



Detaljplan för Folkskolan 2 m. fl.

ANTAGANDEHANDLING

Antagande 2022-09-15

Laga kraft 2023-02-22

Dnr 2021-028

Innehållsförteckning

1.	Detaljplanens syfte	3
	Bakgrund och huvuddrag	3
	Syfte.....	3
2.	Administrativa frågor	3
3.	Planeringsunderlag	3
	Kommunala	3
4.	Planeringsförutsättningar	5
	Plandata	5
	Riksintressen	6
	Strandskydd.....	6
	Miljökvalitetsnormer	6
	Miljö.....	7
	Hälsa och säkerhet	7
	Geotekniska förhållanden	9
	Bebyggelse	12
	Trafik	12
	Teknik.....	12
	Service	12
5.	Beskrivning av detaljplanen.....	13
	Planens huvuddrag.....	13
	Allmän plats.....	13
	Kvartersmark	13
6.	Genomförandefrågor	17
	Genomförandetid	17
	Fastighetsrättsliga frågor	17
	Tekniska frågor	17
	Ekonomiska frågor.....	18
7.	Konsekvenser.....	18
	Sammanfattande konsekvenser.....	18
	Hållbarhet	19
8.	Medverkande	19

1. Detaljplanens syfte

Bakgrund och huvuddrag

Planområdet är utbyggt med såväl skola som bostäder. Skolan, Guldskrokskolan, fungerar som en grundskola med drygt 600 elever. Hela planområdet ligger inom Hjo tätort, med höga kulturhistoriska värden.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggrätt för bostad på en tidigare bebyggd tomt, som i gällande plan är planlagd för gatumark som inte har genomförts. Syftet är även att planlägga angränsande bostadsfastigheter för att få en enhetlig reglering längs med gatan, och att anpassa planen till befintlig bebyggelse.

Syftet med detaljplan är även att planlägga angränsande skolfastighet för anpassas till befintlig byggnation och utformning, samt att skydda kulturmiljövärdena inom fastigheten.

2. Administrativa frågor

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900. Planen har varit föremål för samråd, och har sedan justerats och varit föremål för granskning innan mindre revideringar inför att beslut om antagande kan fattas.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

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 §, fattas av i samband med granskning.

Kommunen har bedömt att området ur allmän synpunkt är lämpligt för den användning som anges i planförslaget och att det inte innebär betydande miljöpåverkan.

Den checklista som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan bifogas som bilaga.

3. Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

Översiktsplan 2010 för Hjo kommun antogs av kommunfullmäktige i oktober 2010 och vann laga kraft i november samma år. Planen har en tidshorisont på 10 - 15 år och omfattar kommunens hela geografiska yta och är kommunens långsiktiga vision om användning av mark och vattenområden samt hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras.

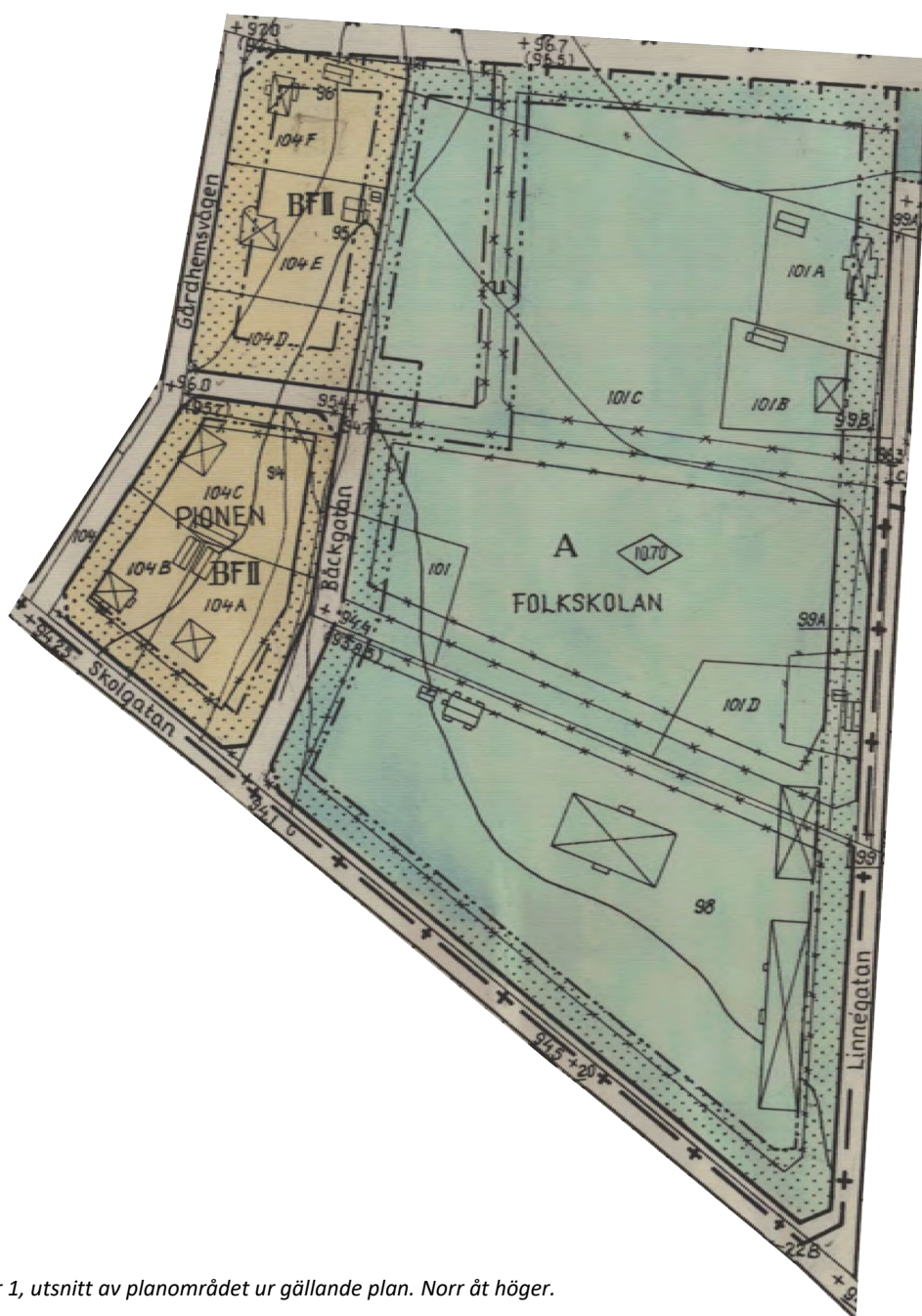
I översiktsplanen är aktuellt planområde inte specifikt utpekade eftersom det är ett befintligt, bebyggt område inom tätorten. Planförslaget syftar endast till att anpassa planen till befintliga förhållanden.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller stadsplanebestämmelser från 1961. Skolorområdet regleras med användningsbestämmelsen A; område för allmänt ändamål. Även befintligt bostadshus längs med Linnégatan regleras av användningsbestämmelsen A. Området regleras även med byggnadshöjd (10,7 meter) och ett prickmarksområde på ca 6–10 meter längs med användningsområdets gräns.

Längs med Gärdhemsgränd reglerar planen marken för bostadsändamål, fristående hus. Bostäderna får uppföras i två våningar och avskärmas mot gatumark och skolorområdet genom prickmarksområde.

Bostadsfastigheterna skiljs åt genom gatumark. Denna gata har ej genomförts och marken har i stället använts som bostadsfastighet. Efter en brand är fastigheten obebyggd och nytt bygglov för bostad kan inte medges.



Figur 1, utsnitt av planområdet ur gällande plan. Norr åt höger.

4. Planeringsförutsättningar

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i Hjo tätort och omfattar ca 45 700 m² varav skolområdet omfattar ca 36 000 m².

Planområdet avgränsas av Skolgatan i öster, Gärdhemsvägen i söder, Ringvägen i väster och Linnégatan i norr.

Markägarförhållande

Skolområdet ägs av Hjo kommun, medan bostadsfastigheterna har privata fastighetsägare.

För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.



Figur 2, kommunkarta med röd markering för planområdet.



Figur 3, Planområdet markerat med röd linje på ortofoto.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

I miljöbalkens fjärde kapitel har riksdagen pekat ut ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena, som i de flesta fall är stora, har pekats ut med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem.

För samtliga utpekade områden gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. För samtliga typer av områden, med undantag av nationalstadsparker och Natura 2000-områden, gäller dock inte förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,
- utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret, eller
- om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen material.

Det aktuella planförslaget omfattas av riksintresseområde för rörligt friluftsliv kring Vättern med öar och strandområden. Planförslaget gäller utveckling inom befintlig tätort, och påverkar inte riksintresset.

Strandskydd

I Hjo kommun är strandskyddet för Vättern utökat till 300 meter.

Planområdet har tidigare inte omfattats av strandskydd eftersom området har ingått i en stadsplan från 1961. Enligt 10 § lag om införande av miljöbalken, ska strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat.

Strandskyddet återinträder vid ny detaljplanläggning och behöver därför upphävas i detaljplanen. Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Det särskilda skäl som åberopas för upphävandet av strandskydd inom planområdet är att det aktuella området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattar varken jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luft i väst, luftvårdsförbundet för Västra Sverige genomför årliga mätningar av luftkvaliteten i alla kommuner i Västra Götalands län utanför Göteborgsregionens område. Den senaste beskrivningen av luftkvaliteten för Hjos kommun (2020-06-30) visar att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids.

Aktuellt planförslag bedöms inte medföra risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Vatten

Planområdet ingår i Vätterns avrinningsområde och Karlsborg-S. Fågelås grundvattenförekomst. Påverkan på yt- och grundvatten på platsen bedöms inte förändras eftersom planen i huvudsak reglerar befintlig bebyggelse.

Buller

Rekommenderade riktvärden för buller beräknas inte att överskridas.

Miljö

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala va-nätet.

Planförslaget reglerar till stor del befintlig bebyggelse. Tillkommande byggrätter kan anslutas till befintligt dagvattennät och bedöms inte innebära en förändring av dagvattenflöden på ett sätt som kräver vidare utredning eller åtgärder.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Planområdet ligger ca 250 meter från Vättern och bedöms inte vara utsatt för risk för framtida översvämning på grund av stigande nivåer i Vättern.

Planområdets sårbarhet för översvämning till följd av nederbörd bedöms som hanterbar. I dagsläget har bebyggelsen i området inte haft problem med inträngande vatten vid större skyfall.

Nedanstående karta visar hur ytavrinningen kan se ut i landskapet vid stora regnmängder samt lågpunktsytor där vatten kan ansamlas vid långvariga eller kraftiga regn. Inom planområdet bedöms inga instängda områden finnas.



Figur 4, Karta ytavrinning vid stora regnmängder

Vid ett skyfall bedöms vatten ansamlas i området vid gränsen mellan skolområdet och villaområdet i de södra delarna av planområdet. I detta område finns en kulverterad bäck som kopplar samman avrinningen från väster med den fortsatta avrinningen i öster, ner mot Vättern.

För att hantera framtida skyfall bedöms det lämpligt att möjliggöra för anläggande av fördröjningsmagasin i området kring gränsen mellan skolområdet och villaområdet i de södra delarna av planområdet.

Inom skolområdet är en relativt hög andel yta hårdgjord genom byggnation och asfaltering. För att inte minska möjligheten till naturlig infiltrering i mark inom planområdet regleras andel hårdgjorda ytor inom skolområdet till att maximalt få omfatta den andel ytor som redan idag är hårdgjorda.

Planområdet är sedan länge utbyggt och detaljplanen möjliggör syftar inte till några omfattande förändringar varför risker kopplade till översvämning och skyfall inte bedöms öka till följd av planen. Där lågpunktskarteringen visar på höga vattennivåer kan det finnas behov av lokala åtgärder för att undvika att vatten blir stående. Risker för skada på kommunikation eller fara för liv och hälsa till följd av översvämning bedöms överlag som låga inom planområdet.

Risk för erosion, skred och ras

Planområdet bedöms inte ligga inom riskområde för erosion, skred eller ras.

Omgivningsbuller

De bullerkällor som bedöms kunna påverka planområdet utgörs av fordonstrafiken på omringliggande gatunät. Hastighetsbegränsningen på Skolgatan, Linnégatan och Ringvägen är 30 km/h och längs med Gärdhemsvägen är hastighetsbegränsningen 40 km/h. Gärdhemsvägen är en relativt smal villagata med mycket begränsad trafikmängd.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Den trafik som genereras på gatorna kring bostäderna är så pass liten att ingen bullerstörning bedöms uppkomma, varken för de planerade bostäderna eller för befintliga bostäder utmed vägen.

Markmiljöförhållanden

Inom planområdet finns inga potentiellt förorenade områden utpekade.

En plantskola finns identifierad som potentiellt förorenat område öster om planområdet. En kemptvätt med lösningsmedel finns identifierad som potentiellt förorenat område söder om planområdet.

Eftersom planen i huvudsak reglerar befintlig bebyggelse och användning av marken, bedöms inte åtgärder till följd av markmiljöförhållandena vara aktuella i detta planarbete.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning bedöms inte krävas inom planprocessen, för att bedöma markens lämplighet. Planområdet är bebyggt med bostäder och skolverksamhet. Planförslaget möjliggör byggnation i linje med befintlig.

Kulturmiljö

Planområdet är utförligt beskrivet i Kulturmiljöutredning för Hjo stad (2017). Nedanstående beskrivningar är i huvudsak utdrag ut kulturmiljöutredningen.

Skolområdet

Skoltomten utgör en sammanhållen enhet inom den större kulturmiljön, med en tydlig karaktär av institutionsmiljö från 1900-talets början, undan för undan utbyggd och kompletterad. Den monumentala f.d. folkskolan, med en rikt utformad exteriör bl.a. sockelparti i huggen sten, samt fasad i ofärgad kalkputs och gult "göteborgstegel", ritades av arkitekten Lars Kellman och invigdes 1910. Nya fönstertyper från 1900-talets senare del har i våra dagar ersatts med fönster som mer påminner om de ursprungliga som funnits, fränsett de bytta källarfönstren.

Anläggningen präglas också starkt av en separat stor tidstypisk centralskola, som uppfördes efter ritningar av arkitekt Vilhelm Andersson, Skövde, daterade 1947 men utvecklade och kompletterade i samband med att bygglov beviljades 1950. Skolhuset har hög källarvåning, två våningar och vind med fasad i gult skiftningsrikt tegel, samt tvålufts-fönster och flackt sadeltak med enkupigt tegel.

1953 uppfördes gymnastikhus m.m. i två våningar och källare med fasad i gult skiftningsrikt tegel, upptill stora fönsterband i vitt och enkupigt taktegel. Entrén har originaldörrar i ek/glas från 1950-talet. Gymnastikhuset ritades av arkitekt Bo Boustedt, Kungälv, (konstruktionsritningar och situationsplan av Titus Kvist Konsulterande Ingenjörbyrå, Göteborg).

Mellan skola och gymnastiksal finns regnskydd i form av ett tidstypiskt motfallstak på ett betongstativ.

De två skolhusen och gymnastikhuset står för mycket stort kulturhistoriskt värde, i övrigt uppmärksammas främst helhetsmiljön i stort.

I söder ligger även mer sentida paviljonger samt den nyare delen av Guldkroksskolan. Den yngre delen är dock inte lika väl bibehållen till karaktären som de äldre skolbyggnaderna.



Figur 6, Folkskolan



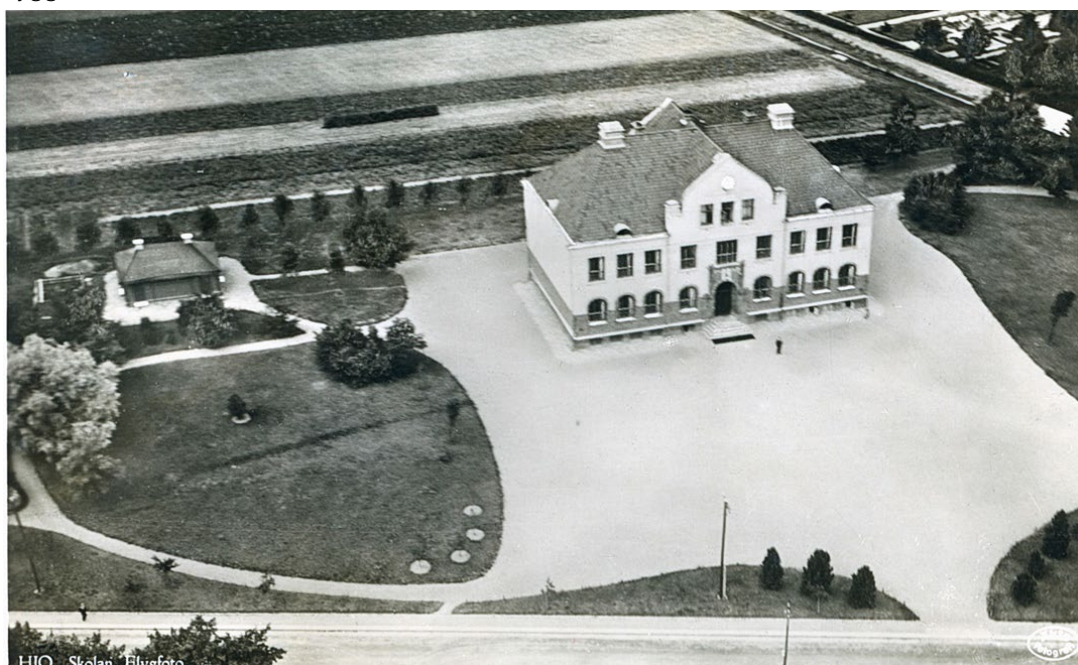
Figur 5, Centralskolan

Institutionsmiljön vid Guldkroksskolan bildar en egen avgränsad miljö som öppnar sig inåt och är mer eller mindre sluten utåt. Samtidigt har den en monumental utformning i anläggning och bebyggelse som är mycket betydelsefull och har stort genomslag i kulturmiljön. Guldkroksskolan karaktäriseras av den i volym, material och exteriör utformning dominerande gamla Folkskolan samt 1950-talets stora friliggande skolbyggnader i gult tegel med omsorgsfull fasadutformning. Senare tiders tillägg i skolmiljön är underordnade dessa.

Utedass inom skolområdet

Inom skolområdet finns även ett utedass som hör samman med den ursprungliga skolbyggnaden från 1910. Utedasset är en del av skolområdets historia och den genomtänka utformningen av området. Ursprungligen bestod skolområdet av en stor öppen skolgård framför skolbyggnaden, i kontrast mot den närmast parkliknande miljön med böljande gångvägar söder därom. Där, omgivet av skyddande träd, placerades utedassen med en sida för flickor och en sida för pojkar.

Utedasset är en gul träbyggnad med valmat tak. Träpanelen är i huvudsak liggande och byggnaden har bruna trädörrar.



Figur 7, Folkskolan i sitt sammanhang, med utedass till vänster i bild

Bostäder

I södra delen av kvarteret Folkskolan vid övergången mot Gärdhemsvägen finns främst egnahem och villor från 1920- och 30-talet.

I denna del av kulturmiljön har ett antal av kvarterens bostadshus renoverats på senare år och i samband med det genomgått flera förändringar. Det är dock kvarterens mer välbevarade äldre bostadshus som sätter prägel på helhetsintrycket.



Figur 8, Bostadshus på fastigheten Folkskolan 3



Figur 9, Bostadshus på fastigheten Söder 11:3

En av de bäst bevarade mindre villorna på Söder är Folkskolan 3, Gärdhemsvägen 20. Villan har prägel av 1910-tal, men den byggdes dock så sent som 1923 med torn, fasad i fasspångpanel i brutet vitt och inbyggd spröjsad glasveranda samt fönster m.m. i engelskt rött. Sadeltak och torn tak täcks fortfarande av grönmålad skivplåt som så många äldre villor i Hjo haft. Samtida uthus och trädgård ger en fint sammanhållen villamiljö som är av mycket stor betydelse för kulturmiljön i området.

Fastigheten Söder 11:3, Gärdhemsvägen 16, har ett ljusmålat fasspångpanelat bostadshus under brutet tegeltak samt ett samtida uthus. Söder 11:3 ger ett gott helhetsintryck av en egnahemspräglad lite enklare utformad villamiljö från 1920-talet.

Bostadshusen i kulturmiljön ligger i indraget läge från gatan med spjälstaket eller lövhäck kring tomten som ofta har inslag av fruktträd, blomsterrabatter etc. De är uppförda i 1–1½–2 våningar, i några fall med glasad eller veranda i vinkeln. Bostadshusen har i regel fått behålla en ursprunglig volym, med några undantag som fått mindre tillbyggnader. Den ursprungliga volymen och fasadutformningen är av stor betydelse för att kulturmiljön så väl har behållit karaktären av tidigt 1900-tal.

Uthusen kring framför allt Snickaregatan/Skolgatan/Gärdhemsvägen är mycket viktiga delar av kulturmiljön. De är envåningsbyggnader som i regel är byggda ungefär samtidigt som bostadshuset. De står i tomtgräns och följer nästan alltid bostadshusens utformning. Fasaden är i regel utförd i en enkel ljusmålad panelarkitektur (spåntad panel eller locklistpanel), med spröjsade eller fyrdelade fönster, ofta krysstagade dörrar, ibland enklare dekorativa listverk. Sadeltak, valmat tak eller pulpettak är vanligast förekommande, ibland papptäckt, ibland skivtäckt med plåt på traditionellt vis för Hjo målad i rött eller grönt, ibland tegeltäckt.

Det är mycket viktigt att områdets välbevarade ursprungliga karaktär av villa-, egnahems-, institutions- och småindustribebyggelse från 1890–1930 bevaras. Särskild hänsyn bör visas de små bebyggelsemiljöer, byggnadsobjekt och anläggningar som har något av en "nyckelroll" i upplevelsen av kulturmiljöns värden. Områdets bebyggelse bör underhållas med material och metoder som tar hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Äldre uthus, häckar, hägnader och trädgårdar är också mycket viktiga att beakta. Uthuslängor i äldre villamiljöer spelar ofta lika stor roll som bostadshusen i den här kategorin av kulturmiljö och är på så vis också mycket viktiga att beakta. Eventuell ny bebyggelse bör främst utgöras av mindre komplementbyggnader som placeras med stor hänsyn till befintlig bebyggelse och ges en god utformning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns bostäder, egnahem och villor från 1920- och 30-talet, längs med Gärdhemsvägen i söder, och även en bostad i den norra delen.

Skola

Skoltomten utgör en sammanhållen miljö, med byggnader från 1900-talets början som byggts ut och kompletterats efterhand under 1900- och 2000-talet. Byggnaderna består av den före detta folkskolan från 1910, centralskolebyggnaden från tidigt 1950-tal, en gymnastikbyggnad från samma tid och ett utedass som hör samman med den ursprungliga skolbyggnaden från 1910. Inom planområdet finns även mer sentida paviljonger samt den nyare delen av Guld kroksskolan.

Trafik

Biltrafik

Områdets nås idag via omkringliggande gator; Skolgatan, Linnégatan, Ringvägen och Gärdhemsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns längs med omkringliggande gator. Gärdhemsvägen är en mindre villagata där separat cykelbana inte finns.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget i Hjo tätort, med goda kollektivtrafikförbindelser.

Parkering

Parkering för bostäderna sker inom bostadsfastigheterna.

Parkering för skola sker inom skolområdet och i parkeringsfickor längs med omkringliggande gator.

Teknik

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten samt vatten och spillvatten. Kommunalt ledningsnät för vatten, spill- och dagvatten finns utbyggt i området.

Avfall

Avfallshanteringen sköts av Avfall & Återvinning Skaraborg.

El, tele och bredband

Hjo Energi AB ansvarar för el, fjärrvärme och stadsnät i området.
Skanova ansvarar för telenätet.

Service

Planområdet ligger i Hjo tätort och har därmed ett brett utbud av service i anslutning till området.

5. Beskrivning av detaljplanen

Planens huvuddrag

Detaljplanen reglerar i huvudsak mark i enlighet med pågående användningar; *skola* och *bostäder*.

Planförslaget reglerar även skolområdet för att möjliggöra användningen *besöksanläggning*.

Planförslaget syftar till att säkerställa de kulturhistoriska värdena i området och att anpassa eventuell tillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse utifrån faktorer som höjd, utformning, placering och omfattning.

Allmän plats

Planområdet omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Skolområdet

Användningen *Skola* omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

Besöksanläggningar används för all besöksintensiv verksamhet. Det kan till exempel handla om idrotts- och sportanläggningar och byggnader för kulturella eller religiösa ändamål. Användningen är bred då gränserna mellan sådana verksamheter ofta är flytande, samtidigt som de har liknande behov och krav på kommunikationer och tillgänglighet. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

I planförslaget regleras området för skola och besöksanläggningar med egenskapsbestämmelser för högsta nockhöjd, exploateringsgrad, mark som inte får bebyggas och till viss del även varsamhetsbestämmelser, skydd av kulturvärde samt rivningsförbud för de kulturhistoriska värdefulla byggnaderna.

Högsta nockhöjd regleras till 15 meter, vilket är höjden på de högsta byggnaderna inom området idag. Exploateringsgraden regleras genom bestämmelse om att maximalt 50 % av fastighetsarean får bebyggas. Idag är upptar befintliga byggnader ca 8 850 m². Regleringen görs för att möjliggöra kompletterande bebyggelse inom området samtidigt som hänsyn tas till behovet av friyta och utemiljö. För att inte minska möjligheten till naturlig infiltrering av dagvatten i mark inom planområdet regleras andel hårdgjorda ytor inom skolområdet till att maximalt få omfatta den andel ytor som redan idag är hårdgjorda.

Mot bostadsfastigheterna i söder regleras marken inom skolområdet med prickmark, vilket innebär att byggnader inte får uppföras inom ett område på 4,5 meter mot fastighetsgränsen.

För att hantera framtida skyfall bedöms det lämpligt att möjliggöra för anläggande av fördröjningsmagasin i området kring gränsen mellan skolområdet och villaområdet i de södra delarna av planområdet. Då planområdet inte idag har problem med skyfallshantering reglerar inte plankartan placering av ett fördröjningsmagasin, men de regleringar som görs i plankartan hindrar inte en framtida anläggning.

Varsamhetsbestämmelser & skydd av kulturvärden

Guldkroksskolan karaktäriseras av den i volym, material och exteriör utformning dominerande gamla Folkskolan samt 1950-talets stora friliggande skolbyggnader i gult tegel med omsorgsfull fasadutformning. Folkskolan från 1910 samt Centralskolan från 1950 regleras med varsamhetsbestämmelse, skydd av kulturvärde samt rivningsförbud. Utedasset som tillhör Folkskolan regleras med skydd av kulturvärde samt rivningsförbud.

Varsamhetsbestämmelse (k):

Varsamhetsbestämmelser beskriver vilka egenskaper/utformning en befintlig byggnad ska ha.

Då varsamhetsbestämmelserna enbart utgör en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt plan- och bygglagen så kan varsamhetsbestämmelserna inte utlösa någon rätt till ersättning. Detta medför också en begränsning av vad som går att reglera med varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelser får inte medföra att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Med anledning av detta finns det en begränsning av hur speciella eller kostnadskrävande utformningar som kan föreskrivas. Då varsamhetsbestämmelser endast beskriver en önskad utformning, går det inte heller att med stöd av dem föreskriva att originalmaterialet i till exempel ett dörrblad ska behållas.

Det går dock att föreskriva att material ska likna det ursprungliga.

Skydd av kulturvärde/Förvanskningsförbud (q):

På kvartersmark kan bestämmelser om skydd av kulturvärden användas för att skydda särskilt värdefulla byggnader. I begreppet "särskilt värdefull" ligger att byggnaden särskilt väl ska belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande. Få motsvarigheter ska förstås i relation till hela byggnadsbeståndet och behöver bedömas från såväl ett nationellt som regionalt och lokalt perspektiv. Även om en byggnadstyp kan vara vanlig i en region så kan det finnas få motsvarigheter i ett nationellt perspektiv. En i och för sig vanligt förekommande byggnadstyp kan i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan förmedla samma berättelse. En väsentlig aspekt på kulturhistoriskt värde är i vilken mån en byggnad är ägnad att förmedla kunskap om ett visst förhållande.

Till skyddsbestämmelser bör hänföras sådana bestämmelser som medför krav på:

- att visst material ska bibehållas (det vill säga inte enbart utformningen)
- kostnadskrävande underhåll
- utformning som ställer krav på ett mycket speciellt och kostnadskrävande utförande

Kombination av k och q:

Även sådan särskilt värdefull bebyggelse som avses i plan- och bygglagens 8 kap 13 § omfattas av de generella varsamhetskraven i PBL. Ofta kan en reglering med varsamhetsbestämmelser vara tillräcklig för att säkerställa värdena hos en sådan bebyggelse. Behövs en ytterligare reglering bör en uppdelning ske mellan bestämmelser om skydd av byggnadens kulturvärden och varsamhetsbestämmelser för att tydliggöra vilka krav som kan vara ersättningsgrundande.

Folkskolan:

k₂ - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.

*k₃ - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.
[eftersom fönstren har bytts ut under åren, men senare återställts för att likna de ursprungliga omfattas inte dessa av q-bestämmelse]*

q - Byggnaden får inte förvanskas. Fasader ska vara av ofärgad kalkputs med sockelparti i gult fasadtegel. Fasaddekorationer såsom mönstermurningar kring fönster och entrépartier ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, utformning och materialitet med avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas. Takformen ska bevaras.

r₁ - Byggnaden får inte rivas

Utedass:

q₃ - Byggnaden får inte förvanskas. Fasader ska vara av gul liggande panel. Byggnaden ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, utformning och materialitet med avseende på utseende och egenskaper. Takformen ska bevaras.

r₁ - Byggnaden får inte rivas



Figur 10, Entré folkskolan



Figur 11, Entré centralskolan

Skolbyggnad från 1950-tal:

Skolbyggnaden delas upp i två delar för att skilja gymnastikhuset från skolhuset.

För gymnastikhuset gäller:

k₁ - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring.

För skolhuset gäller

k₂- Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.

k₃ - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

q – Byggnaden får inte förvanskas. Fasader ska vara i gult skiftningsrikt fasadtegel. Fasaddekorationer så som mönstermurningar kring entrépartier ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, utformning och materialitet med avseende på utseende och egenskaper, och får inte förenklas.

r₁ – Byggnaden får inte rivas

Utöver varsamhetsbestämmelser, skydd av kulturvärde samt rivningsförbud, säkerställs ett byggnadsfritt område kring och framför folkskolebyggnaden. Syftet med det byggnadsfria området är att säkerställa intrycket av folkskolan som den dominerande byggnaden inom skolområdet, och återställa den ursprungliga tanken om byggnadens placering med en öppen skolgård framför. Även kring utedasset säkerställs ett byggnadsfritt område.

Bostäder

Med användningen *Bostäder* avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet eller växthus.

I planförslaget regleras området för bostäder med egenskapsbestämmelser för högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader i kombination med taklutning, exploateringsgrad, mark som inte får bebyggas, placering och varsamhetsbestämmelse. Planförslaget reglerar även höjd för komplementbyggnader.

Byggnadshöjden regleras till 5,5 meter för huvudbyggnader. I kombination med byggnadshöjd regleras även en minsta och maximal taklutning samt att endast sadeltak och mansardtak tillåts. Detta för att tillkommande bebyggelse, eller ombyggnation av befintliga byggnader även fortsatt ska samspela med områdets kulturhistorisk värdefulla miljö. Komplementbyggnader regleras med en maximalnockhöjd på 4 meter.

Exploateringsgraden regleras genom bestämmelse om att maximalt 25 procent av fastighetens area får bebyggas. Planförslaget reglerar även placering av byggnad genom att prickmark reglerar att inga byggnader får uppföras närmre än 4 meter från omkringliggande gator och att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Varsamhetsbestämmelse bostäder

Ändringar av en byggnad ska enligt plan- och bygglagen (PBL) alltid utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas till vara. En varsamhetsbestämmelse ska innebära en precisering av de generella kraven som alltid gäller. Varsamhetsbestämmelsen formuleras enligt följande;

k₁ - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring.

För värdebeskrivning och precisering av väsentliga karaktärsdrag se rubriken Kulturmiljö samt Kulturmiljöutredning för Hjo stad (2017).

6. Genomförandefrågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är av stor allmän vikt eller av nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning (se PBL kap 4 § 39).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade (se PBL kap 14 § 9).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Området omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör en förändrad fastighetsindelning, vilket kan vara lämpligt för att justera fastighetsgräns mellan fastigheterna Hjo Söder 3:35 och Hjo Söder 11:3.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planförslaget innebär inget behov av utbyggnad av teknisk infrastruktur.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala va-nätet. Planen innebär inget behov av utbyggnad av va-nätet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker i samråd med Avfall & Återvinning Skaraborg. Planförslaget utlöser inget behov av förändrad avfallshantering i området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning och planavgift

Hjo kommun bekostar planarbetet.

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Ersättning q-bestämmelse

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

I aktuell detaljplan har en q-bestämmelse angivits för folkskolebyggnaden från 1910-talet samt det tillhörande utedasset. Byggnaderna och fastigheten ägs av Hjo kommun och pågående markanvändning bedöms inte avsevärt försvåras av q-bestämmelsen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Förslaget till detaljplan handläggs med ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglag (2010:900). Planarbetet avses i huvudsak bedrivas enligt nedanstående tidplan:

Samråd	kvartal 3, 2021
Granskning	kvartal 1, 2022
Antagande	kvartal 2, 2022
Laga kraft	kvartal 2 2022

7. Konsekvenser

Sammanfattande konsekvenser

Planförslaget syftar i huvudsak till att reglera befintlig bebyggelse och pågående användningar. Konsekvenserna bedöms därmed vara små och tillkommande bebyggelse sker endast i mindre omfattning och anpassas till miljön.

Mindre justeringar av fastighetsgränser kan göras för att säkerställa att fastighetsindelningen stämmer överens med de tomtgränser som hävdas genom till exempel häckar kring bostadsfastigheterna.

Skolmiljön bedöms vara fungerande idag med hänsyn till säkra skolvägar och ytor för utevistelse. Planförslaget reglerar inga förändringar av skolmiljön i den aspekten utöver att viss komplettering av bebyggelsen möjliggörs. Planförslaget säkerställer fortfarande tillräckliga ytor för utevistelse.

Eftersom planförslaget reglerar ett i princip fullt utbyggt område, och inte syftar till förändring av markanvändningen, bedöms inte konsekvenserna av planförslaget innebära en förändring i trafikmängder.

Hållbarhet

Förutom nationella och regionala miljömål har Hjo kommun antagit en hållbarhetsstrategi och gjort regionala åtaganden inom ramen för Klimat 2030 och Utmaningar för ett Hållbart Västra Götaland.

Hållbarhetsstrategin och åtagandena utgör grunden för kommunens hållbarhetsarbete.

Det föreslagna planområdet ligger i centrala Hjo och kan därmed enkelt nås med kollektivtrafiken, till cykel eller till fots.

8. Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Structor Miljöteknik AB i samarbete med Hjo kommun.

Patrik Igelström
Planarkitekt

Ulrika Åberg
Planarkitekt, Structor Miljöteknik AB