

Samrådsredogörelse för ändring av stadsplan S62 för fastigheten Söder 6:1 m.fl. Hjo kommun, Västra Götalands län

Sammanfattning av planförslaget

Efter beslut i byggnadsnämnden 2025-11-04 fick förvaltningen i uppdrag att upprätta en ändring av stadsplan S62 för fastigheten Söder 6:1 m.fl. Ändringsplanen syftar till att göra bostadstomterna mer attraktiva genom en något ökad byggrätt och möjliggöra för en friare gestaltning. Vidare syftar ändringsplanen till att ändra ett markområde för allmänt ändamål till bostadsändamål och planera för ett mindre naturstråk i området.

Samrådet

I enlighet med PBL (plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd mellan 2025-12-08 och 2026-01-30. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har beretts tillfälle för samråd. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt på fysiskt hos Hjo kommun och i Kulturkvarteret samt tillgängligt på kommunens hemsida. På begäran av Länsstyrelsen Västra Götaland förlängdes samrådstiden till 2026-01-30. Det senare publicerades på detaljplanens flik på Hjo kommuns hemsida. Inför samrådet följde planförslaget ett begränsat förfarande. Inför granskningskedet har planförslaget övergått till ett standardförfarande då inte alla sakägare godkände planförslaget under samrådet.

Efter samrådet har 13 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Hjo kommun.

Yttranden har lämnats av:

Av inkomna yttranden har dessa inget att erinra mot samrådshandlingarna:

Namn	Inkommit
Postnord	2025-12-09
Trafikverket	2025-12-09
Västtrafik	2025-12-16

Fastighetsägare 1 till Klarbäret I	2025-12-30
Fastighetsägare 2 till Klarbäret I	2025-12-30
Räddningstjänsten Skaraborg	2026-01-07
Fastighetsägare 1 till Hallonet 18	2026-01-07
Fastighetsägare 2 till Hallonet 18	2026-01-07
Miljösamverkan östra Skaraborg	2026-01-27

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Västra Götaland	2026-01-26
2. Lantmäteriet	2025-12-16
3. Kulturförvaltningen	2025-12-16
4. Brf Körbäret	2026-01-08

- **Länsstyrelsen Västra Götaland**

Sammanfattning:

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

Länsstyrelsen anser det som positivt att kommunen planlagt för ökad del naturmark och på så vis skapar ett gångstråk mellan de norra och södra kvarteren. Detta kan även nyttjas som en spridningskorridor för arter.

Länsstyrelsen befarar att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet. Kommunen behöver beskriva om och i så fall hur konsekvenserna vid skyfall förvärras för befintlig omkringliggande bebyggelse. Kommunen behöver även inför granskningen klargöra om det finns massor inom området vars innehåll eller ursprung är okänt och som därmed kan innebära risk för förorening.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet eller till risken för översvämning måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet.

Hälsa/Säkerhet

Översvämning

Kommunen visar i utdraget från översvämningsskarteringen för befintlig markanvändning att vattensamlingar uppkommer vid byggnader i området öster om planområdet. Kommunen beskriver att lågpunkter kommer att byggas bort vid exploatering. Eftersom den hårdgjorda ytan därtill ökar, om än i begränsad omfattning, bör kommunen beskriva om och i så fall hur konsekvenserna vid skyfall förvärras för befintlig omkringliggande bebyggelse. Behovet av riskreducerande åtgärder behöver värderas och motiveras. Om åtgärder är nödvändiga behöver de säkerställas i plankartan.

Förorenad mark

Detaljplaneområdet är idag obebyggt. Kommunen har i planbeskrivningen inte nämnt något om ifall marken kan vara förorenad. Även om marken är obebyggd och det inte finns något potentiellt förorenat område på platsen i Länsstyrelsens EBH-stöd, så kan det ändå förekomma fyllnadsmassor av okänt ursprung på planområdet.

Kommunen behöver inför granskningen klargöra om det finns massor inom området vars innehåll eller ursprung är okänt och som därmed kan innebära risk för förorening. Om massorna har okänt ursprung eller om de bedöms kunna vara förorenade ska en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomföras och redovisas för att fastställa om förorening förekommer.

Om föroreningar påträffas ska vid behov en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Hjo som är tillsynsmyndighet.

Råd enligt PBL eller MB

Enligt 5 kap. 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Dagvatten

För att säkerställa en tillräcklig dimensionering av anläggning för fördröjning och rening av dagvatten, bör om möjligt ytor reserveras på plankarta eller anges som planbestämmelser. Allmänt bör andelen hårdgjord yta begränsas för att minska mängden dagvatten från området. Gröna ytor med träd och annan växtlighet bidrar till att minska effekterna av klimatförändringar som höga vattenflöden och värmeböljor.

Etappmål dagvattenhantering

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

till ett förändrat klimat.

För att säkerställa en tillräcklig dimensionering av anläggning för fördröjning och rening av dagvatten, bör om möjligt ytor reserveras på plankarta eller anges som planbestämmelser. Allmänt bör andelen hårdgjord yta begränsas för att minska mängden dagvatten från området. Gröna ytor med träd och annan växtlighet bidrar till att minska effekterna av klimatförändringar som höga vattenflöden och värmeböljor.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommunens kommentar:

Översvämning och dagvatten

Till granskningsskedet har kommunen låtit WSP ta fram en dagvattenutredning och översiktlig skyfallsanalys för planändringsområdet. Utredningen har legat till grund för revidering av planhandlingarna inför granskning.

Utredningen visar att planområdet kan delas in i ett norra och ett södra delområde med olika förutsättningar. I det norra delområdet finns redan utbyggda dagvattenserviser och brunnar, och 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.

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.

Den planerade exploateringen innebär utan rening en ökning av både föroreningsmängder och halter i dagvatten jämfört med befintlig markanvändning. Framför allt ökar belastningen av fosfor, kväve, metaller och suspenderad substans. Genom införande av föreslagna reduceras föroreningsbelastningen väsentligt.

För att hantera skyfallsflöden och minska belastning på befintlig lågpunkt i nordöst i området har två huvudsakliga åtgärder föreslagits:

1. Skyfallsstråk i mitten av planområdet, avsett att ta emot och avvattna skyfallsvatten från delar av både den norra och södra delen av planområdet samt leda flöden vidare österut, vilket minskar tillrinningen mot den studerade lågpunkten.

2. Kantsten längs med Lundbyvägen som skyfalls barriär mot befintliga hus öster om identifierad lågpunkt

Sammantaget bedömer kommunen att Länsstyrelsens synpunkter har tillgodosetts och att planförslaget kan genomföras utan ökad översvämningsrisk och utan att miljö kvalitetsnormerna för vatten försämras. Planbeskrivningen har kompletterats med information om dagvattenhantering, miljö kvalitetsnormer för vatten och översvämningsrisker. Vidare har plankartan kompletterats med egenskapsbestämmelser som syftar till att hantera ökade mängder dagvatten och skyfall på ett erforderligt sätt. Planhandlingen kompletteras med bilaga Dagvattenutredning Söder 6:1 m. fl, WSP April 2026.

Förorenad mark

I samråd med Hjo kommuns projektingenjör och Gata- och parkchef som ansvarat för projektering av gatan och tomterna i de norra delarna av området konstateras 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. Alltså har det inte tidigare bedrivits någon miljöfarlig verksamhet inom planändringsområdet. Därför bedömer kommunen att det inte finns någon risk för att marken blivit förorenad av ditkörda massor eller tidigare verksamheter i planändringsområdet. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

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 planen 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.

- Lantmäteriet

Sammanfattning:

Planförslaget godkänns inte

När en plan är aktuell för att handläggas med begränsat standardförfarande har Lantmäteriet följande utgångspunkt: Planförslaget ska vara så korrekt och komplett att det utifrån våra bevakningsområden inte behöver göras någon justering eller komplettering av planhandlingarna. Det aktuella planförslaget innehåller sådana brister att Lantmäteriet inte godkänner det i dess nuvarande skick. Skälen till detta redovisas nedan under rubriken ”För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras”.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Röda gränser okej, men inte heldragna användnings- och egenskapsgränser

Bland planbestämmelserna som gäller för planändringen framgår det att ändringarna/kompletteringarna avgränsas av röda linjer, så kallade ändringsområden. Linjen som tillämpas är heldragen och har samma tjocklek. I de oförändrade delarna av detaljplanen används områdes- och bestämmelsegräns (föregångare till användnings- och egenskapsgräns).

Det finns inte något tydligt regelverk kring planändringar. Lantmäteriet tycker att det är tydligt att kommunen har valt att använda röda linjer för att markera de områden som omfattas av planändringen samt ändrade användningar samt egenskaper, men genom att använda heldragna linjer och dessutom utan synlig skillnad i tjocklek är det svårt att bedöma hur långt olika planbestämmelser gäller.

Lantmäteriet föreslår att linjerna fortsatt är röda men att linjernas manér ändras till användnings- och egenskapsgränser beroende på vad gränsen ska avgränsa, likt i övriga delar av planen som inte omfattas av ändringen.

Kommunens kommentar:

Röda gränser okej, men inte heldragna användnings- och egenskapsgränser

Inför granskningsskedet har planändringskartan arbetats om för att likna en konventionell detaljplan. Användningsgräns och egenskapsgräns har separerats och utgår boverkets föreskrifter om linjernas utformning. Planändringsområdet avgränsas fortfarande av en heldragen röd linje.

- Kulturförvaltningen

Sammanfattning:

Det område som planändringsområdet omfattar ligger inte i någon kulturmiljö som uppmärksammats i de kunskapsunderlag för Hjo som utarbetats, varken 1976 eller 2017. Däremot gränisar området till en kulturmiljö som uppmärksammades 2017; Hjo folkhögskola. Inom området som är markerat som planändringsområde finns två fastigheter som uppmärksammades som enskilda objekt utanför kulturmiljöer 2017; Hjortronet I och Enbäret I. Fastigheten Hjortronet I förefaller ha förändrats sedan 2017, medan bostadshuset på fastigheten Enbäret I ännu bevarar en äldre karaktär och bedöms fortfarande ha ett kulturhistoriskt värde. Om Enbäret I omfattas av planändringen, bör fastigheten komma i fråga för skyddsbestämmelser ur kulturmiljösynpunkt. Under förutsättning att det vid utformning av den nya bebyggelsen tas hänsyn till angränsade kulturmiljöer, har Kulturförvaltningen inget att erinra mot förslaget till ändring av stadsplan.

Kommunens kommentar:

Enbäret I ska inte inkluderas i planändringsområdet utan regleras av Detaljplan 157. Gränsen för planändringsområdet har korrigerats inför granskningsskedet.

- Brf Körsbäret

Sammanfattning:

När det första förslaget om byggnation på berörda område framlades betonades att den nya byggnationen skulle harmoniera med den äldre bebyggelsen på Körsbäret på Lundbyvägens östra sida. Dvs de nya husen skulle bli enplanshus. Den nya villan på Klarbäret är ett bra exempel på detta. När Byggnadsnämnden nu aviserar större tomter med utökad byggrätt och friare gestaltning ser vi i detta en avvikelse från grundförslaget med enplanshus.

Att var och en vill bygga sitt drömhus är naturligt. Men hänsyn bör enligt vår mening även tagas till nuvarande bebyggelse och i synnerhet den invid Lundbyvägens östra sida där Brf Körsbäret har flera bostadsrättshavare som påverkas av den planerade nybyggnationen.

Vi inser att alla "presumptiva nybyggare" inte väljer enplansmodellen och det är kanske inte nödvändigt. Vi har heller inga synpunkter på grundyta för bostad eller garage. Men vi ber byggnadsnämnden i Hjo att beakta vårt önskemål att reservera åtminstone tomterna närmast Lundbyvägen för villor i enplan.

Kommunens kommentar:

Stadsplanens ifrån 1980 tillåter redan tvåvåningshus längs med Lundbyvägen liksom detta tillåts på fastigheten Körsbäret 1. Anledningen till att nockhöjdsbestämmelsen införs och ersätter bestämmelsen om våningsantal är för en enklare bygglovshandläggning. Därför sker egentligen ingen förändring av vad som tillåts byggas längs med Lundbyvägen. Planändringsområdets mittenkvarter och den sydvästra bostadsområdet får en ökad byggnadshöjd.

Stadsplanen har inte heller några egenskapsbestämmelser som reglerar byggnadens utformning utöver att husen ska vara fristående. Ändring som planen föreslår rörande utformning är att andra bostadstyper såsom kedjehus eller parhus tillåts genom att F-bestämmelsen utgår. Planändringen föreslår därför inget som inte redan är tillåtet förutom att olika bostadstyper tillåts. Med den ökade byggrätten ökar sannolikheten att exploatörer väljer enplanshus.

Sammanfattningsvis så tillåts redan tvåplanhus längs med Lundbyvägen och den friare gestaltningen är främst kopplad till tillåtandet av olika bostadshustyper.

Förslag till revidering av ändring av detaljplan för fastigheten Söder 6:1 m.fl. Hjo kommun, Västra Götalands län.

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

- *Utlåtande om den förändrade dagvatten- och skyfallssituationen med justeringar efter denna.*
- *Utökad beskrivning av de geotekniska förutsättningarna.*

Och på plankartan:

- *Korrigeringen av planändringskartan för att följa Boverkets föreskrifter om linjeutformning.*

- *Korrigerad plangräns.*

- *Nya egenskapsbestämmelser för allmän platsmark*


dike₁ – Inom markanvändningen ska ett dagvattendike finnas.

växtbädd₁ – Inom markanvändningen ska en växtbädd finnas.

- *Nya egenbestämmelser för kvartersmark*

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

n₂ – Högst 40 % av fastighetsarean får hårdgöras

 – Mark får inte förses med byggnad

- *Egenbestämmelser för kvartersmark som förändrats efter samrådsskedet*

ö₁ – Marken får inte förses med byggnad

ö₂ – Marken får inte förses med byggnadsverk

Dessa bestämmelser ersätts med prickmark.

Samrådsredogörelsen har upprättats av Hjo kommun

Lucas Liebler

Planarkitekt