

ANTAGANDEHANDLING

Planen antagen 2018-05-22

Laga kraft 2018-06-13

Genomförandetiden utgår 2028-06-13



Fastigheten
Varpet 1:17
Hjo kommun

Detaljplan

Upprättad i februari 2018

Planbeskrivningen kompletterad i april 2018

Fastigheten Varpet 1:17
Hjo kommun
Detaljplan

Upprättad i februari 2018
Planbeskrivningen kompletterad i april 2018

L I Knutsson arkitektkontor

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Bilagor/underlag

- Detaljplan för fastigheten Varpet 1:3 m.m.
upprättad 2010
-



PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra planbestämmelserna för en nyligen bildad fastighet.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Mullsjöns södra strand, norr om länsväg 2879 Hjo-Korsberga och ett hundratal meter öster om Varpets gård.

Areal

Planområdets (=fastighetens) areal uppgår till 1839 kvadratmeter.

Markägare

Planområdet är beläget inom fastigheten Varpet 1:3, som är i enskild ägo.

Tomten har hittills upplåtits med stöd av arrendeval.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För Hjo kommun gäller översiktsplan, antagen 2010.

I översiktsplanen förutsätts att den befintliga bebyggelsen vid Mullsjön ska kunna utvecklas vidare. Varje tomtplats bör planeras utifrån sin egen karaktär och sina egna förutsättningar, vilket ger möjligheter till ett attraktivt vattennära boende. Tillgängligheten för allmänheten till sjön ska värnas, vilket också är viktigt för både naturvärdena och för friluftslivet.

Detaljplaner

Den aktuella tomten ingår i detaljplanen för Varpet 1:3 m.m, antagen 2010 (D 171).

Förordnanden

Planområdet är beläget inom Vätterns vattenskyddsområde.

För Mullsjön gäller förordnande om strandskydd. Skyddet gäller inom ett avstånd av tvåhundra meter från strandlinjen. Förordnandet gäller inte inom kvarters- och gatumark.

För länsväg 2879 gäller förordnande enligt väglagen om förbud att uppföra byggnader m.m. Förbudet gäller inom ett avstånd av tolv meter från vägområdet.

Särskilda intressen

Enligt miljöbalken ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt av betydelse för naturvård, kulturvård och friluftsliv så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa värden.

Flera områden kring Mullsjön utgörs av våtmarker samt ängs- och hagmarker av värde för naturmiljön och kulturlandskapet. Det aktuella planområdet omfattar dock inga områden av detta slag.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade i december 2017 efter ansökan från tomtens arrendator att bevilja planbesked för den planerade åtgärden. I beslutet anges att höjden på bebyggelsen inte bör ökas.



Kartskiss över planområdet med omgivningar.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Tomten utgör i sin helhet anlagd trädgård med ett flertal lövträd. Marken är i huvudsak plan, utom i tomtens norra del där den lutar brant ned mot Mullsjöns strandlinje.

I tomtens östra och västra gränser finns täta häckar och i gränsen mot lokalvägen ett staket.

Grundförhållanden

Grunden består under matjordstäckets av moränmark med vad som kan bedömas god bärighet. Någon geoteknisk undersökning har inte utförts och har heller inte bedömts nödvändig.

Enligt tidigare undersökningar är förekomsten av radon mycket låg i hela hökensåsområdet. Någon radonmätning i planområdet har därför inte utförts.

Befintlig bebyggelse

På tomten finns ett bostadshus i en våning samt en gårdsbyggnad och ett skärmtak.

Trafik

Trafiken till området leds från länsväg 2879 via lokalvägen Varpastigen som har två utfarter mot länsvägen.

Samhällsservice

I Hjo tätort finns tillgång till både kommunal och kommersiell service i olika former. Avståndet från planområdet till tätortens centrum uppgår till cirka fyra kilometer.

Länsväg 2879 trafikeras av en busslinje. Hållplats finns i anslutning till planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Cirka 200 meter väster om planområdet finns en befintlig badplats som ligger inom fastigheten Varpet 1:3 och som upplåts som allmän badplats.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Teknisk service

Kommunala vatten- och avloppslinor finns framdragna till området. Huvudledningarna ligger söder om planområdet parallellt med länsvägen. Avloppsvattnet pumpas in i huvudledningen. Den aktuella fastigheten är ansluten till ledningsnätet.

Sophämtningen ombesörjs av kommunalförbundet Avfallshantering Östra Skaraborg AÖS.

El- och teleledningar

Eldistributionen ombesörjs av Vattenfall Eldistribution AB via kabel från befintlig högspänningsledning norr om Mullsjön.

El- och teleledningar ligger i kabel fram till länsvägen, och är därefter dragna i luftledningar.

Störningar

Planområdet ligger inte i närheten av större trafikleder, störande industrier eller annan buller- och utsläppsalstrande verksamhet.

PLANERAD MARK- OCH VATTEN-ANVÄNDNING

Planområdets omfattning

Planområdet utgörs av den nybildade fastigheten Varpet 1:17. Östra gränsen har dragits så att det befintliga gårdshuset kommer att ligga inom fastigheten. Norra gränsen mot Mullsjön har justerats till överensstämmelse med befintlig strandlinje.

Bebyggelse

Enligt de föreslagna planbestämmelserna får byggnadsarean för bostadshus uppgå till högst 150 kvadratmeter samt för gårdsbyggnader 40 kvadratmeter. Den totala byggnadsarean får dock inte överstiga 20 procent av tomtens areal. Högsta tillåtna nockhöjd har angetts till 5,0 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

I den gällande detaljplanen begränsas arean för huvudbyggnad till 110 kvadratmeter och för gårdsbyggnader till 30 kvadratmeter. Bebyggelsens nockhöjd begränsas till 4,0 meter över markens medelnivå vid byggnaden.

Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från tomtgräns. Gårdsbyggnad ska placeras minst fem meter från gata och minst 0,5 meter från annan gräns.

Sökanden motiverar sin ansökan om en högre byggnadsarea med att 150 kvadratmeter behövs för att medge en långsiktigt god boendemiljö för en barnfamilj. Den högre nockhöjden motiveras med att man önskar ge byggnaden, som i första skedet omfattar en tillbyggnad, en taklutning av 27 grader, vilket skapar bra proportioner för ett traditionellt småhus. En nockhöjd av endast fyra meter begränsar utrymmet för både golv- och vindsbjälklag med god värmeisolering.

Inom hela området Varpet har en markremsa närmast stranden belagts med förbud att uppföra byggnad (prickad mark). Inom det aktuella planområdet har denna markremsa breddats något för att ny bebyggelsen inte uppförs alltför nära stranden.

Trafik och parkering

De befintliga vägarna inom området behålls med sin relativt enkla standard. Behovet av parkeringsplatser för de boende ska i huvudsak tillgodoses inom den egna fastigheten. Mark har i den gällande detaljplanen reserverats för en parkeringsplats omedelbart sydväst om planområdet.

Vattenförsörjning och avlopp, dagvattenavrinning

Huvudledningarna för vatten och avlopp ligger i om-

rådet mellan planområdet och länsvägen. Fastighetens höjdläge kräver pumpning av avloppsvattnet. Pumpstationerna placeras lämpligen i tomtmark.

Det förutsätts att dagvattnet omhändertas lokalt inom området.

Uppvärmning

Uppvärmning av bebyggelsen ska ske med individuella system. Förutsättningar för gemensamma lösningar för området Varpet i sin helhet anses inte finnas.

Vid ny- och tillbyggnad bör huskroppens orientering om möjligt gynna ett effektivt utnyttjande av solenergin.

Avfallshantering

Hushållsavfall omhändertas genom kommunalförbundets försorg.

Tillgänglighet

Markens lutning bedöms medge full tillgänglighet för funktionshindrade.

Kollektivtrafik

Planens genomförande väntas medföra att fler väljer att bosätta sig i området Varpet, vilket ökar utsikterna att säkerställa busslinjens fortlevnad.

Säkerhet

Med hänsyn till tomtens läge och topografi bedöms inte att de boende kommer att utsättas för särskilda och oförutsedda risker.

På senare tid har dock debatten om klimatförändringarna riktat uppmärksamheten mot risken för översvämningar.

Mullsjöns medelvattennivå ligger på cirka +133.5 meter över havsytan. Öster om sjön finns en regleringsdamm ”Stämmorna”, anlagd av berörda markägare, som också har rätten att reglera vattennivån inom ett intervall av sextiofem centimeter.

Tomternas höjdläge är sådant att någon bestämmelse om lägsta tillåtna golvhöjd inte har ansetts nödvändig.

Strandskyddet

Planområdet är f.n. befriat från strandskydd, vilket har reglerats i den gällande detaljplanen. När en ny detaljplan antas upphävs dock strandskyddet, som på nytt måste prövas.

Tillgängligheten till stranden är starkt begränsad genom den befintliga bebyggelsen och rådande nivåförhållanden. Gällande strandskydd är alltså i praktiken utsläckt.

Den aktuella fastigheten utgörs i sin helhet av ianspråktagen tomtmark och kan inte anses beröra de intressen som strandskyddet avser, nämligen allmänhetens friluftsliv samt växt- och djurlivets intressen.

Gällande strandskyddsförordnande kommer därför att upphävas inom planområdet i samband med planens antagande.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning

I förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) föreskrivs att alla detaljplaner ska innehålla en bedömning av om planens genomförande kan orsaka betydande miljöpåverkan. Om så är fallet kan en särskild konsekvensbeskrivning behöva upprättas.

Betydande miljöpåverkan kan bli följden om planen berör Natura 2000-områden eller om den syftar till att uppföra anläggningar som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bestämmelser.

Den aktuella planen är en plan på lokal nivå som endast omfattar bostäder, vilka utgör komplettering av befintlig bebyggelse. Den mark som berörs utgörs i sin helhet av tomtmark.

Detaljplanen strider inte i något avseende mot kommunens översiktsplan.

Detaljplanen medför inte att värdefull naturmark tas i anspråk. Några negativa konsekvenser för natur, växtliv och djurliv bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Mot denna bakgrund görs bedömningen att planen inte innebär betydande miljöpåverkan och att särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.



Lokalgatan vid planområdet. Den aktuella byggnaden skymtar till vänster på bilden.

Miljökvalitetsnormer

Med utgångspunkt från de av riksdagen antagna nationella miljömålen har regeringen föreskrivit om miljö-kvalitetsnormer, som kan utfärdas för hela landet eller för avgränsade geografiska områden. Normerna ska reglera den miljö-kvalitet som ska finnas, t.ex. i form av högsta tillåtna förekomst av ett visst ämne.

Hittills har miljö-kvalitetsnormer utfärdats för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Västra Götalandsregionen har i sin strategi för att uppfylla normkraven lyft fram åtgärder inom områdena trafik, vatten, energi och livsmedelsproduktion.

Den belastning på miljön som det aktuella projektet medför är försumbar, sett i både nationellt och regionalt perspektiv. Varken miljömål eller gällande miljö-kvalitetsnormer bedöms bli överskridna vid genomförandet av den upprättade detaljplanen.

Störningar under byggtiden

Planens genomförande omfattar åtgärder som alstrar buller samt spridning av damm och avgaser m.m. Detta kan av naturliga skäl uppfattas som störningar för omgivningen.

De arbeten som exploateringen medför väntas ske i långsamt tempo och genom s.k. självbyggeri. Några påtagliga konsekvenser för omgivningen torde inte kunna påvisas.

GENOMFÖRANDE

PLANERADE ÅTGÄRDER, TIDSPLAN

Tillbyggnaden av det befintliga bostadshuset kommer att påbörjas när detaljplanen antagits och vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden har bestämts till tio år efter att planen har vunnit laga kraft..

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan berörda fastighetsägares medgivande. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Den hittills gällande detaljplanens genomförandetid utgår 2025-09-08.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Samtliga tomter inom området Varpet 1:3, antingen de upplåts med arrende eller äganderätt, ska ingå i en gemensamhetsanläggning, vars uppgift är att svara för anläggande, drift och skötsel av gemensamma ledningar samt eventuellt även av allmänna platser. Markägaren ansvarar för bildandet av en sådan anläggning.

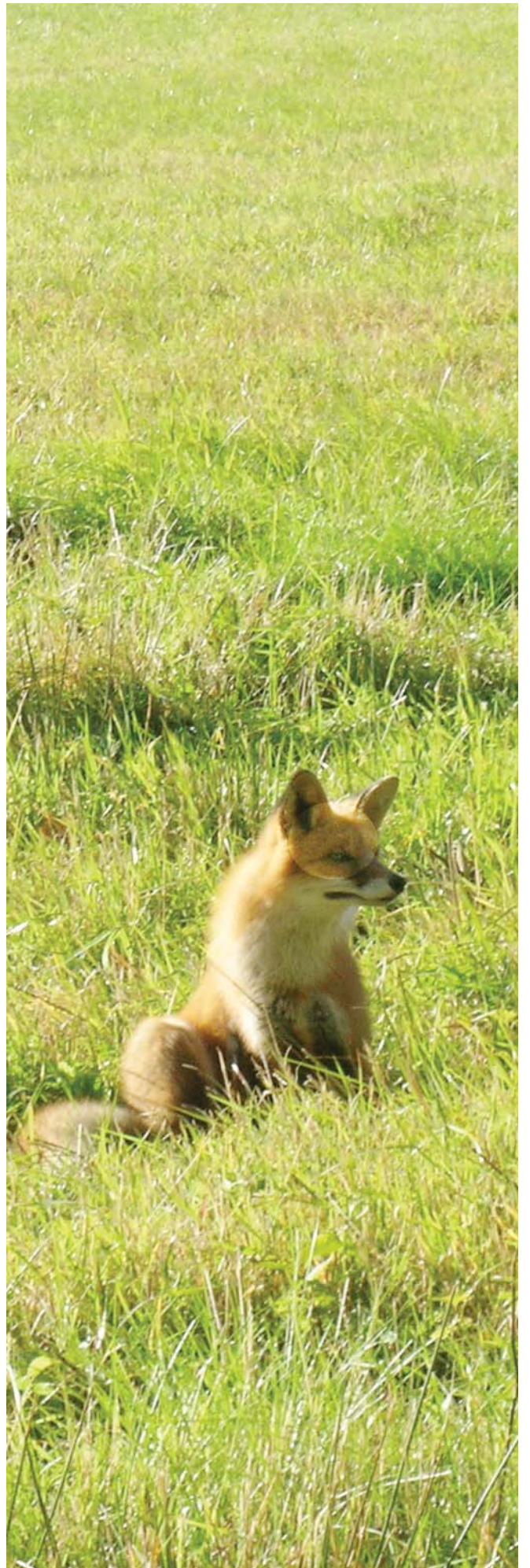
HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄNNA PLATSER

Med allmänna platser avses vägar och naturområden. Det aktuella planområdet innehåller inga sådana platser, varför frågan om huvudmannaskap inte är formellt berörd.

Trafikverket är huvudman för drift och underhåll av länsväg 2879.

ÖVRIGT

Kommunen avser att upphäva strandskyddet avseende kvartersmark i samband med planens antagande.



En bild av djurlivet i Varpet

