

Planen antagen 2013-06-19 av kommunfullmäktige
Laga kraft 2013-07-15
Genomförandetiden utgår 2023-07-15



Del av PEDAGOGIEN 10

Hjo stad, Hjo kommun

Detaljplan

Upprättad i december 2012
reviderad i februari 2013

Del av PEDAGOGIEN 10

Hjo stad, Hjo kommun

Detaljplan

Upprättad i december 2012, reviderad i februari 2013
Petter Sundkvist
stadsarkitekt

I arbetet har även deltagit planarkitekt Lars Inge Knutsson och arkitekt SAR/MSA Lars Johan Ekelöf.

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande över synpunkter som framförts under granskningen

Bilagor/underlag

- Grundkarta
- Gällande detaljplaner
- Kommunfullmäktiges inriktningsbeslut



Orienteringskarta

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad för turistservice och information samt att göra ombyggnader av Medborgarhuset Park.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller att gällande miljö kvalitetsnormer över-skrids.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i kvarteret Pedagogien i stadens centrum.

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 1700 kvadratmeter. Hela området är tidigare detaljplanlagt.

Markägare

Hela området tillhör fastigheten Pedagogien 10, som ägs av Hjo kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

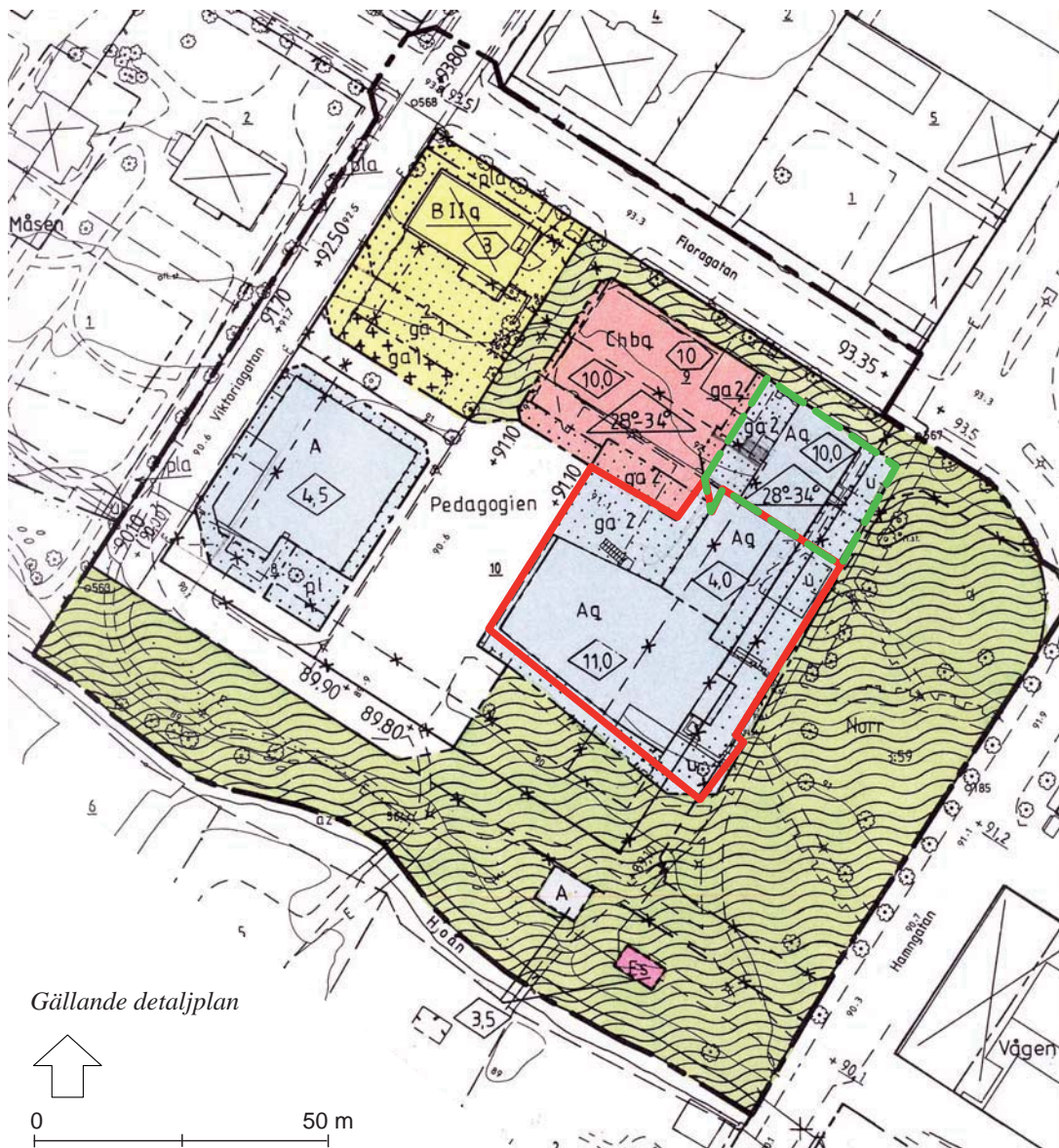
För Hjo kommun gäller översiktsplan, antagen 2010. I planen fastläggs följande riktlinjer med anknytning till det aktuella planområdet:

- *Hjo stadskärna ska behålla sin nuvarande utformning och karaktär. Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet ska värnas och prioriteras vid all planering.*
- *Stadens kultur och karaktär ska bevaras och levandegöras.*
- *All ny bebyggelse ska anpassas till omgivande bebyggelse och miljö.*
- *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska successivt ges ett långsiktigt skydd genom bestämmelser i detaljplaner.*

Riksintressen

Enligt riksantikvarieämbetets beslut 1987 är delar av Hjo tätort av riksintresse ur kulturminnessynpunkt. Det aktuella planområdet ingår i det avgränsade riksintresseområdet.

Planområdet ligger i närheten av Hjoån, som är av riksintresse för naturvård och avsatt som naturreservat.



Obs att kvarteret Pedagogiens södra gräns inte helt överensstämmer med gällande detaljplan.

Gällande detaljplan



0 50 m

Detaljplaner

För området gäller stadsplan fastställd 1987-08-17, se ovanstående utdrag ur plankartan här ovan. Det aktuella planområdet har markerats med röd linje på kartan.

Den grönstreckade linjen markerar gränsen för detaljplan antagen 2012-09-19.

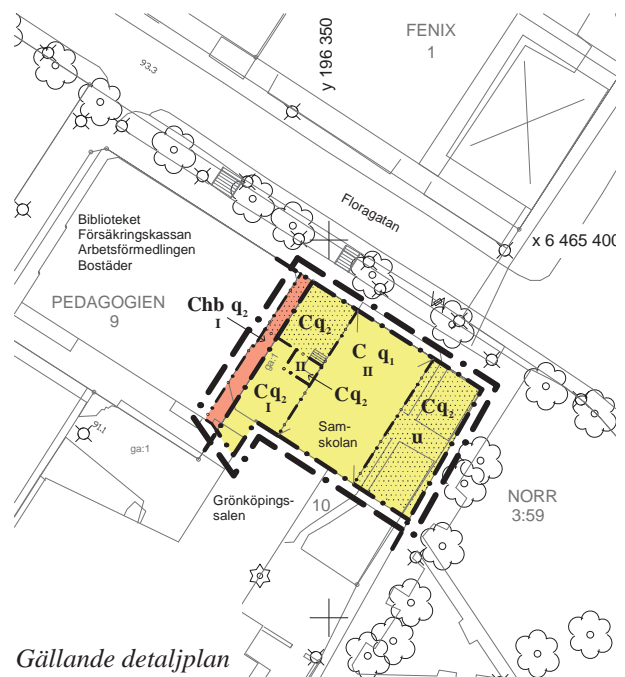
Hela området är i den gällande planen från 1987 betecknat som allmänt ändamål.

I den nyligen antagna detaljplanen från 2012 (se kartan här till höger) är marken betecknad som centrumbebyggelse med precisering av olika ändamål för verksamheter, samlings- och utställningslokaler samt bostäder.

Planen möjliggör en om- och tillbyggnad av befintlig förbindelse mellan biblioteket och Samskolan jämte installation av hiss i den f.d. skolbyggnaden. Under 2013 kommer att anordnas fyra utställningar i Samskolan, ett led i kommunens sexhundraårsjubileum. För att säkerställa att åtgärderna kunde genomföras i tid beslutades att en separat detaljplan skulle upprättas.

Förordnande

Hela planområdet ligger inom 300 meter från Vättern och berörs av gällande strandskyddsbestämmelser. Skyddet upphävdes när 1987 års detaljplan fastställdes, men när ny detaljplan antas inträder strandskyddet på nytt.



Gällande detaljplan



Skala 1:1000

0 50 m

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige fattade 2012-02-02 ett s.k. inriktningsbeslut om hur Kulturkvarteret Pedagogien ska utnyttjas.

I beslutet uppdrogs åt förvaltningen att inrikta det fortsatta arbetet till att samla bibliotek, ungdomsverksamhet, turistervice, fasta och tillfälliga utställningar, bio, teater, musikevenemang, danskvällar, kursverksamhet, föredrag, events till kvarteret - en samlingspunkt där kommun, föreningar och näringsliv samverkar till att driva en mötesplats med kulturella förtecken anpassad för människor i alla åldrar. Samskolan ska i första hand användas till föredrag, events samt utställningar.

Som underlag för beslutet låg ett förslag som utarbetats av en arbetsgrupp, vilken även tagit fram ett förslag till etappindelning av de olika delarna i projektet. Se avsnittet *Föreslagna förändringar* på nästa sida.

Planens handläggning

Beslutet att upprätta detaljplanen fattades efter det att plan- och bygglagen ändrades i maj 2011. Planen handläggs därför enligt lagens nya regler. Normalt planförfarande kommer att tillämpas.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och grund

Marken inom området lutar i nordostlig-sydvästlig riktning. Nivåskillnaden mellan områdets nordöstra och sydvästra delar uppgår till cirka två meter.

Cirka fyrtio meter från planområdets sydvästra gräns ligger Hjoån.

Trafik

Planområdet nås med bil från Floragatan via Viktoriagatan. Entréer för besökare är orienterade mot Samskoleparken.

Bebyggelse och parkering

Befintlig bebyggelse och befintliga parkeringsplatser i området och dess närhet framgår av nedanstående kartskiss.

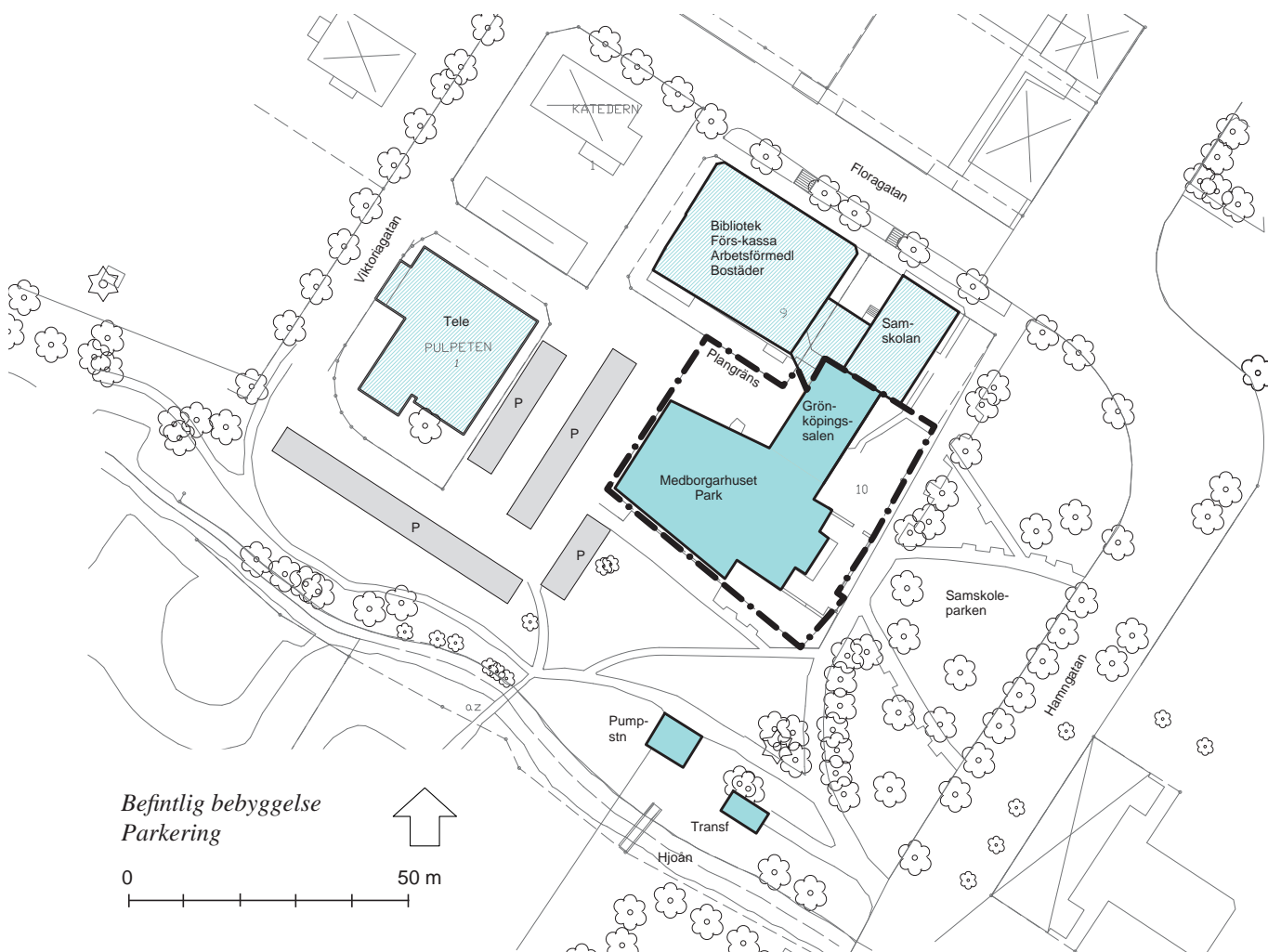
Teknisk service

Bebyggelsen är ansluten till kommunens ledningssystem för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten. Dagvattnet leds till Hjoån, i likhet med i stort sett all bebyggelse i stadens centrum.

Ledningsnätet jämte ledningar för el och tele ligger i planområdets östra del samt i angränsande gator och parkområden. I något fall regleras ledningsrätten i en gemensamhetsanläggning.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar. Frågan kommer dock att ägnas uppmärksamhet vid kommande schaktningsarbeten.



FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

För att förverkliga kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om Kulturkvarteret Pedagogien planeras följande åtgärder:

”Torget” och Samskolan

Delar av gården mellan biblioteket och Samskolan byggs om, överbyggs och bildar ett inomhustorg inrett som mötesplats för verksamheterna och besökarna i kvarteret. Med entré från torget läggs en hiss som utgör huvudentré till Samskolan, som enligt planerna ska innehålla utställnings- och samlingslokaler.

Biblioteket berörs endast i mindre omfattning av ombyggnaderna.

Ovan beskrivna åtgärder regleras i den detaljplan som antogs i september 2012. Byggnadsarbetena pågår.

Grönköpingssalen

Den befintliga byggnaden är uppförd i början av femtiotalet. Den har visat sig svår att anpassa till dagens krav på energihushållning och ventilation m.m. Därför föreslås att byggnaden rivs och ersätts av en ny byggnad som förläggs i samma golvnivå som biblioteket.

De fördelar man uppnår med en ny byggnad är god tillgänglighet, bättre intern kommunikation, bättre energihushållning och ändamålsenliga arbetslokaler m.m.

I den nya byggnaden placeras turistverksamhet, information, kapprum och toaletter. Från huvudentrén på parksidan når man biblioteket, utställningarna i Samskolan samt medborgarhuset Park via en invändig förbindelse.

Den nuvarande samlingslokalen i Grönköpingssalen ersätts med Samskolans aula.

Medborgarhuset Park

Byggnaden rustas upp och byggs om, i huvudsak enligt tidigare planer (digitalisering av biografen, upprustning av salongen, ny ventilation, upprustning av tekniska installationer, förbättrad energihushållning, förbättrad tillgänglighet till scenen m.m.).

Trafik och parkering

Området nås från Viktoriagatan, som inramar kvarteret Pulpeten. Möjligheten till rundkörning underlättar trafik med tyngre fordon.

I anslutning till gatan ligger femtio befintliga bilplatser, som kommer att behållas oförändrade.

Kvarteretsmarken i områdets nordöstra del kan nås från Floragatan.

Teknisk service

Några större förändringar i befintliga ledningsnät för vatten och avlopp samt el och tele planeras inte. De befintliga gemensamhetsanläggningarna som reglerar rätten att dra ledningar genom fastigheterna Pedagogien 9 och 10 kommer såvitt nu kan bedömas inte att påverkas.

Planbestämmelser

All kvarteretsmark inom området har i den hittills gällande detaljplanen getts beteckningen A (allmänt ändamål)

Beteckningen A kan inte längre användas i nya planer utan att ändamålet närmare preciseras. I det framlagda förslaget har all bebyggelse som ska innehålla lokaler för kommunens verksamhet har i stället fått beteckningen C (centrumbebyggelse med tillägget samlingslokaler samt därmed samhörig verksamhet).

All befintlig och planerad bebyggelse har getts skyddsbestämmelser med beteckningen q med olika index beroende på vilka värden som ska skyddas.

q₁ Förbud mot rivning. Krav på hänsyn vid ändringar. Alla yttre ändringar är bygglovspliktiga.

q₂ Mark och bebyggelse ska anpassas till omgivningens kulturhistoriska värde.

Bestämmelserna angående byggnadshöjd överensstämmer med tidigare gällande bestämmelser.

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

I förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) föreskrivs att alla detaljplaner ska innehålla en bedömning av om planens genomförande kan orsaka betydande miljöpåverkan. Om så är fallet kan en särskild konsekvensbeskrivning behöva upprättas.

Bedömningen grundas på följande kriterier:

Regleringar och skyddsvärden

- Planen berörs av rådande riksintressen för kulturmiljövård. Skyddas genom särskilda planbestämmelser.
- När planen antas återinträda strandskyddet. Eftersom planområdet inte är av intresse som strandskyddsområde kommer skyddet att upphävas genom särskild planbestämmelse.
- Inga kända fornlämningar finns inom området.
- Planen strider inte mot kommunens översiktsplan.
- Planen överensstämmer med kommunfullmäktiges inriktningsbeslut.

Effekter på miljön

- Planen berör inte områden som bedömts medföra negativ påverkan på naturmiljön med avseende på växt- och djurliv.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse berörs. Skyddas genom särskilda planbestämmelser.
- Risker för skred eller ras bedöms inte föreligga.
- Risken för förändringar i grundvattenföringen eller försämring av vattenkvaliteten bedöms inte föreligga (se även under rubriken Miljökvalitetsnormer nedan).

Effekter på naturresurser

- Planens genomförande anses förenligt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser.
- Areella näringar berörs inte.
- Viktiga transportleder påverkas inte.

Hälsa och säkerhet

- Planens genomförande befaras inte medföra störningar i form av utsläpp, buller och vibrationer.
- Några påtagliga risker med avseende på människors hälsa och säkerhet bedöms inte finnas.

Miljökvalitetsnormer och miljömål

- Planområdet berörs av gällande miljökvalitetsnormer för vatten (grundvattenförekomsten Karlsborg-Södra Fågelås, vattendraget Hjoån samt sjön Vättern-Storvättern).
Förekomsten Karlsborg-Södra Fågelås har för närvarande god kemisk och kvantitativ status. Den kemiska statusen bedöms dock löpa risk att inte uppnå nivån god 2015 på grund av hög föroreningsnivå.
Hjoån och Vättern har för närvarande god ekologisk och kemisk status och bedöms inte vara utsatta för hot.
Detaljplanens genomförande innebär inga påtagliga förändringar av förhållanden som bedöms kunna påverka vattenkvaliteten i de nämnda förekomsterna i negativ riktning.
- Inga nationella eller lokala miljömål befaras bli motverkade.

Samlad bedömning

Kommunens tolkning av miljöbalkens hushållningsbestämmelser har kommit till uttryck i översiktsplanen, i vilken den aktuella utbyggnaden ingår.

Den aktuella detaljplanen är av mindre omfattning och utgör en begränsad utveckling av befintlig verksamhet. Planen bedöms inte strida mot miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

Det finns heller inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskeras att överskridas inom det område som kan påverkas av den aktuella detaljplanen.

Den aktuella detaljplanen är en plan på lokal nivå som inte omfattar miljöfarlig verksamhet. Kommunen bedömer, med hänvisning till ovanstående beskrivningar, att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken behöver därmed inte upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDSPLAN FÖR PLANARBETET

Samrådsförfarandet har ägt rum under tiden 2013-01-14 - 2013-02-03. Granskningen genomfördes under tiden 2013-04-02 - 2013-04-22.

Planarbetet kommer fortsättningsvis att bedrivas efter följande preliminära tidsplan:

Maj	Godkännande av byggnadsnämnden
Juni	Godkännande av kommunstyrelsen
Juni	Planen antas av kommunfullmäktige

PLANERADE ÅTGÄRDER

De i planen ingående åtgärderna kommer att genomföras i följande turordning:

- Rivning av Grönköpingssalen (snarast). I samband härmed kommer en särskild kontrollplan att upprättas, vilken bland annat regleras hur farligt rivningsavfall ska tas om hand.
- Turistservice/informationsbyggnaden (påbörjas september/oktober 2013)
- Ombyggnad av Medborgarhuset Park (påbörjas hösten 2014)

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden har bestämts till tio år.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄNNA PLATSER

Planen innehåller inga allmänna platser i form av gator och parkområden. Frågan om huvudmannaskap är därmed inte formellt berörd.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Några fastighetsrättsliga åtgärder krävs inte för planens genomförande. Samråd ska ske med lantmäteriet angående behovet av ändring av befintlig gemensamhetsanläggning ga 1.
