

DETALJPLAN
KV VALLGÅRDEN M M
HJO KOMMUN
SKARABORGS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med bestämmelser. Till förslaget hör också ändringskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationsplan, fastighetsförteckning, grundkarta och VA-plan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

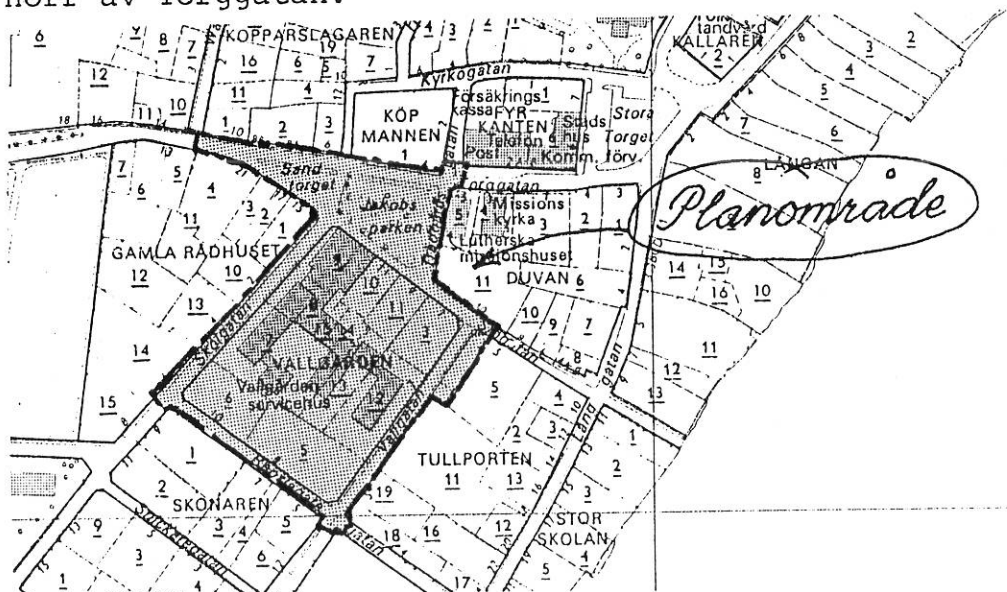
Planens syfte är bl a att

- skapa förutsättningar för ny bebyggelse i kv Vallgården och legalisera befintlig bebyggelse
- tillskapa parkering i del av kv Tullporten
- ge planmässiga förutsättningar för omdaning av Sandtorget
- ligga till grund för fastighetsrättsliga förenklingar i kv Vallgården.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget i centrum av Hjo stad, ca 100 meter söder om torget. Området begränsas i söder av Repslagaregatan, i väster av Skolgatan, i öster av Vallgatan samt i norr av Torggatan.



AREAL

Planområdet omfattar ca 2 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är till största delen i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

DETALJPLANER

Kv Vallgården bildades genom en sammanslagning av kvarteren Gästis och Ålderdomshemmet i en detaljplan fastställd i februari 1955. Den gällande planen reserverar kvarterets södra del för bostadsändamål i öppet byggnadssätt, dess norra del för bostadsändamål med högst två våningar och kvarterets inre för allmänt ändamål.

För Sandtorget gäller detaljplan fastställd i oktober 1943, marken är avsedd för gata och torg. För Jakobsparken och kv Tullporten gäller detaljplan fastställd 1931.

BERÖRDA TOMTINDELNINGAR

För Vallgården 1-6 gäller tomtindelning fastställd 1955-03-30.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Aktuell typ av bostäder ingår inte i bostadsförsörjningsprogrammet för 1988-1990.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i det område för vilket ett vidgat skydd enligt § 38 byggnadsstadgan, gällde enligt kommunfullmäktiges beslut 1983-12-15. Av propositionstexten till den nu gällande plan- och bygglagen framgår det att tillämpningsområdet för PBL 3:12 är avsett att vara i stort sett detsamma som för den gamla § 38. Tillämpningen av 12 § skall utgå från den vidare syn, som gäller idag på vad som är av värde att bevara. Idag anses detta gälla inte bara enskilda byggnader av monumental eller stort historiskt värde av allmänt intresse utan också byggnader och samlade bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något typiskt från skilda sociala miljöer eller som värderas högt av lokal opinion.

ÖVRIGA BESLUT

Enligt riksantikvarieämbetets beslut den 5 november 1987 är Hjo tätort av riksintresse ur kulturminnesvårdssynpunkt. Avgränsningen överensstämmer med det område för vidgat skydd enligt § 38 BS som nämns ovan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

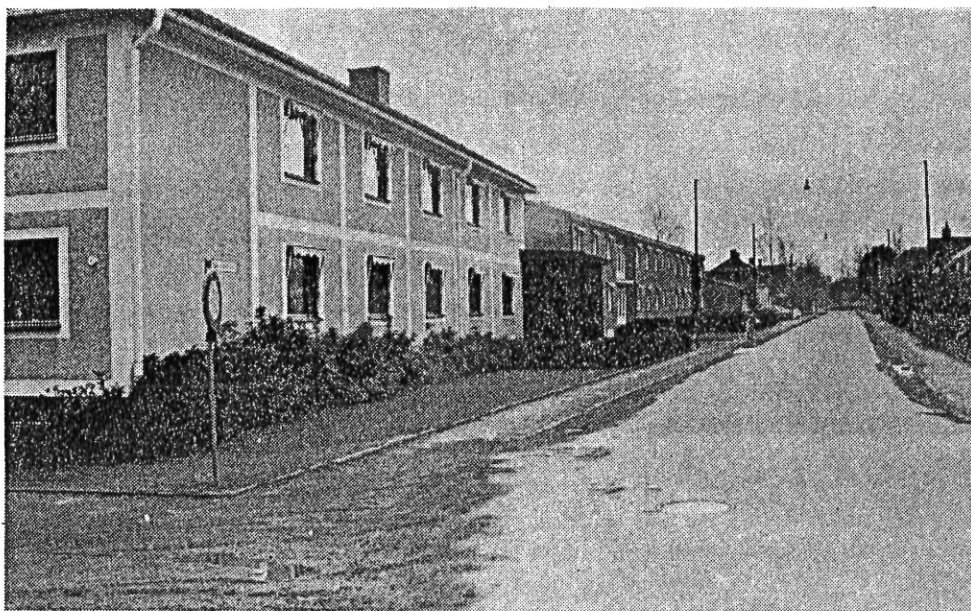
Jakobsparken

Jakobsparken består huvudsakligen av lönntred med inslag av al och alm, buskar av syrén och spirea.



Jakobsparken sedd från Sandtorget

Markskiktet består av ansat gräs. Genom den lilla parken löper två gångvägar. I parkens västra del ligger en kiosk och i dess nordöstra del en transformator. Några större förändringar planeras inte för Jakobsparken.



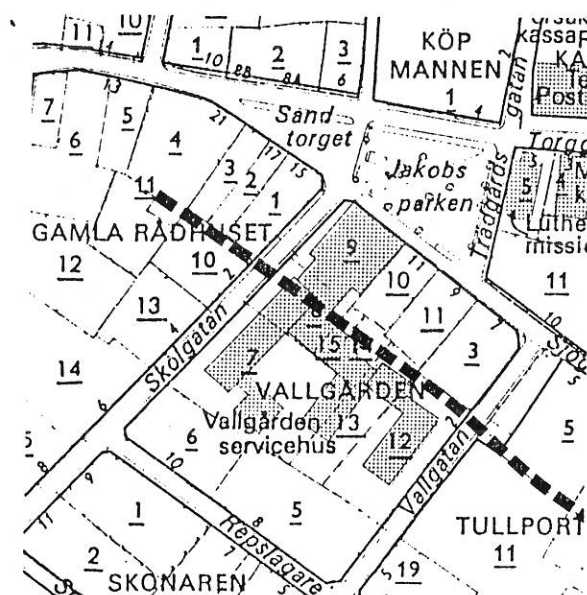
Alderdomshemmet Vallgården sett från Skolgatan

Geotekniska förhållanden

Någon grundundersökning är inte gjord inom planområdet

Fornlämningar

Enligt lagen om fornlämningar är kulturlager från äldre stadsbildningar att betrakta som fasta fornlämningar. Den norra delen av planområdet ingår i det område i Hjo stad där riksantikvarieämbetet bedömt att fasta fornlämningar i form av kulturlager sannolikt finns ("Underrättelser från riksantikvarieämbetet och statens historiska museum 1976:8"). Arbetsföretag som medför markingrepp eller kan innebära förändring av eller skada på befintliga kulturlager får inte påbörjas innan tillstånd enligt lagen om fornminnen (8 § FML) erhållits från länsstyrelsen.



BEBYGGELSEOMRÅDEN

Största delen av kvarteret Vallgården upptas av kommunens ålderdomshem, byggt i etapper 1954, 1964 och 1974.

En ombyggnad planeras i tre etapper. I etapp I kommer att finnas 13 servicelägenheter i storleken 1 1/2 r o k till 3 r o k. För del II och III är definitiv utformning ännu inte beslutad

Den gamla fjäderfabriken i söder byggs om till dagcentral och ges en förbindelse med den övriga bebyggelsen. Bostads- huset utmed Repslagaregatan är tänkt att användas som dagvård för åldersdementa.

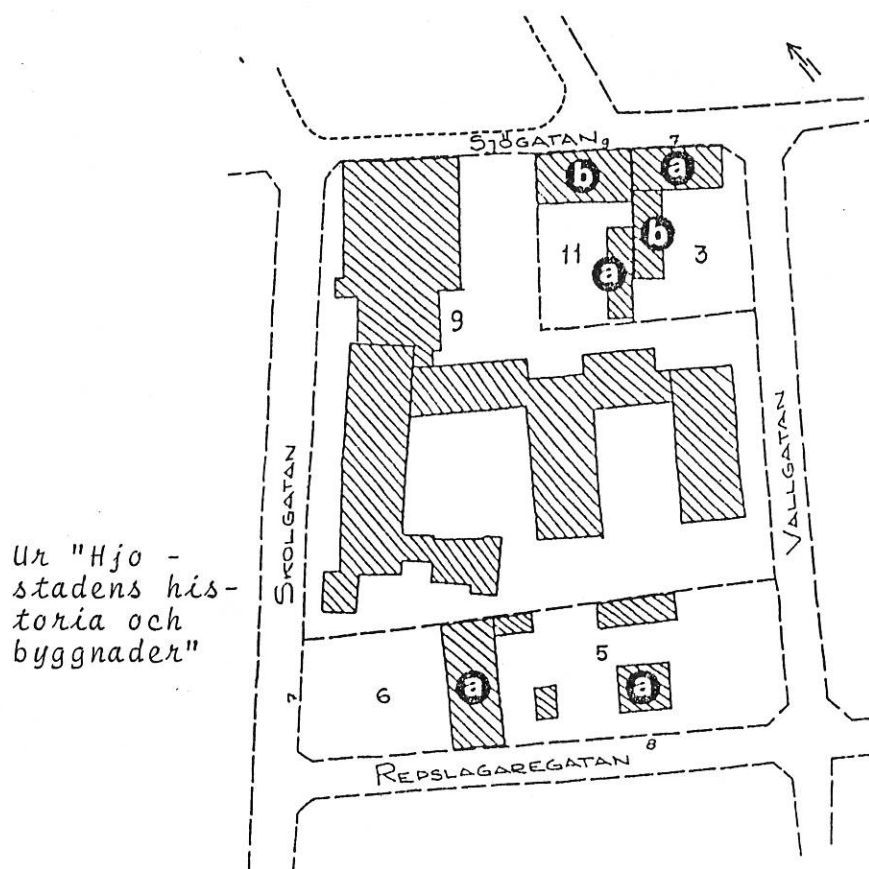
Utmed Sjögatan ligger bl a restaurang Gästgivaregården, med anor från 1800-talet.

Kulturhistorisk bebyggelseinventering

Skaraborgs länsmuseum utförde 1982 en kulturhistorisk bebyggelseinventering i staden. I denna ingår planområdet i den del av staden som bedöms som en kulturhistorisk värdefull miljö. I inventeringen har följande bedömning gjorts av bebyggelsen inom planområdet.

a = kulturhistorisk värdefull byggnad vars exteriör är i väsentligen ursprungligt skick.

b = kulturhistoriskt värdefull byggnad vars ursprungliga karaktärsdrag är förändrade.



Särskild miljöhänsyn beträffande byggnader betecknade med a

Befintlig bebyggelse

Vallgården 11 (Gästis) med gårdsbyggnad, Vallgården 3 med gårdsbyggnad, f d fjäderfabriken/lastbilscentralen, samt

Vallgården 5 (bostadshuset) har i planförslaget bedömts så värdefulla att det fått bestämmelsen "q". Denna innebär att någon förändring av byggnaderna inte får vidtas som förvanskar deras karaktär eller anpassning till omgivningen.

Byggnadsrätt

Byggnadsrätterna för de med "q" betecknade byggnaderna är utformade efter de befintliga byggnadernas väggliv. Skälet till byggnadsrätternas utformning är bevarandaspekten.

För Vallgården 3 och 11 ges en villkorlig byggrätt för uthus och andra gårdsbyggnader innebärande att placeringen inte låses utan prövas om den är förenlig med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Sjögatan 9, Vallgården 11



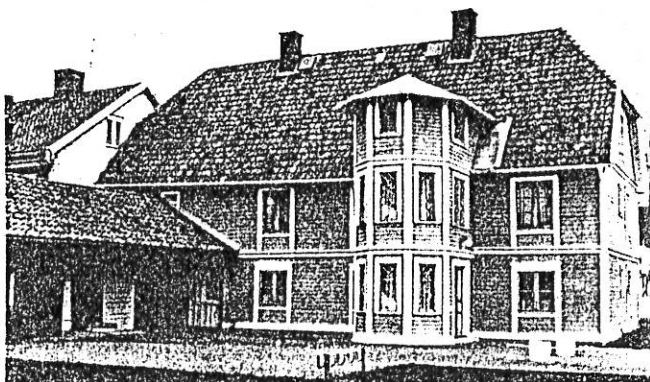
Ur "Hjo - stadens historia och byggnader"

Byggnadsår: mitten av 1800-talet (b). NM -63.
"Hjo Gästgivaregård". Panelarkitektur. Uthus. Enligt uppgift gästgiveri sedan 1861.

1963

Sjögatan 7, Vallgården 3

1982



Ur "Hjo - stadens historia och byggnader"

Byggnadsår: 1700-talet (b), omb. 1840-talet (l). NM -63.

Bostadshus med tak typiskt för nyrokokon. Liggande fasspontpanel. Uthus sammanbyggt med bostadshuset.

Detaljutförning

Vid ombyggnad eller underhåll av befintliga byggnader skall eftersträvas att byggnadernas ursprungliga utseende bibehållas. I de fall där den ursprungliga karaktären på ett eller annat sätt förvanskats (t ex genom fönsterbyte) bör byggnaden efterhand återfå sitt originalutseende.

Tak

Takens lutning är ett viktigt karaktärsdrag hos den äldre bebyggelsen och skall ej förändras. Takbeklädningen skall vara rött lertegel (en- eller tvåkupigt). Trapetskorruerad plåt, shingel o dyl är främmande inslag i denna miljö.

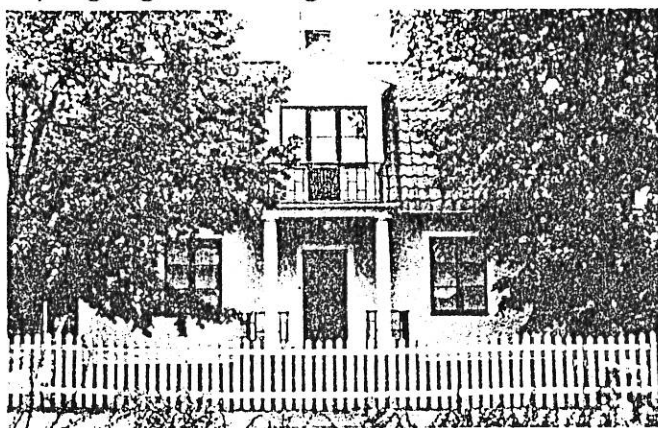
Även detaljer på taket såsom skorstenar, ventilationshuvor m m bör detaljstuderas för att på ett naturligt sätt ansluta till äldre detaljutförning.

Fasader

Den ursprungliga fasadbeklädningen skall bibehållas. Tilläggsisolering bör inte förekomma utvändigt, utan bör ske invändigt. Skulle en träfasad vara starkt angripen av t ex röta och behöva bytas, skall eftersträvas en likadan panel som den ursprungliga.

Fasaderna skall ha en ljus färgsättning. Det är viktigt att de enskilda byggnadernas kulör anpassas till omgivningen för en god helhetsverkan. Starka, mättade kulörer skall undvikas. Olika nyanser av gult till gulbeige och ljust grått är vanliga i Hjo och är kulörer lämpliga för området.

Repslagaregatan 8, Vallgården 5



Ur "Hjo - stadens historia och byggnader"

Byggnadsår: 1931 (I).

1982

Arkitekt: P. Boman, Andersfors, 1930.

Spritputsat bostadshus med brutet och valmat tak.

Gårdshus och uthus.

Gårdshuset är antingen målade i falu rödfärg (stående panel) eller i huvudbyggnadens färg (liggande panel).

Fönster

Byggnadernas fönstersättning skall bibehållas, eftersom fönstrens placering är helt avgörande för byggnadens arkitektur. Ofta är äldre fönsterbågar av mycket god kvalitet. Efter renovering kan de användas på nytt. Skulle helt nya fönster ändå behöva sättas in, bör de göras som en kopia av originalfönstret.

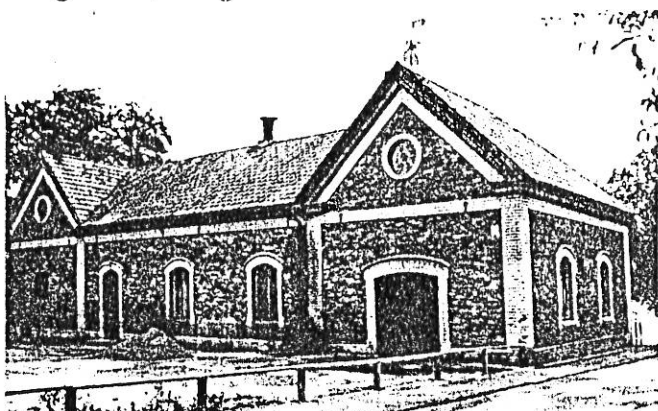
Övriga detaljer

Ofta finns detaljer på byggnaderna som idag saknar funktionell användning. Det är ändå värdefullt att dessa bevaras som en påminnelse om den ursprungliga funktionen.

Miljödetaljer

Utöver byggnaderna är det en rad detaljer som tillsammans bildar den totala miljön. Det kan vara plank, staket, grindar, trädgårdar m m. För en gammal miljö är även dessa detaljer viktiga att uppmärksamma. Åtgärder som rör dessa detaljer är inte bygglovpliktiga (undantag plank), men stadsarkitektkontoret kan ändå hjälpa fastighetsägarna med råd och synpunkter även på detaljer av detta slag.

Skolgatan 7, Vallgården 6



Ur "Hjo - stadens historia och byggnader"

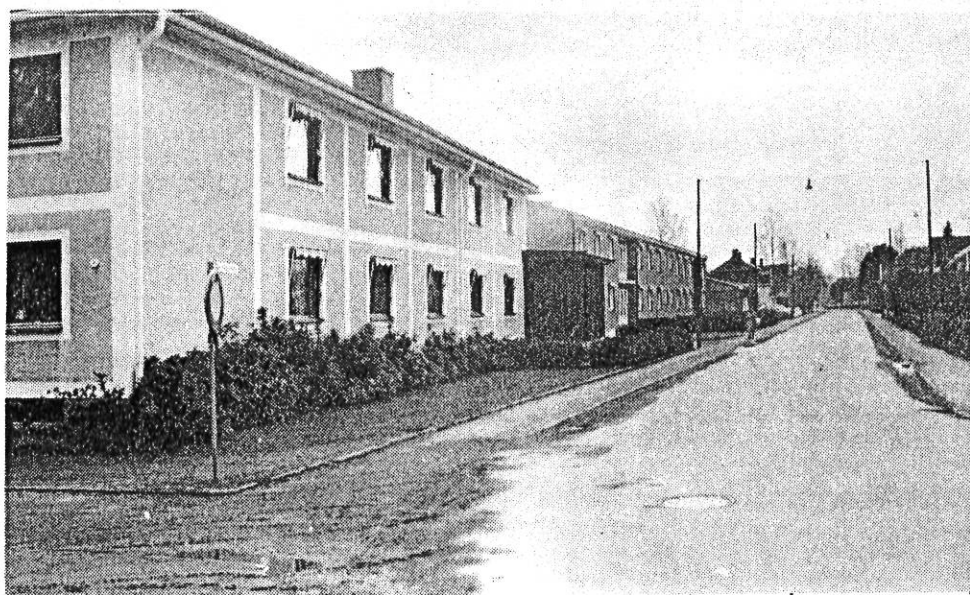
Byggnadsår: 1913 (I).

1982

Förrådsbyggnad i genomarbetad tegelarkitektur. Uppförd som vagnsfjäderfabrik, "C.G. Johanssons & Söner". Senare har här även varit lastbilscentral.

Övrig miljöhänsyn

Även för den övriga bebyggelsen i kvarteret erfordras miljöanpassning till den omgivande kulturhistoriska bebyggelsen beträffande fasadmateriel, takmateriel, färgsättning m m.



FRIYTOR

Lekplats

I kv Tullporten finns en av Hjo's första kommunala lekplatser. Lekplatsen minskas i storlek samtidigt som växtligheten och lekredskapen kompletteras.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet avgränsas i norr av Torggatan och i dess förlängning Falköpingsvägen. Den tillhör huvudnätet med förbindelse med väg 195. Den trafikeras av 2700 fordon per årsmedeldygn (1986). Vallgatan, Repslagaregatan och Skolgatan tillhör lokalnätet, den sistnämnda har en trafikmängd av 1100 fordon per årsmedeldygn (1986). Sjögatan tas i och med denna plan bort som gata fr o m infarten till Vallgården och mot nordväst. På Sandtorget planeras en ombyggnad av parkeringsplatser och angöring till kiosken (framgår av illustrationsplan).

Gångtrafik

På Sandtorget breddas gångbanan intill kvarteret Gamla Rådhuset.



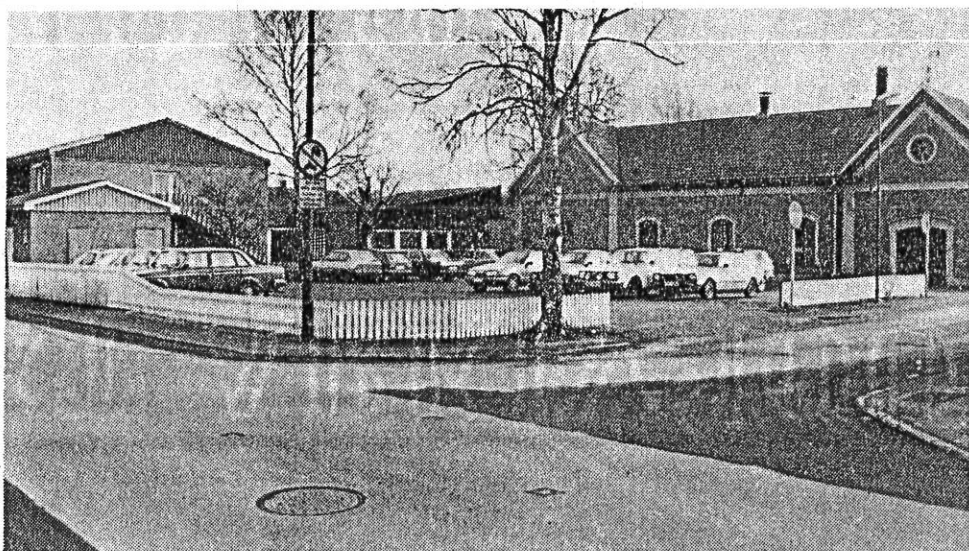
Sandtorget sett från Falköpingsvägen

Kollektivtrafik

Busslinjetrafik till Skövde m fl orter, finns med tio turer per vardag. Hållplatsen är belägen vid posten strax öster om planområdet.

Parkering

Idag finns inom planområdet 40 parkeringsplatser för allmän parkering.



Allmän parkering intill fjäderfabriken i södra delen av kv Vallgården

Parkeringen vid det blivande servicehusets entré i söder kommer även i fortsättningen att vara allmän. Ytterligare parkeringsplatser tillskapas i kv Tullporten invid lekplatsen. Särskild vikt läggs vid att Sjögatans slutna karaktär bibehålls mot p-platsen. Detta illustreras på plankartan. Det föreslås ske genom antingen träd och häck, eller träd och ett lågt staket.

Sammanlagt kommer det efter plangenomförandet att finnas 53 platser för allmän parkering, plus ytterligare sex platser för personal inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avloppsfrågan löses genom befintliga ledningar i omgivande gator.

Uppvärmning av servicehuset med tillhörande funktioner sker med konvertibelt system.

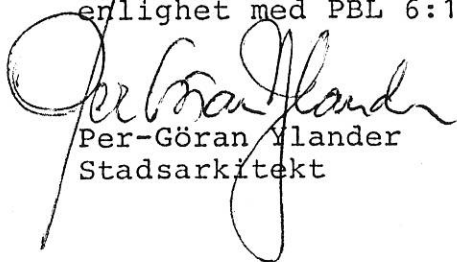
Elförsörjningen sköts via transformatorstation i södra delen av planområdet.

Kvarterets inre delar skall vara tillgängliga för räddningsfordon.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

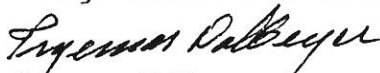
Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft.

Gällande tomtindelning inom kvarteret Vallgården upphäves i enlighet med PBL 6:11.


Per-Göran Ylander
Stadsarkitekt


Jarl Stiernstedt
Planingenjör

Planen antagen av kommunfullmäktige
enligt beslut 1988-10-27 § 83


Ingemar Nolberger
Ordförande

Planen har vunnit laga kraft
1988-11-23


Ingegerd Åberg Svensson

DETALJPLAN
KV VALLGÅRDEN M M
HJO KOMMUN
SKARABORGS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Samråd har skett under tiden 1988-04-20 - 1988-05-19.

Planen ställes ut från vecka 22 - 24 1988.

Planen kan komma upp i kommunfullmäktige för antagandeprövning vecka 39, i slutet av september 1988 och under förutsättning av att planen antages kan planen vinna laga kraft efter vecka 43 i oktober 1988.

Genomförandetid

De åtgärder som planen beskriver beräknas ta fem år att genomföra.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen är huvudman men staten är väghållare för länsväg 879, d v s Falköpingsvägen - Torggatan.

Fastighetsrättsliga åtgärder

1. Fastighetsplan

För kvarteret finns tomtindelning avseende tomterna 1-6, fastställd av länsstyrelsen 1955-03-30. Av tomterna är 3, 5 och 6 rättsligen bildade. Förslag till ändring av detaljplan innebär att överensstämmelse mellan detaljplan och fastighetsplan ej kommer att råda. Tomtindelningen upphävs i sin helhet enligt PBL 6 kap 11 § 6:11 som en följd av planändringen. Någon ny fastighetsplan behövs ej.

2. Markfrågor

- a) Enligt PBL 6 kap 17 § får kommunen lösa mark som enligt detaljplan skall användas för allmänna platser för vilka kommunen är huvudman. Hjo kommun skall därför förvärva gatumark utgörande delar av fastigheterna Duvan 5, Gamla Rådhuset 1 och 10 samt Skonaren 1.
- b) Fastighetsägaren till Vallgården 11 bör förvärva del av Vallgården 13 och 14 utgörande kvartersmark.

- c) Den idag befintliga Melins kiosk föreslås ligga inom parkmark men med avgränsat användningsområde. Området är idag upplåtet medelst arrendekontrakt.

3. Fastighetsbildning

- a) Överföring av mark enligt pkt 2, markfrågor, sker genom fastighetsreglering. Därutöver kommer överföring till en fastighet av alla kommunägda fastigheter inom kv Vallgården att ske. Gatumarksfastigheten Söder 3:24 kommer att regleras över till Söder 3:43.
- b) Säkerställande av befintliga, underjordiska elledningar samt utrymme för transformatorstationsändamål skall ske genom ledningsrättsåtgärd.

Tekniska åtgärder

För befintligt lekområde i anslutning till Vallgatan inne-
bär detaljplanen en uppdelning i ett lek- och parkerings-
område. Parkeringsområdet som omfattar nio st parkerings-
platser skall omgärdas med lämplig buskridå och trädplan-
tering på tre sidor.

Detaljplanen anvisar också en trottoar utmed kvarteret
Gamla Rådhusets norra kvartersgräns mot Sandtorget och dess
parkeringsplats.

Planen bekräftar också tidigare redovisad omstrukturering av
Sandtorgets parkeringsplatser och angöringsmöjligheter till
befintlig kiosk.

Befintlig parkeringsplats i anslutning till korsningen Skol-
gatan/Repslagaregatan struktureras om. Antalet p-platser om
27 st bibehålles.

Befintlig trottoar utmed Repslagaregatans södra sida, delen
Vallgatan/Skolgatan flyttas till den norra sidan.

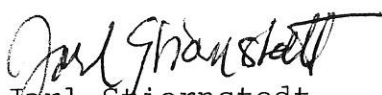
Elförsörjningen inom området är väl tillgodosedd via trans-
formatorstation T3 Skolgatan.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära kostnader
enligt följande:

- Inlösen av gatumark i enlighet med "fastighetsrättsliga
åtgärder".
- Lekplats med tillhörande utrustning kronor 25.000.
- Parkeringsplats i kv Tullporten med tillhörande planteringar
kronor 45.000.

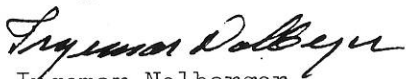
- Trottoar i anslutning till Sandtorget kronor 40.000.
- Komplettering av befintlig parkeringsplats i anslutning till Skolgatan/Repslagaregatan kronor 10.000.
- Ändring av trottoar i Repslagaregatan delen Vallgatan/Skolgatan kronor 60.000.


Jarl Stiernstedt
Planingenjör


Jens Falkman
Byggnadschef


Anders Sigas
1:e mätningssingenjör

Planen antagen av kommunfullmäktige
enligt beslut 1988-10-27 § 83


Ingemar Nolberger
Ordförande

Planen har vunnit laga kraft
1988-11-23


Ingegerd Åberg Svensson