



PLANBESKRIVNING
DETALJPLAN FÖR DEL AV NORR 3:59
Hjo stad, Hjo kommun
GRANSKNINGSHANDLING

Dnr 2016-134

2024-02-01



Vad är en detaljplan?

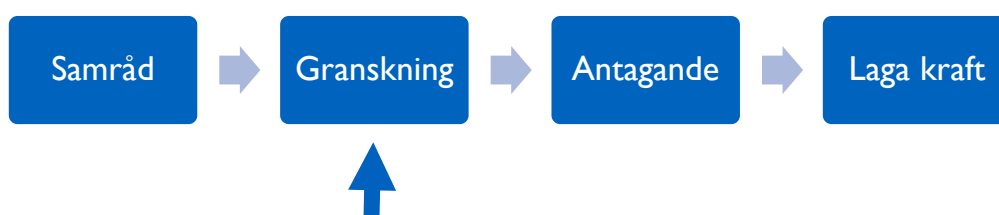
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, industri, handel, kontor, park...), 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

Processen

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 ett 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.



DETALJPLAN FÖR DEL AV NORR 3:59

Handlingar

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

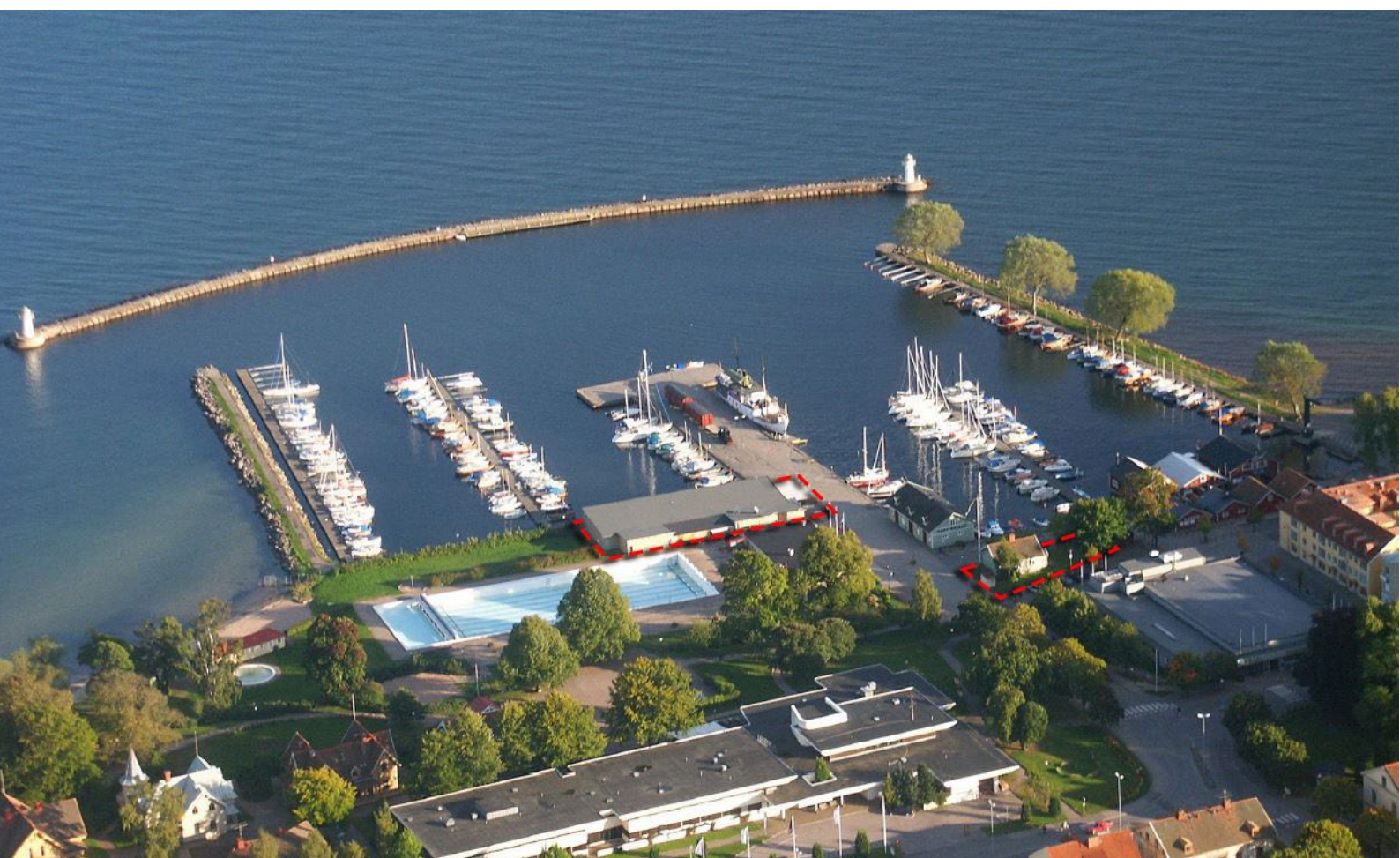
Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att planbeskrivningen ska vara vägledande vid tolkningen av förslag och plankarta.

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

Planhandlingar består av:

- Plankarta i skala 1:500 (A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet markerat med röda linjer



Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade i mars 2016 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag på detaljplan för hamnområdet i Hjo stad. I kommunen översiktsplan anges i riktlinjerna att hamnområdet ska vidareutvecklas som samlingsplats och för besöksnäring, friluftsbad och hamnverksamhet.

Planens syfte

Planen syftar till:

- att fortsatt möjliggöra befintliga verksamheter inom planområdet genom att ta fram en detaljplan som stämmer överens med områdets nuvarande markanvändning och permanenta denna. Syftet är inte att möjliggöra för tillkommande byggnader.
- att säkerställa de kulturmiljövärden som finns inom planområdet.

Förenlig med miljöbalken

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 hamnområdet ska vidareutvecklas som samlingsplats och för besöksnäring, friluftsbad och hamnverksamhet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommunen har bedömt att området ur allmän synpunkt är lämpligt för den användning som anges i planförslaget och att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Den checklista som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan bifogas som bilaga.

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.

Luft

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

Aktuellt planförslag bedöms inte medföra risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

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

Detaljplanen omfattar endast befintliga verksamheter som främst utgörs av servering av mat och dryck. Verksamheterna är anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät. Planen möjliggör inte ytterligare byggnader. Planen bedöms inte påverka möjligheterna för berörda vattenförekomster att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Buller

Detaljplanen omfattar inte mark för bostadsändamål och möjliggör inte heller bullrande verksamheter. Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för buller.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I Hjo kommuns översiktsplan från 2010 beskrivs området enligt nedan:

Centrala Hjo, framför allt hamnen och torget, är en välbesökt plats för många förbipasserande längs Vätterns västra sida. Här finns smidig tillgång till både parkering, mat, fika, konst, ekologisk glass, handel och Vätterns vida vatten!

Riktlinje: Hamnområdet ska vidareutvecklas som samlingsplats och för besöksnäring, friluftsbad och hamnverksamhet.

Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Barnperspektiv

Från och med den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering.

I Hjo skapar vi framtiden tillsammans

Hjo kommuns vision ”I Hjo skapar vi framtiden tillsammans”, antogs av kommunfullmäktige i slutet av 2023. Fyra utvecklingsområden har lyfts fram som särskilt viktiga att satsa på i framtiden:

Utveckling i samverkan.

Hjo växer och utvecklas genom samverkan och mod inför förändring.

Genom hela livet

God utbildning, trygg omsorg och stöd genom hela livet.

En plats att välja

En plats du väljer att bo på, verka i och besöka

Hållbar livskvalitet

Här finns goda förutsättningar att leva ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart.

Detaljplaner

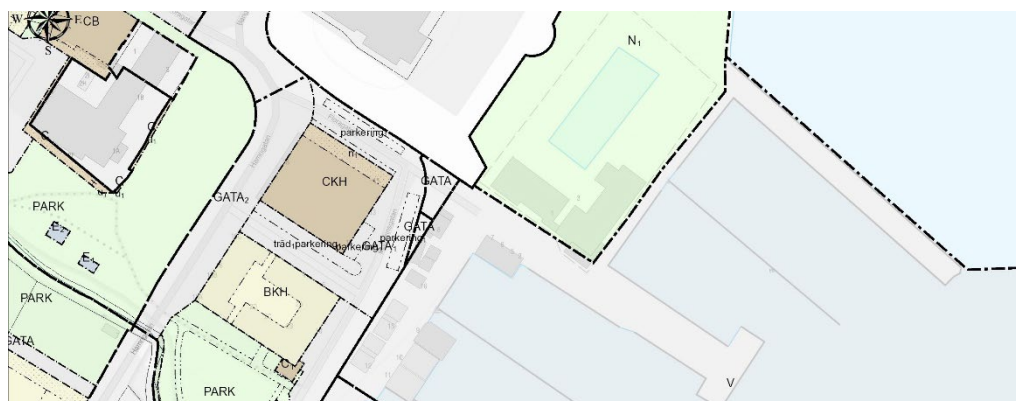
Det västra området omfattas idag av *Förslag till ändring av stadsplan av Hjo stad (S1b)*, fastställt 1934. Området får enligt denna plan endast användas för hamnändamål. En mindre del av hamnvaktarbostadens tomtplats ingår i allmän platsmark för gata



Ovan S1b - Nedan S46 - Nu aktuellt planområde ungefärligt markerade med röda linjer



Merparten av det östra området, med restaurangbyggnaden ingår i *Stadsplan S46* för före detta bangårdsområdet samt del av hamnområdet jämte utvidgning med området för stadsparken. Stadsplanen anger friluftsbad för detta delområde. Enbart restaurangbyggnadens utbyggnader från 2005 ligger inom S1b och hamnändamålet.



Tolkning av områdenas gällande planbestämmelser i kommunens geodatabas

FÖRUTSÄTTNINGAR

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.

Det aktuella planförslaget omfattas av:

Riksintresseanspråk för naturvård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken (Vättern)

Förutsättningar för bevarande: God vattenkvalitet bibehålls. Militär verksamhet styrs så att skadorna på rödingens lekplatser så långt möjligt begränsas. Naturvårderna hotas särskilt av militär skjutverksamhet. Även utsläpp av föroreningar, fiskodling, muddring, täkt, vattenreglering med långvariga högvatten som ökar erosionen av stränderna, utsläpp av försurande ämnen, tillförsel av organiska gifter, överfiske, inplantering av främmande fiskstammar m.m. kan negativt påverka naturvårderna.

Riksintresseanspråk för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken (R32, Hjo)

Motivering:

Småstadsmiljö präglad av rollen som överskeppningsort mellan Väster-och Östergötland, med medeltida stadsområde samt utvidgningsområde och kurortsmiljö från 1800-talets andra hälft och med välbevarad träbebyggelse.

Uttryck för riksintresset:

Den äldsta stadskärnans oregelbundna medeltida gatunät med småskalig bebyggelse, stadsgårdar och små stugor vid infarterna, huvudsakligen i trä. Utbyggnadsområdet norr om Hjoån med rutnätsplan från 1800-talets mitt, stora villor samt park och byggnader som hör samman med vattenkuranstalten 1876 och med tidstypisk träarkitektur.

Riksintresseanspråk för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2§ miljöbalken (Vättern)

Inom området skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Detaljplanen gränsar till:

Riksintresseanspråk för yrkesfisket enligt 3 kap. 5§ miljöbalken (Vättern)

Mark- och vattenområden som har betydelse för yrkesfisket ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringarnas bedrivande.

Riksintresseanspråk Natura 2000 Habitatdirektivet enligt 4 kap. 8§ miljöbalken (Vättern)

Vättern är en stor och kall klarvattensjö med stort djup. Det klara och näringsfattiga vattnet medger växtförekomst till ansevärt djup och sjön hyser fauna av istids- samt fjällkaraktär. Den biologiska mångfalden är hög. Vättern utgör riksintresse ur flera aspekter däribland för naturvård och hyser stora värden för både människa och miljö. I ett europeiskt perspektiv utgör sjön en unik vattenmiljö.

Kulturmiljö

Hjo stad är som helhet av mycket stort kulturhistoriskt värde. Det gäller dels stadsplanen i den äldre staden, dels de bevarade sekelskifteshusen, hamnen och badinrättningen. Det nu aktuella planområdet omfattar byggnader från olika epoker och med skilda karaktärer, men båda områdena ingår likväl i miljöer med kulturhistoriska

värden.



Fotografi från sjön, ur Kulturmiljöinventering Hjo stad, hamnvaktstugan i bakgrunden

Kulturmiljö och befintlig bebyggelse

Planområdet är en del av hamnområdet i Hjo. Planområdet omfattar den före detta hamnvaktarbostaden i Hjo hamn i en våning med vind. Hamnvaktarbostaden är av mycket stort kulturhistoriskt värde. Detta bl.a. p.g.a. att den är en av två kvarvarande äldre byggnader i dagens hamn, samt en karaktärsbyggnad i Hjo stadsbild och en omistlig del av Hjo hamnmiljö. Hamnmagasinet och före detta hamnvaktarbostaden utgör en visuellt sammanhållen enhet vid hamnstråket.



Fotografi ur Kulturmiljöinventering Hjo stad, hamnvaktarbostaden till höger

Byggnaden används idag som servering och verksamheten innefattar även uteservering under parasoll samt servering i ett hus av typen växthus/veranda.

Byggnaden ingår i kulturmiljöinventeringen för Hjo stad från 2017 och i den beskrivs både områdets och byggnadens karaktärsdrag:

”Hamnmagasinet och f.d. hamnvaktarbostad är båda välbevarade ljusgröna byggnader i tidstypisk panelarkitektur från sent 1800-tal och hör i hög grad till både stadsbildens och kulturmiljöns omistliga karaktärsbyggnader i Hjo. Båda har ursprungliga volymer samt åtskilliga karaktäristiska snickerier och andra exteriördetaljer i behåll...” *”Det stora hamnmagasinet och den lilla f.d. hamnvaktarbostad är utförda i panelarkitektur från sent 1800-tal med ursprungliga volymer och fasader samt åtskilliga karaktäristiska snickerier och andra ursprungliga exteriördetaljer i behåll... ..såsom hamnvaktarbostadens glasveranda, spröjsade tvåluftsfönster och tegeltak.”* *”Dagens färgsättning är i...ljusgrönt/vitt vad gäller hamnvaktarbostaden.”*

Inventeringens rekommendationer för området som planområdena ingår i:

”Det är viktigt att områdets karaktär bevaras”

”... Samma gäller förhållandet mellan Hamnmiljön och Stadsparken som i KMP är två skilda kulturmiljöer men som stadsplanemässigt och visuellt hör samman utan någon egentlig avgränsning dem emellan.”

”I dagens hamnmiljö är 1850-talets anläggning kärna med lastkajen och de två stenpirarna samt hamnbassängerna däremellan samt längst ut vågbrytaren med 1930-talets fyrar. I kärnan ingår i högsta grad även järnvägsspåret från 1870-talet till lastkajen, ångaren TRAFIK från 1892 samt hamnmagasinet och f.d. hamnvaktarbostad från sent 1800-tal. Det är mycket viktigt att den ursprungliga karaktär som kärnanläggningens olika delar har, bevaras samt att framtida åtgärder i hamnen utförs på ett sådant sätt att kärnanläggningen även fortsättningsvis kan upplevas som 1850-talshamnens ursprung, samt att den

småskalighet som vilar över hamnmiljön bibehålls även vid fortsatta framtida kompletteringar.”

”Bebyggelse och anläggningar bör underhållas med material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Eventuell ny bebyggelse bör främst utgöras av mindre komplementbyggnader som placeras med stor hänsyn till befintliga kulturmiljövärden och ges en god utformning.”

Hamnvaktarbostaden karaktäriseras enligt följande i dess befintliga skick:

”Den f.d. hamnvaktarbostaden i Hjo hamn är uppförd i sent 1800-tal i en tidstypisk panelarkitektur i en våning med vind. Byggnaden står nära hamnmagasinet och ska ur kulturmiljösynpunkt betraktas tillsammans med detta, som en enhet. Exteriören har i allt väsentligt en ursprunglig utformning, bl.a. med fasad av profilerad locklistpanel samt i gavlar uddad panel, en spröjsad glasveranda samt tidstypiska lövsågade spetsverk och snickerier.”

”Byggnaden har sexspröjsade tvåluftsfönster, sadeltak med tvåkupigt tegel samt yngre typ av dörr och tegelskorsten. Färgsättningen är numera fasad i ljusgrönt, med fönster och snickerier i vitt. Byggnaden är av mycket stort kulturhistoriskt värde. Detta bl.a. p.g.a. att den är en av två kvarvarande äldre byggnader i dagens hamn, samt en karaktärsbyggnad i Hjo”



Detta är en beskrivning av den befintliga situationen, allt är således inte ursprungligt. Både sammanhanget med hamnmagasinet, och byggnadens volym och detaljer är viktiga för att det bebyggelseområdet inte ska tappa sitt kulturhistoriska värde.

En bestämmelse på plankartan (q₁) behöver reglera att byggnaden inte får förvanskas och att volym och exteriör ska bevaras, avser säkerställa byggnadens kulturhistoriska värde för framtiden. Förutom en sockel av natursten, troligen granit, är hyvlad stående panel med profilerade locklister väsentliga för karaktären liksom de tidstypiska lövsågerierna och flera artikulerade paneldetaljer som takfot, uddad panel på gavlar etc.

Färgsättningen är av traditionellt slag, och det hyvlade trämaterial ska vara målat med traditionell och tidstypisk linoljefärg. Exakt kulör är inte nödvändig att reglera, men nuvarande samband med det intilliggande hamnmagasinet behöver beaktas vid förändring av färgsättningen. För helhetsintrycket reglerar detaljplanen att detaljer som lövsågerier, knutbrädor, takfot, vindskivor och takavvattning bör ha samma kulör som fasadpanelens. Fönstersnickerier ska bevaras. Dessa utgörs av utåtgående tvåluftsfönster med sidohängda bågar, tre rutor höga, och med fast mittpost. Fönstren är placerade i fasadliv. Ytterrutorna med äldre glas är monterade med fasta kittade spröjs. Kulörer på fönster, dörrar och dess foder ska på traditionellt vis avvika från fasadpanelens. Det ingår i förvanskningsförbudet att takutformningen bevaras och inte får förses med takkupor, samt att takbeläggningen ska utgöras av rött tegel. Byggnadernas utseende finns även dokumenterat i kommunens bygglövsarkiv.



Ovan fasadritning från ombyggnaden av hamnvaktarbostaden till servering

Den mer sentida restaurangbyggnaden som ingår i planområdet och i väster ansluter till Guldkroksbadet från slutet av 60-talet, är också en del i kulturmiljön kopplat till Hjo som kurort. I kulturmiljörapporten för Hjo stad beskrivs detta: *”Senare tiders tillskott bland bebyggelsen utgör en kontinuerlig fortsättning på kurortens verksamhet och speglar på ett mycket tydligt sätt senare tiders ideal vad gäller rekreation, bad och nöjesliv, men även modernismens genomslag inom arkitekturen.”* Byggnaden som uppfördes 1999 är ritad av Creacon arkitekter i Jönköping och uttrycker förutom sin tid också en arkitektonisk ambition att sammanföra Hjo’s kurortstradition med marina associationer. 2005 utfördes en tillbyggnad kring det södervända hörnet för att kunna utöka antalet platser i bordsserveringen. Till skillnad från huvuddelen av byggnaden från 1999 som ryms inom gällande användningsområde för friluftsbad (S46), utfördes

den sista tillbyggnaden efter ett tidsbegränsat lov på mark ingående i den äldre planens hamnändamål. Ett bibehållande av byggnadens karaktärsdrag med lätta paviljongbyggnader med flacka pulpettak, sammanbyggda med motfall uppmuntras i detaljplanen med en varsamhetsbestämmelse k₁.



Restaurangbyggnaden i anslutning till Guldkroksbadet, nedan den senare tillbyggnaden



Kommersiella intressen av att synas, sälja och exponera varor samt av att informera, konkurrerar om det fysiska utrymmet och den visuella miljön i hamnområdet. Befintliga skyltar skymmer viktiga siktlinjer och rumssamband. Kommunen anser det angeläget att stävja pågående skyltinflation med en mer tillbakahållen, sammanhållen, estetiskt tilltalande skyltning inom över lag. På sikt kan kommunens skyltpolicy från 2013 komma att behöva uppdateras. Bygglov krävs för samtliga skyltar inom riksintresseområdet för kulturmiljön för Hjo stad inkluderat planområdet. Plankartan kompletteras med bestämmelsen a₂ för att synliggöra och förstärka denna lovplikt

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Trafik

Biltrafiken till området leds från Hamngatan i motsolsvarv på sträckan Magasinsgatan-Floragatan. Parkeringsplatser finns utmed Magasinsgatan samt på Strömparterren.

Området mellan planområdena utgörs av gågata, med viss motorburen trafik i form av varutransporter.

Service

Detaljplanen omfattar serviceverksamhet i form av servering/restaurang. Planområdet är beläget i centrala Hjo och har därmed god tillgång till service för såväl verksamheterna som dess besökare.

Natur

Strandskydd

I Hjo kommun är strandskyddet för Vättern utökat till 300 meter.

Planområdet har tidigare inte omfattats av strandskydd eftersom området har ingått i en stadsplan från 1934. Enligt 10 § lag om införande av miljöbalken, ska strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat.

Strandskyddet återinträder vid ny detaljpaneläggning och behöver därför upphävas i detaljplanen. Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Det särskilda skäl som åberopas för upphävandet av strandskydd inom planområdet är att det aktuella området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Detaljplanen reglerar endast befintliga byggnader och verksamheter och omfattar inte någon icke redan ianspråktagen mark.

Geotekniska förhållanden

SGU:s kartvisare jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000 visar området som postglacial sand. Grundförhållandena har inte undersökts i samband med planarbetet.

Planförslaget omfattar endast befintliga byggnader som funnits på platsen under relativt lång tid. Detaljplanen utgör inte risk för ökad belastning av marken.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för buller, och inte heller utgöra en bullerkälla, som riskerar människors hälsa och säkerhet.

Förorenade områden

Det har påträffats föroreningar i bottensediment i hamnbassängerna öster om detaljplanens delområden. Analysresultat från bottensedimenten visar på förekomst av sådana föroreningar som överskrider gränsvärdena för mindre känslig markanvändning i hamnbassängerna öster om planområdet och innehåller bland annat alifater, PAH:er, kadmium, kvicksilver, TBT och zink. Hamnbassängen är också markerad i Länsstyrelsens EBH-karta över förorenade områden och har bedömts utgöra en stor risk. Efter ett akut muddringsarbete 2017 för att säkerställa passage för turbåten 'Trafik' och efterföljande deponi utfördes ytterligare provtagningar på de deponerade massorna. Detta visade på lägre halter föroreningar än befarat och ofarliga.

Kommunen bedömer för de nu aktuella planområdena belägna väster om hamnbassängerna, att det inte föreligger någon risk för markföroreningar:

- Även om äldre stadsplan (S1b) anger hamn har den nu aktuella planens delområden ej utgjorts av egentlig hamnverksamhet. Det västra delområdet var just hamnvaktarens bostad med tillhörande trädgårdstomt. Det östra delområdet var en vik av sjön och anslöt till stadsparkens (kurortens) parkmiljö, med strandpromenad. Den inre delen av viken var grundare och inga båtar låg förtöjda här. Först i samband med anläggandet av Guldkroksbadet på 60-talet byggdes bryggan parallellt med nuvarande restaurangbyggnads långsida ett stycke längre öster om denna. Båtbryggan har sedan gjorts om till kaj.
- Till Guldkroksbadet inklusive bassäng och byggnader och för att fylla ut viken till friluftsbadets parkområde användes fyllnadsmaterial av sten och singel, detta enligt information från i projektet medverkande hantverkare, då anställd på Hjalmar Karlssons byggfirma som utförde arbetet.
- Den mer sentida byggnaden från 1998 med tillbyggnad 2005 har utförts med grundläggning mot packat fyllnadsmaterial av samma typ som ovanstående. Detta har bekräftats vid i närtid utförda arbeten med byte av fettavskiljare.

Detaljplanens huvudsyfte är att permanenta byggnadsdelar och verksamheter som idag har tidsbegränsade bygglov samt förbättra skyddet av byggnadernas kulturmiljövärden och på så sätt kunna säkerställa dess framtid. Syftet är därmed inte att möjliggöra någon väsentlig utökning av befintlig bebyggelse. Kommunen bedömer även med hänsyn till föroreningarna påträffade i hamnbassängen att

kunskapsunderlaget om bebyggelsen och planområdenas historia är tillräcklig för att i denna plan kunna säkerställa användningsändamålets lämplighet.



Strandpromenaden nedanför terrassen framför Bellevue. I förgrunden båtar förtöjda vid den norra piren. Fotografi från omkring 1920 ur vårdprogrammet för stadsparken. Strandlinjens utseende förändrades först vid anläggandet av Guldkroksbadet på 1960-talet.

Risk för olyckor

Planområdet ligger inte i närhet till anläggning eller verksamhet som utgör risk för olyckor som kan påverka planområdet.

Risk för översvämning

Vid Vättern är det endast Jönköpings kommun som har en översvämningsrisk vid hög vattennivå. I framtiden beräknas de extrema nivåerna i Vättern bli oförändrade.

Inom arbetet med en ny översiktsplan har kommunen uppdragit åt Ramböll att utföra en skyfallskartering för tätorten. Skyfallskarteringen har studerat ett fall med 100-årsregn med klimatfaktor. Skyfallskarteringen innehåller även riskbedömning för människor och bebyggelse.

Skyfallskarteringen visar på begränsade flöden över planområdet men vatten kan vid kraftiga regn bli stående relativt nära bebyggelsens fasader på dess västra sidor inom lokala lågpunkter.

Vad gäller hamnvaktarbostaden med tillhörande växthusbyggnad för servering kan vatten bli stående mellan 1 och 3 dm utanför byggnadens västra långsida och lite mer

åt väster upp till en halvmeter. Vattenansamlingens utbredning relaterar till befintliga marknivåer och karteringen indikerar att i området allra närmast fasad kan marken översvämmas ca 1 dm. Hamnvaktarbostaden har en sockelhöjd på mellan 3 och 3,5 dm, tröskel och färdigt golv är något högre. Det innebär att avståndet mellan översvämningsnivå och färdigtgolvnivå på mer än 2 dm är god. Dörrar är gavelplacerade och här finns inga risker för stående vatten. På den västra långsidan finns ett källarfönster som i befintlig utformning skyddas från stående vatten med en kantstenssarg.

För det intilliggande växthuset sammanfaller färdigt golvnivå i stort sett med marknivå på den västra sidan. Här är översvämningsbilden som karteringen visar mycket begränsad. Den högsta totalhöjden som anges för växthuset är något högre än befintlig byggnad, och relaterar till intilliggande bodar. Höjden möjliggör att golvnivån kan höjas till hamnvaktarbostadens vid en eventuell framtida ombyggnad. Detta sammanvägt med att den befintliga byggnaden i sin konstruktion tål viss påverkan av väta, samt att varaktig vistelse eller samhällsviktiga funktioner inte förekommer, innebär att kommunen bedömer att det vid skyfall inte föreligger någon risk för vare sig människor hälsa eller vad gäller framkomligheten.

Vad gäller den östra restaurangbyggnaden är byggnaden placerad i en nivåskillnad och färdigtgolvnivån ansluter till kajens lägre marknivå på den östra sidan mot Vättern. Nivåskillnaden är ungefär 0,6 meter. Skyfallskarteringen visar på en situation där vatten samlas i det sydvästra innerhörnet där samrådsförslaget redovisade en livförskjutning i fasaden. Här visar karteringen på stående vattensamlingar i den lågpunkt som omgav en utvändig trappa som leder ner till den lägre färdigtgolvnivån. Inom livförskjutningen har dock en tillbyggnad uppförts som täcker det mesta av den i karteringen redovisade översvämmade ytan. Detta var inte uppdaterat i grundkartelagret vid tillfälle för karteringen eller vid samrådet av detaljplanen. Trappan är fortfarande utvändig, men markbeläggningen har gjorts om och marklutningarna justerats för att skapa avrinning från byggnaden. Marklutningar genom den öppna entrépassagen är också utformade så att vatten ej ska bli stående. Vid trappans lägre vilplan finns dagvattenbrunnar och ledningsnätet har god förmåga att föra dagvattnet vidare neråt till Vätterns yta som även vid skyfall ligger under översvämningsnivåerna.

Framkomligheten redovisas vid översvämmning som begränsad i den passage där den befintliga entrén till badanläggningen är placerad. Denna är också för trång för räddningsfordon som redan i befintlig situation är hänvisade till badanläggningen via kajsidan öster om restaurangbyggnaden. På kajen bedöms framkomligheten vara god och karteringens bild med lokalt stående vatten bedöms inte följa verkliga förhållanden då Kajens avrinning mot sjön är god.



Ur skyfallskarteringen. Inringat redovisar område där mark och byggnad gjorts om.

Framkomligheten till och från byggnaderna är säkerställd. Risken för att byggnader skulle kunna komma till skada bedöms som låg och godtagbar och är inget som förändras med det nya användningsändamålet. Användningsändamålet för centrumverksamhet kan numer inte heller inkludera bostadsfunktioner. Här finns heller inga planer på att låta ändamålet inbegripa samhällsviktiga funktioner som vårdcentral eller vårdboende som också kräver speciellt anpassade lokaler, och de verksamheter som avses vara kvar är heller inte att betrakta som samhällsviktiga och medger heller ingen varaktig vistelse. Karteringen visar på begränsade risker i samband med skyfall, den höjdproblematik som illustreras i karteringen som ringas in är åtgärdad. Kommunen bedömer att den nya detaljplanen med ändring från hamnverksamhet till centrumverksamhet inte utgör någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Byggrätten för växthuset möjliggör en klimatskyddad passage från glasskaféets kök via förstukvist/vindfång till serveringsdelen i växthuset. Boverkets byggregler om lutning från fasad säkerställer att vatten inte kan bli stående utmed sidan på en sådan komplettering.

Risk för erosion, skred och ras

Planområdet ligger i närhet till Vättern, där det finns en pågående erosion längs med strandlinjen. Planområdet ligger enligt *Översiktlig stabilitetskartering, Västra Götalands län, Hjo kommun (2008)* inom ett område där stabiliteten bedöms vara tillfredsställande med avseende på rådande förhållanden. Planområdet är dock beläget på mark där det enligt parametrarna jordart, topografiska förhållanden och närheten till vattendrag finns förutsättningar för initiala spontana eller provocerade skred och ras. Detaljplanen reglerar befintlig bebyggelse, och markanvändningen som planen medger bedöms inte skapa eller förvärra befintlig stabilitetsproblematik.

Teknisk infrastruktur

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät.

Dagvattnet inom planområdet härrör i huvudsak från hårdgjorda ytor i form av tak. Föroreningarna från dagvattnet bedöms som låga och detaljplanen reglerar huvudsakligen befintlig bebyggelse, vilket innebär att dagvattenflödena inte ökar.

Avfall

Avfallshanteringen sköts av Avfall & Återvinning Skaraborg.

El, tele och bredband

Hjo Energi AB ansvarar för el, fjärrvärme och stadsnät i området.

Skanova ansvarar för telenätet.



FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag

Detaljplanen reglerar i huvudsak befintlig bebyggelse och säkerställer dess nuvarande utformning och kulturvärden. Användningen regleras till centrumändamål och byggrätten begränsas genom höjdbestämmelse samt prickmark och plusmark. Den före detta hamnvaktarbostaden regleras med q-bestämmelse samt rivningsförbud för att skydda dess kulturvärde.

Planbestämmelser i plankartan

Nedan sammanställs alla bestämmelser i plankartan och motiv till detaljplanens regleringar.

| | |
|--|--|
| <p>CENTRUM</p> | <p>Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.</p> <p>Användningen bedöms vara lämplig inom området då det ligger centralt i Hjo och möjliggör en flexibilitet i användningen av området.</p> |
| <p>Prickad mark</p>  | <p>Marken får inte förses med byggnad.</p> <p>För att skydda karaktären i området bedöms det inte lämpligt att uppföra ytterligare byggnader inom egenskapsområdet.</p> |
| <p>Plusmarkerad mark</p>  | <p>Marken får endast förses med komplementbyggnad</p> <p>Bestämmelsen kompletteras med utformningsbestämmelse för att säkerställa att växthus- eller verandakaraktären bibehålls.</p> |
| <p>$h_1 +0,0$</p> | <p>Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</p> <p>Bestämmelse om totalhöjd är anpassad efter höjden på befintlig bebyggelse. +94,5 är inmätta högsta totalhöjder på såväl växthuset som restaurangbyggnaden. För växthuset sätts dock höjden till en halvmeter högre + 95.0, för att i framtiden möjliggöra en högre färdigtgolvnivå men ändå inte medge en högre höjd än övriga bodar utmed Magasinsgatan.</p> |


q1

Byggnaden får inte förvanskas. Volym och exteriör ska bevaras med sockel av natursten och fasad av hyvlad stående panel med profilerade locklister samt gavlar med uddad panel och tidstypiska lövsågade spetsverk. Fasadpanel ska vara målad med linoljefärg i traditionell kulör. Detaljer såsom lövsågerier, knutbrädor, takfot, vindskivor och takavvattning bör utföras i samma kulör som fasadpanelen. Fönstersnickerier ska bevaras. Kulör på dörrar, fönster och dess foder ska på traditionellt vis avvika från fasadpanelens. Takutformningen ska bevaras och får inte förses med takkupor. Takbeläggnings ska utgöras av rött lertegel.

Bestämmelse om skydd av kulturvärden används för att skydda den före detta hamnvaktarbostaden som har högt kulturhistoriskt värde.

Exempel på byggnadens takfot samt gavelns uddade panel:



| | |
|----------------|--|
| |  <p data-bbox="544 804 1193 840">Panelavslut med vattbräda mot byggnadens stensockel</p> |
| r ₁ | <p data-bbox="544 902 807 938">Byggnad får inte rivas.</p> <p data-bbox="544 999 1235 1070">Rivningsförbud används för att skydda den före detta hamnvaktarbostaden som har högt kulturhistoriskt värde.</p> |
| k ₁ | <p data-bbox="544 1126 1243 1198">Byggnadens karaktärsdrag av lätta paviljongbyggnader med flacka pulpettak sammanbyggda med motfall ska bibehållas.</p> <p data-bbox="544 1214 1291 1368">Byggnaden har en omsorgsfullt utformad arkitektur som utgör sin tids vidareutveckling på kurortstemat. Vid eventuella ombyggnader eller tillägg ska detta utformas med varsamhet i enhetlighet med angivna karaktärsdrag.</p> |
| a ₁ | <p data-bbox="544 1384 858 1420">Strandskyddet är upphävt.</p> <p data-bbox="544 1435 1251 1503">Inom angivna området behöver strandskyddet upphävas på nytt.</p> |
| a ₂ | <p data-bbox="544 1518 1262 1590">Bygglov krävs även för samtliga skyltar oavsett storlek inom området för riksintresse för kulturmiljövården i Hjo stad.</p> <p data-bbox="544 1650 1294 1850">Hamnområdet har som helhet sådant värde att skyltmiljön vid obetänksamhet riskerar skada kulturmiljöns visuella kvaliteter. Av denna anledning råder utökad lovplikt så att även mindre skyltar genomgår granskning i bygglovsprövning på samma sätt som större skyltar alltid ska göra.</p> |
| f ₁ | <p data-bbox="544 1865 1211 1937">Komplementbyggnad för servering ska ha växthus- eller verandakaraktär.</p> |

| | |
|-----------------|--|
| | Det befintliga växthuset som väderskyddad serveringsdel har tillkommit för att vara lätt demonterbart med anledning av det tidsbegränsade bygglovet. Dess gestaltningskvaliteter är bland annat en hög grad av genomsiktighet samt en lätt och luftig grundkaraktär vilket bedöms lämpligt att reglera med denna utformningsbestämmelse. |
| Genomförandetid | Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft. Eftersom detaljplanen reglerar befintlig bebyggelse bedöms det lämpligt att reglera genomförandetiden till 5 år. |

Bebyggelse

Planen möjliggör bevarande av de befintliga byggnaderna inom planområdet.

Planbestämmelserna reglerar höjd i enlighet med nuvarande höjder och byggrätten runt den före detta hamnvaktarbostaden begränsas genom prickmark.

Prickmarken möjliggör fortsatt användning av marken i enlighet med nuvarande användning som uteservering på mark.

Byggrätten för hamnvaktarbostaden regleras inte med höjdbestämmelse eftersom bestämmelsen q_1 inte möjliggör annan byggnad än den som är befintlig.

Kulturmiljö

Planen ingår i en kulturmiljö som utgörs av hamnområdet som knyts samman med det gamla kurortsområdet. För att inte förvanska kulturmiljöerna anpassas planen till befintliga byggnader. Den före detta hamnvaktarbostaden skyddas även genom bestämmelse om skydd av kulturvärden – q_1 , samt rivningsförbud – r_1 .

Genom bestämmelsen om skydd av kulturvärden säkerställs att byggnaden inte får förvanskas. Bestämmelsen tar även upp de exteriöra uttryck som identifierats som värdebärare.

Detaljplanen reglerar även att ändringar och tillägg till den befintliga restaurangbyggnaden ska utformas med varsamhet.

Trafik

Detaljplanen innefattar inga trafiksystem och ansluter till befintligt gatunät.

Natur

Detaljplanen innefattar ingen naturmark.

Teknisk infrastruktur

Energiförsörjning och telekommunikation

Planen ger inte upphov till förändring av energiförsörjning och telekommunikation

Vatten och spillvatten

Planen ger inte upphov till förändring av vatten- och spillvattennät.

Dagvattenhantering

Planen ger inte upphov till förändrad dagvattenhantering.

Brandvattenförsörjning

Då inga förändringar planeras ger detaljplanen i sig inte upphov till förändrad brandvattenförsörjning. Hamnen som helhet har dock *inte* tillräcklig försörjning av brandvatten och skulle behöva kompletteras med ytterligare brandpost. Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning ska säkerställas enligt räddningstjänstens brandvattenplan. Placering av ytterligare brandpost sker i samråd med räddningstjänsten.

Avfallshantering

Planen ger inte upphov till förändring av avfallshanteringen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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 i stället av plankartan och planbestämmelserna.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen har tagits fram med syfte att fortsatt möjliggöra befintliga verksamheter inom planområdet genom att ta fram en detaljplan som stämmer överens med områdets nuvarande markanvändning, samt att säkerställa de kulturmiljövärden som finns inom planområdet. Ett genomförande av planen förändrar därför inte nuvarande utformning och användning av området.

Planen bedöms inte påverka de riksintresseområden som omfattar eller gränsar till planområdet.

Organisatoriska frågor

Hjo kommun ansvarar för planarbetet.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av Hjo kommun.

Tidplan

För detaljplanen gäller följande uppskattade tidplan:

Samråd: kvartal 2, 2022

Granskning: kvartal 1, 2024

Antagande: kvartal 2, 2024

Laga kraft: kvartal 2, 2024

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är av stor allmän vikt eller av nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning (se PBL kap 4 § 39).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade (se PBL kap 14 § 9).

Huvudmannaskap och ansvar

Allmän plats

Planen omfattar ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Planområdet rymmer kvartersmark med användningsområde Centrum. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare/exploatör för och bekostar uppförande, drift och underhåll av bebyggelse. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för alla erforderliga lov och tillstånd som krävs samt anslutningskostnader fram till fastighetsgräns.

Kulturvärden

Ersättning vid rivningsförbud

Om kommunen använt sig av en bestämmelse om rivningsförbud kan den som äger fastigheten som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

I aktuell detaljplan har rivningsförbud angivits för den före detta hamnvaktarbostaden. Fastigheten ägs av Hjo kommun.

Ersättning vid q-bestämmelse

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

I aktuell detaljplan har en q-bestämmelse angivits för den före detta hamnvaktarbostaden. Fastigheten ägs av Hjo kommun och pågående markanvändning bedöms inte försvåras av q-bestämmelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

Området omfattas inte av fastighetsindelingsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Planen ger inte upphov till förändrad fastighetsindelning.

Fastighetskonsekvenstabell

| Fastighet | Konsekvenser |
|-----------|---|
| Norr 3:59 | Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar för fastigheten då planen anpassas efter befintliga förhållanden. |

Övriga tekniska frågor

Kommunen ansvarar för att förbättra hamnområdets brandvattenförsörjning

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Plan- och byggenheten/Samhällsbyggnad, Hjo kommun

Matilda Åslin, Planarkitekt, Hjo kommun

Medverkande fram till och med samrådsskedet:

Patrik Igelström

Ulrika Åberg

Planarkitekt, Hjo kommun

Planarkitekt, Structor Miljöteknik AB