



Samrådsredogörelse

Ny detaljplan för

ÄRLAN 7

Hjo stad, Hjo kommun

2021-06-14

2017-110



Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av synpunkter.....	4
Utredningar.....	5
Samrådsyttranden.....	5
Statliga och regionala myndigheter.....	5
Länsstyrelsen.....	5
Lantmäteriet.....	6
Trafikverket.....	8
Kommunala utskott, verksamheter och bolag.....	8
Räddningstjänsten Östra Skaraborg.....	8
Avfallshantering Östra Skaraborg.....	8
Miljösamverkan östra Skaraborg.....	9
Hjo kommun/Samhällsbyggnad, teknisk service.....	9
Organisationer och föreningar.....	10
Hyresgästföreningen Skaraborg.....	10
Företag.....	10
PostNord.....	10
Skanova.....	11
Västtrafik.....	11
Privatpersoner.....	12
Privatperson I.....	12
Revidering av plankarta.....	12

Inledning

Förvaltningen har upprättat ett förslag till Ny detaljplan för Ärlan 7 i Hjo stad. Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnad av två bostadshus på fastigheten och införa skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen hanteras genom standardförfarande. Planändringen bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Förslaget har varit föremål för samråd under tiden 3 maj – 24 maj 2021. Planhandlingarna har funnits tillgängliga digitalt på kommunens hemsida och på kommunens anslagstavla. Digitalt samrådsmöte var planerat men då ingen anmälde sig ställdes mötet in.

Totalt har tolv yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet i Hjo kommuns diarium (diarienummer 2017-110).

Sammanfattning av synpunkter

Synpunkter från statliga och regionala myndigheter

- Länsstyrelsen anser att planförslaget inte strider mot någon prövningsgrund. Däremot ger länsstyrelsen råd avseende kulturmiljön genom att påtala att planbeskrivningen dels saknar redogörelse för närområdets bebyggelsekaraktär dels saknar analys av samspelet mellan husvolym, byggnaders placering och avstånd från varandra. Länsstyrelsen menar att de nya byggnadernas placering, lämpliga huvudmått och avstånd till varandra – utifrån områdets karaktär – varken är beskrivet eller reglerat. Länsstyrelsen uppmanar även kommunen att se över planbestämmelserna enligt Boverkets rekommendationer genom att inte använda varsamhetsbestämmelse för nybyggnad och uppmanar kommunen att överväga rivningsförbud. Länsstyrelsen ger också ett antal råd avseende försiktighet med den allé som finns utmed Sturegatan och påtalar att det krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna om åtgärder behöver vidtas som skadar träden.
- Lantmäteriet påtalar att det bör framgå av planbeskrivningen att det idag finns en tomtindelning, hur denna ser ut och hur framtida fastighetsbildning påverkas genom att denna upphävs. Utöver det ger Lantmäteriet ett antal råd om hur detaljplanen administrativt skulle kunna förbättras.

Kommunala utskott, verksamheter och bolag

- Skanova påtalar att om bolaget måste flytta eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden bekostar den.
- Samhällsbyggnad/teknisk service anser att huvudprincipen när det gäller skötsel av gatuträd bör vara att de ska stå på kommunal mark, att föreslagen fastighetsreglering bör ske på annat sätt, men att fastighetsägaren genom avtal kan få nyttja marken. En synpunkt framförs också om att det behöver förtydligas hur fastighetens dagvatten ska tas om hand.

Privatpersoner

- En person är emot förslaget att bygga flera hus i kvarteret Ärlan 7. Framst eftersom staden blir tätare, grönytorna minskar, möjligheterna till parkering försvåras och att det finns en risk att den nya bebyggelsen inte anpassas till den historiska miljön.

Utredningar

Några ytterligare utredningar kommer inte att utföras inför granskningskedet.

Samrådsyttranden

Samtliga yttranden som inkommit under samrådsperioden redovisas nedan, tillsammans med förslag till bemötande och eventuell åtgärd.

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget inte strider mot någon prövningsgrund.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

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 (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att planförslaget inte strider mot någon prövningsgrund.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Det aktuella planområdet/fastigheten ligger i Nya stadens rutnätsstruktur norr om stadens medeltida centrum. Huvudbyggnaden på Ärlan 7, tillsammans med några andra byggnader utspridda i närområdet härrör från rutnätsstadens ursprungliga utbyggnad runt sekelskiftet 1900. I närområdet finns även flerbostadshus från 1900-talets mitt.

Karaktäristiskt för en del av de äldre/ursprungliga fastigheterna är (som i fallet Ärlan 7) större flerbostadshus på stora tomter med stor friyta. Uthus är i många fall placerade i trädgårdarnas inre delar. Flerbostadshus från 1900-talets mitt har till synes planerats med väl tilltagna friytor och avstånd mellan byggnadskropparna.

Planförslagets syfte är att möjliggöra uppförande av två bostadshus på idag obebyggd friyta. Syftet är även att förse huvudbyggnad och uthus med skyddsbestämmelser. För anpassning till befintlig bebyggelse anges i planbeskrivningen lämpligt antal våningar och i plankartan med bestämmelser om byggnadshöjd, taklutning och material på fasader och tak.

Planbeskrivningen saknar beskrivelse av närområdets bebyggelsekaraktär och analys av samspelet mellan husvolym, byggnaders placering och avstånd från varandra.

Exploateringsgraden är reglerad, men (förutom prickmark) nybyggnadernas placering, lämpliga huvudmått och avstånd till varandra – utifrån områdets karaktär är varken beskrivet eller reglerat.

Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att arbeta vidare med det som beskrivs ovan.

Länsstyrelsen uppmuntrar även kommunen att se över planbestämmelserna enligt Boverkets rekommendationer (varsamhetsbestämmelse kan inte användas för ny byggnad). Kommunen uppmuntras även att överväga rivningsförbud, vilket utgör det mest definitiva skyddet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Länsstyrelsen uppmärksammar att det finns en allé utmed Sturegatan. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att det är viktigt att kommunen inte schaktar eller kör med tunga maskiner inom ett skyddsavstånd på 15 gånger trädens stamdiameter då det kan skada trädens rotsystem. Om det behöver vidtas åtgärder som skadar alléträden behöver kommunen söka dispens från biotopskyddsbestämmelserna.

Behovsbedömning

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

Kommentar

Kulturmiljö

Plankartan tydliggörs i sina beteckningar på plankartan, planbeskrivningen kompletteras med en enkel karakterisering av fastighetens omedelbara närhet. Planbeskrivningen kompletteras med karakterisering som anger en högre byggnad mot gatan (två våningar) och ett mindre envåningshus i gårdsmiljön.

Biotopskydd

Planbeskrivningen kompletteras med information om vad som gäller för biotopskydd allé.

Lantmäteriet

Detaljplan för Ärlan 7

Vid genomgång av planförslagets handlingar (2021-02-03) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PÅVERKAN PÅ GÄLLANDE TOMTINDELNING

För fastigheterna inom kvarteret Ärlan finns en upprättad tomtindelning: Ärlan, akt I 684K-7/1945, antagen 1946-05-18. Tomtindelningen gäller numera som en fastighetsindelingsbestämmelse till gällande detaljplan/stadsplan. Vid nu planläggning upphävs fastighetsindelingsbestämmelserna inom planområdet per automatik. Lantmäteriet har inte kunnat hitta information om tomtindelningen i planbeskrivningen. Det bör därför kompletteras med information om vilken tomtindelning som idag gäller inom området, samt vilka konsekvenser planens genomförande innebär för Ärlan 7 ur fastighetsbildningssynpunkt.

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för övriga detaljer i grundkartan saknas.

PLANKARTA OCH PLANBESKRIVNING STÄMMER INTE ÖVERENS

I planbeskrivningen under rubrik markägoförhållanden framgår att ”viss allmän plats ingår”. Dock saknas användning för allmän plats i plankartan. Det bör kompletteras till kartan om det ska vara aktuellt, alternativt tas bort ur planbeskrivningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Det saknas information i planbeskrivningen om det är aktuellt att ta ut anslutningsavgifter i samband med att den nya byggnationen ansluter till kommunalt VA-nät. Det bör tydliggöras.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- I plankartan ser det ut som att planområdesgränsen ritats en bit utanför planområdet. Om planen påbörjades efter 2015-01-01 så ska planområdesgränsen ritas i sitt faktiska läge, enligt Boverkets rekommendationer. Detta bör därmed ändras.

BESTÄMMELSE OM STÖRSTA BYGGNADSAREA EJ RELATERAD TILL SÄRSKILT OMRÅDE

I listan med planbestämmelser finns bestämmelse e1 – *Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean*. Det som dock inte finns angivet är till vilket område bestämmelsen ska relateras, exempelvis per fastighet eller användningsområde. Detta bör tydligt framgå enligt Boverkets rekommendation.

Observera att om inget område anges som bestämmelsen ska relateras till, kommer bestämmelsen relateras till egenskapsområdet där beteckningen är placerad. Det innebär att andra egenskaper såsom prickmark inte omfattas av bestämmelsen.

BESTÄMMELSE OM SÄRSKILT VÄRDEFULL MILJÖ

I listan med planbestämmelser finns q1 – *”kulturhistoriskt värdefull miljö”*.

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att det inte finns något lagstöd för att ha en planbestämmelse vars enda syfte är att fastslå att bebyggelsemiljön är särskilt värdefull.

Kommentar

Påverkan på gällande tomtindelning:

Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen om gällande tomtindelning.

Grundkarta:

Plankartan kompletteras med angivelse om aktualitetsdatum för övriga detaljer i grundkartan.

Plankarta och planbeskrivning stämmer inte överens:

Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen om gällande tomtindelning.

Ekonomiska frågor:

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om VA-anslutning.

Handläggning enligt vilken lagstiftning:

Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen efter vilken lagstiftning detaljplanens handläggning används.

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer:

Plangränsen flyttas till dess faktiska läge.

Bestämmelse om största byggnadsarea ej relaterad till särskilt område:

Kompletteras med ”per fastighet” i plankartans teckenförklaring.

Bestämmelse om särskilt värdefull miljö:

Plankartan korrigeras i enlighet med lantmäteriets synpunkt.

Trafikverket

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2021/56922, Samråd gällande detaljplan för Ärlan 7, Hjo stad, Hjo kommun.

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av (åtgärden) och Trafikverket har därmed ingen erinran.

Kommentar

Noterat

Kommunala utskott, verksamheter och bolag

Räddningstjänsten Östra Skaraborg

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

- Räddningstjänsten har inget att erinra i aktuellt ärende.

Kommentar

Noterat

Avfallshantering Östra Skaraborg

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

För genomförande av sophämtning 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. Avståndet från sopfordonets uppställningsplats till sopkärl för ej överstiga 6 meter.

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

I områden med kraftig lutning vid hämtningsplatser kan det bli aktuellt att hämtning inte kan ske vid tomtgräns.

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

För ytterligare information kontakta, info@avfallskaraborg.se

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med reglerna i renhållningsföreskrifterna

Miljösamverkan östra Skaraborg

Miljönämnden östra Skaraborg har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar

Noterat

Hjo kommun/Samhällsbyggnad, teknisk service

Bakgrund

Planmyndigheten i Hjo kommun har upprättat ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Ärlan 7 i Hjo stad. Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnad av två bostadshus på fastigheten och att införa skyddsbestämmelse för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Nu gällande detaljplan vann laga kraft 1931-12-04. Det nya förslaget till detaljplan hanteras genom standardförfarande och planändringen bedöms ske i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Samråd sker under perioden 2021-05-03 till 2021-05-24. I planbeskrivningen framgår att planen föreslås antas av byggnadsnämnden.

Yttrande

Hjo kommun Samhällsbyggnad/teknisk service har inga synpunkter på planens syfte. Där är positivt med förtätning där detta är möjligt.

Fastighetsfrågor och träd

Utmed tomten längs Sturegatan finns en allé av lindar som i planförslaget anges ha stor betydelse för gatan och dess omgivning. Det föreslås att kommunen, genom avtal med fastighetsägaren till Ärlan 7, ska sköta 5 lindar utmed Ärlan 7.

Planförslaget innebär också att fastigheten Norr 3:18 ska läggas till fastigheten Ärlan 7 samt att även del av fastigheten Norr 3:59 längs Sturegatan ska läggas till fastigheten Ärlan 7.

Samhällsbyggnad/Teknisk service anser att huvudprincipen när det gäller skötsel av gatuträd bör vara att de ska stå på kommunal mark. Detta innebär att fastighetsregleringen bör ske på annat

sätt. Fastighetsägaren kan dock genom avtal få nyttja marken.

Dagvatten

I planförslaget skrivs "Dagvatten skall infiltreras inom planområdet". I planbeskrivningen beskrivs att dagvattnet från tak infiltreras på fastighetens mark med ett överfyllnadsskydd till kommunen dagvattensystem. Detta bör förtydligas.

Övrigt

Ur fastighetsregleringssynpunkt är det inte optimalt att det i stadskärnan finns ett antal fastigheter som genom detaljplaneändringar fått otydliga och olika gränser mot gatan. Planförslaget för Ärlan 7 innebär ytterligare en avvikande gräns mot Sturegatan.

Kommentar

Fastighetsfrågor och träd:

Plankartan revideras så att delar mot Sturegatan med alléträd ges användning gatumark/Park, Planbeskrivningen kompletteras med avtal om nyttjande av trädgårdsmarken. Norr 3:18 ska läggas till Norr 3:59

Dagvatten:

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att tillkommande byggnader s VA anslutes till kommunens system via befintliga anslutningspunkter.

Organisationer och föreningar

Hyresgästföreningen Skaraborg

Hyresgästföreningen Skaraborg har tagit del av "samråd om Ny detaljplan för Ärlan 7, Hjo stad". Hyresgästföreningen ser positivt på att möjliggöra byggnation av bostadshus i Hjo kommun.

Kommentar

Noterat

Företag

PostNord

Postutdelning för Ärlan 7, Hjo kommun

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling

vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen 2021-081.

Kommentar

Noterat

Skanova

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanova har en kopparledning på fastigheten som ej är i bruk.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl):

020 - 50 50 00

Kommentar

Noterat

Västtrafik

Västtrafik har tagit del av det förslag till detaljplan som Hjo kommun har upprättat för Ärlan 7.

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

Västtrafik ser positivt på att förtätning av bostäder och verksamheter sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik. Närmsta hållplats Nygatan ligger endast ett par minuters gångväg från planområdet. Hållplatsen har samma utbud av linjelagd kollektivtrafik som Hjo busstation har.

Kommentar

Noterat

Privatpersoner

Privatperson I

Jag tycker beslutat att bygga flera hus i kvarteret Ärlan 7 är mycket tråkigt. Vi kommer att förlora mycket grönområde, öka den urbana densiteten, försvåra parkeringsituationen och löpa risken att den nya byggnationen inte passar ihop med den existerandehistoriska miljön.

Kommentar

Det noteras men leder inte till vidare åtgärder.

Revidering av plankarta

- Plankartan tydliggörs i sina beteckningar på plankartan.
- Plankartan kompletteras med allmän plats i teckenförklaring
- Plangränsen flyttas till dess faktiska läge
- Bestämmelsens största byggnadsarea kompletteras med "per fastighet" i plankartans teckenförklaring.
- Plankartan revideras så att delar mot Sturegatan med alléträd ges användning gatumark/Park,

Charlotte Paulsson, stadsarkitekt