

Samrådsredogörelse för detaljplan för fastighet Skatan, Kråkan m.m. Hjo stad, Hjo kommun, Västra Götalands län

Sammanfattning av planförslaget

Efter beslut i byggnadsnämnden 2020-11-03, § 78, fick plan- och byggenheten uppdraget att möjliggöra för ytterligare ett bostadshus på fastigheten Skatan 1 samt utöka byggrätten på Skatan 2 med en ny detaljplan. 2024-05-21 kompletterades ärendet med ett nytt beslut i byggnadsnämnden, § 49, avseende planområdets storlek, som nu utvidgades för att kunna hantera fler intressen, inkluderat risken för konflikt mellan bevarande av värdefull kulturmiljö och önskemålet om förtätning.

Fastigheten är belägen i Nyestan i Hjos stadskärna. Detaljplanens syfte är att klargöra förutsättningarna för framtida bostadskompletteringar för såväl den friliggande villabebyggelsen som för flerbostadshusfastigheterna samt säkerställa att den värdefulla kulturmiljön i området bevaras för framtiden. Kommunens ambition är att detaljplanen ska förena de två uttryckta inriktningarna i gällande översiktsplan: Hjo bör förtätas med bostadsbebyggelse, i första hand i centrala lägen, och skyddet för befintliga kulturmiljövärden ska stärkas.

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2024-08-05 och 2024-09-02. Berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala instanser och övriga berörda har beretts tillfälle för samråd. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt fysiskt hos Hjo kommun och i Kulturkvarteret samt tillgängligt på kommunens hemsida. Ett informationsmöte har hållits med fastighetsägarna till de fastigheter som ingår i planområdet i samband med upprättande av planförslaget. Frågeställningarna som lyftes på informationsmötet sammanfaller i stora drag med de synpunkter som erhållits från sakägarna nedan.

Under samrådet har 14 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen, samt beskrivs de justeringar som utförts av planhandlingen inför granskningsskedet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Hjo kommun.



Följande organisationer har inget att erinra mot samrådsförslaget:

Namn	Inkommit
Trafikverket	2024-08-14
Miljösamverkan östra Skaraborg	2024-09-02
SGI	2024-08-22

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Västra Götaland	2024-09-16
2. Lantmäteriet	2024-08-23
3. Räddningstjänsten Östra Skaraborg	2024-08-07
4. Västtrafik	2024-08-06
5. Hjo hembygdsförening	2024-08-26
6. Västra Götalandsregionen - Kulturförvaltningen	2024-08-30
7. Sakägare 1	2024-08-20 och 2024-09-01
8. Sakägare 2	2024-09-01
9. Sakägare 3	2024-09-02
10. Sakägare 4	2024-09-02
11. Blixberga Mark & Fastighet	2024-08-29

1. Länsstyrelsen Västra Götaland

Sammanfattning:

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

Detaljplanens syfte är att klargöra förutsättningarna för framtida bostadskompletteringar inom planområdet. Inom planområdet gäller huvudsakligen Hjo stads näst äldsta stadsplan från 1931 tillsammans med flera ytterligare äldre stadsplaner.

Länsstyrelsens välkomnar att kommunen tar fram en ny detaljplan för området för att tydliggöra förutsättningarna för förtättnings- och förändringsprojekt. Länsstyrelsen är positiva till att kommunen inför skyddsbestämmelserna mot rivning och förvanskning av kulturhistorisk värdefull bebyggelse samt att kompletteringar inom planområdet ska ges en utformning som är anpassad till Hjo-skala med proportioner, material och kulörer.

Länsstyrelsens bedömer att kommunen behöver förtydliga och på ett mer utförligt sätt beskriva hur skyfallsutredningen är utförd samt hur risker kopplat till farligt gods ska hanteras.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10§

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

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsens bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunden hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Kommunen behöver inför granskningen beskriva mer utförligt hur skyfallsutredningen är utförd (vilken typ av modell och förutsättningar för modelleringen, men också hur riskklassningen är utförd).

Farligt gods

En sekundär farligt godsled ansluter till planområdet. Kommunen behöver inför granskningen beskriva hur risker kopplade till farligt gods hanteras, om åtgärder krävs och hur dessa säkerställs.

Länsstyrelsens bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunden hälsa och säkerhet.

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

Det är positivt att planförslagets syfte och utformning har en tydlig ambition att bevara kvarterens kulturvärden. Det är också positivt att kommunen aktivt använder sig av sitt nyare kulturmiljöunderlag.

Länsstyrelsen ser ingen risk för att risk för skada på riksintresset för kulturmiljövärden, men skulle gärna se att resonemangen utökas (och vid behov justeras i plankartan med bestämmelser) sett till det norra kvarterets kringgårdande prickmark. Kommunen bör i detta sammanhang analysera om tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till gaturummet likt övrig befintlig bebyggelse – eller om tillkommande nya och fristående huvudbyggnader bör förläggas på större avstånd till gatan. Läsbarheten av den ursprungliga karaktären med hus på större tomter kan påverkas beroende på valt angreppssätt.

Naturmiljö

Gällande riksintresse för friluftsliv delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att detaljplanen inte har någon påverkan på riksintresseområdet då planområdet redan är ianspråktaget av bebyggelse och rörligheten tillgodoses i gatustrukturen. Hela Hjo tätort omfattas av riksintresse rörligt friluftsliv.

Längs Vasagatan, Nygatan och Sturegatan finns vad som kan bedömas som rester av en lindträdsallé. Kommunen behöver redogöra för om byggnationen riskerar påverka allén negativt.

Vattenskyddsområde

Ytvattenförekomsten Hjoån utgör recipient för dagvattnet inom planområdet som sedan rinner vidare ut i Vättern. Både Hjoån (belägen inom Hjoåns dalgång) och Vättern är klassade som vattenskyddsområden. Planbeskrivningen saknar en bedömning om planens eventuella påverkan på dessa vattenskyddsområden. Bedömningen behöver inte vara djupgående, men bör genomföras för att kommunen ska kunna utesluta eventuella risker.

Digitala detaljplaner

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över planbestämmelserna på plankartan så de följer Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. Redovisningen i planbeskrivningen ska även följa Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Länsstyrelsen hänvisar till Lantmäteriets yttrande daterat 2024-08-23. Lantmäteriet framför bland annat synpunkter kring plankartans utformning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

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. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära 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.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommunens kommentar

Skyfall

Inom arbetet med att upprätta en vattentjänstplan samt ny översiktsplan för Hjo kommun har kommunen låtit Ramböll ta fram en skyfallsutredning för Hjo stad. Skyfallsutredningen utgår från ett 100-årsregn med klimatkfaktor 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 översvämningssytor 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.

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.

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			

I utredningen påpekas att denna belysning är översiktlig, och att resultatet enbart visar risk vid det klimatkompenserade 100-årsregnet och beroende på var entréer, garagedörrar, 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.

I planbeskrivningen kompletteras underrubrik 4.6.2 Risk för översvämning samt kapitel 5 Planeringsunderlag underrubrik 5.1.6. Planhandlingen kompletteras med bilaga Skyfallsmodellering Hjo kommun Ramböll 2023

Farligt gods

Den sekundära farligt godsleden är markerad från Skövde respektive Tibro och avslutas i Hjo stad i korsningen av Ringvägen/Sveavägen och Vasagatan/Skövdevägen.

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 dess 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 att särskilt hantera dessa teoretiska risker med specifika åtgärder (som krav på avledande diken, murar eller restriktioner på byggnadsmaterial) inte står i proportion till den låga risken för olyckor som de verkliga förhållandena pekar på. Förutsättningarna gällande farligt gods redogörs för under ny rubrik 4.6.4.

Kulturmiljö

Både hus orienterade mot gata och hus på större avstånd till gatan förekommer inom området. Ursprungsplanen var ju slutet byggnadssätt för delområde utmed Nygatan och öppet byggnadssätt för övriga delar av kvarteren. Befintliga byggnader, i planen försedda med rivningsförbud, binder tillsammans med bevarade alleträd, också de skyddade i plan, ihop gaturummet och bidrar till den speciella karaktären av viss brokighet inom kvarterens ändock tydliga inramning. Detta är den ursprungliga karaktären. Hur man disponerar sin byggnad på tomten kan där utföras med hög grad av valfrihet, där skäl såsom väderstreck och särskilda kvaliteter inom bostadsträdgården också bör kunna påverka val av placering. Kommunen har valt att prioritera gatuträden som sammanhållande element och har därför utökat prickmarksområdet kring dessa på kvarteret Kråkan.

Natur

Resterna av en lindallé längs Vasagatan, Nygatan och Sturegatan ligger inom den prickmarkerade förgårdsmarken. Kommunen avser säkerställa dess fortlevnad och skötsel med servitutsavtal. Prickmarksområdet i samrådsförslaget följer grammatiken i de äldre plankartorna och är bara tre meter. Där de befintliga byggnaderna är placerade utmed dess egenskapsgräns är de träd som förekommer mindre eller hårt hamlade. För de obebyggda delarna har trädens kronor i vissa fall betydligt större omfattning än tre meter. Skyddet mot fällning av träden i planen samt anslutande markreservat för bildande av servitutsavtal kommer att ge bästa möjliga skydd för dessa träd. För att stärka skyddet träden med större utbredning utökas prickmarksområdena för hela kvarteret Kråkan utmed Nygatan, Fredsgatan och Sturegatan. Kommunen ser inte att byggnation innanför denna förgårdsmarkslinje ska behöva påverka alléerna negativt.

Vattenskyddsområde

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. Planbeskrivningens rubrik 4.2.4 *Skyddade vattendrag* kompletteras med denna motivering.

Digitala detaljplaner

Kommunen har inför granskningsskedet sett över planbestämmelserna på plankartan så dessa i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6. Detta berör de grupperade användningsbestämmelserna som i samrådsskedet delats upp.

Vattenverksamhet

Planbeskrivningen rubrik Kapitel 4.4.2 *Vatten* kompletteras med informationen om vad som gäller vid bortledning av grundvatten.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

Delar av planen som bör förbättras

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmåtar gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna med beteckningen BC och R₁CB som redovisas på samma rad bland planbestämmelserna.

Utnyttjandegrad

Bestämmelserna om utnyttjandegrad e1-e3 reglerar den största byggnadsarea i procent av fastighetarean. Bestämmelsen skulle kunna förtydligas kring vilken fastighetarean som menas, om bestämmelsen inte förtydligas är det fastighetsarean inom egenskapsområdet som läsaren kommer att utgå ifrån.

Kommunens kommentar

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer

Detta är justerat på plankartan och användningsbestämmelserna är nu uppdelade från varandra.

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

Enligt kommunens kart- och måtenhet är gränserna kontrollerade och bedöms stämma.

Utnyttjandegrad

Vad gäller utnyttjandegrad är det byggnadsarean i procent av fastighetsarean inom användningsområdet som avses. Planbestämmelsen förtydligas med detta.

Utöver detta tydliggörs att de tomtindelningsbeslut som gäller för fastigheter inom kvarteret Kråkan upphävs i samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

3. Räddningstjänsten

Sammanfattning:

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende: – Närheten till rekommenderad transportled för farligt gods bör beskrivas och beaktas. I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra i aktuellt ärende.

Kommunens kommentar:

Se svar till länsstyrelsen angående farligt gods.

4. Västtrafik

Sammanfattning:

Västtrafik ser positivt på att det ges utökade möjligheter till attraktivare boende och verksamheter i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik och gång- och cykelvägnätet, samt nära annan allmän service mm. Hållplats Nygatan på Vasagatan, i nära anslutning till planområdet, är välutnyttjad. Med tanke på de gemensamma ambitionerna om att få fler att resa hållbart, så kan det finnas behov av utökning av den cykelparkering som finns vid hållplatsen. Hållplatsen och cykelparkeringen ingår inte i planområdet, men platsbehovet kan behöva tas i beaktande om fler boende tillkommer i anslutning till hållplatsen.

Kommunens kommentar

Då eventuellt tillkommande bostäder inte utgör några stora volymer samt är belägna mycket nära hållplatsläget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte leda till ett utökat behov av cykelparkeringar i anslutning till hållplatsläget.

5. Hjo hembygdsförening

Sammanfattning:

Hjo hembygdsförening upplever att förslaget till detaljplan är väl bearbetat.

Av planbeskrivningen framgår att befintliga kulturmiljövärden kommer att skyddas mot förvanskning och rivning (skyddsbestämmelser). Vidare framförs att kompletteringar ska ges en utformning som

är anpassad till "Hjo-skala vad gäller proportioner, material och kulör".

Synpunkten föranleder ingen kommentar från kommunen.

6. Västra Götalandsregionen - Kulturförvaltningen

Sammanfattning:

Kulturförvaltningen vill framföra följande synpunkter:

Planområdet ligger delvis (kvarteret Trasten) inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, Hjo (R32), vilket påpekas i planbeskrivningen. De fastigheter som detaljplanen omfattar ligger dessutom i sin helhet i en kulturmiljö (Nya staden) som uppmärksammats i det kunskapsunderlag för Hjo stad som Västarvet under 2016-2017 arbetat fram på uppdrag åt Hjo kommun, och som kommunen refererar till i planbeskrivningen.

Planen är enligt Kulturförvaltningen väl genomarbetad med gedigen förankring i äldre planer och tidigare utarbetade kulturmiljöunderlag. Kulturförvaltningen ser med tillfredsställelse att olika bestämmelser införs i planen för att bevara fastigheternas kulturhistoriska värden genom skydd av kulturvärden, reglering av utformning av nya byggnader samt införande av rivningsförbud. Särskilt noteras att inte bara bostadshusen, utan även uthus, verkstadsbyggnader och andra komplementbyggnader, förses med bestämmelser för att skydda kulturvärden och förhindra rivning.

Analogt med plan- och byggs kulturmiljöklassificering 2023 finns det enligt Kulturförvaltningen anledning att överväga q1-bestämmelse för bostadshusen på fastigheterna Skatan 3 och Trasten 3, som i likhet med Skatan 1 bedömts vara av högsta klass. Med hänvisning till bedömningen i 2016-2017 års kunskapsunderlag för Hjo stad skulle även det äldre bostadshuset på fastigheten Kråkan 8 kunna få bestämmelsen q1. Dessutom efterlyser Kulturförvaltningen q2-bestämmelser på uthusbyggnaderna på fastigheterna Skatan 2, Trasten 3 och Kråkan 5, även om det skulle försvåra syftet med detaljplanen. Kulturförvaltningen vill även påtala risken med att de väl tilltagna villatomterna utformade utifrån trädgårdsstadstankar kan förlora mycket av sin kulturhistoriskt värdefulla karaktär vid förtätning och eventuell avstyckning av nya tomter.

Kommunens kommentar

Vad gäller risken vid förtätning att för stor del av tomtmarken skulle kunna bebyggas, med så kallade attefallsbyggnader, har kommunen till granskningsskedet kompletterat plankartan med en bestämmelse a₁ avseende ändrad lovplikt, *"Bygglov krävs även för de normalt bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus som avses i PBL 9 kap 4a-c § samt 5 § - 5c §. Detta enligt PBL 9 kap. 4d § och PBL 8 kap. 13 §."* Detta är motiverat då bebyggelseområdet är särskilt viktigt ur kulturhistorisk synpunkt, vilket också synliggörs genom f₁ – bestämmelsen. Detta innebär att detaljplanens bestämmelser om exploateringsgrad och prickmark kommer att gälla vid bygglovsprövning. Utöver ovanstående anser kommunen att prickmark närmast gata som breddas upp för att skydda träden, bestämmelsen om skydd mot fällning av träd, samt bestämmelsen om att minst 30% av fastighetsarean ska utgöras av vegetation i kombination med angivna exploateringsgrader stärker trädgårdsstadsidéns fortlevnad.

Till granskningsskedet har plankartan kompletterats med de efterfrågade q₂-bestämmelserna samt rivningsförbud r₁.

Trasten 2 kompletteras med ytterligare bestämmelse som specificerar de värden som bedöms som väsentliga för dess värden utöver de allmänna som redan ingår i q₂-bestämmelsen: q₃ - Exteriör med sockel av natursten, tak av enkupigt taktegel 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.

Vad gäller Skatan 3 bedöms q_2 -bestämmelsen utgöra ett tillräckligt skydd mot förvanskning.

7. Sakägare I

Sammanfattning:

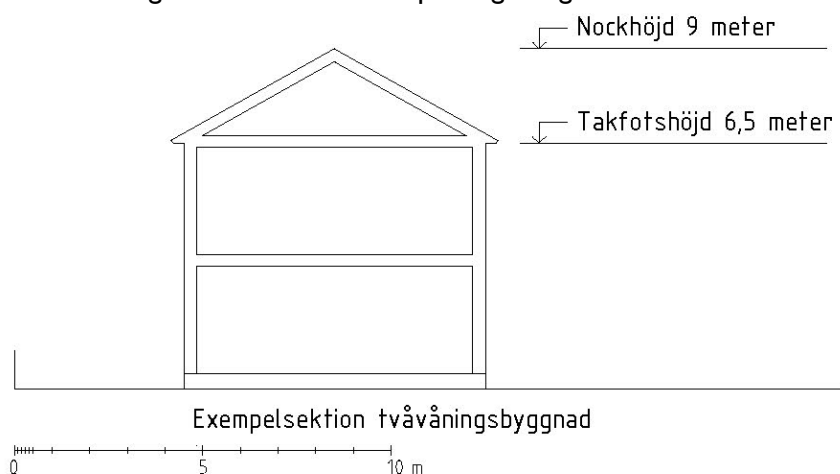
Sakägarna önskar att den nya detaljplanen ger möjlighet att bygga i tomtgräns. Detta för att ev. kunna bygga garage eller förråd på tomten då fastigheten idag har garaget i källaren. Det finns redan idag grannar som har garage, förråd eller liknande i tomtgräns eller väldigt nära denna.

De anser att det är helt uteslutet och motsätter sig möjligheten att nybygga fastigheter enligt förslagets h2 (nockhöjd 9 m). Vår övertygelse är att h1 (6 m nockhöjd) är det enda rimliga alternativet. Detta då boendemiljön för de redan boende i de aktuella kvarteren skulle försämrast drastiskt.

Kommunens kommentar

Planbestämmelsen p_1 avser enbart bostadshus, varför komplementbyggnader som garage får placeras i tomtgräns mot grannar. När exempelvis ett garage adderas och byggs samman med bostadshuset bedöms det dock normalt som sammanhörande med bostadshuset. För att i detta fall inte omöjliggöra för en lämplig komplementbyggnad där det idag är så trångt att komplementbyggnad kan behöva placeras sammanbyggt med bostadshuset, justeras det aktuella området med plusmarksbestämmelse, där komplementbyggnad får uppföras. För detta delområde föreslås en ny placeringsbestämmelse p_3 : ”Komplementbyggnad får byggas samman med huvudbyggnad och räknas då ändå som en komplementbyggnad.”

Vad gäller byggnadshöjden är tvåvånings byggnader väsentliga för att förstärka rumsligheter exempelvis gaturum och för att bättre utnyttja markytan. Nockhöjden om nio meter är hämtad från bostadshuset inom Skatan 2. Bestämmelsen om takfotshöjd håller dock ner volymen och är den nivå – takfotens markering som främst inverkar på omgivningen.



För att möjligheten till förtätning ska få bäst effekt förordar kommunen just tvåvånga byggnader eller envåningsbyggnader med förhöjt väggliv som möjliggör att byggnadens hela bred kan användas i två plan. En byggnad med två bostadsplan innebär ett halverat "fotavtryck" för samma mängd bostadsarea i jämförelse med ett enplanshus. Risken för insyn eller skuggningar är inte större än i andra områden i stadskärnan. En bostadsbyggnad kan som plankartan är utformad inte placeras i tomtgräns utan behöver enligt planbestämmelse p₁ placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Texten i planbeskrivningen som redogör för den möjliga utvecklingen på Skatan 5 har dock uttryckt att tre våningar skulle vara möjlig. Detta är fel. Plankartan medger bara tre våningar för det befintliga trevåningshuset mot Nygatan. Inom fastighetens övriga delar gäller att huvudbyggnad (ytterligare bostadsbyggnad) om detta skulle aktualiseras inte får vara högre än två våningar med nockhöjd och takfotshöjd som ovan beskrivet. Texten justeras till granskningen.

8. Sakägare 2

Sammanfattning:

Sakägaren anser att planen i stora drag ser bra ut men motsätter sig en tillåten bebyggelse på Skatan 1 i den utformningen som planförslaget är framlagt. En bebyggelse med e₃ (största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean) kan skapa en onödigt stor förtätning av området. Dessutom så finns en risk med bortfall av grönområde för boende, samt parkeringsmöjligheter för boende som redan idag är begränsat. Det är även den enda fastigheten där så stor volym har föreslagits tillåten. Fastigheten bör styras som övriga fastigheter med e₁ eller e₂.

Att även fastigheten Skatan 1 förses med h₂ (högst två våningar tillåts, nockhöjd 9m och takfotshöjd 6,5m), tycker fastighetsägaren förstör planområdet. Så stora och höga hus som kan tänkas byggas genom detta förslag förvanskar områdets karaktär. För att inte tala om integritetsskäl för övriga berörda fastighetsägare. Att möjliggöra den typen av byggnad intill grannfastighet med en tomt och ett hus i klassisk Hjoanda kan endast ses som ett hån, då det påverkar både värdet på fastigheten negativt och integriteten för familjen bosatta i detta enfamiljshus. Fastigheten Skatan 1 bör förses med h₁, detta gäller även fastigheten Skatan 2.

Kommunens kommentar

Skatan 1 och 5 innehåller flerbostadshus med utemiljöer där både parkering och vistelsezoner finns i befintlig situation. Fastigheterna är stora och grönska är säkerställd i detaljplanen genom skydd mot trädffällning och kravet på vegetationszoner. Dessutom ingår en bestämmelse om att en gemensam bullerskyddad uteplats ska finnas. Minst en gemensam bullerskyddad uteplats ska finnas.

Hjo kommun har ingen parkeringsnorm. För centralt belägna flerbostadshus nära kollektivtrafikstråk bedöms inte alla hushåll ha bil. Kommunen bedömer att de två fastigheterna tål en utbyggnad upp till 40% av fastighetsarean som redovisade illustrationer redovisar. Lämplig utformning av utemiljön granskas i samband med bygglovsprövning.

Vad gäller höjd på byggnadsverk se svar till sakägare 1.

9. Sakägare 3

Sakägaren har följande synpunkter:

Byggrätt

Den skiss som finns på sidan 43 är helt klart intressant för mig som fastighetsägare – bevara den befintliga huvudbyggnaden och bygga om uthusbyggnaden till en bostad, samt möjligheten att uppföra två nya byggnader.

Som jag ser det är det inte ekonomiskt möjligt att bygga om de befintliga byggnaderna till

lägenheter för uthyrning. Planen är att bygga om dessa till villor, eventuellt till försäljning, vilket innebär att båda måste avstyckas.

För att kunna bygga vidare enligt skissen måste det vara möjligt att dela upp tomten i fyra olika fastigheter. Det gäller oavsett om det blir nya villor, parhus eller lägenhetshus. Enligt planförslaget är det inte genomförbart eftersom minsta tomtstorlek ska vara 800 kvadratmeter. Jag föreslår att den gränsen tas bort.

Återstående byggrätt är enligt förslaget 220 kvadratmeter, dvs 110 kvadratmeter till vardera ny byggnad. Till en villa i två våningar är det fullt tillräckligt, till ett parhus börjar det bli precis att det klarar sig, men skulle det vara aktuellt med ett lägenhetshus, till exempel i form av 4x3 ROK är byggrätten inte tillräcklig.

Sett ur kommunens synpunkt är kanske lägenhetshus att föredra i detta centrala läge.

Innan detaljplanen går vidare i processen skulle jag därför vilja före en dialog med Hjo kommun om vilka förutsättningar som kan skapas för att utveckla min fastighet.

Skyddet av gatuträd

Som jag ser det är alternativ b det enda rimliga. Gatuträden som är ett gemensamt signum för hela Nya staden kan inte vara fastighetsägarnas ansvar. Det är en kommunal angelägenhet.

Kommunens kommentar

Med bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek på 800 m² medges enbart avstyckning i två fastigheter. Delas fastigheten inkluderat i de markområden utmed gata som idag "saknar" ägare i två likstora delar blir de nya tomterna omkring 970 m². Kommunen anser att angiven exploateringsgrad på 30% är lämplig och medger stor flexibilitet. Kompletterat med bestämmelsen om utökad lovplikt för exempelvis attefallsbyggnader som annars skulle kunna strida mot detaljplanen anser kommunen att exploateringsgraden är väl anpassad till att bibehålla trädgårdsstadsutformningen. Skulle fastigheten bibehållas till storlek finns fortfarande utrymme till förtätning i en anpassad skala. Till granskningsskedet har illustrationerna reviderats.

Interna diskussioner har förts sedan samrådet kring hanteringen av gatuträd på kvartersmark. Även kommunen föredrar alternativ b) att kommunen tar ansvar av drift och skötsel av gatuträden på privat mark. Detta samt tillträde till de privata markområdena behöver säkerställas via avtal och de ökade kostnader behöver finansieras med utökat utrymme i den kommunala budgeten. I granskningshandlingen tas övriga alternativ bort. Kommunen avser upprätta servitutsavtal.

10. Sakägare 4

Sakägaren har lämnat följande synpunkter:

Efter att ha studerat detaljplanen för fastigheten Skatan 1 och också gjort fysisk besiktning så har vi svårt att förstå hur ni kan föreslå en så stor förtätning. Fastigheten är visserligen relativt stor men en förtätning med ett ytterligare flerbostadshus tycker vi är tveksamt. I den nya detaljplanen föreslås en exploateringsgrad på 40%. Fastigheten ska ju både rymma parkeringsplatser för relativt många hyresgäster och en grönyta för rekreation och umgänge. Tveksamt med ett större bostadshus i så nära anslutning till grannfastigheten Skatan 2. Dessutom finns det flera stora träd som måste skyddas både biologiskt och estetiskt.

Kommunens kommentar:

Se svar till sakägare 1 och 2.

11. Blixberga Mark & Fastighet

Blixberga Mark & Fastighet, fastighetsägare till Skatan 1, har lämnat följande synpunkter:

Infart och utfart likt på er skiss, bedömer vi inte behöva användas som bilinfart i framtiden. Endast gång- och cykel-, infartens bredd och position gör det lämpligt för denna yta att vara plats åt en komplementbyggnad – förråd/cykelförråd samt käll- och sophanteringsförråd. Huset skulle då vara i linje med huslinjen, likt er skiss – ändå kunna ligga i tomtgräns. Förråds karaktär med pulpettak. Förslag/synpunkt ändra prickad mark så den blir ”+” märkt – och därmed kan förses/bebyggas med komplementbyggnad.

Skötseln av träden, och bevarandet av dem ska övergå till kommunen - under avsnitt 6.4 Ekonomiska, där ser vi inget annat än att förslag (B) ska fortskridas.

Kommunens kommentar:

Angående hantering av gatuträd se svar till sakägare 3.

Mellanrummet mellan flerbostadshusen inom Skatan 1 och Skatan 5 förses i granskningshandlingen med så kallad plusmark där mindre komplementbyggnader kan uppföras. Brandkrav och krav på dagsljus i intilliggande lägenheter kvarstår enligt gällande byggnadslagstiftning, samt att utemiljön ska utformas på ett ändamålsenligt sätt. Gränsen för komplementbyggnads fasadliv mot gata flyttas in jämfört med de befintliga byggnaderna för att inte framträda i gaturummet. Fri passage intill befintliga byggnader avses bibehållas med kvarvarande prickmarksområde med tre meters bredd som kan medge fordonspassage även att detta inte anses nödvändigt av nuvarande fastighetsägare.

Förslag till revidering av detaljplan för kvarteren Skatan och Kråkan m.m, Hjo stad, Hjo kommun, Västra Götalands län.

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

- *Info om skyfall/översvämning*
- *Info om farligt gods*
- *Info om vattenskyddsområde*
- *Komplettering för tillkommande planbestämmelser.*
- *Justering av ansvarsfrågan vad gäller skötsel av gatuträd i genomförandekapitlet. Även område utanför planområdet (Norr 3:18) föreslås förses med servitut för skötsel av gatuträd.*
- *Illustrationer i planbeskrivningen förnyas efter revideringen av plankartan*
- *Revidering av Tidplan*

Och på plankartan:

- *Byggnader utpekade av kulturförvaltningen på VGR kompletteras med q₂-bestämmelse.*
- *Trasten 3 förses med särskild bestämmelse q₃ kopplat till dess höga kulturmiljövärde.*
- *Vad gäller delning av fastigheter bibehålls denna möjlighet. Planområdena där småhus är möjliga kompletteras med en administrativ bestämmelse a₁ avseende utökad lovplikt, för att synliggöra behovet av att bygglovgranska även mindre tillägg och att plankartans exploateringsgrad och utformningsbestämmelser gäller för samtliga komplementbyggnader, även så kallade attefallsbyggnader som normalt kan uppföras i strid med detaljplanens bestämmelser. a₁ - ”bygglov krävs även för de normalt bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshusfastigheter som avses i PBL 9 kap. 4a § - 4c § samt 5 § - 5c §. Detta enligt PBL 9 kap.4d § och PBL 8 kap. 13 §.*
- *f₁ bestämmelsen kompletteras med att bebyggelseområdet är särskilt viktig ur kulturhistorisk synpunkt.*
- *Ny bestämmelse a₄ -Servitut belastande aktuell privat fastighet ska bildas för kommunens åtkomst och skötsel av gatuträd på kvartersmark. Vilka villkor som ska gälla mellan kommunen och respektive part behöver utvecklas i framtida servitutsavtal.*
- *Ytterligare administrativ bestämmelse, a₂ avseende villkor för bygglov och vidtagande av skyddsåtgärder (bullerskyddad gemensam uteplats ska finnas).*
- *Utökat prickmarksområde i kvarteret Kråkan*
- *Nytt plusmarksområde mellan Satan 1 och 5 samt inom Skatan 3 mot Skatan 5.*
- *Ny bestämmelse a₄. Tomtindelningsbeslut från 1877-11-09 samt 1946-08-15 upphävs för hela kvarteret Kråkan för att ge möjlighet till avstyckningar i enlighet med detaljplanen. Bestämmelsen gäller för kvarterets samtliga egenskapsområden.*

Samrådsredogörelsen har upprättats av Hjo kommun

Matilda Åslin

Planarkitekt