbredning är begränsad då det inte är en naturlig spridningsväg för grundvattnet. Provtagningar öster och norr om deponin visar att konduktiveten är normal och beskrivs ha en obetydlig grad av påverkan.

Kommunen har vidare redovisat att den geotekniska undersökningen inte identifierat några tecken på påverkan från föroreningsplymen inom planområdet samt att planförslaget inte bedöms förändra grundvattenförhållandena på ett sätt som skapar nya spridningsvägar. Naturliga barriärer i jordskikten gör en östlig utbredning av plymen osannolik även i framtiden, vilket ytterligare stärker bedömningen att föroreningen inte har spridits eller kan komma spridas till planområdet i framtiden. Även markens lutning mot sydväst styr både yt- och grundvattenflödet i denna riktning.

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.

Även riskerna kopplade till deponigas har utvecklats i planhandlingarna. Kommunens bedömning är att tillgängliga undersökningar inte visar någon betydande spridning av deponigas mot planområdet. Historiska undersökningar har visat att deponigas bildas inom deponiområdet, men de genomförda utredningarna har inte identifierat några indikationer på att gas transporteras i någon betydande omfattning mot planområdet. Kommunen har därför förtydligat förutsättningarna för gasbildning, gastransport och områdets geologiska förhållanden. Mot bakgrund av avståndet till deponin, jordlagerförhållandena och resultaten från utförda undersökningar bedömer kommunen att risken för påverkan från deponigas inom planområdet är låg. Sammantaget bedömer kommunen att föroreningar och eventuell deponigas från Sannadeponin inte medför någon oacceptabel risk för den planerade markanvändningen.

Strandskydd

Till granskningsskedet har kommunen bedömt att strandskyddet kan upphävas i delar av detaljplanen i enlighet med 7 kap. 18e § MB. För det tillkommande planområdet på bedöms strandskyddet fortsatt kunna vara upphävt enligt 7 kap. 18j § MB och 4 kap. 17a § PBL.

Riksintresse för Grevbäck

Inför granskningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med information om riksintresset för kulturmiljö - Grevbäcks värden. 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. Inför granskningsskedet har egenskapsbestämmelser om husens utformning tillkommit. Bestämmelserna säkerställer att området får en enhetlig gestaltning med utgångspunkt i närliggande bebyggelses färgsättning och en placering som är anpassad för att bevara befintliga utblickar och inte påtagligt påverka riksintressets värden. Prickmarken på Norr 4:3 mot riksintresset utökats till 7 meter. Ett avstånd som kommunen bedömer är tillräckligt för att inte bebyggelsen ska ha en negativ påverkan på riksintresset. Egenskapsbestämmelsen om utökad lovplikt säkerställer att ingen lovfri bebyggelse placeras inom prickmarksområdet.

Gatu- och marknivåer bedöms inte behöva regleras i plankartan. Planområdet har en flack lutning mot Vättern 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.

Bebyggelsen inom området för tekniska anläggningar 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 denna del av området redan är begränsade.

Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget inte ha en påtagligt negativ påverkan på riksintresset.

Dagvatten- och skyfallsutredning

Inför granskningsskedet har WSP Sverige AB på uppdrag av Hjo kommun och exploatören 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 och miljökvalitet snormer för vatten.

Dagvattenhanteringen utformas i enlighet med principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), där infiltration och fördröjning prioriteras före avledning. 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. 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.

Genomförandet av utredningens föreslagna lösningar säkerställes genom bestämmelser i plankartan och exploateringsavtalet.

Miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten

Inför granskningsskedet har kommunen låtit WSP undersöka konsekvenserna av planens genomförande för miljökvalitetsnormen för vatten. 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.

Vattenskyddsområde

Den genomförda dagvatten- och skyfallsutredningen undersöker konsekvenserna av detaljplanens genomförande på vattenskyddsområdet. Under granskning kommer planförslaget samrådas med ansvariga för vattenskyddsområdet på Hjo kommun och Skaraborgsvatten.

Skyddsvärda träd

Inför granskningsskedet har en trädinventering genomförts i syfte att kartlägga förekomsten av trivialträd och ädellövträd inom planområdet. Trädens stamdiameter och eventuella håligheter har inventerats. Inga hålträd har påträffats.

Påverkan på fornlämning

Planförslaget bedöms inte påverka milstenen. Därmed bedöms inget tillstånd för ingrepp i fornlämningen behövas.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-11-18) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges översiktligt vad avtalet omfattar vid samrådsskedet.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

Delar av planen som bör förbättras

g-område på allmän plats med enskilt huvudmannaskap

I detaljplanen finns det utlagt markreservat för gemensamhetsanläggning (g-område) på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st. PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna.

Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan det kan endast vara meningsfullt att ange inom kvartersmark.

Generellt kan sägas att det i princip inte är lämpligt att tillåta enskild användning av allmän plats. Om kommunen med stöd av markreservatet vill tillåta en anläggning för annat ändamål än vad som angivits för den allmänna platsen vid enskilt huvudmannaskap, strider det som huvudregel mot detaljplanen att upplåta gemensamhetsanläggning för detta ändamål.

Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Förståelse

I planbeskrivningen benämns fastighetsägaren till Norr 4:3 på flertalet sätt, nämligen som markägaren, fastighetsägaren, intressenten och ibland som exploatören. För att underlätta förståelsen av planbeskrivningen och dess innehåll så hade det varit bra om samma part benämndes på samma sätt i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

Inför granskningsskedet har ett förslag till exploateringsavtal tagits fram. Huvuddragen av exploateringsavtalet beskrivs i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

Inför granskningsskedet har egenskapsbestämmelsen om markreservat för gemensamhetsanläggning tagits bort ifrån NATUR och $GATA_1$.

För naturmarken inom Norr 4:3 bedöms inget allmänt intresse finnas som motiverar ett kommunalt huvudmannaskap. Marken har tidigare använts som bostadsmark och allmänheten har inte haft tillträde till området. Markens användning som naturmark motiveras av att den utifrån sina förutsättningar inte lämpar sig för annan användning, exempelvis bostadsmark. Fastighetens behov av dagvattenhantering har därför också lokaliserats till naturmarken på grund av detta. Ett enskilt huvudmannaskap möjliggör en sammanhållen förvaltning i enlighet med exploatörens intentioner.

Även för vägområdet med användningsbestämmelsen $GATA_1$ bedöms det saknas allmänt intresse som motiverar kommunalt ansvar. Vägen saknar också målpunkter av allmänt intresse. Vägen sköts i dagsläget av angränsande markägare och avses framöver förvaltas genom gemensamhetsanläggningen kopplad till Norr 4:3.

Grundkarta

Vid samrådsskedet hade inte fastighetsgränserna på Norr 4:3 fastställts och därför kunde inte en fastighetsredovisning genomföras. Inför granskningsskedet har ett datum för fastighetsredovisning fastställts och innehållsförteckning för grundkartan infogats i plankartan.

Förståelse

Inför granskningsskedet har detta åtgärdats och parten benämns som exploatören.

3. Räddningstjänsten Skaraborg

Sammanfattning:

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

− Räddningstjänsten åtkomlighet med räddningsfordon i området ska säkerställas.

− Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens brandvattenplan som finns att ta del av på www.rtjskaraborg.se/vagledningar.

Kommunens kommentar:

Räddningstjänstens synpunkter tillgodoses i planförslaget.

4. Kulturförvaltningen

Sammanfattning:

Kulturförvaltningen har erhållit rubricerade ärende för yttrande och vill framföra följande synpunkter.

Det område som detaljplanen omfattar gränsar till ett riksintresseområde för kulturmiljövården (KR 31 Grevbäck), men ligger inte i någon kulturmiljö som uppmärksammats i de kunskapsunderlag för Hjo som utarbetats, varken 1976 eller 2017. På fastigheten Norr 5:1 finns ett bostadshus som uppmärksammades som enskilt objekt 2017. På fastigheten Norr 4:3 finns en fornlämning i form av en milstolpe från 1839 av kalksten. Kulturförvaltningen ser med tillfredsställelse att alla dessa kulturmiljövärden nämns i planbeskrivningen, liksom att bostadshuset på Norr 5:1 förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser i planen.

Bostadshuset på Norr 4:3 och områdets gestaltning

På fastigheten Norr 4:3 finns idag ett äldre panelklätt bostadshus, som utifrån byggnadsvolym, utformning och byggnadsdetaljer uppskattningsvis är jämngammalt med bostadshuset på Norr 5:1. Bostadshuset har genomgått en del förändringar, men bevarar ännu mycket av sin ursprungliga karaktär. I anslutning till bostadshuset finns några mindre komplementbyggnader. Bostadshuset ger intryck av att vara relativt väl underhållet, medan övriga byggnader på fastigheten uppvisar tecken på långvarigt bristande underhåll.

Kulturförvaltningen förordar att ur såväl kulturmiljösynpunkt som resurshushållningssynpunkt bevara det befintliga bostadshuset på Norr 4:3 och planera områdets nya bebyggelse med hänsyn till befintligt bostadshus istället för att riva ett till synes väl underhållet hus. I sammanhanget vill Kulturförvaltningen även framhålla att ett par av de föreslagna hustyperna genom sin utformning med mycket flacka pulpettak och stora glaspartier knappast kan sägas vara av lantlig karaktär och anpassade efter bebyggelsen i närområdet, så som nämns på sidorna 4–5 i planbeskrivningen.

Behovet av en arkeologisk utredning

Även om fornlämningen på Norr 4:3 enligt planbeskrivningen inte bedöms påverkas av planen rekommenderar Kulturförvaltningen en kontakt med handläggare på länsstyrelsen för bedömning av hur den ska hanteras i det fortsatta planarbetet. Enligt Kulturförvaltningens arkeologer är det dessutom brukligt att områden tas i beaktning för arkeologisk utredning om planområdet är större än en hektar, oavsett om där finns kända fornlämningar eller ej. Fastigheten Norr 4:3 uppges i planbeskrivningen vara 1,4 hektar, varför Länsstyrelsen bör kontaktas även i den frågan.

Kommunens kommentar:

Bostadshuset på Norr 4:3 och områdets gestaltning

Inför granskningsskedet har bilder och beskrivning av huset på fastigheten Norr 4:3 kompletterats i planbeskrivningen. 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 någon av kommunens kulturmiljöinventeringar. Exploatören avser att riva samtliga byggnader vid exploatering.

Inför granskningsskedet har områdets gestaltningsförslag reviderats.

Behovet av en arkeologisk utredning

Inför granskningsskedet har planbeskrivning och plankarta kompletterats med information om 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. WSP:s förslag till dagvattenhantering bedöms inte heller påverka milstenen negativt.

Kommunen bedömer att en arkeologisk utredning inte är nödvändig på Norr 4:3. Andra fornlämningar är inte påträffade i området som utgjort bostadsfastighet i cirka 150 års tid, vid sidan av den senare etablerade vattenverket. Inga äldre fornlämningar har heller påträffats i närområdet vid exploatering. 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 Länsstyrelsen har inte heller påpekat behovet av en arkeologisk utredning i sitt samrådsyttrande.

5. Sakägare 1

Sammanfattning:
Efter att ha tagit del av i ärendet bifogade handlingar vill jag nedan redovisa min inställning till vad en utbyggnad av fastigheten Norr 4:3 skulle innebära.

Miljöpåverkan

Genom ökad trafikintensitet på Karlsborgvägen framför allt under byggnationen av de nya fastigheterna kommer ljudföroreningar och avgasutsläpp öka i stor omfattning och utgöra en påtaglig miljöpåverkan för närområdet. Ett nytt bostadsområde med tolv fastigheter framför min fastighet kommer att innebära en generell ökad ljudförorening och miljöpåverkan över tid.

Karlsborgsvägen har idag en redan stor trafikbelastning med allt för höga hastigheter.

Det beror bland annat på:

• Campingens geografiska läge och trafiken till den

• Den tunga trafiken som kommer norrifrån och kör in till staden denna väg

• Ett närbeläget åkeri som alla dagar i veckan kör sina maskiner och lastbilar fram och tillbaka med mycket hög frekvens.

Utsikt över Vättern och värdeminskning

Den planerade byggnationen kommer totalt skymma den vidsträckta, unika och vackra utsikten över Vättern från våra 4 gästrums fönster. Min fastighet kommer att hamna emellan två bostadsområden vilket innebär ett påtagligt försämrat läge. Fastigheten Skiftnyckel 12 bör även den anses ha ett kulturhistoriskt värde, med sina unika hus, tomtens läge och en parkliknande tomt. Den planerade byggnationen utgör en uppenbar risk för värdeminskning och en hämmad prisutveckling för fastigheten.

Summerar man ovan påtagliga tydliga förändringar för mig, familjen och min fastighet så är det uppenbart att det endast skulle innebära en negativ utveckling om dessa planer genomförs. Inget i förslaget nämner några skyddsåtgärder eller kompensation för fastigheten Skiftnyckeln 12, vilket är anmärkningsvärt vid en sådan påtaglig förändring och försämring.

Därför säger jag vänligt men bestämt NEJ till dessa byggplaner.

Kommunens kommentar:

Miljöpåverkan

Enligt kommunens trafikmätningar utförda 2024 har Karlsborgsvägen vid vattenverket en årsdygnstrafik på 1120 fordon. 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 innebär att det tillkommer ungefär 10 nya hushåll, vilket inte innebär en stor förändring av årsdygnstrafiken.

Tillkommande trafik och bullernivåer under byggnation är endast tillfälliga, där företagen som exploaterar området ansvarar för att riktlinjer om bullvärden följs under arbetet.

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.

Utsikt över Vättern och värdeminskning

Inför granskningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med 3D-vyer som visar att den nya bebyggelsen inte medför någon ansenlig begränsning av sjöutsikten från huvudbyggnaden på fastigheten Skiftnyckeln 1:12. Egenskapsbestämmelser som reglerar utformningen av den nya bebyggelsen – såsom utökad lovplikt och placering – säkerställer en sammanhållen gestaltning i det nya bostadsområdet där delar av utblickarna över landskapet och Vättern kan bibehållas. Sammantaget innebär den föreslagna bebyggelsen en viss begränsning av sjöutsikten, samtidigt som delar av utblickarna mot Vättern kommer att bevaras. Påverkan bedöms vara acceptabel med hänsyn till det allmänna intresset av bostadsutveckling och behovet av nya bostäder i kommunen.

6. Sakägare 2

Sammanfattning:
Fastighetsägaren har följande att erinra i rubricerat ärende:

Trafik

Många av de fordon som kör längs med Karlsborgsvägen igenom planområdet håller hastigheter som vida överstiger 40 km/h, trots den nyligen installerade hastighetsmätaren. Detta gäller särskilt igenom den skymda kurvan i sydlig riktning in mot stadskärnan. I området rör sig många barn, särskilt vid på/avstigning av skolskjuts vid korsningen Karlsborgsvägen – Kaptensvägen. Vi vill understryka vikten av att åtgärder verkligen vidtas för sänka hastigheten i området.

Kulturmiljövärden

I samrådsunderlaget kap 4.11.3 står det att huset på fastigheten HJO NORR 5:1 byggdes under 1800-talets andra hälft och ritades av Petrus Boman (född 1897). Om huset skall omfattas av bevarandebestämmelser bör kommunen komplettera och kvalitetssäkra detaljplanens underlag om dess historia och kulturvärde.

Detaljplan

Förslaget på ny detaljplan med nya egenskapsbestämmelser och begränsning i markens nyttjande innebär en stor inskränkning på fastigheten HJO NORR 5:1.

Vi föreslår att marken på husets baksida inte förses med prickmark. Detta för att inte på förhand begränsa utformningen av en eventuell tillbyggnad. Kommunens syn på en eventuell tillbyggnad kommer ändå att tillgodoses i en bygglovsprocess. Storlek, takvinkel, höjd och utformning bör därför inte heller anges i detalj. Detta skulle till exempel kunna möjliggöra att en eventuell tillbyggnad bättre kan harmonisera med fastighetens komplementbyggnad.

Kommunens kommentar:

Trafik

Inför granskningsskedet har beskrivningen av trafiksituationen längs med Karlsborgsvägen kompletterats. Den avsmalning som föreslås av bilvägen utanför fastigheten Norr 5:1 bedöms innebära en hastighetssänkning för biltrafiken.

Kulturmiljövärden

Detta har korrigerats och kompletterats i planbeskrivningen inför granskning.

Detaljplan

Kommunen anser att det är upplevelsen av husets framsida som utgör de huvudsakliga kulturvärdena och fastighetens karaktär. De regleringar som begränsar markens nyttjande på framsidan kommer fortsätta vara förslaget. Kommunen har korrigerat prickmarken på fastighetens baksida mot Vättern. Egenskapsbestämmelserna som reglerar takvinkel, och fasadutformning har tagits bort. Nya utformningsbestämmelser som reglerar nya byggnader och tillbyggnader på fastighetens baksida har tillkommit. Bevarandebestämmelser har nyanserats inför granskning.

7. Västtrafik

Beskrivning av tidtabeller

Texten i planbeskrivningen om busstrafiken stämmer dock inte helt. Det finns även linjetrafik med buss både till Tidaholm och Brandstorp/Fagerhult. Vissa turer behöver förbeställas under lovdagar, men i övrigt körs de enligt tidtabell.

Kommunens kommentar:

Beskrivning av tidtabeller

Detta har åtgärdats i planbeskrivningen.

Förslag till revidering av detaljplan för fastigheten Norr 4:3 m.fl. Hjo kommun, Västra Götalands län inför granskning.

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

- *Utökad beskrivning om dagvatten- och skyfallssituationen med justeringar efter denna.*
- *Utökad beskrivning av sannadeponins påverkan på planområdet.*
- *Utökad beskrivning om samtliga kulturmiljövärden.*
- *Utökad beskrivning om samtliga naturvärden.*
- *Tillkommande beskrivning av servicehuset på campingen.*
- *Färdigställande av förslag till exploateringsavtal.*
- *Korrigerad beskrivning av linjetrafiken.*
- *Nya illustrationer och 3D-vyer över tillkommande bebyggelse på Norr 4:3.*

Och på plankartan:

Ny markanvändning för kvartersmark:

- *Campingändamål*

Ändrad egenskapsbestämmelse för allmän platsmark:

Utformning av allmän plats

- *fördröjning$_1$ – Fördröjning av dagvatten ska ske i diken eller dammar*
  till
- *fördröjning$_1$ – Fördröjning av dagvatten ska ske i torrdamm*

Ändrade egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

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 och uppstickande byggnadsdel på bostadshuset krävs det bygglov.*
  till
- *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 kryssprösjad verandadörr, fönster- och dörrutformning, lertegeltak med ursprunglig takvinkel, synliga taktassar och fasad med svagt rundade locklister ska bevaras*

Utformning

- *f_2 – Vid utbyggnad ska utformning ske med hänsyn tillfastighetens utpekade kulturhistoriska värde. Utbyggnadens fasadmaterial ska vara av hyvlad locklistpanel i huvudbyggnadens kulör. Tak ska vara lertegel alternativ falsad plåt*

  till

- *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.*

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmarkens utbredning har justerats. Ändringarna framgår av plankartan.

Tillkommande egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

Placering

- *p_1 - Huvudbyggnader ska placeras med gavel mot gatan*

Skydd av kulturvärden

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

Utformning

- *f3 – Fasadkulörer ska vara i ljusa jordfärger. Knutbrädor och vindskivor ska vara i samma kulör och material som fasaden*
- *f4 – Tak ska vara av lertegel eller falsad plåt*

Utnyttjandegrad

- *e_3 – Största byggnadsarea är 15% av fastighetsarean inom användningsområdet*

Utförande

- *b_1 – Källare får inte finnas*

Egenskapsbestämmelser för allmän plats som tagits bort:

- *g_2 – Markreservat för gemensamhetsanläggning*

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark som tagits bort:

Höjd på byggnadsverk

- *h_5 – Högsta nockhöjd är 7,0 meter.*

Takvinkel

- *o_3 – Takvinkeln ska vara 34 grader.*

Utformning

f_3 – Vid händelse av brand ska det nya husets utformning efterlikna det ursprungliga. Husets takvinkel ska vara 34 grader, fasadmaterial ska vara av hyvlad locklistpanel med ljus fasadfärg och tak av lertegel

Övriga ändringar av plankartan:

- *Utökad planområdet.*
- *Grundkarta är aktualiserad.*

Samrådsredogörelsen har upprättats av Hjo kommun

Lucas Liebler

Planarkitekt