

Samrådsredogörelse 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 GA1 för att möjliggöra förbättrad angöring för fastigheterna norr om det aktuella planområdet.

Samrådet

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 17 § har planförslaget varit ute på samråd under tiden mellan 2023-09-28 och 2023-10-19. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har beretts tillfälle för samråd. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda och funnits tillgängligt på fysiskt hos Hjo kommun och i Kulturkvarteret samt tillgängligt på kommunens hemsida.

Efter samrådet har 13 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Hjo kommun.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Västra Götaland	2023-10-24
2. Lantmäteriet	2023-10-03
3. Trafikverket	2023-10-16
4. Miljösamverkan östra Skaraborg	2023-10-19
5. Västra Götalandsregionen Kulturförvaltningen	2023-10-09
6. Räddningstjänsten Östra Skaraborg	2023-10-02
7. Vattenfall Eldistribution AB	2023-10-10

8. Postnord	2023-09-29
9. Scanova (Telia Company)	2023-10-28
10. EON	2023-10-03
11. Ellevio	2023-09-28
12. Fastighetsägare 1: Hjo Lövåsen 1:16 och Hjo Lövåsen 1:30	2023-10-02
13. Fastighetsägare 2: Hjo Söder 2:43	2023-10-17

1. Länsstyrelsen Västra Götaland

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

För att planförslaget inte ska riskera överprövning vid ett antagande behöver kommunen till granskningskedet bearbeta förslaget i de delar som berör miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten, översvämning, skyfall, buller och risk för människans hälsa utifrån närhet till djuranläggningen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljö kvalitetsnormer (MKN) samt hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

MKN vatten

Kommunen planerar att fördröja och rena dagvatten från planområdet på varje enskild fastighet (LOD) innan det leds via vägdiken och bäckar till vattenförekomsten Mullsjön, WA30973159. Mullsjön har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kommunen har gjort bedömningen att inga miljö kvalitetsnormer överskrids. Länsstyrelsen saknar en beskrivning av dels vattenförekomsten, dess status och målsättning, dels kommunens resonemang kring bedömningen att ett genomförande av planen följer MKN för vattenförekomsten på kvalitetsfaktornivå.

Hälsa och säkerhet - Översvämning och skyfall:

På grund av närheten till Mullsjön behöver kommunen beskriva om planerad bebyggelse är utsatt för översvämningrisk vid höga vattennivåer (utgångspunkten för bedömningen ska vara motsvarande högsta beräknad nivå). Om så är fallet behöver kommunen beskriva hur risken hanteras.

Vidare behöver kommunen mer utförligt beskriva hur skyfallsfrågan är hanterad. Vilket dimensionerande regn har studerats? Är tillgängligheten till bostäder vid översvämning säkerställd? Hur påverkas omgivningen av att mark hårdgörs?

Är bostäder skyddade från dimensionerande regn? Notera att samtliga åtgärder som behövs för att göra marken lämplig utifrån risken för översvämning behöver säkerställas. Eventuella planbestämmelserna behöver vara tydliga och objektiva.

Hälsa och säkerhet - Buller:

Länsstyrelsen delar Trafikverkets åsikt om att kommunen behöver ta fram en bullerutredning som bygger på beräknade värden för den aktuella platsen. Väg 2879 är en lågtrafikerad väg men

kommunen behöver ändå komplettera handlingarna till granskning med en bullerutredning som bygger på beräknade värden och som tar höjd för framtida trafikökningar (år 2040).

Hälsa och säkerhet - Djuranläggning:

Kommunen behöver beskriva hur hänsyn tas till intilliggande hästgård. För detta bör följande vägledning beaktas: Folkhälsomyndighetens vägledning

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/miljohalsa->

ochhalsoskydd/tillsynsvagledning-halsoskydd/tillsynsvagledningmiljobalken/tillsynsvagledning-hasthallning/ och Boverkets vägledning "Vägledning för planering för och invid djurhållning, rapport 2011:6."

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Enligt 5 kap. 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (utökat, efter 1 januari 2015)

Naturmiljö - Strandskydd:

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas inom detaljplaneområdet då det får anses att det genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Vatten - Dagvattenhantering:

Kommunen har med en egenskapsbestämmelse n₁ säkerställt att omhändertagandet sker på varje enskild fastighet. Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver ta ett större helhetsansvar för dagvattenhanteringen gällande anläggande och underhåll utifrån Naturvårdsverkets vägledning kring etappmålen för hållbar dagvattenhantering.

Regeringen har beslutat om två etappmål för hållbar dagvattenhantering, bland annat för att minska dagvattnets recipientpåverkan och möta de krav som ställs i exempelvis EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG).

Kommunen behöver förhålla sig till etappmålet om att alla kommuner senast år 2023 har integrerat en hållbar dagvattenhantering i planläggning av ny bebyggelse eller vid påtagliga ändringar av befintlig bebyggelse. Hur stort behovet av rening är behöver utredas utifrån ett recipientperspektiv.

Trafik - Infrastruktur

Detaljplanen berör väg 2879 som utgör statlig infrastruktur. Väg 2879 har en årsmedeldygnstrafik på 909 varav 55 utgörs av tunga fordon (uppmätt i januari 2012) och en skyltad hastighet på 70 kilometer/timme.

Trafikverket anser att kommunen ska komplettera handlingarna till granskningsskedet med en uppskattning av den trafiklast som detaljplanen kan komma att generera efter full utbyggnad, samt en kort bedömning av alstringens påverkan på väg 2879. Trafikverket bedömer att en uppskattning eller ett spann av antalet tillkommande transporter är tillräckligt.

Trafik - Avstånd till väg och planläggning av vägområde

Trafikverket noterar att kommunen i gällande förslag planlägger Trafikverkets dike som NATUR. Diket utgör en del av väganordningen och därmed även vägområdet, detta innebär att om Trafikverket i framtiden vill bygga om vägen kan denna bestämmelse potentiellt stå i konflikt med en vägplan.

I aktuellt fall utmed väg 2879 utgör diket plus ytterligare en remsa om 0,5 meter vägområdet. Om kommunen vill planlägga denna del anser Trafikverket att allmän plats VÄG är en mer lämplig planbestämmelse.

Säkerhetszonen längs väg 2879 är på sträckan minst 6 meter från vägkant. Säkerhetszonen är det område utanför körbanan som av trafiksäkerhetsskäl ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål. Trafikverket anser att plankartan inför granskning ska revideras så att detta krav uppfylls.

Trafik - Diken

Inom planområdet förekommer diken. Igenläggning av diken är en vattenverksamhet som kan behöva anmälas till Länsstyrelsen.

Trafikverket har en trumma som ligger vid utfarten i öst. Trumman är korroderad och nästan fylld med slam (2020). Trafikverket vill därför poängtera att detaljplanen inte får försvåra befintlig vattenavledning från vägen och att funktionen i diket/vattendraget nedströms trumman inte får bli sämre på grund av planerade åtgärder. Vidare får inte heller detaljplanen bidra till att möjligheten för underhåll av vägen eller Trafikverkets anläggningar försämrats.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Jordbruksmark

Precis som kommunen skriver i Planbeskrivningen får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk (enligt Miljöbalken 3 kap. 4 §) 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 ta annan mark i anspråk.

Den jordbruksmark som planområdet omfattar är strax över en hektar och har använts för vallodling i närtid. EU-stöd för jordbruk har sökts för marken senast under 2023.

Kommunen behöver utveckla resonemanget kring jordbruksmarken och vidare beskriva dess brukningsvärde. Om kommunen bedömer att marken inte är brukningsvärd behöver motiveringarna för det ställningstagandet förtydligas.

Om marken bedöms vara brukningsvärd behöver kommunen utveckla varför just denna plan utgör ett väsentligt samhällsintresse, samt presentera en konkret utredning som visar varför inte annan mark än jordbruksmark kan användas i stället.

Vattenverksamhet/diken

Inom planområdet förekommer diken. Igenläggning av diken är en vattenverksamhet som kan behöva anmälas till Länsstyrelsen.

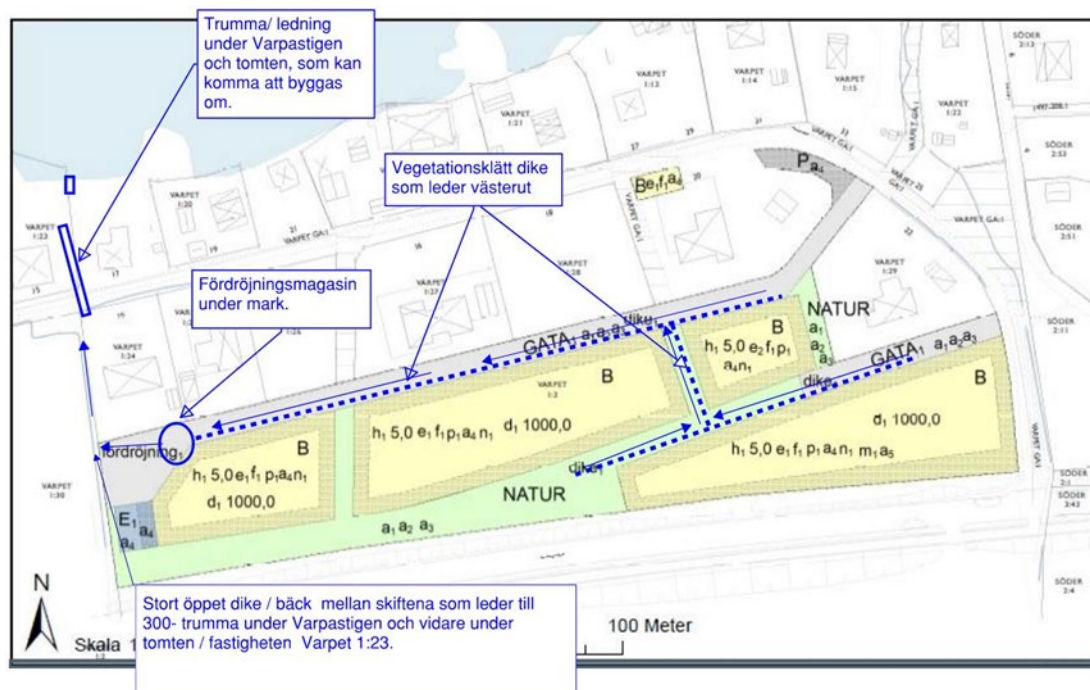
Markavvattningsföretag

Sydvästra delen av planen är utpekad som en del av ett större område som omfattas av frivilligt avtal för markavvattning. Detta är ett område som normalt skulle ha högre vattennivåer i marken om det inte avvattnades. Samråd och samsyn kan behöva ske med dikesföretaget om det påverkas av dagvatten från planen. Läget är ungefärligt från arkivets sökkartor och kopior på handlingar beställs via vattenarkivet.vastragotaland@lansstyrelsen.se.

Kommunens kommentar:

Miljö kvalitetsnormerna, MKN, för vatten

Till granskningskedet har planhandlingen kompletterats med en beskrivning av vattenförekomsten Mullsjön. 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. Till granskningskedet har intressenten tagit fram ett förslag till dagvattenhantering. Kommunen bedömer att dagvattenanläggningen med de åtgärder som beskrivs i förslaget får en god reningsförmåga som innebär att MKN för Mullsjön inte försämrats. Åtgärderna säkerställs såväl på plankartan som i det exploateringsavtal kommunen avser upprätta med intressenten.



Hälsa och säkerhet - Översvämning och skyfall:

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 vägdiket. Vattenansamlingen är inget som hindrar angringen 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.

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.

Planbeskrivningens kartutdrag 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.

Kartunderlaget 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.

Med anledning av terrängens övergripande lutning, med goda förutsättningar för avrinning och 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 enbart med dikesbestämmelser. Ytterligare bestämmelser om lägsta grundläggningsnivå eller marknivåers höjdsättning på plankartan bedöms inte som nödvändiga.

Hälsa och säkerhet - Buller:

Kommunen har valt att studera trafikbullerfrågan vidare 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. Plankartan kompletteras med bestämmelse om bullerskyddad uteplats. I den sydöstra delen har även avståndet från vägmitt utökats två till fyra meter vilket också är något som bedöms reducera ljudpåverkan något. Kommunen anser att den använda beräkningsmodellen ger ett tillräckligt bra underlag för att kunna bedöma markanvändningens lämplighet.

Hälsa och säkerhet - Djurhållning:

Planområdet gränsar mot hästhage inom hästgården Varpet 1:30. För att studera platsens lämplighet för bostäder i förhållande till dess närhet till hästgården har Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning, rapport 2011:6 Råd enligt 2 kap. PBL samt avslutade rättsfall inom området studerats.

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 trädriddå. Närmsta bostadsbyggnad i det aktuella planområdet kan placeras så nära som 22 meter från hästhagens stängsel.

Det finns flera domar från mark- och miljödomstolen som bedöms som prejudicerande som tillåter 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 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 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. Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen att närheten till hästgården inte utgör någon risk för människors hälsa.

Naturmiljö - Strandskydd

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att strandskyddet är upphävt. Detta omfattar både kvartersmark och allmän platsmark. Skälet för upphävande av strandskydd är som Länsstyrelsen anger att det genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Planbeskrivningen kompletteras med detta skäl.

Vatten – Dagvattenhantering

Till granskningsskedet har intressenten tagit fram ett förslag till dagvattenhantering samt bedömt dess reningsförmåga för att iaktta att MKN för Mullsjön inte försämras.

Detaljplanen med principer för hur dagvattenhanteringen ska utföras och det kommande exploateringsavtalet ska tillsammans säkerställa att dagvatten från det nya området hanteras på erforderligt sätt. Plankartan kompletteras som tidigare beskrivits med bestämmelse om diken mm.

Trafik – Infrastruktur

I januari 2012 hade väg 2879 en årsmedeldygnstrafik på 909 varav 55 (6%) utgjordes av tunga fordon. Trafikverkets basprognos är att persontransporter ökar med 1% per år. Framräknat skulle detta innebära en årsmedeldygnstrafik på 1201 vid år 2040.

Till granskningsskedet har även Trafikverkets trafikstringsverktyg använts för att beräkna vilken

trafikmängd det planerade området kunde förväntas generera. Enlig denna skulle trafikmängden från området öka med en årsmedeldygnstrafik på 38.

Ökningen bedöms inte som hög i förhållande till den övergripande prognosticerade trafikökningen på väg 2879 om närmre 300 fram till år 2040. Kommunen anser att utfarten från Varpastigen till väg 2879 fungerar har dimensioner som kan godtas även för de i planområdet 6 stycken tillkommande bostäderna.

Trafik - Avstånd till väg och planläggning av vägområde

Till granskningshandlingen flyttas planområdesgränsen till ett läge mer än 6 meter norr väggkant. Planområdet påbörjas således utanför både vägområde och skyddszon.

Trafik - Diken

Planområdet innehåller till granskningskedet inga diken som avses läggas igen.

Vad gäller Trafikverkets trumma vid Varpastigens östra utfart t är denna belägen öster om utfarten och påverkas ej av den nya detaljplanens genomförande. Med den justerade planområdesgränsen samt gränsen för kvartersmarken bidrar inte heller detaljplanen till en försämring av vägunderhållet.

Jordbruksmark

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 och flertalet detaljplaneprocesser bland annat denna. Rapporten biläggs planhandlingen.

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 samlande 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 ianspråkta 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 samhällsintresse 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 I.

Området 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 Hjövägen. 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 (<5km) 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 utökat underlag kan även den befintliga kollektivtrafiken utvecklas på sikt.

Arbetet med den nya översiktsplanen, lokaliseringsutredningen 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. 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.

Vattenverksamhet/diken

Ingen igenläggning av diken avses. Planhandlingen kompletteras med informationen om att igenläggning av diken är en vattenverksamhet som kan behöva anmälas till Länsstyrelsen.

Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretaget berör område söder om väg 2879 vilket ligger utanför planområdet. Det finns inga befintliga dräneringar inom den delen av jordbruksmarken som är belägen inom planområdet. Dagvatten från området norr om väg 2879 leds norrut som tidigare beskrivet. Markavvattningsföretaget berörs inte av exploatering på den norra sidan.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap saknas = kommunalt huvudmannaskap

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap, men bland planbestämmelserna saknas en planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för detaljplanen enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL gäller för det aktuella planförslaget.

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar.” (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att markägaren utgör exploatör för planområdet. Det anges vidare att exploatören ska ansvara för utbyggnaden av allmän plats m.m. Det anges inte att exploateringsavtal ska upprättas men Lantmäteriet utgår ifrån att så är fallet. Om exploateringsavtal ska tecknas ska kommunen ange avtalets huvudsakliga innehåll i planbeskrivningen. Om avsikten är att genomföra 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. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i

samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras. Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). 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. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

Delar av planen som bör förbättras

Omprövning av gemensamhetsanläggning

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det är Varpet GA:I som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen. Det bör förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen Varpet GA:I måste omprövas för att införliva den nya vägen i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Upphävande av strandskydd

Det framgår inte enligt vilka av Boverkets föreskrifter och allmänna råd som detaljplanen är framtagen enligt, följande kommentar är skriven utifrån att det är råden och föreskrifterna från 2020 som tillämpas (2029:5 och 2020:6).

Bestämmelsen om upphävande av strandskydd ska enligt boverkets föreskrifter utgöra en

egenskapsbestämmelse och bestämmelsen a1 bör således placeras i anslutning till övriga egenskapsbestämmelser i plankartan. (Om planen är framtagen enligt Boverkets föreskrifter och råd från 2014 utgör bestämmelsen om upphävande om strandskydd en administrativ bestämmelse).

Ange genomförandetiden i antal år i stället

Genomförandetiden bör anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå. I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Planekonomi

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Kommunens kommentar:

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap saknas = kommunalt huvudmannaskap
Plankartan kompletteras med bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för all allmän platsmark.

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

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 fastighetsägarna gemensamt och den befintliga gemensamhetsanläggningen avses ombildas i samband med detaljplanens genomförande. Planbeskrivningen kompletteras med denna motivering.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med en beskrivning av fastighetskonsekvenser.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommun och markägaren, samt gemensamhetsanläggningen, Varpet GA:I. Avtalet avser behandla de åtaganden som intressenten/exploatören ansvarar för vid detaljplanens genomförande. Till granskningskedet kompletterar kommunen med en mer utförlig beskrivning av innehållet som också berör gemensamhetsanläggningen Varpet GA:I.

Exploateringsavtalet avses omfatta följande:

- Exploateringsens utbyggnadstakt, tidplan och tidpunkt för färdigställande.

- Markägarens åtagande – ansökningar och kostnader i samband med samtliga fastighetsregleringar, även den omprövning av Varpet GA:1 som avses samt tillkommande servitut.
- Kommunens åtagande – att tillskapa nya serviser för vatten och avlopp.
- Markägaren ska bekosta anslutningsavgifter. Kostnadstäckning för markägaren sker vid vidareförsäljning av tomter.
- Markägarens åtagande att tillskapa enskilt ledningsnät där så behövs, för att ansluta enstaka tomter till redan enskilt nät, med gemensamma anslutningspunkter där så är lämpligt.
- Markägarens åtagande – iordningsställande av gator och allmän plats.
- Markägarens åtagande – iordningsställande för omhändertagande av dagvatten inom den allmänna platsmarken samt renovering av delar av det befintliga dagvattenledningsnätet som behöver förbättras.
- Markägarens åtagande – iordningställande av ny brandpost för brandvatten.
- Gemensamhetsanläggningens åtagande – Drift och skötsel av detaljplanens allmänna platsmark omfattande områden med användningen och NATUR respektive GATA₁ inklusive dess dagvattenanläggning.
- Gemensamhetsanläggningens åtagande – Drift och skötsel av detaljplanens område för parkering (P) i anslutning till Varpastigen.
- Avtalets giltighet så att det villkoras med politiskt godkännande i samband med antagande och detaljplanens lagkraftvinnande.
- Att avtalet inte får överlåtas utan skriftligt medgivande.

Omprövning av gemensamhetsanläggning

Omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen Varpet GA:1 avses ske inför detaljplanens genomförande. Anläggningsförrättning avses föreslås av markägaren (intressenten) som upplåter utrymme i samband med övriga fastighetsregleringsåtgärder inför tomtförsäljning.

Ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning

Markägaren (intressenten) ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Upplysningen förs in i planbeskrivningen, samt avses ingå i exploateringsavtalet.

Upphävande av strandskydd

Plankartan kompletteras med bestämmelse om upphävande av strandskydd enligt Boverkets råd och föreskrifter från 2020. Se svar till Länsstyrelsen.

Ange genomförandetiden i antal år i stället

Genomförandetid anges enligt lantmäteriets instruktioner.

Planekonomi

Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av projektets planekonomi.

3. Trafikverket

Trafik

Trafikverket anser att kommunen ska komplettera handlingarna till granskningskedet med en uppskattning av den trafikalstring som detaljplanen kan komma att generera efter full utbyggnad,

samt en kort bedömning av alstringens påverkan på väg 2879.

Avstånd till väg

Säkerhetszonen längs väg 2879 är på sträckan minst 6 meter från väggkant. Säkerhetszonen är det område utanför körbanan som av trafiksäkerhetsskäl ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål. Trafikverket anser att plankartan inför granskning ska revideras så att detta krav uppfylls.

Planläggning av vägområde

Trafikverket noterar att kommunen i gällande förslag planlägger Trafikverkets dike som NATUR. Diket utgör en del av väganordningen och därmed även vägområdet, detta innebär att om Trafikverket i framtiden vill bygga om vägen kan denna bestämmelse potentiellt stå i konflikt med en vägplan. I aktuellt fall utmed väg 2879 utgör diket plus ytterligare en remsa om 0,5 meter vägområdet. Om kommunen vill planlägga denna del anser Trafikverket att allmän plats VÄG är en mer lämplig planbestämmelse.

Dagvatten

Trafikverket har en trumma som ligger vid utfarten i öst. Trumman är korroderad och nästan fylld med slam (2020). Trafikverket vill därför poängtera att detaljplanen inte får försvåra befintlig vattenavledning från vägen och att funktionen i diket/vattendraget nedströms trumman inte får bli sämre på grund av planerade åtgärder. Vidare får inte heller detaljplanen bidra till att möjligheten för underhåll av vägen eller Trafikverkets anläggningar försämras.

Kommunens kommentar:

Se svar till Länsstyrelsen.

4 Miljösamverkan östra Skaraborg

- Planhandlingarna behöver kompletteras med en bullerutredning med beräknade bullernivåer inom planområdet.
- Planhandlingarna behöver kompletteras med störningar från närliggande hästverksamhet samt eventuella behov av skyddsåtgärder.

Kommunens kommentar:

Se svar till Länsstyrelsen.

5 Västra Götalandsregionen Kultur

Området som omfattas av detaljplan ligger inte någon kulturmiljö som uppmärksammats i de kunskapsunderlag för Hjo som utarbetats, varken 1976 eller 2017. I planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Planområdet gränsar till områden med fritids- och permanentboende, där bebyggelsen har modern karaktär. Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Förvaltningen för kulturutveckling har därför inget att erinra mot förslaget av detaljplan.

Kommunens kommentar:

Synpunkten föranleder inget svar från kommunen.

6 Räddningstjänsten Östra Skaraborg

- Räddningstjänsten åtkomlighet med räddningsfordon i området ska säkerställas.
- Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens brandvattenplan som finns att ta del av på www.rtjskaraborg.se/vagledningar.

Kommunens kommentar:

Varpastigen är i sitt nuvarande skick definitivt farbar med räddningsfordon, särskilt den nya vägen som avslutas med vändplan. Vändplanen är dimensionerad för att lastbilar ska vända.

I anslutning till vändplanen kommer yta för Vattenfalls nya nätstation och parkering för deras arbetsbilar anläggas. I anslutning till vändplanen finns möjlighet för räddningstjänsten att nyttja en vattenanslutning till brandvatten, så kallad "Brandpost".

7 Vattenfall Eldistribution AB

Sammanfattning

Vattenfall redovisar dess elanläggningar i planområdets närområde. Vattenfall önskar ett E-område för en ny nätstation så långt västerut på planområdet som möjligt, gärna intill lokalgatans vändplan. De hänvisar även till möjlighet att kunna planlägga detta E-område mer söderut så länge det går att nå E-området utan att behöva stå på väg 2870. Man vill även att plankartan förses med prickmark för kabelmatningen till den ny nätstation.

Kommunens kommentar:

Plankartan kompletteras med E-område för tekniska anläggning intill lokalgatans vändplan. Matningsstråket kommer att ligga på allmän platsmark för natur. Den allmänna platsmarken behöver och kommer inte förses med prickmarksbestämmelse för att säkra allmänna ledningsstråk.

8 Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunens kommentar:

Befintliga områdets postlådor är placerade utmed väg 2879 öster om planområdet. Antingen placeras tillkommande postlådor intill dessa eller så tillskapas ett nytt område för samtliga brevlådor längs Varpastigens östra sida vilket bedöms vara mer trafiksäkert. Fortsatt dialog mellan Postnord och markägaren förordas. Val av placeringen bedöms inte påverka detaljplanens utseende.

9. Skanova (Telia Company)

Skanova har markförlagda teleledningarna inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kommunens kommentar:

Detaljplanen berör inte Skanovas ledningsnät som har ett läge utanför planområdesgränsen.

10. EON

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommunens kommentar:

Synpunkten föranleder inget svar från kommunen.

11. Ellevio

Sammanfattning:

Ellevio har inget att erinra gentemot planförslaget då de saknar elnät i närheten av planområdet.

Kommunens kommentar:

Synpunkten föranleder inget svar från kommunen.

12. Sakägare 1 och 2

Yrkar för slopning av detaljplan för Varpet 1:3. Vi förvärvade våra fastigheter utifrån utsikt över sjö och dess lantlighet. Om detaljplan vinner laga kraft kommer vår sjöutsikt ersättas av hus och reflekterande fönster. Vi tycker att husen som uppförts var av felaktigt beslut. Åkermark har bebyggts och kommer aldrig kunna återgå till detta. Tror jag läste Knut i HT som sa att den bit åkermark som återstår är svårt att bruka sedan dess, vi håller med. Kanske ängsmark? Kanske grönsaksodling? Det var nyligen en vecka om krisberedskap. Hur ser den ut och hur tänks den fungera med småtomter utanför 50-skyltarna likt dem på Hammarsjorden? Rimligare detaljplan för oss hade varit färre hus/tomter med större tomter samt en nockhöjd sänkt till 4 meter.

Kommunens kommentar:

Sjöutsikt

Utsikten från sakägarnas fastigheter har bedömts på plats inför granskningen. Till granskningen har även plankartan försetts med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 1000 m² för att hålla nere antalet tomter, som blir 6 stycken totalt. Högsta nockhöjden om 5 meter kvarstår dock, bland annat för att byggnaderna ska ha likartade förutsättningar som intilliggande bebyggelse. En sänkt nockhöjd skulle innebära behov av flackare takvinklar än för de intilliggande byggnaderna vilket skulle inverka negativt på det visuella helhetsintrycket. Illustration nedan är ett enkelt fotomontage med uppskattade takhöjder/volymer sett från ovanförvarande fastigheter. Notera att bebyggelsens fasader till delar kommer att skymmas av mellanliggande höjdrygg/ås som även skymmer väg 2879.



Jordbruksmark

Att tidigare jordbruksmark norr om planområdet bedömts lämplig att ianspråkta för bostadsbebyggelse har prövats i samband med den då aktuella planprocessen. För frågan om

ianspråktagande av den resterande delen av jordbruksmarken som nu är aktuell, se kommunens svar till Länsstyrelsen.

13. Sakägare 3

I planbeskrivningen står: *"Mätning visar på 52 dBA ekvivalent ljudnivå, och 56 och 58 dBA maximal ljudnivå invid fasad mot vägen, men 38 ekvivalent samt 46dBa och 52dBA maximal ljudnivå vid fasad mot sjösidan där man ju förväntas att anordna uteplats."*

Jag vill inflika att man förvisso förmodligen vill ha en uteplats mot sjösidan, men då sjön ligger mot norr, så blir en uteplats mot söder, alltså mot vägen, ovärderlig en stor del av året. Alltså tycker jag inte att bullernivån mot vägen kan avfärdas med att man "ju förväntas" ha en uteplats mot sjön, utan en uteplats mot söder bör också förväntas och tas i beaktning. I övrigt har jag inga invändningar. Jag tycker att utvecklingen i området är positiv och att det är trevligt med mer bebyggelse och flerpermanentboende.

Kommunens kommentar:

Se svar till Länsstyrelsen underrubrik Hälsa och säkerhet - Buller

Förslag till revidering av detaljplan för del av fastighet Varpet 1:3, Hjo kommun, Västra Götalands län "Varpavyn"

Hjo kommun har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar på plankartan:

- Södra planområdesgränsen justeras för att ligga utanför säkerhetszonen för väg 2879. Det sydöstra bebyggelseområdet anpassas till denna förändring.
- Plankartan är kompletterad med område för teknisk anläggning (E-område). Ett fyra meter brett område med prickmark förläggs mot framtida bostadstomt för att säkerställa ett brandskyddsavstånd mellan byggnader på 8 meter.
- Ytterligare ett mindre område i norr, inom redan planlagd mark, har lagts till: Det område som i gällande detaljplan avsågs för 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.
- Allmän platsmark förses med egenskapsbestämmelserna a_1 – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsmarken; a_2 – Strandskyddet är upphävt; a_3 - gemensamhetsanläggning för allmän platsmark; dike $_1$ – Dagvattendike samt fördröjning $_1$ - Fördröjningsmagasin ska vid förekomst placeras under mark.
- Bestämmelsen om utnyttjandegrad kompletteras: Högsta tillåtna byggnadsarea är 150 m² för huvudbyggnad per fastighet därutöver får komplementbyggnader med sammanlagt 40 m² byggnadsarea per fastighet uppföras. Detta kommer att gälla de fem större fastigheterna.
- Den tomt som blir mindre (nordöst) får en lägre utnyttjandegrad än de övriga. Högsta tillåtna byggnadsarea är 150 m². Detta inkluderar komplementbyggnader.
- Placeringsbestämmelserna p_1 och p_2 har lagts ihop till en bestämmelse p_1 .
- Kvartersmarken kompletteras med bestämmelse a_4 – Strandskyddet är upphävt.
- n_1 -bestämmelsen justeras: Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den enskilda fastigheten innan avledning till dagvattenanläggningen inom den allmänna platsmarken.
- All kvartersmark för bostadsbebyggelse utom den minsta enheten i nordöst kompletteras med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 1000 m² (d_1 1000,0).
- Kvartersmarken närmast väg 2879 förses med bestämmelse om skydd mot störningar, m_1 – Minst en bullerskyddad uteplats per fastighet ska finnas. Uteplatsen kan placeras i bullerskyddat läge av byggnad.
- Ovanstående skyddsbestämmelse kompletteras med villkorsbestämmelse a_5 – bygglov får inte ges förrän placering/utformning av uteplats har godkänts i bygglovsprövningen.

Hjo kommun har förutom ovanstående förklaringar i kommunens kommentarer, justeringarna på plankartan också utfört en anpassning till kommunens bearbetade mall för digital planbeskrivning.

Samrådsredogörelsen har upprättats av Hjo kommun

Matilda Åslin
Planarkitekt