



Planbeskrivning

Ändring av stadsplan S62 för

Söder 6:1 m. fl

Hjo tätort, Hjo kommun, Västra Götalands län

Granskningshandling 2026-05-19

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

Diarienummer	2025-147
Planens beteckning	DP2XX
Påbörjad	2025-10-07
Antagen av XX	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år



Innehåll

1	Detaljplanens syfte	3	4.9 Fysisk miljö.....	13
1.1	Syfte.....	3	4.10 Teknik.....	15
2	Beskrivning av planändringen	4	5 Planeringsunderlag	16
2.1	Planändringens omfattning	4	5.1 Kommunala.....	16
2.2	Genomförandetid	5	5.2 Utredningar och inventeringar	16
2.3	Varför ändringen av detaljplan valts	5	5.3 Regionala	16
2.4	Ärendeinformation	6	6 Konsekvenser	17
3	Motiv till detaljplanens regleringar	7	6.1 Fastigheter och rättigheter	17
3.1	Motiv till regleringar	7	6.2 Natur.....	17
4	Planeringsförutsättningar	10	6.3 Miljö.....	17
4.1	Kommunala	10	6.4 Miljökvalitetsnormer	19
4.2	Regionala	10	6.5 Hälsa och säkerhet.....	20
4.3	Riksintressen.....	10	6.6 Riksintresse.....	23
4.4	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	10	7 Genomförandefrågor	24
4.5	Miljökvalitetsnormer	10	7.1 Fastighetsrättsliga frågor	24
4.6	Miljö.....	11	7.2 Tekniska frågor	24
4.7	Hälsa och säkerhet	11	7.3 Ekonomiska frågor	24
4.8	Geotekniska och hydrologiska förhållanden	12	7.4 Organisatoriska frågor	24
			8 Medverkande.....	25

I Detaljplanens syfte

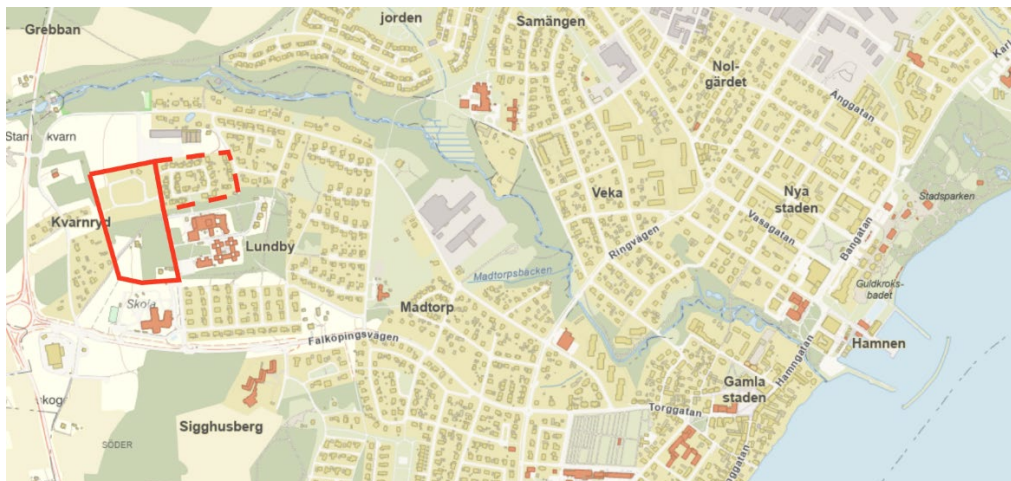
I.1 Syfte

Ändringen av stadsplanen syftar till en justering av egenskapsbestämmelser på kvartersmark för bostadsändamål. Syftet är att möjliggöra en något högre exploateringsgrad och samtidigt öka planens flexibilitet. Vidare syftar ändringsplanen till att ändra en markanvändning för allmänt ändamål till bostadsändamål. I ett mindre delområde föreslås bostadsmark ändras till gata för att stämma bättre överens med verkligheten. Utöver detta ingår ett mindre naturstråk i ändringsområdet.

2 Beskrivning av planändringen

2.1 Planändringens omfattning

Området för planändringen är beläget i västra Hjo stad.



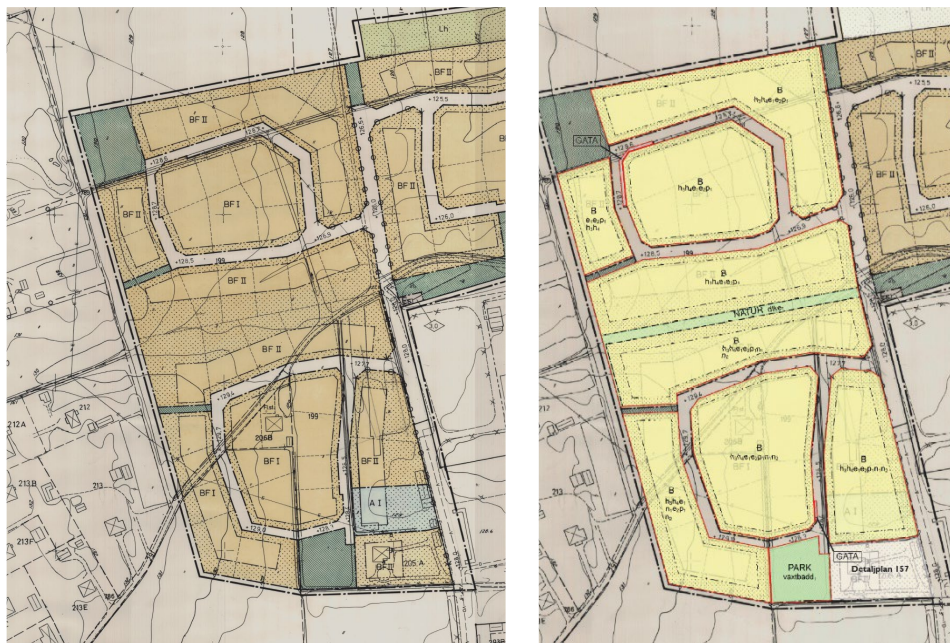
Karta 1. Det helstreckade området är planändringsområdet och streckade området resterande del av stadsplanen.

Den gällande stadsplanen för området upprättades 1980 där kvartersmarkens huvudsakliga användning är avsedd för bostadsändamål. Planens östra del bebyggdes på 80-talet med både parhus och småhus. Stadsplanen saknar ett uttryckligt syfte, men bedöms ha upprättats för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och kommunal service. Inom ändringsområdet finns ett bostadshus som har funnits på platsen sedan innan den ursprungliga planen upprättades. Det senaste året har gatan byggts ut i de norra delarna av området och ett bostadshus påbörjats.

Planändringen syftar till att öka byggrätten och flexibiliteten på bostadsmarken. Utifrån dagens bostadsstandard bedöms den tillåtna byggnadsarean på 175 kvadratmeter - där komplementbyggnader om max 50 kvadratmeter är inkluderat – som relativt begränsad. Planen reglerar även om bostadshusen får uppföras i en eller två våningar samt är restriktiv vad gäller placeringen av bebyggelse. Genom en ökad byggrätt och större flexibilitet bedöms tomterna bli mer attraktiva. Kommunen äger marken och tomterna ingår i den kommunala tomtkön. Planändringsområdets norra del har redan projekterats och avstyckats till nya fastigheter. De delar av stadsplanen som berörs av ändringen är till majoriteten ännu inte bebyggda. Undantaget det äldre bostadshuset på fastigheten Hjortronet 1:1 och det påbörjade bostadshuset på Klarbäret 3:1.

Kvartersmark som tidigare varit avsedd för allmänt ändamål föreslås att få en ändrad användning till bostadsändamål. Marken är i dagsläget obebyggd, vilket innebär att förändringen inte påverkar någon befintlig verksamhet på platsen. Vidare bedömer kommunen att behovet av mark för offentlig service kan tillgodoses på annan plats inom kommunen. Den yta som avsatts inom planområdet är liten och bedöms inte heller uppfylla Boverkets allmänna råd för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet (2015:1), som bedöms ha varit syftet med markanvändningen.

Mindre delar av mark för bostadsändamål kommer ersättas med gata. Detta för att planen ska överensstämma med den befintliga lokalgatan i norr. Därtill tas avsmalningen framför förskoletomten bort och blir gatumark. Mellan de norra och södra bostadsområdena tillkommer ett stråk för naturmark. Syftet är att förlänga det befintliga naturstråket på andra sidan Lundbyvägen, anlägga ett dike för dagvattenhantering samt att underlätta åtkomst till dräneringsledningarna som finns i marken.



Karta 2 och 3: Den vänstra kartan visar nuvarande plan och högra föreslagna ändringsplan.

2.2 Genomförandetid

Stora delar av planen är inte genomförd och planen saknar genomförandetid. Efter att Plan- och bygglagen infördes fick samtliga stadsplaner en genomförandetid som löpte ut den 1 juli 1992. Därmed har den nuvarande stadsplanens genomförandetid löpt ut. Planändringen föreslås ha en genomförandetid på fem år från och med datumen planen vunnit laga kraft.

2.3 Varför ändringen av detaljplan valts

Stadsplanens huvudsakliga användningsbestämmelser bedöms fortsatt vara aktuella utöver mindre planändringar för kvartersmark, allmän platsmark och egenskapsbestämmelser. Den ursprungliga stadsplanens konsekvenser bedöms inte behöva avvägas på nytt och kommunen finner det lämpligt att ändring av stadsplan utförs istället för upprättande av en ny plan.

Som tidigare beskrivits saknar stadsplanen genomförandetid och syftet har bedömts vara möjliggörandet av småhusbebyggelse även om ett syfte inte ingått i stadsplanens planbeskrivning. Försäljningen av tomterna sker genom den kommunala tomtkön och varit svåra att sälja. Bland annat då byggrätterna varit för begränsade för köparens behov, om inte byggrätten kan relateras till tomtens storlek. Planändringen bör därmed betraktas som en modernisering av stadsplanen.

2.3.1 Huvudmannaskap

Kommunen avser vara huvudman för allmän plats.

2.4 Ärendeinformation

Planändringen påbörjades genom beslut i byggnadsnämnden BN 8 § 2025-11-04. Vid samma tillfälle beslutade byggnadsnämnden att planändringen kan bli föremål för samråd när förvaltningen anser att handlingarna är färdiga BN 9 § 2025-11-04. Byggnadsnämnden beslutade att planändringen kan bli föremål för granskning BN 5 § 2026-05-19.

Byggnadsnämnden godkände undersökningen om betydande miljöpåverkan BN 5 § 2026-05-19.

2.4.1 Planhandlingar

Denna planbeskrivning

Plankarta med redovisad ändring

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Dagvattenutredning

2.4.2 Övriga kommunala underlag

Gällande stadsplan för Stg 199 m.fl. å Söder Andersforsområdet (S62)

Hjo kommuns översiktsplan, antagandehandling oktober 2010

Klassificering av kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Hjo innerstad

2.4.3 Vad är en detaljplan?

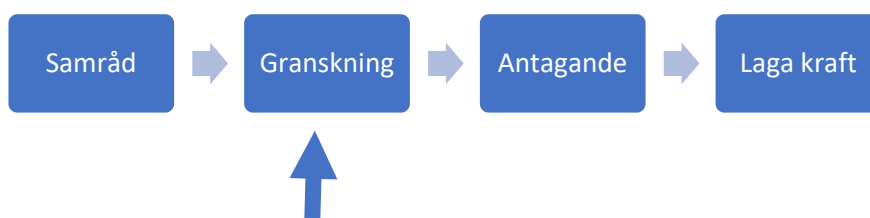
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda sakägare som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

2.4.4 Planprocessen

En detaljplan kan enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) upprättas genom tre olika förfaranden: standardförfarande, begränsat standardförfarande eller utökat förfarande.

Denna detaljplan följer ett standardförfarande.

En planprocess inleds alltid med ett samråd. Kommunen samråder planförslaget med sakägare (grannar), kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer med flera. Efter samrådet justeras planförslaget efter inkomna synpunkter och ställs ut för granskning vilket är det aktuella skedet. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer med flera kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan begränsade justeringar göras innan planen skickas vidare för antagande. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits. Aktuellt skede i planprocessen är **granskning**.



3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Motiv till regleringar

3.1.1 Planbestämmelser som utgår

A – Allmänt ändamål

Markanvändningen för allmänt ändamål i den sydöstra delen av planändringsområdet utgår. Kommunen bedömer att de behov som tidigare kunde tillgodoses på denna mark såsom skola eller annan offentlig verksamhet kan hanteras på andra platser inom kommunen. Den yta som avsatts inom planområdet bedöms inte heller uppfylla Boverkets allmänna råd för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet (2015:1) då den är för liten. Med hänsyn till detta bedömer kommunen att annan markanvändning är mer passande.

F – Exploatering av tomt och byggnadssätt

Egenskapsbestämmelsen F reglerar i stadsplanen byggnadssätt och exploatering av tomt. Egenskapsbestämmelsen utgår i hela planändringsområdet med syftet att ersätta den med bestämmelser som möjliggör en mer generös byggrätt och en friare gestaltning.

Paragraf 4 *Byggnadssätt* som reglerar att endast fristående hus får uppföras utgår och möjliggör därmed för att olika typer av bostadshus – exempelvis radhus eller kedjehus – också skulle kunna upprättas. Syftet är att möjliggöra för en friare gestaltning. Bestämmelsen anger även att uthus får uppföras i tomtgräns. Denna del av bestämmelsen kommer ersättas med en ny separat egenskapsbestämmelse.

Paragraf 5 *Exploatering av tomt* som reglerar byggnadsarea till en sammanlagd yta på 175 kvadratmeter utgår i planändringsområdet. Den ersätts med en bestämmelse som möjliggör en större byggnadsrätt. Det bedöms inte föreligga några hinder för en ökning av byggrätten, då påverkan på allmänna och enskilda intressen bedöms som marginell. Bedömningen görs utifrån att en majoritet av tomterna inte är bebyggda och att det finns ett avstånd till omkringliggande bebyggelse. Den omkringliggande miljön bedöms inte påverkas negativt av en ökad exploateringsgrad, eftersom den nya procentsatsen motsvarar den som gäller för omkringliggande bebyggelse. Vidare bedöms den nya exploateringsgraden inte heller missgynna befintliga natur- och miljövärden.

I & II – Byggnads utformning

Paragraferna 6.1, 6.2 och 6.3 som reglerar byggnaders våningsantal och byggnadshöjd under *Byggnads utformning* utgår i planändringsområdet med syfte att möjliggöra för en friare gestaltning. Dessa bestämmelser ersätts med nya egenskapsbestämmelser som reglerar högsta nockhöjd för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Omkringliggande bebyggelse är både en- och tvåvåningshus, därför bedöms inte planändringen påverka områdets karaktär negativt.

– Marken får icke bebyggas

Egenskapsbestämmelsen *Mark får icke bebyggas* 2 § kommer att till viss del utgå från ändringsområdet. Syftet är att möjliggöra för en friare placering av bebyggelse på tomterna. Den gällande planen bedöms vara restriktiv till hur bebyggelse får placeras på tomterna. Genom att frigöra mer yta för hur bebyggelsen får placeras leder det till en friare gestaltning.

3.1.2 Tillkommande planbestämmelser – Användning av allmän plats

GATA – Gata

Bestämmelsen kommer ersätta en mindre areal av mark för bostadsändamål. Detta för att planen ska stämma bättre överens med hur områdets angöringsväg ser ut i verkligheten samt den tilltänkta projekteringen. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 7 §

NATUR – Natur

Bestämmelsen kommer ersätta en mindre areal av mark för bostadsändamål. Detta för att möjliggöra åtkomst till markförlagda dräneringsledning, anläggning av ett dike samt ett gångstråk mellan de norra och södra kvarteren. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 7 §

3.1.3 Tillkommande planbestämmelser – Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dike₁ – Inom markanvändningen ska ett dike finnas

Egenskapsbestämmelsen syftar till att delar av den allmänna platsmarken ska användas till ett dike för rening, fördröjning och avledning av dagvatten samt skyfall. Diket ska ha en minsta bredd på 1,5 meter, ett minsta djup på 0,7 meter och en längd på 150 meter enligt WSP:s utlåtande i dagvattenutredningen för ändringsplanen. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §

växtbädd₁ – Inom markanvändningen ska en växtbädd finnas

Egenskapsbestämmelsen syftar till att delar av den allmänna platsmarken ska användas till en växtbädd för rening, fördröjning och avledning av dagvatten. Växtbädd ska minst vara 75 kvadratmeter stor enligt WSP:s utlåtande i dagvattenutredningen för ändringsplanen. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §

3.1.4 Tillkommande planbestämmelser – Användning av kvartersmark

B – Bostad

Den utgående markanvändningen för allmänt ändamål ersätts av kvartersmark för bostadsändamål. Användningen bedöms vara mer lämplig utifrån dagens planeringspraxis samt med hänsyn till storleken på den avsatta marken för ändamålet som uppgår till cirka 1 300 kvadratmeter. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2 §

3.1.5 Tillkommande planbestämmelser – Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ – Högsta byggnadsarea 250 kvadratmeter per fastighet, dock högst 25 % av fastighetens area

Bestämmelsen ger en ökad byggrätt på tomterna samtidigt som den anpassas till fastighetens storlek. Fastighetsstorleken varier kraftigt inom området, där de största är uppemot 1500 kvadratmeter och minsta 800. Bestämmelsen är utformad så att planändringen inte möjliggör en överexploatering av tomterna, samtidigt som den medger en ökad byggrätt. Procentsatsen är anpassad till omkringliggande detaljplaners regleringar för att skapa en sammanhållen bebyggelse. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

h₁ – Högsta nockhöjd är 8 meter för huvudbyggnad

Reglering av högsta nockhöjd för huvudbyggnad syftar till att ersätta bestämmelserna om byggnadsverkens våningsantal. Höjdmeter är anpassat efter omkringliggande bebyggelse och för att kunna möjliggöra för tvåvåningshus i hela planändringsområdet. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

h₂ – Komplementbyggnad får uppföras i en våning. Högst en våning tillåts. Högsta tillåtna nockhöjd är 6 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 4 meter

Reglering av högsta nockhöjd för komplementbyggnader tillkommer för att dessa ska underordna sig huvudbyggnadens skala. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

n₁ – Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den enskilda fastigheten innan avledning till allmän platsmark

Bestämmelsen syftar till att dagvatten ska primärt omhändertas lokalt på fastigheten innan avledning. Egenskapsbestämmelserna gäller endast för de södra delområdet. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §

n₂ – Högst 40 % av fastighetsarean får hårdgöras

Bestämmelsen syftar till att bibehålla majoriteten av marken genomsläpplig inom kvartersmarken. Egenskapsbestämmelserna gäller endast för de södra delområdet. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 §

p₁ – Komplementbyggnad ska placeras i fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att områdets komplementbyggnader ska ha en enhetlig placering på fastigheterna och ersätter en del av den utgående F-bestämmelsen. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

– Mark får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen placeras på ett liknande sätt som den befintliga i kvarteret. Lagstöd: Plan - och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunala

4.1.1 Översiktsplan

Planändringsområdet är utpekad i Hjo kommuns översiktsplan ifrån 2010 som ett strategiskt utvecklingsområde. Just nu arbetar kommunen med en ny översiktsplan där planområdet är utpekad som bebyggelse.

4.2 Regionala

4.2.1 Regional handlingsplan för grön infrastruktur

Planändringsområdet omfattas av värdeetraker för inlandets vattenytor, triviallövsog och ädellövsog. Planändringsområdet är redan planlagt samt delvis anlagt med allmän plats. Den befintliga vegetationen inom området består av olika trädarter och täthet, men inom själva planområdet finns inga formella naturvårdesskydd eller träd som anses vara skyddsvärda. Därför bedöms planändringen och tillkommande bebyggelse inte påverka de naturvärden som värdeetrakerna syftar till att bevara negativt.

4.3 Riksintressen

4.3.1 Totalförsvar

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

4.3.2 Rörligt friluftsliv

Ändringsområdet omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv *Vättern med öar* där framkomligheten särskilt ska beaktas. Planändringen bedöms inte påverka framkomligheten negativt.

4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planändringen berör inte tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

4.5 Miljökvalitetsnormer

4.5.1 Luft

Luft i väst genomför årliga mätningar av luftkvaliteten i alla kommuner i Västra Götalands län utanför Göteborgsregionen. Den senaste beskrivningen av luftkvaliteten för Hjo kommun (2022) visar att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids. Aktuellt planändringsförslag bedöms inte medföra risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

4.5.2 Vatten

Planändringsområdet angränsar till grundvattentäkten Karlsborg- S. Fågelås i norr som har god kemisk och kvantitativ status enligt VISS.

Planändringsområdets har Hjoån som recipient som idag har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Hjoån rinner sedan ut i Vättern. Utslagsgivande för ekologisk status är att Hjoån är övergödd och har för höga värden av exempelvis fosfor. Jordbruk, urban markanvändning och enskilda avlopp bedöms vara källan till övergödning. Avseende ekologisk status anges även att svämplanens strukturer och funktion är dålig, då dessa till stor del utgörs av anlagda ytor eller är aktivt brukad mark. Status för fisk bedöms som god i VISS.

Vattenförekomstens bedöms uppnå ej god kemisk status med förhöjda halter av bromerade difenyleter (PBDE) och kvicksilver (Hg). Gränsvärdena för PBDE och Hg överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, varför undantag i form av mindre stränga krav har satts för dessa ämnen i relation till miljö kvalitetsnormerna. Skälet till detta är att det anses tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Spridning har skett under lång tid samt via atmosfärisk deposition. Lokala påverkanskällor som bidrar till dålig status för dessa två ämnen ska dock åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet som härrör från atmosfärisk deposition.

Beslutade kvalitetskrav för Hjoån är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus senast 2027.

Inför granskning har kommunen låtit WSP ta fram en dagvattenutredning som utesluter en påverkan på recipienten vid ändringsplanens genomförande. Detta redogörs för under 6.4.2 *Vatten*.

4.5.3 Buller

Planändringen medför ingen betydande förändring i dygnstrafik i jämförelse med nu gällande plan, varför ingen ny eller befintlig bebyggelse utsätts för en ökad bullerpåverkan.

4.6 Miljö

4.6.1 Dagvatten

Planändringsområdet norra del avvattnas via kommunala dagvattenledningar i Rönnbärsstigen. Dagvattennät är dimensionerat för att kunna omhänderta ett 10-årsregn. Planändringsområdet södra del avvattnas genom naturlig infiltration.

4.7 Hälsa och säkerhet

4.7.1 Omgivningsbuller

Planändringens genomförande innebär inte några negativa förändringar för buller.

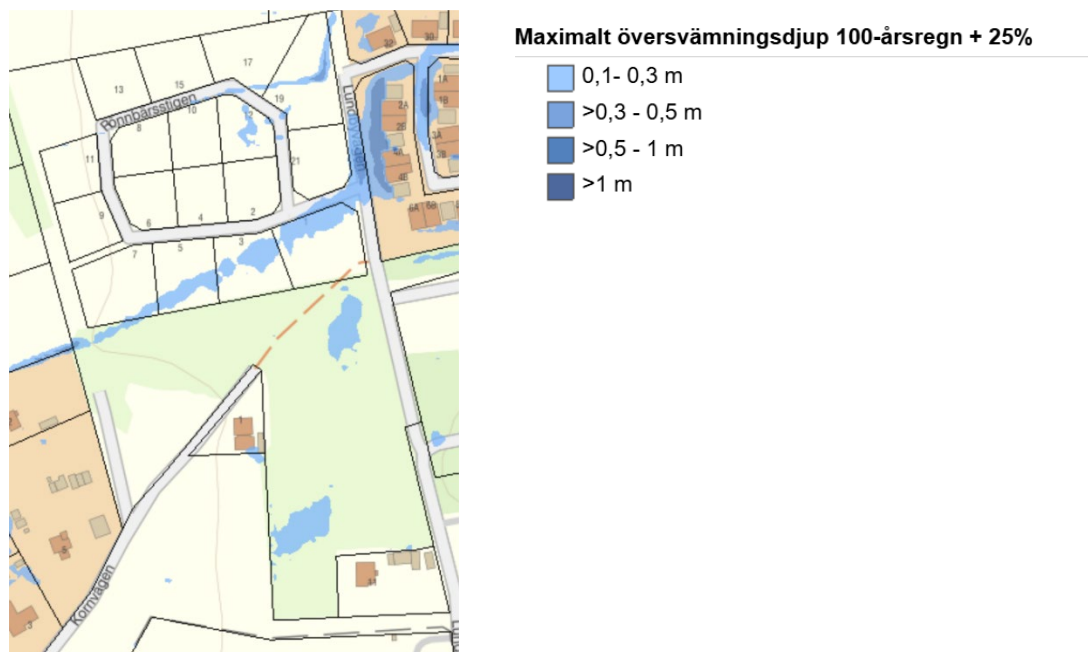
4.7.2 Risk för olyckor

De ändringar som föreslås medför sig ingen ökad risk för olyckor i planområdet.

4.7.3 Risk för översvämning

Kommunen har låtit utföra en skyfallskartering i arbetet med ny översiktsplan. Översvämningsdjupet på 0,1–0,3 meter innebär ingen risk för människor eller byggnader vid skyfall eller översvämning inom planändringsområdet. Enligt Boverkets byggregler om fuktsäkerhet ska bebyggelse utformas på ett sätt så att fukt inte orsakar skador för människors hälsa. Detta innebär att lågpunkter kommer att byggas bort vid exploatering.

Inför granskningskedet har kommunen låtit WSP ta fram en översiktlig skyfallsanalys. Utredningen föreslår åtgärder som bedöms innebära att en negativ påverkan på den befintliga översvämningssituationen kan uteslutas. Detta redovisas under 6.5.1 Översvämning.



Karta 4. Skyfall och översvämningsskartering över planområdet.

4.7.4 Risk för erosion

Planområdet löper ingen risk för erosion enligt SGU:s och Skogsstyrelsens olika kartvisare. Ändringarna medför ingen ökad risk för erosion.

4.7.5 Risk för skred

Planområdet löper ingen risk för skred enligt SGU:s och Skogsstyrelsens olika kartvisare. Ändringarna medför ingen ökad risk för skred.

4.7.6 Risk för ras

Planområdet löper ingen risk för ras enligt SGU:s och Skogsstyrelsens olika kartvisare. Ändringarna medför ingen ökad risk för ras.

4.8 Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Planändringsområdet ligger Hjo tätorts östra delar i bostadsområdet Lundby. Intill området finns blandad bebyggelse, skolområde och skogspartier. Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av morän och underliggande isälvsediment. Eftersom området utgörs av morän som grundlager bedöms genomsläppligheten vara medelhög, vilket innebär att de finns relativt god möjlighet för dagvattnet att infiltrera.

I samråd med Hjo kommuns projektingenjör och Gata- parkchef som ansvarat för projektering av gatan och tomterna i de norra delarna av området konstaterats att inga förorenade massor transporterats till området eller använts under projekteringen. Utan de massor som använts har tagits ifrån planområdet. Tidigare markanvändningar i planändringsområdet har varit jordbruk fram tills att stadsplanen antogs 1980. Sedan dess har planändringsområdet legat i

träda – bortsett från det befintliga huset på Hjortronet 1 – och vuxit igen med vegetation tills uppförandet av lokalgatan i den norra delen av planändringsområdet.

Enligt Boverket ska lämplighetsprövningen enligt 2 kap. PBL omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort vid en planändring. Vidare beskriver Boverket att vid en prövning av lämpligheten av en ny, justerad eller borttagen egenskapsbestämmelse behöver kommunen ofta även titta på den användning som egenskapen är kopplad till. Utifrån detta anser kommunen att lämplighetsprövningen om marken är lämpad för bostadsändamål redan är gjord i den ursprungliga stadsplanen från 1980. Användningsområdet för allmänt ändamål som får en ändrad användning till bostäder anser kommunen vara lämplig för detta. Eftersom omkringliggande mark används och har planerats för bostadsändamål.

Sammanfattningsvis finns det inget som påvisar att marken är förorenad i planändringsområdet samt att prövningen om marken är lämplig för bostadsbyggelse är redan gjord i den ursprungliga planen från 1980. Enligt kommunen bör lämplighetsprövningen avgränsas till de ändrade egenskapsbestämmelserna.

Något behov av geoteknisk utredning finns ej.

4.9 Fysisk miljö

4.9.1 Hjortronet 1

I planändringsområdets södra del på fastigheten Hjortronet 1 är bebyggelsen utpekad som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöinventering. Bebyggelsen beskrivs ha ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden är sedan dess om- och tillbyggd varför skyddsbestämmelser ur kulturmiljösynpunkt bedöms inte vara motiverade. Fastigheten kan tillåtas utvidgas åt väster alternativt omformas enligt stadsplanens tomtillustrationer om önskemål finns. Byggnaden bedöms inte påverkas negativt av planändringen.



Karta 5 och Bild 1, 2 och 3: Hjortronet 1:s lokalisering och bebyggelsen på fastigheten.

4.9.2 Hallonstigen

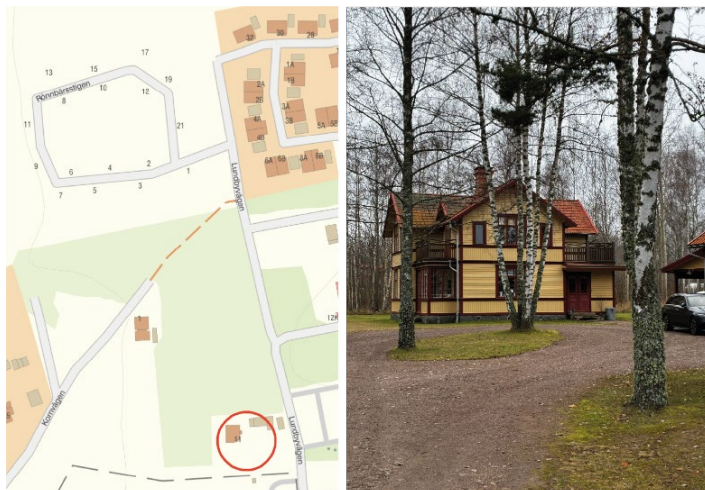
Den bebyggda delen av stadsplanen S62 *Hallonstigen* ligger öster om planområdet. Bebyggelsen uppfördes på 80-talet efter att stadsplanen antagits och består av enbostadshus. Området är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöinventering



Karta 6 och Bild 4, 5 och 6: Hallonstigen's lokalisering och bilder från området.

4.9.3 Enbäret I

Intill planområdet i söder på fastigheten Enbäret 1 är bebyggelsen utpekad som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöinventering. Fastigheten ingick tidigare i stadsplan S62, men regleras nu i detaljplan 157.



Karta 7 och Bild 7: Enbärets 1:s lokalisering och bilder på bebyggelsen.

4.9.4 Allmän platsmark

I planändringsområdets norra del är idag den allmänna platsmarken anlagd med VA, elnät, fiber och gata.



Bild 8: Visar den anlagda vägen i ändringsområdets norra del.

4.10 Teknik

I planändringsområdets norra del är redan allmän platsmark med vatten och avlopp, fjärrvärme, el och fiber anlagt. Kommunen ansvarar för att upprätta vatten och avlopp i ändringsområdets södra delar. Hjo energi förser området med el, fjärrvärme och fiber.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

5.1.1 Detaljplan

Stadsplan S62 –Stg 199 m.fl. å Söder Andersforsområdet.

5.1.2 Översiktsplan

Hjo kommuns översiktsplan, antagandehandling oktober 2010.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan för ändring av stadsplan över Söder 6:1 m.fl (Lundby) 2025-11-04.

Ändringen av 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 §.

Vid samrådsskedet bedömde Länsstyrelsen att kommunen inte behöver ta fram en miljökonsekvensbeskrivning. Ett särskilt beslut avses fattas i samband med granskningskedet.

5.1.4 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut avses fattas i samband med granskningskedet.

5.2 Utredningar och inventeringar

5.2.1 Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Söder 6:1 m. fl, WSP April 2026.

5.2.2 Kulturmiljöinventering

Klassificering av kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Hjo innerstad.

5.3 Regionala

Regional handlingsplan för grön infrastruktur 2019.

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Planändringsområdets södra del kommer styckas av till nya fastigheter som avses försäljas genom den kommunala tomtkön. Markområdet som föreslås ändras från allmänt ändamål till bostadsändamål avses också försäljas i den kommunala tomtkön.

6.2 Natur

6.2.1 Regional handlingsplan för grön infrastruktur

Inga av värdeetrakernas värden återfinns inom planändringsområdet. Genomförandet av planändringen kommer därför inte påverka värdeetrakterna negativt.

6.3 Miljö

6.3.1 Miljöbedömning

För att avgöra om planändringen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har en undersökning enligt 4 kap. 34§ Plan- och bygglagen och 6 kap. 6§ Miljöbalken genomförts. Ett beslut om planförslagets miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6 kap 7§ fattas i samband med granskningskedet.

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

Kommunen gör med stöd i ovanstående undersökning bedömningen att området ur allmän synpunkt är lämplig för den användning som anges i förslaget till planändring och att ett genomförande av denna ändring inte innebär betydande miljöpåverkan. Den checklista som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan bifogas som bilaga.

Ett särskilt beslut avses fattas i samband med granskningskedet.

6.3.3 Dagvatten

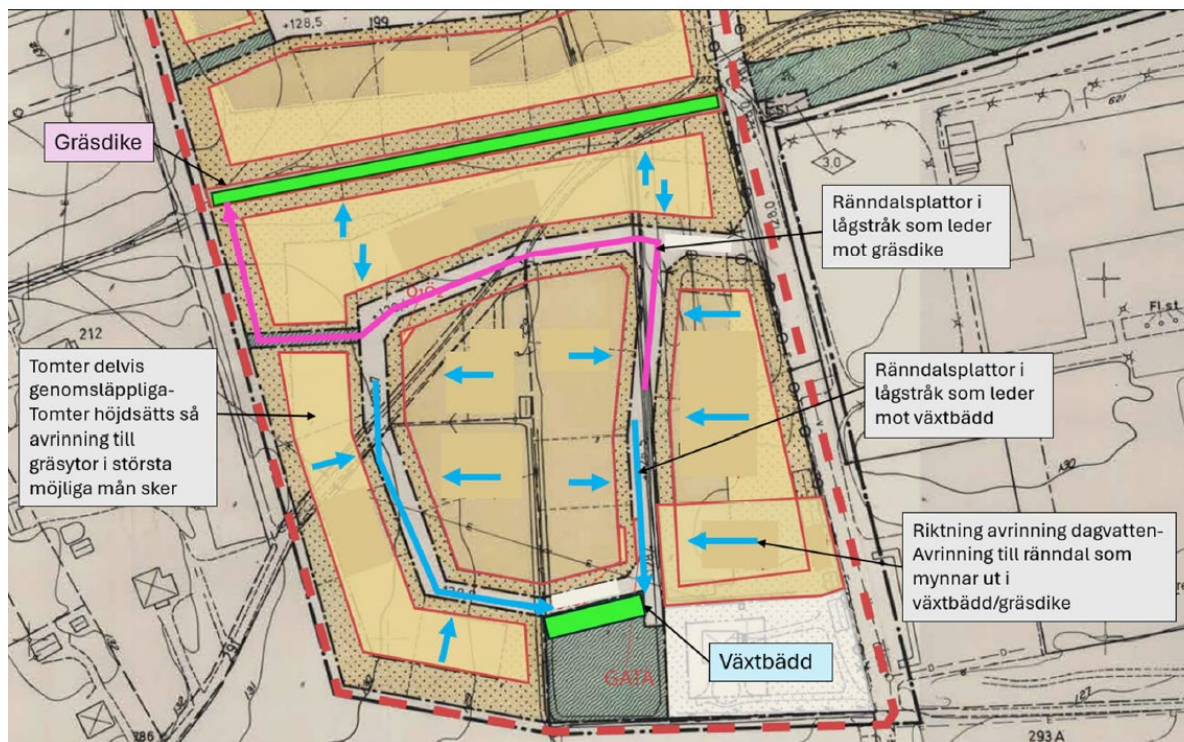
WSP Sverige AB har på uppdrag av Hjo kommun genomfört en dagvattenutredning och översiktlig skyfallsanalys för planområdet Söder 6:1 m.fl. i västra Hjo. Utredningen tas fram som underlag till pågående planändring och syftar till att utreda översvämningsrisker samt ta fram förslag på dagvatten- och skyfallshantering.

Planområdet är uppdelat i två delområden, norra och södra. I det norra delområdet finns redan utbyggda dagvattenserviser och brunnar. Kapacitetskontroll från Hjo kommun visar att det befintliga ledningsnätet klarar anslutningen utan ökade flöden. Dagvattnet kan därför anslutas direkt till det kommunala nätet utan behov av fördröjningsåtgärder i planändringsområdets norra del.

För södra delområdet krävs däremot fördröjning innan dagvattnet kan avledas. Beräkningarna visar ett behov av cirka 150 m³ fördröjningsvolym för att flödet inte ska överstiga det befintliga avrinningsförhållandet vid ett 10-årsregn. Den föreslagna dagvattenlösningen för södra delområdet bygger på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och omfattar infiltration och översilning inom tomtmark samt fördröjning och rening i öppna, gröna system. Dagvattnet hanteras genom två parallella reningskedjor där cirka hälften av området avvattnas via översilningsytor och gräsdike i norr, medan resterande del av området avvattnas via

översilningsytor och växtbädd i söder. För att hantera dagvatten vid extrema regn föreslås bräddavledning för både gräsdike och växtbäddar via kupolbrunnar och bräddledningar kopplade till skyfallsstråk.

WSP föreslår att tillkommande dagvatten hanteras lokalt och så nära källan som möjligt utifrån följande lösningsförslag:

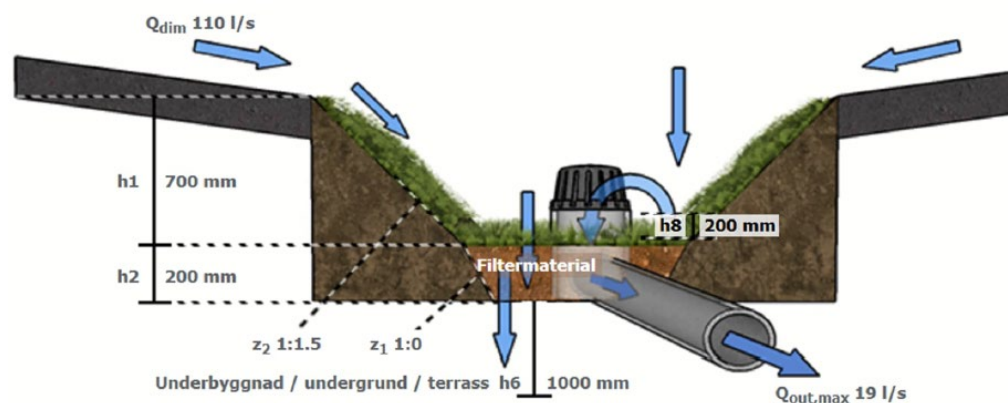


Karta 8: Lösningförslag dagvatten (WSP 2026).

Gräsdiket i norr har dimensionerats för att ta emot dagvatten från den norra delen av området. Utredningen föreslår följande dimensioner:

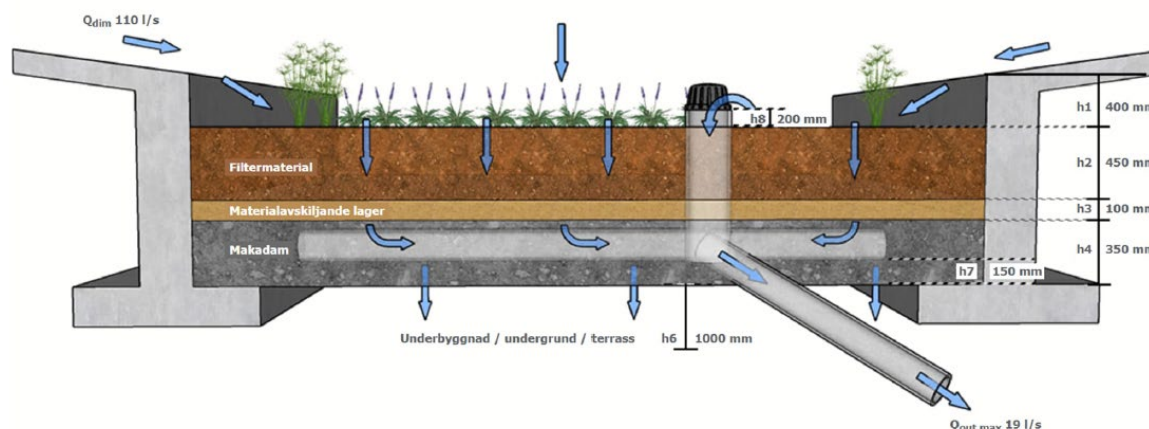
Djup: ca 0,700 m, Längd: ca 150 m, Total bredd: ca 1,5 m

Gräsdiket ger en total fördröjningsvolym om cirka 75 m³, vilket bedöms vara tillräckligt för att uppfylla fördröjningskravet för cirka hälften av delområdet.



Figur 1: Principskiss av gräsdike för att hantera dagvatten (WSP 2026).

I den södra delen av området sker fördröjning och rening huvudsakligen i den föreslagna växtbädden inom grönområdet. Växtbädden tar emot dagvatten via rännadar och fungerar som en kompletterande fördröjnings- och infiltrationsyta. En principskiss som visar växtbädd redovisas nedan.



Figur 2: Principskiss av växtbädd för att hantera dagvatten (WSP 2026).

Anläggningens totala reglerbara yta för växtbäddarna har beräknats till cirka 150 m², vilket bedöms uppfylla fördröjningskravet för cirka hälften av delområdet, motsvarande omkring 75 m³.

Inför granskning har plankartan kompletterats med egenskapsbestämmelser om fördröjningsdiken och lokalt omhändertagande av dagvattenet som möjliggör dagvattensystemet. Fuktkapitlet i Boverkets Byggregler (BBR 2011:6) reglerar vid byggnation att lutningar inom tomtytan ska utföras så att byggnad inte ska skadas av fukt samt innehåller en allmän rekommendation om att fuktkänsliga delar av fasaden bör placeras minst 20 cm över markytan. Detta innebär att lågpunkter kommer att byggas bort vid exploatering och marken anpassas för att luta in mot lokalgatan eller mot omkringliggande naturmark. Vid projektering kommer gatan utformas så att dagvattnet förflyttar sig på tilltänkt sätt.

Sammanfattningsvis bedöms tillkommande dagvatten kunna omhändertas med tillkommande egenskapsbestämmelser och föreslagen projektering vid bebyggelse.

6.4 Miljö kvalitetsnormer

6.4.1 Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft påverkas inte av planändringsförslaget.

6.4.2 Vatten

Dagvattenutredningen visar att exploateringen i det södra området utan åtgärder skulle öka föroreningsbelastningen. Föreslagna åtgärder för infiltration, fördröjning och rening reducerar flöden och föroreningshalter. Efter rening bedöms huvuddelen av föroreningshalterna ligga inom tillämpade riktvärden. För vissa ämnen kvarstår något förhöjda nivåer, men dessa är avsevärt lägre än utan åtgärder och bedöms inte medföra en försämring av recipientens status. Planens genomförande bedöms därför inte innebära en försämring av Hjoåns eller grundvattentäckten Karlsborg – S. Fågelås gällande status.

6.4.3 Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller påverkas inte av planändringsförslaget.

6.5 Hälsa och säkerhet

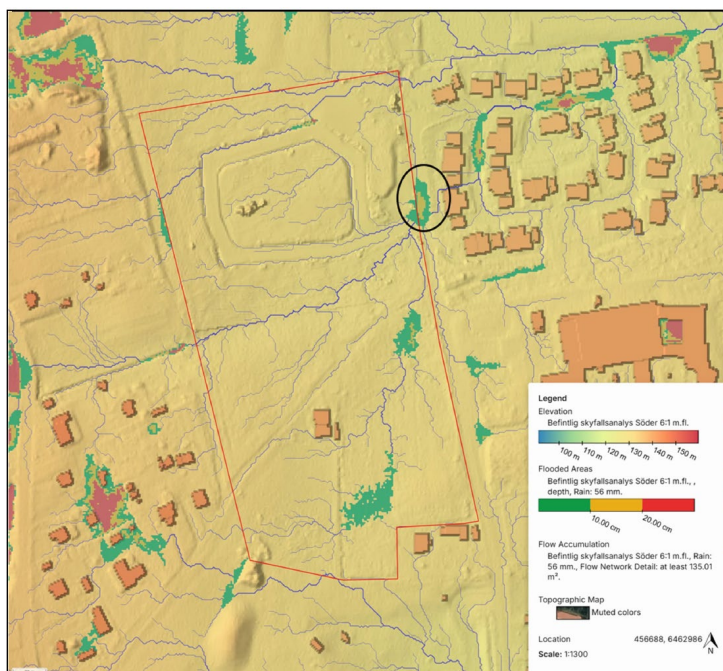
6.5.1 Översvämning

En översiktlig skyfallsanalys har genomförts för planområdet i syfte att bedöma risker för översvämning vid kraftiga regn samt att säkerställa att planerad bebyggelse inte utsätts för skador vid skyfall. Den nederbördsmängd som använts i analysen är 56 mm, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25.

Planområdet består av ett norra och ett södra delområde med delvis olika topografiska förutsättningar och avrinningsmönster. Skyfallshanteringen skiljer sig därför mellan delområdena.

Norra delområdet

I det norra delområdet avvattnas marken i huvudsak mot öst och nordost via befintliga gator och naturliga lågstråk. Den mest betydande lågpunkten återfinns i den nordöstra delen av planområdet längs med Lundbyvägen där den största vattenansamlingen uppstår. Denna bedöms vara den mest relevanta ur riskperspektiv, eftersom avrinningen därifrån kan påverka befintligt bostadsområde öster om planområdet. Det maximala vattendjupet i denna punkt uppgår till cirka 17 cm vid simulering i Scalgo live. Detta ligger under den nivå (cirka 20 cm) där framkomlighet på väg kan börja påverkas, och då lågpunkten dessutom inte utgör ett instängt område bedöms den inte innebära några betydande problem i den befintliga skyfallssituationen.



Karta 9: Skyfallssituation för befintlig scenario (WSP 2026).

Beräkningar visar att maximalt vattendjup i lågpunkt uppgår till cirka 15–20 cm vid ett 100-årsregn i befintlig situation. I den framtida situationen bedöms vattendjupet inte öka jämfört med nuläget.

Utredningen konstaterar att en av tomterna i den norra delen av planområdet redan är bebyggd och att marken lutar norrut mot ett befintligt stråk längs plangrænsens norra del. Vid skyfall kommer ytavrinningen från de norra tomterna därför huvudsakligen att rinna norrut, snarare än mot den studerade lågpunkten. Det befintliga skyfallstråk bedöms därmed kunna avlasta lågpunkten i planområdets nordöstra del genom att leda vattnet vidare norrut.



Figur 3: Bild från platsbesök på redan byggd tomt i norra delen av platsbesöket samt övergripande lokaliseringsskarta (WSP 2026).

Vidare grænsar den norra delen av planområdet i söder mot ett sammanhängande lägre stråk. Vid skyfall föreslås att ytavrinning från angränsande tomter leds till grönområdet och diket som delar bostadsområdena och därmed fungera som ett skyfallstråk. Utredningen konstaterar att marken sluttar svagt mot stråket och därmed innebär att vattnet kommer rinna åt det hållet.



Figur 4: Bild från platsbesök på tilltänkt skyfallstråk som föreslås avvattna tomter i södra delen av norra planområdet. Analysen visar justerad höjdsättning av tomter i söder så att avrinning tydligt styrs mot skyfallstråk (WSP 2026).

För att ytterligare minska risken för påverkan på befintlig bebyggelse öster om lågpunkten kan en avgränsande kantstenslösning anläggas. En sådan åtgärd bedöms effektivt förhindra att skyfallsvatten rinner vidare från lågpunkten mot befintliga tomter och därmed minimera risken för oönskad ytavrinning i detta stråk.



Figur 5: Bild på kantstenslösning och tilltänkt placering i översiktskartan (WSP 2026).

Med dessa åtgärder bedöms vattendjup i identifierad lågpunkt inte öka jämfört med nuläget. Detta gäller även i ett scenario där all ytavrinning från norra delområdet antas rinna mot lågpunkten. Därmed skapas inga nya översvämningrisker för den planerade bebyggelsen i norra delområdet, förutsatt att åtgärderna genomförs i enlighet med utredningens rekommendationer.

Södra delområdet

Det södra delområdet skyfallsflöden förslås rinna mot skyfallsdiket i mitten av planområdet, likt dagvattenlösningen. Diket bör utformas så att vattnet förs vidare österut och inte styrs norrut mot lågpunkten. För att säkerställa denna avrinning har markytors höjdsatts för den södra delen och mindre lokala lågpunkter projekterats bort. Utrymmen för diken har säkerställts i plankartan och höjdsättning av mark säkerställs i projekteringen.

Sammantaget bedöms skillnaderna mellan norra och södra delområdet kunna hanteras genom anpassade och områdesspecifika skyfallsåtgärder. Med föreslagna höjdsättning och utpekade skyfallstråk bedöms inga nya instängda områden uppstå och inga ökade vattendjup förekomma jämfört med nuläget. Planens genomförande bedöms därmed inte medföra ökad risk för översvämning eller skador på byggnader vid skyfall.

Riksintresse

6.5.2 Totalförsvaret

Ändringsplanen innebär inga konsekvenser som påverkar riksintresset för totalförsvaret negativt.

6.5.3 Rörligt friluftsliv

Ändringsplanen har inga negativa konsekvenser på riksintresset för rörligt friluftsliv.

7 Genomförandefrågor

7.1 Fastighetsrättsliga frågor

7.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Planändringsområdets södra del kommer styckas av till nya fastigheter inkluderat den som ska konverteras från allmänt ändamål till bostad. Om önskemål finns hos fastighetsägarna till Hjortronet 1 kan storleken och formen på fastigheten justeras

7.2 Tekniska frågor

7.2.1 Tekniska åtgärder

Mark för dike och växtbädd har planerats för på allmän platsmark. Egenskapsbestämmelsen har beteckningen dike₁ och växtbädd₁.

7.2.2 Utbyggnad allmän plats

Allmän plats är redan utbyggt i ändringsområdets norra del. Stadsplanens bestämmelser för allmän platsmark gäller fortsatt.

7.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp.

7.3 Ekonomiska frågor

7.3.1 Planekonomisk bedömning

Kostnaderna för planändringen täcks av planavgift vilket tas i samband med bygglov inom planändringsområdet.

7.3.2 Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift av allmän plats.

7.3.3 Drift vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp fram till fastigheternas anslutningspunkter. Kommunala kostnader för driften ska täckas av va-enhetens avgifter och taxor.

7.4 Organisatoriska frågor

7.4.1 Detaljplanens genomförande och projektering

Som tidigare beskrivits är den norra delen av planändringsområdet redan projekterad och ingår i den kommunala tomtkän. Vidare har ett flertal fastigheter inom området redan sålts och bebyggt. Mot denna bakgrund finns det begränsade möjligheter att göra ändringar i stadsplanen som skulle innebära inskränkningar av kvartersmarken eller kräva en omprojektering av de norra delarna. Ett exempel på detta är egenskapsbestämmelsen n_1 som inte har tillämpats inom planändringens norra del men däremot i den södra.

Planområdets södra del har ännu inte projekterats och planeras inte att genomföras inom de närmaste åren. Därför kommer åtgärder som berör den södra delen av planområdet - såsom det planerade diket i områdets centrala del - inte att projekteras förrän exploatering av tomterna i den södra delen är aktuellt.

7.4.2 Tidplan

- Samråd december 2025
- Granskning maj 2026
- Antagande augusti 2026
- Laga kraft september 2026

8 Medverkande

Lucas Liebler, Planarkitekt

Matilda Åslin, Stadsarkitekt

