

Granskningsutlåtande för detaljplan för fastigheterna Skatan och Kråkan m.m, Hjo kommun, Västra Götalands län

Sammanfattning av planförslaget

Efter beslut i byggnadsnämnden 2020-11-03, § 78, fick plan- och byggenheten uppdraget att möjliggöra för ytterligare ett bostadshus på fastigheten Skatan 1 samt utöka byggrätten på Skatan 2 med en ny detaljplan. 2024-05-21 kompletterades ärendet med ett nytt beslut i byggnadsnämnden, § 49, avseende planområdets storlek, som nu utvidgades för att kunna hantera fler intressen, inkluderat risken för konflikt mellan bevarande av värdefull kulturmiljö och önskemålet om förtätning.

Fastigheten är belägen i Nyestan i Hjos stadskärna. Detaljplanens syfte är att klargöra förutsättningarna för framtida bostadskompletteringar för såväl den friliggande villabebyggelsen som för flerbostadshusfastigheterna samt säkerställa att den värdefulla kulturmiljön i området bevaras för framtiden. Kommunens ambition är att detaljplanen ska förena de två uttryckta inriktningarna i gällande översiktsplan: Hjo bör förtätas med bostadsbebyggelse, i första hand i centrala lägen, och skyddet för befintliga kulturmiljövärden ska stärkas.

Granskningen

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § har planförslaget varit ute på granskning under tiden mellan 2025-03-03 och 2025-04-07. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har underrättats. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt på fysiskt hos Hjo kommun och i Kulturkvarteret samt tillgängligt på kommunens hemsida.

Efter granskningen har 13 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Hjo kommun.



Yttranden i granskningen

Av inkomna yttranden har dessa inget att erinra mot granskningshandlingarna:

Namn	Inkommit
Trafikverket	2025-03-04
Miljösamverkan östra Skaraborg	2025-03-24
Räddningstjänsten Skaraborg	2025-03-05
Västtrafik	2025-03-20

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Västra Götaland	2025-03-28
2. Lantmäteriet	2025-03-20
3. Avfall & Återvinning Skaraborg	2025-03-05
4. Postnord	2025-03-03
5. Sakägare 5	2025-03-04
6. Sakägare 1	2025-04-09
7. Sakägare 2	2025-04-10
8. Sakägare 4	2025-04-10
9. Sakägare 6	2025-04-10

1. Länsstyrelsen Västra Götaland

Sammanfattning:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Kommunens kommentar

Länsstyrelsens yttrande föranleder ingen kommentar.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Fastighetsindelningsbestämmelser – redovisning i planbeskrivningen

Lantmäteriet vill inledningsvis betona att fastighetsindelningsbestämmelser kring rättigheter inte skapar någon rättighet i sig, för det krävs dessutom att servitut bildas vid en lantmäteriförrättning.

När fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL). För reglering av indelningen i *fastigheter* och *servitut* ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven, hur respektive fastighet uppfyller lämplighetsvillkoren) och 5 kap. 4 § 1 st. (båtnadsvillkoret, motivering kring båtnaden av att genomföra fastighetsregleringen) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap. 18 § 3 st. PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

Eftersom FIB skapar en lösning till den föreskrivna lösningen och de fastigheter som berörs inte blir planenliga förrän bestämmelserna genomförts, är det betydelsefullt att även effekterna av FIB klargörs i planbeskrivningen. Det skulle också underlätta förståelsen om beskrivning och prövning av fastighetsindelningsbestämmelserna redovisas under särskild rubrik.

Påverkan på gällande tomtindelningar

Inom området som det nya planförslaget berör, finns tomtindelningar:

Tomtindelning: Kråkan, 1684K-9/1945, 1946-08-31

Tomtindelning: Skatan, 1684K-5/1951, 1952-08-15

Tomtindelning: Kv falken, fenix, höken, korpen, m.fl. 1684K-P19, 1877-11-09

I plankartan framgår att tomtindelning från 1877-11-09 samt från 1946-08-31 ska upphävas.

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om att när en ny detaljplan bildas över ett område med tomtindelningar, så upphör dessa per automatik i området som den nya planen berör. Om dessa tomtindelningar endast finns inom planområdet, behövs ingen särskild bestämmelse om att tomtindelningen upphör eftersom det är en automatikregel. Det samma gäller även för Tomtindelning Skatan, 1684K-5/1951, 1952-08-15 som också täcks in inom planområdet. Dock kan det gälla något annat för tomtindelningen med beslutsdatum: 1877-11-09. Den berör flera olika kvarter som inte planområdet berör. I fastighetsregistret står att tomtindelningen är delvis upphävd. Kommunen behöver därför se över vilka delar av tomtindelningen som redan är upphävida. Kanske är det enbart Trasten 3 inom det nya planområdet som fortfarande berörs? Då gäller automatikregeln om upphävande för den fastigheten. Om det skulle visa sig att det fortfarande finns områden som berörs av tomtindelningen utanför det nya planområdet, behöver planområdet utökas så att samtliga delar som ska upphävas ingår i planområdet. Då kan man i listan med planbestämmelser beskriva vilken tomtindelning som ska upphöra med namn, aktbeteckning och beslutsdatum, och att den upphävs i din helhet.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

På s. 53 i planbeskrivningen framgår att kommunen har rätt att lösa in allmän plats med kommunalt

huvudmannaskap (enligt 6 kap. 13 § PBL). Dock saknas beskrivning av den skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap, samt att detta kan ske utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Delar av planen som bör förbättras

Rapportera in inmätningar och förbättringar av gränzers lägesosäkerhet

I samrådsredogörelsen framgår att kommunens kart- och mätenhet har kontrollerat gränserna och att de bedöms stämma. Dock är de aktuella gränspunkterna inte uppdaterade i den digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringar och kompletteringar av geometrier även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I [HMK Handbok Digital Grundkarta 2021](#), avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske.

Se till så att alla inmätningar av gränspunkters lägesosäkerhet rapporteras in till Lantmäteriet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Lantmäteriet kommer därefter att lägga in uppgifter om inmätningarna så att det framgår av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan vilka gränspunkter som mätts in och vilka som beräknats samt dessa gränspunkters gränskvalitet. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på s.18 en redovisning av vilken befintlig detaljplan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan och fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Påverkan på trasten 3

På s. 6–8 beskrivs vilka områden som kommer övergå till kvartersmark respektive allmän plats.

I plankartan ser det även ut som att Trasten 3 kommer få en förändrad utformning. Detta då kvartersmarksgränsen inte överensstämmer med den gällande fastighetsgränsen. Därmed borde förändringarna för Trasten 3 redovisas här, så att alla åtgärder samlas på ett ställe. Står just nu på s. 46.

Skilj på ledningsrätt och servitut

Under "rättigheter" på s. 54 står *"För de blivande tomter som efter avstyckning inte har ledningsnät i gata kan det vara möjligt att dela anslutningspunkt med ursprungsfastigheten. Detta kan då behöva säkras genom ledningsrätt"*.

Lantmäteriet vill uppmärksamma om att den typ av rättighet som bildas för detta ändamål, inte är ledningsrätt, utan i så fall servitut, eftersom ledningsrätt enbart kan bildas för ledningar för allmänt ändamål. Det kan vara bra att skilja på dessa rättighetstyper.

Kommunens kommentar

Angående kommunens avsikt att bilda servitut för skötsel av gatuträd: Sakägarkretsens parter har inte motsatt sig bedömningen av att gatuträdens fortlevnad är av överordnat allmänt intresse, och önskemålet om behov av kommunal skötsel har betonats. En konsekvens av detta är att tillträde för parkpersonal behöver säkerställas men oftast kan beskärning ske från gatusidan.

En ny rubrik för fastighetsbestämmelse behövs inte utan motsvarande rubrik under kap 3 Motiv till detaljplanens regleringar (3.1.4 *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark sista stycket*) –kompletteras med följande förklaringar: Åtgärden med servitut för skötsel av träd har kommunen prövat i tidigare fall och bedöms lämplig för att säkerställa ett mycket prioriterat kulturmiljövärde som hör ihop med gatans, det allmänna vägutrymmets utformning. Det är viktigt att åtgärden (åtkomst och skötsel av gatuträd) är varaktig oavsett överlåtelse (försäljning), det vill säga lämpligheten kvarstår oavsett vem som är den privata fastighetsägaren.

Kapitel 6 Genomförandefrågor kompletteras under 6.2 Fastighetsrättsliga frågor (6.2.2 *Rättigheter sista stycket*): Kommunen avser ansöka om bildande av officialservitut genom lantmäteriförrättning initialt i genomförandeskedet och också stå för kostnaderna av denna. Även om servitutet ej ännu hunnit bildats vid en kommande bygglovsprövning bedömer kommunen att normala bygglovsärenden kan prövas mot detaljplanens övriga bestämmelser. Planstridigheten bedöms i sådant fall vara av underordnad betydelse. Servitutet innebär ingen olägenhet för de belastade fastigheterna i fråga om att själva använda markområdet som ingående i bostadens friyta, förutsatt att kommunens tillgång vid skötselinsatser är säkerställd. Konsekvenserna för den enskilde utgörs snarare av skyddsbestämmelsen och att träden inte får fällas.

Vad gäller påverkan på gällande tomtindelningar: Till antagandeskedet tas fastighetsindelningsbestämmelser om upphävda äldre tomtindelningsbeslut bort då dessa är onödiga och utgår med automatikregeln som lantmäteriet beskriver. Vad gäller tomtindelningsbeslutet från 1877 är denna fortsatt gällande utanför planområdet i den omfattning beslutet inte har upphävts i samband med andra senare planprocesser.

Vad gäller inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap: Planbeskrivningen kap 6.1.1 kompletteras med den skyldighet som kommunen har att på fastighetsägarens begäran lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap, samt att detta kan ske utan stöd av överenskommelse.

Rapportera in inmätningar och förbättringar av gränsers lägesosäkerhet

Detta ingår i kommunens kontinuerliga arbete inom ramen för DRK-avtalet.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Planbeskrivningen kap 4.1.1 kompletteras med formuleringen *Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*

Påverkan på trasten 3

Planbeskrivningen kap 2.3 kompletteras med kartbild och beskrivning även av den förändring som föreslås vad gäller utvidgning av Trasten 3.

Ledningsrätt eller servitut

Planbeskrivningen kap 6.2.2 justeras avseende rättighetstyp.

3. Avfall & Återvinning Skaraborg

Sammanfattning:

Gällande sophämtning för ovanstående vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i avfallsföreskrifterna.

Behållare ska placeras så att hämtning kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt. Är där trottoar ser vi att den är sänkt vid hämtningsplatsen.

Transportvägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton.

Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter.

Säkerheten vid hämtning är ytterst viktig. Därför ska placeringen vara sådan att backning, utöver normalt vändning- och tömningsarbete, inte behöver ske.

För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på cirka 1,5 meter utanför vändytan.

Vändning kan också ske i en T-korsning. Lämplighetsbedömning görs av kommunalförbundet i varje enskilt fall.

Kommunens kommentar

Den nya detaljplanen föranleder ingen förändring av sophanteringssituationen.

4. Postnord

Sammanfattning:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunens kommentar

Den nya detaljplanen föranleder ingen förändring av posthanteringen.

5. Sakägare 5

Sammanfattning:

Kommunen vill tillåta mer utveckling i Kråkanområdet. Det tycker jag är olyckligt eftersom det förvränger de gamla byggnaderna på fastigheten med sina fruktträdgårdar och därmed skadar stadsbilden. Detta skulle få vårt snart 100 år gamla trähus att tappa visuellt värde, vilket också är en turishöjdpunkt för Hjo som trähusstad. Jag har därför några frågor och iakttagelser angående vår fastighet Kråkan 8:

1. Ett tre meter brett område utmed Sturegatan inom fastigheten Kråkan 8 och utanför förgårdsmarken till fastigheten Kråkan 2 är i gällande stadsplan planlagda med bostads- och centrumändamål, men utgör i verkligheten allmän gångbana/trottoar. I den nya detaljplanen föreslås detta delområde bli del av den allmänna platsmarken för gata. Det aktuella markområdet inom Kråkan 8 föreslås även övergå i kommunal ägo genom fastighetsreglering.

Vi går med på en försäljning om häcken förblir intakt och inte behöver rivas. Vi kommer att betala för vården. Eventuella ändringar som kommunen begär kan endast avtalas med nästa ägare.

2. Ett mindre delområde sammanfallande med tomtplats för den äldre byggnaden inom Kråkan 8 mot Sveavägen föreslås anpassas till verkliga förhållanden och bli planlagd för bostadsändamål i stället för som i gällande stadsplan ingå i gatumarken.

Vi är glada över att vårt trähus nu är skyddat under det befintliga skyddssystemet och köper gärna den vägyta som krävs för detta ändamål.

3. Detta är en godtagbar differens, fastighetsägaren till Kråkan 8 äger här även den del av häcken som hamnar på kommunal mark. Gatlyktorna inom samma gränsområde är kommunens. Det område som avses regleras är ungefär 85 m². Fastigheten på 1922 m² blir efter fastighetsregleringen ungefär 1850 m². Med 30 % exploateringsgrad bebyggas med 555 m². Befintlig bebyggelse utgör cirka 220 + 80 + 45 = 345 m², därmed bedöms det finnas möjlighet för byggnadskomplettering och förutsättningar för en eventuell avstyckning om det skulle finnas intresse. Vid avstyckning är den minsta tillåtna fastighetsarean 800 m².

För att bevara fastighetens historiska struktur, som redan nämnts i början, är vi inte intresserade av att skifta ut den. Även detta kan bara planeras med en senare ägare. Kan eller kommer kommunen tvinga oss att sälja? Vi hoppas inte.

Kommunens kommentar

1. Det förefaller inte troligt att kommunen skulle ta ner er häck utmed Sturegatan, även om det markområde man köper till skär genom häcken. Kommunen kan dock ha åsikter om häcken skulle bli för vildvuxen och till exempel störa sikten ur trafiksäkerhetssynpunkt eller hindra passage på gångbana.

2. Yttrandet föranleder ingen kommentar.

3. Kommunen eller lantmäterimyndigheten kan inte tvinga er till en sådan avstyckning. En eventuell avstyckning är att betrakta som en framtida möjlighet.

1. Sakägare 1

Sammanfattning:

Vi tycker det är glädjande att kommunen hörsammat vårt önskemål om att kunna bygga garage eller förråd i tomtgräns som samtidigt får byggas samman med huvudbyggnaden.

Däremot är vi mycket besvikna över att kommunen inte förstått betydelsen för vår fastighet Skatan

4 att Skatan 5 inte bör tillåtas bygga enligt förslaget h2 (nockhöjd 9 m och takfotshöjd 6,5 m).

Innan vi bemöter kommunens argument vill vi ge lite bakgrundsfakta och historik. 1994 köpte vi fastigheten Skatan 4, ett 50-talshus med en liten tomt på 645 m² vilket passade oss då och nu perfekt. Genom åren har vi format fastigheten efter vår önskan och de förutsättningar som funnits fysiskt och regelmässigt (gamla detaljplanen). Vi har satt upp ett plank mellan vår fastigheten och Skatan 2, byggt ett inglasat uterum som vi använt nästan varje dag sedan dess, samt gjort en uteplats i anslutning till denna. På detta vis har vi skapat en skyddad innergård på baksidan av vårt hus.

I kommunens kommentar för fastighet Skatan 4 står följande:

1. Nockhöjden om 9 m är hämtad från bostadshuset Skatan 2.

Vi anser att hushöjd (nockhöjd) på bostadshuset Skatan 2 är helt irrelevant och inte kan vara en referens för vilken hushöjd Skatan 5 "klarar" i förhållande till vår fastighet. Skatan 2:s bostadshus ligger ca 18 m från tomtgräns mot Skatan 1 medan vårt ligger ca 5 m från tomtgräns mot Skatan 5.

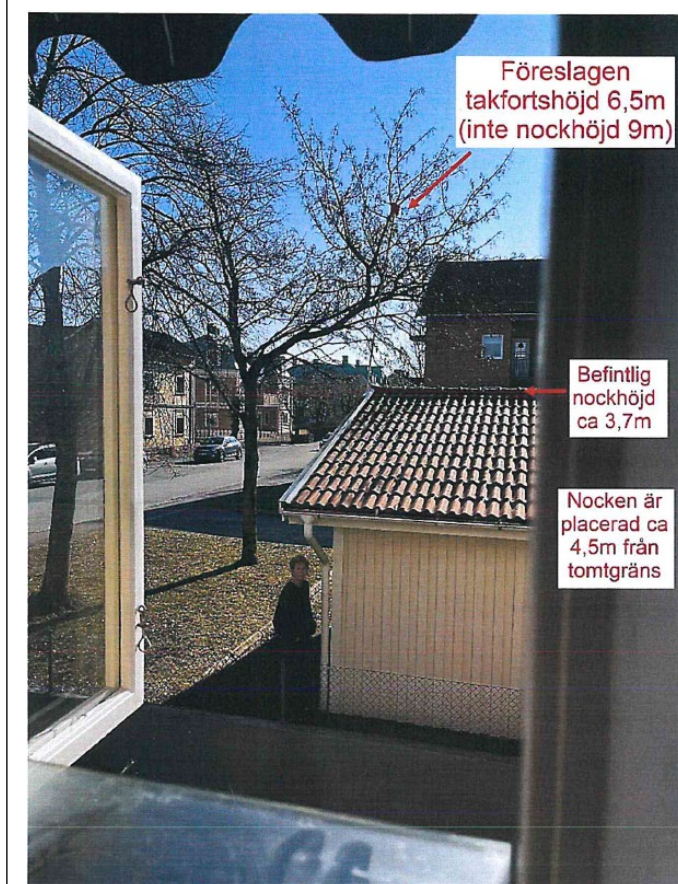
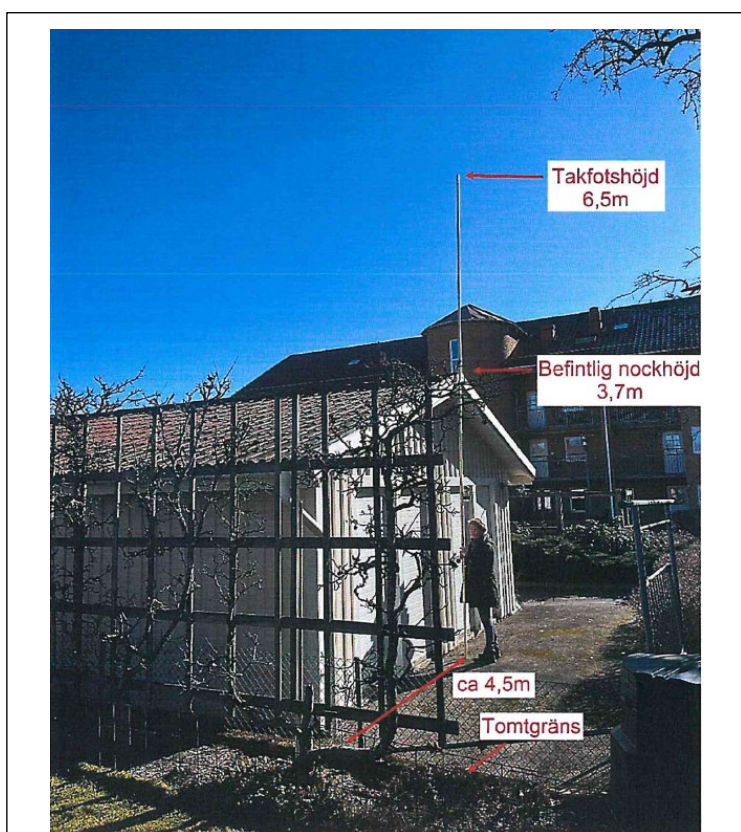


2. En byggnad med två bostadsplan innebär ett halverat "fotavtryck" för samma mängd bostadsarea i jämförelse med ett enplanshus.

Detta är en självklarhet som därmed inte automatiskt borde befrämja ett enormt övergrepp på en grannfastighet. Av tradition har man alltid bygg de höga husen ut mot gatan och mindre inåt gården. Vi är mycket tveksamma till om politikernas uppdrag till kommunen verkligen är att förtäta stadskärnan med så litet "fotavtryck" som möjligt till vilket pris som helst för redan tidigare byggnation.

3. Risken för insyn eller skuggningar är inte större än i andra områden i stadskärnan.

Denna kommentar väljer vi att inte bemöta i ord då denna bedömning är väldigt subjektiv. Hoppas i stället att följande bilder väl beskriver vår åsikt och ståndpunkt.



Ytterligare synpunkter och kommentarer

Planförslaget ger möjlighet till ytterligare ett bostadshus på Skatan 5 om 180 m² (exploateringsgrad 40%). Byggbart mot vår tomt är ca 23 m. Detta skulle i praktiken kunna innebära att man helt kan "stänga" vår östra sida av tomten med en byggnad som mäter 7,8*23 m (180 m²). Skulle dessutom kommunens förslag om en tillåten bygghöjd på 9 m ligga fast borde alla inse de orimliga konsekvenserna.

Under ett möte med kommunen den 17 mars påpekade vi att förslaget dessutom skulle få ekonomiska effekter på vår fastighet men de ansågs vara försumbara. Nedan bifogar vi därför underlag för värdepåverkan av vår fastighet Skatan 4 som förslaget skulle ge om det genomförs. Frågan är vem som tar notan för detta? Offret eller förövaren?

Hej.

Er fastighet Hjo Skatan 4 har idag ett marknadsvärde om 2 850 000:- +/- 50 000:-.

Dock kommer marknadsvärdet att påverkas om full byggnation utnyttjas på fastigheten Hjo Skatan 5 enligt föreslagen detaljplan.

Fullföljs byggnation med byggnad 4.5 meter från er tomtgräns med full tillåten bygghöjd kommer full insyn råda mot er trädgårdstomt och morgonsolen i öster blir påverkad.

Marknadsvärdet bedöms reduceras med 900 000 :- +/- 100 000 om ovanstående aktualiseras.



Fredrik Johansson
Franchisetagare / Fastighetsmäklare
4.8.av.5@reco.se
Presentationsfilm

Kommunens kommentar

Inför antagandet har kommunen tagit intryck av sakägarens synpunkt att huvudbyggnaden på Skatan 2 inte behöver vara utgångspunkt för framtida kompletteringar framför allt då denna befintliga byggnad har en rejäl sockel, tilltagna våningshöjder samt brant taklutning vars sammantagna höjdmått inte heller är nödvändiga för tvåvåninga byggnader. Därmed sänks högsta nockhöjd respektive takfotshöjd med en meter till 8 respektive 5,5 meter. Fortfarande medges en tvåvåning byggnad.

Inom området för befintlig garagebyggnad på Skatan 5 utformas denna del med bestämmelse för komplementbyggnad i en våning.

2. Sakägare 2

Sammanfattning:

Ett förslag med så kraftig förtätning av området Skatan skapar en förvanskning av området. Att tillåta byggnadsarea på 40% i detta område är förkastligt. Det förstör områdets karaktär samt skapar bortfall av grönområden samt parkeringsplatser som redan idag är undermåligt.

Att vidare tillåta en byggnadshöjd på 9 meter, tycker jag är högst olämpligt, framför allt ur integritet och ekonomisk synpunkt för den enskilde.

Fastigheten Skatan 1, Skatan 2 och Skatan 5 bör förses med h₁.

Fastigheterna ligger längs den huvudsakliga infarten till Hjo, och bör ej förtätas nämnvärt för att bibehålla känslan av Hjo. Både för turister och kommuninvånare.

Synpunkter från övriga fastighetsägare vid utkastet har bortsetts. Att som kommunanställd driva en planändring där man endast lyssnar på en fastighetsägare är väldigt anmärkningsvärt.

Privata företag (Skatan 1 och Skatan 5) ges en ordentlig värdeökning på deras fastigheter, medan vi

enskilda fastighetsägare får en markant värdeminskning av våra fastigheter.

Fastighetsägare till Skatan 1 är drivande i processen, där kommunen tillgodoser deras behov på bekostnad av sina kommuninvånare trots synpunkter och möten.

Går kommunen vidare med dessa planer ser vi tyvärr inget annat alternativ än att överklaga beslutet.

Kommunens kommentar

Vad gäller högsta nockhöjd respektive takfotshöjd se svar till sakägare 1.

Kommunen vill poängtera att det inom 4,5 meters-området närmast tomtgräns som inte får bebyggas får inte heller balkonger placeras. Planen hindrar dock inte uteplats i marknivå.

Vad gäller exploateringsgrad kvarstår att 40% av fastigheten får bebyggas för att det ska vara möjligt att åstadkomma kompletterande bostadsprojekt inom Skatan 1. Kommunen har som tidigare beskrivit krav på skyddad uteplats men inte på ett särskilt antal parkeringsplatser då kommunen saknar parkeringsnorm.

Fastighetsägare har enligt plan- och bygglagen krav på sig att tillse att lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning i skäligen utsträckning anordnas på tomten eller i närmiljön. Då bostäderna, befintliga tillsammans med nya förutsätts komma att utgöras av en hög andel små lägenheter, bostäder för unga och äldre, och läget är både kollektivtrafikhänt och centralt, anser kommunen att detta utgör skäl för att en mindre andel parkeringar än en per lägenhet kan accepteras.

3. Sakägare 4

Sammanfattning:

Efter att ha studerat detaljplanen för fastigheterna tillhörande Skatan 1 och också gjort fysisk besiktning så har vi svårt att förstå hur ni kan föreslå en så stor förtätning som 40 % byggnadsarea. En förtätning med ett ytterligare flerbostadshus tycker vi är dumdristigt. Fastigheterna Skatan 1 och Skatan 5 ska ju både rymma parkeringsplatser och grönyta för rekreation och umgänge för boende. Tveksamt med ett större bostadshus i så nära anslutning till grannfastigheterna Skatan 2 och Skatan 4. Det finns också flera stora träd som måste skyddas både biologiskt och estetiskt. En utbyggnad drabbar ju direkt alla närliggande villafastigheter både ekonomiskt med värdeminskning och dessutom estetiskt. Kvarteren ligger ju också vid den stora infarten till Hjo och planerna förtär direkt den känsla av äldre traditionell träbebyggelse som Hjo är känt för.

Kommunens kommentar

Se svar till sakägare 1 och 2. Parallellt med syftet att möjliggöra för förtätning ingår en förstärkning av skyddet för befintliga kulturmiljövärden. Detta omfattar skydd av gatuträd, skydd av byggnader som utgör kulturmiljövärde samt krav på anpassning till dessa värden i form av utformningsbestämmelser för tillkommande byggnader.

4. Sakägare 6

Sammanfattning:

Då man pratar om att i stadsbebyggelse av miljöskäl, ska utöka grönområden är detta förslag tvärtom. Ta bort grönyta och parkeringar för boende. Parkeringar är en bristvara i Hjo. En förtätning av boendet i detta område är till nackdel för denna kulturella stadsdel.

Kommunens kommentar

Se svar till sakägare 1, 2 och 4.

Förslag till revidering av detaljplan för fastigheterna Skatan och Kråkan m.m, Hjo kommun, Västra Götalands län

Hjo kommun har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar:

- *Ändrad lovplikt – a₅ Marklov krävs för fällning av träd.*
- *Fastighetsindelningsbestämmelsen a₃ om upphävande av äldre tomtindelningsbeslut tas bort.*
- *Plusmarksområde utvidgas till att omfatta befintligt garage inom Skatan 5*
- *h₂ bestämmelsen ändras med en generell sänkning med 1 meter i höjddled: Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter. Högsta tillåtna takfotshöjd är 5,5 meter. Illustrerad sektion genom tvåvåning byggnad byts ut.*
- *Komplettering i planbeskrivningen vad gäller fastighetsindelningsbestämmelser. Omfattar kap 3.1.4 och 6.2.2*
- *Planbeskrivningen kap 6.1.1 kompletteras med den skyldighet som kommunen har att på fastighetsägarens begäran lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap, samt att detta kan ske utan stöd av överenskommelse.*
- *Planbeskrivningen kap 4.1.1 kompletteras med formuleringen ”Äldre gällande detaljplaner upphör att gälla inom det nu aktuella planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför detta.”*
- *Planbeskrivningen kap 6.2.2 justeras avseende rättighetstyp.*

Förändringarna till antagandeskedet avseende höjd är inte enbart redaktionella men bedöms vara godtagbara för de fastighetsägare de direkt berör. Förändringen är även ett steg närmre klagande grannars ståndpunkt. Kommunen bedömer att detaljplanen i denna form bör kunna antas.

Granskningsutlåtandet har upprättats av Hjo kommun

Matilda Åslin

Planarkitekt