



Ändring av stadsplan S33 fastigheten Vega 10

Planbeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

Dnr. 2018-182

2019-12-03

S33 + b + a

Antagen av byggnadsnämnden 2019-12-10

Laga kraft 2020-01-08

Genomförandetiden utgår 2025-01-08



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	3
Ändring av detaljplan S 33, fastigheten Vega 10.....	4
Handlingar	4
Kommunala beslut	4
Undersökning om betydande miljöpåverkan	4
Administrativa frågor.....	5
Medverkande tjänstemän:	5
Förutsättningar.....	6
Område där ändring föreslås och ägoförhållanden	6
Gällande detaljplan	6
Översiktsplan	6
Riksintressen	6
Beskrivning av bebyggelse, mark och vegetation	7
Förändringar och konsekvenser	9
Ändringar av planbestämmelser på kartan	11

Ändring av detaljplan S 33, fastigheten Vega 10

Syftet med ändringen är dels att utöka byggrätten så att det blir möjligt att uppföra inglasade uterum och dels att säkerställa områdets enhetlighet genom att införa varsamhetsbestämmelser i planen.



Handlingar

Plankarta med ändring
Planbeskrivning för ändringen
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Fastighetsförteckning
Gällande stadsplan och bestämmelser
Bilaga: Kulturmiljöinventering för fastigheten Vega 10

Kommunala beslut

Gällande detaljplan antogs av kommunfullmäktige och vann laga kraft 1963-05-10.
Kommunstyrelsen fattade 2018-12-05 beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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 granskning. Kommunen har bedömt att området är ur allmän synpunkt lämpligt för den användning som anges i planförslaget och att det inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Den checklista som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan bifogas som bilaga.

Administrativa frågor

Detaljplanarbetet sker med utgångspunkt från plan- och bygglagen (SFS nr: 2010:900) och dess lydelse efter januari 2015.

Planprocess

Planprocessen genomförs som standardförfarande. Processen innebär att kommunen kommer att samråda om planförslaget, bearbeta det och sedan låta det vara tillgängligt för granskning innan beslut om antagande fattas av byggnadsnämnden.

Tidplan

Samråd har skett i september - oktober 2019, antagande beräknas till december.

Planekonomi

Kommunen bekostar detaljplanen.

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.

Någon genomförandetid i gällande stadsplan finns inte. Planändringens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän:

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Louise Eriksson, bebyggelseantikvarie/bygglovshandläggare Lena Ljungberg och stadsarkitekt Charlotte Paulsson.

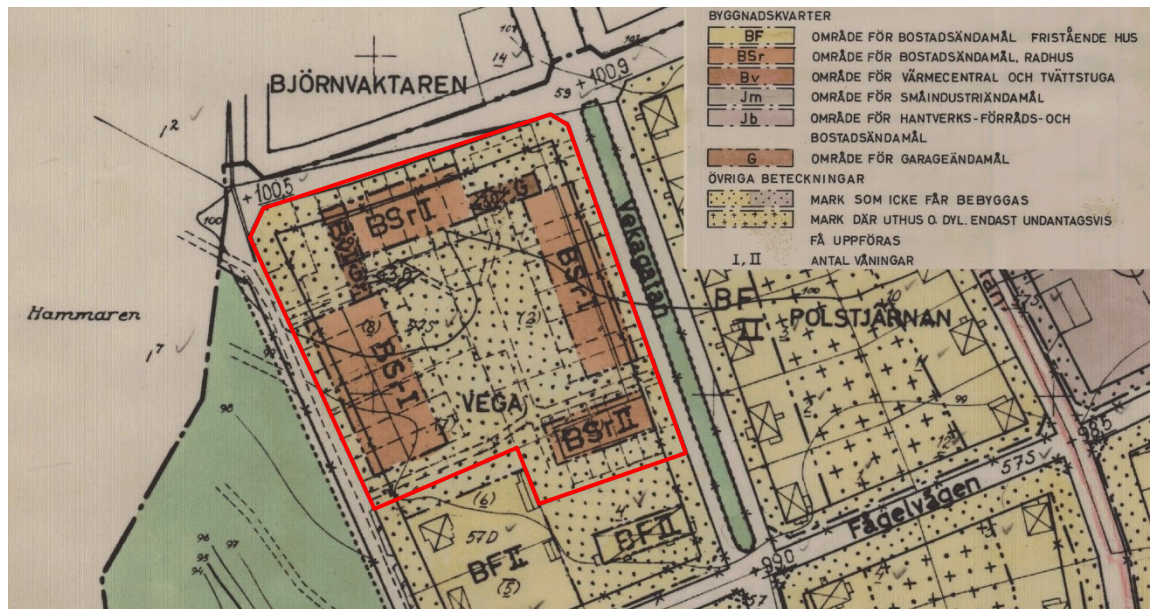
Förutsättningar

Område där ändring föreslås och ägoförhållanden

Det föreslagna området för ändring utgörs av fastigheten Vega 10 som gränsar mot gatorna Hammarsvägen, Kvarngatan och Vekagatan i Hjo stad. Fastigheten ägs av HSB Bostadsrättsförening Vega i Hjo.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan (detaljplan) S33 (Frm-akt I6-HJF-1036, laga kraft 1963-05-10). För området där ändringen är aktuell gäller markanvändningen Område för bostadsändamål, radhus och Mark som icke får bebyggas.



Markeringen visar fastigheten Vega 10, den del av stadsplanen där ändringen föreslås.

Översiktsplan

I Hjo kommun gäller Översiktsplan 2010 där det aktuella området på markanvändningskartan ingår i markanvändningen Tätort. Planändringen strider inte mot översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet ingår i följande riksintressen:

Miljöbalkens tredje kapitel:

Område med särskilt behov av hinderfrihet

Stoppområde för höga objekt

Miljöbalkens fjärde kapitel:

Rörligt friluftsliv

Det föreslagna planområdet utgörs av fullt utbyggd kvartersmark för bostäder och påverkar inte riksintressena.

Beskrivning av bebyggelse, mark och vegetation

Mark och byggnader i anslutning till fastigheten Vega 10

Bebyggelsen utanför planområdet innehåller villabebyggelse i blandade åldrar i norr, öster och söder. Direkt väster om Vega 10 ligger Hammarsvägen som gränsar mot Hjoåns dalgång vilket är ett naturreservat och Natura 2000- område. I väster ligger också Hammarns gård, en gårdsmiljö från början av 1900-talet. Hammarnskolan är belägen nordväst om Vega 10.

Bebyggelse och vegetation inom Vega 10

Bostadsområdet är byggt av HSB 1961 och innehåller fyra mycket enhetligt utformade radhuslängor – tre längor i en våning och en länga i två våningar. Dessa fyra huskroppar omgärdar en grönskande innergård.

Byggnaderna är uppförda i rött tegel och har grönmålad träpanel. Alla tak är papptäckta. Envåningshusen har förskjutna flacka pulpettak – det ena takfallet är lägre än den andra skiljs åt av ett karaktäristiskt högt sittande fönsterband som löper längs hela radhusens långsida mot gatan. Dessa fönsterband ger ett överljus inne i bostäderna. Tvåvåningshuset har ett flackt sadeltak.

Området innehåller 23 bostäder – envåninglängorna består av trerummare och fyrarummare. En huskropp har insynsskyddade atriumgårdar på entrésidan mot gatan samt uteplatser mot innergården. De två andra envåningshusen har istället entréerna skyddade bakom en förrådsdel mot gatan samt uteplats och en liten trädgård mot innergården.

Tvåvåningslängan består av fyrarummare och har entréerna åt norr från innergården. Dess södra långsida utgörs av indragna balkonger på ovanvåningen och under med uteplatser under dessa på bottenvåningen. Utanför uteplatserna har varje bostad en liten trädgård.

Kulturvärden

Kulturmiljön är av mycket stort värde då den har en väl bibehållen helhet. I Västarvets kulturmiljöinventering (2017) beskrivs karaktärsdragen enligt följande:

”Radhusområdet karaktäriseras av en väl sammanhållen bebyggelsemiljö med ett par olika typer av bostadshus, sammanlänkade med garagelängor, plank och förrådsbyggnader. Bostadshusen kringgärdar en stor, grönskande innergård med gräsytor, planteringar och träd. Karaktäristiskt för området är de enhetliga fasad- och takmaterialen, liksom fönstrens och ytterdörrarnas utformning, allt mycket typiskt för 1960-talets bostadsbyggande. Särskild karaktär ger envåningshusens förskjutna takfall och fönsterbanden på den övre delen av dess gatufasader. Områdets sammanhållna karaktär är särskilt tydlig mot omgivande gator, medan de delar som vänder sig mot gården är mer individuellt förändrade.”

Inventeringen ger följande rekommendationer:

”Det är viktigt att områdets enhetliga karaktär från 1960-talet bevaras. Bebyggelsen bör behandlas som en sammanhållen bebyggelseenhet och individuella förändringar minimeras, för att behålla det väl sammanhållna helhetsintrycket. Bebyggelsen bör underhållas med material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Ny bebyggelse i kvarteret bör undvikas.”

Inventeringen bifogas som bilaga.



Förskjutna takfall



Fönsterband

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att plankartan ändras för fastigheten Vega 10 så att det blir möjligt att uppföra uterum och att varsamhetsbestämmelser som syftar till att bevara områdets enhetlighet införs. Ändringen har lagts in på en scannad version av befintlig plankarta för stadsplan S33. För att tydliggöra förändringarna redovisas ändringarna på grundkartan i skala 1:1000 på sidan 10 i planbeskrivningen.

Utökad byggrätt för uterum

Det blir möjligt att bygga uterum i enlighet med ändringen på plankartan. Prickmark med undantag ”Marken får inte förses med byggnad, bortsett från uterum” har lagts ut 3 meter från dagens gräns för byggrätten.

Ändrad lovplikt

Kommunen bekostar tre olika typritningar för uterum. Detta för att successivt återgå till en mer enhetlig och sammanhållen utformning och på så sätt långsiktigt säkerställa kulturmiljön. Om dessa typritningar behövs inte bygglov för tillbyggnader i form av dessa uterum. Dock krävs en anmälan för ej bygglovspliktig åtgärd samt startbesked. Detta för att säkerställa att de tekniska egenskapskraven uppfylls. Hur brandskyddskravet ska tillgodoses redovisas i kontrollplanen som ligger till grund för startbesked.

Befintliga uterum

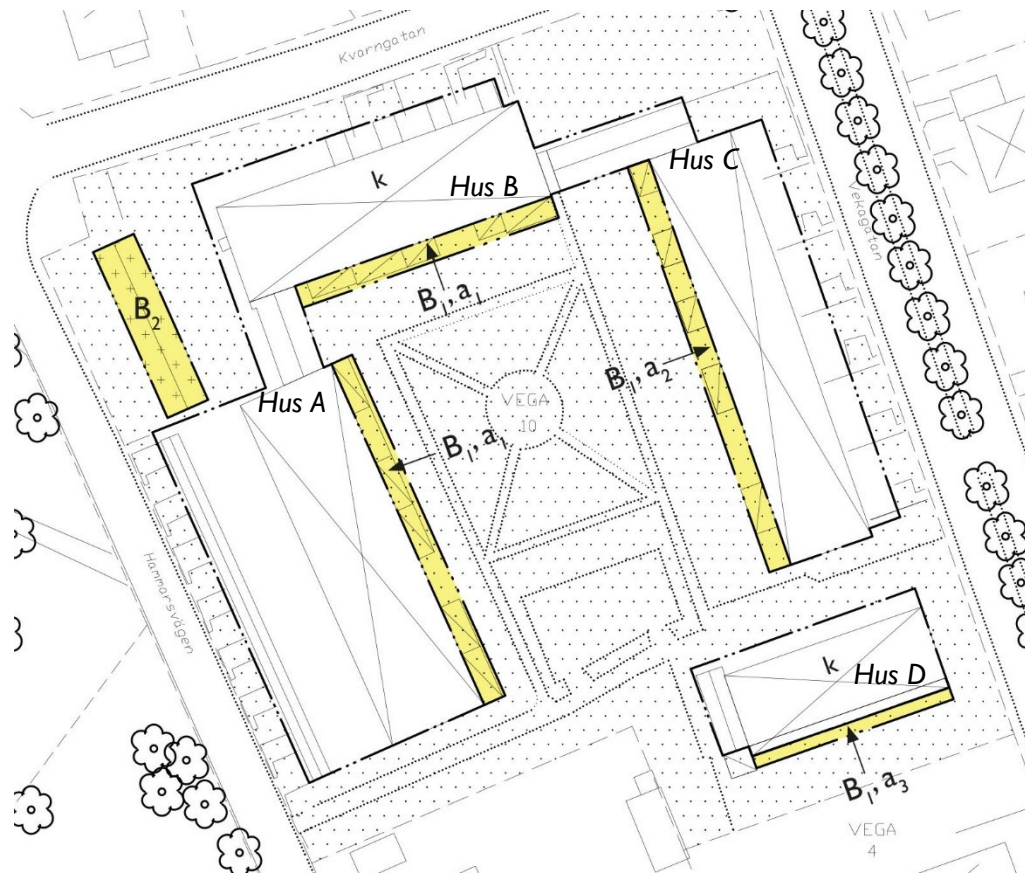
Redan byggda uterum påverkas inte av detaljplanens nya bestämmelser. Först när dessa uterum på sikt behöver ersättas med nya – sker bygglovsprövningen enligt de nya bestämmelserna.

Kulturvärden

För att bevara områdets enhetlighet och kulturmiljövärden införs varsamhetsbestämmelser i planen. Se karta sidan 10 och ändringar av planbestämmelser sidan 11.

Justering av prickad mark

Då huvudbyggnader uppförts delvis på prickad mark justeras detta så att byggnader och den prickade marken sammanfaller. Det garage i nordväst som uppförts enligt bygglov på prickad mark görs planenligt genom att den prickade marken ändras till korsmark.



Skala 1:1000

PLANBESTÄMMELSER FÖR ÄNDRINGEN

BESTÄMMELSER SOM ÄNDRAS:

- --- Egenskapsgränser för byggrätter har justerats för att sammanfalla med befintliga huvudbyggnader
- B_1 Prickad mark ändras till:
Marken får inte förses med byggnad, bortsett från uterum
PBL (2010:900) 4 kap 16§ p.1
- ++++ B_2 ++++ Prickad mark ändras till:
Endast komplementbyggnad får placeras
PBL (2010:900) 4 kap 16§ p.1

BESTÄMMELSER SOM LÄGGS TILL:

- k Huvudbyggnadernas karaktär såsom förskjutna takfall, fönsterband och enhetliga material och formspråk ska behandlas varsamt. PBL (2010:900) 4 kap 16§ p.2
- a_1 Bygglov krävs inte för uterum som uppförs i enlighet med kommunens typritning för hustyp A och B
PBL (2010:900) 4 kap 15§ 1
- a_2 Bygglov krävs inte för uterum som uppförs i enlighet med kommunens typritning för hustyp C
PBL (2010:900) 4 kap 15§ 1
- a_3 Bygglov krävs inte för uterum som uppförs i enlighet med kommunens typritning för hustyp D
PBL (2010:900) 4 kap 15§ 1

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft PBL (2010:900) 4 kap 21§

Ändringar av planbestämmelser på kartan

Mark som icke får bebyggas:

Inom den markerade del som utgör planändringen vid huvudbyggnaderna, förses den prickade marken med undantag: "Marken får inte förses med byggnad, bortsett från uterum".

Då delar av huvudbyggnaderna ligger på prickmark justeras byggrätten för att följa de befintliga byggnaderna så att de blir planenliga.

För garaget i nordväst införs korsmark med bestämmelsen "Endast komplementbyggnad får placeras"

Varsamhetsbestämmelser införs för hela fastigheten Vega 10:

k: Huvudbyggnadernas karaktär såsom förskjutna takfall, fönsterband och enhetliga material och formspråk ska behandlas varsamt.

Motivering:

Det är viktigt att områdets enhetliga karaktär från 1960-talet bevaras. Bebyggelsen bör behandlas som en sammanhållen bebyggelseenhet och individuella förändringar minimeras, för att behålla det väl sammanhållna helhetsintrycket. Bebyggelsen bör underhållas med material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Administrativa bestämmelser om ändrad lovplikt införs:

a₁: Bygglov krävs inte för uterum som uppförs i enlighet med kommunens typritning för hustyp A och B.

a₂: Bygglov krävs inte för uterum som uppförs i enlighet med kommunens typritning för hustyp C.

a₃: Bygglov krävs inte för uterum som uppförs i enlighet med kommunens typritning för hustyp D.

Motivering:

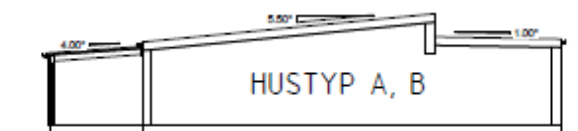
Se motivering ovan. De föreslagna uterummen är anpassade till befintlig bebyggelse avseende färger och material. Träpanelernas gröna kulör (NCS S 3020-G80Y) återfinns på fler ställen i området, t.ex i balkongräcken, paneler och plank. Uterummens profiler får en antracitgrå kulör som återfinns i radhusens mörkare detaljer såsom vindskivor, hängrännor och stuprör. Dessa kulörer samspelar fint med teglets varma röda nyans. Uterummen har medvetet fått en enkel och stram utformning för att svara upp mot radhusens rena formspråk.

Genomförandetid

Planändringens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den vinner laga kraft.

Illustration av uterummen

Utdrag av typritning för Hammarsvägen 30A – 32D och Kvarngatan 20A – 20E



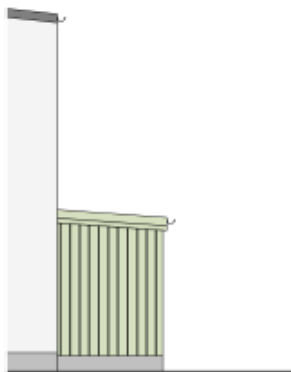
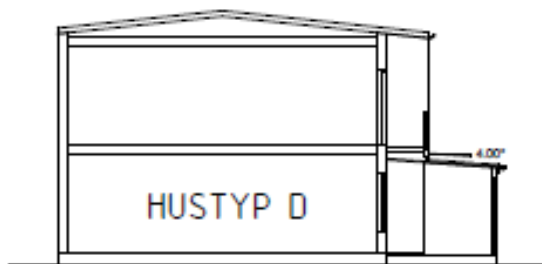
Typritning ritad av Ritningen arkitektbyrå

Utdrag av typritning för Vekagatan 27A – 29C



Typritning ritad av Ritningen arkitektbyrå

Utdrag av typritning för Vekagatan 25A – 25E



Typritning ritad av Ritningen arkitektbyrå