



# Detaljplan för Rönnen 19

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2019-04-18

Dnr. 2017-216



## Innehållsförteckning

Sammanfattning av samrådsredogörelse .....	3
Yttranden utan synpunkter .....	3
Vattenfall    2018-09-03 .....	3
Trafikverket    2018-09-04.....	3
Hyresgästföreningen Skaraborg    2018-09-13.....	3
Hjo kommun    2018-09-21 .....	4
Skanova    2018-09-24 .....	4
Miljösamverkan Östra Skaraborg    2018-09-26 .....	4
Yttranden med synpunkter .....	4
Lantmäteriet    2018-09-05 .....	4
Kommunens kommentar:.....	5
Räddningstjänsten Östra Skaraborg    2018-09-06 .....	5
Kommunens kommentarer:.....	5
Västarvet    2018-09-27 .....	5
Kommunens kommentarer:.....	6
Avfall Östra Skaraborg    2018-09-27 .....	7
Kommunens kommentarer:.....	7
Länsstyrelsen    2018-09-28 .....	7
Kommunens kommentarer:.....	9
Västtrafik    2018-09-28 .....	9
Kommunens kommentarer:.....	9
Ändringar som gjorts efter granskning.....	9

## Sammanfattning av samrådsredogörelse

Detaljplan för Rönnen 19

Dnr 2017–216

2019-04-23

Planprocessen genomförs som standardförfarande. Planförslaget har varit ute på samråd hos berörda sakägare och myndigheter 2018-08-31 – 2018-09-28. Planhandlingarna har också funnits tillgängliga i kommunhusets entré, på Kulturkvarteret i Hjo samt på kommunens hemsida. Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som kommit in under samrådet och kommunens ställningstaganden. Sammanlagt har 12 yttranden inkommit varav 6 med synpunkter som kommunen har bemött i denna redogörelse.

### Yttranden

#### *Utan synpunkter*

Vattenfall	2018-09-03
Trafikverket	2018-09-04
Hyresgästföreningen Skaraborg	2018-09-13
Hjo kommun	2018-09-21
Skanova	2018-09-24
Miljösamverkan Östra Skaraborg	2018-09-26

#### *Med synpunkter*

Lantmäteriet	2018-09-05
Räddningstjänsten Östra Skaraborg	2018-09-06
Västarvet	2018-09-27
Avfall Östra Skaraborg	2018-09-27
Länsstyrelsen Västra Götaland	2018-09-28
Västtrafik	2018-09-28

### Yttranden utan synpunkter

*Vattenfall* 2018-09-03

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

*Trafikverket* 2018-09-04

Trafikverket bedömer att statlig infrastruktur inte påverkas av planförslaget och har därmed inga synpunkter.

*Hyresgästföreningen Skaraborg* 2018-09-13

Hyresgästföreningen har ingen åsikt i samråd av ändring av detaljplan för fastigheten Rönnen 19

i Hjo stad, Hjo kommun.

*Hjo kommun*

2018-09-21

Kommunens ledningsgrupp har inga synpunkter på ovan nämnda plan

*Skanova*

2018-09-24

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Inom aktuell fastighet har Skanova kablar enligt markering på bifogad lägeskarta. Angivna lägen på kablar är ungefärliga. Troligen kommer dessa att behövas flyttas, och vid undanflyttning av Skanovas anläggningar föranledd av exploatering, bekostas detta av exploatör/fastighetsägare. Eventuell undanflyttning av kablar beställes via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se. Detta skall ske i god tid, helst fyra månader innan åtgärd krävs.

*Miljösamverkan Östra Skaraborg*

2018-09-26

Miljönämnden östra Skaraborg har inga synpunkter på förslaget.

## Yttranden med synpunkter

*Lantmäteriet*

2018-09-05

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

*Beteckning finns men planbestämmelse om korsmark saknas*

På plankartan finns inom kvartersmarken en beteckning som enligt Boverkets rekommendationer ska användas för att beteckna korsmark. Det saknas dock en sådan bestämmelse bland planbestämmelserna.

*Ev. ersättning p.g.a. skyddsbestämmelser*

Av planförslaget framgår inte den ev. rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför skyddsbestämmelser i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

*Stängselkrav/ utfartsförbud inte OK i planområdesgräns*

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att stängsel ska finnas resp. utfartsförbud (ta bort det som inte är aktuellt) utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera stängsel-/utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför stängslet/utfartsförbudet.

*Kommunens kommentar:*

Planförslaget är korrigerat i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.

*Räddningstjänsten Östra Skaraborg 2018-09-06*

Räddningstjänsten har granskat planbeskrivning upprättad av Jarl Stiernstedt Arkitektkontor i juni 2018 med tillhörande plankarta och avger följande yttrande i aktuellt ärende:

- I planbeskrivningen bör beskrivas om det finns åtkomlighet för räddningsinsatser i området samt räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området.

Uppfylls inte ovanstående ska det säkerställas. Brandposter ska utföras i enlighet med räddningstjänstens rekommendationer för detta. Räddningstjänstens rekommendationer "Brandvattenförsörjning från brandposter" finns att ta del av på [www.rtos.se/rekornmendationer](http://www.rtos.se/rekornmendationer).

*Kommunens kommentarer:*

Det finns åtkomlighet för räddningsinsatser i området och räddningstjänsten har tillgång till brandvattenförsörjning via två brandposter i området.

*Västarvet 2018-09-27*

Västarvet har erhållit rubricerade ärende för yttrande, och vill härmed framföra följande synpunkter.

Västarvet ser med tillfredsställelse på arbetet med att upprätta en detaljplan för den aktuella fastigheten och i samband därmed införa skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Fastigheten Rönnen 19 ligger i en kulturmiljö som uppmärksammats i det kunskapsunderlag för Hjo stad som Västarvet under 2016–17 arbetat fram på uppdrag åt Hjo kommun (Område 19, Skolgatan och Falköpingsvägen). Kvarteret Rönnen och området vid Falköpingsvägen beskrivs i kulturmiljöunderlaget bl.a. enligt följande:

*På nordsidan av Falköpingsvägen ligger kvarteret Rönnen som dels inrymmer mycket goda exempel på tidiga småindustrier/verksamheter längs stadens gamla infartsväg, dels innehåller fina prov på villabebyggelse från 19 20-talet. Framför allt gäller detta Rönnen 19, Falköpingsvägen 8, dels med ett stort bilgarage byggt 1927 i en omsorgsfullt arbetad tegelarkitektur, dels en faluröd verkstadsbyggnad från tidigt 1900-tal med hög frontespis och småspröjsade fönster- och dörrpartier. Med sin karaktäristiska utformning och den stadsmässigt utformade tegelbyggnaden tillför byggnaderna mycket till kulturmiljön längs Falköpingsvägen. De minner även om att så här tedde sig ofta bebyggelsen längs de skaraborgska städernas tillfartsvägar i stora drag under en stor del av 1900-talet.*

*Bostadshuset på Rönnen 19 är en lite större villa med en helt intakt exteriör från 1929, vilket är ovanligt idag och av stort värde. Det har en mer påkostad exteriör än grannvillan Rönnen 4, Falköpingsvägen 10, men båda följer en likartad utformning med en stram fasad i ofärgat kalkputs, spröjsade fönster i engelskt rött, klassicistiska exteriördetaljer och avvalmat eller brutet tegeltak. De två likartade villorna bildar en egen enhet, långt indragna på häckomgärdade villatomter med huggna grindstolpar mot gatan. Rönnen 4 har en genuin gammal villaträdgård och ett 1920-talspräglad uthus*

med svängt takfall. Rönnen 18, Falköpingsvägen 6, har ett mer egna-hemspräglat litet bostadshus i trä från ca 1920-talet.

Småindustrimiljön i Rönnen är tillsammans med kyrkogården en tydligt avläsbar årsring i stadens utveckling, eftersom deras karaktär av kommunikationsmiljö och utformning, bl. a. i falurött trä och rött tegel, vittnar om att man befinner sig vid en infartsväg och utanför Gamla stadens stadsgräns. Detta är idag Hjos främsta kvarvarande prov på en småskalig verksamhetsmiljö från det tidiga 1900-talets industrialism och är mot den bakgrunden mycket värdefull. Befintliga exteriörer är på så vis mycket viktiga att bevara. Anslutande villamiljöer med 19 20-talsprägel i ofärgat kalkputs under tegeltak, i stora uppvuxna gamla villaträdgårdar med uthus ingår i samma bebyggelsehistoriska och miljömässiga sammanhang (se beskrivning).

Fastigheten Rönnen 19 beskrivs i kulturmiljöunderlaget på följande sätt:

Rönnen 19 inrymmer dels en större villamiljö dels f.d. bil garage- och verkstadsbyggnader, allt från ca 1920-talet. Här har även funnits en bensinmack. F.d. verkstadsbyggnad i en våning med vind och fasad av faluröd liggande fasspånpanel med stora småspröjsade olivgröna fönster. Längan har förhöjt mittparti med frontespis med brutet tak, i övrigt sadeltak med tvåkupigt tegel. I tomtgräns står ett stort f.d. bil garage byggt 19 27 i tegelarkitektur med bl.a. plåt avtäckt pulpettak, stora spröjsade stickbågiga fönster, välvd frontespis och hög tegelskorsten. Byggnaderna är av mycket stort kulturhistoriskt värde i egenskap av välbevarade småskaliga industriminnen från industristaden Hjos tidiga 1900-talshistoria. Villan ligger indragen på en stor villatomt, med avenbokshäck och huggna grindstolpar mot gatan. Husets karaktär är ca 19 20 men det tillkom först 1929, med Birger Andersson som byggmästare. Orörd exteriör med fasad i ofärgat spritputs (kalkputs), sexspröjsade engelskt röda fönster och entré med släthuggna kolonner. Avvalmat sadeltak med enkupigt tegel och små halvrunda takkupor. Villan är av mycket stort kulturhistoriskt värde, exteriören är mycket ursprunglig och ett av Hjos bästa exempel på en tidstypisk villa från den här perioden.

I planbeskrivningen poängteras på sidan 5 att man i träbyggnaden mot Falköpingsvägen avser bedriva handel, vilket enligt Västarvet rimmar väl med den historiska förankringen med verksamhetsmiljöer i området. På samma sida beskrivs att detaljplanen möjliggör att ett nytt parhus med två lägenheter kan byggas på fastigheten, och man betonar att den nya byggnaden skall anpassas till Hjo-skala i sina proportioner, material och kulörer, vilket Västarvet instämmer i. Vid utformning av en ny byggnad kan man med fördel inspireras av hur gårdshus utformats i förhållande till huvudbyggnaden på andra håll i staden.

Viktigt är att en ny byggnad underordnar sig den befintliga huvudbyggnaden vad gäller volym och utformning.

På sidorna 6–7 beskrivs fastighetens bebyggelse, främst huvudbyggnaden. Eftersom även garage- och verkstadsbyggnaderna med tegel- respektive träfasader är viktiga delar i kulturmiljön och då dessa byggnader enligt plankartan avses ges ett skydd i detaljplanen, bör man enligt Västarvet tydligare redovisa dessa två byggnaders karaktärsdrag i planbeskrivningen. I avsnittet som behandlar fönster på sidan 7, bör man enligt Västarvet förtydliga att eventuella nyttillverkade kopior av de befintliga fönstren skall tillverkas av trä för att bibehålla den ursprungliga karaktären.

*Kommunens kommentarer:*

Planförslaget är korrigerat i enlighet med Västarvets synpunkter.

Avfall Östra Skaraborg

2018-09-27

Gällande sophämtning för ovanstående vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i renhållnings föreskrifterna.

För genomförande av soptömning ska vägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton.

Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter.

För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på ca 1,5 meter utanför vändytan.

Säkerheten vid hämtning är ytterst viktigt och backning med hämtningsfordon ska inte förekomma.

För ytterligare information kontakta, [info@avfallskaraborg.se](mailto:info@avfallskaraborg.se)

*Kommunens kommentarer:*

Kommunen bedömer att planen uppfyller reglerna i renhållningsföreskrifterna.

Länsstyrelsen

2018-09-28

### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

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

Detaljplanen syftar till att utöka användning av fastigheten till att omfatta lokaler, för verksamheter förutom bostadsändamål, anpassa byggrätt till befintlig bebyggelse och införa skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Länsstyrelsen anser att planen kommer i konflikt med prövningsgrunden Hälsa och säkerhet. Ur en geoteknisk säkerhetssynvinkel behöver kommunen komplettera sin geotekniska utredning och säkerställa markstabiliteten i enlighet med Statens Geotekniska Instituts yttrande.

Länsstyrelsen har även en del råd som kommunen bör ta vidare hänsyn till i det fortsatta planarbetet.

### **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 i säkerhet - geoteknik 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**

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att:

- Riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs

- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

### **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.

#### Hälsa och Säkerhet - Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till SGI:s yttrande (från 2018-09-27) att stabilitetsförhållandena vidare behöver studeras och klargöras utifrån givet planändamål i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas på plankartan.

#### **Råd enligt 2 kap. PBL**

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

#### Buller

Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Av planhandlingarna framgår inte om någon uteplats planeras eller om riktvärden för maximala ljudnivå beräknas innehållas. Planhandlingarna bör kompletteras med detta samt ifall någon skyddsåtgärd krävs för att innehålla riktvärdena.

#### Natur

Det står att kommunen ska iordningställa slänten ner mot bäcken. Vad är det för åtgärder kommunen har tänkt göra för att iordningställa slänten. Har bäcken någon tillrinning eller avrinning till Hjoån som är Natura 2000-område?

Kommunen uppger att planområdet är cirka 100 meter ifrån Hjoån. Ändras en plan inom 100 meter ifrån Hjoån inträder strandskydd på den yta som är inom 100 meter. Enligt Länsstyrelsens WebbGIS är planens yttersta gräns cirka 140 meter ifrån Hjoån. Därmed blir det inte aktuellt med något inträde av strandskydd.

Kommunen uppger på sida 3 att planområdet inte ligger inom område för riksintresse. Det stämmer inte då planområdet ligger inom riksintresse rörligt friluftsliv 4 kap. MB.

#### Planprocessen

För att medborgarna ska kunna ha inflytande i planprocessen är det viktigt att det står i planhandlingarna vilket förfarande förslaget ska handläggas med (standard eller utökad förfarande).

#### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen



delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

*Kommunens kommentarer:*

Planförslaget har kompletterats med en geoteknisk undersökning. I den framgår bland annat att de geotekniska förhållandena bedöms vara av sådan karaktär att de ej hindrar pågående detaljplanearbete.

I övrigt har planförslaget korrigerats i enlighet med länsstyrelsens yttranden.

*Västtrafik*

2018-09-28

Hjo kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Rönnen 19. Planen syftar till att utöka användning av fastigheten till att omfatta lokaler för verksamhet förutom bostadsändamål, anpassa byggrätt till befintlig bebyggelse och införa skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

I stycket om kollektivtrafik står det bl.a.: Anropsstyrd kollektivtrafik har startat i staden och hållplats finns i omedelbar närhet till planområdet. Vad som avses med den meningen behöver förtydligas.

Västtrafik ser positivt på att tillföra ytterligare verksamheter och bostäder i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik. Hjo busstation har god tillgång på reguljära bussförbindelser till Skövde och där finns även bussförbindelser till flera kringliggande kommuner. Det finns också goda möjligheter att från planområdet, med cykel och gång, ta sig till hållplats Nygatan, som även den trafikeras av samtliga busslinjer. Avståndet dit är något kortare än till busstationen. Närmsta hållplats Ringvägen, i omedelbar anslutning till planområdet, trafikeras också av flera regionala och lokala linjer. Utöver det finns det också möjlighet att resa med Flextrafik inom tätorten, för de som fyllt 75 år eller har färdtjänsttillstånd. Närmaste Närtrafik hållplats är placerad vid Stora torget. Med Närtrafik kan man resa mellan landsbygd och tätort.

*Kommunens kommentarer:*

Planförslaget har korrigerats i enlighet med Västtrafiks yttrande.

## Ändringar som gjorts efter granskning

### **I plankartan:**

Vissa utformningsbestämmelser har reviderats, en mindre byggrätt har lagts till för att möjliggöra en liten tillbyggnad av garaget.

### **I planbeskrivningen:**

Text kring den geotekniska undersökningen har lagts till och vissa korrigeringar har gjorts i enlighet med inkomna yttranden.

Charlotte Paulsson  
Stadsarkitekt