



Detaljplan för del av
Norr 5:6 m fl (Hotell Bellevue)

**Hjo kommun
Västra Götalands län**

**PLANBESKRIVNING
WSP Samhällsbyggnad juni 2010**

Antagen 2010-11-24
Laga kraft 2010-12-24

Medverkande

Hjo kommun

Camilla Ehrenflod	Stadsarkitekt
Calle Eliasson	Chef Samhällsutveckling

J Wennergrens Byggnads AB

Erik Eriksson	J Wennergrens Byggnads AB
---------------	---------------------------



Bo Jonsson	WSP Samhällsbyggnad Kungsgatan 5 542 30 Mariestad 0501- 702 88 (054 - 13 21 13) 070-202 41 05 bo.jonsson@wspgroup.se	Uppdragsansvarig
Cecilia Flygare	WSP Samhällsbyggnad 054 - 13 21 19 cecilia.flygare@wspgroup.se	Kartor

Omslagsbild: Bild från området.

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustration
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

AKTUELLT PROJEKT

Hotell Bellevue i Hjo ägs tillsammans med fyra parkvillor, ett fd badhus och ett magasin samt tillhörande markområde av Wennergrens Byggnads AB. Företaget har för avsikt att försälja hotellet som ett eget objekt. Det kan bli aktuellt att bygga om eller på hotellet med ca 20 rum och gemensamma utrymmen för t ex en SPA-funktion. Vidare föreslås att parkeringen utökas och organiseras för det samlade behovet inom planområdet.

Det kan även bli aktuellt att försälja fd badhuset separat och försälja eller upplåta magasinet för handelsändamål.

Två av parkvillorna föreslås bli upprustade och inredda som bostadslägenheter. Samtliga parkvillor ska kunna frigöras från hotellet och upplåtas till enskilda med hyresrätt. Det kan även bli aktuellt att försälja parkvillorna.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra ovanstående fysiska förändringar och förändring av ägarbild i området samtidigt som gällande skydd för områdets kulturhistoriska värden behålls i såväl byggnader som parkanläggningar.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖ- BALKEN

Planområdet omfattas bl a av miljöbalkens hushållningsbestämmelser enligt 3 och 4 kap samt av miljökvalitetsnormer enligt 5 kap.

Marken bedöms lämpad enligt 3 kap 1 § för de ändamål som föreslås. Anläggningen används idag för hotell-, bostads- och friluftsändamål.

Planen tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kap 2-5 §. (*Stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse eller fiskevatten*).

Hela planområdet utgör riksintresse för kulturmiljön enligt 3 kap 6 §. (*Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller som med*

hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas mot påtaglig skada eller områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet, vilka ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket).

Förändringarna sker med stor varsamhet och gällande skyddsföreskrifter bibehålls i huvudsak varför ändringarna bedöms vara förenliga med riksintresset.

Planen tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kap 7-9 § (*Områden med värdefulla mineral, områden lämpade för samhällsviktiga anläggningar, t ex för energiproduktion, eller har betydelse för totalförsvaret*).

Planområdet omfattas av s k geografiskt riksintresse för friluftsliv och turism enligt miljöbalken 4 kap 2 §. Riksintresseområdet omfattar hela Hjo tätort upp till väg 195.

Planförslaget innebär inte överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer enl 5 kap.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är centralt beläget i Hjo tätort och gränsar till Guld-kroksbadet och hamnen vid Vätterns strand. Bangatan och Floragatan begränsar området mot sydväst resp nordväst. Avståndet till stora Torget är ca 400 m. Planområdets areal uppgår till ca 2,1 ha.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN M M

Fastigheterna 5:6.1-6 ägs av Wennergrens Byggnads AB. Marken kring parkvillorna och Magasinet är snävt avgränsad och parkmarken runt omkring ägs av Hjo kommun.

De angränsande gatorna, Bangatan och Floragatan, ingår i det stadskommunala väg- och gatunätet.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Området behandlas inte särskilt i kommunens pågående arbete med att upprätta Översiktsplan 2010 för Hjo kommun. I denna redovisas området som planlagt område för tätortsändamål.

GÄLLANDE DETALJPLANER

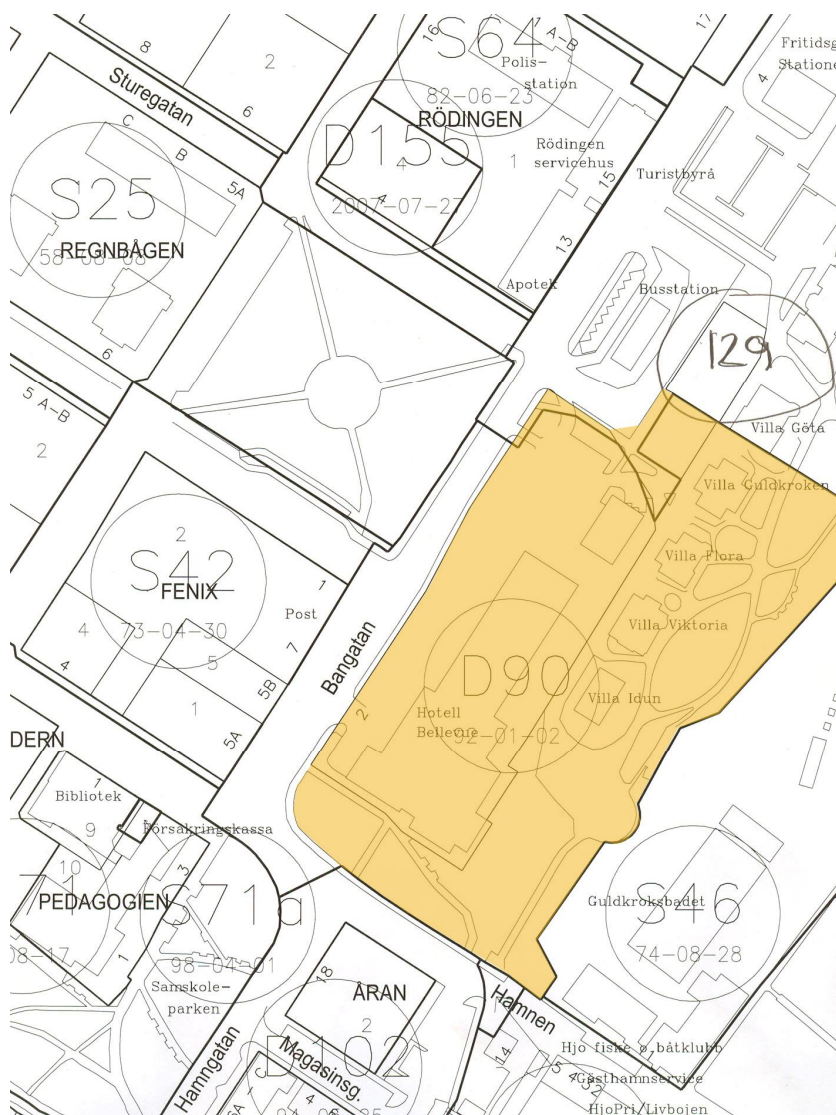
Planområdet ersätter följande detaljplan i de delar där den inte omfattar gatumark:

- D 90, Detaljplan för del av Norr 3:59 (Hotell Bellevue) laga kraft 1992-01-02.

Planområdet berör och ersätter del av följande detaljplan:

- Dp 129, Detaljplan för Norr 3:59, del av (Busstation), laga kraft 2001-10-26.

Se kartan på nästa sida där planområdet markerats med färg.



Kartan ovan visar indelningen av angränsande gällande planer. Gul yta visar aktuellt planområde.

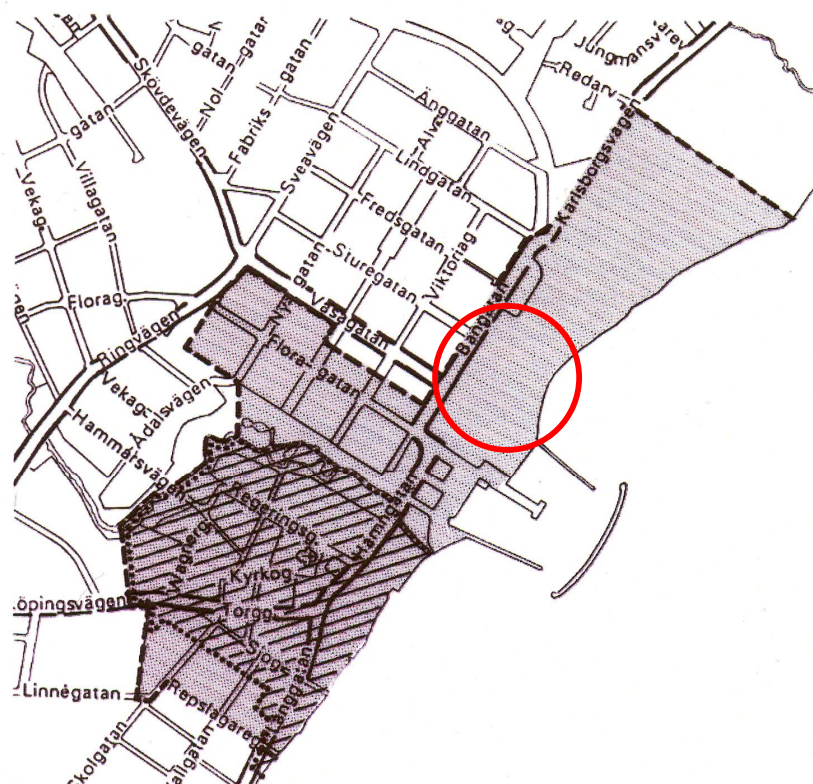
RIKSINTRESSE OCH SÄRSKILT SKYDD

Enligt beslut av Riksantikvarieämbetet (RAÄ) 1991-11-07 är Hjo centrala delar inklusive stadsparken av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6 § för kulturmiljön.

Planområdet ingår även i ett område med utvidgat skydd för kulturmiljön, vilket ursprungligen beslutades av kommunfullmäktige 1983-12-15 enligt dåvarande byggnadsstadga (BS). Skyddet kan sägas motsvara det som framgår av plan- och bygglagens (PBL) 3 kap 12 §. ”Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.”

Riksintresset och området med det utökade skyddet överensstämmer geografiskt.

- § 38-område.
Lag om fornminnen 1 §.



Kartan visar bl a området med utökat skydd för kulturhistoriskt värdefulla miljöer, vilket sammanfaller med riksintresset för kulturmiljön.

MKB - BEHOVS- BEDÖMNING

En detaljplan ska miljöbedömas om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I förhållande till gällande detaljplan medger den nya planen följande åtgärder:

- Möjlighet till påbyggnad av den norra delen av hotellet med en indragen takvåning för ca 20 rum.
- Möjlighet att försälja hotell, badhus, magasin och parkvillorna separat.
- Möjlighet att upplåta parkvillorna för renodlat bostadsändamål.

Planen innebär att villorna Flora och Guldkroken byggs om från hotellboende till lägenheter. Byggnadernas interiörer kommer att ändras genom nya lägenhetsskiljande väggar samt nya kök, våtrum m m. Dessa förändringar skulle i princip kunnat ske med utgångspunkt i gällande plan (t ex ombyggnad från rums- till lägenhetshotell) då gällande plan inte har några bestämmelser för interiören med undantag av trappa och trappräcken i villa Guldkroken. Både trappa och trappräcke bevaras och bestämmelsen för detta behålls. Exteriören kommer inte att ändras eller ändras i mycket liten omfattning, vilket innebär att den kulturhistoriska miljön bibehålls.

Villorna Idun och Viktoria upplåts för bostadsändamål respektive hotelländamål utan ändringar.

Parkvillorna kommer troligen att även fortsättningsvis utgöra en fastighet med Wennergrens som ägare, men kan avyttras i ett sammanhang eller var för sig utan koppling till hotellet. Markområdena som hör till parkvillorna 5:6.2-5 har inte ändrats i förhållande till gällande plan. Planen medger att badhuset kan avstyckas från hotellet och försäljas som en egen fastighet samt att magasinet, som redan ligger på egen fastighet, kan försäljas som en separat enhet. Planen medger användning av magasinet för handel och kontor, vilket innebär att det måste byggas om invändigt.

Hotellet, parkvillorna, badhuset och magasinet kan således säljas var för sig. Om detta ska vara möjligt krävs dock avstyckning av det s k badhuset och parkvillorna från övriga delar av hotellfastigheten.

Planen föreskriver att det område som i gällande plan är kulturpark förblir kulturpark i likhet med fortsättningen norrut inom angränsande plan och vårdas enligt upprättat vårdprogram.

För att tillgodose verksamheternas behov av p-platser föreslås att parkeringen utökas mellan Bangatan och hotellbyggnaden. De befintliga gräsyterna föreslås bli ”gröna” parkeringsplatser genom att gles gatsten används i kombination med gräs. Några alléträd flyttas närmare Bangatan och några närmare hotellet. Alternativt planteras nya träd enligt illustrationsskissen. Hotellets entréområde görs mer tilltalande med ny markbehandling.

Bangatans bredd minskas något för att medge utbyggnad av en ca 3 m bred cykelbana på hotellsidan.

De ovan beskrivna åtgärderna bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsens au har i beslut 2009-11-11 uppdragit åt Samhällsutveckling att ändra detaljplanen så att den medger föreslagna förändringar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Befintliga förhållanden

Den nordvästra delen av planområdet är till stora delar bebyggt och ianspråktaget av Hotell Bellevue, parkvillor, "badhus", magasinsbyggnad och parkeringsplatser samt angörings- och gångvägar. Marken i övrigt består av gräs- eller grusytor.

Den sydöstra delen utgörs av Hjo stadspark som är en kulturpark med gamla anor. I parken mot Vättern finns många stora solitära träd av varierande arter bl a björk, bok och ek. Kring parkvillorna finns även en del trädgårdsvegetation. Alléträd har planterats utmed Bangatan och vid befintliga parkeringsområden. Se nedanstående flygbild.



Hamnområdet i Hjo med hotel Bellevue i förgrunden

Förslag

Markbehandlingen runt hotellet inte minst vid dess entré bör förnyas. Föreslagna parkeringsplatser på hotellets framsida görs gröna för att den gröna karaktären ska behållas.

I parken föreskriver planen att upprättad skötselplan ska följas bl a behålls alla gångvägar med grusbeläggning. Detta innebär att förändringen blir liten.

Geoteknik***Befintliga förhållanden***

Grundförhållandena har inte undersökts i samband med planarbetet. En översiktlig stabilitetsutredning genomfördes av en konsult 2008-05-01. Denna visar att hela planområdet tillhör stabilitetsklass 2, vilket innebär att en mer detaljerad utredning av stabilitetsförhållandena rekommenderas.

Förslag

Vid ny-, till- och påbyggnader samt markarbeten ska erforderliga geotekniska undersökningar genomföras som underlag för grundläggning. I samband med dessa utredningar ska även stabiliteten utredas och beräknas.

Förorenade mark- och vattenområden***Befintliga förhållanden***

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Det finns inte heller anledning att tro att sådana finns.

Förslag

Om hittills okända markföroreningar trots allt skulle påträffas vid schaktarbeten ska dessa tas om hand och behandlas i samråd med ansvarig myndighet.

Radon***Befintliga förhållanden - förslag***

Radonhalten i marken har inte undersökts. Den bör undersökas i samband med ombyggnad för hotell eller bostadsändamål. Om radonhalten bedöms överstiga 200 Bq/m³ luft inomhus i bostäder ska åtgärder vidtas t ex utökad ventilation. Riktvärdet kan komma att sänkas till 100 Bq/m³.

Fornlämningar***Befintliga förhållanden***

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar.

PARK och BEBYGGELSE- OMRÅDEN

Historia och befintliga förhållanden

Hjo vattenkuranstalt

Planområdet är en del av före detta Hjo Vattenkuranstalt som startades 1877. Villa Idun var mangårdsbyggnad till den ursprungliga lantegendomen som inköptes för kuranstaltens verksamhet. Parkvillorna m m tillkom för kuranstaltens personal och gäster. Dåvarande restaurang Bellevue övertogs från järnvägsbolaget vars spår sneddade över det markområde där hotell Bellevue ligger. Kuranstalten blomstrade vid sekelskiftet men därefter minskade verksamheten. Restaurang Bellevue förstördes av en brand 1932. Hjo stad köpte 1935 hela anläggningen och verksamheten upphörde kort därefter. Kuranstaltens parkområde övergick till Hjo stadspark och har så förblivit.

Hjo stadspark

Parkanläggningen var en betydelsefull del av kuranstalten. Den planerades av den tyske trädgårdsarkitekten J J Sterneman. Parken formades i ett osymmetriskt mönster efter romantikens ideal. Grupper av olika träd planterades och gångstigarna ringlar fram i parken utan asfalt och kantsten. Parken förföll men förnyades efter ett program som togs fram av landskapsarkitekt Henrik Undeland, Scandiakonsult.

Parken gallrades och nyplanteringar skedde för att efterlikna en naturlig park efter engelska parkideal. Parken har kvar denna karaktär. Dominerande trädslagen är björk, al, bok och ek.



Parken med utsikt mot badhytter och Vättern.

Förslag park

Detaljplanen innebär inte någon förändring av kulturparken mot Vättern. I planen har det införts bestämmelser som anger att parken ska skötas enligt "Vårdprogram för Hjo stadspark och dess byggnader", sept 2008. Vårdprogrammet innebär viss förnyelse och upprustning av parken.

Bebyggelse

Befintliga förhållanden

Hotell

Det befintliga hotell Bellevue ritades av arkitekt Hans-Erland Heineman och uppfördes 1971 på samma plats som den gamla järnvägsstationen. Hotellet rymde från början festsal och 22 rum men byggdes redan 1974 till med ytterligare 32 rum och konferenslokaler. Utöver hotellets 54 rum disponeras 34 rum i parkvillorna som hör till hotellet, d v s sammanlagt nästan 90 rum för uthyrning.



Hotell Bellevue uppfört 1971.

Den äldre bebyggelsen som ingår i planområdet har stort kulturhistoriskt värde och är upptagna i 1982- års byggnadsinventering. De redovisas på följande sidor med bl a bildutdrag från inventeringen.

Parkvillorna



Parkvillorna ligger på rad - villa Idun i förgrunden.



*Villa **Idun**, Norr 5:6.2. Trävilla i rik panelarkitektur med jugenddrag. Hotellannex. Byggnadsår: Ombyggt 1878 för kuranstalten. Tidigare mangårdsbyggnad på rådmann Goldkuhls egendom. Arkitekt: Okänd.*



*Villa **Viktoria**, Norr 5:6.3. Trävilla i rik panelarkitektur. Hotellannex. Byggnadsår: 1882. Arkitekt: PA Pettersson Värås.*



*Villa **Flora** Norr 5:6.4. Trävilla i rik panelarkitektur. Hotellannex. Byggnadsår: 1882. Arkitekt: PA Pettersson Värsås.*



*Villa **Guld Kroken**, Norr 5:6.5. Trävilla i rik panelarkitektur. Hotellannex. Byggnadsår: 1885. Arkitekt: PA Pettersson Värsås.*

Magasin



Magasinet som ligger vid nuvarande bussterminal uppfördes på 1910-talet. Det användes ursprungligen som magasin men har därefter bla inrymt en glashytta. Fn står det tomt.



Det sk badhuset uppfördes som badhus. Det används numera som föreningslokal.

Förslag bebyggelse

Hotell

Gällande plan medger en påbyggnad av hotellet med ca 20 rum i en indragen våning på hotellets rumsdel. Tillåten byggnadshöjd är dock något snål för en sådan lösning varför byggnadshöjden 10,5 m har införts på denna del istället för 10 m. Påbyggnaden ska gestaltas med samma formspråk som hotellet i övrigt men påbyggnaden ska göras lätt och luftig. Invändigt ansluts påbyggnaden till befintliga trapphus och hiss installeras. Fotomontaget nedan visar en idé som stämmer med dessa intentioner.



Idéskiss som visar hur hotellets rumsdel kan byggas på med en ny rumsvåning. Påbyggnaden som rymmer ca 20 rum kan i princip ske inom ramen för gällande plan. För att tillskapa viss marginal för byggnadens höjd har planens byggnadshöjd ökat med 0,5 m. Skissen har upprättats av Björn Sahlqvist, Arkitektstudion AB, Göteborg.

Parkvillor

Villa Idun är inredd som ett enfamiljshus och har varit bostad för hotellrörelsens VD. Ingen förändring föreslås utan huset kommer även fortsättningsvis att användas för bostadsändamål. Till villan hör ett litet markområde som inte heller förändras.

Villa Viktoria består av 12 hotellrum och har använts som ett annex till hotellet och är i förhållandevis bra skick. Ingen förändring planeras för denna villa. Den kan även fortsättningsvis upplåtas för hotellets verksamhet eller t ex hyras ut separat.

Villa Flora byggs om från hotellboende till tre bostadslägenheter varav två på bottenvåningen och en på våning 2. Ombyggnaden innebär interiöra förändringar. Exteriört föreslås en breddning av en takkupa mot parken för att skapa bättre ljusförhållanden på våning 2. Nuvarande avstyckning ändras ej.

Villa Guldkroken byggs om till fyra bostadslägenheter, två på vardera planet. Planbestämmelsen till skydd för det befintliga trapphuset och trappträcket bibehålls oförändrat. I övrigt innebär ombyggnaden interiöra förändringar men ingen förändring exteriört. Nuvarande avstyckning ändras ej.

I planen har införts en bestämmelse om det framtida underhållet av byggnaderna som hänvisar till "Vårdprogram för Hjo stadspark och dess byggnader", sept 2008. Planen innehåller även utökad bygglovplikt för underhållsåtgärder, vilka motiveras av det stora kulturhistoriska värdet.

Magasinsbyggnad

I magasinsbyggnaden planeras en saluhall för närproducerade livsmedel. Användningen innebär en omfattande inre ombyggnad men exteriören kan bevaras med mindre förändringar. Planen medger även kontor, vilket sannolikt innebär vissa men måttliga exteriöra förändringar för bl a ljusinsläpp.

Badhus

Badhuset som används av kommunens fritidsförvaltning planeras ligga kvar med oförändrat utseende.

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Marken inom planområdet har små nivåskillnader och är därför lättillgänglig för alla. Hotellet med badhuset är anpassat för funktionshinder men däremot inte parkvillorna.

Förslag

Parkvillornas kulturhistoriska värde omöjliggör handikappanpassning invändigt av hela huset. Entréer och lägenheter i bottenvåningen bör om möjligt handikappanpassas.

Anpassningsåtgärder vid parkvillorna ska ske med särskild hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värde.

Övrig bebyggelse ska anpassas i de delar där detta inte redan är genomfört.

FRIYTOR

Park

Befintliga förhållanden

Se Hjo stadspark ovan. Söder om hotellet finns en parkyta som inte betecknats med kulturpark. Denna del utgörs av gräsmattor, träd, busk och blomplanteringar.

Förslag

Nuvarande parkytor söder om hotellet bibehålls och vårdas på lämpligt sätt.

TRAFIK, GATOR, PARKERING

Bilangöring och parkering

Befintliga förhållanden

Biltrafik

Angöring med bil sker från Bangatan vid hotellentrén och via en enkelriktad infart till parkeringen närmast magasinet. Utfart från parkeringsområdet sker via den enkelriktade utfarten från bussterminalen.

Framkörning till hotellets, badhusets och magasinets östra sida samt till parkvillorna sker från det norra parkeringsfacket vid badhuset. Fordonen kan antingen köra ut på samma ställe eller mitt emot villa Svea längre norrut och utanför planområdet.



Bilangöring till bl a parkvillorna sker via in- och utfart norr om badhuset på bilden till vänster.

Den befintliga grusvägen utmed parkvillorna kan även nås från en separat anslutning vid parkeringsplatser norr om bussterminalen i höjd med villa Svea. Högra bilden.

Parkering

På hotelltomten finns ca 45 bilplatser. Vissa av dessa platser används för bl a verksamheten i badhuset andra för parkvillorna. Vid Badhusets östra sida finns 2-3 platser. I magasinet finns ett garage med infart från öster.

Antalet platser är otillräckligt och står inte i proportion till pågående verksamhet. Framräknat parkeringsbehov för befintliga verksamheter pekar på ett behov av ca 60 platser.

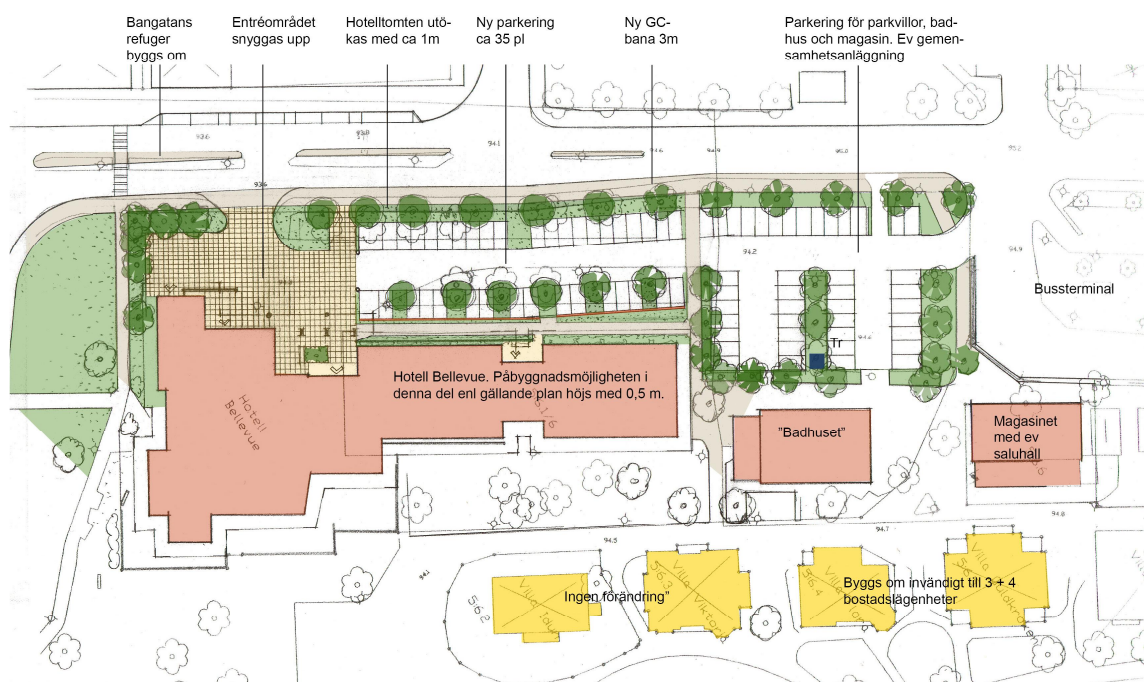
Förslag

Biltrafik

Angöringstrafiken föreslås bibehållas efter de principer som finns idag. I detaljplanen redovisas körytorna inom kulturparken med tilläggsbokstaven y. I princip ska biltrafik inom parken endast ske för av-och pålastning av tunga varor, färdtjänst, räddningsfordon och liknande. Skyltning på platsen föreslås reglera hur och vem som får köra var.

Parkering

Parkeringsbehovet efter de föreslagna förändringarna i parkvillorna, hotellet och magasinsbyggnaden har beräknats till ca 85 platser. Planen medger att ca 35 nya platser iordningställs mellan hotellbyggnaden och Bangatan. För att klara detta måste gångvägen närmast hotellet flyttas något närmare byggnaden och göras något smalare och tomtgränsen förskjutas ca 1 m ut i trottoaren utmed Bangatan.



Illustrationsskiss

Om större behov skulle uppstå pga verksamhet som inte kunnat förutses kan parkering även ske på allmänna parkeringsplatser i närområdet, bl a på andra sidan av Bangatan eller norr om bussterminalen.

Flertalet av de befintliga träden måste flyttas alternativt ersättas genom nyplantering.

Planen medger att parkeringsplatsen vid badhuset inrättas som en gemensamhetsanläggning för bostäder i parkvillorna och för verksamheter i badhus och magasinbyggnad.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga förhållanden

Bangatan har trottoarer på båda sidor men saknar cykelbana. Parkområdet öster om hotellet innehåller enbart gångvägar.

Cykelparkering sker relativt oreglerat i området.

Förslag

Kommunen planerar att bredda trottoaren på hotellsidan så att en ca 3 m bred cykelbana kan byggas. För att denna ska få plats måste den ca 15 m breda vägbanan minskas på bredden. Minsningen kommer att uppgå till ca 1 m utöver förskjutningen av tomtgränsen för hotellet, d v s sammanlagt ca 2 m.

Den ombyggda gatan kommer dock att ha kvar samma funktion som idag genom att bredden på befintliga refuger minskas. Förändringen kan ske inom ramen för gällande plan och har därför inte tagits med i planen.

Vid villa Viktoria, Göta och Svea bör plats för cykelparkering anvisas med ställ eller på annat sätt.

Kollektivtrafik

Befintliga förhållanden

En bussterminal har nyligen byggts norr om hotellets parkering. Avståndet dit är endast ca 150 m från hotellentrén.

Förslag

Inga förändringar föreslås.

STÖRNINGAR

Buller

Befintliga förhållanden

Planområdet bedöms inte vara stört av buller över gällande riktvärden.

Förslag

Inga åtgärder behövs.

**TEKNISK
FÖRSÖRJNING****Luft*****Befintliga förhållanden***

Inga miljökvalitetsnormer överskrids inom planområdet.

Förslag

Den nya markanvändningen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids. Särskilda åtgärder behövs ej.

Vatten och avlopp***Befintliga förhållanden***

All bebyggelsen är ansluten till kommunens VA-nät.

Förslag

Befintliga ledningssystem för VA klarar enligt kommunen planerade förändringar.

Dagvatten***Befintliga förhållanden***

Dagvatten från bebyggelsens dräneringssystem och markområdena leds till kommunens dagvattenledning. Det sker även en diffus infiltration av regnvatten i planens parkområden.

Förslag

Vid ombyggnad av markanläggningar i området bör någon form av fördröjningsmagasin för dagvattnet övervägas.

EI***Befintliga förhållanden***

Elnätet finns utbyggt till och inom planområdet. Hjo Energi AB är nätägare och eldistributör. En äldre transformator finns inbyggd i en tillbyggnad på badhusets södra gavel.

Förslag

Om- och tillbyggnaden kan försörjas via befintliga anläggningar. Befintliga anläggningar klarar i princip förändringar enligt förslaget utan förstärkningar. Det kan däremot bli aktuellt att göra förändringar av badhuset där transformatorn i så fall kan innebära låsningar. Planen medger en fristående transformator mellan parkeringsfickorna i höjd med badhuset. Transformatorn ska utformas så att den får lämplig ytstruktur och färg.

Värme***Befintliga förhållanden***

Hotellet, Villa Idun och badhuset är anslutna till kommunens fjärrvärmenät som ligger i marken mellan hotellet och villorna. Övriga parkvillor och magasinsbyggnaden är eluppvärmda.

Förslag

Vid ombyggnad av Villa Flora och Guldkroken samt magasinsbyggnaden kommer dessa att anslutas till fjärrvärmenätet. Villa Viktoria, som avses behållas i nuvarande utförande med uthyrningsrum, bör anslutas till fjärrvärmen t ex i samband med framtida renoveringar. Fjärrvärmesystemet har kapacitet för anslutning av icke anslutna byggnader inom planområdet.

Avfall**Befintliga förhållanden**

Idag hämtas avfall vid varje enhet.

Förslag

Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning. Om möjligt bör ett gemensamt soprum ordnas för parkvillorna, badhuset och magasinsbyggnaden. Detta skulle kunna ordnas i magasinsbyggnaden vid föreslagen ombyggnad.

Brandskydd**Befintliga förhållanden**

Hotellens byggnader har ett relativt nytt brandskyddssystem. I Bangatan finns några brandposter för släckvatten, vilket bedöms tillräckligt inom planområdet.

Förslag

I samband med ombyggnad av parkvillor och magasinsbyggnaden ska brandskyddet ordnas enligt gällande föreskrifter. Den befintliga grusvägen väster om parkvillorna ska vara tillgänglig för räddningsfordon.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fastighetsplan

Planområdet omfattas ej av fastighetsplan eller tomtindelning.

Lovpliktens omfattning

Med hänsyn till bebyggelsens kulturhistoriska värde har utökad bygglovplikt införts för parkvillorna enligt gällande detaljplan, vilket innefattar underhållsåtgärder för följande detaljer eller arbeten:

- Takbeläggning
- Skorstenar och ventilationshuvar
- Vindskivor och takfot
- Fasadpanel

- Fönster och fönsterdetaljer
- Dörrar och dörrdetaljer
- Balkonger och balkongräcken
- Plåtdetaljer som stuprör och hängrännor mm
- Träutsmyckningar
- Socklar och trappor
- Belysningsarmaturer
- Omfärgning

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

STRANDSKYDD

När en plan ändras återinträder strandskyddsförordnandet som omfattar 300 m från strandlinjen över både land och vatten.

Strandskyddet omfattar därmed hela planområdet. I enlighet med tidigare plan, där strandskyddet var upphävt, föreslås att det upphävs även i denna plan. Detta sker i samband med planens antagande.

Planområdet omfattar mark som sedan länge tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detaljplanen säkerställer även framgent allmänhetens tillgänglighet i huvuddelen av området. Vårdprogrammet för parkområdet innebär en garant för att djur- och växtlivet tillgodoses i rimlig utsträckning även i denna typ av tätortsområde.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande tillstyrkt att strandskyddsförordnandet upphävs inom planområdet.

UTSTÄLLNING

Synpunkter inkomna under utställningen har sammanställts i ett särskilt utlåtande, som tillhör planhandlingarna. Synpunkterna föranleder ingen ändring av planförslaget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats i samråd med Samhällsutveckling, Hjo kommun, av WSP Samhällsbyggnad genom arkitekt SAR/MSA Bo Jonsson. Plankartan har ritats av Cecilia Flygare. Stadsarkitekt Camilla Ehrenflod har varit kommunens kontaktperson för planunderlag samråd m m.

WSP Samhällsbyggnad

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Cecilia Flygare
Handläggare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplaneprocessen

Planprocessen inriktas på att planen kan antas och vinna laga kraft enligt nedanstående tidplan.

Samråd mars - april 2010

Utställning aug - sept 2010

Antagande okt 2010

Laga kraft nov 2010

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Wennergren Byggnads AB ansvarar för:

- Alla exploateringsåtgärder inom kvartersmarken för Hotell Bellevue, bostäder, badhus och magasin samt marken inom kvarteren.
- Erforderlig fastighetsbildning.
- Medverkan i planändringen.
- Ev försäljning av hotell m fl fastigheter.
- Ev bildande av ev gemensamhetsanläggning.

Hjo kommun ansvarar för:

- Hjo kommun ansvarar för planarbetet genom kommunstyrelsen i samarbete med Wennergrens Byggnads AB.
- Ombyggnad av Bangatan med cykelväg.
- Upprustning och skötsel av park och kulturpark.
- Allmänna ledningar och fjärrvärme (Hjo Energi).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Wennergrens tar initiativ till fastighetsbildning och ev gemensamhetsanläggning för parkering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader består av:

- Kostnader för ombyggnad av Bangatan.
- Upprustning och skötsel av park och kulturpark.
- Utbyggnad av fjärrvärmenät (Hjo Energi).
- Ev nya serviceledningar för vatten och avlopp.

Kommunens intäkter består av:

- Ev nya anslutningsavgifter för vatten och avlopp.
- Bygglov- och planavgifter

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Kompletterande geotekniska undersökningar kan behöva utföras i projekteringsskedet så att grundläggningssätt för ev förändringar av hotellet och ombyggnad av magasinet kan bestämmas. Stabilitetsfrågor ska särskilt beaktas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas ej av fastighetsplan eller tomtindelning.

UTSTÄLLNING

Synpunkter inkomna under utställningen har sammanställts i ett särskilt utlåtande som tillhör planhandlingarna. Synpunkterna har inte föranlett några ändringar av planförslaget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats i samråd med Samhällsutveckling, Hjo kommun, av WSP Samhällsbyggnad genom arkitekt SAR/MSA Bo Jonsson. Plankartan har ritats av Cecilia Flygare. Stadsarkitekt Camilla Ehrenflod har varit kommunens kontaktperson för planunderlag samråd m m.

WSP Samhällsbyggnad

Bo Jonsson

Cecilia Flygare

Arkitekt SAR/MSA

Handläggare

