



# DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ ÄRLAN 7

Hjo stad, Hjo kommun

**ANTAGANDEHANDLING  
D220**

**Dnr 2017-110**

**Bn beslut om antagande 2021-09-07**

**Laga kraft 2021-10-07**





## Innehåll

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Inledning.....                                                 | 5  |
| Bakgrund.....                                                  | 5  |
| Planens syfte och huvuddrag.....                               | 5  |
| Läge och areal .....                                           | 5  |
| Planförfarande och planprocess.....                            | 5  |
| Planbesked och planstart.....                                  | 5  |
| Preliminär tidplan .....                                       | 6  |
| Planhandlingar .....                                           | 6  |
| Tidigare ställningstaganden.....                               | 6  |
| Nationella.....                                                | 6  |
| Riksintresse.....                                              | 6  |
| Kommunala.....                                                 | 7  |
| Planförslag – Förutsättningar, innebörd och konsekvenser ..... | 9  |
| Hushållning med mark- och vattenområden m.m. ....              | 9  |
| Bebyggelse och markanvändning .....                            | 9  |
| Utformning.....                                                | 11 |
| Markområden.....                                               | 11 |
| Mark och topografi .....                                       | 11 |
| Geotekniska förhållanden.....                                  | 11 |
| Kulturmiljö .....                                              | 11 |
| Sociala aspekter .....                                         | 14 |
| Barnperspektivet .....                                         | 14 |
| Jämställdhet och mångfald .....                                | 14 |
| Tillgänglighet och trygghet .....                              | 14 |
| Service.....                                                   | 14 |
| Trafik och transporter .....                                   | 14 |
| Gång- och cykeltrafik .....                                    | 14 |
| Kollektivtrafik.....                                           | 14 |
| Biltrafik och parkering.....                                   | 14 |
| Teknisk försörjning .....                                      | 15 |
| Vatten och avlopp .....                                        | 15 |
| Dagvatten .....                                                | 15 |
| Uppvärmning .....                                              | 15 |
| El, tele, fiber, bredband.....                                 | 15 |

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Avfallshantering.....                           | 15 |
| Hälsa och säkerhet.....                         | 15 |
| Förorenade områden – mark.....                  | 15 |
| Buller .....                                    | 15 |
| Radon .....                                     | 16 |
| Risker .....                                    | 16 |
| Skred och erosion.....                          | 16 |
| Stigande vatten.....                            | 17 |
| Miljökvalitetsnormer .....                      | 17 |
| Genomförandebeskrivning.....                    | 18 |
| Organisatoriska frågor .....                    | 18 |
| Genomförandetid.....                            | 18 |
| Ansvarsfördelning inklusive huvudmannaskap..... | 18 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                 | 18 |
| Markägoförhållanden .....                       | 18 |
| Inlösen.....                                    | 18 |
| Avtal/servitut.....                             | 18 |
| Tomtindelning.....                              | 18 |
| Ekonomiska frågor .....                         | 18 |
| Planekonomi .....                               | 18 |
| Driftkostnader .....                            | 19 |
| Andra kostnader.....                            | 19 |
| Medverkande.....                                | 19 |

## Inledning

### Bakgrund

#### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnad av två bostadshus på fastigheten och införa skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

#### Läge och areal

Planområdet omfattar ca 0,2 ha mark och är beläget i Hjo stad norr om Stora Torget. Planområdet begränsas i norr av fastigheterna Ärlan 8 och 9, i öster av Ärlan 2, i söder av Sturegatan och i väster av Nygatan. Planområdet omfattar ca 0,2 ha.



Översiktskarta med planområdets lokalisering i Hjo stad

#### Planförfarande och planprocess

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse från 1 januari 2015.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och bedöms inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten. Planarbetet bedrivs därför med standardförfarande.

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. När det påbörjas är ofta beslut som rör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i enlighet med kommunens översiktsplan. Det finns möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samråd och granskning. Störst utrymme att justera ett förslag finns mellan samråd och granskning. Efter granskning kan i allmänhet endast mindre justeringar göras.

#### Planbesked och planstart

Beslut om positivt planbesked fattades av byggnadsnämnden 2017-06-27 Bn § 41. Ett officiellt beslut om planstart finns inte för detaljplaneprojektet utan räknas från datum för planbeskedet.

## Preliminär tidplan

För detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

Samråd andra kvartalet 2021

Granskning andra kvartalet 2021

Antagande tredje kvartalet 2021

Laga kraft tredje-fjärde kvartalet 2021

## Planhandlingar

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 viktiga vid uttolkningen av planens genomförande.

### Granskningshandlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser och illustration 1:500
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning (denna handling)

### Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse

## Tidigare ställningstaganden

### Nationella

### Riksintresse

#### RIKSINTRESSE RÖRLIGT FRILUFTSLIV: VÄTTERN

#### Rörligt friluftsliv

I miljöbalkens fjärde kapitel har riksdagen pekat ut ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena, som i de flesta fall är stora, har pekats ut med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem.

För samtliga utpekade områden gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. För samtliga typer av områden, med undantag av nationalstadsparkar och Natura 2000-områden, gäller dock inte förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,
- utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret, eller
- om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen.

Det aktuella planförslaget omfattas av riksintresseområde för rörligt friluftsliv kring Vättern med öar och strandområden. Planförslaget gäller utveckling inom befintlig tätort, och påverkar inte riksintresset.

## Kommunala

### ÖVERSIKTSPLAN 2010 HJO KOMMUN

I översiktsplanen finns ett flertal riktlinjer för bebyggelse och bostäder. Nedan redovisas ett axplock av dessa riktlinjer som är av översiktlig och principiell betydelse för den framtida bostadsplaneringen.

- Hjo stadskärna ska behålla sin nuvarande utformning och karaktär. Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet ska värnas och prioriteras vid all planering.
- God planberedskap ska finnas, både för en- och flerfamiljshus och för invånarnas skiftande behov.
- Hjo ska förtätas. Jungfrulig mark ska tas i anspråk först i andra hand.
- Bostadsområden och offentlig miljö ska utformas med hänsyn till trygghet, säkerhet och tillgänglighet.
- Bostadsnära natur- och grönområden för lek och rekreation ska värnas och helst utvecklas.
- Bostäderna i Hjo ska vara sunda, säkra och utformade för att passa alla.
- I all samhällsplanering ska eftersträvas långsiktig hållbarhet med effektivt utnyttjande av energi, teknisk försörjning och infrastruktur.
- Vid eventuella konflikter mellan bostäder och förenings-/fritidsverksamheter, ska bostäder ha företräde.
- Allmänhetens tillgång till vattnet ska värnas och prioriteras vid all planering i vattennära Lägen.

Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplanens intentioner.

### DETALJPLAN

Gällande detaljplan för planområdet vann laga kraft 1931-12-04. Genomförandetiden har utgått.

### BEHOVSBEDÖMNING

Då detaljplanen är påbörjad före 2017-12-31 tillämpas inte kap 6 Miljöbalken (inklusive miljöbalksförordning och ändringar i sektorslagstiftningar) som trädde i kraft 2018-01-01 utan äldre lagstiftning.

Kommunen ska enligt miljöbalken genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

#### Påverkan

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse.

Området består huvudsakligen av kortklippt gräs, gräsmatta. Gällande kvalitetsnormer bedöms inte överskridas för planområdet.

Rekommenderade riktvärden för buller beräknas inte att överskridas från Sturegatan.

Området är inte utpekad i kommunens översiktliga skredinventering som särskilt känsligt.

Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att ske inom området.

Områdets markanvändning kommer att vara för bostadsändamål.

#### Bedömning

Med stöd av ovan görs bedömningen att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Bedömningen har skett mot bakgrund av bestämmelserna i 4 kap 34 § Plan och Bygglagen.

#### TILLSAMMANS SKAPAR VI FRAMTIDENS HJO

Hjo kommuns vision "Tillsammans skapar vi framtidens Hjo", antogs av kommunfullmäktige i början av 2013. I arbetet med att ta fram visionen, där många Hjo bor valde att vara med, lyftes sex utvecklingsområden fram som särskilt viktiga att satsa på i framtiden:

##### **Tillsammans - goda möten förverkligar visionen**

*I Hjo arbetar vi tillsammans för att utveckla Hjo och göra vår vision verklig. Vi satsar medvetet på goda möten mellan människor, gott samarbete i näringslivet och god samverkan mellan Hjo och andra kommuner. Vi är kända som det enkla, lättillgängliga och välkomnande Hjo där vi låter hjärtat vara med.*

##### **Levande hjo - händelser året runt**

*Framtidens Hjo är en levande stad. För alla åldrar och året runt. Här finns de funktioner som gör en plats till en egen stad. Ett levande centrum. Ett brett utbud av idrotts- och kulturaktiviteter som gör livet gott att leva. I Hjo kan människor mötas, växa, vara kreativa och inspireras av andras kreativitet.*

##### **Vättern - liv vid vättern**

*I framtiden Hjo tar vi vara på vårt fantastiska läge vid Vättern. Vi använder det för att berika livet för alla Hjobor och för att locka fler besökare.*

##### **Boende - lätt och gott att leva**

*Hjo har en enorm potential att bli en levande och vacker boendeort med vårt sjönära läge. Det ska vi ta vara på och göra ännu mer av. I framtidens Hjo är det gott att leva och enkelt att få livspusslet att gå ihop. Ett brett utbud av bostäder, goda kommunikationer och en stark gemenskap lockar allt fler till Hjo. Många uppskattar att Hjo särskilt prioriterar verksamheter som riktar sig till barn och unga.*

##### **Hållbarhet och natur - resurssnålt med hög livskvalitet**

*I framtidens Hjo har många människor en hög livskvalitet utan att tära på våra gemensamma naturresurser. Genom vår småskalighet har Hjo unika förutsättningar att bli en tät, miljövänlig och promenad- och cykelvänlig stad. Det ska vi ta vara på och göra till vår styrka.*

#### BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Det nationella målet för bostadspolitiken 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.

På uppdrag av kommunfullmäktige ska kommunstyrelsen leda och samordna den översiktliga planeringen av mark och vatten, detaljplanering samt mark och bostadspolitik.

Kommunstyrelsen ska upprätthålla en god mark- och planberedskap och se till att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas genom att ha god markberedskap för såväl bostäder som näringslivetableringar.

Tillgång till bra bostäder är viktigt för kommunen när befolkningen växer. Att ha en bostad är

en social rättighet och en förutsättning för etablering i samhället. Bostadsförsörjningen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder.

Bostadsförsörjning handlar dels om att planera för att nya bostäder ska kunna byggas, dels om att se över hur det befintliga beståndet ska utvecklas samt att verka för att fler ska få egna boendekontrakt. Kommunen ska säkerställa att bostadsförsörjningen främjar ett samhälle där alla har möjlighet att vara delaktiga.

#### CYKELSTRATEGI

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<sup>2</sup>. 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.

## Planförslag – Förutsättningar, innebörd och konsekvenser

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har *förvaltningen* gjort en avvägning enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (1998:808). Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § Förordningen om hushållning med mark- och vattenområden (1998:896). Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan 2010 Hjo kommun.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen bedöms påverkas negativt. Planområdet består till stora delar av redan ianspråktagen mark, som redan nyttjats för bostadsändamål. Genom planförslaget kan ny bebyggelse tillföras i ett läge intill befintlig infrastruktur.

Området ligger utanför den fasta fornlämningen Hjo 17:I som utgörs av ett medeltida kulturlager i stadskärnan. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Planförslaget bedöms i sin helhet inte medföra negativ påverkan på hushållningen med naturresurser.

### Bebyggelse och markanvändning

Området är en villaträdgård – med inslag av häckar och enskilda träd. Längs Sturegatan finns en allé av lindar som är av stor betydelse för gatan och dess omgivning. Allén omfattas av biotopskydd. Det är viktigt att kommunen inte schaktar eller kör med tunga maskiner inom ett skyddsavstånd på 15 gånger trädens stamdiameter då det kan skada trädens rotsystem. Om det behöver vidtas åtgärder som skadar alléträden behöver kommunen söka dispens från biotopskyddsbestämmelserna.

Planområdet är beläget i den s.k. Nyestan norr om stadens medeltida centrum. Det är planlagt som en rutnätsstad under senare delen av 1800-talet, konfirmerat i den gällande detaljplanen från 1931 men är utbyggt under närmare ett hundra år i skiftande stilar och grupperingar. Många tidigt bebyggda fastigheter har en större friliggande huvudbyggnad med ett mindre uthus längs Sturegatan. Senare bebyggelse som i kvarteret Ärlan finns flerfamiljshus i funktionalistisk

stil från 1940-talet. Väster om kvarteret finns småhusbebyggelse från senare datum.



*Platsen för kompletterande byggnad*



*Befintligt bostadshus på fastigheten*



Planförslaget innebär att det inom planområdet blir möjligt att uppföra ytterligare två mindre byggnader.

## Utformning

Byggnaderna ges en utformning som är anpassad till Hjo-skala i sina proportioner, material och kulörer. Byggnaderna, med byggnadsarea om ca 10 x 17 meter, bör uppföras i ett plan och två plan för att harmoniera med sin närmaste omgivning i sina proportioner. Detta regleras genom höjdbestämmelserna 3,5 respektive 6,5 meter högsta byggnadshöjd. Fasadmaterial ska utgöras av trä.

## Markområden

### Mark och topografi

Planområdet är i det närmaste plant. Marklutningen är maximalt 1:100 över tomten i öst-västlig lutning.

Planförslaget innebär inga förändringar i topografin

### 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.

## Kulturmiljö

### *Nya stadens villastadskaraktär*

Tuktade lövträd, framför allt lindar präglar flera tomter och särskilt allépartierna längs Floragatan. Även längs Hertig Magnus gata m.fl. gator finns alléinslag. Den ursprungliga fyrdelade tomtindelningen i kvarteren finns i stor utsträckning kvar. I några kvarter delades en av de fyra tomterna tidigt upp i två och bebyggdes med villor t.ex. i Staren. Villor och äldre flerbostadshus har ett regelbundet bebyggelsemönster med ett friliggande bostadshus indraget från gatan, uthus/gårdshus i inre tomtgräns och en klippt lövhäck, eller ett smidesstaket eller nätstaket mot gatan, ofta med rustikhuggna stenstolpar från 1900-talets tidiga del, ibland med smides- eller trägrind vid ingången. Ett fåtal tomter såsom Staren 7 har två äldre bostadshus på tomten och två äldre uthus/gårdshus förekommer i enstaka fall.

Endast ett fåtal byggnader i Nya staden har tillkommit före 1900. Den äldsta byggnaden är sannolikt det lilla bostadshuset på Kråkan 8 vid Sveavägen, Huset fick nuvarande exteriör 1898 men har en äldre timmerstomme. I stadsbilden avslöjar husets småskaliga volym och oregelbundna placering på tomten att det är äldre än den regelbundna stadsplanen i övrigt.

Större delen av villastadens äldre bebyggelse har tillkommit mellan ca 1900 och ca 1910. Flera av stadens förmögna och välsituerade medborgare var byggherrar. Nya staden ger uttryck för tidsepokens variationer i villastilar. Ofta byggdes villor och flerbostadshus i panelarkitektur enligt tidens rådande stilideal.

Flera villabetonade flerbostadshus i både enklare och rikligare panelarkitektur uppfördes i området. De karaktäriseras framför allt av stora tvåvåningshus med spåntad panel på växlande ledd, samt dekorativa listverk och ibland stora verandor, allt under oftast brutna eller avvalmade takfall, i enstaka fall med hörntorn med smidesbalustrad. Främst kan nämnas Korpen 2 från 1901 och den samtida Ärlan 2 samt Ärlan 7 från 1909 (Sturegatan 8, 10 och 12).

Till villastadskaraktären hör i hög grad tomternas uthus/gårdshus. Ofta är de från samma tid som bostadshuset och präglas mer eller mindre av samma panelarkitektur som detta. Här

dominerar spåntad panel, krysstagade bräddörrar, fönster med spröjsar och/eller korspost, dekorativa snickerier samt taktäckning med skivplåt, papp eller tegel. Putsfasader förekommer endast enstaka. Skorstenar är murade i tegel eller i kalksandsten, som ett minne av sydvästra Vätterbygdens kalksandstensproduktion i början av 1900-talet.

Flerbostadshus i 2 ½ våning från 1909 i tidstypisk panelarkitektur och skivtäckt, grönmålat plåttak med takkupor. Brunbeige fasadkulör med kontrasterande listverk samt fönster- och dörrumfattningar. Yngre fönster och ytterdörrar, förutom takkupornas fönster med småspröjsad överluft som är karaktäristiska för jugendstilen. Relativt högre uthus i anslutande stil med vidbyggt modernare garage.

Den befintliga huvudbyggnaden på Ärlan 7 är uppförd 1909 av byggmästare A.P. Johansson. Flerbostadshus i panelarkitektur. Fönster är utbytta. En tvåvånings glasad veranda är riven. Ett uthus klassat som kulturhistoriskt värdefull byggnad vars exteriör helt eller i huvudsak är i väsentligen ursprungligt skick.

Byggnaden är upptagen i såväl 1982 års inventering som Västarvets inventering från 2018.

Det är mycket viktigt att områdets välbevarade ursprungliga karaktär av villastad från sent 1800-tidigt 1900-tal bevaras.

Särskild hänsyn bör visas de bebyggelsemiljöer, byggnadsobjekt och anläggningar som har något av en "nyckelroll" i upplevelsen av kulturmiljöns värden såsom t.ex. hela Floragatan samt delar av Sturegatan, Hertig Magnus gata och Nygatan, de orörda villakvarteren Staren och Trasten, samt enstaka objekt såsom Måsen 2, Måsen 3, Rödingen 4, Staren 7, Svanen 10, Tärnan 1, Viktoria 1 och Viktoria 4. Samma gäller särskilt flerbostadsmiljöerna i kvarteren Korpen, Ärlan, Norrskenet, Regnbågen och Viktoria 2, inklusive berörda gatupartier av framför allt Fredsgatan och Hertig Magnus gata.

Områdets bebyggelse bör underhållas med material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Äldre häckar, hägnader och trädgårdar är också mycket viktiga att beakta. Äldre gårdshus/uthus i villastaden spelar i regel lika stor roll som bostadshusen i Nya stadens kulturmiljö och är på så vis också mycket viktiga att beakta. Eventuell ny bebyggelse bör främst utgöras av mindre komplementbyggnader som placeras med stor hänsyn till befintlig bebyggelse och ges en god utformning.

#### *Huvudbyggnaden på Ärlan 7*

Originaltaket är försett med falsad plåt i form av skivtäckning. Denna utformning ska behållas. Även detaljer som skorstenar, ventilationshuvor, stuprör mm bör detaljstuderas för att på ett naturligt sätt ansluta till äldre detaljutformning.

Den ursprungliga fasadbeklädnaden ska bibehållas. Tilläggsisolering får inte förekomma utvändigt, utan utförs som invändig isolering om det är nödvändigt. Skulle hela eller delar av fasaden behöva bytas ut, ska eftersträvas en likadan puts som den ursprungliga.

Fasaderna ska ha en färgsättning i eller nära originalkulör.

Fönsters detaljutförande, proportioner och placering är helt avgörande för byggnadens arkitektur. Byggnadernas fönstersättning och storlek ska därför bibehållas. En långsiktig målsättning bör vara att ersätta befintliga fönster med fönster med det ursprungliga utseendet.

#### *Övriga detaljer*

Ofta finns detaljer på byggnader som idag saknar funktionell användning. Det är ändå värdefullt att bevara dessa som en påminnelse om den ursprungliga funktionen.



*Befintlig huvudbyggnad*



*Uthusbyggnad*

## Sociala aspekter

### Barnperspektivet

Planförslaget bedöms inte innebära en negativ påverkan på barnperspektivet. Området är en villaträdgård – närmaste lekplats finns i stadsparken där också strövområden finns.

### Jämställdhet och mångfald

Planförslaget bedöms inte innebära en negativ påverkan jämställdheten eller mångfalden.

### Tillgänglighet och trygghet

Tillkommande bostadshus skall följa gällande tillgänglighetsbestämmelser.

### Service

Närmaste skola är Hammarnskolan, ca 700 meter väster om planområdet, här finns även förskola. Vårdcentralen ligger ca 900 meter från planområdet och drygt 400 meter från området finns livsmedelsbutik m.m.

Fler bostäder i Hjo bidrar även till ett större underlag för stadens livsmedelsaffärer och övriga verksamheter.

## Trafik och transporter

### Gång- och cykeltrafik

Det är tomt på cykelvägnät i det område som utgör den centrala stadskärnan, runt torget och anslutande kvarter, där oskyddade cyklister får samsas med biltrafik på ibland ganska vältrafikerade och trånga utrymmen. Vissa gång- och cykelpassager har hög trafikbelastning vilket kan upplevas som en osäkerhetsfaktor, t ex Hamnbacken. Att cyklingen där sker på motortrafikens villkor får till följd att cykling i de centrala delarna av tätorten kan upplevas som otrygg<sup>9</sup>. Den "vita fläcken" på cykelkartan gör att vi idag inte binder ihop stadens norra och södra delar med sammanhängande cykelstråk. Av "Cykelstrategi för Hjo kommun" framgår dock att Luckorna i cykelvägnätet i tätorterna ska kompletteras. De flesta viktiga målpunkterna i eller i närheten av tätorterna så som skolor, större arbetsplatser, bussterminaler eller besöksmål ska kunna nås via cykelvägar. Stor prioritet ska läggas vid att hitta möjliga lösningar till "den vita fläcken" i stadskärnan. Stor prioritet ska också läggas vid att förbättra och trygga cykelinfrastrukturen kring skolor genom att exempelvis förbättra trafikfarliga avsnitt och prioritera snöröjning av skolvägar. Förslag på utbyggnad av cykelvägnätet ska presenteras i en handlingsplan. Utöver nybyggnation kan det handla om standard och skick av de befintliga gång- och cykelvägarna. Urvalet av de prioriterade åtgärderna bygger på målen att öka trafiksäkerheten, att öka tillgängligheten till viktiga målpunkter med cykel och att bygga bort luckor i det befintliga cykelvägnätet.

### Kollektivtrafik

Reguljära bussförbindelser utgår från stadens resecentrum ca 300 meter öster om planområdet.

### Biltrafik och parkering

Sturegatan och tillhör lokalnätet i Hjo stad. Enligt trafikräkningar utförda under november 2020 passerar 295 respektive 81 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) på Sturegatan och Nygatan.

Hastigheten är begränsad till maximalt 40 km/ tim för Sturegatan och Nygatan.

Parkering sker på kvartersmark, sju platser för boende, med utfart mot Nygatan.

I den mån detaljplanen genererar fler bilar ska parkeringsbehoven för dessa tas om hand inom fastigheten.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt och planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för VA. VA-ledningar är belägna längs med Sturegatan.

Tillkommande byggnader anslutes via befintliga anslutningspunkter till kommunens system.

### **Dagvatten**

Kommunal dagvattenledning finns belägen längs Sturegatan.

Tillkommande byggnader anslutes via befintliga anslutningspunkter till kommunens system.

Dagvatten från tak infiltreras på fastighetens mark med ett överflynnadsskydd till kommunen dagvattensystem.

### **Uppvärmning**

Tillkommande byggnader på fastigheten kan anslutas till stadens fjärrvärmesystem via ny servis då befintlig inte är dimensionerad för denna utökning.

### **El, tele, fiber, bredband**

El, tele och fiber finns utbyggt inom området samt i direkt angränsning till området.

Anslutning görs till kabelskåp K1113 på Sturegatan, befintligt elnät i gatan är dimensionerat att klara denna utökning.

### **Avfallshantering**

Avfallshanteringen sköts av Avfallshantering Östra Skaraborg.

Inom fastigheten ryms plats för återvinning och avfallshantering. Fastighetsägaren ansvarar för att renhållningsföreskrifterna följs.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Förorenade områden – mark**

Inga kända föroreningar förekommer inom området.

Planförslaget bedöms inte innebära några nya föroreningar.

### **Buller**

Sturegatan och tillhör lokalnätet i Hjo stad. Enligt trafikräkningar utförda under november 2020 passerar 295 respektive 81 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) på Sturegatan och Nygatan. Hastigheten är begränsad till maximalt 40 km/tim för Sturegatan och Nygatan.

Med anledning av hastighetsbegränsning och låg trafikintensitet på Sturegatan enligt ovan, bedöms inte gränsvärdena för buller utomhus vid fasader liksom inomhus överskrida gällande

normer.

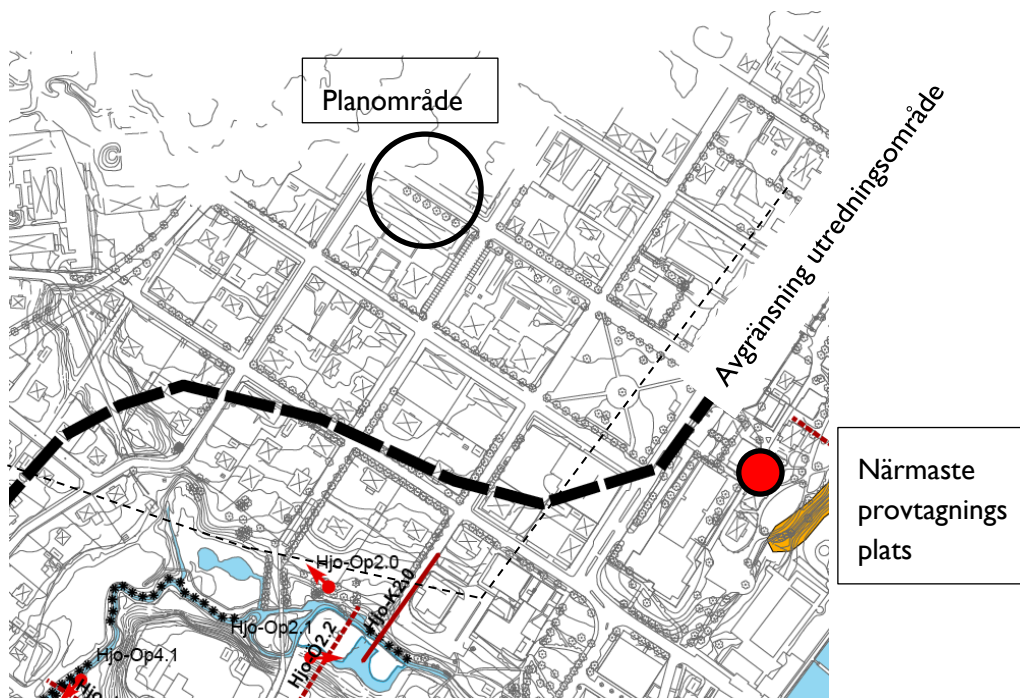
## Radon

Enligt tidigare undersökningar är förekomsten av radon mycket låg i hela Hökensåsområdet. Någon undersökning i det aktuella planområdet har därför inte utförts.

Ansaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

## Risker

### Skred och erosion



Ur Översiktlig stabilitetskartering, Räddningsverket Sweco VBB 2008

Räddningsverket har utfört "Översiktlig stabilitetskartering, Västra Götalands län, Hjo kommun" (Göteborg SwecoVBB 2008) över bebyggda delar av Hjo stad. Utredningen omfattar bland annat Hjoåns dalgång och strandområdet längs Vättern. Utredningen har bedömt markens stabilitet utifrån Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar, Rapport 3:95 om erforderlig säkerhetsfaktor. Inom utredningsområdet är enstaka mindre avgränsade delområden som inte kan klassas som stabilt enligt ovanstående anvisningar varför utredningen rekommenderar detaljerade stabilitetsutredningar inom dessa delområden.

På kartan är markerad en provtagning som ligger inom utredningsområdet men inte inom avgränsat delområde med stabilitetsproblem. Provtagning utförd av BG M&P 2014-01-29 som 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 lera bedöms ha en mäktighet understigande 5 m. Friktionsjorden bedöms som fast lagrad medan underliggande lera bedöms som lös. Utförda sonderingars nedträngningsdjup varierade mellan 0,9 och 2,7 meters djup.”*

Området är inte utpekad i kommunens översiktliga skredinventering som särskilt känsligt.

Planområdet är beläget ca 200 meter väster om Räddningsverkets utredningsområde varför markens stabilitet bedöms vara tillfredsställande och inte kräva någon detaljerad markundersökning.

### **Stigande vatten**

Någon risk för höga vattenstånd finns inte. Fastighetens markhöjd är ca 10 meter över Vätterns medelvattenstånd.

### **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer som är tillämpliga på detta projekt finns idag för halter av olika ämnen i luften samt för buller och vatten. För närvarande finns luftkvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10) och PM(2,5) plus ozon i utomhusluft. En miljökvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. Normen får inte över- eller underskridas efter ett visst angivet datum.

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte överskridas inom planområdet.

## Genomförandebeskrivning

I detta kapitel går det att läsa om de frågor som är av vikt för genomförandet av detaljplanen. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Kapitlet har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandekapitlet förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

### Organisatoriska frågor

#### 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).

#### Ansvarsfördelning inklusive huvudmannaskap

Inom planområdet föreslås allmän plats i form av gata. Huvudmannaskapet är i detaljplanen kommunalt.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Markägoförhållanden

Ärlan 7 är i privat ägo. Markägoförhållanden framkommer av till planen hörande fastighetsförteckning daterad 2021-05-03.

#### Inlösen

Fastigheten Norr 3:18 ska läggas till kommunens fastighet Norr 3:59.

#### Avtal/servitut

Ett avtal avseende nyttjande av trädgårdsmarken närmast Sturegatan för Ärlan 7 ska skrivas mellan Hjo kommun och fastigheten Ärlan 7.

#### Tomtindelning

Gällande tomtindelning akt 1684K-7/1945, antagen 1946-05-18 upphävs. Tomtindelning ersätts av detaljplanens bestämmelser.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Detaljplanen bekostas av exploatören och kostnaderna är reglerade i ett plankostnadsavtal mellan kommun och exploatör. Ingen planavgift kommer att utgå vid bygglov.

**Driftkostnader**

Inga nya kommunala kostnader beräknas uppkomma med anledning av planens genomförande. Ansvaret och kostnaden att sköta alléträden längs med Sturegatan kommer även fortsättningsvis att åligga Hjo kommun.

**Andra kostnader**

Det är inte aktuellt att ta ut anslutningsavgifter för VA för de nya byggnaderna, de tillhör samma fastighet. En central fastighet i staden bebyggs med nya bostadshus. Det är en förtätning av staden som innebär ett mer effektivt utnyttjande av redan gjorda investeringar i gator och VA.

**Medverkande**

Detaljplanen har upprättats av arkitekt SAR/MSA Jarl Stiernstedt på uppdrag av markägaren. Arbetet har skett i samverkan med kommunens tjänstemän.

Hjo 2021-06-15