



Ändring av detaljplan för Vågen I m.fl.

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

Dnr. 2019-170

2020-01-14



SYFTE MED ÄNDRINGEN

Syftet med ändringen är att möjliggöra för annan centrumverksamhet utöver handel och kontor i det tidigare Domusvaruhuset på fastigheten Åran 2 samt att möjliggöra ett permanent bygglov för den befintliga restaurangens inglasade matsalsdel. Restaurangen ligger i bottenplanet på det flerbostadshus som omfattar fastigheten Vågen I. Tillbyggnaden ligger däremot på fastigheten Norr 3:59. Den inglasade tillbyggnaden har ett tidsbegränsat lov som löper ut våren 2020. Ett permanent bygglov har inte kunnat meddelas eftersom tillbyggnaden är placerad på allmän platsmark (PARK). Planprocessen genomförs som standardförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet är totalt ca 2 hektar medan de delar som berörs av ändringen uppgår till sammanlagt ca 1 600 kvadratmeter. Dessa delar angränsar till detaljplanerna S1 (1931), S46 (1974), S71 (1987) samt till D172 lagakraftvunnen 2010. Åran 2 ligger i direkt anslutning till hamnen och omges i övrigt av Floragatan i nordost, av Hamngatan i nordväst och av Magasinsgatan i sydväst. Norr 3:59 är dock kommunens fastighet som utgör den allmänna platsmarken i Hjo tätort norr om Hjoån.

Markägoförhållanden

Ändringen omfattar fastigheten Åran 2 som ägs av Sundh Fastigheter och Norr 3:59 som ägs av Hjo kommun.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet, Detaljplan för Vågen I m.fl. (1684-P98, D102) vann laga kraft 1994-05-25. Genomförandetiden har upphört. Detaljplanen omfattar förutom Åran 2 även Vågen I, del av Hamngatan och hamnen samt parken sydväst om Vågen I. Enligt gällande detaljplan är användningen för Åran 2 bestämd till "H - handel i gatuplanet" och "K - kontor". Byggnad får uppföras i två våningar. Fastigheten omfattas av skyddsbestämmelse q₃ som avser den kulturhistorisk värdefulla miljön. Vid ombyggnad ska särskild hänsyn tas till den värdefulla miljön. Med en remsa längs den nordöstra fasaden begränsas markens byggande med prickmark. För den del av Norr 3:59 som omfattas av planändringen gäller idag dels "PARK - anlagd park" men en liten del är utpekad som "servering – utrymme för uteservering".

Riksintressen

Riksintressen är ett verktyg för kommunal samhällsplanering och områden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål.

Riksintresse för kulturmiljövården (Kulturmiljö HJO KR 32)

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.

Föreslagen ändring bedöms inte skada nämnda värden eller möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet

Planområdet omfattas av riksintresse enligt MB 4 kap 2§ Vättern med öar och strandområden. Avgränsningen för detta riksintresse omfattar ett område från Vätterns kust som är ca 1,5–2 km brett, bland annat omfattas hela Hjos tätort av riksintresset. Inom området ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Föreslagen ändring bedöms inte påtagligt skada nämnda värden eller möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål.

Riksintresse för Naturvård (Vättern NRO14078)

Hela Vättern är av riksintresse för naturvärden. Den fina vattenkvaliteten och det mycket kalla vattnet har skapat förutsättningar för en fauna med speciella krav. Landskapsbilden är säregen med stora öppna vattenytor och olika sten-, grus- och sandstränder samt erosionsbranter. Sjöbäckenet uppstod genom förkastningsrörelser i berggrunden för ungefär 280 miljoner år sedan. Största djupet återfinns söder om Visingsö och är 128 m. Kustmorfologin är påverkad av tidigare förkastningar, landhöjning, vind- och vågerosion.

Föreslagen ändring bedöms inte skada nämnda värden eller möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål.

Riksintresse Yrkesfiske sjöar

Vättern utgör riksintresse för både yrkes- och fritidsfiske. I riksintresset ingår skyddsvärda arter och stammar av fisk. De arter som berörs är öring, röding och harr. Vättern är också av riksintresse för bevarandet av dessa fiskbestånds genetiska resurser.

Föreslagen ändring bedöms inte skada nämnda värden eller möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål.

Riksintresse Försvarsmakten

Hela planområdet omfattas av riksintresse för Försvarsmakten. Det gäller hinderfritt område för skjutfält, samt stoppområden för höga objekt med avseende på flygfält.

Föreslagen ändring bedöms inte skada nämnda värden eller möjligheterna att använda områdena för avsett ändamål.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Kulturmiljö

Kulturmiljövården i anslutning till kvarteren Vågen och Åran

Hamnen utgör en kulturmiljö med mycket stark förankring i Hjo stad och stadens historia.

Kvarteret Vågen bildar med sin närhet till hamnen och Gamla Staden en viktig övergång från hamnen, Nya Staden och Gamla Staden. Med ett av Hjos tidiga affärs- och bostadshus utfört i 1930-talsfunktionalism, avrundar kvarteret hamnmiljön mot Hamngatan.

Kvarteret Åran

Kvarteret Åran var fram till 1960-talet starkt hamnrelaterat eftersom bl.a. Centraföreningens magasin låg här. Där låg även stadens taxicentral. När kvarteret på 1960-talet omdanades till Domusvaruhus skapades en tydligare kommersiell funktion som anslöt till verksamheterna i intilliggande kvarter. Kvarterets bebyggelse ansluter visuellt även till den Nya Staden med sin karaktärsfulla rutnätsplan, villa- och institutionsbebyggelse samt efterkrigstidens flerbostadsmiljöer är en rikt sammansatt kulturmiljö som är av mycket stort kulturhistoriskt värde.

Befintliga byggnader

Kv. Åran bebyggdes 1964 med en varuhall, den så kallade Konsumhallen med restaurang. Källarplanet som utgjorde ca 1/3-del av källarvolymen inrymde lagerutrymmen, kylmaskiner, fläktrum, dekorationsrum, lunchrum samt omklädningsrum och elcentral. Bottenplan inrymde Domusvaruhusets försäljningsavdelning med delikatessavdelning, köttkyl, grönkyl, diskkyll och fiskavdelning samt mejerikyl. Varumottagningen placerades på baksidan mot hamnen och inrymde soprum, städförråd WC samt emballage och papperspress. Mot Floragatan och på hörnet mot Hamngatan fanns en servering med 68 platser, kapprum kök, disktrum, förråd, lagerlokal samt att personalentrén låg här. Med sin stora kvarterstäckande volym med fasad i mexisten och flera helt slutna delar av fasaden har byggnaden en tyngre karaktär än övriga centrala stadskvarter i Hjo. På grund av att byggnaden för närvarande är utförd i endast en våning påverkar den stora volymen inte helhetsintrycket av hamnen eller Hamngatan.

Genom sina horisontella, vertikala och kvadratiska fasadpartier innehar byggnaden ett välbevarat modernistiskt uttryck. Fasaderna är grundade på en grå betongsockel och tidstypiskt klädda med vit kalksandsten, s.k. "mexisten", med grå fog i kombination med stora glasade fönsterpartier vid huvudentrén. Fasaden mot Floragatan har högt placerade rektangulära fönsterband samt fasadpartier av betongglassten. Fasaden mot Floragatan har sannolikt, kompletterats med ljusa partier av skivmaterial med ett rutmönster av mörkbrunt trä. Dörrarna består av ursprungliga målade enkla plåtdörrar samt av senare tillkomna aluminiumdörrar med glasruta. Fasaduppbyggnaden med olika typer av material, så som glaspartier, betong, tegel och plåt förstärks genom den utkragande panelklädda taksargen som löper runt byggnaden som en gesims. Taket är tidstypiskt platt med sannolikt både papp- och plåttäckning.



På Vågen 1, mot Hamngatan, lät köpmannen Bernhard Bohlin arkitekten Birger Jonson, Stockholm, rita ett bostads- och affärshus 1934 i tre våningar med källare och vind. Huset uppfördes följande år, 1935. Husets tegelstomme gavs fasad i ljus riven ädelputs över en skifferbeklädd sockelvåning, samt två- och treluftsönster och tidstypiska entréer i ek och glas, allt under ett flackt sadeltak täckt med skivplåt. Detta är ett av Skaraborgs tidigaste exempel på ett stadsmässigt bostads- och affärshus i funktistil. Även om vissa förändringar skett i senare tid är karaktär, volym och flera exteriördetaljer – inte minst i entrépartier - fortfarande ursprungliga. Mot den bakgrunden samt att den är av mycket stor betydelse i stadsbilden är byggnaden av mycket stort kulturhistoriskt värde. Kvarterets inre del mot hamnen täcktes tidigare av ett ljusmålat mycket stort trelängat magasin i trä i tre våningar som också uppfördes 1935 efter Jonsons ritning. Det fungerade både som hamnmagasin och som varulager till affärsfastigheten. Detta revs 1994 när nu befintlig bostads- och restaurangbyggnad uppfördes. Den nya byggnaden i kv. Vågen ersatte ett karaktärsfullt magasin som medverkat till att ge hamnområdet dess rustika prägel. Enligt gällande detaljplan skulle en ny byggnad på denna plats föra vidare de kvaliteter som magasinbyggnaden hade, genom anpassning till volym, färg m.m. Byggnaderna fick högst vara tre våningar. Vidare skulle byggnaderna ges en enkel rektangulär planform. Fasaderna skulle vara släta. Inga burspråk eller balkonger fick skjuta ut utanför fasadlivet.

Byggnaden skulle ha en taklutning av 30–35° och som takmaterial skulle lertegel användas. Detaljer på tak såsom ventilationsdon, säkerhetsräcken mm - skulle studeras och utformas så att de passar till byggnadernas karaktär. Taksprången skulle vara markerade - dock ej överstora.

Fasaderna skulle utgöras av puts med slätputs med obetydlig gräng, och kunde med fördel kalkavfärgas. Fönster skulle ha stående karaktär och vara sidohängda och helt av trä. Avståndet mellan fönsteröverkant och takfot skulle vara markerat. Detaljutformningen i övrigt skulle ansluta till äldre tradition i Hjo centrum. Tillbyggnaden som uppfördes med tidsbegränsat bygglov 2005 utformades i samråd med dåvarande tjänstemän på kommunen.

Tyvärre har bruket av fönster helt i trä inte fallit väl ut. Trots regelbundet underhåll måste samtliga fönster bytas ut pga röta, endast 25 år efter byggnadens uppförande. Mot denna bakgrund kommer denna bestämmelse att utgå från detaljplanen.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Byggnadsnämnden beslutade 2019-10-01 att ge plankontoret i uppdrag att ändra detaljplan för Vågen 1 m.fl. med avseende på fastigheten Åran 2. Byggnadsnämnden beslutar om antagande.

Byggnadsnämnden har vid två tillfällen beslutat om tidsbegränsade bygglov för tillbyggnad av restaurang 2005 och 2015 på Norr 3:59. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst 10 år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får inte överskrida 15 år.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken avser grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden ska användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

I kommunens översiktsplan klargörs att *”kommunen vill vara klimatsmart och energieffektiv. Kommunen är positivt inställd till en utbyggnad av vindkraft och fjärrvärme och samhällsbyggandet ska också styras mot ett mer effektivt resursutnyttjande.”* Kommunen anser att de åtgärder ändringen medger inte står i strid med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för luftföroreningar, buller och vatten. Genomförande av planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft. Planområdet ligger inom vattenförekomsten Karlsborg – S. Fågelås där klassningen är god kemisk och kvantitativ status (beslutad 2017-02-23). I förekomsten Vättern-Storvättern klassas den ekologiska statusen som god och den kemiska statusen som ”Uppnår ej god” (beslutad 2017-02-23). Kommunen bedömer inte att miljö kvalitetsnormerna kommer att påverkas av ändringens genomförande.

Miljöbedömning

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 undersökningssamråd ska genomföras i samband med ordinarie samråd.

FÖRESLAGEN ÄNDRING

Förslag till ändring av detaljplan innebär följande tillägg på plankartan:

MARKANVÄNDNING

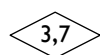
C – Centrum.

Planen kommer att möjliggöra för centrumverksamhet i gatuplanet. Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

C₁ – Restaurang

Tidigare allmän platsmark blir kvartersmark. Ytan motsvaranden yta befintlig tillbyggnad upptar. Restaurang är en precisering av användningsslaget Centrum.

UTFORMNING, UTSEENDE



Högsta byggnadshöjd i meter (4 kap 16 § p. 1)



Största takvinkel i grader (4 kap 16 § p. 1)

f₁

Taket ska utgöras av falsad plåt (4 kap 16 § p.1)

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH MILJÖER

Bestämmelsen ”Fönsterbågar och fönsterkarmar samt utvändiga dörrblad och dörrkarmar skall utföras i trä. Då så krävs till skydd mot brandspridning får utförande ske i täckmålad metall.” utgår för att möjliggöra fönsterbyten från trä till täckmålad metall.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag då planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER

Parkering

Beroende på vilken typ av verksamhet som etableras i byggnaden kan ändringen komma att innebära att behovet av parkeringsplatser ökar i ett område där trycket på parkeringsplatser redan är stort, särskilt sommartid. Bilister hänvisas till allmänna parkeringar som dem på hamnplanen, Magasinsgatan och så vidare. Då området är centralt beläget bedöms dock möjligheterna att gå och cykla till och från området som goda. Det finns även goda möjligheter att nå området med kollektivtrafik. Hjo busstation är närmaste hållplats och den ligger ca 350 meters gångväg norr om planområdet. Från Hjo busstation finns det goda möjligheter att arbets- och studiependla till pendlingsnavet Skövde, och därifrån vidare med tåg eller buss till övriga regionen och landet, men det finns också goda möjligheter för turism- och fritidsresande med kollektivtrafik.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för utökat planförfarande. Planarbetet avses i huvudsak bedrivas enligt nedanstående tidplan:

Samråd	nov/dec 2019
Granskning	jan/feb 2020
Antagande	mars 2020
Laga kraft	jan 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden i gällande detaljplan är 5 år från det att planen vann laga kraft (1994), vilket innebär att den gått ut. Planändringens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den vinner laga kraft. Genomförandetiden motiveras med att ändringen inte innebär några större förändringar mot idag. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Idag ligger tillbyggnaden till restaurang Hamnkrogen på Norr 3:59 som tillhör Hjo kommun. Detta kommer att regleras genom ett tomträttsavtal mellan berörda fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Planarbetet bekostas i ett första skede av Hjo kommun som därefter tar ut planavgifter i samband med bygglov.

Medverkande tjänstemän

Förslaget till ändring har upprättats av samhällsbyggnadsavdelningen Hjo kommun, stadsarkitekt Charlotte Paulsson.