



Ändring och digitalisering av byggnadsplan 16-HAJ-1369 för del av

Furusjö 2:1 m.fl.

Habo kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

SAMRÅDSHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Standardförfarande

5 april 2023

Vad är en ändring av detaljplan?

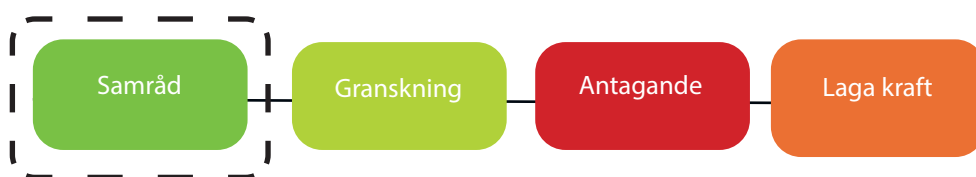
En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Detaljplanen ska reglera både rättigheter och skyldigheter mellan markägare och samhället, och markägare emellan. Plankartan är det dokument i detaljplanen som är juridiskt bindande och som ligger till grund för bygglovsprövning.

Till plankartan hör en plan- och genomförandebeskrivning som förklarar syfte, innehåll och genomförande av planen. Det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av planer under förutsättning att den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte. En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

När ändringen har fått laga kraft är det planen i sin ändrade form som gäller. Ändring av detaljplan upprättas enligt plan- och bygglagen, (PBL) 4 kap 38 §.

Standardförfarande

När kommunen påbörjar en planprocess ska kommunen välja med vilket förfarande förslaget ska handläggas med hänsyn till ett olika kriterier utifrån plan- och bygglagen. För denna ändring av detaljplan används standardförfarande eftersom ändringen är förenlig med översiktsplanen, är inom planområdesgräns och att ändringen inte är av betydande intresse för allmänheten eller medför betydande miljöpåverkan.



Processteg vid standardförfarande

Grundkartan ligger som underlag för plankartan. Kartan ska vara uppdaterad och visa gällande förhållanden för planområdet.

Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter som finns inom och utanför planområdet. Fastighetsförteckningen redovisar även ledningsrätter, serviser och andra juridiska avtal som fastigheterna kan ha.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

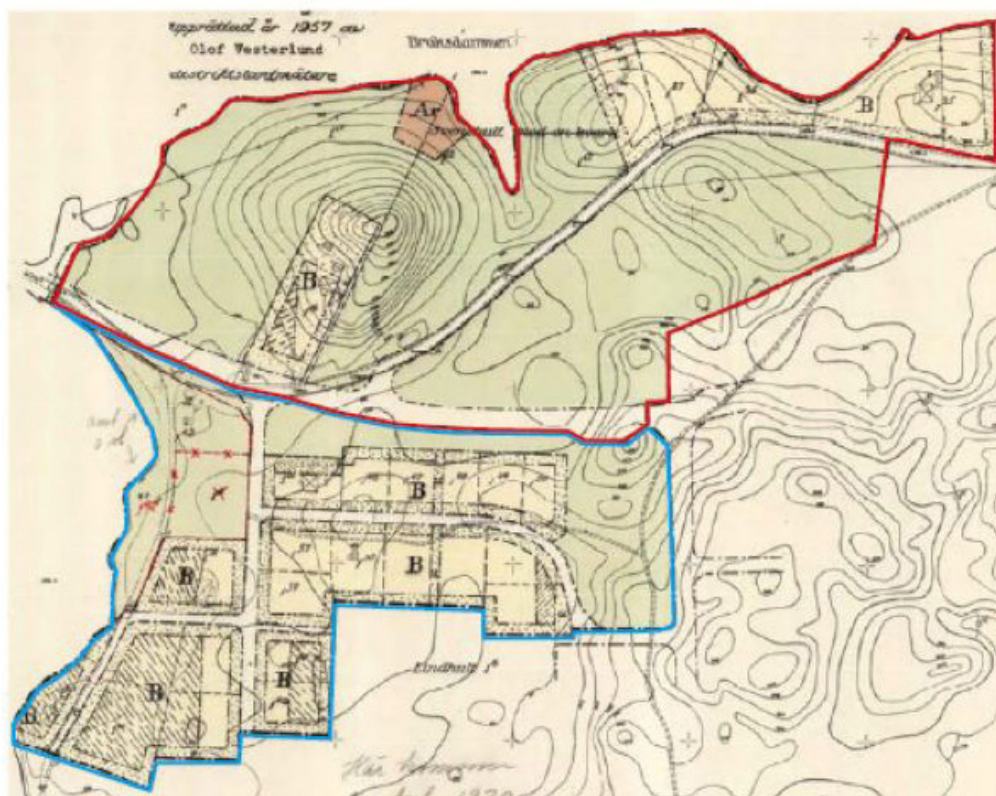
Gällande byggnadsplan, 16-HAJ-1369, vann laga kraft 1960 och togs fram för fritidshusbebyggelse, med i förhållande till fastigheternas storlek, små byggrätter. Idag är flertalet bostäder permanentbostäder. Byggnadsplanen omfattar tätorten Furusjö, i västra delen av Habo kommun. I anslutning till planområdet ligger Furusjön. Väg 1819 går norr om planområdet. De fastigheter som planen omfattar består av privatbostäder och naturmark. På den allmänna platsmarken vid Furusjön finns en badplats och en byggnad avsedd för allmänheten.

Syfte med ändring av detaljplan

Syftet med att ändra byggnadsplanen är att utöka byggrätten samt uppdatera befintliga bestämmelser till gällande lagstiftning. Planområdet ses också över för att uppdateras efter dagens förhållanden, men behåller samma grundstruktur och ändamål som gällande byggnadsplan.

Ändringen innebär att byggrätten utökas på fastigheter som redan är avsedda för bostadsbebyggelse. De delar av området som medger bostäder men som inte är bebyggda skulle kunna bli mer attraktiva med en ökad byggrätt.

Planområdets norra del, norr om väg 1819, har upphävts då kommunen bedömt att området inte behöver omfattas av detaljplan. Upphävandet antogs i byggnadsnämnden 2022-09-22. Det innebär att fastigheterna Svenshult 1:12, 1:14, 1:15, 1:25, 1:26, 1:27, 1:36, samt delar av Furusjö 1:2 inte längre ingår i den gällande byggnadsplanen.

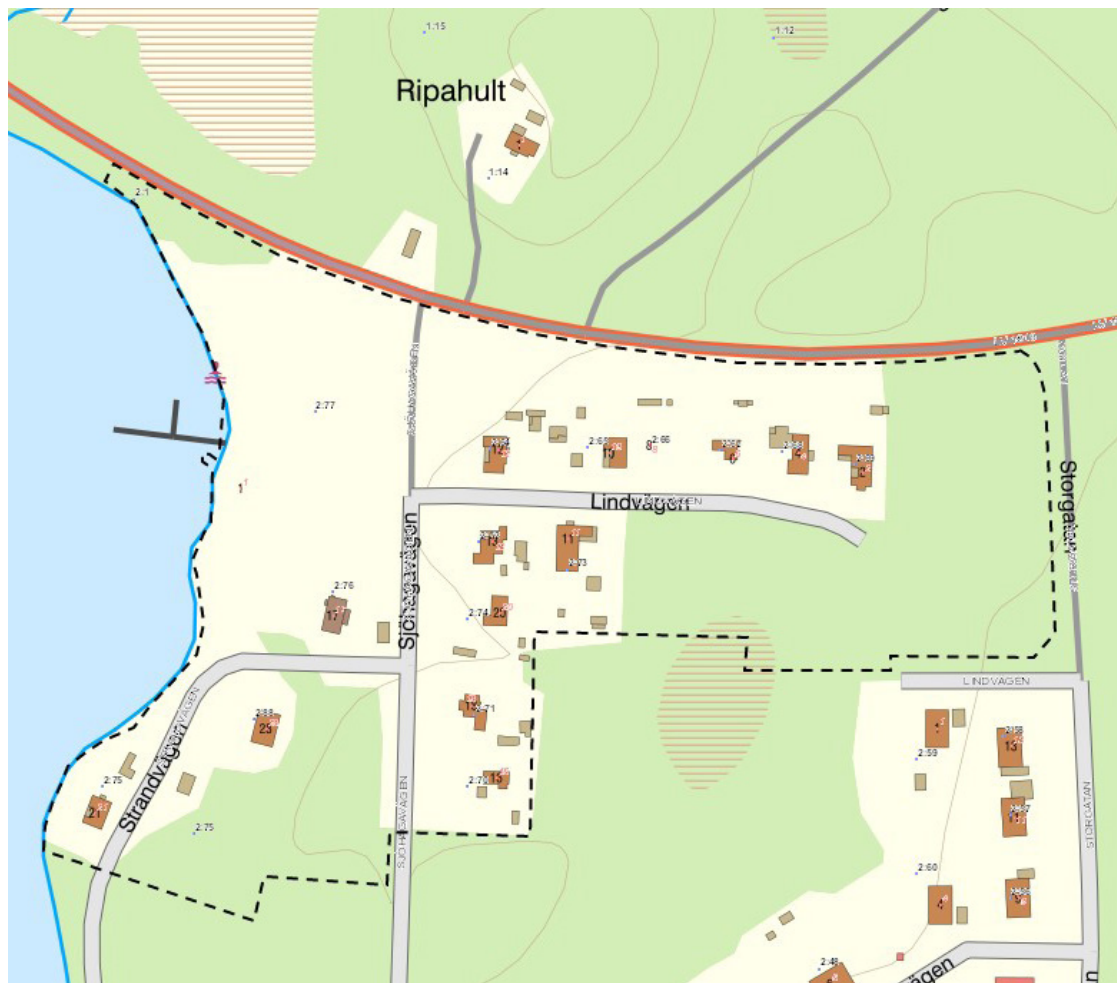


Ursprunglig byggnadsplan från 1960. Rödmarkerat område har upphävts och blåmarkerat område som är kvar av ursprunglig byggnadsplan föreslås ändras.

Ändring av byggnadsplan

Befintlig plandata, läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av Furusjö tätort och är cirka 5,5 hektar stort. I norr gränsar planområdet till väg 1819 och i söder och öst gränsar området till ett grönområde med Habo kommun som huvudman. Väster om planområdet ligger Furusjön.



Planområde för ändring.

Markägoförhållanden

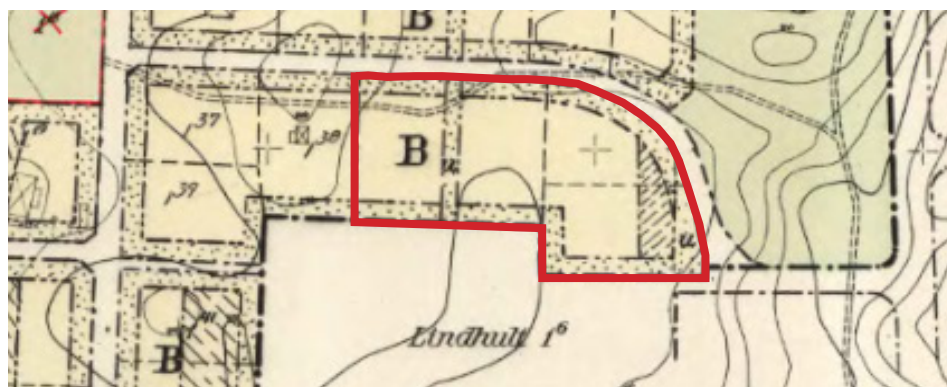
Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Furusjö 2:64, 2:65, 2:66, 2:67, 2:68, 2:69, 2:70, 2:71, 2:72, 2:73, 2:74, 2:75, 2:88, samt Svenshult 1:14 och 1:15. Området berör också fastigheter som ägs av Habo kommun, Furusjö 2:1 som består av gatumark och naturmark, 2:76 som innefattar en byggnad för allmänt ändamål, samt 2:77 som innefattar en allmän badplats. Det finns även en marksamfällighet, Svenshult S:2, med flera delägare som går inom planområdets norra del.

Bebyggelse

Idag består bebyggelsen inom planområdet främst av småhus och tillhörande komplementbyggnader. Bebyggelsen är varierad i utformning men enhetlig i storlek. Ändringen av planen tillåter ytterligare byggnation på befintliga fastigheter genom en ändring av planbestämmelse för utökad byggrätt. Planområdet är en del av Furusjö tätort och ytterligare exploatering på befintliga fastigheter är en lämplig utveckling. Det finns enligt gällande byggnadsplan möjlighet att bygga nya bostäder söder om Lindvägen samt väster om Sjöhogavägen i anslutning till befintlig bebyggelse. Planen föreslår dock ändras från bostadsändamål till natur söder om Lindvägen eftersom det enligt en genomförd geoteknisk undersökning visar att marken inte är lämplig att bebyggas på grund av att grundvattennivån ligger nära markytan och marken upplevs blöt.



Befintliga småhus inom planområde.



Yta för bostadsändamål söder om Lindvägen i gällande byggnadsplan föreslås ändras till naturmark.



Exempel på nybyggd bostad inom planområdet.

Friytor och natur

Inom planområdet finns stora friytor vid den allmänna badplatsen.

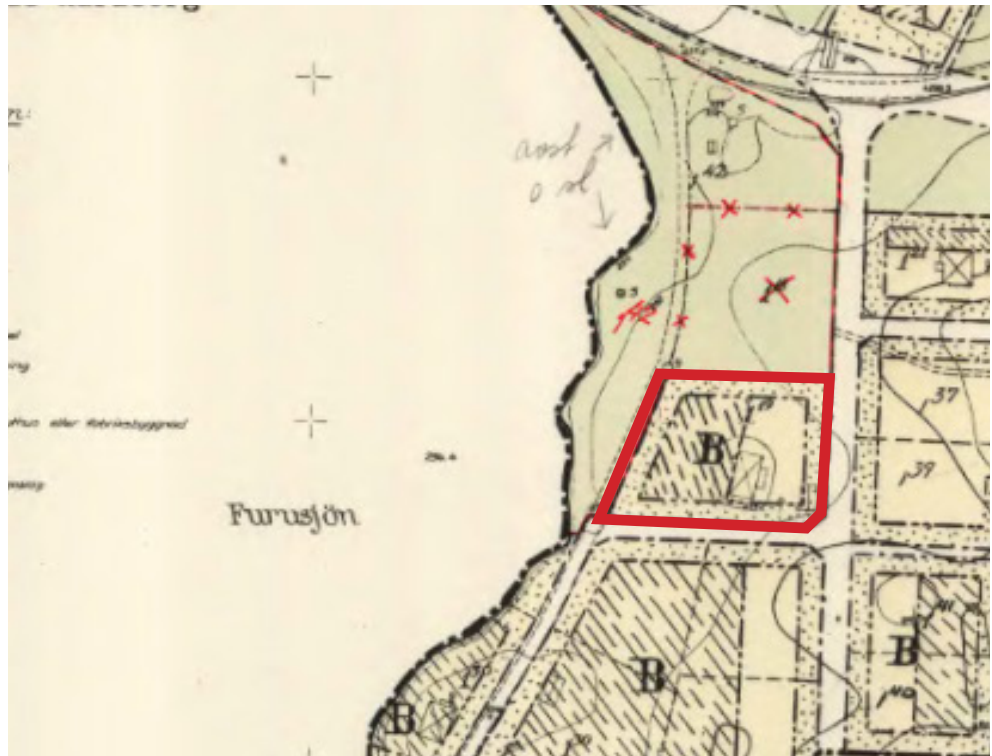
På badplatsen finns en mindre byggnad som i byggnadsplanen från 1960-talet medger användningen bostadsbebyggelse. Planen föreslås få ändrad användning för fastigheten Furusjö 2:76 som bör ingå i fastigheten Furusjö 2:77 och därför får en ändrad användning till park. Det passar dagens funktion bättre eftersom byggnaden används för ett enklare café och allmänna toaletter för badbesökare, en funktion som bedöms behöver finnas även i framtiden. Det finns också en del skog inom planområdet som gränsar direkt till en del av bebyggelsen.



Bild från badplatsen. (Foto Habo kommun).



Befintlig skog inom planområde.



Yta i byggnadsplan som är reglerat för bostadsändamål ändras till park på grund av befintlig byggnad med funktion för badplatsen.

Bilparkering

Parkering för de privata fastigheterna sker inom den egna fastigheten. För besökare till badplatsen finns befintliga parkeringsplatser längs med Sjöhagavägen samt en yta som används som parkering väster om Sjöhagavägen. Dessa två ytor kommer ligga som markanvändning PARK i detaljplan. I Boverkets föreskrifter om detaljplan står att ”användningen park ska tillämpas för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning” I det här fallet är parken en badplats som kräver parkeringsplatser för besökarna.

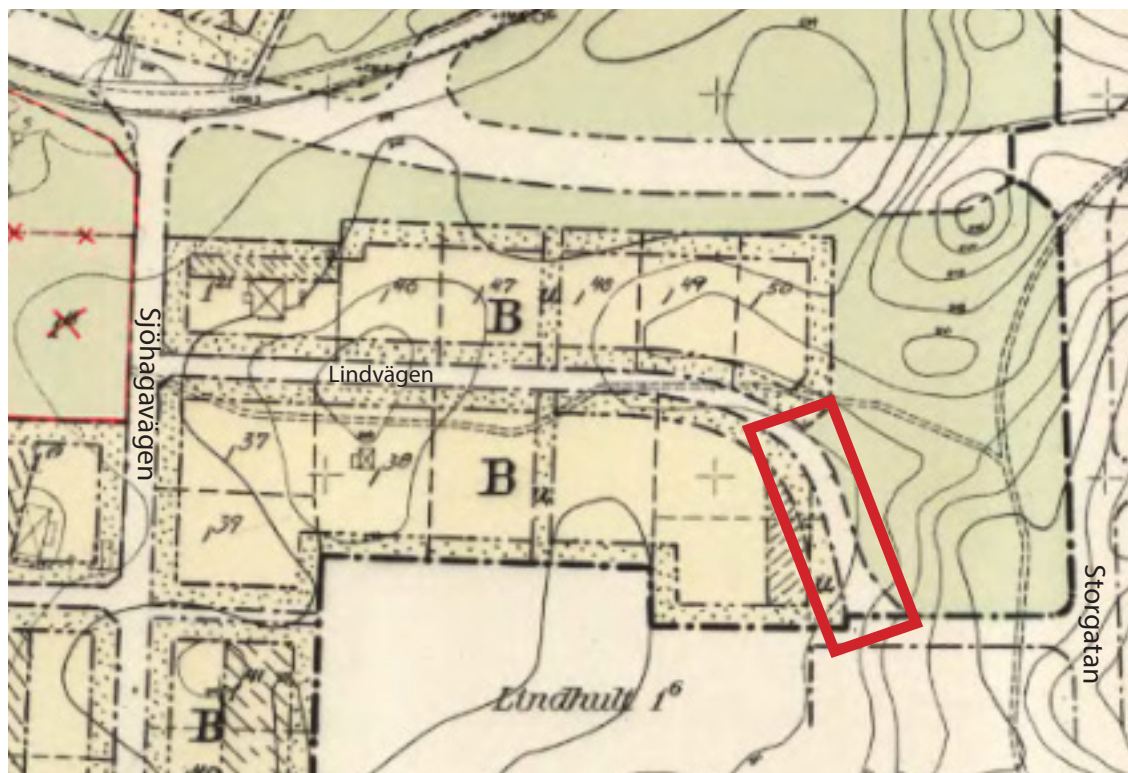
Ytan öster om Sjöhagavägen, som används som bilparkering idag, kommer att ligga inom markanvändning NATUR. Enligt Boverket kan parkeringsplatser ingå i användningen om platsen medger det. I detta fall används ytan för besökare till badplatsen.



Befintliga parkeringsplatser för besökare till badplatsen.

Lindvägen

I gällande byggnadsplan ligger Lindvägen som genomfartsgata mellan Storgatan och Sjöhagavägen. Idag är Lindvägen en återvändsgata. I ändring av detaljplanen föreslås Lindvägen i norra delen av planområdet ligga kvar som återvändsgata och marken i södra delen av planområdet får ändrad användning från gata till natur. Lindvägen som genomfartsgata tappar sitt syfte när markanvändningen söder om Lindvägen ändras från bostadsändamål till natur. Inom markanvändning natur medges att en gång- och cykelbana kan byggas, om behov uppstår, för att knyta samman området i sin helhet.



Ytan inom röd markering föreslås få ändrad markanvändning från gata till natur.

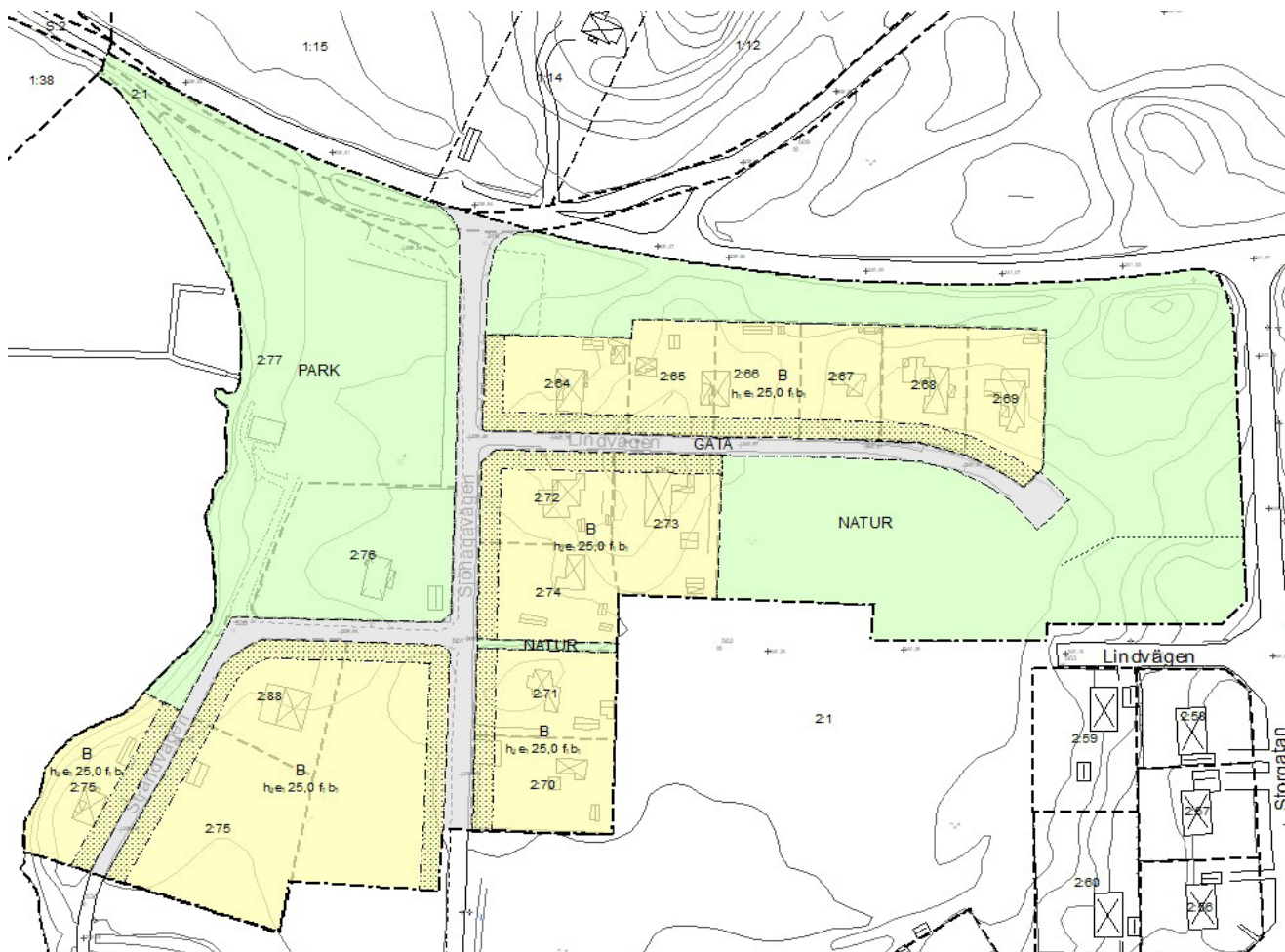


Lindvägen så som den ser ut idag.

Varför ändring av detaljplan?

Föreslagna ändringar bedöms sammantaget inrymmas inom syftet för gällande detaljplan och är förenliga med gällande översiktsplan. De föreslagna ändringarna bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och inte heller vara av betydande intresse för allmänheten. Av dessa skäl bedöms det lämpligt att genomföra en ändring av detaljplan och enbart lämplighetspröva de ändringarna medför.

Ändring i plankarta och bestämmelser



Plankarta

Ändrade planbestämmelser

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

NATUR

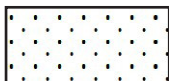
Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa allmän platsmark med användningen natur i området mot väg 1819. Befintliga parkeringsplatser ryms inom markanvändning natur. Ytan söder om Lindvägen ändras från bostadsändamål till natur då marken inte är lämplig att bebygga. Den del av Lindvägen som inte är bebyggd idag planläggs istället som natur.

PARK

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa allmän platsmark med användningen park med tillhörande anläggning i området för badplatsen. Befintlig fastighet 2:76 ändras till användning park.

Egenskapsbestämmelse kvartersmark

- b_1 Syftet med planbestämmelsen är att säkersälla att källare inte byggs eftersom byggbara fastigheter ligger nära sjön, där grundvattnet förväntas stå högt. Källare anses därför inte lämpligt.
- e_1 Syftet med planbestämmelsen är att tillåta en exploateringsgrad på 25% av fastighetsarean, dock maximalt 250 m².
- h_1 Syftet med planbestämmelsen är säkerställa en byggnadshöjd på 3,5 meter. Bestämmelsen gäller för fastigheter närmast väg 1819.
- h_2 Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en totalhöjd för byggnad på 9,0 meter. För komplementbyggnad gäller en totalhöjd om 5,0 meter. Bestämmelsen gäller för nya fastigheter och befintliga fastigheter söder om Lindvägen.
- f_1 Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa friliggande villor.



Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ingen byggnad uppförs på markerad yta.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft

Konsekvenser av ändringar

Behovsbedömning

Enligt 5 kap. 18§ i Plan- och bygglagen ska en miljöbedömning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Eftersom detaljplanen endast gör mindre förändringar från nuvarande bestämmelser så innebär det att planen inte kommer bidra till en betydande påverkan.

Nollalternativ

Om ändringen för byggnadsplanen i Furusjö inte realiserar kommer förutsättningarna för området kvarstå. Befintlig byggnadsplan kommer gälla som medger en exploatering på högst 90 m² varav 30 m² för komplementbyggnader. Byggnadshöjden tillåts vara högst 3,5 meter.

Landskapsbild

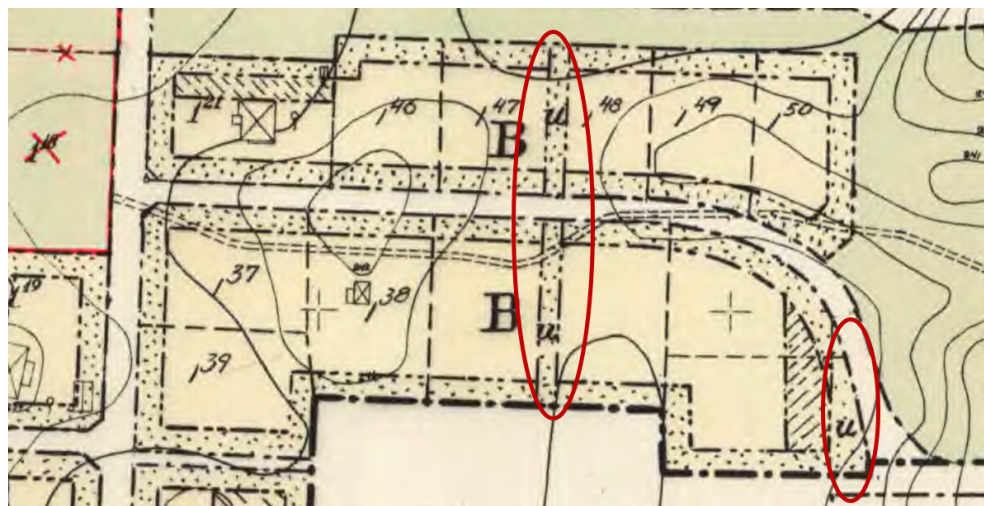
Planområdet består av 14 fastigheter som till stor del tillkom under 1950-1960-talet och uppfördes som fritidshus. Under åren har fler och fler hus blivit permanentboende och tillbyggda. Planförslaget innebär en förtätning inom befintlig bebyggelse men i en sådan omfattning som gör att landskapsbilden inte påverkas. Gällande byggnadsplan tillåter enplanshus medan denna planändring medger byggnader i två plan i södra delen av planområdet. Detta anses däremot inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt.

Ändringen av detaljplanen medför ingen stor omgivningspåverkan eftersom den främst berör redan exploaterade fastigheter. Fastigheterna är stora och den ökade exploateringsgraden kommer inte påverka upplevelsen av området nämnvärt. Befintlig bebyggelse har från början varit fritidshus men många har med åren blivit permanentboende och byggts ut. Den planerade bebyggelsen är också friliggande villor och kommer inte påverka landskapsbilden på ett negativt sett.

Den nya exploateringsgraden kan göra tomterna mer attraktiva för bostadsbyggande vilket skulle kunna påverka de närmsta grannarna under byggtiden. En högre exploateringsgrad gör också att den hårdgjorda ytan i området kan öka något men eftersom det inte är inom ett mycket tätbebyggt område så kommer detta inte att påverka omgivningen i stor utsträckning.

U-område tas bort

I gällande byggnadsplan finns två områden för allmänna underjordiska ledningar. Eftersom dessa inte använts och det enligt Habo Energi inte finns behov av att reservera marken i framtiden kommer det tas bort i denna ändring av detaljplan i samband med att planen uppdateras. Vatten och avloppsledningar och fiber dras normalt i gatan.



Befintliga u-område plockas bort.

Förutsättningar

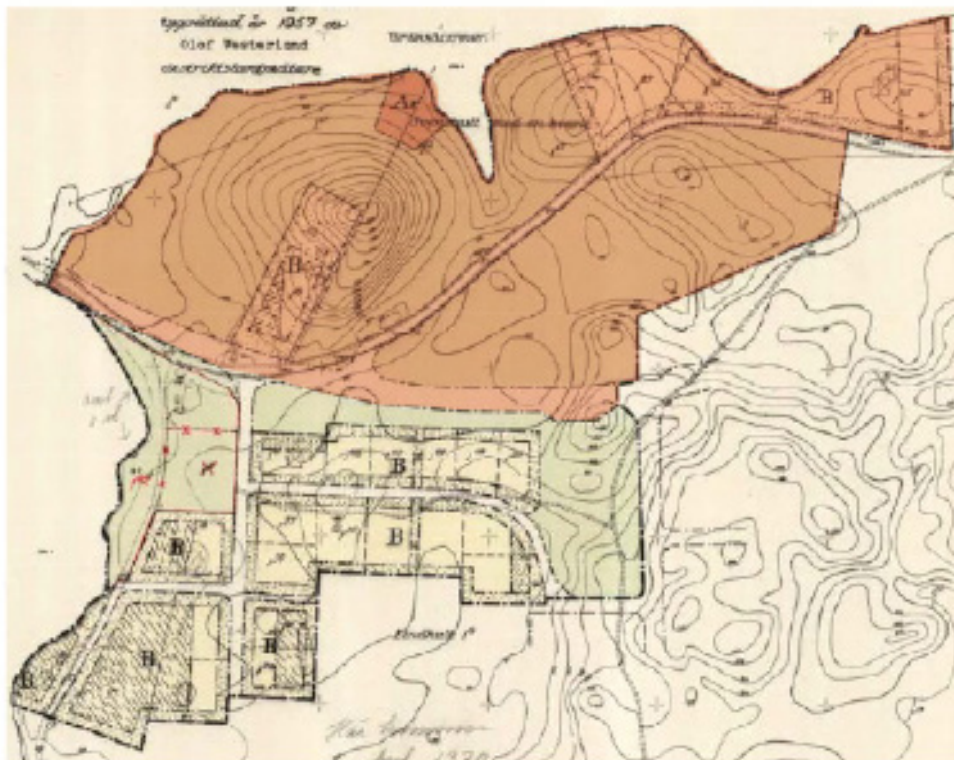
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Habo kommun antagen 2020-03-26, Översiktsplan 2040, tydliggör att planområdet är inom tätorten Furusjö. I direkt anslutning öster om planområdet föreslås exploatering för ett nytt bostadsområde. Vid behov finns mark utpekad i översiktsplanen för att utveckla barnomsorgen i Furusjö. Kommunen arbetar för en ny gång- och cykelväg mellan Habo och Mullsjö via Furusjö. I översiktsplanen framkommer det att kommunen vid behov ska se över och uppdatera äldre detaljplaner till rådande förhållanden vilket är syftet med denna plan.

Detaljplaner

Gällande byggnadsplan (16-Haj-1369) vann laga kraft 3 februari 1960. Planen avser bostadsändamål samt ändamål för park och naturmark. Planen medger fristående byggnader avsedda för bostadsändamål på tomtplatser större än 1000 m². Undantag för fastighetstorlek kan godkännas vid särskilda skäl. Planen medger en byggnation på 90 m² varav komplementbyggnader 30 m². För byggnaderna gäller en maximal byggnadshöjd på 3,5 meter. Den norra delen av byggnadsplanen, norr om väg 1819, har upphävts och omfattas därför inte av byggnadsplanen.



Gällande detaljplan för området, laga kraft 3 februari 1960. Rödmarkerat område är upphävt.

Strandskydd

När byggnadsplanen från 1960 antogs fanns inte strandskyddslagstiftningen. Planområdet omfattas inte av strandskyddet idag eftersom detta är upphävt på de fastigheter som berörs av strandskyddet.

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Det återinträder inte när en detaljplan ändras, vilket betyder att ett upphävande av strandskyddet inte krävs.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Natur, mark och vegetation

Planområdet är idag till stor del utbyggt utifrån gällande byggnadsplan. De ytor som inte är bebyggda består främst av naturmark i form av barr- och blandskog. Marken för planområdet är relativt plant söder om väg 1819. Enligt SGUs jordartskarta består marken av isälvsediment. Isälvsediment är det material som transporterades av inlandsisens smältvatten. En geoteknisk undersökning av marken på de tomter som inte är bebyggda har genomförts. Undersökningen visar att området söder om Lindvägen är något blötare än området längs Sjöhogavägen, att grundvattennivån ligger närmare markytan samt att det inom området är lösare organisk jord som torv. Det innebär att marken söder om Lindvägen inte är lämplig att bebygga.

På de två obebyggda tomterna på Sjöhogavägen är en radonmätning gjord och mätvärdet visade på 6 kBq/m³ vilket är mycket låga värden. Riktvärdet för radon i inomhusluft är 200 Bq/m³.

Kulturmiljö och arkeologi

Inom planområdet finns en lämning registrerad i Fornreg, L1972:9594, som är ett depåfynd med 5 stenxor, omedelbart nordväst om planområdet har även flinta hittats (L1972:4807). Sjökantens har troligen utgjort ett lämpligt



Många av husen inom planområdet uppfördes från början som sommarstugor.

läge för stenåldersboplatser. Enligt länsstyrelsen behövs ingen arkeologisk utredning i samband med denna plan men om markingrepp ska göras inom parkmarken, för badplatsen, ska en arkeologisk utredning göras i samband med det.

Bebyggelse

Idag finns det 14 fastigheter i planområdet som är planlagda för bostadsändamål. Området är främst uppbyggt under sent 1950-tal men det finns både äldre och nyare inslag i planområdet.

Service

Området saknar i dagsläget helt kommersiell service och har en stor avsaknad av offentlig service. Det finns en förskola i Furusjö i nära anslutning till planområdet. Annan service finns i närliggande tätorter i och utanför kommunen. Från Furusjö är det cirka 8,5 kilometer till Habo tätort och cirka 6 kilometer till Mullsjö tätort.

Gator och trafik

Infarten till området från väg 1819 sker via Sjöhagavägen som är en viktig genomfartsgata. Strandvägen knyter samman flera tvärgator utanför planområdet. Kommunen är huvudan för gator. Området saknar separerade gång- och cykelbanor i nuläget. Gång och cykling sker därför bland trafik. Kommunen gör bedömningen att det är rimligt eftersom trafikmängden är låg. En regional cykelväg planeras anläggas längs med väg 1819, mellan Habo och Mullsjö via Furusjö, vilken är tänkt att gå utmed planområdets norra gräns.

Kollektivtrafik

Det finns busslinjetrafik i Furusjö med två hållplatser inne i tätorten och två längs med väg 1819. Linjen trafikeras av buss 113 Jönköping- Habo-Mullsjö och är en del av Jönköpings länstrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna på Lindvägen, Sjöhagavägen samt Strandvägen är anslutna till det kommunala avloppssystemet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inte i området.

Dagvatten

Kommunen bedömer att dagvatten kan tas om hand lokalt och så långt det är möjligt infiltreras (sippra ner till grundvattnet) inom den egna fastigheten, då det rör sig om småhusfastigheter. Om det inte är möjligt ska dagvattnet avledas och renas eller tas omhand på annat sätt så att skada eller olägenhet för miljön inte uppkommer. Avledning utanför fastigheten kräver berörd markägares tillstånd.

E1

Eldistributör inom Habo Kommun är Habo Kraft. Området är anslutet till befintligt elnät.

Fiber

Fiber är utbyggt inom delar av Furusjö tätort.

Avfall

Avfallshanteringen sker på den egna fastigheten. Anordningar för avfallshantering har utformats så att kraven på en god arbetsmiljö uppfylls och risken för olycksfall minimeras. Habo kommun ingår i ett mellankommunalt avfallsbolag, June Avfall. Närmaste återvinningsstation finns vid Strandvägen i Furusjö, söder om planområdet.

Störningar, hälsa och säkerhet**Brandskydd**

Räddningstjänstens insatstid till området är mellan 10-20 minuter enligt länsstyrelsens webbkarta. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt Boverkets Byggföreskrifter, BBR, 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden. Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Det förutses att varje dörr är en angreppspunkt. Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Närmsta brandpost finns på Envägen 5, cirka 150-300 meter från fastigheterna.

Buller

Planområdet gränsar till väg 1819 vilket är en statlig väg. För vägen gäller ett utökat byggnadsfritt avstånd om 30 meter. Alla bostadshus inom planområdet uppfyller säkerhetsavståndet. Hastighetsbegränsningen på vägen är 80 km/h förutom på sommartid då delar av sträckningen förbi Furusjö sätts ner till 60 km/h.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden för Byggnadsplan, 16-HAJ-1369, har gått ut. Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en ny genomförandetid för de bestämmelser som planändringen avser. Den nya genomförandetiden är satt till 5 år.

Organisatoriska frågor

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd och granskning upprättas samrådsredogörelse och granskningsutlåtande där framförda synpunkter redovisas och kommenteras. Planen har tidigare varit ute på samråd under tiden 30 augusti - 3 oktober 2021, men kommunen har valt att gå vidare med en ändring av planen istället vilket därmed innebär att samråd behöver göras om.

Tidplan

2023

Samråd	Maj 2023
Granskning	Okt 2023
Antagande byggnadsnämnden	Dec 2023
Laga kraft	Dec 2023

Ansvarsfördelning

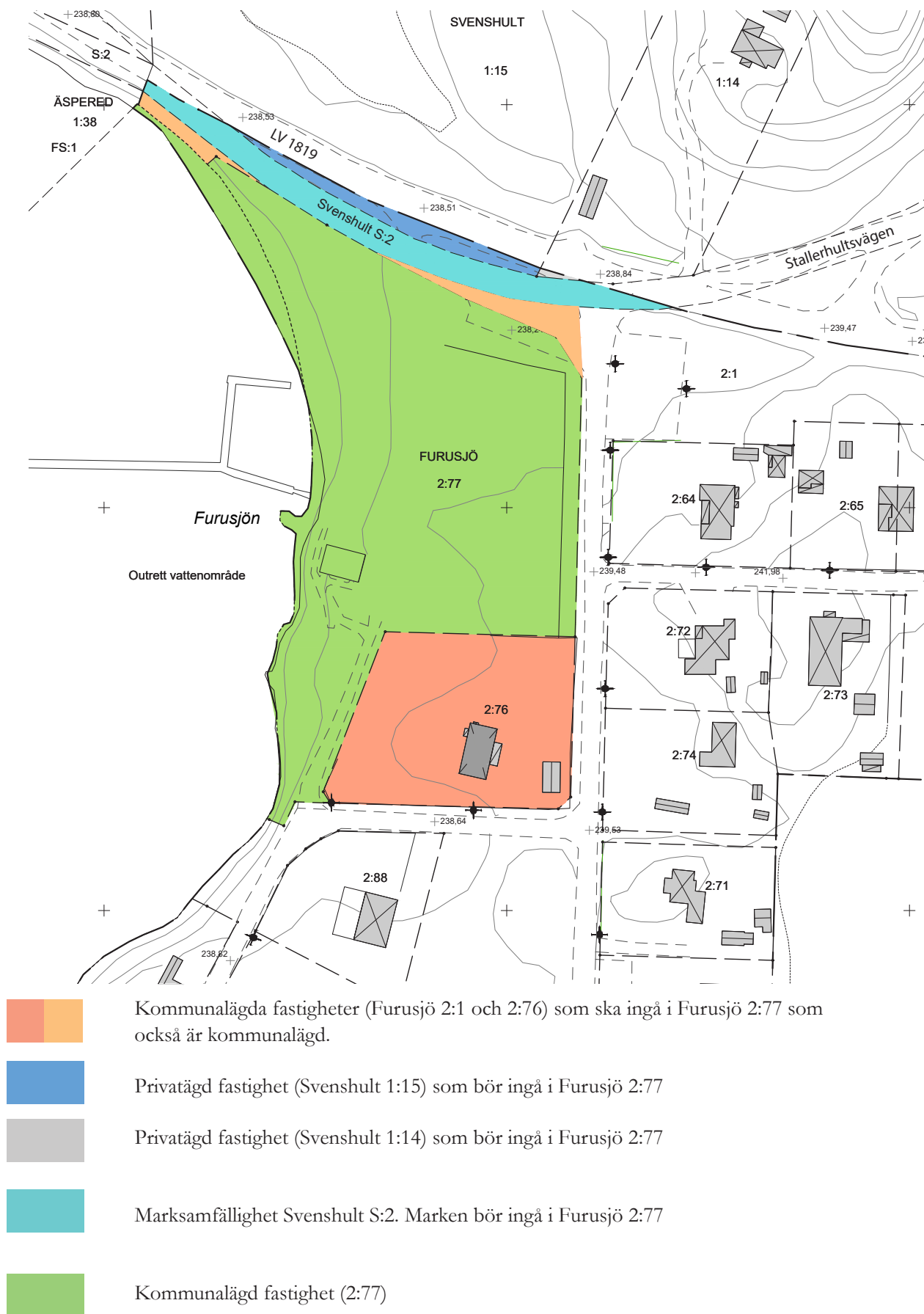
Vid försäljning av mark är det kommande fastighetsägare som ansvarar för byggnation på den egna fastigheten.

Avtal

Plankostnadsavtal har inte upprättats men byggnadsnämnden kommer ta ut en planavgift i samband med bygglovsansökan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen är huvudman för all gatumark inom planområdet. Kommunen avser att planlägga delar av Stallerhultsvägen som går inom planområdet, som allmän platsmark med användningen PARK, detta för att befästa befintlig användning. Likaså har kommunen för avsikt att planlägga hela strandremsan för badplatsen som allmänplatsmark med användningen PARK. Längs Stallerhultsvägen finns en marksamfällighet, Svenshult S:2. Samfälligheten ägs av fastigheterna Svenshult 1:4, 1:5, 1:6, 1:8, 1:9, 1:12, 1:13 samt 1:49. Kommunen är dock väghållare för den befintliga Stallerhultsvägen som delar av marksamfälligheten ligger på. Kommunen ansöker om och bekostar de fastighetsbildningar och eventuella servitutsbildningar som erfordras för att genomföra planen enligt illustrationen på sidan 19.



Ekonomiska frågor

Habo kommun svarar för kostnaderna för planläggning. Kostnaden för utbyggnad av VA-nätet, i samband med att nya fastigheter tillkommer, bekostas av kommunen. Anläggningsavgiften kommer tas ut enligt gällande VA-taxa i samband med tomtförsäljning och inledande byggnation. Byggnadsnämnden kommer att ta ut en planavgift i samband bygglovsansökan enligt gällande taxa.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för att nya VA-ledningar byggs ut inom områdets. Eventuella förstärkningar av allmänna ledningar utförs av kommunen. Anslutningsavgiften betalas enligt kommunens VA-taxa.

Medverkande

Plan- och exploateringsenheten har upprättat detaljplaneförslaget, följande enheter har medverkat med material och information:

Bygglovsenheten

Gata/parkenheten

Konsulter

Metria, fastighetsförteckning och grundkarta

Mitta, geoteknisk undersökning

Soundcon, trafikbullerutredning

