

Granskningsutlåtande för detaljplan för del av fastighet Varpet 1:3, Hjo kommun, Västra Götalands län (Varpavyn)

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostadstomter inom området. Samrådsförslagets 8-9 tomter har till granskningsskedet justerats till 6 tomter inom samma planområde. Tomterna är belägna vid Varpet, söder om Mullsjön, direkt söder om den nya lokalgatan som anlades år 2022 efter förslag från vägsamfälligheten, Varpet ga:I för att möjliggöra förbättrad angöring för fastigheterna norr om det aktuella planområdet.

Granskningen

I enlighet med PBL (plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § har planförslaget varit ute på granskning under tiden mellan 2025-02-04 och 2025-02-25. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har underrättats. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt i Hjo kommuns stadshus och i Kulturkvarteret samt på kommunens hemsida. Efter granskningen har 9 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Hjo kommun.

I planbeskrivningen har det angetts att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige. Detta bedöms som felaktigt då detaljplanen är av begränsad omfattning och inte innebär några kommunala åtaganden utöver anordnande av nya serviser från vatten- och avloppsnätet till tillkommande fastigheter och planområdet redan omfattas av verksamhetsområde för vatten och avlopp. Antagandet av detaljplanen sker i stället av byggnadsnämnden och detta är också justerat i planhandlingen.

Yttranden i granskningen

Av inkomna yttranden har dessa inget att erinra mot granskningshandlingarna:

Namn	Inkommit
Trafikverket	2025-02-10
Räddningstjänsten Östra Skaraborg	2025-02-07

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Västra Götaland	2025-02-25
2. Statens geotekniska institut, genom Länsstyrelsen	2025-02-25
3. Lantmäteriet	2025-02-14
4. Miljösamverkan östra Skaraborg	2025-02-24
5. Avfall & Återvinning Skaraborg	2025-02-10
6. Vattenfall Eldistribution AB	2025-02-24
7. Sakägare I	2025-02-24

1. Länsstyrelsen Västra Götaland

Sammanfattning:

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot befaras att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Statens geotekniska instituts (SGI) yttrande, daterat 2025-02-19 som fortsatt behöver beaktas.

Kommunen har översiktlig bedömt att jordarterna i området inte kommer att ge någon risk med tanke på stabilitet eller erosion. SGI håller med om den bedömningen förutsatt att plankartan har bestämmelser med byggnadshöjd samt fyllning. Det saknas angivelse av tillåten höjd för möjliga fyllningar. En väldigt hög fyllning skulle kunna påverka stabiliteten på ett negativt sätt. Det behöver därför i plankartan anges en maximal fyllningshöjd över dagens markyta.

Kommunens kommentar

Hälsa och säkerhet – geoteknik.

Inför antagandet har planhandlingen kompletterats med ett geotekniskt utlåtande av WSP. Bedömningen enligt utlåtandet är att planläggning kan ske under förutsättning att fyllnadshöjder begränsas till 1,5 meter samtidigt som slänter från ny fyllning inte ställs brantare än 1:3 och nya byggnader inte placeras närmre släntkrön än 2 meter.

Ytor som ej bebyggs eller hårdgörs ska erosionsskyddas med växtlighet, där släntlutningen ställs brantare än 1:3. Exempelvis vid nya diken bör dessa erosionsskyddas med krossmaterial.

I normalfallet skall detaljeringsnivån för stabiliseringsutredningar i samband med planläggning uppnå detaljerad utredningsnivå. I detta fall bedömer utredaren att översiktlig nivå är tillräcklig, detta då släntlutningarna är måttliga och området samt omgivande ytor utgörs av friktionsjord. Det är även betryggande avstånd till Mullsjöns strand där lokala svagheter eventuellt kan förekomma.

Planbeskrivningen förtydligas med WSP's slutsatser och utlåtandet biläggs planhandlingen.

Plankartan förses med en tillkommande egenskapsbestämmelse om ändrad lovpikt, a₆, ”Marklov krävs även för schaktning eller fyllning som ändrar nuvarande marknivåer. Fyllnadshöjder ska begränsas till 1,5 meter. Slänter från ny fyllning får inte ställas brantare än 1:3. Nya byggnader får inte placeras närmre sådant släntkrön än 2 meter. Släntytor som ej bebyggs eller hårdgörs bör erosionsskyddas med växtlighet där släntlutningen ställs brantare än 1:3.”

Vad gäller nya diken på allmän platsmark anges ingen bestämmelse om utförande på plankartan. Kommunen bedömer det tillräckligt att föreslå typ av erosionsskydd i planbeskrivningen.

Statens geotekniska institut

Sammanfattning:

SGI:s synpunkter

Enligt SGUs jordartskarta består det översta jordlagret i området av mest isälvsediment och i mindre utsträckning morän i områdets östra delar. Isälvsedimentet består enligt planbeskrivningen av sand och några stora blockar.

Området lutar mot Mullsjön i norr. Höjdskillnaden från vägområdet i söder till lokalgatan i norr är max. cirka 4 m (från ca. +142 till +138 m.ö.h.) över ett avstånd av ca. 40 m. Enligt planbeskrivningen lutar den mark som föreslås som kvartersmark för bostäder i allmänhet mellan 1-2 m.

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsande områdens geotekniska förutsättningar finns översiktlig beskriven i planbeskrivningen för aktuell detaljplan. Tillhörande geotekniska utredningar med tanke på stabilitet och erosion bedöms det inte finnas behov av.

Geoteknisk utredning

Det är översiktligt bedömt att jordarterna i området inte kommer att ge någon risk med tanke på stabilitet eller erosion. SGI håller med om den bedömningen förutsatt att krav på

byggnadshöjd och fyllning (se avsnitt under) innehålls.

Planbeskrivning

Det saknas angivelse av tillåten höjd för möjliga fyllningar. En väldigt hög fyllning skulle kunna påverka stabiliteten på ett negativt sätt, och det borde därför anges en max. fyllningshöjd över dagens markyta.

Kommunens kommentar

Se kommunens svar till Länsstyrelsen.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Konsekvenserna av att genomförandeavtal används behöver redovisas

När avsikten är att använda genomförandeavtal (teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att redovisningen av innehållet i genomförandeavtalet är tydligare än vid samrådsskedet. Vid genomläsningen har dock inte någon redovisning av konsekvenserna (se ovan) hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivelser.

Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration.

Ekonomiska frågor, exploateringsavtal

Markägarens åtaganden

Under exploateringsavtal på s.30, markägarens åtaganden. Tidigare i beskrivningen framgår att gatorna behöver komplettering med fiber, el och diken samt nedlägga sedimentationsmagasin och förlägga diken för dagvattenhantering. I innehållet till exploateringsavtalet står att detta innebär "renovering av delar av det befintliga dagvattenledningsnätet" samt "tillskapa enskilt ledningsnät där så behövs, för att ansluta enstaka tomter till redan enskilt nät, med gemensamma anslutningspunkter där så är lämpligt". Dessa punkter behöver tydliggöras med mer information, för att markägaren ska förstå om det omfattar dragning av fiber och el till samtliga nya fastigheter, samt om de förväntas att anlägga nya diken och nedlägga sedimentationsmagasin.

Omprövning av gemensamhetsanläggning

På s. 29 har det tydliggjorts att samtliga delägare i Varpet ga:I blir sakägare i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Det behöver också framgå att huvudregeln är att samtliga delägande fastigheter, får ett ansvar för den lantmäterikostnad som berör gemensamhetsanläggningen. Denna kostnad bestäms efter varje delägande fastighets andel i den samma.

Aktuellt att skapa rättighet för ledningar inom planområdet?

På s. 5 framgår att det finns ledningar inom naturmarken, mellan kvartersmarken, som har

ledningsrätt. Dock finns det inga uppgifter om ledningsrätt för dessa ledningar i fastighetsregistret. Innehas ledningarna med någon annan form av rättighet? Annars kanske det är aktuellt att skapa en rättighet för att få tillgång till ledningarna i framtiden?

Under exploateringsavtal på s.30, står att markägaren även ska bekosta tillkommande servitut. Dock saknas information tidigare i beskrivningen kring vilka servitut som avses.

Fastighetsindelningsbestämmelse används i plankartan för allmän plats

I listan med planbestämmelser används ”fastighetsindelningsbestämmelse” för att reglera att en gemensamhetsanläggning ska bildas för den allmänna platsen. Lantmäteriet vill påminna om att denna typ av reglering endast används för att styra indelning av fastigheter och bildande av rättighetsområden inom kvartersmark.

I detta fall, medför det enskilda huvudmannskapet en viktig konsekvens att en gemensamhetsanläggning behöver bildas/ombildas för den allmänna platsen att denna förvaltningsform ska kunna genomföras. Därför är det inte nödvändigt att ha med detta som en särskild bestämmelse i plankartan. Detta är en av flera konsekvenser med enskilt huvudmannskap som istället behöver framgå i planbeskrivningen.

Konsekvenser med enskilt huvudmannskap, inlösen

I planbeskrivningen behöver det tydliggöras vilka konsekvenser enskilt huvudmannskap medför. Det skulle kunna samlas under en egen rubrik.

Exempelvis står det på s. 6 att nuvarande markägare ska ansvara för att anlägga den allmänna platsen. Här är det viktigt att det framgår att om markägaren inte bekostar anläggandet av den allmänna platsen, innan den överläts till Varpet ga:I, kan nuvarande delägare behöva bidra till kostnaden för drift och eventuellt utbyggnad av de allmänna platserna. Markägaren kan begära att Varpet ga:I eller en ny gemensamhetsanläggning, förvärvar äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Det framgår av 14 kap 15 § PBL. Därmed övergår allt ansvar på den förvaltande gemensamhetsanläggningen.

Delar av planen som bör förbättras

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på s. 11 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

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

Kommunens kommentar

Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen, exploatören och gemensamhetsanläggningen Varpet ga:I. Exploateringsavtalet ska vara godkänt och signerat innan antagande av detaljplanen får ske. Därmed förutsätts berörda parter vara grundligt informerade om exploateringsavtalets

och detaljplanens konsekvenser trots att somliga frågor vad gäller exploateringsavtalet inte varit kompletta i detaljplanens granskningshandling. Planbeskrivningen förtydligas redaktionellt inför antagandet vad gäller lantmäteriets lyfta frågeställningar enligt nedan. Kommunen, exploatören och gemensamhetsanläggningen förutsätts ta del av den inför antagande justerade planhandlingen i samband med tecknandet av exploateringsavtalet.

Konsekvenserna av att genomförandeavtal används behöver redovisas

Fördelningen mellan kommunen, exploatörens och gemensamhetsanläggningen samt exploateringsavtalets konsekvenser tydliggörs ytterligare:

Kommunen ska tillskapa serviser på vatten- och avlopps nätet (som är befintligt). Exploatören ansöker om nya anslutningspunkter. För detta utgår anslutningsavgift enligt vatten- och avloppsenhetens taxa. Exploatören bekostar detta.

Den allmänna platsmarken, inom det enskilda huvudmannaskapet, ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen efter färdigställandet. Exploatören ska ansvara och bekosta utbyggnaden av denna. Då exploatören bekostar utbyggnaden av den allmänna platsmarken inkluderat dagvattennätet, och detta är delvis redan utfört, innebär det att befintliga fastighetsägare samt tillkommande fastighetsägare slipper kommunal gatukostnadsersättning.

Vid en eventuell konkurs eller annat förhinder som omöjliggör ett färdigställande av gator, diken och allmän platsmark ska ansvaret för färdigställandet ej belasta gemensamhetsanläggningen Varpet ga:1. Nyttjanderätten för den allmänna platsmarken ska överföras till gemensamhetsläggningen först när anläggningsarbetet är avslutat.

Gemensamhetsanläggningens nuvarande omfattning löser angöring m.m. för befintliga fastigheter och tomträttsinnehavare. Den befintliga gatan som ingår i detaljplanen och är anlagd på initiativ från gemensamhetsanläggningen avses användas gemensamt med tillkommande fastigheter. Skulle ett färdigställande av allmän platsmark av olika skäl dröja eller utebli, förutsätts även att fastighetsbildning för tillkommande fastigheter dröjer eller uteblir (för vilka ett färdigställande av allmän platsmark är nödvändig) varför en ombildning i så fall inte kan aktualiseras förrän detta är klart.

Ekonomiska frågor, exploateringsavtal

Markägarens åtaganden

Ett första förtydligande är att kommunen med markägaren har avsett exploatören tillika intressenten för detaljplanen. "Markägaren" ändras i kap 7.4 organisatoriska frågor till "exploatören".

Exploatören ansvarar för iordningsställande av gator (GATA1), diken (dike1) och allmän platsmark (Natur). Den gästparkering som omfattas av detaljplanen är redan iordningsställd liksom en stor del av gatumarken.

Texten "Markägarens åtagande att tillskapa enskilt ledningsnät där så behövs, för att ansluta enskilda tomter till redan enskilt nät, med gemensamma anslutningspunkter där så är lämpligt" tas bort då den är missvisande. Detta är inte aktuellt.

För utbyggnad av annan teknisk infrastruktur - el och fiber - ansvarar respektive huvudman,

exploateringsavtalet omfattar inte denna fördelning, avtalet skrivs inte mellan dessa parter. Exploatören ansöker dock om utbyggnaden hos respektive huvudman vilket förtydligas i planbeskrivningen/exploateringsavtalet. Dess ledningsstråk avses placeras i den allmänna platsmarken. Texten under rubrik 7.1.2 ”nya ledningsrätter för el- och fibernät avses bildas inom den allmänna platsmarken” tas bort.

Omrövning av gemensamhetsanläggning

Omrövning av Varpet ga:I ska bekostas helt av exploatören trots att det innebär ett avsteg från huvudregeln som lantmäteriet beskrivet. Detta ingår i exploateringsavtalet samt förtydligas i planbeskrivningen.

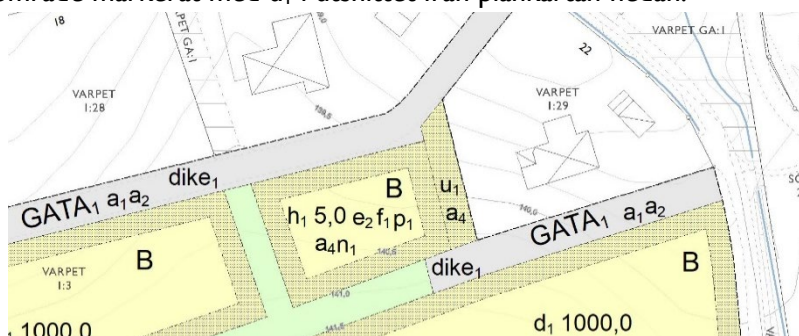
Aktuellt att skapa rättighet för ledningar inom planområdet?

Det stämmer att den ledningsrätt för befintliga ledningar som beskrivs på s. 5 inte finns. Det bör egentligen heller inte behövas när ledningarna kommer är förlagda på allmän platsmark vilket också är anledningen till det inte finns någon bestämmelse på plankartan vad gäller markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Samtidigt då det är enskilt huvudmannaskap inom den allmänna platsmarken och ett privat ägande, är det lämpligt att stärka skyddet med ledningsrätt eller avtals servitut. Ledningsrätt för kommunala ledningar föreslås inbegripas i den kommande lantmäteriförrättningen. Kommunen bekostar den del av förrättningen som tillkommer med anledning av denna ledningsrätt vilket också ingår i exploateringsavtalet.

Den allmänna platsmarken ska kvarstå som tillhörande Varpet I:3. Det servitut som avsågs i granskningshandlingen gäller gemensamhetsanläggningens nyttjande av allmän plats. I denna ingick som beskrivet tidigare gata, naturmark och dagvattenanläggningen inom den allmänna platsen, samt område för parkering, allt detta efter färdigställandet. Servitutet ska liksom för det befintliga servitutet säkra gemensamhetsanläggningens rätt att ha tillgång till markområdet för ovanstående anläggningar.

En mindre justering av plankartan har utförts som föranleder ytterligare ett servitut. Detta gäller det markområde beläget omedelbart väster om Varpet I:29, där bostadsändamålet utvidgats. Här avses ledningsrätt skapas för kommunala ledningar på kvartersmark. För att tydliggöra detta samt att marken inte får bebyggas är delområdet försett med u_1 , markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningarna i markområdet är redan på plats. Markområdet avses upplåtas genom nyttjanderätt till Varpet I:29. För gemensamhetsanläggningen innebär plankartans förändring att den allmänna platsmark gemensamhetsanläggningen ska ansvara för minskar i motsvarande omfattning. Kommunen bedömer att detta markområde saknar funktion för gemensamhetsanläggningens behov. Se egenskapsområde markerat med u_1 i utsnittet från plankartan nedan:



Fastighetsindelningsbestämmelse används i plankartan för allmän plats

Planbestämmelsen om gemensamhetsanläggning på allmän plats tas bort från plankartan då den som Lantmäteriet beskriver är onödig och ”fastighetsindelningsbestämmelse” ska användas för att styra indelningen av fastigheterna.

Konsekvenser med enskilt huvudmannaskap, inlösen

Anläggandet av den allmänna platsen ska utföras och bekostas av exploatören. I detta fall är gatan redan utförd och det som återstår är den tillkommande gatan i sydöst samt åtgärder som hör ihop med dagvattenanläggningen. Detta bedöms vara redovisat tillräckligt i planbeskrivningen även om detaljer behöver justeras enligt ovanstående stycken. Att komplettera med ytterligare rubrik i planhandlingen bedöms inte som nödvändigt.

Som beskrivet tidigare: Vid en eventuell konkurs eller annat förhinder som omöjliggör ett färdigställande av gator, diken och allmän platsmark ska ansvaret för färdigställandet ej belasta gemensamhetsanläggningen Varpet ga:1. Nyttjanderätten för den allmänna platsmarken ska överföras till gemensamhetsläggningen först när anläggningsarbetet är avslutat. Att markägaren (exploatören) inte ska begära inlösen av den allmänna platsmarken från gemensamhetsanläggningen innan marken är färdigställd, för i detta fall förvärv av nyttjanderätt, regleras som tidigare beskrivits i exploateringsavtalet.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Kommunen förtydligar vad den nya detaljplanen innebär för den intilliggande befintliga planen. Texten ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom det nu aktuella planområdet.” läggs till i planbeskrivningen på sida 11. Förändringen medför inga konsekvenser för den äldre detaljplanens genomförande. Tomtmiljön för Varpastigen 20 ingår Varpet 1:3. Att de aktuella områdena som avses får nya användningsändamål i enlighet med den nya detaljplanen förändrar inte möjligheterna till avstyckning av Varpastigen 20 på ett ändamålsenligt sätt om så skulle önskas. Några andra genomförandefrågor från den äldre gällande detaljplanen bedöms inte påverkas.

3. Miljösamverkan östra Skaraborg

Sammanfattning:

Miljönämnden östra Skaraborg beslutar att lämna följande synpunkter på förslaget:

Planhandlingarnas riskbedömning med avseende på närliggande hästverksamhet behöver utvecklas och förtydligas.

Skälen för miljönämndens beslut

Det är positivt att planbeskrivningen kompletterats med ett avsnitt om riskerna för människors hälsa med djurhållning i mindre skala. Riskbedömningen behöver utvecklas för att kunna utgöra ett tillräckligt bra underlag för att bedöma planförslagets lämplighet i förhållande till verksamheten. Till exempel saknas uppgiften om att planområdet ligger i den förhärskande vindriktningen i förhållande till verksamheten.

Den vegetationsridå som nämns är inte heltäckande, utan slutar ungefär i höjd med den befintliga vändplanen. Det behöver framgå varför vegetationsridån bedöms som tillräcklig eller om det krävs att den utökas.

Att hästallgener inte utgör en påtaglig risk för människors allmänna hälsa stämmer inte, vilket

till exempel visas i Mark- och miljööverdomens beslut i mål nummer P 8301-16, som rör ett bygglovsärende.

Kommunens kommentar

Det ovan refererade domstolsbeslutet bedömde en betydligt mer omfattande djurhållningsverksamhet. Avståndet till bostad var kortare och boendeformen som planerades inte frivillig (HVB-hem). Det finns som Mös beskriver risker med hästallgener och kommunen justerar sin skrivning i planbeskrivningen. ”Att mark- och miljööverdomstolen inte omnämnt risken för hästallergi eller sensibilisering för hästallergen i ovanstående domar tolkar kommunen som att denna risk inte är av så betydande grad att den utgör en påtaglig risk för människors allmänna hälsa *i dessa rättsfall*, (*” i dessa rättsfall”* läggs till i planbeskrivningen).

Den vegetationsridå som Mös avser slutar cirka 10 meter från vägkanten till väg 2847, den skärmar av både vändplan och det tillkommande området för nätstation kommer att verka som ytterligare en skärm mellan området för bostadsändamål och hästgården. Detta blir ett visst hinder för luftburna allergenpartiklar från att landa vid de tillkommande bostäderna. Det stämmer att den förhärskande vindriktningen är västlig.

Kommunens sammanfattande bedömning kvarstår, att närheten till hästgården inte utgör någon risk för människors hälsa. Bedömning är en sammanvägning av de förutsättningar som råder på platsen med de domskäl som angavs i de två refererade domarna.

5. Avfall & Återvinning Skaraborg

Sammanfattning

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

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

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

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

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

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

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

I områden med kraftig lutning vid hämtningsplatser kan det bli aktuellt att hämtning inte kan ske vid tomtgräns.

Vidare vill vi framhålla att innehavare av hushållsavfall eller förpackningar har ansvar för att sortera och lämna det enligt gällande nationella lagar, förordningar och föreskrifter samt i enlighet med Avfall & Återvinning Skaraborgs föreskrifter och anvisningar meddelade till dessa föreskrifter.

Från och med år 2027 blir det förutom hämtning av rest- och matavfall obligatorisk fastighetsnära hämtning även av förpackningar. Det vill säga plast-, papper-, färgat- och ofärgat glas- samt metallförpackningar. Detta innebär att större ytor kommer att behöva avsättas för fler antal kärl både för flerfamiljshus samt småhus.

Kommunens kommentar

Informationen från Avfall och återvinning Skaraborg föranleder ingen justering av planhandlingen.

4. Vattenfall Eldistribution AB

Sammanfattning

Vattenfall Eldistribution AB noterar att kommunen tagit med Vattenfall Eldistributions önskemål om E-område för nätstation som framförts i samband med samrådet i uppdaterade planhandlingar. Vattenfall Eldistribution AB önskar att ni skriver Vattenfall Eldistribution i framtagna planhandlingar om det handlar om distribuering av el till hushåll, företag och/eller samhälle samt de anläggningar som är direkt kopplade till det ändamålet.

Vattenfall Eldistribution AB har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommunens kommentar

Yttrandet noteras och korrigeras i planbeskrivningen.

5. Sakägare I

Sakägarna har lämnat följande synpunkt på granskningshandlingarna:

Vi har redan fått en väg in på området som inte var med i ursprunglig detaljplan när vi köpte fastigheten. Vi blev varken informerade eller vidtalade om planerna. När vägen blev klar så hamnade en betydande del av vägen/svängen på vår tomt. Det är inga diken där heller vilket medför mycket sur mark i nordvästra hörnet av tomten. Det vi överklagar är dragning av ny väg in på området till de två fastigheterna sydost om oss.

Vi kommer inte acceptera att ny väg läggs i direkt anslutning till vår tomtgräns i sydost.

Vi kräver att inritat förslag till dike flyttas och läggs utanför vår tomtgräns i sydost. Därefter kan väg/infart anläggas.

Vi har redan gjort extra dränering av vår tomt för att det är så mycket vatten i marken.

Hänvisar till vår kontrollansvarige som kan bekräfta detta. Har även ritning på detta.

Det är helt uteslutet att ha en till hårdgjord yta i direkt anslutning till tomten i sydost.

Kommunens kommentar

Efter överenskommelse mellan sakägaren och detaljplanens intressent har det beslutats att placera ytterligare ett dike längs tomtgränsen mot den tillkommande vägen i söder. Då plankartan inte styr den exakta placeringen av diket utan enbart anger att diket ska vara beläget inom egenskapsområdet för gata påverkas inte plankartans utseende avseende denna fråga.

Däremot möjliggörs en utvidgning av sakägarens tomt genom att bostadsändamål planeras omedelbart väster om sakägarens fastighetsgräns med en förändring på plankartan. Området

som avses gäller bostadsändamål med bestämmelsen u₁ för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Se även svaret till Lantmäteriet. Den redan iordningsställda vägen i norr som ingår i planområdet ska också förbättras med avledande diken.

Förslag till revidering av detaljplan fördel av Varpet 1:3 m.fl. (Varpavyn), Hjo kommun, Västra Götalands län.

Hjo kommun har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar i planbeskrivningen. Ändringarna ändringar är redaktionella och berör enbart planbeskrivningen.:

- Textjustering Planförfarande – Antagande sker av byggnadsnämnden och inte av kommunfullmäktige.
- Textkomplettering geoteknik samt motivering för tillkommande planbestämmelse om ändrad lovplikt för all schaktning och fyllning som ändrar nuvarande marknivåer. Geotekniskt utlåtande biläggs planhandlingen.
- Textkomplettering lantmäteriets frågeställningar
- Textkomplettering hästallergener
- Beskrivning av tillkommande markreservat för underjordiska ledningar (u₁)

Kommunen har även bedömt det lämpligt att gå vidare med följande förändringar på plankartan:

- I anslutning till Varet 1:29 omvandlas tidigare föreslagen allmän platsmark med användningsändamålet 'natur' till kvartersmark för bostadsändamål. Delområdet får inte förses med byggnad och utgör, med planbestämmelsen u₁, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Förändringen på plankartan berör exploatören, sakägare 1 (som intilliggande fastighetsägare), kommunen (som ledningsägare) samt gemensamhetsanläggningen (minskad allmän platsmark). Förändringen är godkänd av dessa parter, inklusive gemensamhetsanläggningen i samband med godkännande av exploateringsavtalet, varför ingen ytterligare granskning av detaljplanen utförs.

- Tillkommande bestämmelse: a₆ ”Marklov krävs även för schaktning eller fyllning som ändrar nuvarande marknivåer. Fyllnadshöjder ska begränsas till 1,5 meter. Slänter från ny fyllning får inte ställas brantare än 1:3. Nya byggnader får inte placeras närmre sådant släntkrön än 2 meter. Släntytter som ej bebyggs eller hårdgörs bör erosionsskyddas med växtlighet där släntlutningen ställs brantare än 1:3.”

Ändringen berör endast markägaren och har godkänts.

- Borttagande av bestämmelsen a₃ - Gemensamhetsanläggning för allmän platsmark. Bestämmelsen utgår då den är onödig.

Förändringen berör ingen part.

- Kvartersmarkens prickmark förses även den med egenskapsbestämmelse för upphävande av strandskydd (a₄). Detta har sänkts men varit underförstått då strandskyddet ska upphävas inom planområdets samtliga delar.

Förändringen berör ingen part.

Granskningsutlåtandet har upprättats av Hjo kommun

Matilda Åslin

Planarkitekt