



Planbeskrivning för ändring av byggnadsplan Furusjö stationssamhälle

Antagandehandling
Diarienummer: BN 2023-96

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-05-01

Handlingar

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Bilagor

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Så här görs en detaljplan



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planenheten sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå byggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådsgruppen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen.

Synpunkter lämnas skriftligen med epost till plan@habokommun.se eller via post till Habo kommun, Byggnadsnämnden, Box 212 566 Habo. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter lämnas skriftligen med epost till plan@habokommun.se eller via post till Habo kommun, Byggnadsnämnden, Box 212 566 Habo. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller byggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Vad är en ändring av detaljplan?

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov. En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Vid ändring kompletteras den ursprungliga planbeskrivningen med en beskrivning av ändringen där detta redovisas. I kompletteringen till planbeskrivningen kan till exempel illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts redovisas. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. (jfr prop. 1990/91:146 sid.48).

Innehåll

Innehåll	5
Förfarande	7
Standardförfarande	7
Ändring av detaljplan.....	7
Avsikt med ändring.....	7
Motiv till ändring.....	7
Föreslagen ändring	8
Användning av allmän plats	8
PARK.....	8
NATUR.....	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark som ändras eller tillkommer inom delar av planområdet.....	9
Begränsning av markens utnyttjande.....	9
Höjd på byggnadsverk.....	9
Takvinkel	10
Utnyttjandegrad	10
Utförande	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark som utgår	11
Genomförandetid tillhörande ändring.....	11
Genomförandefrågor tillhörande ändring.....	12
Organisatoriska frågor	12
Tekniska frågor.....	13
Ekonomiska frågor.....	13
Planeringsunderlag tillhörande ändring	14
Planeringsförutsättningar tillhörande ändring	14
Planbesked.....	14
Gällande byggnadsplan.....	15
Undersökning enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen (2010:900)	17
Tidigare ställningstagande.....	17
Fysisk miljö.....	17
Geoteknik	18
Arkeologi.....	19
Gator och trafik.....	19

Teknisk försörjning.....	19
Konsekvenser av ändringen	20
Riksintresse.....	20
Strandskydd.....	20
Markens beskaffenhet.....	20
Fysisk miljö.....	20
Miljö	21
Hälsa och säkerhet	21
Nollalternativ	24
Medverkande	25
Habo kommun	25
Konsulter.....	25
Gällande planbeskrivning	25
Bilaga B, gällande planbestämmelser.....	28

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas antas planen av byggnadsnämnden

Ändring av detaljplan

Avsikt med ändring

Gällande byggnadsplan för Furusjö stationssamhälle (16-HAJ-1369) vann laga kraft år 1960 och togs fram för fritidshusbebyggelse, med i förhållande till fastigheternas storlek små byggrätter. Idag är flertalet bostäder permanentbostäder. Delar av byggnadsplanen som medger bostäder men som inte är bebyggda skulle kunna bli mer attraktiva med en ökad byggrätt. Enligt kommunens översiktsplan 2040 ska kommunen vid behov se över och uppdatera äldre detaljplaner till rådande förhållanden. En del av byggnadsplanen är upphävd sedan 2022-10-18 då kommunen gjort bedömningen att detta område inte behöver omfattas av detaljplan då denna del till stor del är genomförd.

Syftet med ändring av byggnadsplanen är att ge möjlighet till utökad byggrätt genom ändring av egenskapsbestämmelser för utnyttjandegrad, höjd på byggnadsverk för en del av byggnadsplanen och begränsning av markens utnyttjande. Ändringen innebär att byggrätten utökas på fastigheter som redan är bebyggda samt för tillkommande fastigheter för bostadsändamål. Ändringen omfattar också områden som ändrar användning till allmän platsmark, natur respektive park, då detta stämmer mer överens med dagens användning och markens lämplighet.

Motiv till ändring

Dagens förutsättningar ser annorlunda ut än när byggnadsplanen togs fram 1960. Området är attraktivt och det finns en efterfrågan att kunna utnyttja fastigheterna mer än vad som är möjligt enligt gällande byggnadsplan. Planen togs fram för fritidshusbebyggelse men idag används en del boende också som permanentbostäder. Föreslagna ändringar bedöms sammantaget inrymmas inom syftet för gällande byggnadsplan, vilket är användning bostadsändamål och allmän platsmark, park eller plantering (park/natur). Ändringarna är också förenliga med gällande översiktsplan. Användning av marken är därmed densamma som i ursprunglig plan, förutom vissa områden som ändrar användning till park samt natur istället för bostadsändamål, då de områden är mer lämpliga som allmän platsmark (park/natur) sett till dagens förhållanden. 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 det ändringarna medför.

Föreslagen ändring

Användning av allmän plats

PARK

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.

Inom planområdet finns en mindre byggnad som i byggnadsplanen medger användningen av kvartersmark, mark för bostadsändamål, men som idag används för ett enklare café och allmänna toaletter för badbesökare. Det är en funktion som bedöms behöver finnas även i framtiden. Fastigheten Furusjö 2:76, som ägs av Habo kommun, ändras till användning av allmän plats, PARK.

Användning		Kvadratmeter	Typ
PARK	Park	2328	Allmän platsmark



Caféverksamhet intill Furusjö badplats på fastighet Furusjö 2:76 (2020-06-29)

NATUR

Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår

I gällande byggnadsplan ligger en del av marken som inte är bebyggd längs Lindvägen (fastighet Furusjö 2:1) planlagd som mark för bostadsändamål. Marken bedöms enligt geoteknisk undersökning inte vara lämplig att bebygga på grund av att marken är blöt. Genom att ändra användning till allmän platsmark, NATUR, bibehålls skogsmarken (4797 m²), vilket är en mer lämplig användning av marken.

Längs Sjöhogavägen, öster om fastigheten Furusjö 2:88 finns idag en pumpstation för VA. Med anledning av att det finns en pumpstation på platsen idag bedöms att det är mer lämpligt att ändra en del av kvartersmark, bostadsändamål i gällande byggnadsplan till allmän platsmark, NATUR (320 m²). Detta för att säkerställa att byggnader inte hamnar för nära pumpen och för att säkerställa att det går att komma intill den kommunala pumpstationen.

Användning		Kvadratmeter	Typ
NATUR	Natur	4797 + 320	Allmän platsmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark som ändras eller tillkommer inom delar av planområdet

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Fastigheterna som ligger norrut mot väg 1819 har enligt gällande byggnadsplan begränsad rätt att bygga 6 meter ut från fastighetsgränsen. Men eftersom det tidigare placerats komplementbyggnader här och det inte är en nackdel avseende buller gentemot huvudbyggnaden från väg 1819, ändras den prickade marken från att helt begränsa byggnation på marken till att begränsa att marken endast får förses med komplementbyggnad.

Egenskap		Typ
+++	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

I gällande byggnadsplan är bebyggelsen reglerad med bestämmelse om att byggnadshöjden inte får vara högre än 3,5 meter. Vilket tillåter enplansvillor och 1,5-plansvillor. För att öka attraktiviteten i området ändras reglerad höjd på byggnadsverk att 2-plans frilligande villor kan tillåtas inom delar av planen. Viktigt är dock att landskapsbilden i området inte förvanskas genom att bebyggelsen blir för hög. I de delar av byggnadsplanen där högsta byggnadshöjd på 3,5 meter ska ersättas för att tillåta en högre höjd på byggnadsverk, tillkommer istället en egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd på 9 meter. För de norra bostadsfastigheterna närmast väg 1819 är planbestämmelse om högsta byggnadshöjd 3,5

meter kvar som i gällande plan. Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd anger höjden där fasaden möter takfoten medan högsta nockhöjd anger högsta punkten på taket (skorsten och dylikt är inte medräknat).

h₂ Högsta nockhöjd är angivet i meter

Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. I de delar av byggnadsplanen där högsta byggnadshöjd på 3,5 meter ska ersättas för att tillåta en högre höjd på byggnadsverk, tillkommer en egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd på 9 meter. För att kunna skapa attraktiva och flexibla byggrätter regleras högsta nockhöjd till 9 meter för att kunna möjliggöra byggnation av enbostadshus i två våningar. I kombination med reglering för takvinkel bedöms bestämmelsen reglera en höjd på bebyggelsen som tar hänsyn till landskapsbilden.

h₃ Högsta totalhöjd på komplementbyggnader är angivet i meter

I byggnadsplanen regleras högsta byggnadshöjden 3,5 meter också för komplementbyggnader. Höjden på komplementbyggnader ändras till att ha högsta totalhöjd 4,5 meter. Höjden på komplementbyggnader får en rimlig proportion i förhållande till en exempelvis tvåplansvilla

Takvinkel

o₁ 00 Minsta takvinkel är angivet i grader

Regleras tillsammans med nockhöjd för att säkerställa en taklutning med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Regleringen sker med stöd i 2 kap 6§ PBL, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbild och helhetsverkan. Bestämmelsen om minsta takvinkel är 27 grader för att inte göra befintliga byggnader planstridiga.

o₂ 00 Största takvinkel är angivet i grader

Regleras tillsammans med nockhöjd för att säkerställa en taklutning med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Regleringen sker med stöd i 2 kap 6§ PBL, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbild och helhetsverkan. Bestämmelsen om största takvinkel är 45 grader för att inte göra befintliga byggnader planstridiga.

Utnyttjandegrad

e₁ 00 Största byggnadsarea är angivet i procent av fastighetsarean

I gällande byggnadsplan regleras bebyggelsen till att inte uppta större areal än 90 m² av fastigheten varav uthus högst 30 m². Eftersom flera fastigheter inom byggnadsplanen har bebyggt med en större area än 90 m² ersätts bestämmelsen till att den största byggnadsarean får vara som störst 25% av fastighetsarean för att inte göra befintlig bebyggelse planstridig samt att tillåta möjlighet för större bygggrätt. De tillkommande fastigheter som inte är bebyggda blir också mer attraktiva med en ökad exploateringsgrad. Egenskapsbestämmelsen reglerar den totala utnyttjandegraden för både huvudbyggnad och komplementbyggnader. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek i m²

I gällande byggnadsplan regleras bebyggelsen till minsta fastighetsstorlek 1000 m². Eftersom flera fastigheter inom gällande plan ligger under 1000 m² ersätts bestämmelsen till att minsta fastighetsstorlek är 900 m², för att inte göra befintliga fastigheter planstridiga.

Utförande

b₁ Källare får inte finnas

I gällande byggnadsplan finns formuleringen att i streckprickat område får källare icke anordnas med undantag att byggnadsnämnden får medgiva källare om det prövas som lämpligt. Bestämmelsen anses vara för löst formulerad och gäller endast för en del av vissa fastigheter i planen. Bestämmelsen uppdateras med att källare inte får finnas och gäller för alla fastigheter inom planen, den är mer strikt och mer relevant för planområdet eftersom grundvattennivån ligger nära markytan och det därför inte är lämpligt med källare i området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark som utgår



Område för bebyggelse utan avlopp

Bestämmelsen utgår eftersom huvudelen av bebyggelsen inom byggnadsplanen har kommunalt vatten- och avlopp. Bestämmelsen är därför inte längre aktuell.

Genomförandetid tillhörande ändring

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. Genomförandetiden för ändring av byggnadsplanen är fem år.

Genomförandefrågor tillhörande ändring

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats är enskild.

Berörda fastigheter

Ändring av detaljplan berör 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 och 2:88. Ändringen berör också fastigheter som ägs av Habo kommun, Furusjö 2:1 (skogsmark) och 2:76 (innefattar en byggnad för allmänt ändamål).

Mark- och utrymmesförvärv

Ingen förändring i mark- och utrymmesförvärv sker i samband med ändring av gällande byggnadsplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändring inom den mark som förblir kvartersmark föranleder inget behov av lantmäteriförrättning. När det gäller allmän plats berör planändringen endast mark för park/plantering/natur. Det har i utredningen från Metria/Sweco inte framkommit att det finns någon gemensamhetsanläggning bildad inom de områden som utgör allmän plats - park/plantering/natur. Det finns således ingen gemensamhetsanläggning som behöver omprövas och i detta fall utökas till att omfatta de nya ytorna för allmän plats - park/plantering/natur. Eftersom befintlig allmän platsmark har enskilt huvudmannaskap i byggnadsplanen bör det ur juridisk synvinkel bildas en gemensamhetsanläggning inom den allmänna platsen för park/plantering/natur. I praktiken sköter dock kommunen del av området, nämligen badplatsen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

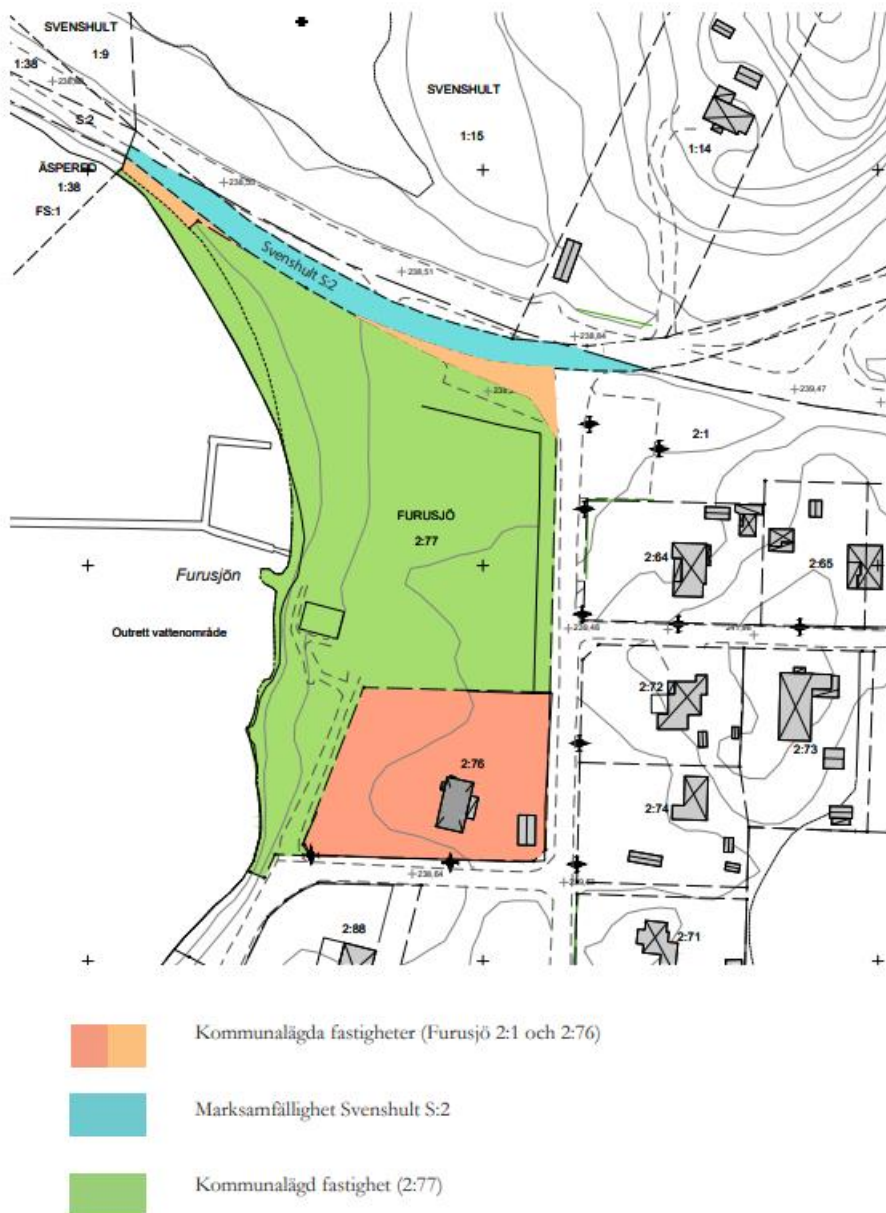
Genomförandetiden för ändring av gällande byggnadsplan är fem år från den dag ändringen får laga kraft.

Markägoförhållanden

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 är i privat ägo.

Furusjö 2:1, 2:76 och 2:77 är i kommunal ägo.

Marksamfällighet S:2 har åtta delägande fastigheter, Svenshult 1:4, 1:5, 1:6, 1:8, 1:9, 1:12, 1:13 och 1:49.



Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planarbetet bekostas av Habo kommun. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsansökan enligt gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ändring av byggnadsplanen möjliggör byggnation för två till tre tillkommande fastigheter, där fastighetsägarna själva står för kostnader för byggnation.

Drift allmän plats

Habo kommun ansvarar för drift av enskilda gator för Furusjö tätort enligt avtal från 1991-02-20 Ks § 31 (Dnr 91-351.2) som ligger inom byggnadsplanen. Habo kommun ansvarar också för drift av badplatsen.

Plankonstnadsavtal

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

Drift vatten, spill och dagvatten

VA-nätet är utbyggt i området. Vid tomtförsäljning bekostar fastighetsägaren en anläggningsavgift till VA. Anläggningsavgiften kommer tas ut enligt gällande VA-taxa i samband med tomtförsäljning och inledande byggnation.

Lantmäteriförrättningar

Genomförandet av detaljplaneändringen medför inget behov av lantmäteriförrättningar.

Planeringsunderlag tillhörande ändring

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för ändringen av detaljplanens omfattning och utformning. Kommunen ska även redovisa en sammanfattning av innehållet i dessa och vilka slutsatser som varit relevanta för ändringen av detaljplanens utformning och omfattning. Nedanstående utredningar har tagits fram:

- Trafikbullerutredning, Soundcon, 2021-10-10
- Geoteknisk undersökning, Mitta, 2021-11-12

Planeringsförutsättningar tillhörande ändring

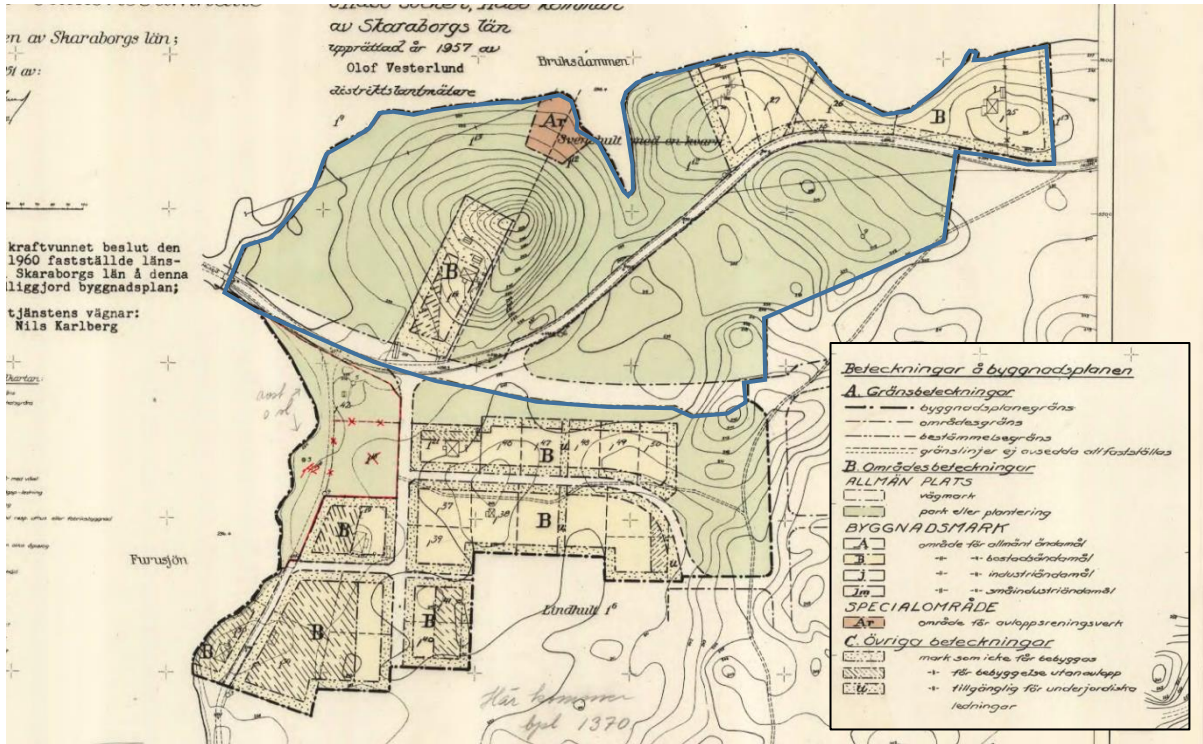
Detta avsnitt har för avsikt att beskriva en sammanfattning av de värden och hänsyn som idag finns inom och i närheten av planområdet och som förslaget till ändring av detaljplan utgår från.

Planbesked

Det finns inget planbesked för ändring av byggnadsplan 16-HAJ-1369.

Gällande byggnadsplan

Gällande byggnadsplan för Furusjö stationssamhälle, 16-HAJ-1369, vann laga kraft 3 februari 1960. Planen avser bostadsändamål samt ändamål för park eller plantering. 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. Samtliga bostadsfastigheter i den norra delen är ianspråktagna och bebyggda. Byggnadsplanen norr om väg 1819 anses därmed vara genomförd.



Utdrag ut gällande byggnadsplan, område inom blå markering är upphävt

Gällande planbestämmelser

Gällande planbestämmelser ligger som bilaga B i planbeskrivningen för byggnadsplanen Furusjö stationssamhälle, 16-HAJ-1369. Nedan är utdrag på planbestämmelserna i sin ursprungliga form.

Bil. B.

Byggnadsplanebestämmelser

för fritidsområde vid Furusjö stationssamhälle i Habo socken, Habo kommun av Skaraborgs län.

§ 1.

Inledande bestämmelser.

- Mom. 1. Inom mark, som ej kan anslutas till den för Furusjö stationsområde gemensamma avloppsanläggningen får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggandet av avloppsledning.
- Mom. 2. Bestämmelserna i 97 § byggnadsstadgan skola äga tillämpning endast i den mån nedan särskilt anges.

§ 2.

Byggnadsplaneområdets användning.

Byggnadsmark.

- a) Med A betecknat område får användas endast för avloppsreningsverk.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

§ 3.

Mark som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas.

- Mom. 1. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Mom. 2. I byggnad inom med streckprickning betecknat område får källare icke anordnas. För särskilt fall må dock byggnadsnämnden efter hälsovårdsnämndens hörande kunna medgiva att källare anordnas där detta påvisas vara erforderligt samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämpligt.

§ 4.

Byggnadssätt.

Med B betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

§ 5.

Tomtplats storlek.

Inom med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 m². Då särskilda skäl föreligga må undantag härifrån medgivas.

§ 6.

Byggnads läge.

För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97 § punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan äga tillämpning.

§ 7.

Byggnadsyta på tomtplats.

På tomtplats, som omfattar med B betecknat område, får byggnadsytan icke upptaga större areal än 90 m² varav uthus högst 30 m².

§ 8.

Byggnads höjd.

På med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3.5 meter.

§ 9.

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar.

På med u betecknad mark få icke vidtagas anordningar, som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Undersökning enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planändringen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstagande

Allmänna intressen enligt PBL och MB

Den aktuella byggnadsplanen ligger inte inom ett område som omfattas av riksintresse eller andra allmänna intressen.

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Habo kommun antogs 2020-03-26. Översiktsplanen anger riktlinjer för utvecklingen av Furusjö och där anges att gamla detaljplaner i Furusjö behöver ses över och uppdateras till rådande förhållanden. Området ligger fortsatt utpekad som bostadsområde (detaljplanerat/planbesked). Området öster om denna plan ligger utpekad som barnomsorg och förslag för nya bostäder. Kommunen är enligt ÖP2040 positiv till att Furusjö växer då det finns potential att utveckla orten till en attraktiv ort med fin omgivande natur. Att utöka byggrätter genom ändring av detaljplan går därmed i linje med kommunens översiktsplan.

Riktlinjer/Strategier

Furusjö omfattas inte av några kommunala antagna riktlinjer eller strategier utöver riktlinjer i kommunens översiktsplan.

Fysisk miljö

Lokalisering och befintlig bebyggelse

Planområdet är beläget i norra Furusjö, öster om Furusjön. Intill befintlig bostadsbebyggelse finns en populär badplats med en kiosk. Idag finns det 14 fastigheter i planområdet som är planlagda för bostadsändamål, från början som fritidshus men en del som har blivit permanentboenden. Området är främst uppbyggt under sent 1950-tal men det finns både äldre och nyare inslag i planområdet.



Ett befintligt småbus inom området (2020-06-29)



Exempel på nyare bostad inom området (2020-06-29)

Geoteknik

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 Sjöhagavägen, 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.

Arkeologi

Inom byggnadsplanen 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). Sjökanten har troligen utgjort ett lämpligt läge för stenåldersboplatser. Enligt länsstyrelsen behövs ingen arkeologisk utredning i samband med denna plan, endast om markingrepp ska göras inom parkmarken, för badplatsen. Kommunen har ingen avsikt att göra markingrepp inom området för badplatsen.

Gator och trafik

Planområdet för byggnadsplanen gränsar till väg 1819 vilket är en statlig väg. Hastighetsbegränsningen på vägen är 80 km/h förutom på sommartid då delar av sträckningen förbi Furusjö sätts ner till 60 km/h. För väg 1819 finns ett utökat byggnadsfritt avstånd om 30 meter. Infarten till området från väg 1819 sker via Sjöhogavägen som är en viktig genomfartsgata. Strandvägen knyter samman flera tvärgator utanför planområdet. Området saknar separerade gång- och cykelbanor i nuläget. Gång och cykling sker därför i blandtrafik, kommunen gör bedömningen att det är rimligt eftersom trafikmängden är låg. En regional cykelväg planeras anläggas längs med väg 1819, mellan Habo och Furusjö. Planerad byggstart för cykelvägen är 2025–2026.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

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.

Energiförsörjning

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

Bredband

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 & Miljö. Närmaste återvinningsstation finns vid Strandvägen i Furusjö.

Konsekvenser av ändringen

Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Ändringen av byggnadsplanen avser justering av planbestämmelser som reglerar utnyttjandegrad för fastighetsarean, borttagande av placeringsbestämmelse samt tillägg av planbestämmelser för högsta tillåtna nockhöjd samt minsta respektive största tillåtna takvinkel inom del av planområdet. För en del av planområdet upphävs planbestämmelse som reglerar begränsning av markens utnyttjande eftersom det inte finns anledning till att denna marken begränsas för byggnation då den gränsar till naturmark. Ändringen av byggnadsplanen avser även ändrad användning till allmän platsmark, Natur och Park för vissa geografiska delar inom planområdet.

Konsekvenser av ändringen är att fastighetsarean får mer yta som kan bebyggas, att för en del av planområdet kan byggnader uppföras med en högre höjd men med begränsning i lutning för takvinkel. Detta skapar en flexibilitet i hur mycket som är tillåtet att bebygga på fastigheten men samtidigt regleras bebyggelsen för att inte förvanska landskapsbilden i större utsträckning. Reglering av takvinkel tillsammans med nockhöjd används för att säkerställa att bebyggelse uppförs med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild. Konsekvenser av att delar av planområdet ändras från kvartersmark till allmän platsmark är att dessa ytor inte längre kan bebyggas för bostadsändamål.

Riksintresse

Den aktuella byggnadsplanen ligger inte inom ett område som omfattas av riksintresse.

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.

Markens beskaffenhet

Ändringen för en av de geografiska ytor som ändrar användning till allmän platsmark, Natur motiveras av att det enligt den geotekniska undersökningen visar att området söder om Lindvägen är något blötare än området längs Sjöhagavägen och att grundvattennivån ligger närmre ytan i detta området samt att området har en lösare organisk jord (torv). Därför görs bedömningen att marken inte är lämplig att bebygga. Konsekvensen av att marken planläggs som natur är positivt för omgivningspåverkan då marken bibehålls som skog, det finns mer yta för rekreation och lek för barn. Det är också positivt att marken bibehålls som skog för de ekologiska värden.

Fysisk miljö

Landskapsbild

Ändringen innebär att byggrätterna utökas genom att exploateringsgraden ökar samt att planen tillåter en högre höjd på bebyggelse för en del av planområdet. Byggnadsplanen tillåter enplanshus, med högsta byggnadshöjd på 3,5 m, medan denna planändring medger byggnader

i två plan i södra delen av planområdet, högsta nockhöjd 9 m. Detta anses däremot inte påverka landskapsbilden och karaktären på området 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. 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 tätbebyggt område så kommer detta inte att påverka omgivningen i stor utsträckning.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av ändringen av byggnadsplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, enligt 5 kap. 11a§ i Plan- och bygglagen. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

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

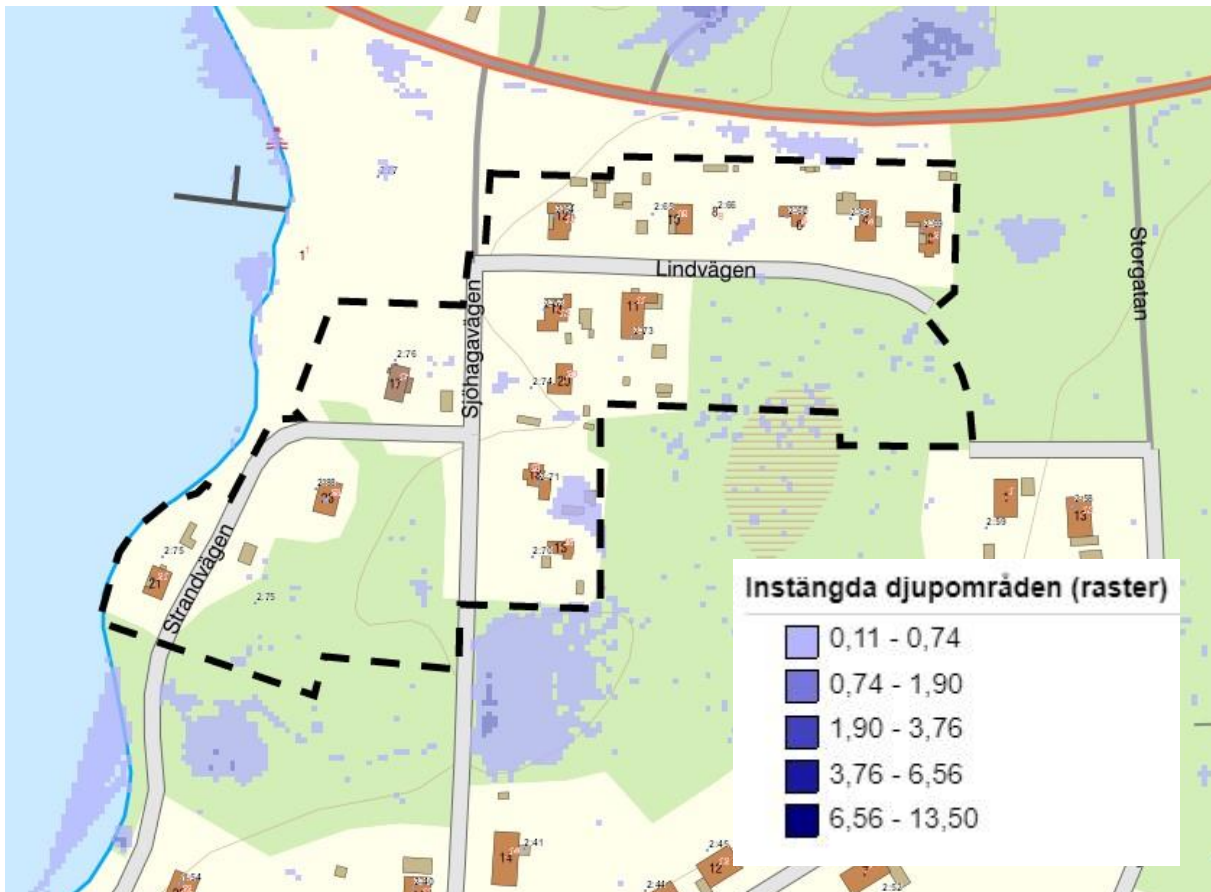
Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av ändringen av byggnadsplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Översvämningsriskerna inom planområdet bedöms inte vara betydande enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2016. Bebyggelse inom planområdet bedöms inte ligga i risk till följd av höga flöden från Furusjön orsakat av skyfall. Detta då bebyggelsen ligger ca 3 m.ö.h. från strandkanten.



Länsstyrelsens skyfallskartering från 2016. De områden som ändras inom svart streckad linje.

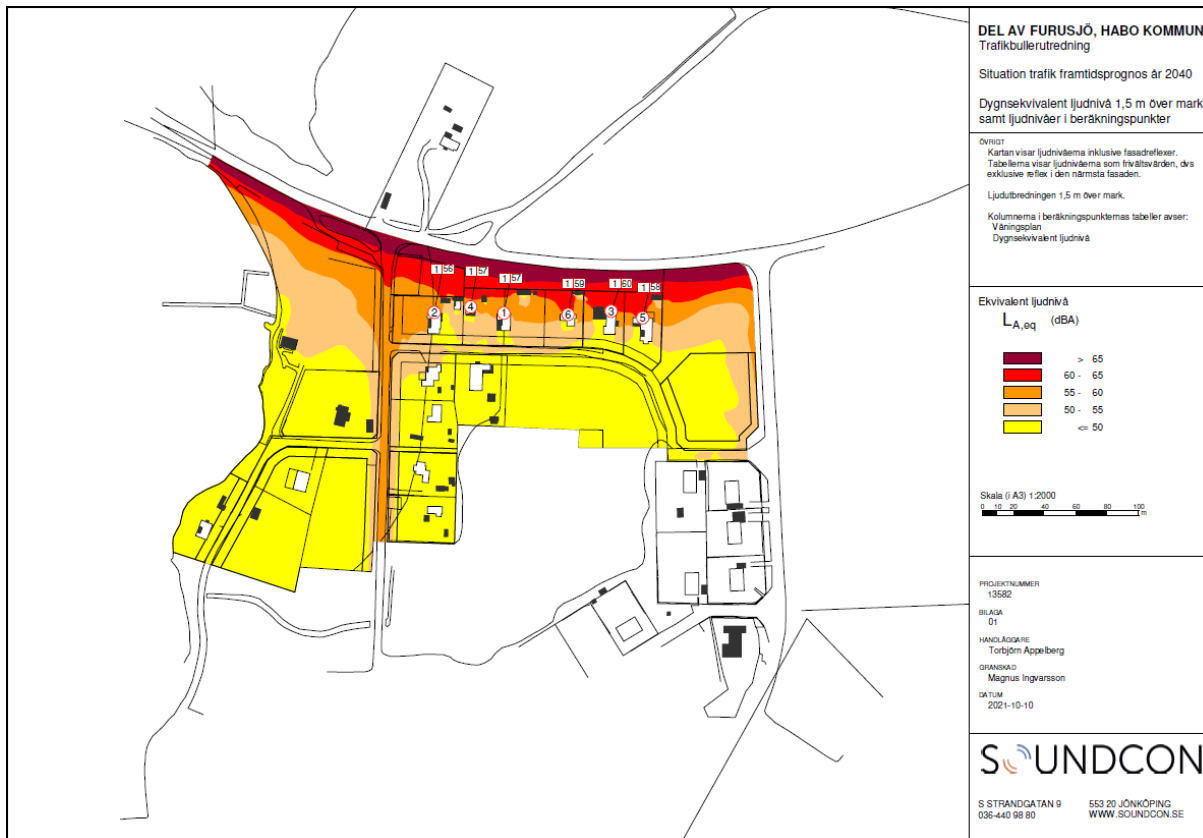
Buller

Riktvärdet enligt Trafikbullerförordningen SFS 2015:216 avseende dygnsekvivalent ljudnivå 60 dBA uppfylls för samtliga befintliga bostadsfasader inom planområdet. Resultat från trafikbullerutredning som genomfördes under 2021 visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst i norr mot väg 1819. Med prognosticerat trafikflöde uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna till som högst 60 dBA vid befintliga bostadsfasader.

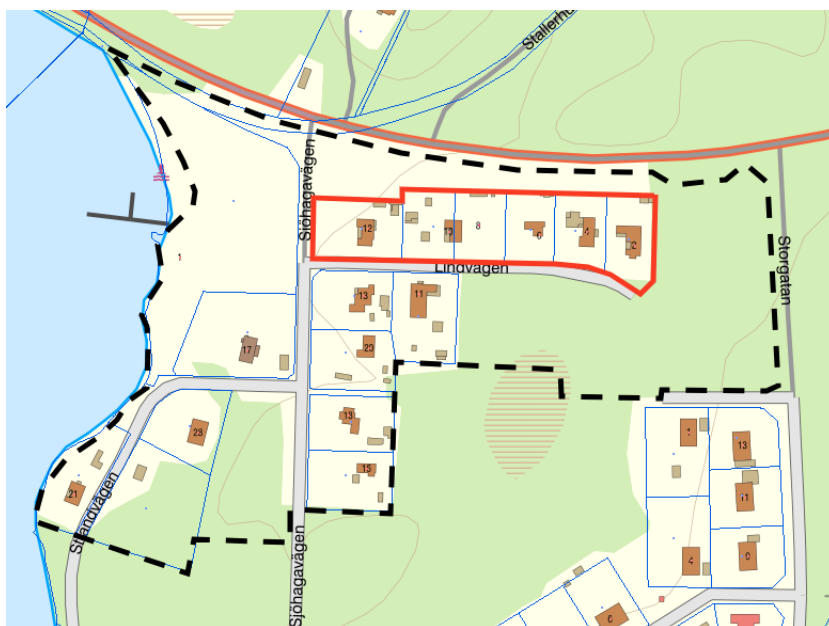
För de norra bostadsfastigheterna längs väg 1819 överskrids 60 dBA för dygnsekvivalent ljudnivå 5 meter över mark, för två våningar. Däremot klarar fastigheterna riktvärdet för en våning. I planförslaget är därför gällande planbestämmelse i byggnadsplanen om högsta byggnadshöjd 3,5 meter kvar för dessa bostadsfastigheter. För resterande område uppfylls riktvärden för 5 meter över mark. De fastigheterna har därför ändrad höjdbestämmelse om högsta nockhöjd 9 meter.

Vid eventuell utbyggnad enligt ökat exploateringsstal på de norra bostadsfastigheterna finns risk att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids, dock har samtliga fastigheter enligt trafikbullerutredningen en skyddad sida som inte överskrider bullernivå 55 dBA, vilket ryms inom förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Vid eventuell nybyggnad på de norra bostadsfastigheterna riskeras riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå att överskridas, om byggnad placeras närmre väg 1819 än idag, men kommunen bedömer med hänvisning till framtagna bullerutredning att med hänsyn till att byggnaderna utformas som friliggande enbostadshus antas att en skyddad sida om minst 55 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås. I framtida bygglovsprocess behöver utformning av bostadsrummen ske med hänsyn till att minimera buller inomhus.

Riktvärden för uteplatser på högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls under förutsättning att fastigheterna längs väg 1819 förlägger uteplats mot syd. Uteplatserna används troligtvis sommartid när hastighetsbegränsning på väg 1819 är sänkt till 60 km/h, vilket innebär att bullernivån blir lägre, även om uteplatser förläggs mot norr. Utifrån ovanstående bedömer kommunen att det inte behövs bullerskyddande åtgärder i planen.



Trafikbullerutredning med framtidsprognos, dygnsekvivalent ljudnivå. Soundcon AB.



Bostadsfastigheter inom röd markering har kvar gällande planbestämmelse om högsta byggnadshöjd 3,5 meter för att klara bullernivåerna. Resterande av de befintliga och tillkommande bostadsfastigheterna inom planområdet regleras till högsta nockhöjd 9 meter.

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.

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 för hela planområdet. Verksamheten vid badplatsen kommer fortsatt ligga på användning för bostadsändamål, liksom området söder om Lindvägen kommer vara tillåtet att planlägga för bostäder.

Medverkande

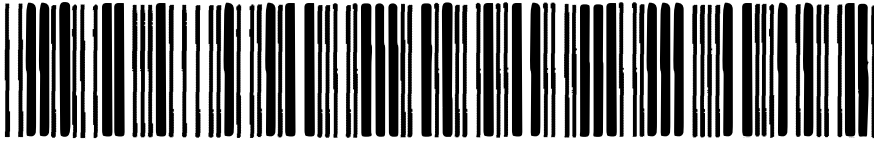
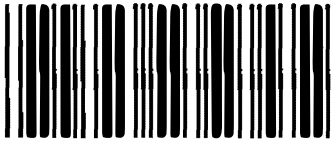
Planhandlingarna har upprättats av plan- och exploateringsenheten på uppdrag av byggnadsnämnden i Habo kommun. Vid upprättande av detaljplanen har följande medverkat med material och information:

Habo kommun

Plan och exploateringsenheten
Bygglovsenheten
Gata- parkenheten
VA-enheten

Konsulter

Mitta AB
Soundcon AB



Gällande planbeskrivning

Akt nr:

16 - HAJ - 1369

AU\$16-HAJ-1369

Vartofta härad

Habo socken

Aktnummer 1369

Kartan förvaras plan **m**

Akten innehåller *4* sidor

4 skrivna sidor

- 9.FEB. 1960

Avskrift.
IIIG2 13 57.

1369

Resolution.

Länsstyrelsen fastställer härigenom, med stöd av 107 § byggnadslagen den 30 juni 1947, ett av distriktslantmätaren Olof Vesterlund i Falköping år 1957 upprättat förslag till byggnadsplan för ett fritidsområde vid Furusjö stationssamhälle i Habo jordregistersocken och kommun, sådant förslaget åskådliggjorts å en av Vesterlund upprättad karta med därtill hörande beskrivning (Bil. A) och byggnadsplanebestämmelser (Bil. B).

Kartan skall förSES med bevis om fastställelsen samt beskrivningen och bestämmelserna med bevis att desamma tillhöra länsstyrelsens beslut denna dag.

Jämlikt 123 § byggnadsstadgan skall genom länsstyrelsens försorg kungörelse om detta beslut införas i den eller de tidningar, i vilka kommunala meddelanden för orten införas. Därjämte skall detta beslut ävensom kartan med därtill hörande beskrivning och bestämmelser i kopia eller avskrift tillställas byggnadsstyrelsen, länsarkitekten och överlantmätaren i länet, distriktslantmätaren i Falköpings distrikt och byggnadsnämnden i Habo kommun.

Jämlikt 150 § 3 st. byggnadslagen må klagan mot detta beslut icke föras. Bevis, att beslutet, på grund därav vunnit laga kraft, skall åtecknas kartan.

Mariestad å landskansliet den 3 februari 1960.

B. Fallenius

Nils Karlberg

Rätt avskrivet betygar
På tjänstens vägnar:

Elisabeth Esplund
Elisabeth Esplund

Överlantmätaren.

Avskrift.

Bil. A.

Förslag till byggnadsplan för fritidsområde vid Furusjö stationssamhälle i Habo socken, Habo kommun av Skaraborgs län.

Beskrivning.

Det planlagda området omfattar del av det område, beträffande vilket länsstyrelsen i resolution den 9 mars 1950 bestämt att byggnadsplan skall upprättas, jämte norr därom belägen mark, vilken på kommunensbegäran intagits i planläggningen. Det har av praktiska skäl ansetts lämpligt att upprätta särskild byggnadsplan för ifrågasvarande område, vilket är avsett uteslutande för fritidsbebyggelse.

Huvuddelen av byggnadsmarken kan anslutas till för Furusjö stationssamhälle planerade anläggningar för vattenförsörjning och avlopp.

För del av planområdet gäller avstyckningsplan, godkänd den 29 april 1941. I vissa delar sammanfaller planförslaget med nämnda avstyckningsplan. I de delar så icke är fallet ha avstyckningsplanens områdesgränser ej ansetts böra redovisas på byggnadsplanekartan, enär denna därigenom skulle förlora i tydlighet.

Falköping den 27 juni 1957.

Olof Vesterlund
Distriktslantmätare

Tillägg.

Sophämtning är avsedd att ske på tomtplatserna.

Falköping den 29 november 1958.

Olof Vesterlund
Distriktslantmätare

Bilaga B, gällande planbestämmelser

Bil. B.

Byggnadsplanebestämmelser

för fritidsområde vid Furusjö stationssamhälle i Habo socken, Habo kommun av Skaraborgs län.

§ 1.

Inledande bestämmelser.

- Mom. 1. Inom mark, som ej kan anslutas till den för Furusjö stationsområde gemensamma avloppsanläggningen får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anläggandet av avloppsledning.
- Mom. 2. Bestämmelserna i 97 § byggnadsstadgan skola äga tillämpning endast i den mån nedan särskilt anges.

§ 2.

Byggnadsplaneområdets användning.

Byggnadsmark.

- ~~a) Med A betecknat område får användas endast för avloppsreningeverk.~~
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

§ 3.

Mark som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas.

Mom. 1. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

~~Mom. 2. I byggnad inom med streckprickning betecknat område får hållare icke anordnas. För särskilt fall må dock byggnadsnämnden efter hälsovårdsnämndens hörande kunna medgiva att hållare anordnas där detta påvisas vara erforderligt samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämpligt.~~

§ 4.

Byggnadssätt.

Med B betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppföras fristående.

§ 5.

Tomtplats storlek.

~~Inom med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1000 m². Då särskilda skäl föreligga må undantag härifrån medgivas.~~

§ 6.

Byggnads läge.

~~För med B betecknat område skola bestämmelserna i 97 § punkterna 4 och 5 byggnadsstadgan äga tillämpning.~~

§ 7.

Byggnadsyta på tomtplats.

~~På tomtplats, som omfattar med B betecknat område, får bebyggelsen icke upptaga större areal än 90 m² varav uthus högst 30 m².~~

§ 8.

Byggnads höjd.

På med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3.5 meter.

4.

§ 9.

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar.

På med u betecknad mark få icke vidtagas anordningar, som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Falköping den 27 juni 1957.

Olof Vesterlund

Distriktslantmätare.

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län beslut den 3 februari 1960; betygar

På tjänstens vägnar:

Nils Karlberg

Rätt avskrivet betygar

På tjänstens vägnar:

Elisabeth Esplund
Elisabeth Esplund