



Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteren Skatan, Kråkan m.m.

Hjo stad, Hjo kommun, Västra Götalands län
Antagandehandling 2025-08-27

Standardsrförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Diarienummer	2020-231
Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2024-04-23
Antagen av KF	2025-09-18
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år



Innehåll

1	Detaljplanens syfte.....	3	4.5 Miljö.....	21	
	1.1 Syfte.....	3	4.6 Hälsa och säkerhet.....	22	
2	Beskrivning av detaljplanen.....	4	4.7 Geotekniska förhållanden.....	27	
	2.1 Hela detaljplanen.....	4	4.8 Kulturmiljö	29	
	2.2 Genomförandetid	6	4.9 Fysisk miljö.....	30	
	2.3 Allmän plats	6	4.10 Sociala förutsättningar och konsekvenser ..	49	
	2.4 Kvartersmark	9	4.11 Teknik.....	49	
	2.5 Befintligt	9	4.12 Trafik	49	
	2.6 Ärendeinformation	12	4.13 Bostadsförsörjningsprogram	49	
	2.7 Handlingar	12	4.14 Cykelstrategi	50	
3	Motiv till detaljplanens regleringar	13	5	Planeringsunderlag	52
	3.1 Motiv till regleringar	13	5.1 Kommunala.....	52	
4	Planeringsförutsättningar och konsekvenser .	18	6	Genomförandefrågor	53
	4.1 Kommunala	18	6.1 Mark- och utrymmesförvärv.....	53	
	4.2 Riksintressen.....	19	6.2 Fastighetsrättsliga frågor	53	
	4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	20	6.3 Tekniska frågor	54	
	4.4 Miljökvalitetsnormer	20	6.4 Ekonomiska frågor	54	
			6.5 Organisatoriska frågor	55	
			7	Medverkande	57

I Detaljplanens syfte

I.1 Syfte

Inom planområdet gäller huvudsakligen Hjo stads näst äldsta stadsplan från 1931 med flera ytterligare äldre stadsplaner. Dessa är svårtolkade vid förtätnings- och förändringsprojekt. De saknar även skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt innehåller allmän platsmark inom delområden som bör vara kvartersmark. Den nya detaljplanens syfte är att klargöra förutsättningarna för framtida bostadskompletteringar för såväl den friliggande villabebyggelsen som för flerbostadsfastigheterna samt föra in skyddsbestämmelser mot rivning och förvanskning där detta är motiverat. Detaljplanen syftar även till att kompletteringar ska ges en utformning som är anpassad till Hjo-skala till proportioner, material och kulörer. Planområdet innehåller även byggnad för religiösa sammankomster och den nya detaljplanen reglerar också detta.

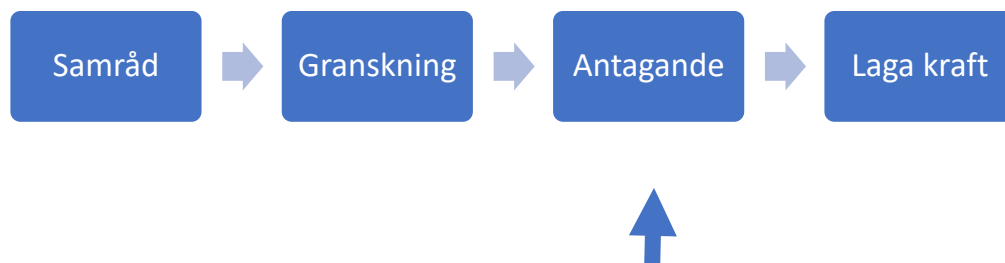
2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplanen

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 som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas till exempel för bostäder, industri, handel, kontor, park m.m. Detaljplanen styr även användningsområdenas egenskaper som 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.

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan följer standardförfarande enligt PBL 2010:900.

En planprocess som följer ett standardförfarande inleds med ett samråd. Kommunen samråder planförslaget med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget 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. 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. 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. Till skillnad mot standardförfarandet ska kommunen vid tillämpning av det utökade förfarandet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. I övrigt hanteras processen utefter samma steg som under ett standardförfarande. Aktuellt skede i planprocessen:



Planområdet omfattar cirka 2,2 hektar och är beläget i Hjo stads norra del inom den del som kallas Nyestan. Den nya detaljplanen omfattar kvarteren Skatan, Kråkan och del av kvarteret Trasten inklusive den allmänna platsmark för gata som omger dessa kvarter. Planområdet begränsas i nordväst av Sveagatan/Ringvägen, i nordost av Fredsgatan, i sydost av Nygatan samt genomkorsas av Vasagatan och Sturegatan.



Översiktskarta med planområdets lokalisering i Hjo stad



Planområdet följer den röda streckade linjen

Flera av de befintliga byggnaderna har beskrivits i den kulturmiljöinventering som låtit upprättats som kommunalt beslutsunderlag som framhåller de värden som tillsammans är väsentliga för Hjos identitet ur ett visuellt och kulturhistoriskt perspektiv.

Plankartan ska inte ange bestämmelser som är onödiga, eller täcks in av annan lagstiftning. Dispositionen, placeringen av tillkommande byggnadselement, är relativt fri, men för tillkommande bostadsbebyggelse får byggnad inte placeras närmre fastighetsgräns än 4,5 meter.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

2.3 Allmän plats

I planområdet ingår fem av stadskärnans gator: Vasavägen, Sveavägen, Nygatan, Sturegatan och Fredsgatan och inom dessa anges i planen allmän platsmark för gata. Gångbanor/trottoarer finns på kvarterens samtliga sidor. Nordöstra sidan av Vasagatan har även cykelväg. Även längs Ringvägen/Sveavägen finns gång- och cykelväg. Vasagatan är med Hjomätt relativt trafikerad och har en uppmätt årsdygnstrafik på 3682 ÅDT.

Fyra förändringar i jämförelse med tidigare gällande planer föreslås ske avseende allmän platsmark:

Ett tre meter brett område utmed Sturegatan inom fastigheten Kråkan 8 och utanför förgårdsmarken till fastigheten Kråkan 2 är i gällande stadsplan planlagda med bostads- och centrumändamål, men utgör i verkligheten allmän gångbana/trottoar. I den nya detaljplanen föreslås detta delområde bli del av den allmänna platsmarken för gata. Det aktuella markområdet inom Kråkan 8 föreslås även övergå i kommunal ägo genom fastighetsreglering.



Ur kommunens geodatabas med intolkade gällande planer. Röd pilmarkering för beskriven förändring

Ett mindre delområde sammanfallande med tomtplats för den äldre byggnaden inom Kråkan 8 mot Sveavägen föreslås anpassas till verkliga förhållanden och bli planlagd för bostadsändamål i stället för som i gällande stadsplan ingå i gatumarken.



Ur kommunens geodatabas med intolkade gällande planer. Röd pilmarkering för beskriven förändring

I hörnet av Skatan 2 mot korsningen Vasavägen – Sveavägen minskar den allmänna platsmarken för gata till att sammanfalla med gällande fastighetsgräns. (Här föreslås således plankartans kvartersmark utökas för att överensstämma med fastighetens storlek)



Ur kommunens geodatabas med intolkade gällande planer. Röd pilmarkering för beskriven förändring

Förgårdsmarken inom Skatan 1 och 5 mot Nygatan föreslås ändras från allmän platsmark för gata till kvartersmark.



Ur kommunens geodatabas med intolkade gällande planer. Röd pilmarkering för beskriven förändring

Vid nuvarande gatumark längs Ringvägens cykelbana mot Trasten 3 skiljer sig gällande fastighetsgräns mot verkliga förhållanden och det västra hörnet av trädgården ligger på kommunal mark men planlagd som kvartersmark. Det samma gäller zonen närmast Vasagatan. Områdena avser fortfarande vara planerade för kvartersmark, men fastighetsregleras till Trasten 3.



Ur kommunens geodatabas med intolkade gällande planer. Röd pilmarkering markerar var fastighetsreglering bör ske och Trasten 3 utvidgas.

2.3.1 Huvudmannaskap

Hjo kommun är huvudman för allmän platsmark

2.4 Kvartersmark

Planområdets huvudsakliga markanvändning föreslås vara bostadsändamål och även centrumverksamheter medges precis som i gällande planer. För Kråkan 5 föreslås ytterligare användningsändamål regleras i planen i form av lokal för religiösa ändamål, konserthus eller teater vilket är sådana verksamheter som den befintliga frikyrkobyggnaden vid sidan av den nuvarande verksamheten också skulle kunna rymma.

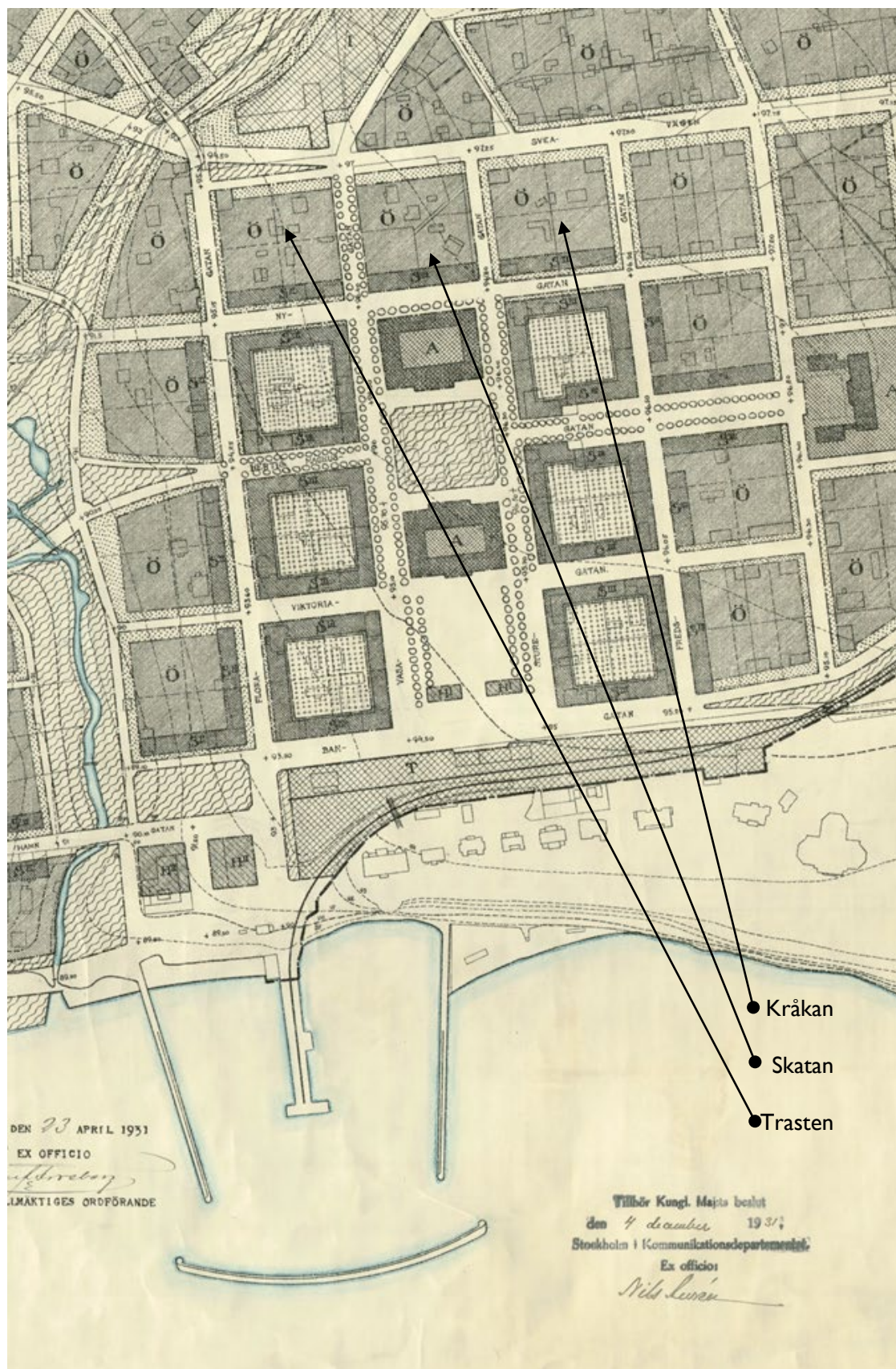
2.5 Befintligt



Gatumiljön på Vasagatan, vy mot öster.

Planområdet är beläget i Nyestan, ”nya staden” på norra sidan av Hjoån och norr om stadens medeltida centrum. Nyestan är planlagt som en rutnätsstad under senare delen av 1800-talet, vilket bekräftats i den gällande stadsplanen från 1931. Området är utbyggt under närmare etthundra år med bebyggelse i skiftande stilar och strukturer. Planområdet rymmer 9 tomter, varav två flerfamiljshus, 8 stycken villor/småhus samt en frikyrkobyggnad. Därutöver flera gårdshus som ofta är placerade i tomtgräns. Många av byggnaderna ingår i 1982 års inventering, samt i den kulturmiljöinventering för Hjo stad som lät upprättas 2017.

I den ursprungliga stadsplanen från 1877 utgjorde kvarteret Skatan del av en så kallad brandgata som separerade den södra och norra delen av Nyestan för att motverka brandspridning och förödande stadsbränder. Kvarteret tillhörde staden och innehöll planteringar. I stadsplanen från 1931 föreslogs brandgatan bebyggas inom det som idag är kvarteren Norrskenet och Regnbågen (*Riksbyggen*), med två större byggnader för allmänna ändamål och en mellanliggande park. Nygatan utgjorde en gräns mellan den del som avsågs få en utformning med två- till trevånig tät kvarterstruktur, och omgivande trädgårdsstadsbebyggelse som skulle ha ett ”öppet” byggnadssätt. Den delen av kvarteren som följer Nygatan skulle få ett slutet byggnadssätt med kvarterslånga byggnader som en slags avslutning på stadskärnans sammanbyggda kvartersstruktur. Det avsedda byggnadssättet inom den gamla brandgatan, med allmänna representationsbyggnader blev inte genomfört, men de två lamellhusen i Skatan 1 och 5 följer placeringskonceptet utmed Nygatan med det undantag att de ej är sammanbyggda vid tomtgräns.



Del av stadsplanen S1. Ingående kvarter i den aktuella detaljplanen markeras.

2.5.1 Mark och vegetation

Topografin i området är relativt platt utan några större höjdskillnader att ta hänsyn till.

Som kan iakttas på stadsplanen från 1931 var idén om esplanader/alléer, trädkantade gaturum, ett väsentligt inslag, och Nyestan bär tydliga spår av detta.

Kvarteren i planområdet har stora trädgårdar med inslag av häckar och lövträd. Längs Vasagatan, Nygatan och Sturegatan finns vad som kan bedömas som rester av en lindträdsallé. De kvarvarande gatuträden har stor betydelse för upplevelsen av gaturummen i stadskärnan.



Lindar på Skatan I sett från Vasagatan.



Exempel på grönskande bakgård Skatan 5

2.5.2 Offentlig och kommersiell service

Närmaste skola är Hammarnskolan med undervisning i årskurs F-7, ca 700 meter väster om planområdet, här finns även förskola. 800 meter sydväst om planområdet finns även Guld kroksskolan med undervisning i årskurs F-6 samt 7-9. Stadsbibliotek och museum finns i kulturkvarteret Pedagogien 350 meter sydost om planområdet. Förutom stadskärnans övriga service i form av livsmedelsbutik, andra affärer och restauranger återfinns i närmiljön Rödingens mötesplats, med möjlighet till deltagande i aktiviteter inkluderat lunchservering och café med målgrupp äldre.

2.6 Ärendeinformation

2020-11-03 Beslut i byggnadsnämnden, BN § 78, att låta upprätta en ny detaljplan för Skatan 1 och 2 för att tillåta ytterligare ett bostadshus på fastigheten Skatan 1 samt att utöka byggrätten på Skatan 2.

2024-05-21 Beslut i byggnadsnämnden, BN § 49, att planområdet kan utvidgas samt att ett förslag till ny detaljplan kan skickas ut på samråd.

2.7 Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör planbeskrivning med tillhörande genomförandebeskrivning.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att planbeskrivningen ska vara vägledande vid tolkningen av förslag och plankarta.

För genomförandebeskrivning gäller på motsvarande sätt att de inte har någon egen rättsverkan, men är viktig vid uttolkningen av planens genomförande.

Planhandlingarna består av:

- Plankarta skala 1:500 (A1) eller 1:1000(A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta

Bilaga: Utdrag ur rapporten Kulturmiljöer Hjo stad, kapitlet om stadsdelen Nya staden.

Bilaga: Skyfallsmodellering Hjo kommun

3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Motiv till regleringar

3.1.1 Användning av allmän plats

GATA - Gata

Markanvändningen ändamål är avsedd för att framföra trafik i området. Även gångvägar och cykelbanor ingår i ändamålet.

3.1.2 Användning av kvartersmark

B Bostäder

Markanvändningen inom delområdet består av bostäder. Användningsbestämmelsen följer den tidigare gällande planens.

C Centrum

Utöver bostadsändamålet medges centrumverksamheter. Användningsbestämmelserna följer den tidigare gällande planens.

R₁ Lokal för religiösa ändamål, konserthus, teater.

Bostads- och centrumändamål tillåts redan i den tidigare gällande planen. I den nya detaljplanen kompletteras ändamålet med R₁ för att bekräfta befintlig frikyrkobyggnad och dess tillhörande verksamhet på platsen.

3.1.3 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän plats

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

Det enda träd som är beläget inom gatumarken skyddas från fällning, i första hand för att bevara och stärka kulturmiljön som helhet.

3.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Det finns flera skäl till att delområdet är försett med prickmark.

- För att bebyggelsen ska placeras fritt på tomten med distans från gatan.
- För att bibehålla områdets grönska och värna gatuträd med erforderligt avstånd.
- Skapa utrymme kring bebyggelse som är värdefull för upplevelsen av kulturmiljön utan visuellt inkräktande byggnadskomplement.
- I möjligaste mån styra så att tillkommande byggnaders fasadliv mot gata följer en visuell linje.



Marken får endast förses med komplementbyggnader

Bestämmelsen säkerställer plats för del av befintligt garage mot Sveavägen samt möjliggör för ny garagebyggnad ovan mark inom Skatan 4. Bestämmelsen möjliggör även för

mindre förrådsbyggnader i tomtgräns mellan Skatan 1 och 5 samt bekräftar befintlig garagebyggnad inom Skatan 5.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högst en våning tillåts**
Högsta tillåtna nockhöjd är 6 meter
Högsta tillåtna takfotshöjd är 4 meter
- h₂ Högst två våningar tillåts.**
Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter
Högsta tillåtna takfotshöjd är 5,5 meter
- h₃ Högst tre våningar tillåts**
Högsta tillåtna nockhöjd är 12,5 meter
Högsta tillåtna takfotshöjd är 8,5 meter
- h₄ Komplementbyggnader får uppföras i högst en våning**

Bestämmelserna är utformade för att tillkommande byggnader ska underordnas skalan i den omgivande befintliga bebyggelsen

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom område för användningsändamålet**
- e₂ Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom område för användningsändamålet**
- e₃ Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom område för användningsändamålet**

Bestämmelserna är utformade för att reglera förtätningsmöjligheterna. De olika delområdena har olika förutsättningar för förtätning beroende på befintlig situation och tidigare gällande planbestämmelser.

Markens anordnande och vegetation

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

Bestämmelsen inkluderar samtliga gatuträd som står på kvartersmark. Bestämmelsen skyddar dem från fällning, i första hand för att bevara och stärka kulturmiljön som helhet.

- n₂ Marken ska till minst 30% av fastighetsarean utgöras av vegetationsytor**
Även sedumtak ingår som vegetationsyta

Bestämmelsen säkerställer att en stor andel grönytor bibehålls och att inte markområden hårdgörs i för hög utsträckning. Bestämmelsen innebär att markytan (eller sedumtaket) huvudsakligen bibehåller nuvarande fördröjande och renande egenskaper för dagvatten motsvarande befintlig situation. Sedumtak kan med fördel utföras på garage eller carportar för att kunna åstadkomma erforderliga vegetationszoner.

Skydd av kulturvärden

- q₁ Byggnad får inte förvanskas. Exteriör med ljus slätputsad fasad, profilerat putsat listverk med reliefverkan kring fönster, portar och takfot ska bevaras. Ursprungliga detaljer såsom portar, smidesdetaljer i form av balkongräcken ska bevaras. Fönster ska utgöras av utåtgående tvålufts-fönster med mittpost. Yttertak ska vara av lertegel (oglaserat) eller av falsad eller skivtäckt plåt. Kulör på takbeläggningen ska vara röd. Takkupor ska till antal och storlek följa den ursprungliga utformningen.**
- q₂ Byggnad får inte förvanskas. Ursprunglig volym och exteriör inklusive fasaddetaljer såsom fönster- och dörrutformning, skärmtak samt vid förekomst takkupor ska bevaras. Ändring för att återgå till ursprunglig utformning medges.**
- q₃ Byggnad får inte förvanskas. Exteriör med sockel av natursten, Yttertak av rött enkupigt taktegel (oglaserat) samt fasadbeklädnad av hyvlad stående panel med locklister ska bevaras. Fasadpanel ska vara målad med linoljefärg i traditionell kulör. Kulör på foder, knutbrädor, takfot och vindskivor ska ansluta till fasadpanelens. Fönstersnickerier ska bevaras. Kulörer på fönster ska på traditionellt vis avvika från fasadkulören. Huvudentréns placering indragen från fasadlivet ska bevaras.**

Bestämmelserna avser säkerställa att utpekade kulturmiljövärden bevaras för framtida generationer.

Utformning

- f₁ Vid nybyggnad ska utformning ske med hänsyn till omgivningens kulturhistoriska miljö. Bebyggelseområdet är särskilt viktigt ur kulturhistorisk synpunkt. Vid tillbyggnader av byggnader som är skyddade med q-bestämmelse ska sådana underordnas den ursprungliga. Fasadmateriäl ska vara av traditionell typ och ansluta till den ursprungliga. Taktäckning ska vara av lertegel eller falsad plåt, kulör på tak ska vara röd. Envåninga byggnadsdelar samt komplementbyggnader får förses med sedumtak.**

Bestämmelserna avser säkerställa att tillkommande bebyggelse stärker nuvarande kulturmiljövärden. Komplementbyggnader uppmuntras också till att beklädas med sedumtak som förmår rena och fördröja ytvatten.

Fastighetsstorlek

- d₁ Minsta fastighetsstorlek är 0,0 m².**

Detaljplanen möjliggör avstyckning där så är lämpligt. Bestämmelsen säkerställer att tomterna vid delning ej blir för små.

Placering

- p₁ Bostadsbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot granne. Komplementbyggnad får placeras i tomtgräns.**

Säkerställer 9 meters avstånd mellan bostadsbyggnader på olika tomter, vilket är lämpligt både ur insyns- brand- och kulturmiljösynpunkt.

p₂ Garagebyggnader ska om portar placeras i riktning mot gata placeras 6,0 meter från gata

Med bestämmelsen medges biluppställning framför garage mot gata.

P₃ Komplementbyggnad får byggas samman med huvudbyggnad och räknas ändå som komplementbyggnad.

Bestämmelsen möjliggör placering av garagebyggnad nära tomtgräns samt att byggnaden om den skulle behöva byggas samman med huvudbyggnaden fortfarande räknas som en komplementbyggnad.

Skydd mot störningar

m₁ Gemensam bullerskyddad uteplats ska finnas.

Då trafikbuller överskrider riktvärden för uteplats vad gäller maximalnivå innebär bestämmelsen att de boende i områdets flerfamiljshus får tillgång till gemensam bullerskyddad uteplats.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas.

Bestämmelserna avser säkerställa att utpekade kulturmiljövärden i form av byggd miljö bevaras för framtida generationer.

Stängsel utfart och annan utgång

po od Utfartsförbud

Det är olämpligt med tillkommande utfarter längs Ringvägen samt i anslutning till korsningen Ringvägen/Sveavägen och Vasagatan.

Ändrad lovplikt

a₁ Bygglov krävs även för de normalt bygglovbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus som avses i PBL 9 kap. 4a§-4c§ samt 5§-5c§. Detta enligt PBL 9 kap 4d§ och PBL 8 kap. 13§.

Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde ska bestämmelse motverka att byggnadsverk uppförs som inte har stöd i detaljplanens bestämmelser vad gäller skydd av kulturmiljö, utformning och exploateringsgrad.

a₅ Marklov krävs även för fällning av träd.

Marklov krävs för att säkerställa att myndighetsprövning äger rum inför en eventuell nödvändig fällning enligt n₁-bestämmelsen.

Villkor för lov

a₂ Bygglov får inte ges för ny bostadsbyggnad förrän placering/utformning av uteplats godkänts i bygglovsprövningen. Den nya bostadsbyggnaden får inte tas i bruk och slutbesked inte ges förrän åtgärden har utförts.

Bestämmelsen ska säkerställa att skyddsåtgärd (m_1) mot bullerstörning utförs.

Fastighetsindelningsbestämmelser

a₄ Servitut belastande aktuell privat fastighet ska bildas för kommunens åtkomst och skötsel av gatuträd på kvartersmark.

Bestämmelsen avser stödja bildande av servitut för den kommunala skötseln av de ut kulturmiljösynpunkt värdefulla gatuträden.

Åtgärden med servitut för skötsel av träd har kommunen prövat i tidigare fall och bedöms lämplig för att säkerställa ett mycket prioriterat kulturmiljövärde som hör ihop med gatans, det allmänna vägutrymmets utformning. Det är viktigt att åtgärden (åtkomst och skötsel av gatuträd) är varaktig oavsett överlåtelse (försäljning), det vill säga lämpligheten kvarstår oavsett vem som är den privata fastighetsägaren.

4 Planeringsförutsättningar och konsekvenser

4.1 Kommunal

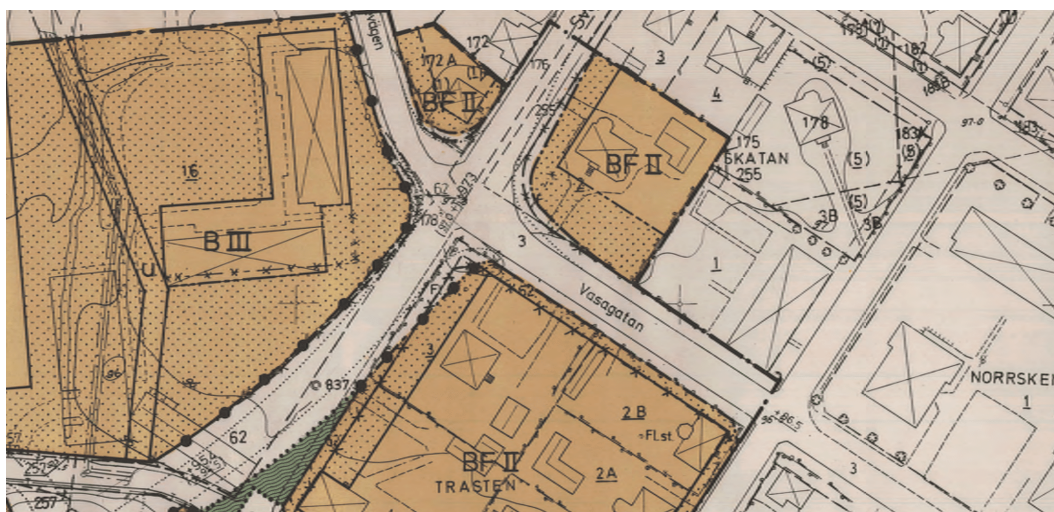
Till de kommunala planeringsförutsättningarna hör ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

4.1.1 Detaljplan

S1, se sida 10, Stadsplan för Hjo stad, lagakraftvunnen 1931-12-04 samt S3, Stadsplan avseende ändring av gällande byggnadsbestämmelser för kvarteret Skatan, lagakraftvunnen 1934-08-10. I stadsplan från 1931 anges för kvarterets del närmast Nygatan "kvartersmark avsett för slutet byggnadssätt". En trevåning byggnad angavs här med en byggnadshöjd på 11 meter. I ändringsplan S3 från 1934, kompletterades planregleringen med att en tredjedel av vinden i flerbostadshusdelen (SIII) fick inredas till "bonings – eller arbetsrum". För kvarteren kråkan och Trasten fick motsvarande område mot Nygatan bebyggas i två våningar till en höjd av 8 meter.

För den resterande delen av kvarteret angavs Ö, "kvartersmark för öppet byggnadssätt" Här "må huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter, icke innehålla mera än två våningar jämte en tredjedel inredd vind och icke förläggas närmre grannes tomtgräns än 6 meter såvida det inte sker i samband med byggande av dylikt hus å granntomt och de sålunda sammankopplade huset två och två givas enhetligt utseende. Om byggnads höjd icke överstiger 5 meter må det fria avståndet till grannes tomtgräns minskas, dock inte understiga 4,5 meter.

S59 Stadsplan, Område vid Ringvägen, lagakraftvunnen 1979-07-23 gäller för Skatan 2 och Trasten 3. Planen anger att endast en huvudbyggnad kan uppföras om 190 m² samt ett uthus/gårdshus om 40 m². Tillsammans innebär detta en byggrätt på 230 m² per tomt. Byggnad får uppföras upp till två våningar med en byggnadshöjd på 7,2 meter. Uthus får inte ha en högre byggnadshöjd än 3 meter. Planen har inga särskilda bestämmelser vad gäller byggande mot tomtgräns.



Ur plankartan för S59. Trasten 3 och Skatan 2 på ömse sidor om Vasagatan

För samtliga gällande stadsplaner har genomförandetiden passerats. Äldre gällande detaljplaner upphör att gälla inom det nu aktuella planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför detta.

4.1.2 Planbesked

Byggnadsnämnden gav hösten 2020 positivt besked att låta förvaltningen upprätta en ny detaljplan för Skatan 1 och 2 efter intresse från fastighetsägare till Skatan 1, Blixberga Mark och Fastighets AB.

4.1.3 Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Hjo kommun som antogs 2010 är planområdet markerat för bostadsbebyggelse, som tidigare beskrivits är inriktning för tillkommande bostadsbebyggelse att förtäta i centrala lägen och att jungfrulig mark ska tas i anspråk först i andra hand. Samtidigt uttrycks ambitionen att stärka skyddet för befintliga kulturmiljövärden.

Arbete pågår med en ny översiktsplan som förväntas ytterligare betona måttfullhet och balans i fråga om de motsättningar som kan uppstå mellan viljan att förtäta och viljan att värna den unika kulturmiljön i Hjo stad.

Planförslaget bedöms vara i enlighet med såväl gällande översiktsplans intentioner, som den påbörjade.

4.2 Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–8 § och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringar eller andra ingrepp som påtagligt kan skada riksintressen.

4.2.1 Kulturmiljövård

Trasten 3 ingår i, resterande fastigheter är belägna precis utanför riksintresset för kulturmiljövård. Riksintresseområdet avgränsas av Vasagatan i den sydvästra delen av planområdet. Vasagatan är också en av de mer betydande stråken in mot Hjos centrala stadskärna och hamnmiljö. Det är därför angeläget med en god gestaltning samt att utpekade värden bibehålls.

4.2.2 Totalförsvar

För planområdet finns ett antal planeringsförutsättningar från totalförsvaret. Den första är stoppområde för höga objekt, vilket inte påverkas då detaljplanen har en maximal totalhöjd och användning av kvartersmark som underskrider detta. Även ett särskilt behov av hinderfrihet är ett riksintresse för Försvarsmakten. Riksintresset för totalförsvaret påverkas ej av den nya detaljplanen.

4.2.3 Rörligt friluftsliv

Detaljplanen ingår i riksintesseområde för det rörliga friluftslivet för Vättern som avses i miljöbalken 4 kap. 2§. Den nya detaljplan bedöms inte ha någon påverkan på riksintesseområdet då planområdet redan är ianspråktaget av bebyggelse och rörligheten tillgodoses i gatustrukturen.

4.2.4 Skyddade vattendrag

Vättern och Hjoåns dalgång utgör vattenskyddsområde. Planområdet är beläget ca 200 meter från vattenskyddsområdet. Dagvattennätet som avvattnar planområdet har sitt utlopp mot Hjoån. Kommunen bedömer med bestämmelsen vad gäller krav på andelen vegetationsytor att

inget utökat ytvattenflöde från området kommer att ske i jämförelse med befintlig situation. Kommunen bedömer inte att det finns några risker för påverkan av recipienten Hjoån.

4.2.5 Natura 2000

Vättern och Hjoåns dalgång utgör Natura 2000-område. Planområdet ligger mer än 150 meter från Natura 2000-området och berör inga värden förknippade med detta.

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdets geografiska läge centralt i tätorten inom sedan länge ianspråktaga stadskvarter, innebär att det inte finns några planeringsförutsättningar som rör tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken, det vill säga hushållning med mark lämplig för jordbruk eller skogsbruk, oexploaterade områden eller på annat sätt ekologiskt känsliga områden.

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3 kap. avseende god hushållning av marken. Kommunen anser att frågan om avvägning gentemot väsentliga samhällsintressen gjordes i Hjo kommuns översiktsplan som blev antagen 2010. Bedömningen som gjordes är att planområde är lämplig att tas i anspråk för bostadsbyggelse

4.4 Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i 5 kap. miljöbalken, följas vid planläggning. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormer överskrids.

4.4.1 Luft

Luft i väst, luftvårdsförbundet för Västra Sverige genomför regelbundna mätningar av luftkvaliteten i alla kommuner i Västra Götalands län utanför Göteborgsregionen. Den senaste beskrivningen av luftkvaliteten för Hjos kommun (2020-06-30) visar att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids.

4.4.2 Vatten

Planområdet ligger inom område för Karlsborg – S Fågelås grundvattenförekomst. Statusklassningen för grundvattenförekomsten är god för gällande såväl kemisk som kvantitativ status. Påverkanskällor som bedöms kunna ha betydande påverkan på grundvattenförekomsten är förorenade områden samt jordbruk.

Planområdet ligger relativt nära ytvattenförekomsten Vättern Storvättern. Statusklassningen för ytvattenförekomsten är god gällande ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

Ytvattenförekomsten Hjoån utgör recipient för dagvattnet innan Hjoån rinner ut i Vättern. Vattenförekomsten uppnår inte kraven för god ekologisk status då det finns betydande påverkan på kvalitetsfaktorn näringsämnen från urban markanvändning. Hjoåns övergödningssproblem beror på belastning av näringsämnen, totalfosfor.

Exploateringsgraden inom planområdet bedöms som helhet följa tidigare gällande planer med smärre förändringar. Den ökar något i vissa fastigheter och minskar inom vissa.

Markområdena som inte är bebyggda eller hårdgjorda för uteplatser och parkering, består huvudsakligen av kortklippt gräs, gräsmattor och andra planteringar. Den bebyggelse som kan

tillkomma är begränsad och skulle kunna inrymmas inom tidigare gällande planer, vilket befintligt dagvattennät och anslutningar är dimensionerade att klara.

Då graden av exploatering hålls på måttlig nivå i förhållande till tidigare gällande planer samt även säkerställer en viss andel grönytor, med i sig renande effekter på regnvatten, anser kommunen att belastningen på recipienten inte förändras avseende kvalitetsfaktorerna som en konsekvens av detaljplanens genomförande.

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning (till exempel vid byggnation av garage) kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap MB. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

4.4.3 Buller

Omkringliggande gatunät med Vasagatan och Ringvägen, är med Hjomått de mer trafikerade gatustråken i staden. Dock är såväl trafikmängden som hastigheterna relativt låga. Bullersituationen beskrivs mer under kapitlet hälsa och säkerhet. Detaljplanens utformning följer rekommenderade riktvärden för trafikbuller från väg.

4.5 Miljö

4.5.1 Grönstruktur

Närbelägna grönområden utgörs av parken "Prärien" i Vasagatans förlängning åt öster, Stadsparken öster om denna samt naturreservatet Hjoåns dalgång söder om planområdet. Alla är belägna inom 500 meter från planområdet. Grönområdena binds samman av ett stort inslag av gatuträd, grön förgårdsmark samt gröna bostadsgårdar/trädgårdar.

4.5.2 Strandskydd

Planområdet är beläget cirka 475 meter från strandlinjen och Hjo hamn och därmed utanför den zon på 300 meter som generellt utgör strandskyddat område längs Vätterns västra sida. Inom Hjo stad är strandskyddet mestadels upphävt.

4.5.3 Dagvatten

Planområdet avvattnas via kommunala dagvattenledningar längs gatunätet mot Hjoån dels via Ringvägen/Sveavägen åt väster och dels via Viktoriagatan åt öster.



4.6 Hälsa och säkerhet

4.6.1 Omgivningsbuller

År 2015 antogs nya riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder i Sverige. Riktvärdena kom till med det uttalade syftet att underlätta bostadsbyggande i bullerutsatta lägen och finns beskrivna i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande, SFS nr. 2015:216, ändrad i SFS nr. 2017:359 som gäller sedan den 2 januari 2015. För väg- och spårtrafik anges följande: Buller från vägar och spårtrafik bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller ljudnivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Ljudnivån vid en uteplats bör inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. I de fall då bullernivåerna vid fasad ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara riktade mot en sida där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där den maximal ljudnivå nattetid (22.00 till 06.00) inte överskrider 70 dBA. Om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrider bör dock nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå mer än fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Översiktliga beräkningar har utförts enligt naturvårdsverkets modell, rev 1996 Buller VÄG II ver. I.3.2 Trivector AB för att studera bullerförhållandena för tillkommande möjlig bebyggelse. Beräkningarna baseras på årsdygnstrafiken på Ringvägen där trafikmätningar utförs årligen sedan 2008. Tillgängligt trafikmätningmaterial visar på en trafikmängd på Ringvägen i höjd med korsningen med Hammarsvägen på omkring 3500 fordon/dygn (årsdygnstrafik/ÅDT) med en andel tung trafik på 4%.

På Vasagatan utförs ingen regelbunden mätning. Extramätningar utfördes dock 2022 som en sommarmätning samt 2023. 2022 var ÅDT 4402 och 2023 var ÅDT 3682. En högre trafikmängd under turistsäsong är rimlig med hänsyn till att de centrala delarna av Hjo stad med bad och hamn utgör ett populärt besöksmål.

Sveavägen som leder till det norra industriområdet bedöms ha relativt små trafikmängder. Fordonstrafiken från väg 195 angör framför allt industriområdet via Industrigatan.

Nygatan, Fredsgatan och Sturegatan utgör inga huvudstråk i trafiknätet och här bedöms trafikmängderna som mycket låga.

Enligt trafikmättningsresultaten är den övergripande tendensen trafikminskning. Enstaka perioder, då trafiken genom Hamngatan i centrum, sommartid tidigare år tillfälligt stängts av, visar på temporära högre trafikmängder. Kommunen avser inte utföra några åtgärder som skulle kunna resultera i radikalt förändrade trafikmönster men i beräkningsmodellen justeras båda gatornas trafikmängd till ÅDT 4000 fordon/dygn vilket är ett högre värde än de uppmätta normalvärdena.

För befintlig bebyggelse har Naturvårdsverket upprättat en vägledning och stödmaterial för hur buller från väg- och spårtrafik ska bedömas, vad gäller riktvärden för störningsnivåer. Det finns flera riktlinjer för trafikbuller som gäller och dessa relateras till tidpunkten för byggnationen, respektive anläggandet av vägen samt när området planlades. För äldre befintliga miljöer byggda före 1997 följer man så kallade åtgärdsnivåer som för påverkan från vägtrafikbuller utomhus vid fasad ligger på 65dBA dygnsekvivalent.

För den befintliga byggnaden på Skatan I som är orienterad med gaveln direkt mot gatumarken är det beräknade värdet 60 dBA vid fasadliv mot gata, vilket är under åtgärdsnivå för befintlig bebyggelse och sammanfaller riktvärdena för ny bebyggelse. Övrig befintlig bebyggelse är belägen längre ifrån de mer trafikerade gatorna. Kommunen bedömer därmed att den befintliga situationen är godtagbar utan ytterligare åtgärder.

För nybyggnation ska tidigare beskrivna riktvärden från 2015 följas. För bebyggelse mot Vasagatan underskrids gränsvärdet 60 dBA vid 7,5 meter från vägmitt och mer. För bebyggelse mot Ringvägen är detta avstånd ungefär 10 meter. Det avstånd från vägmitt där ny bebyggelse tillåts utmed Ringvägen och Vasagatan är, för att bland annat ge utrymme åt gatutrådets kronor, mer än 10 meter.

Ljudnivåerna för uteplats med en högsta ekvivalentnivå om 50dBA uppnås först efter 70 meter från vägmitt, vilket innebär att detta helt överskrids inom kvarteret Skatan och Trasten. De friliggande villorna har ändå goda möjligheter till placering av uteplats i bullerskyddat läge. För ett tillkommande flerbostadshus i Skatan I behöver en gemensam bullerskyddad uteplats anordnas, för de bostäder där sådan inte kan tillskapas. Kravet anges som bestämmelse på plankartan, och funktionen kommer även bostäder där detta saknas i den befintliga byggnaden, till del. Bestämmelsen gäller även Skatan 5, men detta bedöms redan finnas i den iordningsställda utemiljön.

Utförda beräkningar är avstämda mot Boverkets informationsblad "Hur mycket bullrar vägtrafiken" vilket ger samma översiktliga resultat. Kommunen bedömer därför att det inte finns någon risk för människors hälsa förknippade med buller, och att inga mer omfattande beräkningar enligt den nya rekommenderade metoden Nord2000, behövs för att säkerställa detta.

4.6.2 Risk för översvämning

Ny bebyggelse ska planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn. Risken för översvämning från ett 100-årsregn bedöms i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder ska där säkerställas. Framkomligheten till och från planområdet ska också bedömas och vid behov säkerställas.

Samhällsviktig verksamhet har en högre säkerhetsnivå och ska planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning. Planområdet innehåller inga sådana samhällsviktiga funktioner.

Planområdet ligger cirka 475 meter från Vättern. Vid Vättern är det endast Jönköpings kommun som har en översvämningsrisk vid hög vattennivå. I framtiden beräknas de extrema nivåerna i Vättern vid Hjo kommun bli oförändrade.

De flesta fastigheterna är anslutna med egna ledningar till dagvattennätet. Vid kraftiga regn avleds vattnet även genom de dagvattenbrunnar som finns på omkringliggande gator. Om vattnet inte hinner rinna undan i dagvattenbrunnarna sker ytvavrinning på gatumark i en övergripande sydöstlig riktning mot Hjoån och mot Vättern.

Skyfallskartering

Inom arbetet med att upprätta en ny översiktsplan för Hjo kommun har kommunen låtit Ramböll ta fram en skyfallsutredning för Hjo stad, *Skyfallsmodellering Hjo kommun, Ramböll 20230608*. Skyfallsutredningen utgår från ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. För att kunna utvärdera den rumsliga utbredningen av översvämningar samt interaktionen mellan mark och ledningsnät vid skyfall inom Hjo tätort har en kopplad hydraulisk modell satts upp i MIKE+. Resultatet presenteras som översvämningsytor och flödesvägar med vattendjup som uppstår vid ett klimatkompenserat 100-årsregn. Hela dagvattennätet är inte med i modellen, utan enbart trummor under väg och kulvertar längs med vattendrag. Skyfallskarteringen är utförd enligt MSB's metod för skyfallskartering av tätorter och biläggs planhandlingen till granskningsskedet. Nedan redovisas utdrag ur karteringen. Inga större skyfallsflöden leds genom området, enbart ett mindre stråk på Sveavägen-Vasagatan, som får en större utbredning nedströms Nygatan.



Maximalt relativt flöde vid 100-årsregn ovan.

Tabell 2. Matris för bedömning av risk för skada på byggnad vid översvämning.

		Maxdjup (cm)		
		10–30 cm	30–50 cm	> 50cm
Längd fasad (%)	5–20			
	20–50			
	>50			

Riskbedömning för bebyggelse i tabell ovan och kartvy till höger.



Två typer av riskkarteringar har utförts inom utredningen. Dels riskkartering för människoliv som utförs enligt MSB/DEFRAS metodik. Denna visar på fara för vissa i anslutning till stadens vattendrag. Enskilda lågpunkter som källaringångar eller nedfarter till källargarage visar på att sådana platser i vissa lägen kan innebära fara för alla. Nedfarten till källargaraget inom Skatan 4 utgör en sådan plats. I övrigt visar karteringen på "ingen fara".

Den andra typen av riskkartering som utförts inom utredningen är Riskkartering för byggnader. Varje byggnad har analyserats och riskklassningen baseras på parametrarna maximalt vattendjup och andel av byggnad som det förväntas stå vatten mot.

I utredningen påpekas att denna belysning är översiktlig, och att resultatet enbart visar risk vid det klimatkompenserade 100-årsregnet och beroende på var entréer, garagednfarter, källare och ventiler är placerade kan den faktiska risken vara större eller mindre vilket också konstaterats i planbeskrivningen vad gäller karteringen för Skatan 4 och 5. Parametrar som typ av verksamhet (exempelvis samhällsviktiga eller sårbara) har riskklassningen inte bedömt.



Maximalt översvämningsdjup vid 100-årsregn.

Vad gäller riskklassning för byggnader berörs ett antal komplementbyggnader inom planområdet, men rödmarkeringen, med riskklass 4, av garagebyggnaden på Skatan 5 är missvisande då översvämningsmängden på mer än 0,5 m snarare berör den befintliga infarten till källargaraget på Skatan 4 – se markering med röd ring på kartutdraget med maximalt översvämningsdjup. Ytterligare riskklassad bebyggelse är huvudsakligen komplementbyggnader undantaget komplementbostadshuset "gårdshuset" på Kråkan 2 som har riskklass 1 där viss del av fasaden kan ta skada av stående vatten

Förutom enstaka instängda små håligheter i mark som är enkla att avhjälpa för att förhindra skador på befintliga komplementbyggnader samt den tidigare nämnda garagednfarten innehåller planområdet endast ett fåtal svackor där vatten kan bli stående upp till 30 cm. Dessa är så små att de inte har effekter på översvämningsrisken för omgivningen om de skulle byggas bort. De utgör heller ingen begränsning för angöring eller för åtkomsten till bostadsentréer.

Bestämmelser om en begränsad exploateringsgrad som inte innebär någon påtaglig förändring av planområdets exploateringsmöjligheter jämfört med de tidigare gällande planerna, innebär att möjligheterna att hårdgöra eller bebygga mark i princip är oförändrad. För att värna den för kulturmiljövårdet viktiga grönstrukturen samt för att ytterligare reducera risken för översvämning har detaljplanen fått en bestämmelse om minsta andel ytor med vegetation som är 30% av fastighetsarean. Den nya detaljplanen innebär därmed ingen utökad risk för att området och omgivningen påverkas av en större mängd ytvatten som skulle kunna leda till en framtida översvämningssituation.

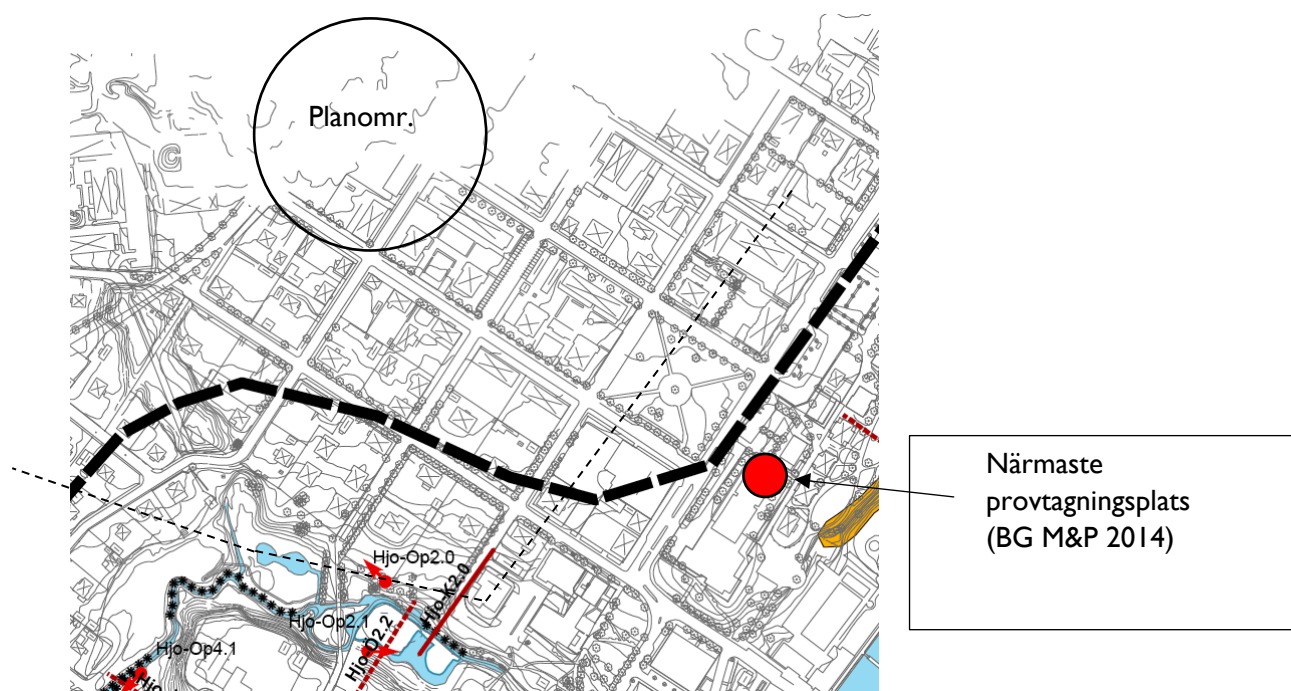
Reglering utanför plan- och bygglagen

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 säkerställer att tomtmark inte lutar inåt nya byggnader och att vatten styrs mot gata.

Bestämmelser om en begränsad exploateringsgrad är tillsammans med den riskreducerande bestämmelsen om minsta andel vegetation samt Boverkets byggregler, tillräckliga för att skydda områdets bebyggelse från översvämning.

4.6.3 Risk för skred

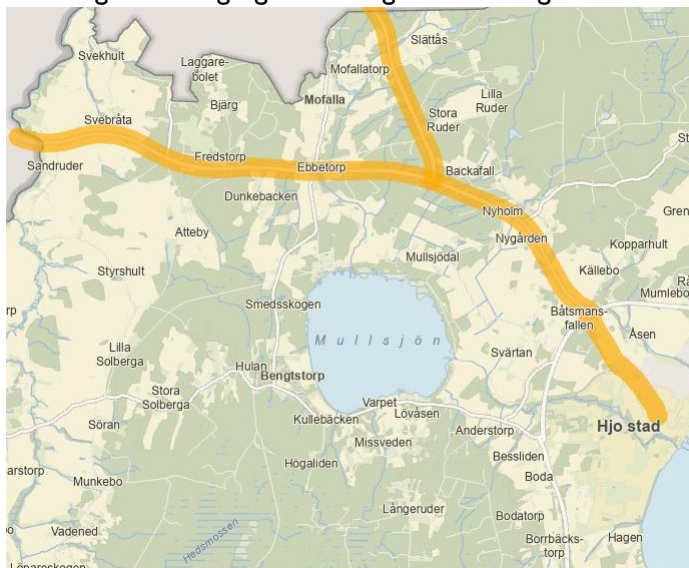
Området är beläget mellan 100 och 300 meter från mer skredkänsliga delar längs Hjoån och är inte utpekad i kommunens översiktliga skredinventering som särskilt känsligt. Markens stabilitet bedöms vara tillfredsställande



Ur Översiktlig stabilitetskartering, Räddningsverket Sweco VBB 2008

4.6.4 Farligt gods

En sekundär farligt godsled är markerad från Skövde respektive Tibro och avslutas i Hjo stad i korsningen av Ringvägen/Sveavägen och Vasagatan/Skövdevägen.



Orengemarkerad rekommenderad sekundär väg för farligt gods

2019 antog Direktionen för Räddningstjänsten Östra Skaraborg rapporten "Analys av risker för olyckor inom Räddningstjänsten Östra Skaraborg". I denna har förutsättningar samt de händelser som utgör risker för olyckor i respektive medlemskommun identifierats och analyserats med syfte att bedöma om likvärdigt skydd mot olyckor föreligger i respektive medlemskommun.

För Hjo anses riskbilden bestå av 1) En stor del av centrala Hjo utgörs av äldre trähusbebyggelse med korta eller inga avstånd mellan byggnaderna (detta rör framför allt risk för brandspridning) och 2) I kommunen finns industrier som hanterar farliga ämnen samt en farlig verksamhet, Emballator Tectubes Sweden.

Transportvägen mot det norra industriområdet, där bland annat Emballator Tectubes är beläget, utgörs främst av Industrigatan som ansluter till Skövdevägen i ett läge 860 meter nordväst om korsningen Ringvägen/Sveagatan och Vasagatan/Skövdevägen. Varför den sekundära farligt godsleden haft sin avslutning så långt in i stadskärnan kan bero på tidigare industrier som omvandlats till bostadsändamål som exempelvis kvarteren Brandmannen och Eldaren. I centrala Hjo, inom kvarteret Löjan, har även funnits bensinstation som tagits ur bruk och nu planlagts för bostadsändamål. Hamnen i centrala Hjo är ingen transporthamn utan uteslutande hamn för tur- och småbåtar. Inom Hjo stad finns heller ingen etablerad station för drivmedelsförsörjning för båttrafiken.

Målpunkt för farligt gods saknas således vid korsningen Ringvägen/Sveavägen eller i dess anslutningar och som alternativ, sekundär led för farligt gods har denna spelat ut sin roll. Längs den rekommenderade ledens sträckning genom Hjo stad och Skövdevägen utgörs numer omgivande områden nästintill uteslutande av bostadsbebyggelse. Då nytt industriområde planeras norr om det befintliga industriområdet, med ny väganslutning mot väg 194 har kommunen i arbetet med den nya översiktsplanen förordat att den sekundära farligt godsleden ska avslutas utanför tätorten i den rondell där väg 195 ansluter till väg 194.



De transportrörelser som mot förmodan sker med farligt gods i planområdets närmiljö på den rekommenderade sekundära leden kan inte bedömas vara fler till antalet eller mer farliga än för det övriga huvudvägnätet i Hjo stad. Av denna anledning anser kommunen det att särskilt hantera dessa teoretiska risker med specifika åtgärder (som krav på skyddsavstånd, avledande diken, murar eller restriktioner på byggnadsmaterial) inte står i proportion till den låga risken för olyckor som de verkliga förhållandena pekar på.

4.7 Geotekniska förhållanden

Marken utgörs av bergarten kvartsarenit från den geologiska enheten neoproterozoiska-fanerozoiska plattformstäcket, tonryggen. Jordarten utgörs av postglacial sand upp till ett djup av maximalt 30 – 50 meter. Marklutningen är maximalt 1% över området i öst-västlig lutning.

Närmsta geotekniska undersökning som utförts vid på kartan rödmarkerad provtagningspunkt belägen cirka 300 meter från planområdet, är utförd av BG M&P 2014-01-29. Denna visade: ”Jorden består under ytskiktet/fyllningen av friktionsjord härunder följer ett lager av finsediment som via skikt av friktionsjord vilar på för trycksondering fast botten – troligen morän, block eller fast lagrad friktionsjord. Ytskiktet består i provtagningspunkterna av fyllning (grusig sand/mullhaltig grusig sand)

och har en tjocklek mellan 0,6 – 0,7 m. Härunder följer fyllning som utgörs av mullhaltig grusig sand ner till cirka 1 m djup. Den underliggande friktionsjorden utgörs huvudsakligen av siltig (grusig) sand, delvis finsand. Mäktigheten på sandlagret varierar ner till mellan 2,4–4 m under markytan. Den underliggande leran är siltig leran bedöms ha en mäktighet understigande 5 m. Friktingsjorden bedöms som fast lagrad medan underliggande lera bedöms som lös. Utförda sonderingars nedträngningsdjup varierade mellan 0,9 och 2,7 meter djup”.

Tidigare uppförd bebyggelse indikerar att området utifrån geotekniska aspekter inte är olämpligt att bebygga. Avståndet till provtagningspunkten är dock relativt stor. För förtätningsprojekt i form av flervåningshus bör lämplig grundläggningsmetod studeras ytterligare av respektive framtida byggherre i form av platsspecifik geoteknisk undersökning inför genomförandeskedet.

Inga kända föroreningar förekommer inom området.

4.8 Kulturmiljö

Som nämnts inledningsvis är den nya detaljplanens syfte är att klargöra förutsättningarna för framtida bostadskompletteringar för såväl den friliggande villabebyggelsen som för flerbostadsfastigheterna, särskilt i förhållande till rådande kulturmiljövärden och föra in skyddsbestämmelser mot förvanskning och rivning där detta är motiverat. Detaljplanen syftar även till att kompletteringar ska ges en utformning som är anpassad till Hjo-skala vad gäller proportioner, material och kulörer.

Inför planarbetet har kapitlet om Nyestan i rapporten ”Kulturmiljöer i Hjo stad” (Västarvet 2017) studerats för att finna och möjliggöra en precisering av de kvaliteter i området som utgör det kulturhistoriska värdet. Tre övergripande värden framträder i rapporten.

- Ursprunglig karaktär av mondän (*fashionabel/ståndsmässig*) villastad från förra sekelskiftet samt senare tillkomna flerbostadsmiljöer. De specifika byggnadernas inbördes kvaliteter har också stor betydelse för värdet.
- Strikt rutnätstadsstruktur där kvarteren har ett påtagligt innehåll av trädgårdar och grönska. Gaturummen har en grön inramning av gatuträd, oftast lindar. Häckar och inhägnader är också viktiga.
- Den underordnande bebyggelsen i form av komplementbyggnader, gårdshus/uthus i villastaden är ofta lika väsentliga som huvudbyggnaderna.

I rapporten anges att områdets bebyggelse bör underhållas med material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Detta kan åstadkommas med skyddsbestämmelser, varsamhets- och andra utformningsbestämmelser. Själva rutnätstaden kvarstår naturligtvis och inslaget av gatuträd kan också stärkas med särskilda skyddsbestämmelser samt med en överenskommelse med fastighetsägarna kring skötsel. Även andelen grönytor föreslås som tidigare beskrivits regleras i detaljplanen. För flerbostadshus kan omfattningen parkeringsplatser på kvartersmark tillåtas begränsas med hänsyn till det centrala läget, då det finns god tillgång på kollektivtrafik och service i närområdet samt att lokalgatunätet medger kantstensparkering.

Mindre del av planområdet, Trasten 3, ingår i riksintresse för kulturmiljön för Hjo stad. Huvudbyggnaden på Trasten 3 har också mycket stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden

beskrivs i den kulturmiljöinventering Hjo kommun låtit uppföra: *"I exempelvis kvarteret Trasten finns 1920-talsvillor i en och en halv till två våningar utformade i en lite enklare panelarkitektur. Det varsamt renoverade Trasten 3 Vasagatan 17, är ett gott exempel på dessa med sin strama fasad under sadeltak och omsorgsfullt utformade exteriördetaljer."* Kvarteret Trasten bedöms ingå i en bebyggelsemiljö utgörande en nyckelroll i upplevelsen av kulturmiljöns värden där särskild hänsyn bör visas detta värde.

Utdrag ur rapporten biläggs planhandlingen som beslutsunderlag. De ur kulturmiljösynpunkt mest värdefulla byggnaderna, är de belägna i Skatan 1 respektive Trasten 3. Skatan 1 förses med för byggnaden skraddarsydd skyddsbestämmelser. Trasten 3 och övrig bebyggelse som har ett betydande kulturhistoriskt värde bedöms kunna skyddas av en mer generell skyddsbestämmelse om att byggnaden inte får rivas eller förvanskas.

Den nya detaljplanen tar fasta på de äldre bestämmelser som bedöms ha resulterat i värdena kopplat till stadsbyggnadsstrukturen. Huvudbyggnader styrs till en friliggande placering (jämför öppet byggnadssätt i den ursprungliga planen) i och med att tomtgränserna mot granne fredas från bostadsbebyggelse med 4,5 meter. Bostadskomplementbyggnader kan uppföras där det är gott om plats vilket styrs av exploateringsgrad. Den gamla stadsplanens bestämmelse om att komplementbyggnader mot tomtgräns ska vara envåninga och ej utgöras av bostäder, avses bibehållas i den nya detaljplanen.

4.9 Fysisk miljö

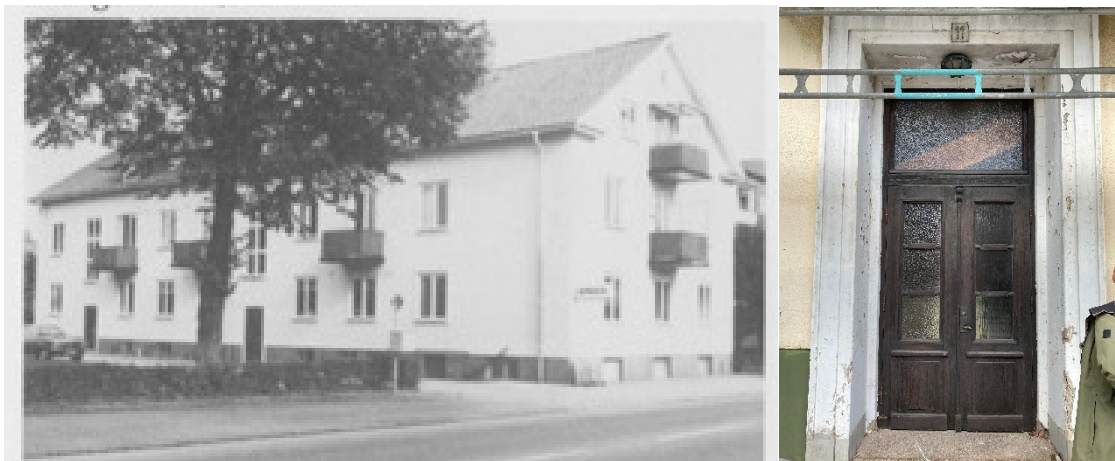
4.9.1 Skatan 1

Klass A i plan- och byggs kulturmiljöklassificering 2023

Det befintliga flerbostadshuset på Skatan 1 är uppfört 1933 och innehåller ett 10-tal lägenheter. Byggnaden orienteras med gaveln direkt mot Vasagatan och med den östra långsidan mot Nygatan. Långsidan möter gaturummet på Nygatan med ett cirka tre meter brett område med gräsbevuxen förgårdsmark. Den mer representativa trapphusentrén är orienterad mot Nygatan och ytterligare två trapphus nås från gårdssidan som innehåller parkeringsplatser samt större gräsmatta. Två stycken stora gatutråd avgränsar tomten åt Vasagatan och ytterligare träd och buskar finns längs tomtgränserna mot Skatan 2 och 5. Ett mindre gårdshus finns också i det nordvästra hörnet.

Upphovsman till huvudbyggnaden är länsarkitekt Allan Berglund. Byggnaden utformades i en blandning av måttfull 1920-tals klassicism och 1930-talets funktionalism vilket ger uttrycket en lekfull originalitet. Fasaden är putsad i ljus kulör. Vardera fönster är delade i två öppningsbara öppningsbågar med påtagligt vertikala proportioner (tvåluftsfönster) med mittpost.

Byggnaden ingick redan i 1982 års inventering där den klassades som kulturhistoriskt värdefull byggnad vars exteriör helt eller i huvudsak är i väsentligen ursprungligt skick. Karaktäristiskt för byggnaden är även välbevarade detaljer som den långsgående balkongen mot Nygatan, smidesräcken, samt att portar och fönster har reliefbildande foder av puts. Huvudentrén har en än mer markerad omfattning. Trapphusen mot gårdssidan markeras med mer än våningshöga ljusinsläpp till trapphusen, bestående av 6-delade glaspardier. Takfoten markeras med profilerat listverk, takfotsgesimser, vilka är förlängda över hörn antydande gaveltriangelns basvinklar. För närvarande pågår en renovering med fönsterbyte, takomläggning och en tunn tilläggsisolering med ny putsning. I samband med detta har fönsternas placering i väggliv justerats för att byggnadens karaktär inte ska förändras och fönstren har fått en grön för det ursprungliga utseendet mer tidsenlig kulör.



Skatan 1, bild från 1982 års byggnadsinventering, tagen innan takkupor fanns på plats. T.h. entréport



Bild från pågående renovering sommaren 2024.

I stadsplan från 1931 anges för kvarterets del närmast Nygatan ”kvartersmark avsett för slutet byggnadssätt”. En trevåning byggnad angavs här med en höjd på 11 meter. I ändringsplan S3 från 1934 kompletterades planregleringen med att en tredjedel av vindsvåningen fick inredas till ”bonings – eller arbetsrum”.

För den resterande delen av kvarteret angavs Ö, ”kvartersmark för öppet byggnadssätt” Här ”må huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter, icke innehålla mera än två våningar jämte en tredjedel inredd vind och icke förläggas närmre grannes tomtgräns än 6 meter såvida det inte sker i samband med byggande av dylikt hus å granntomt och de sålunda sammankopplade huset två och två givas enhetligt utseende. Om byggnads höjd icke överstiger 5 meter må det fria avståndet till grannes tomtgräns minskas, dock inte understiga 4,5 meter.”

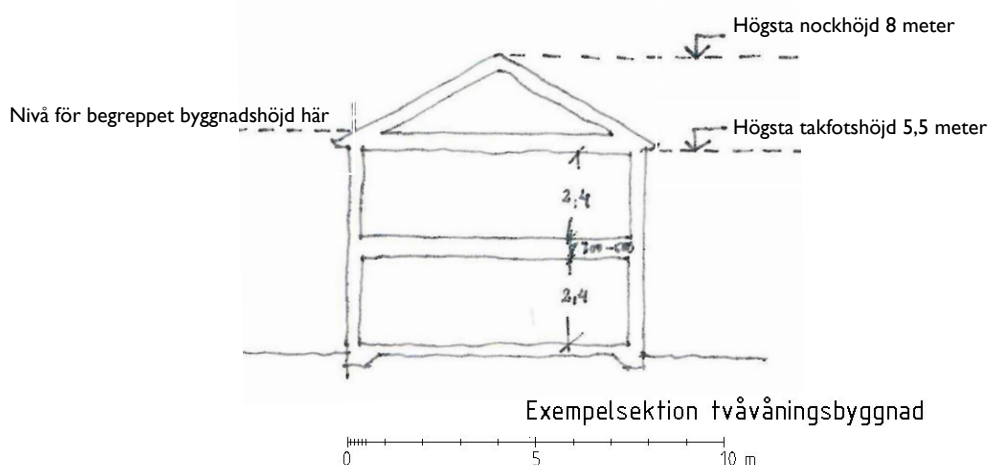
Den nya planen föreslår att placering kan ske 4,5 meter från tomtgräns mot granne. Komplementbyggnad får placeras i tomtgräns.

”Vid öppet byggnadssätt må icke mer än en tredjedel av tomts yta bebyggas”. Den tidigare gällande planen innehåller en otydlighet om hur mycket av Skatan 2 och Skatan 5 som egentligen skulle kunna bebyggas. Har man avsett en tredjedel för hela tomten, eller 100% för den delen med slutet byggnadssätt och en tredjedel för resterande? Detta skulle i så fall kunnat innebära att fastigheten kunde ha bebyggts upp till 50%.

Fastigheten är stor och förtätning med ett mindre flerbostadshus är möjlig både enligt gällande stadsplan samt i den nya. I den nya detaljplanen föreslås en exploateringsgrad på 40%. Detta är något högre än en tredjedel (33,3%). Förutom det befintliga flerbostadshuset kan därmed ytterligare bebyggelse tillkomma om cirka 235 m², inräknat eventuella komplementbyggnader. Kommunens avsikt är att sådan förtätning till volym och placering ska föra tankarna till byggnader av karaktären stadsvilla. Förebilder finns både i Hjo och på andra håll.

Skydd mot fällning av gatuträden samt att byggrätten är placerad 10 meter från gata innebär ändå att kompletterande exploatering kan ske med stor andel bibehållen grönska mot gatan, vilket är väsentligt för upplevelsen av stadens gröna och lummiga gatunät.

Den höjd som föreslås tillåtas på tillkommande byggnader är lägre än det befintliga bostadshuset. I tidigare gällande plan anges höjd på byggnad, (*byggnadshöjd = den höjd där fasadlivslinjen möter yttertakslinjen – det vill säga takfotsnivån + takkonstruktionens bredd*) vara 7,5 meter inom tomten innanför bostadsbyggnaden vid gata. I den nya planen föreslås en kombination av bestämmelser för att begränsa byggnadens volym på lämpligt sätt: våningsantal, nockhöjd och takfotshöjd. Två våningar tillåts. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 5,5 meter. Ingen bestämmelse reglerar huruvida vind får inredas eller ej.

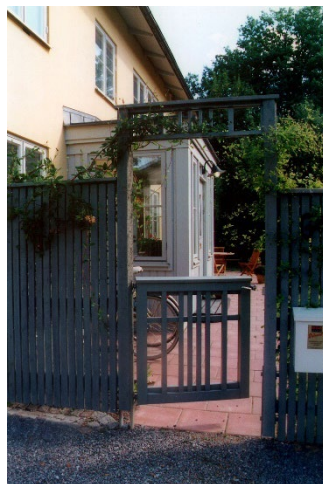


Det befintliga bostadshuset skyddas med förvanskings och rivningsförbud. Kompletterande bebyggelse får en utformningsbestämmelse som innebär stor hänsyn till befintliga värden.

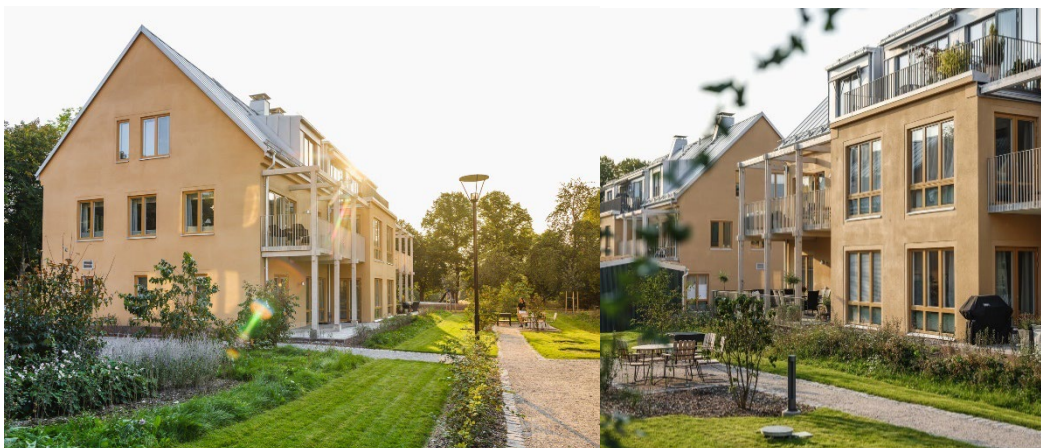
Förebilder för hur ny bebyggelse kan adderas till omkringliggande kulturmiljövärden har Hjo stad flera exempel på. Nedan exempel från byggnader i kvarteret Långan ritat av Lund och Vallentin arkitektkontor 1989, där dessa två hus innehåller fyra lägenheter vardera.



Nedan exempel från Brunnberg och Forshed Arkitektkontor som gjort småstadens idylliska stadsbyggnadsgrammatik till sitt signum i såväl nya bostadsområden som enskilda byggnader. Bilder från Kappsta, Brunnberg och Forsheds hemsida



Bilder från Näsby slottspark, Brunnberg och Forsheds hemsida.



4.9.2 Skatan 2

Klass C i plan- och byggs kulturmiljöklassificering 2023

Den befintliga huvudbyggnaden på Skatan 2 är uppförd omkring 1912 och placerad centralt på tomten. Huvudbyggnaden utgör exempel på tidstypisk enklare panelarkitektur med liggande fasspontpanel. samt ett brett våningsband med stående fasspontpanel. Därutöver listverk och gavelnickerier samt veranda med rikligt spröjsverk. Huset är renoverat men har bibehållit karaktären av 1910-tal, så även uthus. *Text ur Kulturmiljöer Hjo stad*. Huvudbyggnaden har enligt uppgift innehållit två bostäder.

Gällande stadsplan S59 anger BFII för Skatan 2, det vill säga friliggande bostadsbyggnad i två våningar.



Skatan 2, äldre bild från 1982 års byggnadsinventering. Byggnaden har idag en mildare färgsättning med mindre kontrast mellan panelfält och övriga snickeridetaljer.

Exploateringsgrad, S59 anger att endast en huvudbyggnad kan uppföras om 190 m² samt ett uthus/gårdshus om 40 m². Tillsammans innebär detta en byggrätt på 230 m². Befintliga byggnader utgör tillsammans med ett med bygglov beviljat lusthus som ej ännu är byggt cirka 250 m². Det innebär att byggrätten även inkluderat attefallsbestämmelser bedöms som färdignyttjad när lusthuset är byggt.

Tomtstorleken om 1857 m² är mycket stor för att vara en villatomt, något som har sin anledning i den för Hjo en gång så inflytelserika stadsbyggnadsidén om ståndsmässig trädgårdsstadsprincip. Kommunen anser det inte oväsentligt att en öppenhet enligt den ursprungliga trädgårdsstadsidén kan bibehållas. Ändå skulle man kunna möjliggöra för ytterligare ett mindre enbostadshus inom den befintliga fastigheten, exempelvis för ett självständigt generationsboende, uthyrningsmöjlighet eller liknande. Att dela trädgården i två fastigheter bedöms inte som lämpligt med hänsyn till huvudbyggnadens placering i tomtens mitt.

Med den nya detaljplanens bestämmelse om exploateringsgrad om 20% möjliggör det för att 371 m² skulle kunna bebyggas, det vill säga kan ytterligare cirka 120 m².

Den höjd som föreslås tillåtas på tillkommande byggnader motsvarar det befintliga bostadshuset. I tidigare gällande plan anges höjd på byggnad, (*byggnadshöjd = den höjd där fasadlivslinjen möter yttertakslinjen – det vill säga takfotsnivån + takkonstruktionens bredd*) vara 7,2 meter. I den nya planen föreslås en kombination av bestämmelser för att begränsa byggnadens volym på lämpligt sätt: våningsantal,nockhöjd och takfotshöjd. Två våningar tillåts. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 5,5 meter. Ingen bestämmelse reglerar huruvida vind får inredas eller ej.

Det befintliga bostadshuset skyddas med förvanskning och rivningsförbud. Kompletterande bebyggelse får en utformningsbestämmelse som innebär stor hänsyn till befintliga värden. Även gatutråd på kvartersmark förses med skydd mot fällning.

I hörnet av Skatan 2 mot korsningen Vasavägen – Sveavägen minskar den allmänna platsmarken för gata till att sammanfalla med gällande fastighetsgräns. (Här föreslås således plankartans kvartersmark utökas för att överensstämma med fastighetens storlek). Korsningsläget är försett med utfartsförbud.

4.9.3 Skatan 3

Klass A i plan- och byggs kulturmiljöklassificering 2023.

Den befintliga huvudbyggnaden på Skatan 3 är uppförd omkring 1931. Byggnaden bär drag av enkel 1920-talsklassicism och är uppförd i en våning med vind. Taket är valmat, med en liten välvd takkupa symmetriskt placerad ovan entrén med dess diskreta och ovanliga skärmtak med svängd form. Vardera fönstren mot gata utgörs av tre öppningsbara delar (fönsterluft) delade inbördes med tre spröjsade rutor. Byggnaden är klassad som kulturhistoriskt värdefull byggnad vars ursprungliga karaktärsdrag delvis är förändrade.



Skatan 3, äldre fotografi ovan från 1982 års byggnadsinventering. Nedan från idag



I stadsplanen S1 från 1931 samt ändringen S3 från 1934 anges Ö - "kvartersmark för öppet byggnadssätt" Här "må huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter, icke innehålla mera än två våningar jämte en tredjedel inredd vind och icke förläggas närmre grannes tomtgräns än 6 meter såvida det inte sker i samband med byggande av dylikt hus å granntomt och de sålunda sammankopplade huset två och två givas enhetligt utseende". Om byggnads höjd icke överstiger 5 meter må det fria avståndet till grannes tomtgräns minskas, dock inte understiga 4,5 meter.

Den nya planen föreslår att tillkommande byggnader får uppföras i en våning och att högsta tillåtna nockhöjd är 6 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 4 meter. Det som medges är alltså lägre än vad som är möjligt enligt de äldre bestämmelserna. Placering kan ske så nära som 4,5 meter från tomtgräns mot granne oavsett höjd. Komplementbyggnader kan utföras i tomtgräns.

I den gällande planen anges att "Vid öppet byggnadssätt må icke mer än en tredjedel av tomts yta bebyggas". Detta är relativt oförändrat i den nya detaljplanen där fastigheten får en något mindre exploateringsgrad på 30%.

Då tomten utgör 671 m² kan den med 30 % exploateringsgrad i teorin bebyggas med cirka 200 m². Befintliga byggnader har en yta på cirka 123 + 19. Möjligheter till tillbyggnader och mindre komplementbyggnader finns, men då fastigheten är liten och smal innebär det en påtaglig närhet till tomtgräns varför utbyggnadsmöjligheterna ändå på många sätt är begränsade.

Det befintliga bostadshuset skyddas med förvanskings och rivningsförbud. Kompletterande bebyggelse får en utformningsbestämmelse som innebär stor hänsyn till befintliga värden.

4.9.4 Skatan 4

Klass B i plan- och byggs kulturmiljöklassificering 2023

Villa i 1 1/2 våning med garage i källaren ritad 1958 av Karl Ogell. Exteriören har en väl bibehållen 1950-talsprägel med fasad i gult tegel med profilerade fönsteromfattningar, ursprunglig fönstertyp i vitt/brunt samt balkong med smidesräcke och skärm i brun finkorrugerad plåt. Tillbyggt uterum mot trädgårdssidan är från 2008. Rödmålat smidesstaket från 1950-talet står mellan stolpar i kalksten. Text ur Kulturmiljöer Hjo stad



Skatan 4. Bild från Kulturmiljöer Hjo stad. Bakom skymtar Skatan 5.

I stadsplan S1 anges Ö - "kvartersmark för öppet byggnadssätt". Här "må huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter, icke innehålla mera än två våningar jämte en tredjedel inredd vind och icke förläggas närmre grannes tomtgräns än 6 meter såvida det inte sker i samband med byggande av dylikt hus å granntomt och de sålunda sammankopplade huset två och två givas enhetligt utseende. Om byggnads höjd icke överstiger 5 meter må det fria avståndet till grannes tomtgräns minskas, dock inte understiga 4,5 meter".

Den nya planen föreslår att tillkommande byggnader får uppföras i en våning och att högsta tillåtna nockhöjd är 6 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 4 meter. Det som medges är alltså lägre än vad som är möjligt enligt de äldre bestämmelserna. Placering kan ske så nära som 4,5 meter från tomtgräns mot granne oavsett höjd. Komplementbyggnader kan utföras i tomtgräns. Komplementbyggnad mot östra tomtgränsen kan även sammanbyggas med huvudbyggnad

I den gällande planen anges att *"Vid öppet byggnadssätt må icke mer än en tredjedel av tomts yta bebyggas"*. Detta är relativt oförändrat i den nya detaljplanen där fastigheten får en exploateringsgrad på 30%.

Då tomten utgör 645 m² kan den med 30 % exploateringsgrad bebyggas med cirka 190 m². Möjligheter till tillbyggnader och mindre komplementbyggnader finns, men då fastigheten är liten och smal innebär det en påtaglig närhet till tomtgräns varför utbyggnadsmöjligheterna på många sätt är begränsade.

Det befintliga bostadshuset skyddas med förvanskings och rivningsförbud. Kompletterande bebyggelse får en utformningsbestämmelse som innebär stor hänsyn till befintliga värden.

4.9.5 Skatan 5

Skatan 5 är ett mer sentida flerbostadshus än övrig bebyggelse. Byggnaden stor färdig 1986 och är ritat av Stig Axell på Atrio Arkitektkontor i Jönköping åt Wennergrens Byggnads AB. Byggnaden är uppförd i tre våningar med en fjärde bostadsvåning inom vindsplanet. Byggnaden är präglad av sin tid med relativt låga våningshöjder. Byggnaden ger ett gediget intryck med fasadbeklädnad av gult fasadtegel och genomtänkta komplement vad gäller fönster, balkongfronter, yttre miljö med mera. Tomten innehåller även en garagebyggnad. Byggnaden är ej utpekad i inventeringen.



I stadsplan från 1931 anges för kvarterets del närmast Nygatan *"kvartersmark avsett för slutet byggnadssätt"*. En trevåning byggnad angavs här med en höjd på 11 meter. I ändringsplan S3 från 1934 kompletterades planregleringen med att en tredjedel av vindsvåningen fick inredas till *"bonings – eller arbetsrum"*.

För den resterande delen av kvarteret angavs Ö, *"kvartersmark för öppet byggnadssätt"* Här *"må huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter, icke innehålla mera än två våningar jämte en tredjedel inredd vind och icke förläggas närmre grannes tomtgräns än 6 meter såvida det inte sker i samband med byggande av dylikt hus å granntomt och de sålunda sammankopplade huset två och två givas enhetligt utseende. Om byggnads höjd icke överstiger 5 meter må det fria avståndet till grannes tomtgräns minskas, dock inte understiga 4,5 meter."*

Den nya planen föreslår att placering kan ske 4,5 meter från tomtgräns mot granne. Komplementbyggnad får placeras i tomtgräns.

”Vid öppet byggnadssätt må icke mer än en tredjedel av tomts yta bebyggas”. Den tidigare gällande planen innehåller en otydlighet om hur mycket av Skatan 2 och Skatan 5 som egentligen skulle kunna bebyggas. Har man avsett en tredjedel för hela tomten, eller 100% för den delen med slutet byggnadssätt och en tredjedel för resterande? Detta skulle i så fall kunnat innebära att fastigheten kunde ha bebyggts upp till 50%.

Inför arbetet med den nya detaljplanen har inget utbyggnadsbehov formulerats av fastighetsägaren, men detta skulle ändå kunna aktualiseras i framtiden. I den nya detaljplanen föreslås en exploateringsgrad på 40%. Då tomten utgör 1803 m² kan den med 40% exploateringsgrad bebyggas med 721 m². Förutom det befintliga flerbostadshuset (cirka 400) och tillhörande garagebyggnad (cirka 140) kan således ytterligare bebyggelse tillkomma om ungefär 180 m².

Den höjd som föreslås tillåtas på tillkommande byggnader är lägre än det befintliga bostadshuset. I tidigare gällande plan anges höjd på byggnad, (*byggnadshöjd = den höjd där fasadlivlinjen möter yttertakslinjen – det vill säga takfotsnivån + takkonstruktionens bredd*) vara 7,5 meter inom tomten innanför bostadsbyggnaden vid gata. I den nya planen föreslås en kombination av bestämmelser för att begränsa byggnadens volym på lämpligt sätt: våningsantal,nockhöjd och takfotshöjd. Två våningar tillåts för ny byggnad. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 5,5 meter. Ingen bestämmelse reglerar huruvida vind får inredas eller ej.

Även det befintliga flerbostadshuset bostadshuset regleras med utformningsbestämmelser och bestämmelser om högsta tillåtna byggnadshöjder motsvarande byggnadens befintliga höjder.

4.9.6 Kråkan 2

Klass C i plan- och byggs kulturmiljöklassificering 2023

Tvåvånings flerbostadshus i panelarkitektur från sekelskiftet 1900. Den öppna verandan mot Nygatan sträcker sig över båda bostadsvåningarna. Bostadshuset har genomgått en del förändringar, såsom moderna fönster och ytterdörr samt mörka cementpannor på taket, men har potential att vid en eventuell kommande renovering kunna återfå en mer ursprunglig karaktär. Gårdshus i anslutande stil. *Text ur Kulturmiljöer Hjo stad.*

Gårdshuset är från början bostadsinrett och i nuvarande skick mer ursprunglig än huvudbyggnaden.



Vy från Nygatan



Vy av gårdshuset sett från Sturegatan

Enligt stadsplanen från 1931 medger bestämmelsen S11 en tvåvåning byggnad med slutet byggnadssätt mot Nygatan. Här får två våningar uppföras till en höjd på 8 meter. Kravet på slutet byggnadssätt tas bort i den nya detaljplanen. För resterande delen av fastigheten regleras denna liksom för kvarteret Skatan i stadsplanen med bestämmelsen Ö - "kvartersmark för öppet byggnadssätt" Här "må huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter, icke innehålla mera än två våningar jämte en tredjedel inredd vind och icke förläggas närmre grannes tomtgräns än 6 meter såvida det inte sker i samband med byggande av dylikt hus å granntomt och de sålunda sammankopplade huset två och två givas enhetligt utseende. Om byggnads höjd icke överstiger 5 meter må det fria avståndet till grannes tomtgräns minskas, dock inte understiga 4,5 meter".

Den höjd som föreslås tillåtas på tillkommande byggnader motsvarar det befintliga bostadshuset. I tidigare gällande plan anges höjd på byggnad, (byggnadshöjd = den höjd där fasadlivslinjen möter yttertakslinjen – det vill säga takfotsnivån + takkonstruktionens bredd) vara 7,5 meter. I den nya planen föreslås en kombination av bestämmelser för att begränsa byggnadens volym på lämpligt sätt: våningsantal,nockhöjd och takfotshöjd. Två våningar tillåts. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 5,5 meter. Ingen bestämmelse reglerar huruvida vind får inredas eller ej.

I den gällande planen anges att "Vid öppet byggnadssätt må icke mer än en tredjedel av tomts yta bebyggas". Detta är relativt oförändrat i den nya detaljplanen där fastigheten får en något mindre exploateringsgrad på 30%.

Då tomten utgör 1666 m² kan den med 30 % exploateringsgrad bebyggas med cirka 500 m². Bebyggd yta är idag ungefär 120 + 160 = 280 m². Inga garagebyggnader finns. Ytterligare kompletteringar kan ske till en yta av 220 m². Det innebär att ytterligare två stycken byggnader av storlek motsvarande den befintliga huvudbyggnaden skulle kunna inrymmas ytterligare, med fördel placerad i förgårdslinjen liksom det befintliga.

Tomten är stor och tål också en delning i två lika delar. I så fall landar framtida byggrätt på 250 m² per fastighet. Minsta tomtstorlek är 800 m². En sådan storlek ger en byggrätt på 240 m².

Fastigheten avses i samband med detaljplanens genomförande utökas till att omfatta förgårdsmarken inom kvartersmarken mot Sturegatan och Nygatan kallad Kråkan 9. Då dessa adderas till Kråkan 2 kommer tomten bli större, ca 1940 m².

Det befintliga bostadshuset inklusive gårdshus skyddas med förvanskning och rivningsförbud. Kompletterande bebyggelse får en utformningsbestämmelse som innebär stor hänsyn till befintliga värden.

4.9.7 Kråkan 5

Klass B i plan- och byggs kulturmiljöklassificering 2023

Frikyrkobyggnad för Pingstkyrkan, byggd 1926 som Elimkapell, med karaktäristiskt höga fönster till kyrksalen. Den ursprungliga kyrkobyggnaden vid Sveavägen med spritputsade fasader och brant, skivtäckt plåttak, har senare byggts till med en vinkelställd byggnadskropp. På tomten finns även ett bostadshus från 1920-talet med fasader av liggande fasspontpanel och tegeltäckt tak. *Text ur Kulturmiljöer Hjo stad.*



Pingstkyrkans entré sedd från sydväst

samt långsidan mot Sveavägen

Nedan det tidigare bostadshuset inom kyrkotomten, gavel mot Fredsgatan



I stadsplan från 1931 regleras fastigheten med bestämmelsen Ö - "kvartersmark för öppet byggnadssätt" Här "må huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter, icke innehålla mera än två våningar jämte en tredjedel inredd vind och icke förläggas närmre grannes tomtgräns än 6 meter såvida det inte sker i samband med byggande av dylikt hus å granntomt och de sålunda sammankopplade huset två och två givas enhetligt utseende. Om byggnads höjd icke överstiger 5 meter må det fria avståndet till grannes tomtgräns minskas, dock inte understiga 4,5 meter".

Den höjd som föreslås tillåtas på tillkommande byggnader utformas i likhet med de övriga fastigheterna i kvarteret. I tidigare gällande plan anges höjd på byggnad, (byggnadshöjd = den höjd där fasadlivslinjen möter yttertakslinjen – det vill säga takfotsnivån + takkonstruktionens bredd) vara 7,5 meter. I den nya planen föreslås en kombination av bestämmelser för att begränsa

byggnadens volym på lämpligt sätt: våningsantal,nockhöjd och takfotshöjd. Två våningar tillåts. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 5,5 meter. Ingen bestämmelse reglerar huruvida vind får inredas eller ej.

I den gällande planen anges att *”Vid öppet byggnadssätt må icke mer än en tredjedel av tomts yta bebyggas”*. Detta är relativt oförändrat i den nya detaljplanen där fastigheten får en något mindre exploateringsgrad på 30%.

Då tomten utgör 1797 m² kan den med 30 % exploateringsgrad bebyggas med 539 m². Befintlig bebyggelse utgör cirka 390 + 140 + 55 m² = 585 m² vilket överskrider exploateringsgraden varför fastigheten bedöms vara fullbyggd i sin nuvarande form.

De befintliga byggnaderna, kyrkobyggnad samt tidigare bostadshus skyddas med förvanskning och rivningsförbud. Kompletterande bebyggelse får en utformningsbestämmelse som innebär stor hänsyn till befintliga värden. Gatuträd mot Fredsgatan skyddas från fällning.

Befintligt bostadshus skulle kunna styckas av från kyrkofastigheten om önskemål finns. Minsta tomtstorlek föreslås vara 645 m².

4.9.8 Kråkan 6

Klass B i plan- och byggs kulturmiljöklassificering 2023

Bostadshus med träfasader och brutet tak i 20-talsstil, som genomgick en ombyggnad vid inventeringstillfället. Verkstadslokal, byggd 1932 i tegelarkitektur (rött tegel) med förändrad ytterdörr. Trots relativt stora förändringar är Kråkan 6 intressant som exempel på en fastighet med såväl bostadshus som verksamhetslokal. *Text ur Kulturmiljöer Hjo stad.*



Vy från Nygatan, gatuträd utmed Fredsgatan till höger.



Vy från Nygatan. Verkstadsbyggnaden i tegel mitt i bilden. Gårdshuset Kråkan 2 till vänster

I stadsplan från 1931 medger bestämmelsen SII en tvåvåning byggnad med slutet byggnadssätt mot Nygatan. Här får två våningar uppföras till en höjd på 8 meter. Kravet på slutet byggnadssätt tas bort i den nya detaljplanen. För resterande delen av fastigheten regleras denna liksom för kvarteret Skatan med bestämmelsen Ö - "kvartersmark för öppet byggnadssätt" Här "må huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter, icke innehålla mera än två våningar jämte en tredjedel inredd vind och icke förläggas närmre grannes tomtgräns än 6 meter såvida det inte sker i samband med byggande av dylikt hus å granntomt och de sålunda sammankopplade huset två och två givas enhetligt utseende. Om byggnads höjd icke överstiger 5 meter må det fria avståndet till grannes tomtgräns minskas, dock inte understiga 4,5 meter".

Den nya planen föreslår att placering kan ske minst 4,5 meter från tomtgräns mot granne. Komplementbyggnad får placeras i tomtgräns.

I tidigare gällande plan anges höjd på byggnad, (byggnadshöjd = den höjd där fasadlivslinjen möter yttertakslinjen – det vill säga takfotsnivån + takkonstruktionens bredd) vara 7,5 meter. I den nya planen föreslås en kombination av bestämmelser för att begränsa byggnadens volym på lämpligt sätt: våningsantal, nockhöjd och takfotshöjd. Två våningar tillåts. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 5,5 meter. Ingen bestämmelse reglerar huruvida vind får inredas eller ej.

Då tomten utgör 1914 m² kan den med 30 % exploateringsgrad bebyggas med ca 574 m². Tillsammans utgör befintliga byggnader på tomten ungefär 90 + 150 = 240 m². Det finns därmed stora möjligheter att komplettera med ytterligare byggnad och goda förutsättningar för avstyckning i två tomter. Minsta tomtstorlek föreslås vara 800 m².

De befintliga byggnaderna skyddas med förvanskings och rivningsförbud. Kompletterande bebyggelse får en utformningsbestämmelse som innebär stor hänsyn till befintliga värden. Gatuträd mot Fredsgatan och Nygatan skyddas från fällning.

4.9.9 Kråkan 8

Klass B i plan- och byggs kulturmiljöklassificering 2023

Mindre bostadshus med traditionellt torputseende ligger snett i förhållande till den annars så regelbundna stadsplanen. Detta avslöjar att huset är äldre än vad övriga Nyestaden är, kanske från 1800-talets mitt (Byggnaden ligger i förlängningen av Smedjegatan och tar upp dess riktning). Timmerhuset blev förhöjt och något tillbyggt 1898. Exteriören präglas helt av 1898 års ombyggnad, bl.a. volym, fasadpanel, listverk och spröjsad glasveranda. Interiört finns bl.a.

listverk och fyllningsdörrar samt rester av en gammal bakugn. Huset omges av en äldre tomt del med frukt- och köksträdgård samt från 1900-talets början med brygghus och bodar. Tillsammans ger byggnader och trädgård ett mycket fint helhetsintryck av en liten gårdsmiljö i stadens utkant från ca 1900. På tomtens andra del ligger en villa i mexitegel (*kalksandsten*) från 1983. Det äldre bostadshuset är på grund av bakgrund och placering av stark lokalhistorisk betydelse. Hela den äldre gårdsmiljön med bostadshus och uthus är genom sin ålder och ursprungliga utformning från tiden kring sekelskiftet 1900 av mycket stort kulturhistoriskt värde. Text ur Kulturmiljöer Hjo stad.



Vy från korsningen Sveavägen/Sturegatan. Äldre byggnad i mitten, nyare till höger.

I stadsplan från 1931 regleras fastigheten med bestämmelsen Ö - "kvartersmark för öppet byggnadssätt" Här "må huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,5 meter, icke innehålla mera än två våningar jämte en tredjedel inredd vind och icke förläggas närmre grannes tomtgräns än 6 meter såvida det inte sker i samband med byggande av dylikt hus å granntomt och de sålunda sammankopplade huset två och två givas enhetligt utseende. Om byggnads höjd icke överstiger 5 meter må det fria avståndet till grannes tomtgräns minskas, dock inte understiga 4,5 meter".

I tidigare gällande plan anges höjd på byggnad, (byggnadshöjd = den höjd där fasadlivslinjen möter yttertakslinjen – det vill säga takfotsnivån + takkonstruktionens bredd) vara 7,5 meter. I den nya planen föreslås en kombination av bestämmelser för att begränsa byggnadens volym på lämpligt sätt: våningsantal,nockhöjd och takfotshöjd. Två våningar tillåts. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 5,5 meter. Ingen bestämmelse reglerar huruvida vind får inredas eller ej.

Den nya planen föreslår att placering kan ske minst 4,5 meter från tomtgräns mot granne. Komplementbyggnad får placeras i tomtgräns.

Fastighetsgränsen mot gata föreslås justeras till att sammanfalla med verkliga fysiska förhållanden. Mot Sveavägen avses en utvidgning ske för att fastigheten ska kunna inrymma det befintliga äldre huset. Denna utvidgning är cirka 12 m². Mot Sturegatan föreslås fastighetsgränsen flyttas norrut så att det område som idag är trottoar övergår i kommunal ägo. Den nya fastighetsgränsen föreslås i en rät linje från Kråkan I. Det innebär att den häck som skiljer gata från tomtmark går något utanför den blivande fastighetsgränsen i verkligheten.

Detta är en godtagbar differens, fastighetsägaren till Kråkan 8 äger här även den del av häcken som hamnar på kommunal mark. Gatlyktorna inom samma gränsområde är kommunens. Det område som avses regleras är ungefär 85 m². Fastigheten på 1922 m² blir efter fastighetsregleringen ungefär 1850 m². Med 30 % exploateringsgrad bebyggs med 555 m². Befintlig bebyggelse utgör cirka $220 + 80 + 45 = 345$ m², därmed bedöms det finnas möjlighet för byggnadskomplettering och förutsättningar för en eventuell avstyckning om det skulle finnas intresse. Vid avstyckning är den minsta tillåtna fastighetsarean 800 m².

4.9.10 Trasten 3

Klass A i plan- och byggs kulturmiljöklassificering 2023

Bostadshus uppfört 1922 i en våning med vind. Huset har en ovanlig 1920-talsutformning som har tagits väl till vara vid en varsam renovering på senare år. Det kännetecknas bland annat av ett brant sadeltak med enkupigt taktegel, spröjsade takkupor i original, fasad i gul locklistpanel, tredelade fönster i grönt/vitt samt en indragen entré med ursprunglig dörr och stentrappa. Ett gårdshus/uthuslänga är i gulbeige locklistpanel med röda fönster. Villatomten inramas av en häck samt två par svarta pargrindar i smide mellan rustikhuggna stenstolpar med sadelkrön. Trasten 3 är på grund av den väl bibehållna villan samt hela villamiljöns karaktär, av mycket stort kulturhistoriskt värde. *Text och bild ur Kulturmiljöer Hjo stad.*



Gällande stadsplan S59 anger BFII för Trasten 3, det vill säga friliggande bostadsbyggnad i två våningar.

Exploateringsgrad. S59 anger att endast en huvudbyggnad kan uppföras om 190 m² samt ett uthus/gårdshus om 40 m². Tillsammans innebär detta en byggrätt på 230 m². Befintlig huvudbyggnad har en byggnadsarea på ungefär 130 m² och de två uthusen tillsammans 60 + 30. Uthusen tar upp större yta än bestämmelsen i den äldre stadsplanen tillåter.

Tomtstorleken om 1602 m² är mycket stor för att vara en villatomt, något som har sin anledning i den för Hjo en gång inflytelserika stadsbyggnadsidén om ståndsmissig trädgårdsstadsprincip. Kommunen anser det inte oväsentligt att en öppenhet enligt den

ursprungliga trädgårdsstadsidén kan bibehållas. Ändå skulle man kunna möjliggöra för ytterligare ett mindre enbostadshus inom den befintliga fastigheten, exempelvis för ett självständigt generationsboende, uthyrningsmöjlighet eller liknande. Att dela trädgården i två fastigheter bedöms inte som lämpligt med hänsyn till huvudbyggnadens placering i tomtens mitt.

Med den nya detaljplanens bestämmelse om exploateringsgrad om 20% möjliggör det för en sammanlagd byggnadsarea på 320 m². Det innebär att 100 m² skulle kunna adderas utöver befintliga byggnader.

Den höjd som föreslås tillåtas på tillkommande byggnader motsvarar det befintliga bostadshuset. I tidigare gällande plan anges höjd på byggnad, (*byggnadshöjd = den höjd där fasadlivslinjen möter yttertakslinjen – det vill säga takfotsnivån + takkonstruktionens bredd*) vara 7,2 meter. I den nya planen föreslås en kombination av bestämmelser för att begränsa byggnadens volym på lämpligt sätt: våningsantal,nockhöjd och takfotshöjd. En våning tillåts i stället för två. Högsta tillåtna nockhöjd är 6 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 4 meter. Ingen bestämmelse reglerar huruvida vind får inredas eller ej.

Det befintliga bostadshuset skyddas med förvanskings- och rivningsförbud. Kompletterande bebyggelse får en utformningsbestämmelse som innebär stor hänsyn till befintliga värden. Även gatutråd på kvartersmark förses med skydd mot fällning.

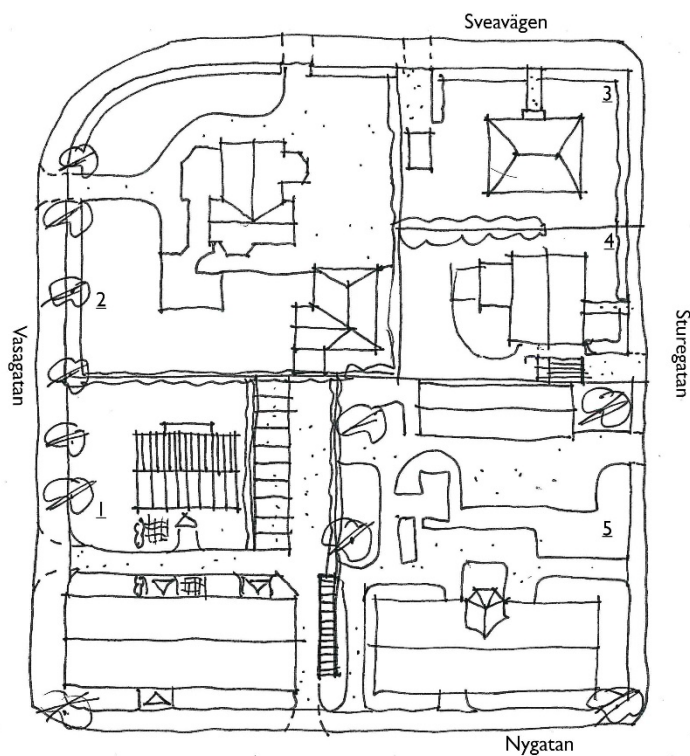
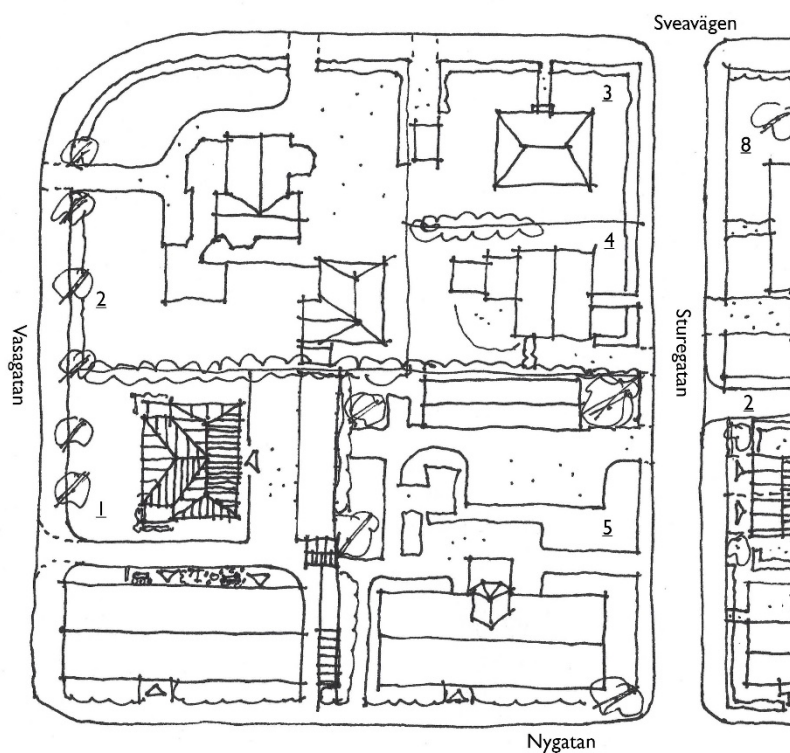
Östra sidan av Trasten 3, mot Ringvägen, samt mot korsningen Vasavägen – Sveavägen förses med utfartsförbud mot gatumarken.

I det västra hörnet har förordad fastighetsreglering i tidigare gällande plan inte helt genomförts. Kvartersmarken sammanfaller med trädgårdens verkliga storlek men ingår fortfarande i kommunens gatufastighet Norr 3:59. I samband med andra fastighetsregleringar i området bör även denna reglering utföras. Det samma gäller området närmast Vasagatan.



Ur kommunens geodatabas med intolkade gällande planer. Röd pilmarkering för beskriven reglering

4.9.11 Illustrationer



Två illustrationer av Skatan I med nytt flerbostadshus som medger ca 4–6 ytterligare bostäder. Carport eller garage kan placeras på olika sätt och utföras med sedumtak. Tillkommande garage illustrerat inom Skatan 4. Övriga fastigheter i kvarteret oförändrade.

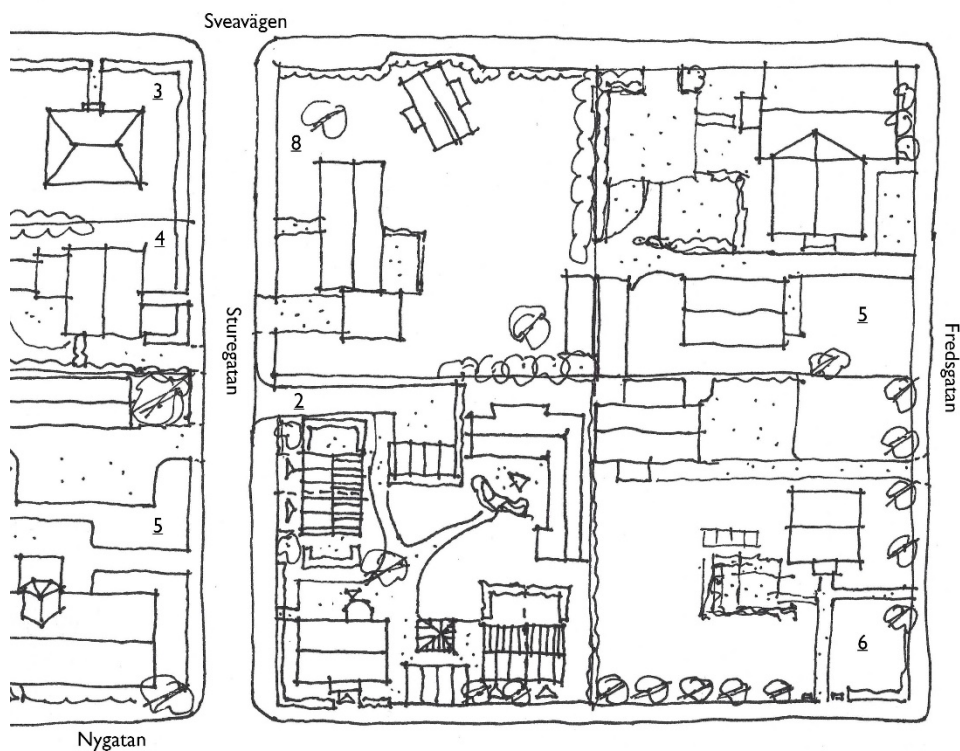
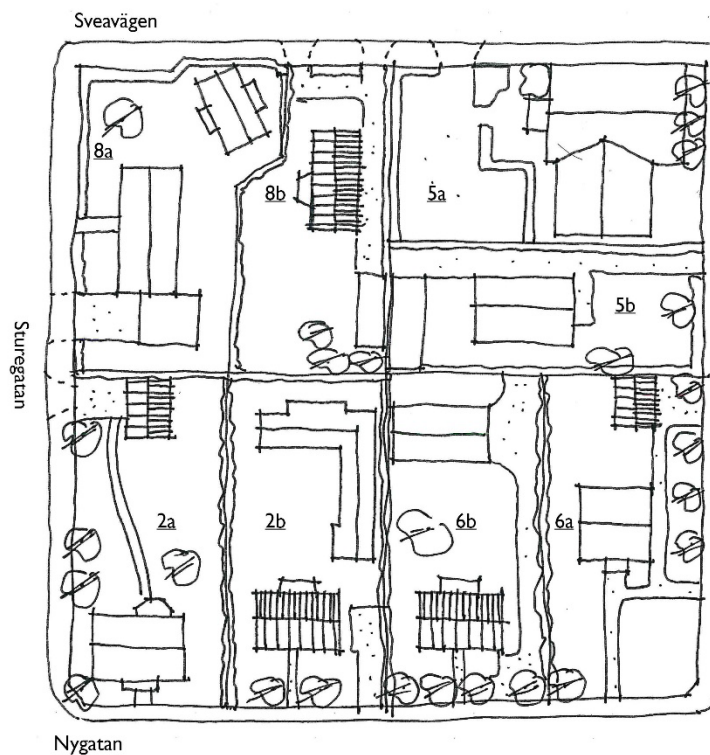


Illustration Kråkan 2 ovan kompletterad med 2x2 parhuslägenheter inom en och samma fastighet. Övriga fastigheter i kvarteret oförändrade i illustrationen.

Illustration nedan redovisar avstyckningar inom kvarteret Kråkan. Nya bostadshus i avstyckade tomter 2b, 6b och 8b. Illustrationen visar även exempel på placering av tillkommande garage/komplementbyggnader.



4.10 Sociala förutsättningar och konsekvenser

Nyestan är en relativt blandad stadsdel vad gäller åldersgrupper, men uppvisar en lägre andel barn och barnfamiljer än den södra delen av staden. Kvarteren kring Vasagatan, även inräknat kvarteret Brandmannen öster om planområdet är också stadens mest befolkningstäta, vilket förklaras av den höga andelen flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter, många i storlek för mindre hushåll. Det genomsnittliga värdet av inkomstnivåer är också lägre för boende i den norra delen av staden än i den södra.

Den sociala sammansättningen till följd av detaljplanens genomförande förväntas inte förändras. Nya bostäder möjliggörs i form av både lägenheter och/eller ytterligare egna småhus. Nyproduktion blir ofta kostsamma varför dessa i allmänhet riskerar utesluta ekonomiskt svagare grupper, förutsatt att inga subventioner eller bidrag kan medges.

4.11 Teknik

Alla fastigheter inom planområdet är anslutna till kommunens vatten och avloppssystem, som finns i samtliga gator utom Nygatan.

Dagvattenledningar går längs alla gator utom Fredsgatan och södra delen av Nygatan.

Fjärrvärmeledning finns i gatunätet.

El- och teleledningar matas från Vasagatan.

Då ledningsnätet ej är komplett i alla gator kan det vid eventuella avstyckningar vara lämpligt för fastighetsägarna att dela anslutningspunkt.

4.12 Trafik

Sveavägen, Ringvägen och Vasagatan tillhör huvudtrafiknätet i Hjo stad medan Sturegatan, Fredsgatan och Nygatan tillhör lokalnätet. Enligt trafikräkningar utförda under mars 2021 trafikeras Sveavägen av 1844 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) och Vasagatan (vid Nygatan) av ÅDT 3208 och Ringvägen ÅDT cirka 3500.

Trottoarer kantar samtliga kvarter. Gång- och cykelvägar finns anordnade längs Vasagatan, Ringvägen och Sveavägen vilket innebär en god tillgänglighet för cykel och gångtrafik.

Reguljära bussförbindelser utgår från stadens resecentrum cirka 300 meter öster om planområdet. Hållplatsläge finns på Vasagatan endast 50 meter från planområdet.

4.13 Bostadsförsörjningsprogram

Det nationella målet för bostadspolitikerna är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där människors efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Hjo kommun ska planera, ansvara och ge förutsättningar för att åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Hjo kommun har för närvarande inget aktuellt bostadsförsörjningsprogram, den förra gällde mellan 2017 och 2020. Arbete med en ny pågår och är inför antagande. Kommunens syfte med bostadsförsörjningsprogrammet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut riktningen för kommunens planering

av bostadsbyggande och utgör ett underlag i detaljplanering, översiktsplanering och andra beslut om åtgärder som rör bostadsfrågor i den kommunala verksamheten.

Befolkningsprognosen visar att Hjo kommun kommer fortsätta att växa men att det råder en osäkerhet med hänsyn tagen till de satsningar som sker i Skaraborg och vilka effekter det kommer få på bostadsefterfrågan i Hjo kommun. Om Hjo kommun ska bidra till Skaraborgs bostadsförsörjning behöver det byggas cirka 360 bostäder i kommunen fram till 2030. Utifrån den förväntningen bör kommunen sträva efter ett bostadsbyggande som möjliggör att Hjo kommun växer med 50 personer per år men med en beredskap om 100 personer per år.

Hjo kommuns bedömning är att det råder ett underskott på bostäder i Hjo tätort men balans i kommunens övriga delar. Underskottet drabbar särskilt gruppen unga människor som ska flytta till sin första egna lägenhet. Under 2021 fanns det 124 hushåll med hemmaboende vuxna barn över 25 år i Hjo kommun. Låg vakansgrad och rörlighet i lägenhetsbeståndet i kombination med bristen på små lägenheter med låg hyreskostnad gör det svårt för denna grupp att hitta boende.

Kommunen ser också ett behov av tillgängliga och trygga bostäder bland gruppen äldre. I dagsläget saknas ett bra mellanting mellan ordinärt och särskilt boende. Ett trygghetsboende i centralt läge skulle erbjuda ett alternativ för äldre som önskar ett tryggare, mer tillgängligt boende med möjlighet till social samvaro men som ej har behov av särskilt boende.

Gällande tillgång till mark för exploatering är kommunens bedömning att beredskapen för ökad inflyttning till småhus är god medan situationen för flerbostadshus är betydligt osäkrare. Av den mark kommunen äger finns ett tiotal detaljplaner antagna eller pågående som utgörs uteslutande av villabebyggelse eller rad- par- eller kedjehus.

Sammanfattningsvis bör kommunens fokus ligga på att bidra till att det byggs tillgängliga och anpassade bostäder för äldre och funktionsnedsatta i det ordinarie bostadsbeståndet. Detta skulle gynna rörligheten på bostadsmarknaden och frigöra befintliga villor. Ett mer diversifierat bostadsbestånd med en god variation av upplåtelseformer är en önskvärd riktning. Kommunen bör även fortsatt ha god planberedskap som ger bra förutsättningar för att skapa goda bostäder.

4.14 Cykelstrategi

Hjo kommuns cykelstrategi upprättades 2021 och gäller mellan 2021 och 2025.

Målet med strategin är att Hjo ska bli en bättre cykelkommun och att främja vardagscyklingen så att fler människor väljer cykeln framför bilen, framför allt vid korta vardagsresor inom tätorten oavsett om det handlar om cykling till arbetet, skolan, mataffären, butiken, restaurangen eller fritidsaktiviteten.

Tätorten Hjo är kompakt med korta avstånd och nära till det mesta. Det finns också gott om gång- och cykelvägar. Den omgivande landsbygden lämpar sig på många ställen väl för cykling. Samtidigt vet vi att hälften av alla bilresor är kortare än 5 kilometer. Hjo är, liksom de flesta kommuner, en kommun med stor, outnyttjad cykelpotential. Aldrig tidigare har det varit så angeläget att minska utsläppen av växthusgaser för att hindra ytterligare klimatförändringar. Ett enkelt sätt att göra detta är att ta tillvara och utveckla cykelpotentialen i en kommun. Ökad cykling är en framtidsfråga. Inte bara för klimatet, utan också för att både unga och gamla ska få en bättre hälsa och en högre livskvalitet i en attraktiv miljö.

Cykelstrategin tar upp många olika delar som ska göra att cykeln blir ett självklart val som transportsätt i vår kommun. Fem strategiområden har valts ut som nyckelfaktorer för att göra omställningen till ett cykeltätt Hjo.

- För att lyckas få fler att välja cykeln som transportsätt behöver man förbättra cykelns "relativa attraktivitet".
- Cykelinfrastrukturen. Denna behöver bli mer strategisk utifrån utpekade målpunkter.
- Cykling inom kommunens organisation. Kommunen som största arbetsgivare ska agera förebild för användning av cykel inom tjänsten.
- Cykelkultur. Attityd och kommunikationsinsatser för att informera om cyklingens möjligheter.
- Ökad cykling inom turism och fritid.

Kommunens cykelstrategi medför inga konsekvenser för detaljplanen.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunal

5.1.1 Detaljplan

- S1 Stadsplan för Hjo stad, lagakraftvunnen 1931-12-04
- S3 Stadsplan, ändring av gällande byggnadsbestämmelser för kvarteret Skatan, lagakraftvunnen 1934-08-10
- S59 Stadsplan, Område vid Ringvägen, lagakraftvunnen 1979-07-23

5.1.2 Grundkarta

Grundkartan upprättad 2025-02-04.

5.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan 2010 Hjo kommun. Antagandehandling oktober 2010

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan över kvarteren Skatan och Kråkan m.m. 2024-08-05.

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

Undersökning enligt 6 kap 6 § utgjorde beslutsunderlag när byggnadsnämnden beslöt att låta förvaltningen utföra samråd. Ett politiskt beslut avseende om planen innebär betydande miljöpåverkan fattas i samband med beslut om granskning.

5.1.6 Skyfallskartering

Bilaga Skyfallsmodellering Hjo kommun, Ramböll 2023

6 Genomförandefrågor

Information som handlar om hur detaljplanen ska genomföras ska sorteras till detta tema. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

6.1 Mark- och utrymmesförvärv

Hit hör sådant som rör förvärv av mark och andra utrymmen som behöver göras för att detaljplanen ska gå att genomföra. Utöver de angivna undergrupperna som rör inlösen kan det exempelvis handla om markköp och markbyten.

6.1.1 Rätt till inlösen, huvudman

Enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark under vissa specifika omständigheter, till exempel för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Till denna undergrupp hör information som rör sådan rätt till inlösen.

De planförändringar som redovisas i kapitlet 2.3 Allmän plats och som ger kommunen rätt att lösa in mark från privata fastighetsägare, är specifikt det tre meter breda området utmed Sturegatan inom fastigheten Kråkan 8 som i verkligheten utgörs av trottoar och som ändras från kvartersmark för bostads- och centrumändamål till allmän platsmark för gata.

Kommunen har också skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap. Detta kan ske utan stöd av överenskommelse.

6.2 Fastighetsrättsliga frågor

Till gruppen sorteras sådant som berör fastighetsrättsliga frågor, i första hand fastighetsindelning och rättigheter så som servitut och ledningsrätter.

6.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Den nya detaljplanen föreslår möjlighet till avstyckning där så funnits lämpligt om intresse finns. Tomternas minsta storlek regleras med särskild bestämmelse på plankartan och illustreras i planbeskrivningen. Avstyckning av en del stora tomter i planområdet kan således se på initiativ av aktuell fastighetsägare genom fastighetsreglering. Gällande tomtindelningsbeslut för kvarteret Kråkan upphävs i samband med antagande av denna detaljplan vilket möjliggör förändrad fastighetsindelning.

Utöver detta är det detaljplanens avsikt att fastighetsreglera:

- Det mindre delområdet sammanfallande med tomtplats för den äldre byggnaden inom Kråkan 8 mot Sveavägen som bör anpassas till verkliga förhållanden och bli planlagd för bostadsändamål i stället för som i gällande stadsplan ingå i gatumarken samt genom fastighetsreglering överföras till Kråkan 8 från Norr 3:59.
- Markområde med fastighetsbeteckningen Kråkan 9 som utgörs av den förgårdsmark som kantar Kråkan 2 utmed Sturegatan och Nygatan. Kråkan 9 saknar lagfaren ägare

men bör regleras till att tillhöra Kråkan 2.

- Mindre delområde i förlängningen med ovanstående, utmed Sturegatan, med fastighetsbeteckningen Norr 3:15-1 med J Wennergrens Byggnadsaktiebolag som lagfaren ägare och som bör regleras till att tillhöra Kråkan 2.
- Kilformat mindre delområde mot det västra hörnet av Trasten 3 för att anpassa fastighetsgräns tillverkliga förhållanden.

Huruvida kostnaderna för de små fastighetsregleringarna gör de är värda att genomföra kan ifrågasättas. Förslagsvis bör fastighetsregleringarna samlas i ett gemensamt lantmäteriuppdrag och kostnaderna för detta fördelas mellan ingående parter som har intresse av regleringen.

6.2.2 Rättigheter

Avser rättigheter som kan komma att behöva bildas antingen genom en lantmäteriförrättning eller genom avtal. Exempelvis ledningsrätter, rätt att disponera mark för gemensamhetsanläggning, infartsservitut med mera.

För de blivande tomter som efter avstyckning inte har ledningsnät i gata kan det vara möjligt att dela anslutningspunkt med ursprungsfastigheten. Detta kan då behöva säkras genom servitut.

I samband med övriga fastighetsregleringar avses servitutsavtal upprättas vad gäller kommunal skötsel av gatuträd på privat mark. Detta avses även föreslås för den privatägda mark som utgörs av Norr 3:18 utanför planområdet. Kommunen avser ansöka om bildande av officiälservitut genom lantmäteriförrättning initialt i genomförandeskedet och också stå för kostnaderna av denna. Även om servitutet ej ännu hunnit bildats vid en kommande bygglovsprövning bedömer kommunen att normala bygglovsärenden kan prövas mot detaljplanens övriga bestämmelser. Planstridigheten bedöms i sådant fall vara av underordnad betydelse. Servitutet innebär ingen olägenhet för de belastade fastigheterna i fråga om att själva använda markområdet som ingående i bostadens friyta, förutsatt att kommunens tillgång vid skötselinsatser är säkerställd. Konsekvenserna för den enskilde utgörs snarare av skyddsbestämmelsen och att träden inte får fällas.

6.3 Tekniska frågor

Till gruppen hör de delar av genomförandet av detaljplanen som avser anläggningar och infrastruktur av teknisk karaktär inklusive projektering av exempelvis allmän plats.

6.3.1 Tekniska åtgärder

Bullerskyddad uteplats behöver uppföras vid nybyggnad inom Skatan 1. Detta kan ske i skydd av byggnad eller skärm.

Inga andra tekniska åtgärder krävs för att säkerställa markens lämplighet.

6.4 Ekonomiska frågor

Gruppen avser frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Hit hör även beskrivning av ekonomiskt ansvar för olika delar av genomförandet.

6.4.1 Planekonomisk bedömning

Detaljplanen medför kostnader för kommunen för att upprätta detaljplanen samt ersättningskostnaden för inlösen av det 85 m² stora markområdet utmed Sturegatan som idag ingår i Kråkan 8 samt tillhörande förrättningskostnad. Intäkter för kommunen uppstår över tid, framför allt i form av planavgift i samband med bygglovsärenden, men också i form av anslutningsavgifter om detta skulle aktualiseras. Intäkt för de små markområden som avses regleras från kommunen till privata fastighetsägare bedöms bli obetydliga.

Flera gatuträd sköts redan tidigare av kommunen. Gatuträd som skyddas i detaljplanen berör Trasten 3, Skatan 1, Skatan 2, Kråkan 2, Kråkan 5 och Kråkan 6. Kommunen avser ta ansvar för drift och skötsel av gatuträden trots att de står på privat mark. Detta samt tillträde till de privata områdena behöver säkerställas via servitutsavtal. I detta fall behöver de ökade kostnaderna finansieras med utökat utrymme i den kommunala budgeten.

6.4.2 Planavgift

Kommunen avser att ta ut planavgift i samband med bygglov.

6.4.3 Ersättningsanspråk

Kommunen anser inte att detaljplanen kan innebära att fastighetsägare inom detaljplanen kan ha rätt till ersättning enligt 14 kap. PBL. Detta då föreslagna rivningsförbud och bevarandebestämmelser inte är till skada för fastighetsägarna.

6.4.4 Inlösen

Tidigare beskrivet mindre delområde utmed Sturegatan bör till följd av detaljplanens genomförande lösas in. Som förslag kan markområde på Sturegatan bytas mot det mindre markområdet mot Sveagatan utan ersättning om parterna kommer överens om det.

6.4.5 Gemensamhetsanläggningar

I samrådsskedet innehåller detaljplanen inga gemensamhetsanläggningar.

6.4.6 Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och skötsel på allmän plats.

6.4.7 Drift vatten och avlopp

Kommunens ansvarar för drift av vatten och avlopp inom planområdet.

6.4.8 Gatukostnader

Gatunät och ledningsinfrastruktur är redan etablerat och ingen nyexploatering av allmän plats är aktuell. Kommunen avser därför inte ta ut gatukostnadsersättning.

6.5 Organisatoriska frågor

Stycket belyser hur genomförandet av detaljplanen är organiserat. Det kan exempelvis handla om frågor kring ansvar för genomförandet, avtal och tidsramar.

6.5.1 Tidplan

Samråd	Kvartal 3 2024
Granskning	Kvartal 1 och 3 2025

Antagande	Kvartal 3 2025
Laga kraft	Kvartal 4 2025

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vunnit Laga kraft. Genomförandeskedet i form av eventuella avstyckningar och nybyggnadsprojekt är dock flexibelt och knutet till respektive fastighetsägares intresse.

Den delen av genomförandet som berör fastighetsregleringar mellan allmän platsmark (kommun) och kvartersmark (privata fastighetsägare) är angelägna men kan av kostnadsskäl behöva samordnas med andra fastighetsregleringsfrågor som detaljplanen möjliggör och därmed invänta sådana initiativ.

Den mest angelägna frågan i det initiala genomförandeskedet är hur planen för skötsel av de i detaljplanen skyddade gatuträden ska se ut. Detta avses regleras i servitutsavtal så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

7 Medverkande

Detaljplanen är upprättad av plan- och byggenheten inom samhällsbyggnad, Hjo kommun. Medverkande i detaljplanens förstudieskede har varit Jarl Stiernstedt, plankonsult, Pål Dunér, stadsarkitekt samt Lena Ljungberg, stadsantikvarie.

Matilda Åslin, planarkitekt, Plan- och byggenheten

Katarina Kjellberg, Plan- och byggchef