



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Varpet 1:3 - Varpavyn

Hjo kommun Västra Götalands län

Antagandehandling

Standardsärförande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Diarienummer 2023-091

Planens beteckning	XXX
Påbörjad	2023-09-05
Antagen av BN	2025-04-23
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år



Innehåll

1	Detaljplanens syfte	3	4.11 Service	21	
1.1	Syfte	3	4.12 Trafik	21	
2	Beskrivning av detaljplanen	4	5	Planeringsunderlag	22
2.1	Hela detaljplanen	4	5.1	Kommunala	22
2.2	Genomförandetid	5	5.2	Utredningar	22
2.3	Allmän plats	5	6	Konsekvenser	23
2.4	Kvartersmark	6	6.1	Fastigheter och rättigheter	23
2.5	Befintligt	6	6.2	Natur	23
2.6	Ärendeinformation	7	6.3	Miljö	24
3	Motiv till detaljplanens regleringar	8	6.4	Miljö kvalitetsnormer	25
3.1	Motiv till regleringar	8	6.5	Hälsa och säkerhet	26
4	Planeringsförutsättningar	11	6.6	Sociala	26
4.1	Kommunala	11	6.7	Riksintresse	27
4.2	Riksintressen	14	6.8	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	27
4.3	Miljö kvalitetsnormer	14	6.9	Trafik	27
4.4	Miljö	15	7	Genomförandefrågor	28
4.5	Hälsa och säkerhet	17	7.1	Fastighetsrättsliga frågor	28
4.6	Geotekniska förhållanden	20	7.2	Tekniska frågor	28
4.7	Kulturmiljö	20	7.3	Ekonomiska frågor	29
4.8	Fysisk miljö	20	7.4	Organisatoriska frågor	30
4.9	Sociala	21	8	Medverkande	32
4.10	Teknik	21			

I Detaljplanens syfte

I.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra 6 nya småhustomter vars planbestämmelser anpassats efter platsens förutsättningar och tar hänsyn till befintlig bebyggelse i omgivningen. Planförslaget syftar därför också till att skapa enhetliga förutsättningar inom hela Varpet-området.

2 Beskrivning av detaljplanen

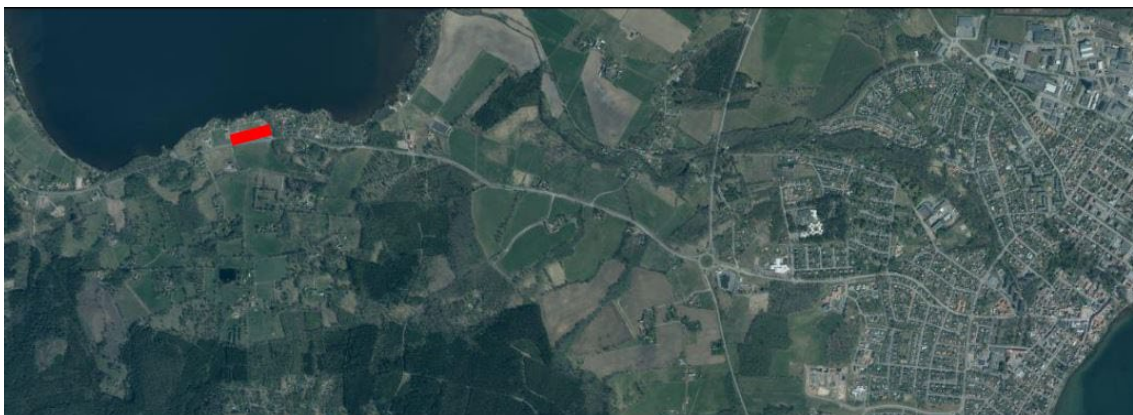
2.1 Hela detaljplanen

Detaljplanen reglerar i huvudsak mark för bostäder samt tillhörande naturmark. Planförslaget innehåller en redan anlagd gatuslinga med tillkommande bostadstomter kring denna för att tillskapa goda förutsättningar för trafiksäkra lösningar samt efterleva strukturen som finns i närliggande bostadskvarter. Vidare reglerar detaljplanen hushöjder och storleksbestämmelser som ska samspela med omgivande områdets bebyggelse.

2.1.1 Läge och areal

Planområdet ligger utmed väg 2879 (*Korsbergavägen/Hjovägen – båda namnen förekommer*) vid Mullsjön cirka 3 km från Hjo stads västra delar och omfattar något mer än 11 200 m².

Planområdet avgränsas av väg 2879 i söder och tomtgränserna mot fastigheterna Varpet 1:24 – 1:24 samt Varpastigen i öster och hästhagen inom Varpet 1:30 i väster.



Planområdets lokalisering vid Mullsjön i rött. Hjo stad vid Vättern till vänster.

De nya tomterna är belägna direkt söder om den nya lokalgatan som anläggs år 2022 för att möjliggöra bättre angöring för de nybildade fastigheterna norr om lokalgatan. Dessa fastigheter ingår i detaljplan Varpet 1:3, D171, dock ej lokalgatan – som ändå kunde anläggas efter förslag av vägsamfälligheten, Varpet GA:1 och som nu ingår i den aktuella detaljplanen.



Planområdet (rödmarkerat) och dess närområde

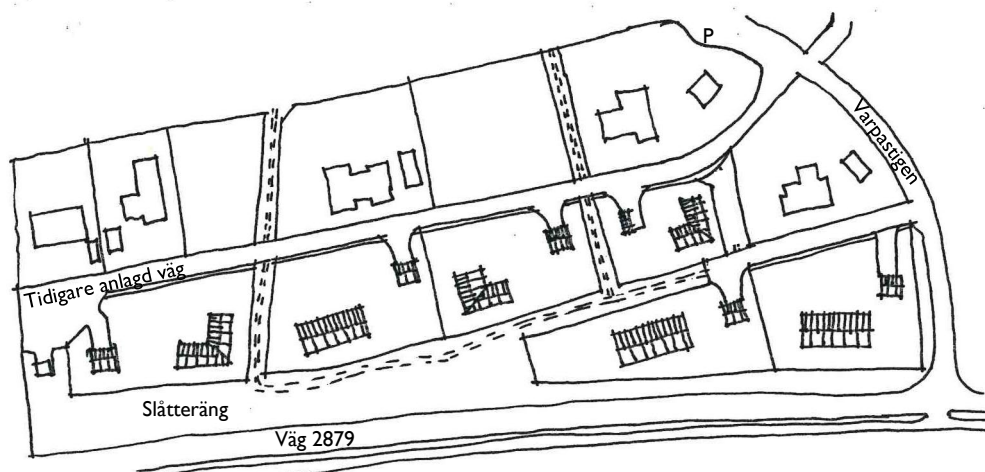


Illustration skala 1:2000, nya hus illustrerade med tak, streckade linjer är stigar.

2.1.2 Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Varpet 1:3 som är privatägt. Skötsel av allmänna ytor inkluderat gator görs av vägsamfälligheten, gemensamhetsanläggningen Varpet GA:1.

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det att detaljplanen vinner laga kraft

2.3 Allmän plats

Den befintliga vägen, Varpastigen, med två anslutningar från Korsbergavägen (väg 2879) behålls med sin relativt enkla standard. En ny lokalgata har anlagts för angöring av fastigheterna Varpet 1: 24-1:29 och avslutas med en vändplan. Denna ingår i den nya detaljplanen planlagd som lokalgata. Den befintliga vägen som nu planläggs kommer med den aktuella detaljplanen tillgodose angöringen till fyra av de tillkommande tomterna på gatans södra sida. Ytterligare en mindre lokalgata planeras för de två tomterna i sydöst. Behovet av parkeringsplatser för de boende tillgodoses på tomtmark. Mark har reserverats för parkeringsplatser för besökare med tio bilplatser i den norra delen av planen markerat på illustrationen med P.

Mellanrummen mellan kvartersmarken mot den befintliga lokalgatan innehåller ledningsstråk i nordsydlig riktning. Kommunala vatten- och avloppsledningar går i öst-västlig riktning mellan de planerade tomterna. Dessa delområden har användningsändamålet natur. Utmed dessa planeras gångstigar anläggas för att möjliggöra gångpassage till sjön, se streckade linjer i illustrationen.

Utmed vägområdet för väg 2879 planläggs det mesta som natur och detta delområde avses omvandlas till slätteräng för bibehållen landsbygdskaraktär. Planområdet avgränsas mot väg 2879 till mer än 6 meter från vägkant. Planområdet är beläget helt utanför vägområde och säkerhetszon.

Inom den allmänna platsmarken kommer diken samt ett sedimentationsmagasin förläggas för att leda, rena och fördröja dagvatten. Den allmänna platsmarken förses även med egenskapsbestämmelser som styr huvudmannaskap (enskilt), gemensamhetsanläggning samt upphävande av strandskydd.

2.3.1 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt. Huvudmannaskapet för allmän platsmark med användningsändamålet gata avses överföras från den nuvarande markägaren som är ansvarig för att anläggandet av den, till gemensamhetsanläggningen Varpet ga:1 för drift- och underhållsskedet.

Huvudmannaskapet för allmän platsmark med användningsändamålet natur avses kvarstå med den nuvarande markägaren som ansvarig för såväl anläggandet som drift- och underhållsskedet.

Skälen för enskilt huvudmannaskap är att detaljplanen utgör ett kompletterande område till det befintliga där det redan finns enskilt huvudmannaskap för allmän plats sedan tidigare. Det är önskvärt att få en enhetlig förvaltning av de allmänna ytorna. Det enskilda huvudmannaskapet åligger markägaren respektive fastighetsägarna gemensamt och den befintliga gemensamhetsanläggningen avses ombildas i samband med detaljplanens genomförande för att inkludera de tillkommande fastigheterna.

2.4 Kvartersmark

Inom områdena för bostadsändamål tillåts endast friliggande enbostadshus. Områdets huvudsakliga egenkapsbestämmelser följer de bestämmelser som gäller för det angränsande planområdet. Detta omfattar utnyttjandegrad, och storlek på byggnad både avseende yta och högsta tillåtna nockhöjd. För att bibehålla vyer mot Mullsjön från vägområdet samt gensikt mellan husen, regleras antalet tomter med en bestämmelse om minsta tomtstorlek. Detta innebär att enbart 6 stycken tomter kommer att kunna bildas och fem av dessa kommer att få tomter som är större än 1000 m². Den nordöstra tomten blir 685 m².

I anslutning till vändplanen i den västra delen av planområdet planeras mindre område för transformatorstation där Vattenfall Eldistribution avser anlägga en ny nätstation.

Två mindre områden i norr, inom redan planlagd mark, ingår i den nya detaljplanen. Dels en redan anlagd besöksparkering för 10 bilar, som är anlagd på mark planerad för bostadsändamål. Dels det område som i gällande detaljplan avsågs för motsvarande besöksparkering, med plats för fem bilar, men som inte genomförts. Detta avses med den aktuella detaljplanen omvandlas till bostadsändamål och ingå i tomtmarken till Varpastigen 20. Egenkapsbestämmelserna inom detta delområde avses helt och fullt ansluta till bestämmelserna i ÄDP 171 som gäller i övrigt för Varpastigen 20.

2.5 Befintligt

Planområdet ligger i en svag sluttning mot Mullsjön i norr. Markområdet lutar från vägområdet i söder till lokalgatan i norr cirka 4 m. Vidare ligger Mullsjöns högstanivå mer än ytterligare 4 meter nedanför den nya lokalgatan. Den mark som föreslås som kvartersmark för bostäder lutar i allmänhet 1-2 m.

I befintligt skick utgörs planområdet till merparten av jordbruksmark. Sista åren har odlingen bestått av vall. Väster om planområdet övergår jordbruksmarken till hästhage inom hästgården Varpet 1:30. Den norra delen av planområdet utgörs av redan anlagd grusväg med vändplan som beskrivits tidigare och som avses vara kvar.

2.6 Ärendeinformation

Detaljplanen är påbörjad genom beslut om planuppdrag till förvaltningen i byggnadsnämnden, BN §73, 2023-09-05.

2.6.1 Planhandlingar

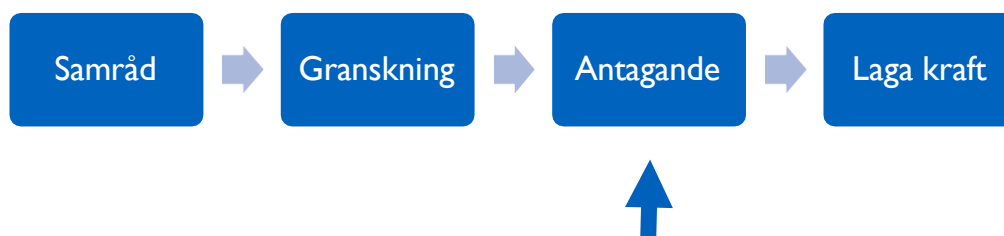
Plankarta skala 1:1000 (A3)
Planbeskrivning (denna handling)
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Bilaga PM Bullerberäkning
Bilaga Kontrollrapport Ljudmätning/kontrollmätning
Bilaga Lokaliseringsutredning avseende ianspråktagande av jordbruksmark
Bilaga Dagvattenutredning
Bilaga Geotekniskt utlåtande

2.6.2 Planförfarande

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan följer standardförfarande enligt PBL 2010:900.

En planprocess som följer ett standardförfarande inleds med ett samråd. Kommunen samråder planförslaget med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget ut för granskning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan planen skickas vidare för antagande. Då detaljplanen är av begränsad omfattning och innebär små kommunala åtaganden sker antagandebeslutet av kommunens byggnadsnämnd. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.

Aktuellt skede i planprocessen är antagande.



3 Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 Motiv till regleringar

3.1.1 Användning av allmän plats

NATUR - NATUR: Användningen NATUR används för områden för friväxande grönområden som sköts genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår, exempelvis pumpstationer.

GATA₁ - LOKALGATA: Användningen används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

3.1.2 Användning av kvartersmark

B - Bostäder: Användningen Bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

P - Parkering: Användningen Parkering ska användas för områden för parkeringsanläggningar. I denna detaljplan avses området reserveras för besöksparkering

E₁ – Transformatorstation: Användningen Transformatorstation ska användas för tekniska anläggningar för nät- och transformatorstationer.

3.1.3 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a₁: Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Skälen för enskilt huvudmannaskap är att detaljplanen utgör ett kompletterande område till det befintliga där det redan finns enskilt huvudmannaskap för allmän plats sedan tidigare. Det är önskvärt att få en enhetlig förvaltning av de allmänna ytorna.

a₂: Strandskyddet är upphävt

Skälet för upphävande av strandskydd är att området genom väg (två lokalgator) och bebyggelse (två rader med småhusbebyggelse) är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Inom den allmänna platsmarken har dock allmänheten fortsatt tillträde och det går att ta sig fram till vattnet via tvärgående gångstigar. Att strandskyddet upphävs inom den allmänna platsmarken innebär att strandskyddsdispens ej behövs för sådant byggnadsverk som kan uppföras som komplement till användningens funktion.

Dike₁: Dagvattendike

Den allmänna platsmarken ska innehålla dike för rening, fördröjning och avledning av dagvatten enligt förordad princip.

Fördröjning: Fördröjningsmagasin för dagvatten ska vid förekomst placeras under mark. Fördröjningsmagasin i form av sedimentationsmagasin förordas vid behov. Placeras under mark i anslutning till vändplatsen.

3.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Område närmast användningsgräns mot allmän platsmark får inte förses med byggnad. Dels är det väsentligt att ur skötsel punkt komma runt sin byggnad på den egna marken. Dels motverkar bestämmelsen att den allmänna platsmarken där den är som smalast upplevs trång och instängd.

h_1 5,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter:

Höjden motsvarar avståndet från medelmarknivån runt byggnaden till byggnadens taknock. Bestämmelsen är hämtad från det intilliggande området för likartade förutsättningar och reglerar att byggnadsvolymen inkluderat tak inte blir mer än 1 våning + vindsutrymme under tak.

e_1 – Högsta tillåtna byggnadsarea 150 m² för huvudbyggnad per fastighet.

Därutöver får komplementbyggnader med sammanlagt 40 m² byggnadsarea uppföras per fastighet. Bestämmelserna är hämtade från det intilliggande området.

Bestämmelsen gäller för de bostadsfastigheter inom planområdet som blir större än 1000 m².

e_2 – Högsta tillåtna byggnadsarea är 150 m² per fastighet. Detta inkluderar komplementbyggnader.

Den nordöstra tomten blir mindre än de övriga och får därmed en lägre utnyttjandegrad. Hur stor del av dessa 150 m² som vill användas till bostad respektive komplementbyggnad för exempelvis garage är valfritt.

f_1 – Endast friliggande enbostadshus

Området ska anluta till intilliggande småhusområde med en struktur som även medger genomsikt mot Mullsjön.

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnad ska placeras minst 5,0 meter från gata och minst 0,5 meter från annan gräns. Se skälen för prickmark. Avståndet innebär även att brandskyddsavstånd mellan grannars huvudbyggnader kan erhållas.

a_4 – Strandskyddet är upphävt

Skälet för upphävande av strandskydd är att området genom väg (två lokalgator) och bebyggelse (två rader med småhusbebyggelse) är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

n_1 - Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den enskilda fastigheten innan det avleds till dagvattenanläggningen inom den allmänna platsmarken. Bestämmelse avser minskad belastningen på den gemensamma dagvattenanläggningen.

d_1 1000 – Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Skälet till regleringen är att det är ett sätt att begränsa antalet fastigheter inom planområdet. En lägre minsta fastighetsstorlek än denna skulle kunnat medge fler bostadstomter vilket inte är önskvärt med hänsyn till genomsikt och utblickar mot sjön från väg 2879 och ovanförvarande områden.

m_1 – Minst en bullerskyddad uteplats per fastighet ska finnas. Uteplatsen kan placeras i bullerskyddat läge av byggnad. Närmast väg 2879 behöver minst en uteplats per fastighet finnas som är placerad i bullerskyddat läge. Bestämmelsen tar inte hänsyn till

väderstreck. Det vill säga det räcker med att placera en uteplats i riktning mot utsikten och sjön på norra sidan av bostadsbyggnaden för att planbestämmelsen ska anses uppfyllt.

a₅ – bygglov får inte ges förrän placering/utformning av uteplats har godkänts i bygglovsprövningen. Den administrativa bestämmelsen med villkor om bygglov ska säkerställa att en normalt bygglovsbefriad åtgärd som bullerskyddad uteplats genomförs.

a₆ – Marklov krävs även för schaktning eller fyllning som ändrar nuvarande marknivåer. Fyllnadshöjder ska begränsas till 1,5 m. Slänter från ny fyllning får inte ställas brantare än 1:3. Nya byggnader får inte placeras närmre sådant släntrön är 2m. Släntytter som ej bebyggs eller hårdgörs bör erosionskyddas med växtlighet där slänterna ställs brantare än 1:3.

Den administrativa bestämmelsen avser utökad lovplikt för förändringar av marknivåer för att säkerställa markens stabilitet.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ska skydda och tydliggöra att allmännyttiga ledningar finns under mark samt säkerställa att ledningsrätt kan bildas på kvartersmarken. (Ledningarna är här befintliga)

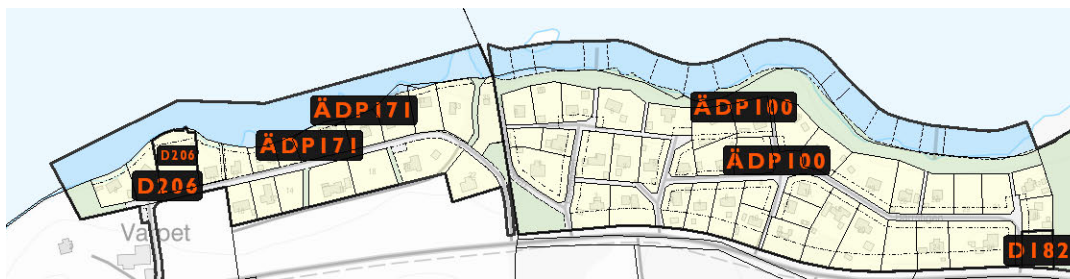
4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

Merparten av området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. En mindre del är i norr är planlagt område för bostäder men används som parkering. Ytterligare del är planlagd för parkering men ingår i bostadstomt. Dessa delområden och i övrigt angränsande i norr ingår i Detaljplan Varpet 1:3, D171, lagakraftvunnen 2010 med en genomförandetid som utgår 2025-09-08. I detaljplanen möjliggörs för 6 stycken enbostadshus som en utveckling av befintligt bebyggelseområde. Den senare ändringsplanen, ÄDP 171, med ändring av högsta tillåtna byggnadsarea samt byggnadshöjd vann laga kraft 2021. Genomförandetiden för ändringen är inte angiven varför ändringen bedöms ha en genomförandetid på 15 år från det att planändringen vann laga kraft. Det innebär att ändringens genomförandetid löper ut 2036-03-30.

För den delen av planområdet som i den aktuella detaljplanen regleras som parkering men som är planlagt för bostadsändamål ansluter området till ursprungsplanen med genomförandetid fram till 2025-09-08. Den nu aktuella detaljplanen påverkar möjlig tomtstorlek kring markägarens bostadsbyggnad. Tomten är inte avstyckad. En ny detaljplan kan upprättas förutsatt att de som anses berörda kan godkänna den ny detaljplan. Den berörda markägaren är i detta fall detaljplanens intressent som står bakom förslaget. Några ytterligare bedöms inte vara berörda. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom det nu aktuella planområdet. 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.



Närområdets plankartor

Planområdet gränsar i öster mot Detaljplan Björkviken D100 som vann laga kraft 1993. Två ändringar har utförts, dels 2008 som ersattes av ytterligare ändring 2021. Ändringens genomförandetid löper ut 2026-10-07. D100 syftade ursprungligen till att komplettera befintligt fritidshusområde samt upprusta vatten- och avloppssystemet. Planändringen syftade till att utöka byggrätten för att möjliggöra omvandling till permanentboende.

4.1.2 Planbesked

Kommunen lämnade genom beslut i byggnadsnämnden 2023-09-05 §73 planbesked till intressenten för detaljplanen samt gav förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för delar av fastigheten Varpet 1:3.

4.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan 2010 för Hjo kommun antogs av kommunfullmäktige i oktober 2010 och vann laga kraft i november samma år och aktualitetsförklarades 2017. Planen 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. Kommunen har i sin planeringsstrategi, antagen 2024-06-19, bedömt att Hjo kommun behöver ta fram en ny översiktsplan men att Översiktsplan 2010 är aktuell till dess att en ny översiktsplan är antagen.

I gällande Översiktsplan 2010 finns uttalat att området kring Mullsjön ska bli attraktivt för att kunna locka till sig fler invånare och att det i detaljpanelläggningen strävas efter att göra det möjligt för fler att bosätta sig året runt. I enlighet med den intentionen syftar planförslaget till att ge möjlighet att bygga bostäder för permanentboende av storlek som efterfrågas idag. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Arbete med en ny översiktsplan pågår. I dess markanvändningskarta är delområdet fortsatt utpekad som lämplig för bostadsbebyggelse inkluderat intilliggande hästhage inom Varpet 1:30.

4.1.4 Lokaliseringsutredning jordbruksmark

Marken inom planområdet har använts för vallodling i närtid. EU-stöd för jordbruksmark har sökts och godkänts senast 2023. Det är 10 år sedan skiftet plöjdes och såddes om. Efter att nybyggnationer uppförts inom Varpet 1:24-1:29 har marken från och med år 2024 inte kunnat brukats ens för vallskörd.

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Väsentliga samhällsintressen kan vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet, att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

Kommunen har låtit upprätta en lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark, *Krook & Tjäder 2024-11-15*, som ett underlag till den nya översiktsplanen och till framtida detaljplanering. Slutrapporten inklusive framställd bedömningsmatris kommer att utgöra bilaga till kommunens samlade ställningstagande avseende ianspråktagande av jordbruksmark inom ramen för översiktsplanarbetet samt biläggs denna planhandling. Syftet med lokaliseringsutredningen är att genom en samlad bedömning av områdesförutsättningar ta ett helhetsgrepp på den utveckling av Hjo kommun som föreslås på jordbruksmark. Tre frågeställningar är centrala för utredningen. Är jordbruksmarken brukningsvärd? Är den föreslagna markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse? Finns det alternativa lokaliseringar för föreslagna markanvändning?

Det väsentliga samhällsintresset i Hjo kommun är bostäder som

- a. Stärker och utvecklar befintlig service och infrastruktur i Hjo stad (<5 km från centrum) och i Korsberga och Blikstorp (2,5 km från orternas centrum) (=tätortsnära landsbygd).
- b. Bidrar till att utveckla landsbygden genom att samla bebyggelse inom <2,5 km från befintliga samlade strukturer exempelvis service, cykelväg, kollektivtrafikhållplats eller

samåkningsparkering.

c. Skapar variation i bostadsutbudet.

Utredningens övergripande bedömning är att de i utredningen redovisade utvecklingsområdena, sammantaget och sett till redovisad markyta med marginal möjliggör kommunens behov av bostäder. Alla områden med jordbruksmark som i den samlade bedömningen redovisas ”gröna” eller ”gula” har förutsättningar som innebär att det kan vara motiverat att ianspråka jordbruksmarken om den föreslagna markanvändningen utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Samtliga kommunens områden i lokaliseringsutredningen kan betraktas som alternativa lokaliseringar för att tillgodose behovet. För att uppfylla kommunens bostadsbehov krävs en exploatering av flera, och flertalet av dessa områden är belägna på jordbruksmark. Inom kommunen finns således likvärdiga alternativ till exploatering men bedömningen är att flera av dessa också behövs för att tillgodose kommunens bostadsbehov.

I lokaliseringsutredningen anges till skillnad från gröna och gula, att rödmarkerade områden inte är lämpliga för bedömd utveckling utifrån ett jordbruksmarksperspektiv. Dessa är att betrakta som de alternativ som skulle kunna väljas bort då kommunens behov av bostäder (eller verksamheter mm) kan uppfyllas ändå.

Grön Utifrån kända förutsättningar bedöms marken vara lämplig för föreslagen utveckling. Utvecklingen möjliggör sammanhållen bebyggelse och har potential för att tillgodose kommunens bostads- och verksamhetsbehov. Utvecklingen nyttjar befintliga strukturer och service på ett bra sätt. Vissa anpassningar kan behöva göras av bebyggelsen. Om området utgörs av jordbruksmark är bedömningen att utvecklingen utgör ett väsentligt samhälls-intresse och att marken bör kunna tas i anspråk, helt eller delvis, förutsatt att det sker på ett väl avvägt sätt.

Gul Utifrån kända förutsättningar behöver markens lämplighet eller lämpligheten i föreslagen utveckling utredas vidare. Det kan exempelvis handla om att utvecklingen har begränsade möjligheter att nyttja befintliga strukturer och service. Det kan också innebära att anpassningar och åtgärder behöver genomföras för att utvecklingen ska vara lämplig. Om området utgörs av jordbruksmark är bedömningen att marken är rationell att bruka, samtidigt som föreslagen utveckling utgör ett väsentligt intresse. Jordbruksmarken bedöms kunna tas i anspråk, helt eller delvis, förutsatt att det sker på ett väl avvägt sätt. Ett ianspråktagande behöver dock vägas mot betydelsen av att värna jordbruksmarken och ett rationellt brukande.

Röd Utifrån kända förutsättningar är marken inte lämplig för föreslagen utveckling. Föreslagen utveckling ligger långt från befintliga strukturer och service. Om området utgörs av jordbruksmark är bedömningen antingen att föreslagen utveckling inte utgör ett väsentligt samhällsintresse eller att jordbruksmarkens värden väger tyngre än ett ianspråktagande för föreslagen utveckling.

Tabellsammanfattning ovan av lokaliseringsutredningens indelning avseende utvecklingspotential.

Med stöd av informationen från jordbruksblocken och kommunens redovisning av områdesförutsättningar har Krook & Tjäder gjort en bedömning av respektive område i utredningen. Bedömningen anger om föreslagen utveckling utgör ett väsentligt samhällsintresse och om det, utifrån ett jordbruksmarksperspektiv samt områdesförutsättningarna i övrigt, är lämpligt att ta jordbruksmarken i anspråk eller inte.

Vad gäller alternativa lokaliseringar ingår lokaliseringsutredningens samtliga bedömda områden som jämförande material. Det är både sådana som mycket väl kan vara tänkbara för exploatering och sådana som tidigare bedömts möjliga men som kommunen ändå valt bort exempelvis i avbrutna planprocesser då de av olika skäl befunnits mindre lämpliga.

Lokaliseringsutredning bedömer totalt 19 områden för bostadsändamål i Hjo stad, 2 i Korsberga, 5 i Blikstorp och 6 områden inom landsbygden. Det är inom det senare, landsbygden, som området Varpet ingår som område 1.

Område 1, Varpet, får i utredningen följande bedömning gällande bostadsändamål: ”Området som i sin helhet ligger inom strandskyddat område utgörs av ett litet fält med flikig fältform och är en del av ett småskaligt jordbrukslandskap både norr och söder om Hjovägen. Jordbruksmarken bedöms sammantaget vara rationell att bruka. Området är avskilt från strandområdet genom befintlig bebyggelse vid Mullsjön och har därmed potential att möjliggöra komplettering med bostäder i direkt anslutning till Korsbergavägen. Föreslagen utveckling bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Utifrån ett jordbruksmarksperspektiv bedöms området vara lämpligt att ta i anspråk förutsatt att all jordbruksmark tas i anspråk för att undvika fragmentering.”

Området utgör ett väsentligt samhällsintresse då det genom sitt läge både stärker och utvecklar befintlig service och infrastruktur i Hjo stad (<5 km) och bidrar till att utveckla landsbygden genom att samla bebyggelse inom <2,5 km från befintliga samlande strukturer. Området får dock inte en grönmarkering i utredningen utan hamnar på mittennivån, gul, vilket beror på att området ligger inom strandskyddat område samt att det kan vara utsatt för buller från väg 2879. Båda frågorna har i denna detaljplanprocess visat sig hanterbara.

I den nya översiktsplanen som planeras samrådats i februari/mars 2025 anges i kommunens utvecklingsinriktning att ny bebyggelse är önskvärd i stråket Hjo-Korsberga-Blikstorp. Stråket har ett strategiskt gynnsamt läge gentemot grannkommunerna Tidaholm, Skövde och Tibro och ligger inte långt från Hjo stad. Sträckan har dessutom delvis mycket goda gång- och cykelförbindelser med Hjo stad. Med ett utökad underlag kan även den befintliga kollektivtrafiken utvecklas på sikt.

4.2 Riksintressen

4.2.1 Totalförsvaret

Planområdet är inte utpekade som riksintresseområde för totalförsvaret men ingår i MSA-område, försvarsmaktens stoppområde för höga objekt samt område med särskilt behov av hinderfrihet. Inga höga byggnadsverk eller objekt planeras i området.

4.3 Miljökvalitetsnormer

4.3.1 Vatten

Områdets ytvatten leds via vägdiken och bäckar till vattenförekomsten Mullsjön, WA30973159. Mullsjön har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Utslagsgivande för bedömningen vad gäller måttlig ekologisk status är kvalitetsfaktorn näringsämnen, som visar på en övergödningspåverkan. Föroreningskällor som anges är jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk disposition. Ämnena som påverkar den kemiska statusen är kvicksilver och bromerade difenyletrar. Gränsvärdena för dessa överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster.

I kommunens naturvårdsplan från 2015 formuleras kommunens mål att hänsyn ska tas till sjöar och vattendrag vid planering, samråd och tillståndsärenden genom att eftersträva miljömässigt hållbar dagvattenhantering vid planering och exploatering.

4.3.2 Buller

Planområdet angränsar i söder till väg 2879 som utgör störningskälla för visst trafikbuller.

4.4 Miljö

4.4.1 Natur

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns flera naturvärden.

Direkt öster om planområdet finns lövskogsbestånd av värde enligt skogsinventering. Inom lövskogsbeståndet rinner en skyddsvärd bäck med värde för örtingen som vandrar upp i Mullsjöns tillrinningar. I anslutning till bäcken har död ekved och ett par torrstammar placerats 2022 som ett så kallat insektshotell, till gagn för den biologiska mångfalden. Bäckens och dess omgivning sköts av markägaren och det ingår i de allmänna ytor som ska skötas av Varpet GA:1.



”Insektshotell” och dike öster om planområdet, Varpastigen



Artrik väggkant mellan vägområdet för 2879 och det område som planeras.

Vägdiket på norra sidan om Korsbergavägen är mycket artrikt. Marken på denna del av skiftet är torr och sandig och därmed lämplig för ängsslätter.

Vägdiket på södra sidan av Korsbergavägen mittemot planområdet har en lång öppen grusig slänt som uppstod efter att cykelvägen byggdes år 2018 och där kan man iakttä många olika sorters insekter och pollinerare.

Det stora skiftet på 3 Ha söder om Korsbergavägen har brukats som vall sedan många år och har inte konstgödslats. Från 2025 kommer skiftet att användas till ekologisk odling av diverse grödor och ett växthus ska anläggas.

Skogsområdet vid badplatsen på två hektar bestående av lövskog, cirka 300 - 500 meter väster om planområdet, skall från år 2025 användas som naturbete med troligtvis Alppackor. Skogsdungen omges i nuläget av en gångstig utmed vattnet och denna stig kommer att kvarstå som del i promenadstråket runt Mullsjön.

Inom planområdet finns inga invasiva arter identifierade. Länsstyrelsen gjorde under sommaren 2024 en erinran om att det upptäckts jättebalsamin i skogsdungen väster om Badplatsen. Dessa bekämpades via uppdragning och förbränning på återvinningstationen i Hjo.



Karta naturvärden inom och utanför planområdet inklusive förstärkningsåtgärder.

4.4.2 Rekreation och friluftsliv

Varpets badplats som driftas av kommunen är mycket populär framförallt på försommaren då Mullsjöns vatten värms upp fort. Det finns även ett naturmarksområde för bad och båtplats upprättad enligt detaljplan Varpet 1:3 som driftas av Varpet GA:1. En kilometer väster om planområdet ligger friluftsområdet Högaliden med bland annat promenad-, löpning- och cykelleder.



Varpets badplats och Högalidens friluftsområde

4.4.3 Strandskydd

För Mullsjön råder strandskydd inom en zon om 200 meter från strandlinjen, i enlighet med 7 kap 14 § miljöbalken (MB). Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för friluftslivet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Norr om planområdet är strandskyddet upphävt sedan tidigare planläggning hela vägen fram till strandlinjen. Friluftslivets rörlighet är tillgodosedd utmed Varpastigen och man når strandområdet via naturmarken i öster och väster, varefter man kan röra sig till fots utmed strandlinjen fram till Varpets badplats.

4.4.4 Dagvatten

Marken är mycket infiltrerande. Ytvatten leds via diken och bäck mot Mullsjön. Även ytvatten som belastar den befintliga åkermarken leds dessa vägar samt ytvatten från vägområdets dike.

I det befintliga småhusområdet norr om planområdet fördröjs dagvatten via LOD på varje fastighet med stenkista eller motsvarande för att sedan ledas via det befintliga dikes- och ledningsnätet.

4.4.5 Föroreningar i mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

4.5 Hälsa och säkerhet

4.5.1 Omgivningsbuller

Planområdet angränsar i söder till väg 2879 som utgör störningskälla för visst trafikbuller. Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 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.

Inför samrådet utfördes mätningar inom intilliggande bebyggelseområde på motsvarande avstånd från väg 2879. Uppmätt värde vid fasad mot vägen ca 52 dBA översteg inte riktvärde frifältsvärde 60dBA och uppmätt värde vid fasad mot sjösidan vid uteplats (ekvivalentnivå 38 och maxnivå 46 respektive 52) översteg inte riktvärdena om 50 respektive 70 dBA. *Ur bilagan till samrådshandlingen "Ljudmätning / kontrollmätning."* Inför granskningsskedet har bullernivåerna studerats ytterligare, se kapitel 6. Konsekvenser.

4.5.2 Risk för olyckor

Längs väg 2879 finns hastghetsdämpande så kallade shickaner bland annat vid läge för befintlig utfart med passage till den separerade gång- och cykelvägen. Risker för olyckor med anledning av trafiksituationen bedöms begränsade med hänsyn till att den nya detaljplanen enbart möjliggör 6 tillkommande bostadstomter.

4.5.3 Risk för översvämning

2016 lät kommunen upprätta en översvämningsskartering för Mullsjön (DHI Sverige). I rapporten sammanfattas resultaten enligt följande punkter.

- Mullsjöns högvattennivå med 100 till 200 års återkomsttid beräknas ligga i intervallet +133,90 till + 133,95 meter för dagens och ett framtida klimat.
- För den framtida högvattennivån med återkomsttiden 200 år ger beräkningarna nivån

+ 133,95. Detta motsvarar ungefär maxnivån vid översvämningen 2007 och kan vara en lämplig nivå att utgå ifrån i samband med fysisk planering.

Det aktuella planområdet ligger betydligt högre än detta, över +138 meter och lägsta punkten vid lokalgatans anslutning till Varpastigen samt den föreslagna parkeringen är belägna ungefär på nivå +137 meter. Det föreligger inte någon risk för översvämning med anledning av stigande vatten i Mullsjön.

Överlag innebär den övergripande lutningen tillsammans med att bebyggelsen är friliggande att ytvatten vid kraftiga skyfall rinner vidare mot sjön. Temporärt kan det vid kraftiga regn ansamlas ytvatten vid Varpastigens lägsta del i anslutning till en dåligt dimensionerad kulverteringsledning för vägdkiket. Vattenansamlingen är inget som hindrar angöringen till de lägst belägna tomterna men ledningsstråket kan vara i behov av förbättring och behöver eventuellt bytas ut i samband med att diken och ledningsnät anläggs för den aktuella detaljplanens bebyggelse.

Kartutdraget från Länsstyrelsens webbgis "ytavrinning och lågpunkter" visar att inga lågpunkter som riskeras att översvämmas finns i området. Markerade översvämningsområden är belägna på södra sidan av väg 2879. Längs västra sidan av planområdet leds ytvatten vidare i befintligt dike. Även öster om planområdet leds vatten vidare ned mot Mullsjön delvis via vägtrumma under väg 2879. Planområdets ytvatten avses ledas mot det västra diket och inte belasta det östra.

Kartutdragets underlag utgörs av den kartering Länsstyrelsen lät utföra 2018. I analyserna behandlades marken som en hårdgjord yta, karteringen kan därför motsvara förhållanden då marken är vattenmättad. Analyserna tar ingen hänsyn till nederbörds mängd, ledningsnät eller markförutsättningar så som infiltrationskapacitet. Underlaget ger en generaliserad bild av verkligheten men samtidigt goda indikationer på hur ytavrinningen kan se ut vid kraftig och/eller långvarig nederbörd och var i terrängen det kan bli vattenansamlingar. Länsstyrelsens kartunderlag tolkas därmed som den dimensionerande nederbörds mängden. Då kartunderlaget illustrerar en full mättnadsgrad i marken har tillkommande hårdgjorda ytor ingen effekt på den övergripande bilden vid skyfall.



Kartutdrag från Länsstyrelsens webbgis, Ytavrinning och Lågpunkter

4.5.4 Risk för erosion

Området är inte beläget inom område med risk för erosion

4.5.5 Risk för skred

Området är inte beläget inom område med risk för skred. Däremot utgörs en cirka 60 meter bred zon nämast Mullsjön av strandnära aktsamhetsområde med viss risk för skred.

4.5.6 Risk för ras

Området är inte beläget inom område med risk för ras.

4.5.7 Risk för människors hälsa förknippade med djurhållning i mindre skala

Planområdet gränsar mot hästhage inom hästgården Varpet 1:30. Boverkets vägledning ”Planering för och invid djurhållning”, rapport 2011:6 Råd enligt 2 kap. PBL har använts tillsammans med avslutade rättsfall för att studera platsens lämplighet för bostäder i förhållande till dess närhet till hästgården.

Den närliggande hästgården på fastigheten Varpet 1:30 är liten hästgård med endast 3-5 mindre hästar. Ingen gödelstack finns på gården, detta tillåts inte, utan all gödsel körs bort från gården. Krav på gårdens gödselhantering ställdes av Hjo kommun 2006 på grund av närheten till Mullsjön. Hästgården ligger med vindskyddande uthus mot planerade bostäder och intill bäcken som skiljer hästgården från planområdet växer en trädrida. Närmsta bostadsbyggnad i det aktuella planområdet kan placeras så nära som 22 meter från hästhagens stängsel.

De domar från mark- och miljödomstolen som bedöms som prejudicerande behandlar motsvarande avstånd mellan hästverksamheter och bostadshus. Två domar från mark- och miljööverdomstolen finns där avstånd ner till 20 meter mellan hästverksamhet och bostad har ansetts vara godtagbart.

Motiveringen från mark- och miljööverdomstolen i de två domarna M 4048-2007 och M 8448-2007 överensstämmer med varandra och de huvudsakliga domskälen var att:

- Området har lantlig karaktär.
- Området är utpräglad landsbygdsmiljö.
- Det finns ytterligare en hästgård i området.
- Visst inslag av ljud och lukt från hästar får anses som ett naturligt inslag i området.

Domarna från mark- och miljööverdomstolen klargör att i lantlig- /jordbruksmiljö får lukt från hästar och gödsel anses som ett naturligt inslag. I motiveringen tar dessa domar inte upp risken för hästallergi eller sensibilisering för hästallergen.

Det aktuella planområdet ligger i inom ett område med lantlig karaktär i utpräglad landsbygdsmiljö med många hästgårdar i närheten. Visst inslag av ljud och lukt från hästar anses som ett naturligt inslag i området. Att mark- och miljööverdomstolen inte omnämner risken för hästallergi eller sensibilisering för hästallergen 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. Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen att närheten till hästgården inte utgör någon risk för människors hälsa.

4.6 Geotekniska förhållanden

Marken består under matjordstäckets av sandhaltig moränmark, det är övervägande del sand med inslag av stora stenar. Marken är väl dränerande med god bärighet. Någon geoteknisk undersökning har inte utförts och har heller inte bedömts nödvändig, då grävning för väg, VA och nya fastigheter har visat på ovanstående förutsättningar. Vidare bedöms planområdet vara lämpligt ur ett geotekniskt perspektiv för att kunna exploatera med motsvarande bebyggelse som detaljplanen anger.

Enligt tidigare undersökningar är förekomsten av radon mycket låg i hela Hökensåsområdet och är heller inte utpekad i SGU:s kartvisare för gammastrålning/uran. Någon radonmätning i planområdet har därför inte utförts.

Inför antagandet har planhandlingen kompletterats med ett geotekniskt utlåtande av WSP. I utlåtandet ingår beräkning av stabiliteten för en sektion genom planområdet från syd mot norr. Stabilitetsberäkningar har utförts enligt totalsäkerhetsmetoden enligt riktlinjer i IEG Rapport 4:2010 samt Skredkommissionens rapport 3:95. Beräkningar har utförts med Beräkningsprogrammet Geostudio 2023-Slope/W. Beräkningar har utförts med metoden Morgenstern & Price och sökmetoden "Grid and radius" har använts för att hitta glidyten med lägst säkerhet. Beräkningar har utförts som dränerad analys.

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 erosionskyddas med växtlighet, där slänthöjden ställs brantare än 1:3. Exempelvis vid nya diken bör dessa erosionskyddas 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 slänthöjderna är måttliga och området samt omgivande ytor utgörs av friktionsjord. Det är även betryggande avstånd till Mullsjöns strand där lokala svagheter eventuellt kan förekomma.

Plankartan förses med en tillkommande egenskapsbestämmelse om ändrad lovpikt, a_6 , "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 erosionskyddas med växtlighet där slänthöjden ställs brantare än 1:3."

4.7 Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad värdefull kulturmiljö inom planområdet och inga kända fornlämningar.

4.8 Fysisk miljö

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Norr om planområdet möjliggörs det villabebyggelse i gällande detaljplan, där de flesta nu är bebyggda, samt strandtomter med befintliga fritidshus varav några också är om/nybyggda till permanentboende. Högsta tillåtna byggnadsarea för dessa tomter är 150+40 m², samt högsta nockhöjd 5,0 m. Om man har en mindre tomt får dock som mest 20% byggas.

Öster om planområdet ligger villaområdet Björkviken som omfattas av mindre och större fritidshus och permanentboende. Dessa har sedan ändrad detaljplan 2022 samma högsta tillåtna byggnadsarea 150+40 m². Den sammanlagda byggnadsarean får dock inte överstiga 20% vilket påverkar den möjliga byggrätten för de mindre tomterna. Väster om planområdet ligger fastigheten Varpet 1:30, den redan beskrivna hästgården. Väster om hästgården ligger Varpets badplats, ca 300 meter från planområdet.

4.9 Sociala

Angränsande befintliga bebyggelseområden bedöms som välmående. Gemensamma intressen drivs bland annat i gemensamhetsanläggningen och småskaligheten bedöms innebära goda förutsättningar för grannsamverkan, trygghet och annan grannkontakt på mindre formella sätt.

4.10 Teknik

4.10.1 Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse runt om Mullsjön är anslutet till det kommunala va-nätet.

4.10.2 El och tele

Vattenfall Eldistribution ansvarar för områdets elförsörjning, Hjo energi ansvarar för fibernätet.

4.10.3 Avfallshantering

Sophämtning ombesörjs av kommunalförbundet, Avfall och återvinning Skaraborg AÅS. Soptömning sker vid varje bostad.

4.11 Service

Området är beläget 4,5 km från Hjo stads centrums serviceutbud och 2,5 km från stadens västra del med bland annat F-6 skola, Estrid Ericssonskolan, samt mindre närbutik och drivmedelsstation intill cirkulationsplatsen vid väg 195. Inom 3 km finns även äldreboendet Sigghusberg och Hjo folkhögskola.

4.12 Trafik

4.12.1 Biltrafik

Trafiken till området leds från väg 2879 via lokalgatan Varpastigen med två utfarter.

4.12.2 Gång- och cykeltrafik

Utmed väg 2879 finns det en utbyggd cykelväg mellan Hjo och Högalidens friluftsområde vilken underlättar för cykelpendling mellan planområdet och Hjo tätort. Då cykelvägen är helt separerad från bilvägen utgör den en trygg väg även för barn, efter det att väg 2879 har korsats.

4.12.3 Kollektivtrafik

Väg 2879 trafikeras av Västtrafik mellan Hjo och Korsberga och närmaste busshållplats ligger 100 meter väster om planområdet. Hållplatsen trafikeras i nuläget med fem turer per dygn och trafiken riktas främst mot skolungdom även om viss arbetspendling är möjlig. Hjo tätort har bra bussförbindelser med Skövde, dit merparten av den utomkommunala pendlingen sker. Till närmsta hållplatsläge för busstrafiken mot Skövde, hållplatsläge Källebo, är det cirka 4 km. Närmaste tågstation ligger i Skövde med tågförbindelser till bl.a. Göteborg och Stockholm.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

5.1.1 Detaljplan

Detaljplan Varpet 1:3, D171, laga kraftvunnen 2010-09-08

Ändring av detaljplan för Varpet 1:3, ÄDP 171, laga kraftvunnen 2021-03-30

5.1.2 Grundkarta

Grundkarta upprättad 2024-12-02

5.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan 2010, Hjo kommun, Antagandehandling oktober 2010.

5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Varpet 1:3 (Varpavyn)

5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut om att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om granskning.

5.2 Utredningar

5.2.1 Dagvattenutredning

Förslag Dagvatten 2025-01-15, Anna-Karin Ribnert

5.2.2 Bullerberäkning

PM Trafikbuller väg 2879 vid Varpavyn, 2024-08-29,

Bilaga Beräkning av trafikbuller, 2024-08-29

Bilaga Trafikalstringsverket – Resultat – Varpavyn, 2023-12-07

Kontrollrapport Ljudmätning/kontrollmätning 2023-06-14

5.2.3 Översvämningskartering

Översvämningskartering för Mullsjön, Hjo kommun, 2016-03-16.DHI Sverige

5.2.4 Lokaliseringsutredning

Lokaliseringsutredning Slutrapport 2024-11-15, Krook & Tjäder

5.2.5 Geotekniskt utlåtande

Geotekniskt utlåtande 2025-04-03, WSP

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

6 nya fastigheter avses bildas genom avstyckning från Varpet 1:3. Det intilliggande områdets gemensamhetsanläggning Varpet GA:1 avses omprövas och de tillkommande fastigheterna inkluderas med nya andelar. Drift- och skötselsansvar för detaljplanens områden för allmän platsmark avses ingå i gemensamhetsanläggningens ansvar.

Vid omprövningen av gemensamhetsanläggningen avses den mark som i D 171 är planlagd som parkering, som med denna detaljplan ändras till mark för bostadsändamål, utgå ur gemensamhetsanläggningen och ersättas av parkeringsområdet i denna detaljplan.

Omprövningen avses ske i samband med ovanstående fastighetsreglering. Markägaren kommer att ansöka om anläggningsföretning hos lantmäteriet för samtliga fastighetsregleringsåtgärder.

Allmänheten kommer att ha tillträde till den allmänna platsmarken i detaljplanen även vid enskilt huvudmannaskap.

Se förslag till tomtindelning i detaljplanens illustration kapitel 2.

6.2 Natur

Den nya detaljplanen berör inga naturvärden.

6.2.1 Grönområde

Den nya detaljplanens allmänna platsmark stärker befintliga promenadstråk genom området

6.2.2 Landskapsbild

Den tillkommande bebyggelsen ansluter till den befintliga i form av volym, täthet, storlek och struktur. Det antal tomter som kan avstyckas tillsammans med utnyttjandegrad medför att vyer mot Mullsjön genom bebyggelseområdet tillgodoses även i framtiden.



Fotomontage med uppskattade takhöjder/volymer sett från ovanförvarande fastigheter



Fotomontage med uppskattade takhöjder/volymer sett från ovanförvarande fastigheter

6.3 Miljö

6.3.1 Miljöbedömning

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3 kap. avseende god hushållning av marken. Hjo kommun anser att frågan om avvägning gentemot väsentliga samhällsintressen gjordes i Hjo kommuns översiktsplan som blev antagen, 2010. Bedömningen som gjordes är att planområdet är lämplig att tas i anspråk för bland annat bostadsbyggelse. Krook & Tjäders lokaliseringsutredning stärker denna ståndpunkt.

6.3.2 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön. För att utreda detta har en Undersökning om betydande miljöpåverkan upprättats. Det är en checklista som görs utifrån utgår bland annat från 4 § förordningen om miljökonsekvens-beskrivningar.

Resultatet av undersökningen är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver upprättas (se bifogad Undersökning om betydande miljöpåverkan). Undersökning om betydande miljöpåverkan med tillhörande checklista är framtagna av Hjo kommun.

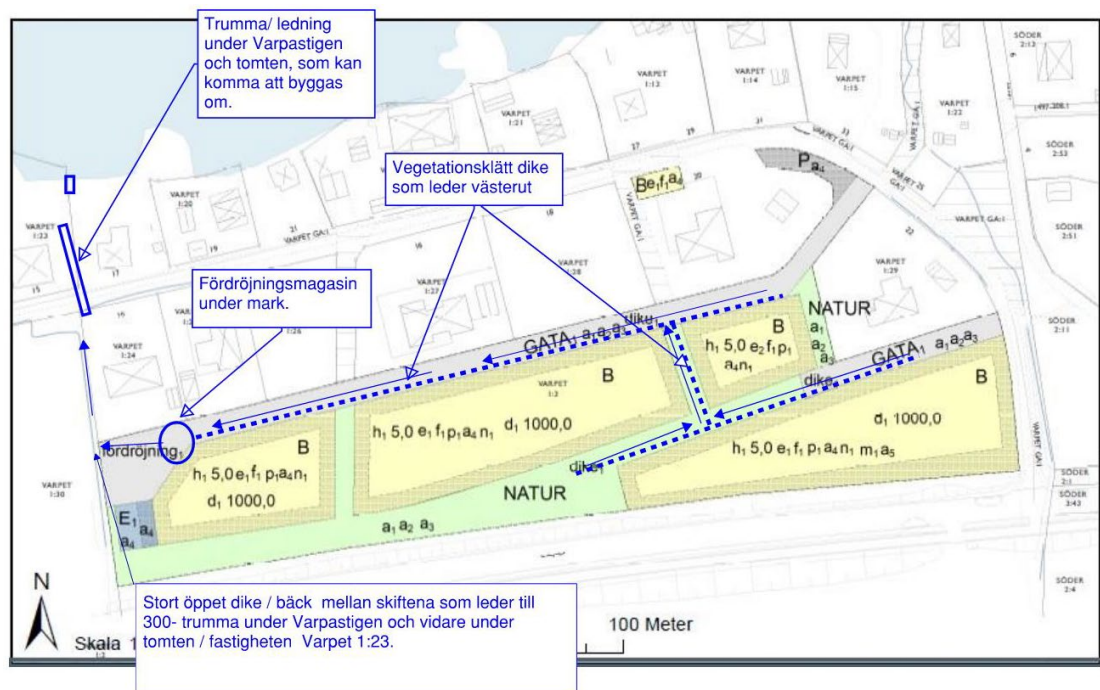
Särskilt beslut om att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan fattas i samband med beslut om granskning av detaljplanen

6.3.3 Strandskydd

Strandskyddet inom planområdet avses upphävas i samband med antagande av planen. Skälet för upphävande av strandskydd är att området genom vägar och bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

6.3.4 Dagvatten

Dagvatten tas omhand via LOD på varje fastighet med stenkista eller motsvarande och leds via ett nytt uppsamlande och vegetationsbeklätt vägdike till bäcken längst i väster av planområdet och vidare till Mullsjön. Före dagvattnet når bäcken/ Mullsjön anläggs ett sedimentationsmagasin vid vändplanen i väster.



6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Vatten

De tillkommande bostäderna kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet varför enskilda avloppsanläggningar inte är aktuella och avloppsvatten kommer inte belasta vattenförekomsten Mullsjön. I samband med exploateringen försvinner även en del av den påverkansälla som jordbruksmark utgör, om än liten. Den föreslagna exploateringen är också begränsad, varför tillkommande hårdgjorda ytor framför allt utgörs av taken för de tillkommande 6 småhusen och deras komplementbyggnader.

Med den begränsade exploateringen tillsammans med intressentens förslag till dagvattenhantering inkluderat dagvattenanläggningens renande funktion bedömer kommunen att miljökvalitetsnormen för Mullsjön inte bör försämrats. Intressenten har ansvar för dagvattenanläggningens genomförande vilket ingår i exploateringsavtalet.

6.4.2 Buller

Möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för buller är god. Se stycke 6.5.1.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

För att få en mer övergripande bedömning av trafikbullersituationen inkluderat prognosticerad trafikökning har kommunen utfört en översiktlig beräkning. Kommunen har valt att studera trafikbullerfrågan med naturvårdsverkets modell, rev 1996 Buller VÄG II ver. 1.3.2 Trivector AB, som är en äldre översiktlig beräkningsmodell. Väg 2879 har en årsmedeldygnstrafik på 909 varav 55 (6%) utgörs av tunga fordon (uppmätt i januari 2012). Vägen har en skyltad hastighet på 70 km/h. Trafikverkets basprognos att persontransporter ökar med 1% per år används för att uppskatta den förväntade trafikmängden år 2040. Enligt basprognosen belastas vägen av 1201 fordon/dygn år 2040. Andelen tung trafik är 6%. I beräkningsmodellen testas dels bebyggelseområden så nära som 11,3 meter från vägmitt (östra delen) och dels så nära som 18,6 meter från vägmitt (västra delen). Beräkningsresultaten visar på att riktvärden för uteplats på 70 dBA maxnivå överskrids i det sydöstra delområdet som ligger närmast vägen. Övriga riktvärden underskrids. Se PM -Trafikbuller, dat 2024-08-29 inklusive bilaga Beräkning av Trafikbuller och beräkning av antal kommande resor i Trafikverkets Trafikalstringsverktyg.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att minst en bullerskyddad uteplats ska finnas per fastighet för det sydöstra planområdet. Detta är också förstärkt med villkorsbestämmelse för lov. I den sydöstra delen har även avståndet från vägmitt utökats två till fyra meter vilket också är något som bedöms reducera risken för påverkan av störande buller. Kommunen anser att den använda beräkningsmodellen ger ett tillräckligt bra underlag för att kunna bedöma markanvändningens lämplighet

6.5.2 Översvämning

Den lösning med tillkommande avskärande diken inom gatumarken som intressenten föreslår kommer tillsammans med befintliga diken och ledningssystem fördröja, rena och slutligen leda ytvatten till Mullsjöns vattennivå.

Vattenansamlingen som i nuläget kan bildas kring Varpastigens lägsta punkt är inget som hindrar angöringen. Ledningsstråket är dock lokalt i behov av förbättring och avses dimensioneras om och bytas ut i samband med att diken och ledningsnät anläggs för den aktuella detaljplanens bebyggelse.

Med anledning av terrängens övergripande lutning, med goda förutsättningar för avrinning, den begränsade exploateringen som är aktuell samt Boverkets byggregler om fuktsäkert byggande, tillsammans med att lednings- och dikesåtgärderna avses ingå i exploateringsavtal bedömer kommunen att dessa åtgärder är tillräckliga för att säkerställa markens lämplighet. Plankartan kompletteras till granskningskedet med dikesbestämmelser. Ytterligare bestämmelser om lägsta grundläggningsnivå eller marknivåers höjdsättning på plankartan bedöms inte som nödvändiga.

6.5.3 Risk för människors hälsa förknippade med djurhållning i mindre skala

Som beskrivet i kapitel 4 bedömer kommunen att närheten till den närbelägna hästgården inom Varpet 1:30 att ett genomförande av detaljplanen inte utgör någon utökad risk för människors hälsa.

6.6 Sociala

Då detaljplanen syftar till att skapa likartade förutsättningar som för intilliggande bebyggelse och planområdet är litet sker ingen större förändring av social karaktär.

6.7 Riksintresse

6.7.1 Totalförsvaret

Detaljplanen innebär inga konsekvenser som rör riksintresse för totalförsvarenligt enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

6.8.1 Jordbruksmark

En konsekvens av genomförandet av planförslaget är att jordbruksmark tas i anspråk för bostäder.

Arbetet med den nya översiktsplanen, lokaliseringsutredningen som biläggs denna planhandling och den ännu gällande översiktsplanens inriktning, att området kring Mullsjön ska bli attraktivt för att locka fler invånare till kommunen med fler åretruntbostäder, innebär att kommunen har ett väl underbyggt beslutsunderlag vad gäller ianspråktagande av jordbruksmark. Tillsammans med de förutsättningar nuvarande markägoförhållanden utgör är den sammanvägda bedömningen att det aktuella planområdet lämpar sig väl för ianspråktagande av jordbruksmark för avsedd markanvändning.

Kommunens ställningstagande vad gäller den aktuella detaljplanen är att den föreslagna markanvändningen utgör ett väsentligt samhällsintresse som behövs som delprojekt för att tillgodose kommunens behov av bostäder. Kommunen bedömer att det inte finns likvärdiga eller bättre alternativa lokaliseringar trots att platsens jordbruksmark har ett visst brukningsvärde.

6.9 Trafik

6.9.1 Motortrafik

Trafikverkets trafikstringsverktyd har använts för att ge en bild av den trafikökning som planområdet bedöms generera. Resultatet från trafikstringsverktyget skattar att planområdet genererar 59 resor per dygn. Detta motsvarar en ökning av årsmedeldygnstrafiken på 38 bilar (ÅDT – det genomsnittliga trafikflödet under ett dygn.) Trafikökningen som förväntas ske är begränsad och bedöms inte medföra behov av åtgärder på befintligt vägnät.

6.9.2 Avfallshanteringens trafik.

Avfallshantering föreslås ske med hämtning av avfall på varje enskild tomt/fastighet som för intilliggande befintligt område. Undantag från denna princip görs för de två fastigheterna i den sydöstra delen där ingen vändplan planeras. Här behöver avfallsbehållarna inför hämtning placeras framme vid Varpastigen vid början av den korta lokalgatan. Där medges rundkörning utan behov av vändning eller backning.

7 Genomförandefrågor

Information som handlar om hur detaljplanen ska genomföras ska sorteras till detta tema. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

7.1 Fastighetsrättsliga frågor

7.1.1 Förändrad fastighetsindelning

6 nya fastigheter ska styckas av från Varpet 1:3. Se illustration kapitel 2

7.1.2 Rättigheter

Nya ledningsrätter avses bildas för befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar. Gemensamhetsanläggningen avses omprövas med fler andelsägare och rätten att disponera allmän platsmark inom detaljplanen för de gemensamma syftena med servitut.

Ytterligare ledningsrätt/servitut avses upprättas för kommunala ledningar och rätt för grannfastighet att nyttja den intilliggande kvartersmarken för bostadsändamål som innehar egenskapsbestämmelsen u₁.

Vattenfall Eldistribution AB som utgör eldistributör behöver förutom ledningsrätt stärka sin etablering av nätstation inom det nya E-området med servitut.

7.2 Tekniska frågor

7.2.1 Tekniska åtgärder

Utöver ny nätstation, nya el- respektive vatten- och avloppsanslutningar, den nya lokalgatan samt åtgärder inom allmän platsmark för att hantera dagvatten, krävs inga andra åtgärder för att säkerställa markens lämplighet för bostadsbebyggelse.

7.2.2 Utbyggnad allmän plats

Markägaren ansvarar för utbyggnaden av den allmänna platsmarken. Den norra lokalgatan med vändplan är redan anlagd. Anslutningspunkter för vatten finns, även vattenanslutning för framtida brandpost. Gatan behöver dock kompletteras med ledningsnät för el och fiber samt diken med mera för avledning och fördröjning av dagvatten.

7.2.3 Utbyggnad vatten och avlopp

De blivande fastigheterna som angränsar mot den redan anlagda vägen har förberetts med vattenanslutningar via ett enskilt ledningsnät med befintlig anslutningspunkt till det allmänna vattennätet. Anslutningen längst i väster avser användas till ny brandpost. De två fastigheterna i sydöst behöver nya vattenanslutningar. Detta kan ske antingen via befintlig anslutningspunkt eller med nya anslutningspunkter till det kommunala vattennätet beroende på vad som visar sig mest lämpligt.

Nya anslutningspunkter för avlopp avses utföras för samtliga respektive fastigheter i anslutning till det kommunala ledningsstråket längs den planerade södra gatan och dess förlängning. Ledningsstråket ligger lågt och självfall kan åstadkommas från alla fastigheterna.

Kommunen ansvarar för vatten- och avloppsdistributionen fram till anslutningspunkt där den enskilda ledningsägaren tar över ansvaret.

7.3 Ekonomiska frågor

7.3.1 Planekonomisk bedömning

Markägaren bekostar fastighetsregleringen som krävs för detaljplanens genomförande.

Markägaren bekostar anläggande av allmän plats.

Markägaren tillika planintressenten bekostar detaljplanens upprättande inklusive de utredningar som krävs för att påvisa och säkerställa den föreslagna markanvändningens lämplighet. Detta är särskilt reglerat i planavtal.

Kommunen ansvarar för anordnandet av de tillkommande vatten- och avloppsserviserna. Kostnaderna för detta täcks av intäkter för anslutningsavgifter.

7.3.2 Avgifter och taxor

I samband med byggnation kommer avgifter för vatten och avlopp samt bygglov att tas ut i enlighet med Hjo kommuns taxor.

7.3.3 Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov, detta då detaljplanearbetet i sin helhet bekostas av planintressenten

7.3.4 Gemensamhetsanläggningar

Markägaren ska som tidigare beskrivits bekosta den omprövning av gemensamhetsanläggningen som avses utföras av Lantmäteriet i samband med övriga fastighetsregleringsåtgärder.

7.3.5 Drift allmän plats

Det enskilda huvudmannskapet avser övertas av den omprövade gemensamhetsanläggningen med ansvar för drift och skötsel av allmän plats efter anläggandet. Då den befintliga gatan med ytan 1600 m² redan ingår i gemensamhetsanläggningen tillkommer övrig allmän platsmark för natur, den södra lokalgatan samt område för parkering och E-område för transformatorstation, för att bli ytor disponerade och skötta av gemensamhetsanläggningen. Denna yta utgörs av cirka 2770 m². Kostnaden för drift och skötsel av denna yta inklusive den anläggning som krävs för att leda, fördröja och rena dagvatten utanför tomtmark kommer med anledning av exploateringen att öka. Bedömningen är dock att tillägget av de 6 nya andelsägarna i gemensamhetsanläggningen ska hjälpa till att bära denna kostnad.

Samtliga nuvarande delägare i gemensamhetsanläggningen blir sakägare i den kommande förättningen. Delägarna utgör också sakägare i denna planprocess och gemensamhetsanläggningen Varpet ga:1 ska ingå som part i det exploateringsavtal som ska tecknas av berörda inför antagandet av detaljplanen.

Kommunen har inga tillkommande kostnader för drift av allmän plats.

7.3.6 Drift vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för drift vatten och avlopp fram till anslutningspunkt. Därefter är ansvaret enskilt. Kommunala kostnader för driften ska täckas av va-enhetens avgifter och taxor.

7.4 Organisatoriska frågor

7.4.1 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal är upprättat mellan kommunen, exploitören och Varpet GA:I och har godkänts inför detaljplanens antagande.

Exploateringsavtalet omfattar följande:

- Planavgift tas ej ut i samband med bygglov då kostnader för att upprätta detaljplanen har reglerats genom planavtal.
- Kommunal gatukostnadsersättning tas ej ut då Exploatören är ansvarig för utbyggnad av allmän platsmark.
- Exploatören ansöker om fastighetsbildning. Kostnader och ansökningar för fastighetsbildning i samband med samtliga fastighetsregleringsåtgärder, även den omprövning av Varpet ga:I som avses samt tillkommande servitut, bekostas helt av Exploatören. Detta trots att det avviker från huvudregeln att det är brukligt att andelsägare i gemensamhetsanläggningen delar kostnaderna för ombildning i proportion till andelstal.
- Ledningsrätter för kommunens ledningar ansöks i samma lantmäteriförrättning som ovan. Kommunen bistår med underlag samt bekostar den del som detta medför av förrättningen.
- Exploaterings utbyggnadstakt, tidplan och tidpunkt för färdigställande.
- Exploatören ska ansluta ny bebyggelse till det allmänna ledningsnätet för el-, vatten-, avloppsledningar samt fiberledning. Exploatören är medveten om att nya anslutningspunkter krävs och ansöker om detta hos berörda instanser.
- Exploatören bekostar anslutningsavgifter för vatten- och avloppsanslutningar och fiberanslutning enligt vid betalningstillfället gällande taxa. Eventuell flytt av ledningar bekostas av Exploatören.
- Exploatören ansvarar för iordningsställande av gator (GATAI), diken (dikeI) och allmän platsmark (NATUR). Vid en eventuell konkurs eller annat förhinder som omöjliggör ett färdigställande av gator, diken och allmän platsmark ska ansvaret för färdigställandet ej belasta gemensamhetsanläggningen. Nyttjanderätten för den allmänna platsmarken ska överföras till gemensamhetsläggningen först när anläggningsarbetet är avslutat. *(Anmärkning: För nuvarande andelsägares behov är gemensamhetsanläggningens omfattning i nuläget tillräcklig och det är således inte motiverat att begära att gemensamhetsanläggningen löser in markområdet för sitt nyttjande förrän marken är anlagd och fastighetsbildning kan ske även för resterande tomter).*
- Exploatören ansvarar för iordningsställande för omhändertagande av dagvatten samt sedimentationsmagasin inom den allmänna platsmarken.
- Exploatören ansvarar för åtgärder som berörs av ny exploatering på det befintliga dagvattensystemet utanför planområdet, vid behov.
- Exploatören ansvarar för iordningsställande av ny brandpost för brandvatten.
- Exploatören är medveten om att det tillkommer kommunala kostnader för bygglov, byggnämnan, nybyggnadskarta och utsättning i samband med bygglovgivning.
- Exploatören ansvarar för drift och skötsel av detaljplanens allmänna platsmark omfattande områden med användningen NATUR.

- Gemensamhetsanläggningens åtagande – Drift och skötsel av detaljplanens allmänna platsmark omfattande områden med användningen GATA₁ inklusive dess dagvattenanläggning.
- Gemensamhetsanläggningens åtagande – Drift och skötsel av detaljplanens område för parkering (P) i anslutning till Varpastigen.
- Kommunens åtagande – att tillskapa nya serviser för vatten och avlopp.
- Avtalets giltighet så att det villkoras med politiskt godkännande i samband med antagande och detaljplanens lagakraftvinnande.
- Att avtalet inte får överlåtas utan skriftligt medgivande.

7.4.2 Tidplan

- Samråd tredje kvartalet 2023
- Granskning första kvartalet 2025
- Antagande andra kvartalet 2025

8 Medverkande

Detaljplanen är upprättad med underlag från markägare Anna-Karin Ribnert tillsammans med Compound Interest, Sandströms KMA och Anders Jansson Gräv.

Matilda Åslin, Planarkitekt Hjo kommun

Katarina Kjellberg, Plan- och byggchef Hjo kommun

