



Planbeskrivning

Detaljplan för Norr 4:3 med flera

Hjo, Hjo kommun, Västra Götalands län

Samrådshandling 2025-11-18

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	6		
2.4	Kvartersmark	6		
2.5	Befintligt	7		
2.6	Ärendeinformation	7		
3	Motiv till detaljplanens regleringar	9		
4	Planeringsförutsättningar	14		
4.1	Kommunala	14		
4.2	Regionala	15		
4.3	Riksentressen.....	16		
4.4	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	17		
4.5	Miljökvalitetsnormer	17		
4.6	Miljö.....	17		
4.7	Hälsa och säkerhet	18		
4.8	Geotekniska förhållanden	19		
4.9	Hydrologiska förhållanden	20		
4.10	Kulturmiljö	20		
4.11	Fysisk miljö	21		
4.12	Sociala.....	22		
4.13	Teknik	22		
	4.14 Service.....	22		
	4.15 Trafik.....	22		
5	Planeringsunderlag	23		
5.1	Kommunala.....	23		
5.2	Utredningar.....	23		
5.3	Regionala	23		
6	Konsekvenser	24		
6.1	Fastigheter och rättigheter.....	24		
6.2	Natur	24		
6.3	Miljö.....	24		
6.4	Miljökvalitetsnormer	25		
6.5	Hälsa och säkerhet.....	26		
6.6	Sociala	26		
6.7	Riksentressen	26		
6.8	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	27		
7	Genomförandefrågor	28		
7.1	Mark- och utrymmesförvärv.....	28		
7.2	Fastighetsrättsliga frågor	28		
7.3	Tekniska frågor	28		
7.4	Ekonomiska frågor	29		
7.5	Organisatoriska frågor	30		
8	Medverkande	31		

I Detaljplanens syfte

I.1 Syfte

Planen syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i Hjo stads norra delar på fastigheten Norr 4:3. Planen inkluderar också delar av fastigheten Norr 5:2 som för tillfället är planlagt som camping men behövs för det kommunala vattenverkets verksamhet. Detaljplanen syftar också till att ändra användningsbestämmelsen på fastigheten Norr 5:1 som har ett planstridigt utgångsläge och är en bostadsfastighet som också är belägen inom användningsändamålet för camping. Vidare inkluderas också en smalare del av gatufastigheten Norr 3:59 i detaljplanen med syfte att möjliggöra för en gång- och cykelväg inom planområdet.

2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplanen

Planen ämnar till att möjliggöra för nya enbostadshus på fastigheten Norr 4:3 efter intresse av markägaren. Den föreslagna bebyggelsen kommer ha en enhetlig arkitektonisk utformning. Efter en förstudie som gjordes av samhällsbyggnadsförvaltningen togs beslutet att inkludera delar av fastigheterna Norr 5:1 och Norr 5:2 i detaljplanen. Bostadshuset på fastigheten Norr 5:1 har för tillfället ett planstridigt utgångsläge och ska ändras till bostadsändamål. Delar av fastigheten Norr 5:2 ska reserveras för det kommunala vattenverkets verksamhet. En mindre del av Karlsborgsvägen – belägen i fastigheten Norr 3:59 – inkluderas i planområdet för att i ett långsiktigt perspektiv kunna utveckla gång- och cykelväg längs med Karlsborgsvägen. Därtill omfattar planområdet delar av Sjöhavavägen inom samma fastighet.

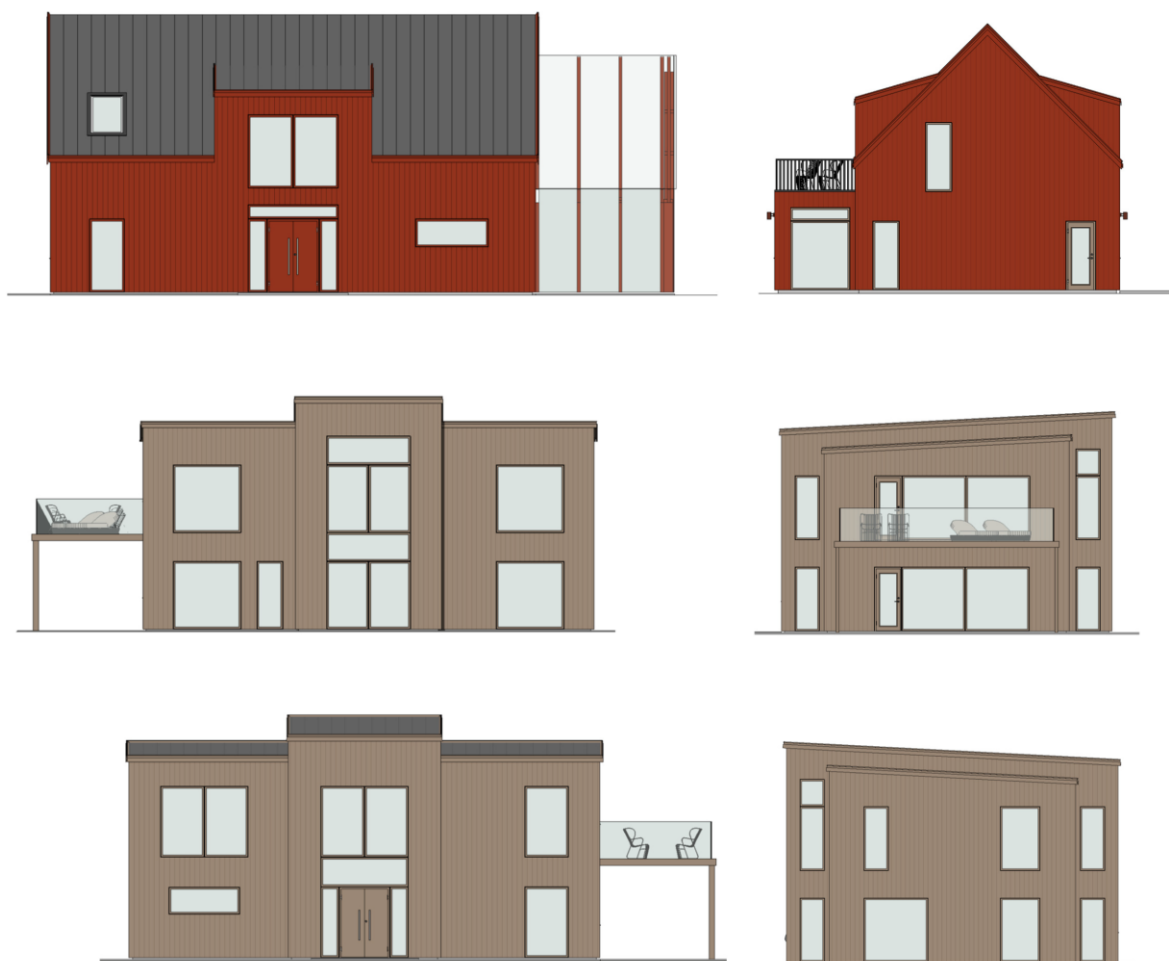
Fastigheten Norr 4:3 omfattar en yta på 1,4 hektar, ägs av exploatören och saknar i dagsläget detaljplan. Norr 5:1 är 2 000 kvadratmeter stor, har en markanvändning som är avsedd för campingändamål och är i privat ägo. Den del av Norr 5:2 som är avsatt för vattenverket uppgår till 6 900 kvadratmeter, planen avser att öka vattenverkets mark med ytterligare cirka 2 800 kvadratmeter. Fastigheten ägs av kommunen. Gatufastigheten Norr 3:59 ägs också av kommunen.

Planområdet är inte utpekade som ett strategiskt utvecklingsområde i Hjo kommuns översiktsplan ifrån 2010. Ändamålet ses ändå som passande då bostäderna förväntas bli attraktiva med närheten till både stadskärnan och service samt god tillgänglighet till den kommunala infrastrukturen.



Karta 1 och figur 1. Karta över området och föreslagen bebyggelse.

Bebyggelsen som föreslås på Norr 4:3 avses vara av lantlig karaktär med inspiration ifrån närområdet. Två typhus har ritats för området. Dessa visas nedan:



Figur 2 och 3. Sektioner över de föreslagna bostadshusen på Norr 4:3

På tomten i nordväst föreslås ett större hus som beskrivs ska sätta präge på området.



Figur 4. Sektion över huset i nordväst.

2.2 Genomförandetid

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

2.3 Allmän plats

Inom planområdet planeras det för en ny gång- och cykelväg längs med Karlsborgsvägen. Gång och cykelvägen planeras att anläggas på delar av fastigheterna Norr 5:2 och 4:3. Vid Norr 5:1 planeras det en insmalning av bilvägen i förmån för gång- och cykelvägens framkomlighet för att sedan ledas in på den nya gång- och cykelvägen på Norr 5:2. De delar av Karlsborgsvägen som idag fungerar som bilväg planeras fortsatt att fungera som detta. Karlsborgsvägen är reglerad som gata i stadsplan S66 och som gata och torg i S63. Bestämmelsen kommer att ändras till gata. Sjöhogavägen är idag inte detaljplanlagd men kommer att regleras som lokalgata. De nya fastighetsägarna på Norr 4:3 avser att underhålla den delen av vägen som ingår i planområdet. Anledningen till att Sjöhogavägen inkluderas i planen är för att kunna reglera utfartsförbud samt huvudmannaskap.



Figur 5. Karta över den nya GC-vägen och Sjöhogavägen.

De södra delarna av fastigheten Norr 4:3 planeras för att vara naturmark. Vidare planeras ett dagvattenmagasin på naturmarken för hanteringen av höga flöden eller skyfall.

2.3.1 Huvudmannaskap

För naturmarken och lokalgatan planeras huvudmannaskapet vara enskilt. Markägaren för Norr 4:3 tillika intressenten planerar att upprätta en gemensamhetsanläggning för drift- och underhåll över marken och gata. Skälet till enskilt huvudmannaskap är att markägaren vill ha en enhetlig förvaltning och utformning av platsen. Vidare medför delat ägande också positiva sociala aspekter som sammanhållning och gemenskap i bostadsområdet. Sjöhogavägen underhålls i dagsläget av boende på Sjöhaga, men avsikten är att överlåta ansvaret för den del av vägen som omfattas av planen till gemensamhetsanläggningen som planeras att upprättas. Det samma avses för naturmarken. Det åligger markägaren att upprätta gemensamhetsanläggningen. Vidare åligger det markägaren samt fastighetsägarna på Norr 4:3 att gemensamt förvalta den.

Karlsborgsvägen, inklusive den planerade gång- och cykelvägen, planläggs som gata med kommunen som huvudman. Sjöhogavägen 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 med planens syfte i åtanke. Markanvändningen för Norr 5:1 kommer därmed ändras från campingplats enligt S66 till bostäder. Den del av fastigheten Norr 5:2 som ingår i planområdet kommer ha markanvändningen tekniska anläggningar. Fastighetsdelen som

omfattas av planområdet kommer därför få en förändrad användning ifrån S66 där marken idag regleras som campingplats och allmänt ändamål till tekniska anläggningar.

En gemensamhetsanläggning för angöringsväg föreslås för Norr 4:3. Denna föreslås ha sin sträckning genom fastigheten från Karlsborgsvägen till Sjöhagavägen på fastighetens motsatta sida. Skälet till upprättandet av gemensamhetsanläggningen är att markägaren vill ha en enhetlig förvaltning av marken och ser positiva sociala aspekter av delat ägande. 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. 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, befintlig bebyggelse på östra sidan Karlsborgsvägen och Hjo Camping som sträcker sig ner till Vätterns strand.

Den nya detaljplanen kommer att ersätta de områden inom tidigare stadsplaner S63 och S66 som inkluderas i denna plan. Övriga delar av dessa stadsplaner berörs inte av den nya detaljplanen och kommer således att fortsätta regleras enligt gällande bestämmelser.

2.6 Ärendelinformation

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

2.6.1 Planhandlingar

Nedan listas vilka handlingar som finns för planen tillhanda:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Grundkarta färdigställt efter samrådet
- 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

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

I huvudsak används 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. I fallet med denna detaljplan följer den inte översiktsplanen, då området inte är utpekad som ett strategiskt utvecklingsområde i Hjo kommuns översiktsplan från 2010. Vid ett utökat förfarande ska kommunen publicera en kungörelse i samband med samrådet. Kungörelsen publiceras på kommunens anslagstavla och i lokaltidningen Skaraborgs Allehanda. I kungörelsen ska det bland annat framgå hur länge samrådet pågår samt förslagets innehåll och dess påverkan.

Därefter samråder kommunen planförslaget med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer med flera. Vid ett utökat förfarande ska kommunen publicera en samrådsredogörelse efter samrådet. Denna ska innehålla inkomna skriftliga synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs det ut för granskning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. kan lämna synpunkter på planförslaget. Inkomna skriftliga synpunkter under granskningen ska sammanställas i ett granskningsutlåtande. Denna ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. Inför granskningsskedet ska kommunen underrätta berörda sakägare och publicera information om granskningen inklusive uppdaterade planhandlingar. Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan planen skickas vidare för antagande, detta sker genom beslut i kommunfullmäktige. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.

Aktuellt skede i planprocessen är samråd.



3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1.1 Användning av allmän plats

GATA – Gata

Användningen gata tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. 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.

GATA₁ – Lokalgata

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Bestämmelsen avser att reglera en del av Sjöhagavägens fortsatta användning.

NATUR – Natur

Användningen natur ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Bestämmelsen tillåter också funktioner för dagvattenhantering. Skälet till bestämmelsen är att låta den del av Norr 4:3 som till sin form har sämre förutsättningar för bostadsbebyggelse få en säkerställd användning som naturmark och dessutom freda nuvarande utblickar från det befintliga bostadshuset på andra sidan Karlsborgsvägen med fastighetsbeteckningen Skiftnyckeln 12. För det aktuella området gäller enskilt huvudmannaskap.

3.1.2 Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse samt ändra en nuvarande bestämmelse till bostadsändamål på fastigheten Norr 5:1.

E – Teknisk anläggning

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål, vilket i detta fall det kommunala vattenverket och en transformatorstation. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Bestämmelsen är nödvändig för att kunna reglera och reservera mark för det kommunala vattenverket i planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Enskilt huvudmannaskap

a₁ – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Bestämmelser om huvudmannaskap ska tillämpas på allmän plats för att reglera då den allmänna platsen ska ha enskilt huvudmannaskap. Bestämmelsen syftar till att tillåta markägaren ansvara för drift och underhåll på naturmarken och lokalgatan.

g₂ – Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar ska tillämpas för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen syftar till att reglera drift och underhåll för naturmarken på Norr 4:3 och lokalgatan Sjöhogavägen.

Utformning av allmän plats

fördröjning₁ – Fördröjning av dagvatten ska ske i diken eller dammar

Skälet till bestämmelsen är att säkerställa markområden som ska omhänderta och fördröja dagvatten vid större flöden.

träd₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Bestämmelsen syftar till att bevara de skyddsvärda träden som finns inom den allmänna platsmarken.

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 distans till riksintresseområdet säkerställs.

Ändrad lovplikt

a₂ – Bygglov krävs även för de normalt bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus 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. Kommunen arbetar för en förstärkt visuell inramning av riksintressets mer framträdande delar och för att stärka dess rumsliga kvalitéer. För detta avses en mer omsorgsfull och ordnad gestaltning längs med riksintresset kanter, vilket Norr 4:3 är en del av. Framtida normalt bygglovsbefriade tillbyggnader skulle kunna påverka riksintresseområdet negativt med olikformade tillägg som inte harmoniserar. Bestämmelsen kan också motiveras av miljökvalitetsmålet en god bebyggd miljö. Exploatören ämnar upprätta en bebyggelse med enhetlig karaktär. Bestämmelsen säkerställer detta.

Med hänsyn till Norr 5:1 kulturhistoriska värden ska bestämmelsen också motverka att byggnadsverk uppförs som kan förvanska dessa.

Fastighetsstorlek

d₁ – Största fastighetsstorleken är 2000 m²

d₂ – Största fastighetsstorleken är 1100 m²

d₃ – Minsta fastighetsstorleken är 800 m²

d₄ – Minsta fastighetsstorleken är 2000 m²

Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. Detta för att garantera antalet bostäder som planen syftar till att möjliggöra för.

Egenskapsbestämmelsen d₄ syftar till att reglera minsta fastighetsstorlek på Norr 5:1. Detta för att säkerställa att kulturmiljövärdena inte förvanskas.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 8 m

h₂ – Högsta nockhöjd är 7,5 m

h₃ – Högsta nockhöjd är 3,0 m

h₄ – Högsta nockhöjd är 4,5 m

h₅ – Högsta nockhöjd är 7,0 m

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Bestämmelserna är utformade för att tillkommande byggnader ska anpassas till skalan i den omgivande befintliga bebyggelsen. Bestämmelserna h₂ och h₅ syftar till att reglera befintlig bebyggelse höjd i planområdet samt den tillkommande på Norr 4:3. Bestämmelserna h₃ till h₄ syftar till att reglera höjden på komplementbyggnader och utbyggnader på Norr 5:1 så att dessa anpassas utefter kulturmiljövärdena på fastigheten.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden och vegetation. Bestämmelsen syftar till att bevara de skyddsvärda träderna som finns i planområdet.

n₂ – 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.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål ska användas för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen syftar till att reservera mark för Va-nät, el-nät och stadsnät.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar**g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggningar**

Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar ska tillämpas för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen syftar till att reservera mark till gemensamhetsanläggningen för anslutningen till de fastigheter som ska tillskapas på Norr 4:3.

Rivningsförbud**r₁ – Byggnad får inte rivas**

Bestämmelser om rivningsförbud ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera att befintliga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får rivas. Bostadshuset på fastigheten Norr 5:1 är utpekade i Hjo kommuns klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Hjo innerstad. Även komplementbyggnaden på samma fastighet bedöms vara värdefull ur ett allmänt intresse. Bestämmelsen avser säkerställa att utpekade kulturmiljövärden bevaras för framtiden.

Skydd av kulturvärden**q₁ – 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**

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 utpekade i Hjo kommuns klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Hjo innerstad. Denna bestämmelse avser att säkerställa att utpekade kulturmiljövärden bevaras för framtida bruk.

Stängsel och utförtsförbud**po od – Utfartsförbud**

Bestämmelsen syftar till att reglera att nya utfarter direkt från de framtida tomterna inte anläggs längs med Karlsborgsvägen och Sjöhavavägen.

Takvinkel**o₁ – Minsta takvinkel ska vara 34 grader****o₂ – Största takvinkel ska vara 39 grader**

o₃ – Takvinkeln ska vara 34 grader

Bestämmelser om takvinkel ska tillämpas på kvartersmark för att reglera lutning i grader på tak. Bestämmelserna syftar till att reglera tillkommande och befintlig bebyggelses takvinklar med hänsyn till kulturvärdena på Norr 5:1.

Utformning

f₁ – 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 alternativt papptak

f₂ – Vid utbyggnad ska utformning ske med hänsyn till fastighetens utpekade kulturhistoriska värde. Utbyggnadens fasadmaterial ska vara av hyvlad locklistpanel i huvudbyggnadens kulör. Tak ska vara lertegel alternativt falsad plåt

f₃ – 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

Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material. De två första bestämmelserna syftar till att reglera hur tillkommande byggnation på Norr 5:1 anpassas utefter de kulturmiljövärden som finns på platsen. Bestämmelsen f₃ syftar till att bebyggelsen återställs vid en olyckshändelse.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet

e₂ – Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Skälet till bestämmelserna är för att inte få en för hög exploatering.

Upphävande av strandskydd

a₃ – Strandskyddet är upphävt

På fastigheterna Norr 5:1 och Norr 5:2 är strandskyddet redan upphävt. Enligt 7 kap. 18j § MB och 4 kap. 17a § PBL behöver inte kommunen tillämpa 7 kap. 18e och 18g-18j §§ MB om den ny detaljplanen ska ha samma användning som tidigare. Fastigheten Norr 5:1 har nyttjats för bostadsändamål sedan bostadshuset uppfördes under senare delen av 1800-talet. Med hänsyn till den långvariga användningen bedöms fastigheten ha bostadsändamål som huvudsaklig användning, vilket överensstämmer med den användning som föreslås i den nya detaljplanen. Den mark som reserveras för vattenverket används i dagsläget inte för campingändamål, utan bedöms ha karaktären av teknisk anläggning. Ett liknande resonemang anses därför applicerbart för den del av fastigheten Norr 5:2 som omfattas av detaljplanen.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunal

4.1.1 Planbesked

Fastighetsägaren ansökte om planbesked i januari 2025 för att stycka fastigheten Norr 4:3 till nya fastigheter i syfte att bygga nya bostäder. 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.

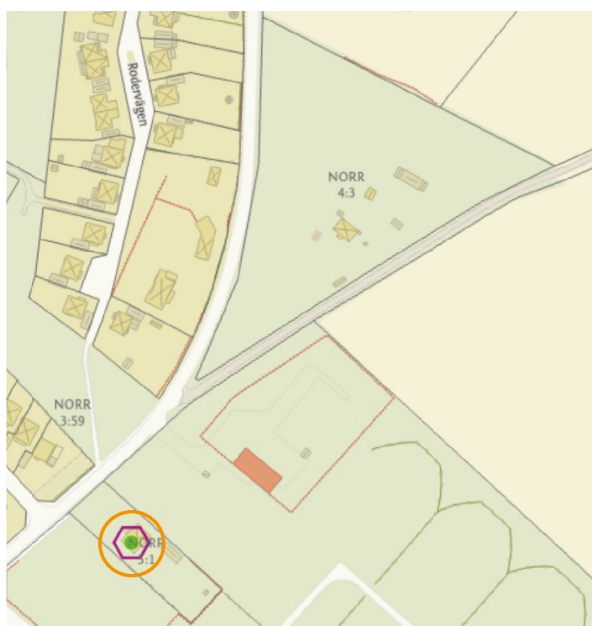
4.1.2 Översiktsplan

För Hjo kommun gäller Översiktsplan 2010 vilken antogs av kommunfullmäktige i oktober 2010, vann laga kraft i november samma år och aktualitetsförklarades 2017. Planen omfattar kommunens hela geografiska yta och är kommunens långsiktiga vision om användning av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Kommunen har i sin planeringsstrategi – antagen 2024-06-19 – bedömt att Hjo kommun behöver ta fram en ny översiktsplan men att Översiktsplan 2010 är aktuell till dess att en ny översiktsplan är antagen.

Som tidigare redovisats överensstämmer inte planförslaget med Översiktsplan 2010, då fastigheten Norr 4:3 inte är utpekad som ett strategiskt utvecklingsområde. I den nya översiktsplanen – som för tillfället är under bearbetning inför granskning – är fastigheten utpekad som ett nytt område för funktionsblandad bostadsbebyggelse. Detaljplanen anses vara av allmänt intresse för att uppfylla kommunens behov av nya bostäder.

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.



Figur 6. Karta över den kulturhistoriska värdefulla byggnaden.

4.1.4 Detaljplaner

Som tidigare beskrivit finns det i nuläget ingen detaljplan för fastigheten Norr 4:3. Fastigheterna Norr 5:1 och 5:2 omfattas av stadsplanen S66 för Hjo Camping och Sjöryds vårdcentral, vilken vann laga kraft 1985. Planens norra hörn ska nu ingå i denna detaljplan. Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för campingverksamheten som regleras i planen, eftersom de föreslagna användningsområdena i högre grad speglar den faktiska användningen av platserna. Den delen av Karlsborgsvägen som ingår i planområdet regleras i stadsplanen S63 som vann laga kraft 1982. Som figuren visar ska ena halvan av Karlsborgsvägen nu ingå i den här planen för att möjliggöra för den nya gång- och cykelvägen. Anledningen till att inte hela Karlsborgsvägen inkluderas i planområdet är för att bevara utfartsförbudet som går längs med kvartersmarken mot gatan i stadsplanen S63.



Figur 7 och 8. Kartor över vilket området i S66 (till vänster) respektive S63 som ska ingå i detaljplanen.

I sydväst gränsar planområdet mot stadsplanen S48 som vann laga kraft 1975. Planen är genomförd och det huvudsakliga ändamålet är bostad.

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 också 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 i äldre åldrar som tar sig till skolan på egen hand. Detta beskrivs mer ingående under 6.9.2 Gång- och cykeltrafik.

4.2 Regionala

4.2.1 Strategi för formellt skydd av skog i Västra Götalands län

Planområdet omfattas av att vara en värdestrakt för trivial skog, ädellövskog och två värdekärnor för ädellövskog. En kartläggning av träd vars stam är grövre än en meter i

diameter samt ädellövträd har gjorts och redovisas nedan. Den gula markören betyder att trädet är stort och därmed skyddsvärt. Merparten av dessa träd utgörs av ekar.



Figur 9 och bild 1. Karta över värdefulla träd och bild på ett av träden.

4.3 Riksintressen

4.3.1 Natura-2000

Västra Vättern utgör ett Natura 2000-område enligt art- och habitatdirektivet och är beläget 305 meter ifrån planområdet. Bedömningen är baserad på sjöns unika flora och fauna och är unik utifrån ett europeiskt perspektiv.

4.3.2 Naturmiljövård

Vättern utgör ett riksintresse för naturvård. Omdömet är baserat på sjöns fina vattenkvalité och en mycket artrik fauna. Sjön används som dricksvatten och är recipient för ytavrinningen i hela Hjo stad.

4.3.3 Kulturmiljövård

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

Området bedöms ej påverka riksintresset Hjo stad eller byggnadsminnet Hjostadspark då det är beläget visuellt avskilt från dessa och bebyggelsen planeras med god gestaltning.

4.3.4 Totalförsvar

Planområdet är inte utpekad som riksintresseområde för totalförsvaret men ingår i MSA-område, Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt samt område med särskilt behov av hinderfrihet. Inga höga byggnadsverk eller objekt planeras i området.

4.3.5 Rörligt friluftsliv

Detaljplanen omfattas av riksintresset för det rörliga friluftslivet Vättern med öar och strandområden. Inom riksintresseområdets ska turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt bevakas.

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 därför inte överskrider miljökvalitetsnormernas riktlinjer. Planförslaget bedöms inte medföra sig en försämring av luftkvalitén, då det inte medför någon ökning av skadliga partiklar genom sin exploatering.

4.5.2 Vatten

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Karlsborg - S Fågelås. Statusklassningen för grundvattenförekomsten bedöms vara av god kemisk och kvantitativ status enligt VISS. Påverkanskällor som bedöms kunna påverka vattenförekomsten negativt är jordbruk och förorenade områden. Den geotekniska undersökningen bedömer att grundvattentakten ligger på större djup än 3 meter.

Planområdet ligger nära ytvattenförekomsten Vättern Storvättern som också är planområdets avrinningsområde. Vättern uppnår god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt VISS. De ämnen som påverkar den kemiska statusen är PFOS, dioxiner, PBDE och kvicksilver. Vid Vätterns hamnar förekommer det också höga halter av tributyltenn. Vidare är Vättern ett riksintresse för naturvård bland annat på grund av sin goda vattenkvalité. Den nya bebyggelsen kommer innebära tillkommande hårdgjorda ytor. Med anläggande av fördröjningsmagasin på fastigheten Norr 4:3 samt de avstånd ytvattnet har till recipienten bedöms erforderlig rening kunna ske och Vätterns vattenkvalité inte försämrats.

I kommunens naturvårdsplan formuleras ett mål att hänsyn ska tas till sjöar och vattendrag vid planering, samråd och tillståndsärenden genom att eftersträva hållbar dagvattenhantering vid exploatering. Genom upprättandet av nödvändig dagvattenhantering och filtrering på Norr 4:3 samt vara sparsam med hårdgjorda ytor kommer planens genomförande inte påverka Vättern eller Karlsborg – S Fågelås negativt.

4.5.3 Buller

Karlsborgsvägen har en hastighetsgräns på 40 km/h och har en låg årsdygnstrafik. Den nya bebyggelsen medför endast en begränsad trafikökning. Bostadsbebyggelsen bedöms inte vara utsatt för av påverkan av störande buller.

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. 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

Den planerade bebyggelsen medför en ökning av hårdgjorda ytor, vilket i sin tur skapar ett ökat behov av att omhänderta och hantera dagvatten. De förutsättningar som finns för att hantera skyfall och höga flöden inom planområdet idag är ett dike på fastigheten Norr 4:3 som har ett översjämningssdjup på 0,1–0,3 meter. Ytavrinnings recipient är Vättern.

Planområdet har naturligt goda förutsättningar för att omhänderta dagvattnet lokalt. Markförhållande har en hög genomsläpplighet där vattnet har lätt att tränga genom jordmånen. Vidare kan den nuvarande vegetationen i planområdet också fungera som en del av dagvattensystemet. Detta innebär att förutsättningarna för infiltration och omhändertagande av dagvatten lokalt på kvartersmark och allmän platsmark bedöms vara goda både vid normal nederbörd och vid höga flöden eller skyfall. Hanteringen av höga flöden och skyfall ses behöva utvecklas på platsen och har tagits i beaktning vid planens utformning.

Fastigheten Norr 4:3 är inte anslutet till det kommunala dagvattensystemet.

4.7 Hälsa och säkerhet

4.7.1 Omgivningsbuller

Som tidigare beskrivits bedöms inte området påverkas av störande buller.

4.7.2 Risk för olyckor

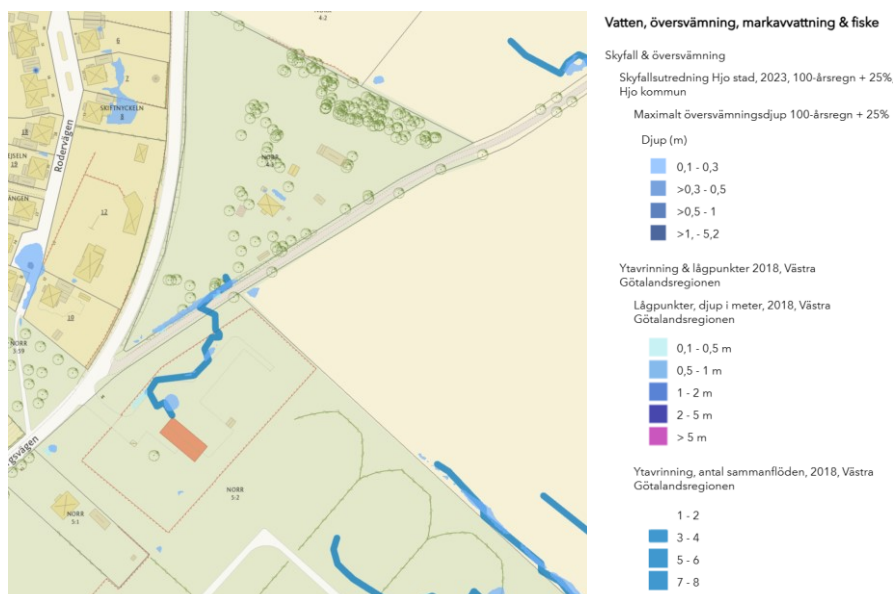
I närheten av planområdet finns Sannadeponin belägen med riskklass 2 enligt föroreningskalan. Deponin är inte längre i bruk. Konsultföretaget Mitta genomförde 2017 till 2020 flertalet undersökningar med syfte att studera vilken påverkan deponins föroreningar har på sitt närområde. Undersökningen visade att markföroreningar från deponin har spridit sig till närområdet i en föroreningsplym i sydlig och sydvästlig riktning. Föroreningarna består främst av klorlösningsmedel och har spridit sig via grundvattnet. Planområdet ligger i sydöstlig riktning ifrån Sannadeponin och bedöms inte påverkat av föroreningsplymen.



Figur 10. Sannadeponins position i jämförelse med planområdet.

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 vattnet vidare mot Vättern längs med marken.



Figur 11. Karta över översvämning och 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 jordtylager består av postglacial sand och undertill ett 1–3 meter tjockt lager av siltig grussand. 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. Alltså en sluttning på lite mer än 3 meter.

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 likt 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.

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. Där finns ingen ytterligare information 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.



Figur 12 och bild 2, 3 och 4. Karta över fornlämningen på fastigheten samt bilder på stenen och dess placering.

4.10.2 Kulturmiljövärden

Som tidigare beskrivits gränsar planområdet till riksintresset för kulturmiljövård Grevbäck. Riksintresset karaktäriseras av ett herrgårdslandskap, stora sammanhängande åkrar och ett byggnadsbestånd av hög arkitektonisk kvalitet.

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 delvis bevarad.

4.11 Fysisk miljö

4.11.1 Norr 4:3

På fastigheten Norr 4:3 finns det ett befintligt bostadshus och tillhörande gårdshus. Fastigheten är inte sen tidigare detaljplanlagd. Öster om planområdet finns Sjöryda Camping och vårdcentral som gränsar till Vätterns strand. På andra sidan Karlsborgsvägen ligger villaområdet norra Almedal byggt under 80-talet.

4.11.2 Norr 5:2

På Norr 5:2 finns det idag Hjos kommunala vattenverk och Sjöryda camping. Vattenverket på fastigheten Norr 5:2 är idag reglerat av Stadsplan S66 med bestämmelsen Allmänt ändamål. Delar av vattenverket är idag planstridigt och är reglerat som camping. Vattenverket inkluderas i denna plan för att möjliggöra för en eventuell framtida utveckling. Inne på vattenverkets mark finns det en stor skyddsvärd ek.

4.11.3 Norr 5:1

Som tidigare beskrivits finns det idag ett bostadshus på fastigheten Norr 5:1 med kulturhistoriskt värde. Fastigheten ingår i Stadsplan S66 med ett planstridigt utgångsläge. Bostadshuset byggdes under 1800-talets senare hälft och ritades av Petrus Boman. Huset byggdes om på 1930-talet. Husets karaktär och detaljer har fram tills nu bevarats och ses därmed ha ett högt kulturvärde. En del av karaktären utgörs också av den visuella inramningen med träden ifrån Karlsborgsvägen. Planen föreslår ingen exploatering som skulle kunna förvanska värdet.



Bild 5. 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 elnätistributör och stadsnät är Hjo energi.

Avfall & Återvinning Skaraborg ansvarar för avfallshanteringen i Hjo kommun.

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärme-nätet.

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.

4.15 Trafik

Som tidigare beskrivit angränsar planområdet till Karlsborgsvägen vilket leder ut till väg 195 som går till Karlsborg. Från planområdet finns det också goda förbindelser till Skövde som är Hjo kommuns största utpendlingsort.

Planområdet har för tillfället ingen gång- och cykelväg.

Hjos busstation ligger en kilometer ifrån planområdet där linjetrafik går till Skövde och förbeställd trafik går till Tidaholm och Brandstorp. Som beskrivit är Skövde Hjo kommuns största utpendlingsort för både skolungdomar och arbetande med kvartstrafik under rusningstid.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunal

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 2025-xx-xx

5.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan 2010 Hjo kommun. Antagen oktober 2010.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Norr 4:3 m.,fl (Sjöberg I) 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

Ett särskilt beslut avses fattas i samband med granskningskedet.

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 26-05-2020

5.3 Regionala

5.3.1 Strategi för formellt skydd av skog i Västra Götalands län 2019

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Inom kvartersmarken på fastigheten Norr 4:3 planeras avstyckning för bildande av nya bostadsfastigheter samt en fastighet avsedd för gemensamhetsanläggningen som omfattar naturmarken och angöringsvägen. Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken på Norr 4:3 samt Sjöhagavägen planeras vara enskilt. En gemensamhetsanläggning för fastigheten ska upprättas för drift och underhåll av den allmänna platsmarken och angöringsvägen på kvartersmarken. Denna ska drivas av de nya fastighetsägarna och markägaren. Intressenten tillika markägaren ansvarar för att anmäla gemensamhetsanläggningen till Lantmäteriet. Allmänheten kommer att ha tillträde till den allmänna platsmarken i detaljplanen även vid enskilt huvudmannaskap.

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

Lantmäteriets gränsmättningsarbete för Norr 4:3 pågår vid samrådet och förväntas vara klart inför granskning.

6.2 Natur

6.2.1 Grönstruktur

Som beskrivits finns det ett flertal värdefulla ädellövträd på fastigheten Norr 4:3 samt ett på Norr 5:2. Vid exploatering av fastigheten avses dessa träd att bevaras. Bestämmelser som syftar till att bevara träden som skapar den visuella inramningen av bostadshuset på Norr 5:1 har föreslagits i planen.

6.2.2 Landskapsbild

Norr 4:3 ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och tillkommande byggnation bedöms inte medföra några större negativa konsekvenser för landskapsbilden eller utblickar. Tillkommande bebyggelse utformas på ett vis som kompletterar nuvarande bebyggelse i volym och struktur. Detaljplanens regleringar möjliggör för en omsorgsfull och ordnad gestaltning längs med kanten av Grevbäcks landskapsrum.

6.3 Miljö

6.3.1 Miljöbedömning

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 §. 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 redan upphävt. Enligt 7 kap. 18j § MB och 4 kap. 17a § PBL behöver inte kommunen tillämpa 7 kap. 18e och 18g-18j §§ MB om den ny detaljplanen ska ha samma användning som tidigare. Fastigheten Norr 5:1 har nyttjats för bostadsändamål sedan bostadshuset uppfördes under senare delen av 1800-talet. Med hänsyn till den långvariga användningen bedöms fastigheten ha bostadsändamål som huvudsaklig användning, vilket överensstämmer med den användning som föreslås i den nya detaljplanen. Den mark som reserveras för vattenverket används i dagsläget inte för campingändamål, utan bedöms ha karaktären av teknisk anläggning. Ett liknande resonemang anses därför tillämpligt för den del av fastigheten Norr 5:2 som omfattas av detaljplanen. Därför bedömer kommunen att tillämpningen av 7 kap. 18e och 18g-18j §§ MB inte är nödvändig.

6.3.4 Dagvatten

Ny bebyggelse på Norr 4:3 innebär en ökning av hårdgjorda ytor. Dagvattnet föreslås primärt omhändertagas lokalt på varje fastighet. Åtgärden ses som lämplig utifrån markens höga genomsläpplighet. Vid höga flöden eller skyfall föreslås vattnet ledas till ett dagvattenmagasin och diket i fastighetens södra delar. Vattnet fördröjs för att sedan filtreras ner i jorden och leds vidare mot Vättern. Vid extra höga flöden eller skyfall föreslås ytvattnet rinner över grusvägen och ner till Vättern.

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 planen inte medföra sig några negativa konsekvenser för luftkvaliteten. Se kapitel 4.5.1 *Miljökvalitetsnormer - Luft*.

6.4.2 Vatten

Planförslaget medför en ökning av hårdgjorda ytor genom asfaltering och ny bebyggelse. Med lokalt omhändertagande av dagvatten – i kombination med det föreslagna dagvattenmagasinet – bedöms det finnas goda förutsättningar att omhänderta dagvattnet inom planområdet. Vid höga flöden leds ytvatten mot Vättern, där viss naturlig filtrering sker längs vägen. Exploateringen är relativt begränsad och bedöms inte medföra sig några betydande föroreningsrisker på platsen. Mot bakgrund av detta bedöms miljökvalitetsnormerna för både grundvattenförekomsten och Vättern inte påverkas negativt.

6.4.3 Buller

Området bedöms inte var särskilt utsatt för buller eller medföra sig ökade bullernivåer. Därmed är möjligheten att följa miljökvalitetsnormen för buller god.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Översvämning

Den övergripande lutningen mot Vättern tillsammans med att byggnader enligt Boverkets byggregler ska uppföras fuktsäkert med lokal marklutning från byggnadernas grundnivå innebär att det inte föreligger någon risk för översvämning.

Den föreslagna lösningen med lokalt omhändertagande av dagvatten på fastigheten i kombination med fördröjningsåtgärderna såsom dagvattenmagasin och vid höga flöden ytaavrinning till Vättern bedöms vara ändamålsenlig för att hantera översvämningar. Planområdets sluttning mot Vättern innebär att dagvatten inte förväntas ansamlas inom planområdet. Därmed bedöms risken för översvämningar inom planområdet som försumbar.

6.5.2 Olyckor

Som beskrivet i 4.8.2 *Risk för olyckor* görs bedömningen att Sannadeponins föroreningar inte kommer påverka planområdet och utgör därmed inte en risk för olyckor.

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

Den föreslagna exploateringen bedöms inte innebära några farliga utsläpp eller skadliga partiklar. Vidare anses avståndet på mer än 300 meter till Vättern vara tillräckligt för att eventuellt ytvatten ska hinna genomgå naturlig rening och filtrering innan det når recipienten. Därmed bedöms påverkan på Vättern som obetydlig.

6.7.2 Natura-2000

Likt resonemanget ovan bedöms planområdets avstånd till skyddsområdet vara tillräckligt för att förorenat vatten ska hinna renas och filtreras innan det når Vättern.

6.7.3 Kulturmiljövård och fornminnen

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. Dagvattenmagasinets ska i sin utformning ta hänsyn till att milstenen inte påverkas negativt. Detta ska göras genom att anläggas på ett ansenligt avstånd som inte medför risker för fornminnet. Att milstenen är belägen i den södra delen av det planerade området bedöms ytterligare underlätta detta.

Som tidigare beskrivits arbetar kommunen för att stärka och utveckla de rumsliga aspekterna av riksintresset Grevbäck. Detaljplanens regleringar möjliggör för en omsorgsfull och ordnad gestaltning längs riksintressets gränser.

6.7.4 Totalförsvar

Detaljplanen innebär inga konsekvenser som påverkar riksintresset för totalförsvar negativt.

6.7.5 Rörligt friluftsliv

Detaljplanen bedöms inte medföra sig 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.

6.8.2 Motortrafik

Detaljplanen kommer medföra sig en mindre ökning av motortrafik till området. Men sett till antalet nya bostäder ses denna ökning ha en mindre påverkan på motortrafiken.

6.8.3 Gång- och cykeltrafik

Detaljplanens förslag om en ny gång- och cykelväg längs med Karlsborgsvägen bedöms bidra till en positiv utveckling av framkomligheten för fotgängare och cyklister inom området och framförallt vid kommande exploateringsprojekt i Sanna. Utvecklingen medför en säkrare trafiksituation där bilarna sänker sin hastighet och cyklister och trafikanter kan ta sig fram längs med Karlsborgsvägen på ett trafiksäkert sätt. Etableringen av gång- och cykelvägen längs med Karlsborgsvägen går också i linje med den nya översiktsplanen som föreslår en utveckling av gång- och cykelväg längs med Karlsborgsvägen för att knyta ihop denna med Sannavägens GC-väg.

7 Genomförandefrågor

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

7.1.1 Markförvärv

Kommunen ämnar förvärva ungefär 700 m² längs med Karlsborgsvägen på Norr 4:3 av markägaren tillika intressenten i syfte att upprätta den nya gång- och cykelvägen. Kommunen bekostar fastighetsregleringen.

7.1.2 Upprättning av rättigheter, kommun

Kommunen ämnar upprätta ledningsrätt på den mark som avses för detta (u-området) inom kvartersmarken.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Norr 4:3 ska styckas av till nya fastigheter avsedda för bostadsbebyggelse och gemensamhetsanläggningen. Se illustrationsplan. Den nya gång- och cykelvägen kommer sedan ingå i fastigheten Norr 3:59.

7.2.2 Rättigheter

Markägaren tillika intressenten avser skapa en gemensamhetsanläggning för angöring på fastigheten Norr 4:3, naturmarken och lokalgatan Sjöhavavägen. Anläggningen är väsentlig för bostadsområdet då den kommer utgöra angöringen till bostäderna och vara ledningsgata. Markreservatet för denna innehar egenskapsbestämmelsen g₁ på marken för bostadsändamål. Samma gemensamhetsanläggning avser ansvara för drift och underhåll av naturmarken och lokalgatan. Dessa användningsområden innehar egenskapsbestämmelsen g₂. Som tidigare beskrivit strävar fastighetsägaren 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 gata₁. Denna allmänna platsmark innehar egenskapsbestämmelsen a₁.

Ytterligare ledningsrätt/servitut avses upprättas för kommunala ledningar, vatten, avlopp, el och fiber. Denna kvartersmark innehar egenskapsbestämmelsen u₁.

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

Markägaren tillika intressenten 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

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. Markägaren ansvarar för angöring av vägen som ska anläggas på gemensamhetsanläggningen på kvartersmarken inom Norr 4:3.

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

Markägaren tillika intressenten 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.

Markägaren tillika intressenten 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 i sin helhet bekostas av intressenten.

I samband med byggnation kommer avgifter för vatten och avlopp, bygglov 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 bestämmelser 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 kommun köpa cirka 700 m² på Norr 4:3 av markägaren i syfte att kunna upprätta den tilltänka gång- och cykelvägen.

7.4.5 Gemensamhetsanläggningar

Fastighetsägaren tillika planintressenten avser att upprätta en gemensamhetsanläggning för angöringsväg, den allmänna platsmarken på Norr 4:3 samt lokalgatan Sjöhagavägen.

7.4.6 Drift allmän plats

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

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

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören och godkännas inför detaljplanens antagande.

Hitintills omfattar exploateringsavtalet följande:

Markägaren bekostar gemensamhetsanläggningens angöring och dagvattenhantering på Norr 4:3.

Kommunen bekostar anläggandet av gång- och cykelvägen på Norr 4:3 och 5:2.

Kommunen ansvarar för anordnandet av de tillkommande vatten- och avloppsserviserna.

Kostnaderna för detta täcks av intäkter för anslutningsavgifter.

Vid anläggning av VA-nät och elnät ska dessa samförläggas.

7.5.2 Tidplan

- Planbesked första kvartalet 2025
- Samråd sista kvartalet 2025
- Granskning första kvartalet 2026
- Antagande andra kvartalet 2026

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