



*Vy från Floragatan och hamnen*

## Detaljplan för Norr 5:6 (Hotell Bellevue) Hjo stad, Hjo kommun

## ÄNDRING AV DETALJPLAN

## PLANBESKRIVNING

Upprättad i januari 2024



# PLANBESKRIVNING

Denna planändring har upprättats på uppdrag av byggnadsnämnden. Planhandlingen har tagits fram av stadsarkitekt Charlotte Paulsson och Lars Inge Knutsson. Handläggande planarkitekter i antagandeskedet har varit Patrik Igelström och Matilda Åslin. Ärendet har handlagts med s.k. utökat planförfarande.

Granskningshandlingen upprättades i februari 2022.

Antagandehandling färdigställdes i januari 2024.

Bilaga: Gällande plankarta (D172) med ändringarna markerade.

Tillstånd till uppförande av tillbyggnad inom byggnadsminnet Hjo stadspark, Länsstyrelsen 2024-01-09.

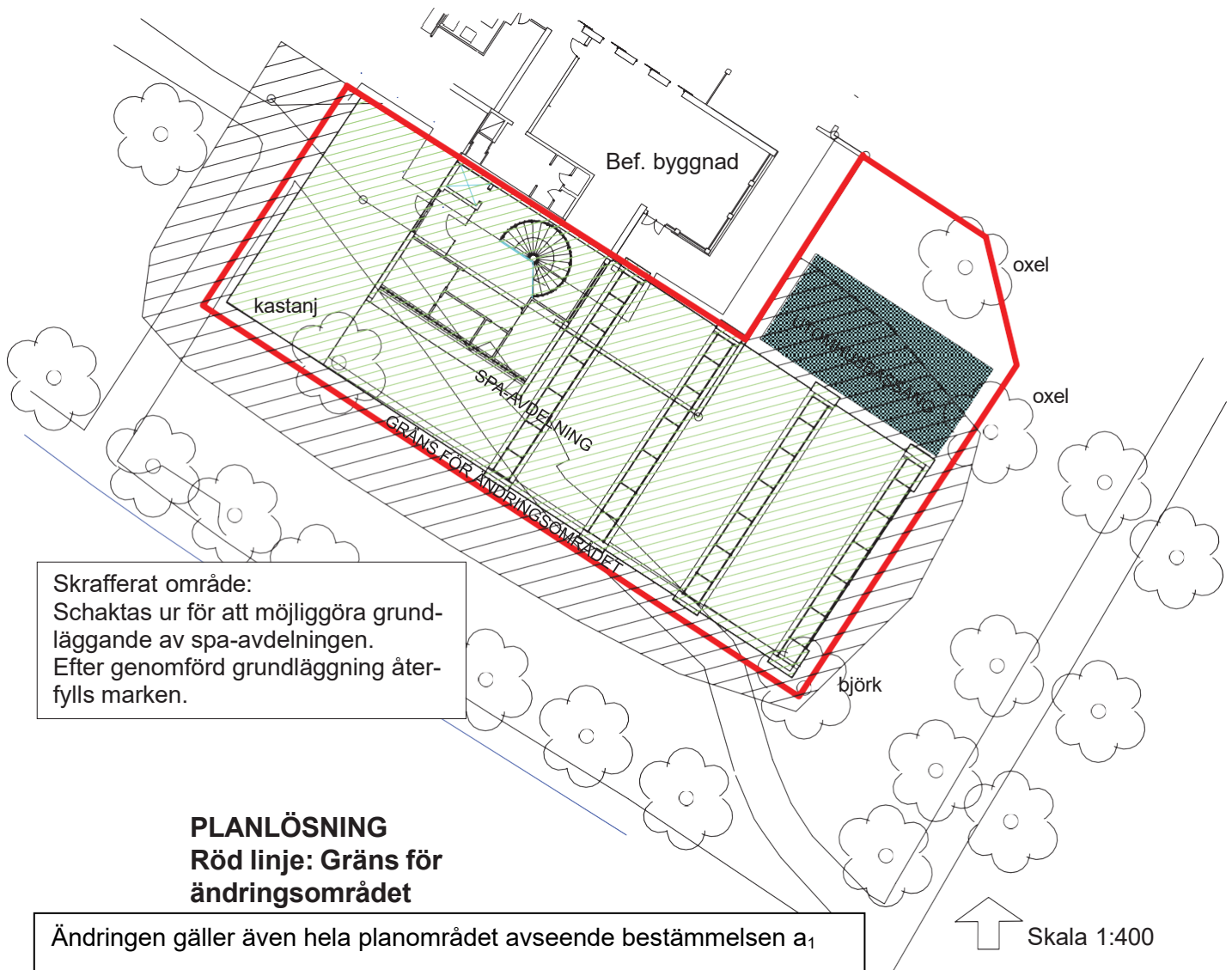
Komplettering av ansökan om tillstånd enligt kulturmiljölagen 3 kap att få göra förändringar i byggnadsminnet Hjo stadspark, Hjo kommun 2023-08-28.

## GÄLLANDE DETALJPLAN

Den gällande detaljplanen för Norr 5:6 (Hotell Bellevue) upprättades i juni 2010. Planen antogs av kommunfullmäktige 2010-11-24 och vann laga kraft 2010-12-24. Genomförandetiden bestämdes till tio år och utgick 2020-12-24. Detaljplanen är i huvudsak avsedd för hotell, handel, kontor, bostäder och naturpark.

## MOTIV TILL ÄNDRINGEN

Ägaren till Hotell Bellevue har för avsikt att komplettera hotellets verksamhet med en spa-avdelning, som är avsedd att inrymmas i en tillbyggnad av hotellbyggnadens sydöstra del. Anläggningen har ritats av Ritningen Arkitektbyrå.



Ändringen gäller även hela planområdet avseende bestämmelsen a<sub>1</sub>

Skala 1:400

## BESKRIVNING AV ANLÄGGNINGEN

Den nya byggnadsdelens utformning anknyter till hotellbyggnadens arkitektur, dock utan att helt integreras i densamma. Fasaderna vitputsas i likhet med huvudbyggnaden. Det har ansetts viktigt att spa-avdelningen får ett eget uttryck, men att den ändå hör samman med Hotell Bellevue.

Ändringsområdets areal uppgår till cirka 860 kvadratmeter, varav cirka 700 kvadratmeter upptas av den nya byggnadsdelen. Resterande 160 kvadratmeter kommer att inrymma en utomhusbassäng samt friyta.

Ändringsområdets storlek är anpassad till att vissa byggnadsdelar, t.ex. takutsprång m.m. kommer att ligga inom det område som är reserverat för byggnad

Över bottenvåningen kommer att ligga en övre våning med en areal av cirka 100 kvadratmeter, innehållande bl.a. trapphus med förbindelse med befintlig byggnad och med området utanför byggnaden. Cirka 130 kvadratmeter av spa-avdelningens nordvästra del kommer att i huvudsak ligga under mark. De delar av anläggningen som ligger över mark täcks av sedum och är försedda med ljusinsläpp. I fasaden mot sydost kommer att finnas ett stort fönster som erbjuder utsikt mot Vättern.

Anläggningen berör tre uppväxta träd, två oxlar, en björk samt en kastanj (se kartan på föregående sida). Kastanjen måste fällas, troligtvis björken och den ena av oxlarna. Det eller de träd som tas bort kommer kompenseras genom nyplantering av upp mot 10 träd vilket redovisas i Bilagan ”Komplettering av ansökan av tillstånd enligt kulturmiljölagen kap 3 om att få göra ändringar i byggnadsminnet Hjo stadspark, Hjo kommun 2023-08-28”.

## PLANBESTÄMMELSER

Hela ändringsområdet ges samma användningsbestämmelse som hotellbyggnaden i övrigt, *Cq<sub>4</sub> ”Centrum, dock ej storskalig handel, kulturhistoriskt värdefull miljö. Vid utformning av ny byggnad ska särskild hänsyn tas till den kulturhistoriska miljön som helhet.”*

För ändringsområdet införs en ny planbestämmelse som reglerar bebyggelsens högsta totalhöjd. Den i gällande detaljplan gällande administrativa bestämmelsen a<sub>1</sub> utgår. Detta då behovet av utökad lovplikt ersatts av kraven i byggnadsminnesbeslutet från 2018 om att byggnadsminnesområdet ska vårdas och underhållas så att karaktären bevaras samt får inte bebyggas eller på annat sätt förändras utan länsstyrelsens tillstånd. Genomförandetiden för ändringen bestäms till tio år från den dag ändringen vinner laga kraft. Ovan nämnda bestämmelser har lagts in på plankartan.

## BERÖRDA FASTIGHETER

Ändringsområdet berör fastigheterna Norr 5:6 och Norr 3:59, vilka ägs av Wennergrens Byggnads AB respektive Hjo kommun.

## LEDNINGAR

Ändringsområdet berörs av befintliga ledningar för dagvatten, el och fjärrvärme som måste flyttas i samband med projektets genomförande.

## RIKSINTRESSEN OCH SÄRSKILT SKYDD

Ändringsområdet ingår i Hjo stadspark, som utgör riksintresse för kulturmiljön (3 kap 6 § miljöbalken), vilket kräver särskild hänsyn vid förändringar av den typ som nu är aktuella.

Som ett led i vården av riksintresset förklarades Stadsparken och dess byggnader 2018 som byggnadsminne, vilket innebär att området ska vårdas och underhållas så att karaktären bevaras. Byggnaderna får inte rivas, flyttas eller byggas om utan länsstyrelsens tillstånd.

Den planerade anläggningens östra del påverkar byggnadsminnet i viss omfattning (se kartan på sista sidan). Kommunen har ansökt om tillstånd enligt kulturmiljölagen 3 kap. att göra förändringar i byggnadsminnet Hjo stadspark. Efter en antikvariskt komplettering beslöt Länsstyrelsen 2024-01-09 att ge kommunen tillstånd till uppförande av tillbyggnad inom byggnadsminnet. Även utomhusbassängen ingår. Åtgärderna ska vara slutförda inom 5 år från det att beslutet vunnit laga kraft. Efter detta, i januari 2029, upphör tillståndet att gälla och en ny ansökan behöver då behandlas. Tillståndet är förknippat med åtskilliga villkor varför såväl kompletteringen samt tillståndsbeslutet biläggs antagandehandlingen.



Även om Hotell Bellevue inte omfattas av byggnadsminnesförklaringen framstår hotellkomplexet som ett av kulturhistoriskt värdefullt exempel på 1970-talets stilideal och är sannolikt ett av Skaraborgs mest utpräglade modernistiska byggnadsverk. Byggnaden är uppförd 1971 efter ritningar av arkitekten Hans-Erland Heineman och kontrasterar stort genom sin horisontalitet, stora volymer och moderna materialval mot stadsparkens övriga bebyggelse. Byggnaden synliggör på så sätt historiens olika arkitektoniska ideal. Enligt det antikvariska utlåtandet ska medtillbyggnad utföras en placering på den sidan av hotellet som är minst känslig för förändring, och tillbyggnadens höjd och volym har här kunnat begränsas och hållas nere. Placeringen är vald på ett sätt som innebär en begränsad påverkan på upplevelsen av stadsparken. Avseende gestaltningen av tillbyggnaden är syftet att den ska vara anpassad till hotell Bellevues arkitektoniska uttryck och inte upplevas som ytterligare en ny byggnad i byggnadsminnesområdet.



*Vy från stigen genom Stadsparken, ovan utan – nedan med - utomhusbassäng*



## Strandskydd

Ett område inom 300 meter från Vätterns strandlinje omfattas av strandskydd, som dock tidigare upphävts inom planlagt område. Den aktuella ändringen bedöms inte påverka behovet av fria ytor i sådan utsträckning att strandskyddet bör omprövas.



Byggnadsminnesområdet  
Skala 1:2000



Sektion genom spa-avdelningen  
Skala c:a 1:250

## GENOMFÖRANDE

Tillbyggnaden av hotellet kommer att genomföras snarast efter att planändringen vunnit laga kraft.

Wennergrens Byggnads AB kommer att förvärva berörd del av Norr 3:59, vilket ska regleras genom avtal. Avtal ska även reglera kostnader för de med länsstyrelsens tillstånd förknippade villkoren om dokumentation, upphandling, antikvarisk medverkan m.m. Kommunen är den part som har fått tillstånd för förändringen, och behöver ansvara för att villkoren uppfylls men intressenten, Wennergrens Byggnads AB behöver bekosta detta.

För planändringen har införts en administrativ bestämmelse om att ändringen ges en genomförandetid av tio år.

För övriga genomförandefrågor hänvisas till motsvarande avsnitt i den gällande planen.