

D154 a

Antagen av byggnadsnämnden 2019-03-05

Laga kraft 2019-04-04

Förslag till planbeskrivning för ändring av Detaljplan för del av kvarteret Eldaren, fastigheten Eldaren I



Gällande plan: Detaljplan för del av kvarteret Eldaren I (1497-P85, D154)

Berörd fastighet: Eldaren I, vid korsningen Skövdevägen/Ringvägen

Dnr: 2018-181

Utökning av byggrätt för bostadsändamål, planprocessen genomförs som standardförfarande.

Beslut om att upprätta detaljplan har fattats av kommunstyrelsen 2018-12-05,

planen antas av byggnadsnämnden.

Planhandlingar

Plankarta med ändring (ändringen upprättas i gällande plankarta)

Planbeskrivning som hör till ändringen (denna handling)

Fastighetsförteckning

Gällande plankarta och planbeskrivning

Syfte och bakgrund

Syftet med ändringen är att utöka byggrätten för att möjliggöra en mindre tillbyggnad av huvudbyggnaden på fastigheten Eldaren I. I gällande detaljplan är en tillbyggnad inte möjlig eftersom marken runt huvudbyggnaden inte får bebyggas.

Befintlig villa på Eldaren I byggdes som ett egna hem 1929 och gavs ett för den tiden typiskt småskaligt utförande. Villans småskalighet innebär att det är svårt att få till ett ändamålsenligt boende som lever upp till dagens krav på boendestandard. En tillbyggnad föreslås därför bli möjlig för att möta praktiska behov.

I samband med ändringen justeras dagens byggrätt för huvudbyggnaden, som innebär en våning, till att bli två våningar för att motsvara befintlig huvudbyggnad. Även kulturhistoriska värden förtydligas i planbeskrivningen som ett underlag vid bygglovgivning.



Fastigheten Eldaren I sedd från korsningen Skövdevägen/Ringvägen/Sveavägen. En tillbyggnad föreslås bli möjlig mot gården i byggnadens vänstra del.

Föreslagen ändring

Utökad byggrätt

Byggrätten föreslås utökas i enlighet med markeringen på plankartan, vilket möjliggör en tillbyggnad av villan med cirka 28 kvadratmeter. Utökningen av byggrätt sker genom att prickad mark tas bort i anslutning till befintlig huvudbyggnad.

Då gällande byggrätt för huvudbyggnad enbart tillåter en våning men befintlig byggnad är två våningar ändras byggrätten till att möjliggöra en högsta nockhöjd om 8 meter för den del som utgör befintlig huvudbyggnad, vilket i princip motsvarar nuvarande höjd som har uppmätts till 7,9 m.

Utformningsbestämmelser för respektive del av tillbyggnaden införs:

f₁ Tillbyggnadens taknock ska underordna sig den befintliga

f₂ Nockhöjd får inte överstiga befintlig byggnads takfot

Ljuddämpning

På plankartan finns en bestämmelse om att fasaden ska dämpa minst 40 dBA vilket ändras till "buller enligt gällande föreskrifter".

Enligt "Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader" bör buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt Boverkets byggregler (BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2018:4) ska ekvivalent ljudnivå om 30 dBA inte överskridas inomhus i utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro.

Beräkning av ljudnivå enligt metod I i broschyren "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" ger att nivån kan uppgå till något över 60 dBA för den föreslagna byggrätten som hamnar ca 11-17 meter från vägmitt. Vid beräkningen har hastigheten 40 km/h använts men då fastigheten ligger i direkt anslutning till en rondell kan hastigheten i praktiken vara lägre. Enligt trafikmätningar längre västerut på Skövdevägen är årsdygnstrafiken 4129 fordon. För att säkerställa möjlighet att, om behov uppstår, ge möjlighet att söka bygglov för ljuddämpande plank ändras bestämmelsen "Marken får inte bebyggas" till "Marken får inte förses med byggnad".

Sekundär transportled för farligt gods

En sekundär transportled är en rekommendation från Länsstyrelsen som syftar till att rekommendera en sträckning för de chaufförer som kör farligt gods. Farligt gods får transporteras på alla vägar som inte är belagda med Länsstyrelsens förbud av transport av farligt gods. Att en väg inte är utpekad som en rekommenderad transportled är därmed ingen garanti för att det inte förekommer transporter av farligt gods. En sekundär transportled för farligt gods är inte avsedd för genomfart vilket innebär att den enbart innehåller transporter med farligt gods som ska in i ett område.

Skövdevägen är klassad som en sekundär transportled för farligt gods och rekommenderas därför för transporter av farligt gods som ska till och från verksamheter i centrala Hjo. Däremot tillåts inte genomfartstransporter. Restriktionerna för genomfartstransporter innebär att mängden farligt gods på en sekundär transportled kan uppskattas från vilka verksamheter som ligger i anslutning till

vägen. I centrala Hjo finns en bensinstation på Stationsgatan, i övrigt finns riskkällor av mindre karaktär som genererar transporter av farligt gods.

Den befintliga huvudbyggnaden ligger cirka 6 meter från Skövdevägen. Planförslaget möjliggör en utbyggnad om 28 m² vilken som närmast kan placeras cirka 4 meter från Skövdevägen. Hastigheten på den aktuella vägsträckan är 40 km/h. Risken jämfört med befintliga förhållanden har bedömts som liten.

Kulturmiljö

Villan på Eldaren I är en viktig del av Hjo stads industrinära småskaliga egnahemsområden, som uppfördes under 1900-talets första decennier. I gällande detaljplan är fastigheten q-märkt för att säkerställa att dess kulturhistoriska värden bevaras.

Bostadshuset på Eldaren I uppfördes 1929 efter ritning av byggmästare Johan Karlsson från Missveden. Huset har sedan dess behållit huvuddragen av sin ursprungliga karaktär.

Fasaden har en grönmålad locklistpanel samt rundade indragna balkong- och entrépartier. Entrédörren ut mot Sveavägen är den ursprungliga. Fönstren är inte original, men fönsterbytet har skett relativt varsamt. Fönsterbågarna är av trä och fönstrens spröjsning och indelning samt glasens storlek motsvarar huvudsakligen den ursprungliga. Även bytet av tak har skett varsamt med enkupigt lertegel.

Villan på Eldaren I har ett högt kulturhistoriskt värde. Vid framtida förändringar och underhåll av befintlig huvudbyggnad är det därför viktigt att ursprungliga detaljer och de karaktäristiskt indragna entré- och balkongpartierna bevaras. Andra viktiga detaljer för byggnadens uttryck är tak- och fasadmaterialet.

Förvaltningens bedömning är att ett nytt tillskott till den lilla villan bör utformas med motsvarande enkelhet samt underordna sig befintlig byggnad. Tillbyggnadens utformning kommer att utvecklas i samråd med stadsarkitekten och tillkommande byggrätt är anpassad efter ett förslag framtaget av sökanden.

Beskrivningen ovan syftar till att förtydliga planbestämmelsen q i gällande detaljplan.

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade. Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Detta innebär att det inom ett område där detaljplanen ändrats kan finnas genomförandetid för vissa planbestämmelser trots att genomförandetiden för den ursprungliga planen har gått ut.

Genomförandetiden i gällande detaljplan är 5 år från det att planen vann laga kraft (2007), vilket innebär att den gått ut. Planändringens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den vinner laga kraft.

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 beslut om planförslagets miljöpåverkan, enligt Miljöbalken 6 kap 7§, har fattats av byggnadsnämnden i samband med beslut om granskning. Kommunen har bedömt att ändringen är ur allmän synpunkt lämpligt för den användning som anges i planförslaget och att det inte innebär betydande miljöpåverkan. Ett undersökningssamråd har genomförts i samband med ordinarie samråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Den checklista som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan bifogas som bilaga.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under senare delen av 2018 och gå till beslut om antagande i början av 2019.

Planekonomi

En planavgift tas ut i samband med bygglov.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Louise Eriksson genom medverkan av bebyggelseantikvarie/bygglovhandläggare Lena Ljungberg och stadsarkitekt Charlotte Paulsson.