

# DETALJPLAN

Del av Stora Kärr 8:1

Habo  
Habo kommun



## Planbeskrivning

Samrådshandling

Diarienummer: BN 2022–464

Standardförfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
2023-06-15



HABO KOMMUN

## Innehåll

Innehåll .....	2
Detaljplanens syfte .....	5
Beskrivning av detaljplanen .....	5
Planförslag.....	6
Flerbostadshus .....	7
Komplementbyggnader.....	7
Gårdsmiljö.....	7
Parkering.....	8
Gång- och cykelväg.....	8
Gata .....	8
Allmän plats .....	8
Gata .....	9
Huvudmannaskap.....	9
Kvartersmark .....	9
Bostäder.....	9
Genomförandetid .....	9
Motiv till detaljplanens regleringar.....	9
Motiv till regleringar .....	9
Regleringar av allmän platsmark .....	9
Upphävande av strandskydd.....	10
Regleringar av kvartersmark.....	10
Begränsning av markens utnyttjande.....	10
Höjd på byggnadsverk .....	10
Takvinkel .....	10
Utnyttjandegrad .....	11
Utformning.....	11
Upphävande av strandskydd.....	11
Konsekvenser.....	11
Alternativ och andra ställningstaganden.....	11
Nollalternativ .....	11
Alternativ utformning.....	11
Alternativt läge.....	12
Genomförandefrågor.....	12
Mark- och utrymmesförvärv .....	12
Fastighetsrättsliga frågor .....	13

Förändrad fastighetsindelning .....	13
Rättigheter .....	13
Tekniska frågor.....	13
Vatten och avlopp .....	13
Avfallshantering.....	13
El och fiber.....	14
Brandskydd.....	14
Utbyggnad vatten och avlopp.....	15
Ekonomiska frågor .....	15
Planekonomisk bedömning .....	15
Planavgift.....	15
Organisatoriska frågor.....	15
Plankostnadsavtal .....	15
Markanvisning.....	15
Genomförandeavtal .....	16
Tidplan.....	16
Planeringsunderlag .....	16
Kommunala planeringsunderlag.....	16
Planuppdrag .....	16
Detaljplan .....	16
Översiktsplan .....	18
Grönstrukturplan.....	20
Grundkarta .....	21
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	21
Ställningstagande betydande miljöpåverkan.....	21
Strategisk miljöbedömning.....	21
Utredningar.....	21
Geoteknisk utredning .....	21
Bullerutredning .....	23
Dagvattenutredning .....	26
Regionala planeringsunderlag.....	29
Naturreservat Hökesån- Habo .....	29
Skyfallskartering.....	30
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	30
Naturmiljö.....	31
Geotekniska förhållanden.....	32

Hydrologiska förhållanden .....	32
Kulturmiljö.....	33
Fornlämningar och byggnadsminnen.....	33
Riksintressen.....	33
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	33
Miljökvalitetsnormer .....	34
Luft.....	34
Vatten.....	34
Buller .....	34
Miljö.....	34
Strandskydd.....	34
Dagvatten .....	38
Hälsa och säkerhet.....	38
Omgivningsbuller.....	38
Risk för olyckor .....	38
Risk för översvämning.....	38
Risk för ras, skred och erosion.....	39
Förorenad mark.....	39
Radon.....	39
Social hållbarhet .....	39
Barnperspektiv.....	40
Tillgänglighet.....	40
Omgivningspåverkan.....	40
Stads- och landskapsbild .....	40
Service.....	40
Trafik .....	41
Kollektivtrafik.....	41
Motortrafik .....	41
Gång- och cykeltrafik.....	41
Medverkande .....	42

## Handlingar

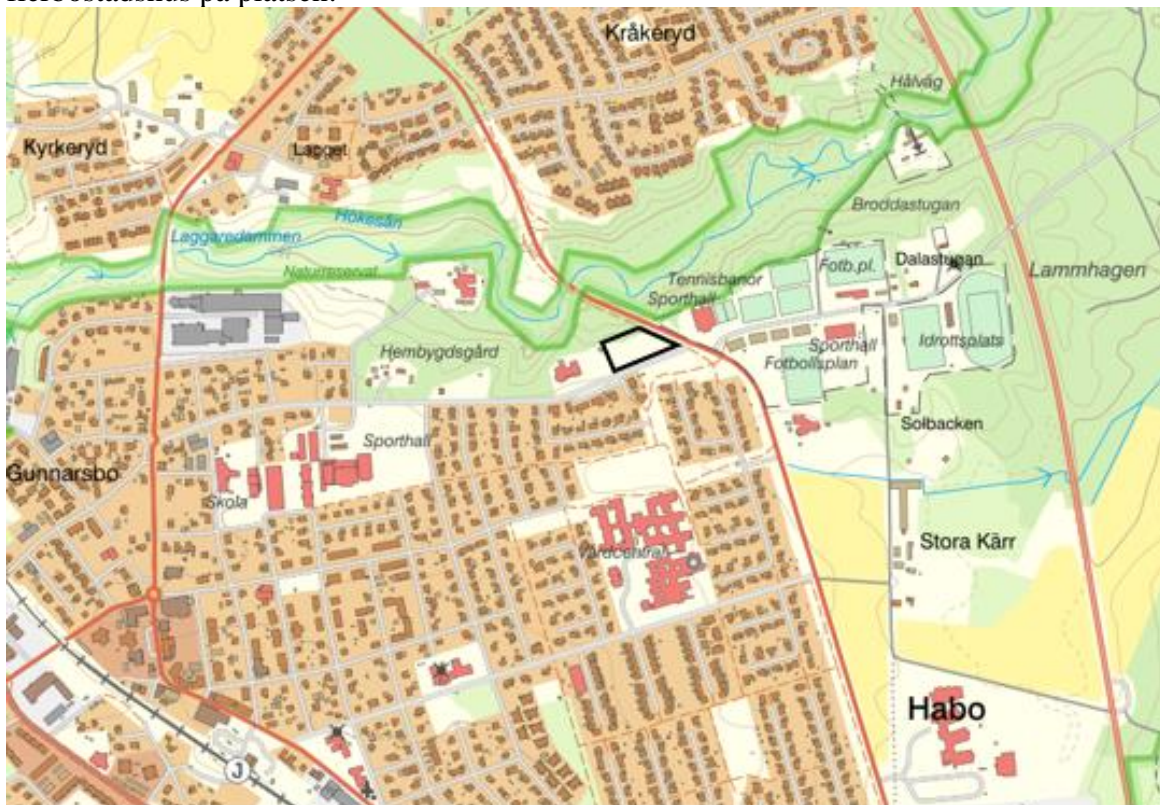
Plankarta  
Planbeskrivning  
Undersökning av betydande miljöpåverkan

## Bilagor

Trafikbullerutredning 2023-02-21  
Översiktlig geoteknisk undersökning inför detaljplan, kombinerad markteknisk undersökningsrapport, MUR och PM Geoteknik 2023-04-28  
Dagvattenutredning 2023-05-09  
Byggaktörens förslagshandlingar  
Bilaga 1 Sektioner

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga för bostäder på del av Stora Kärr 8:1 i Habo. Idag är området obebyggt och består av en gräsbevuxen yta. Området har markanvisats av kommunen till två byggaktörer som avser uppföra bostäder i form av flerbostadshus på platsen.



*Planområdets läge i Habo tätort inom svart markering*

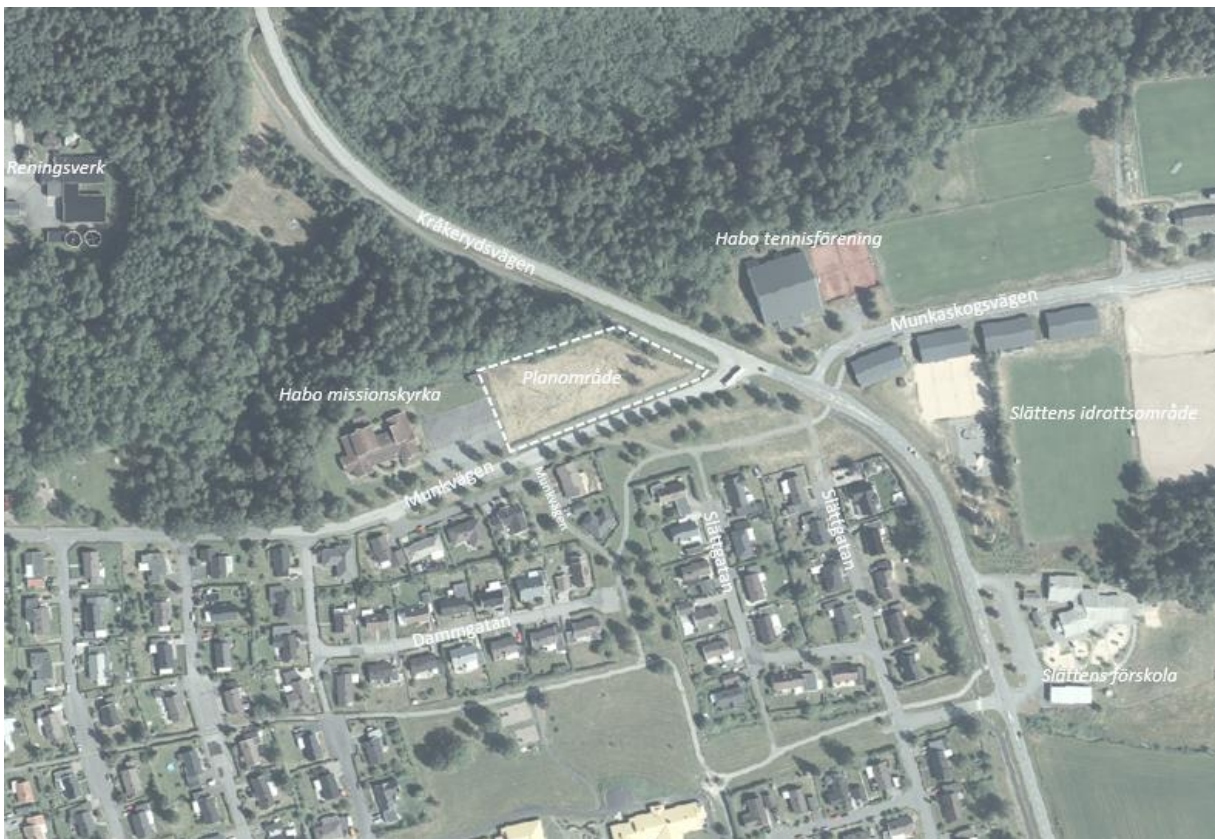
## Beskrivning av detaljplanen

### Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Habo tätort. Området avgränsas i öster av Kråkerydsvägen samt gång- och cykelväg. Vidare österut ligger Slättens idrottsområde. I söder gränsar planområdet till Munkvägen och småhusbebyggelse, i väster till Habo



Missionskyrka och i norr till naturområde och Hökesån. Planområdet består av en gräsbevuxen och tidigare obebbyggd yta. Terrängen inom området är varierande och sluttar huvudsakligen svagt ner mot nordväst.



Planområdet

Stora Kärr 8:1 är en kommunägd fastighet som omfattar 92,5 hektar. Planområdet omfattar ungefär 0,65 hektar och utgör alltså en mindre del av den större fastigheten Stora Kärr 8:1.

### Planförslag



Illustration av byggaktörens förslag (Cederfors bostad AB/HSB Norra Götaland)

### Flerbostadshus

Byggaktörens avsikt är att uppföra fyra flerbostadshus med ca 30 lägenheter. Planen begränsar byggnadernas läge och volym med styrande planbestämmelser samt volym och utformning med bestämmelser som reglerar högsta nockhöjd, utnyttjandegrad av fastigheten och takvinkel. Balkonger kan erbjuda kompletterande utemiljö och ryms enligt illustrationen i detaljplanen. I planförslaget innebär att byggnaderna i söder närmast Munkvägen blir två våningar höga, 9 meters nockhöjd, och byggnaderna i norr blir fyra våningar höga, 15 meters nockhöjd. Detaljplanen reglerar takvinkeln till mellan 30-35 grader. Takvinkeln är enligt ritning 34 grader. Huvudbyggnader ska uppföras med taktypen sadeltak.



*Fotomontage med båda bostadstyper (Liljewall AB)*

En variation av byggnadernas höjd skapar möjlighet till siktlinjer, skapar dynamik och gör anslutningen till befintliga bostäder i småhusområdet söder om vägen mer naturlig. Kvarteret bedöms bli ett bra tillskott i omgivningen i både bostadsstorlekar, typ och upplåtelseform. I förslag till illustration föreslås lägenheter i varierade storlekar som samtidigt över tid kan anpassas med antal rum, vilket gör området mer hållbart i en längre tidshorisont. Tillskottet av just flerbostadshus på platsen möjliggör i större grad att omgivande boende ska kunna bo kvar i området om bostadsbehovet förändras.

### Komplementbyggnader

På gården mellan bostadshusen kan komplementbyggnader uppföras. Enligt byggaktörens ritningar kommer cykelparkeringar och sophantering inrymmas i komplementbyggander.

### Gårdsmiljö

Vistelseytan är huvudsakligen mellan bostadsbyggnaderna. I planförslaget har den "odlade gemenskapen" stått i fokus vid utformningen, både av husens placering och planeringen av gården med dess grönska.

Parkeringar placeras i öster vilket bidrar till en mer bilfri innergård och skapar även ett lämpligt avstånd för gårdsmiljön mot Kråkerydsvägen. Parkeringarna enligt föreslagen illustrationsplan är väl tilltagna för att möta områdets behov.



Inom föreslagen kvartersmark ansluter gångvägar till befintlig gång- och cykelväg i sydväst, vid busshållplatsen, samt i sydöst, vid Kråkerydsvägen. I förslag till utformning skapas en grön barriär mot Munkvägen med plats för en ängsblomrabatt, vilket är bra för den biologiska mångfalden men också lämpligt ur ett dagvattenperspektiv.



*Fotomontage över innergård enligt illustrationsplan (Liljewall AB)*

### **Parkering**

Principen gällande parkering är att all parkering ska ske inom den egna fastigheten.

För att få en uppfattning av parkeringsbehovet har kommunen listat några nyckeltal;

Flerbostadshus: 9 bilplatser och 18 cykelplatser/ 1000 m<sup>2</sup> BTA (Lgh >35 m<sup>2</sup>)

Flerbostadhus: 7 bilplatser och 22 cykelplatser / 1000 m<sup>2</sup> BTA (Lgh <35 m<sup>2</sup>)

### **Gång- och cykelväg**

Området har studerats med hänsyn till att skapa bra förbindelser i området med gång- och cykelvägar. Gångvägen som idag leder på norra sidan av Munkvägen flyttas söder om Munkvägen. Utbyggd gång- och cykelväg finns idag längs södra sidan av Munkvägen. Det allmänna gång- och cykelnätet föreslås därför fortsätta på södra sidan Munkvägen även förbi området.

### **Gata**

Området norr om Munkvägen som är reglerad som allmän plats, gata i detaljplanen blir en yta för avvattnings och skötsel av Munkvägen. Infart till fastigheten sker via Munkvägen.

### **Allmän plats**

*I detaljplan ska kommunen reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats är ett område i en detaljplan som är avsedd för gemensamt behov.*



## Gata

*Inom allmän plats, gata ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatskydd, med mera. Anläggningar och byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk ingår också i användningen.*

Användning		Kvadratmeter	Typ
GATA	Gata	372	Allmän plats

Detaljplanen reglerar en yta till allmän platsmark gata för att säkerställa att Munkvägen söder om planområdet har tillräckligt med utrymme så att hela gatuområdet med dess funktioner rymms. Då det inte är viktigt för planens syfte att funktionerna placeras på en särskild plats så regleras inte placeringen med egenskapsbestämmelser.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

## Kvartersmark

*Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmarken.*

## Bostäder

*Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även bostadskomplement ingår i användningen.*

Användning		Kvadratmeter	Typ
B	Bostäder	6058	Kvartersmark

Regleringen möjliggör detaljplanens syfte att tillskapa nya byggrätter för bostäder. Planförslagets huvudsyfte är att möjliggöra uppförandet av bostäder i form av flerbostadshus inom planområdet. Regleringar gällande begränsning av markens byggande, höjd, takvinkel, utnyttandegrad, utformning och placering finns också i plankartan.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Motiv till regleringar

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

### Regleringar av allmän platsmark

## Upphävande av strandskydd (Begränsas av sekundär egenskapsgräns)

*a<sub>1</sub> – Strandskyddet är upphävt*

Motiv: Strandskyddet upphävs med planbestämmelserna a1 med hänvisning till 4 kap. 17 § PBL och 7 kap 18c § punkt 2 Miljöbalken (MB). För ytterligare motivering och hantering se rubriken "Strandskydd" nedan.

## Regleringar av kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande

Motiv: Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri.

Mot söder, väster och norr regleras 4,5 meters prickmark. Mot Munkvägen i söder är syftet att hindra att bebyggelse ska hamna för nära gatan och förhindra sikt. I väster är syftet att marken behöver vara byggnadsfri för att inte nya byggnader ska komma för nära grannfastigheten. I norr är syftet att bevara mark byggnadsfri för att ha utrymme för dagvattenhantering och ett lämpligt avstånd till naturmarken

I öster, mot Kråkerydsvägen, regleras ca 10 meters prickmark för att områdets topografi där är bäst lämpad byggnadsfri.

### Höjd på byggnadsverk

*h<sub>1</sub>- Högsta nockhöjd är +180 meter över angivet nollplan*

Motiv: Syftar till att säkerställa ett samspel i höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och god helhetsverkan. Högsta nockhöjd är reglerad till +180 meter över angivet nollplan, för att möjliggöra flerbostadshus i fyra våningsplan i den norra delen av planområdet, mot naturmarken.

*h<sub>2</sub>- Högsta nockhöjd är +174 meter över angivet nollplan*

Motiv: Syftar till att säkerställa ett samspel i höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och god helhetsverkan. Högsta nockhöjd är reglerad till +174 meter över angivet nollplan, för att möjliggöra flerbostadshus i två våningsplan i den södra delen av planområdet, mot Munkvägen.

*h<sub>3</sub>- Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter*

Motiv: Bestämmelsen reglerar en lägre höjd för komplementbyggnader än huvudbyggnader för att säkerställa att komplementbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnaden, vilket bidrar till bättre orienterbarhet och följer områdets karaktär

### Takvinkel

*o<sub>1</sub>- Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader*

*o<sub>2</sub>- Största takvinkel för huvudbyggnad är 35 grader*

Motiv: 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.

### Utnyttjandegrad

*e1- Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet, utöver det får komplementbyggnad finnas.*

Motiv: Syftet är att säkerställa att tillräckliga ytor finns för gårdsmiljö, parkering och överig friyta. Ytöver den angivna utnyttjandegraden får komplementbyggnader finnas.

### Utformning

*f1- flerbostadshus*

Motiv: Säkerställer att karaktären på bostäderna inom området är flerbostadshus för att kunna erbjuda ett tillskott av en ny bebyggelse typ till området och skapa en variation.

*f2- Huvudbyggnader ska förses med sadeltak*

Motiv: Säkerställer att byggnader uppförs med taktypen sadeltak vilket följer områdets karaktär med småhusbebyggelsen. Syftet är att visa hänsyn till landskapsbilden för att en god helhetsverkan ska uppnås.

### Upphävande av strandskydd (Begränsas av sekundär egenskapsgräns)

*a1 – Strandskyddet är upphävt*

Motiv: Strandskyddet upphävs med planbestämmelserna a1 med hänvisning till 4 kap. 17 § PBL och 7 kap 18c § punkt 2 Miljöbalken (MB). För ytterligare motivering och hantering se rubriken "Strandskydd" nedan.

## Konsekvenser

*I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de konsekvenser planförslaget kan ge, samt redovisa alternativ och andra ställningstaganden, nollalternativ och alternativ utformning.*

### Alternativ och andra ställningstaganden

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden i slutändan ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. I detta fall har det främst varit behovet av en klippt gräsyta och behovet av planlagd mark för bostäder på platsen som vägs mot varandra. Att behovet av bostäder i kommunen är stort samt att markens beskaffenhet är lämplig och områdets läge i tätorten är attraktivt i anslutning till redan utbyggd infrastruktur, ger skäl att planlägga marken för kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse och allmän plats, gata.

### Nollalternativ

Med ett nollalternativ, det vill säga att inte planlägga marken för kvartersmark, bostad och allmän plats, gata kommer gällande detaljplan som medger allmän plats, plantering och park på platsen fortsätta gälla. Gällande detaljplan upprättades år 1986, sedan dess har området varit en grönyta. Marken kommer alltså kunna nyttjas enligt befintlig användning vid ett nollalternativ.

### Alternativ utformning

Utformningen av platsen har stark koppling till de befintliga förutsättningarna. Att nyttja befintlig infrastruktur och redan nedlagda resurser i Munkvägen på ett bra sätt har varit viktigt. In- och utfart möjliggörs från Munkvägen söder om planområdet och



dagvattenfördröjning säkerställs inom området. Möjlighet till flexibel placering av bostadsbyggnader, gårdsmiljö och parkeringar vid behov skapas med detaljplanen.

### Alternativt läge

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att behålla marken planlagd för park och plantering mot att tillskapa fler bostäder riktade mot målgruppen yngre människor i kommunen. Planområdets läge intill befintlig infrastruktur med kollektivtrafik, samhällsviktig verksamhet med förskola, skola och parkyta med aktivitetslekplats i Habo tätort ger skäl att upplåta marken för kvartersmark, bostad och allmän platsmark, gata.

## Genomförandefrågor

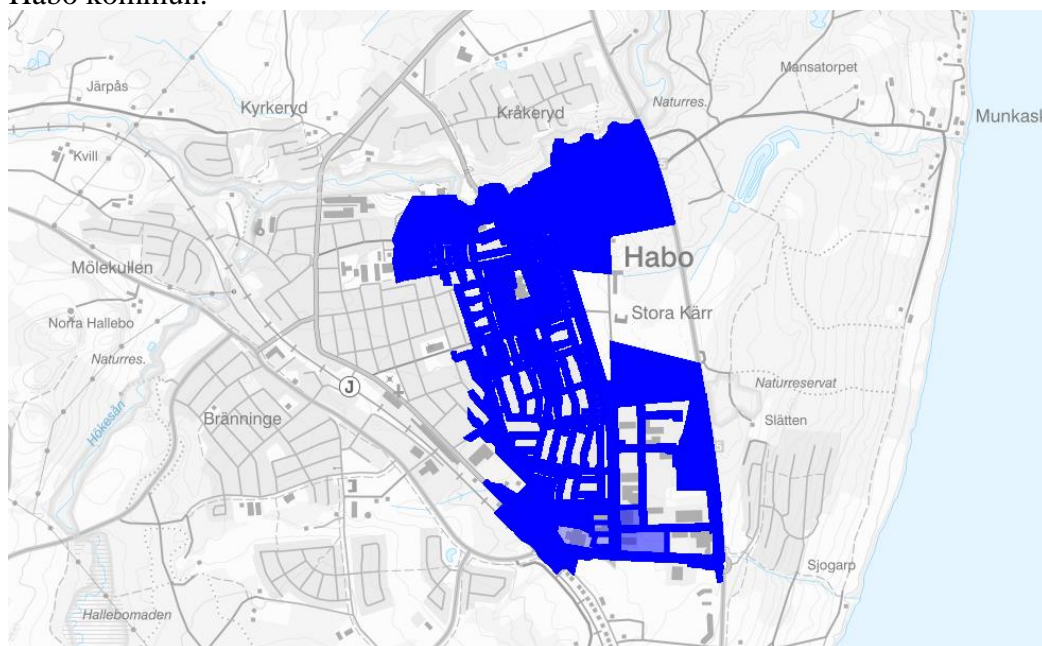
*I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Hur genomförandefrågorna kan beskrivas vid samrådet beror på hur bearbetat förslaget är vid det tillfället. Även om genomförandefrågorna inte kan beskrivas fullständigt vid samrådet bör iallafall översiktliga ställningstaganden och konsekvenserna av dessa vara beskrivna, till exempel huvudmannaskap samt de viktigaste åtgärderna och konsekvenserna. Allt eftersom planförslaget färdigställs beskrivs genomförandefrågorna mer fördjupat.*

## Fastighetsrättsliga frågor

*I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.*

## Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen består av en mindre del av den större fastigheten Stora Kärr 8:1 som ägs av Habo kommun.



*Fastigheten Stora Kärr 8:1 markerat i blått*

Planförslaget innebär att nytt område regleras till kvartersmark, bostad och allmän platsmark, gata. Avstyckning av fastigheten Stora Kärr 8:1 till kvartersmark behöver regleras och kräver en lantmäteriförrättning.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen.

### **Förändrad fastighetsindelning**

Detaljplanen innebär att mark kan regleras från Stora Kärr 8:1 till ny fastighet, vilket innebär en förändring av stamfastigheten.

### **Rättigheter**

Samtliga rättigheter framgår av detaljplanens grundkarta.

#### **Ledningsrätt**

##### *Förutsättningar*

Utanför planområdet finns en ledningsrätt till förmån för fastigheten Gunnarsbo 1:58.

##### *Konsekvenser*

Ledningsrätten påverkas inte av planförslaget

#### **Anläggningsamfällighet**

##### *Förutsättningar*

Söder om planområdet, i Munkvägen, finns Munkaskogs vägsamfällighet.

##### *Konsekvenser*

Anläggningsamfälligheten påverkas inte av planförslaget.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

##### *Planförslag*

I norra delen av planområdet löper en befintlig tryckavloppsledning i väst-östlig riktning. Ledningen kommer att läggas om i nytt läge som inte påverkar föreslagen bebyggelse. Avsikten är att ledningarna flyttas norrut och förläggs inom redan detaljplanerat område för allmän plats med parkändamål. Flytt av VA-ledning bekostas av kommunen.

Vatten- och avloppsledningar försörjer befintliga bostadsområden som gränsar till planområdet. Planområdet bedöms kunna anslutas till befintligt system.

Föreslaget planområde ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

#### **Avfallshantering**

##### *Förutsättningar*

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse och inte heller någon avfallshantering. Avfallshantering ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet ska undvika backrörelser.

##### *Planförslag*

Planförslaget innebär att bostadsbebyggelse möjliggörs och avfallshantering krävs.

Illustrationen av planförslaget visar att en tydlig yta för gemensam avfallshantering inom fastigheten avsätts. Miljöhuset utrustas med hantering av matavfall och ytterligare sortering

av avfall i olika fraktioner enligt June Avfall och Miljö AB som är kommunens avfallsbolag. Renhållningsfordon kommer kunna angöra området via en parkeringsficka längs Munkvägen.



*Illustration med miljöbus och angöring via Munkvägen*

### *Konsekvenser*

Området bedöms kunna hantera avfall inom fastigheten. Med lösningen som föreslås i illustrationsplanen behöver inte renhållningsfordon köra in på parkeringen, stora vändzoner och backrörelser inom området undviks.

### **El och fiber**

#### *Planförslag*

Området ansluts till befintliga ledningar för el och fiber. Habo Energi är eldistributör i Habo. Habo Energis fibernät kommer att anslutas till området.

#### *Konsekvenser*

Inom planområdet behöver ny infrastruktur i form av el och fiber dras till den nya fastigheten. Nya fastigheter ansluts efter kontakt med nätägaren.

### **Brandskydd**

#### *Insatstid*

Räddningstjänstens insatstid till området är mellan 5 och 10 minuter. Detta innebär att utrymning med räddningstjänstens bärbara stege enbart kan ske från högst tredje våningen eller max elva meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant. Högre byggnader kommer kräva andra brandtekniska lösningar såsom ett brandsäkert trapphus. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden.

#### *Tillgänglighet*

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för



att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

#### *Vatten för brandsläckning*

Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter och att avståndet mellan brandposter understiger 150 meter. Närmsta brandpost finns idag vid Dammgatans vändplats, ca 120 meter söder om planområdet.

#### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Området är redan idag anslutet till vatten och avlopp och nya fastigheter inom planområdet bedöms kunna ansluta till befintliga ledningar.

#### **Ekonomiska frågor**

##### **Planekonomisk bedömning**

Detaljplanen innebär att del av den större kommunägda fastigheten Stora Kärr 8:1 styckas av och planområdet bildar en ny fastighet. Området har markanvisats aktuella exploaterer och innebär intäkt för markförsäljning. Det är positivt för kommunen att nya bostäder byggs. För miljö- och avfallsbolaget June Avfall och Miljö AB och energibolaget Habo Energi AB innebär planförslaget nya intäkter.

##### **Planavgift**

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

#### **Organisatoriska frågor**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd kommer en samrådsredogörelse upprättats och efter granskningen kommer ett granskningsutlåtande upprättas där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

##### **Plankostnadsavtal**

Plankostnadsavtal har upprättats mellan plan- och exploateringsenheten i Habo kommun genom dess byggnadsnämnd och tekniska förvaltningen i Habo kommun. Avtalet syftar till att fastställa kostnader i samband med upprättande av detaljplan för del av Stora Kärr 8:1 med syfte att pröva markens lämplighet för bostäder på platsen.

##### **Markanvisning**

Kommunstyrelsen beslutade den 13 april 2022 att ge tekniska förvaltningen i uppdrag att göra en markanvisning i form av en intresseanmälan för den kommunägda marken, del av Stora Kärr 8:1. Bostäderna skulle ska ha en inriktning mot unga människor, för att möjliggöra och underlätta för unga att komma in på bostadsmarknaden samt att underlätta för familjer att bo kvar i området vid exempelvis separation, vilket framgår i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Tekniska förvaltningen skickade ut en inbjudan om att delta i markanvisningen den 29 juni 2022 till de företag som tidigare anmält intresse att bygga i Habo. Markanvisningen pågick under tiden 2022-06-29 – 2022-09-16. Åtta förslag inkom till kommunen, samtliga har uppfyllt kraven för deltagande. Det förslag som sammanfattningsvis bedömdes uppfylla kraven bäst utifrån bedömningskriterierna var HSB/Cederfors. Kommunen tilldelade 13 december 2022 HSB och Cederfors bostad AB markanvisning genom markanvisningstävling.

### **Genomförandeavtal**

Genomförandeavtal kommer tas fram mellan byggaktörena och kommunen för att reglera vem som ansvarar för att genomföra olika åtgärder kopplat till detaljplanen samt för att tydliggöra hur kostnader fördelas. Avtalet reglerar hur genomförandet av området ska ske, exempelvis avseende standard på dagvattenhantering.

### **Tidplan**

Detaljplanen har följande tidplan:

<i>Förslag till beslut om samråd - BN</i>	<i>Juni 2023</i>
Samråd	Augusti- September 2023
Granskning	December 2023
Antagande byggnadsnämnden	Maj 2024

### **Planeringsunderlag**

*I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.*

#### **Kommunala planeringsunderlag**

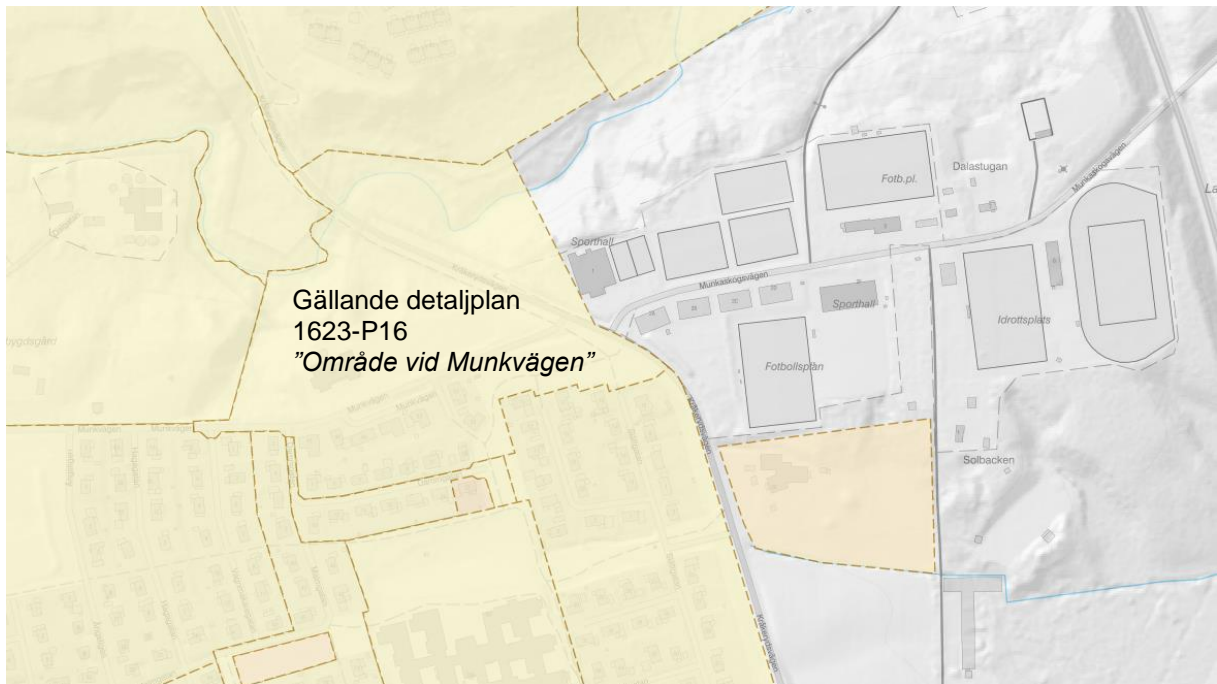
*Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.*

#### **Planuppdrag**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 13 december 2022 § 101 *Markanvisning för bostäder, Munkvägen* (diarienummer KS22/100) att uppdra plan- och exploateringenheten att påbörja arbetet med detaljplan för del av Stora Kärr 8:1.

#### **Detaljplan**

Planområdet omfattas av en detaljplan som fick laga kraft 10 juni 1986 (1623-P16) ”*Område vid Munkvägen*”. Detaljplanen medger allmän plats med parkändamål på platsen.



Planmosaik som visar gällande detaljplaner i området. Föreslaget planområde berör omnämnd detaljplan.



Utklipp ur gällande detaljplan 1623-P16 "Område vid Munkvägen". Föreslaget planområde markerat med svarta streck.



## Översiktsplan

Översiktsplan 2040 för Habo kommun antogs 2020 och innehåller en utvecklingsstrategi för den hållbara kommunen.

### Grönstråk

När detaljplaner tas fram ska hänsyn tas till befintlig grönstruktur och möjligheter att förstärka kopplingar och kvaliteter ska lyftas fram. I översiktsplanen angränsar det aktuella planområdet i öster till ett grönstråk.



Föreslaget planområde angränsar till ett grönstråk och naturområde för Hökesån, Översiktsplan 2040

Planförslaget hindrar inte att det i fortsättningen finns en sådan koppling med grönstråk. Översiktsplanen visar även den grövre markerade zonen för naturområde som går längs Hökesån i norr.

### Förtätning

Översiktsplanen pekar enbart ut stora utbyggnadsområden för bostäder. Då föreslagen detaljplan är ett enskilt mindre förtättningsområde pekas det inte ut som ett av kommunens särskilt föreslagna bostadsområden i översiktsplanen. I Översiktsplan 2040 finns riktlinjer angående förtätning:

- Kommunen ska ha en planberedskap för tätorten som möjliggör bostadsbyggnation i enlighet med befolkningsprognosen.
- Den bostadsbebyggelse som planläggs ska komplettera den befintliga när det gäller upplåtelseform och typ, samt styras av efterfrågan och behov.
- Kommunen är positiv till förtätning av centrum för att möjliggöra fler bostäder som stärker underlaget till service.
- Nya bostadsområden och verksamhetsområden ska ha tillgång till busshållplats inom ett avstånd av 400 meter.
- Alla bostadsområden i tätorten ska kopplas samman med varandra och med centrum genom ett finmaskigt cykelnät för att främja resor med cykel.

*Utdrag ur Riktlinjer - Habo tätort (Översiktsplan 2040, s. 216)*

Föreslaget planområde uppfyller översiktsplanens riktlinjer om förtätning.

*Riktlinjer för bostadsbyggnation*

Kommunen bedömer att detaljplanen är samstämmig med översiktsplanens intentioner och de övergripande riktlinjerna för bostadsbyggnation:

- Bostadsbyggnationen ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Kommunen ska ha aktuella mål och riktlinjer som följs upp inom arbetet med bostadsförsörjning.
- Bostäder och bostadsområden ska planeras utifrån miljömålet **God bebyggd miljö** och kommunens preciseringar av detta mål.
- Kommunen ska arbeta för att skapa ett varierat bostadsutbud utifrån bostadstyp och upplåtelseform som kompletterar befintligt bostadsbestånd ner på områdesnivå.
- Minst 1 500 nya bostäder ska tillkomma i kommunen under 2017- 2035 i enlighet med överenskommelse om höghastighetsjärnväg.
- Kommunen ska ha en planberedskap som motsvarar behovet med målår 2040.
- En ökad exploateringsgrad ska eftersträvas för utbyggnadsområden i centrumnära och stationsnära lägen.
- Utbyggnadsmöjligheter för bostäder ska finnas i alla tätorter och främjas inom övriga kommunen.
- En exploateringsgrad på i snitt 12 bostäder per hektar ska eftersträvas, men styrs av platsens förutsättningar.

*Riktlinjer för bostadsförsörjning (Översiktsplan 2040, s. 165)*

*God bebyggd miljö*

Översiktsplanen preciserar de nationella miljömålen och beskriver att bostäder och bostadsområden ska planeras utifrån miljömålet God bebyggd miljö. Detaljplanen uppfyller flera av de preciseringar man gjort av bland annat hållbar bebyggelsestruktur, hållbar samhällsplanering, infrastruktur och god vardagsmiljö.

■ **1. Hållbar bebyggelsestruktur:** en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade,

**Kommunens precisering:** En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur innebär att nylokaliseringar sker i anslutning till befintlig tätort där det går att bygga vidare på befintlig infrastruktur så som vägar och vatten – och avlopp. Nylokaliseringar bidrar till att skapa en sammanhållen tätort som skapar förutsättningar för hållbart resande. Förtätning sker i centrala lägen som bidrar till att skapa underlag för handeln och kollektivtrafiken. Grönska integreras med bebyggelsen och tätortsnära skog bevaras för att skapa rekreativsmöjligheter.

*Utdrag ur kommunens preciseringar av miljömålet God bebyggd miljö. (Översiktsplan 2040, s.18-21)*

### Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen antogs av kommunfullmäktige år 2008. Denna plans huvudsakliga syfte är att identifiera de grönytor som är särskilt viktiga ur kulturell, social och ekologisk synpunkt. Vidare ska grönstrukturplanen tydliggöra hur de gröna områdena ska användas, skötas och utvecklas i framtiden. Planen syftar till att bilda ett underlag för den fysiska planeringen på både översikts- och detaljnivå.



*Område med ett socialt värde i blått. Förslaget planområde, inom vit streckad markering, gränsar till sociala värden i norr. Grönstrukturplan 2008*

Det aktuella planområdet angränsar i norr till en yta med ett socialt värde. Kommunen bedömer att detaljplanen är samstämmig med grönstrukturplanens intentioner.

#### **Grundkarta**

För området har Plan- och exploateringsenheten upprättat en grundkarta, 2023-03-14, som är inlämnad enligt Lantmäterimyndighetens föreskrifter.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808).

#### **Ställningstagande betydande miljöpåverkan**

Kommunens underlag för undersökning av betydande miljöpåverkan och beslut biläggs detaljplanens handlingar.

#### **Strategisk miljöbedömning**

Sammanfattningsvis är slutsatsen i underlag för undersökning av miljöpåverkan att detaljplaneförslaget inte medför en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

#### **Utredningar**

*Kommunen har i planarbetet identifierat ett behov av att genomföra flera utredningar för att undersöka och säkerställa markens lämplighet. Resultatet av utredningarna i sin helhet biläggs detaljplanen. Nedan redogörs kortfattat för behov och resultat.*

#### **Geoteknisk utredning**

I syfte att utreda de geotekniska förhållandena inom området har en översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplanen genomförts.

#### *Jordagerföljd*

Enligt SGU:s geologiska karta för jordarter består området huvudsakligen av sand, men även lerig morän anges i den norra delen av undersökningsområdet.





Jordartskarta (Sgu)

Den geotekniska undersökningen visar att jordlagerföljden i området består av friktionsjord med inslag av lera, följt av ett tunt lager lera, silt och sand som vilar ovan en sandmorän som följs av berg.

I nordvästra delen av planområdet har ett ca 2 meter tjockt skikt med lermorän påträffats.

#### *Hydrogeologiska förhållanden*

I samband med den geotekniska undersökningen installerades två grundvattenrör på 4,9 respektive 9 m djup under markytan. Vid avläsning av grundvattennivån i slutet av mars 2023 låg grundvattenytan 4,7 m under markytan i det grundare röret samtidigt som det var torrt i det längre röret. Den stora skillnaden i grundvattennivå kan förklaras genom att det finns två olika akvifärer i jorden. Dock visar mätningarna att grundvattenytan ligger förhållandevis djupt ner i marken vilket möjliggör infiltration av dagvatten.

#### *Stabilitetsberäkning*

Då markytan inom området sluttar ner mot skogsområdet, beläget inom områdets nordvästra del har en stabilitetsberäkning utförts i en sektion för befintligt läge samt med preliminär byggnation. Ytterligare en stabilitetsberäkning har utförts för en sektion mot Kråkerydsvägen för att kontrollera stabilitet mot befintliga vägar.



Buller från spårtrafik och vägar	Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)	
	Utomhus	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 <sup>a)</sup>	-
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter	65	-
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 <sup>b)</sup>
<p>a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och</li> <li>2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.</li> </ol> <p>b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p>		

Riktvärden för bostäder enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar. Tabell från Soundcon

#### *Ljudnivå vid fasad*

Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

#### *Ljudnivå vid uteplatser*

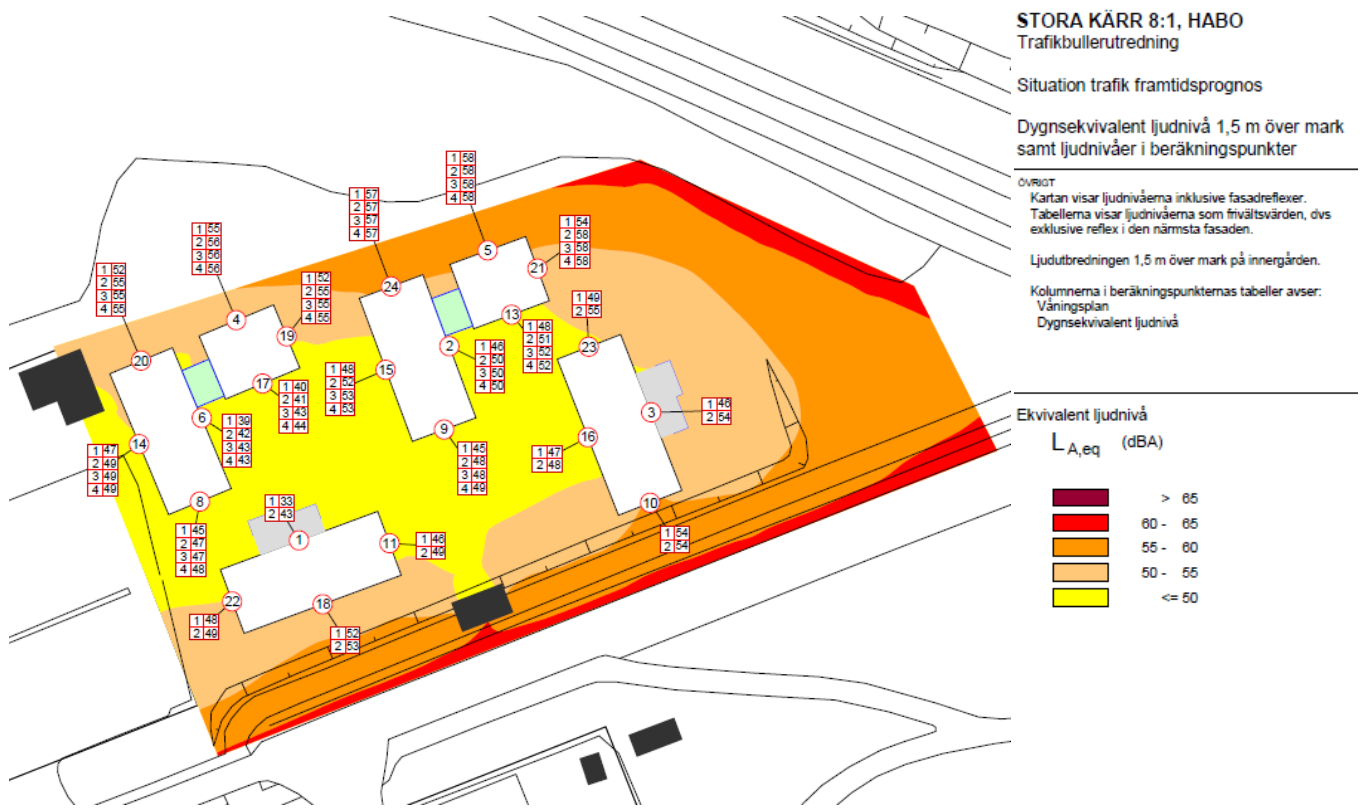
Resultaten i bullerutredningen visar att det inte är några fasader som har ljudnivåer över 60 dBA och samtliga bostäder inom planområdet uppfyller därför riktvärdena vid fasad.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Av resultaten framgår att dessa ljudnivåer troligtvis inte kan uppfyllas för samtliga bostäder.

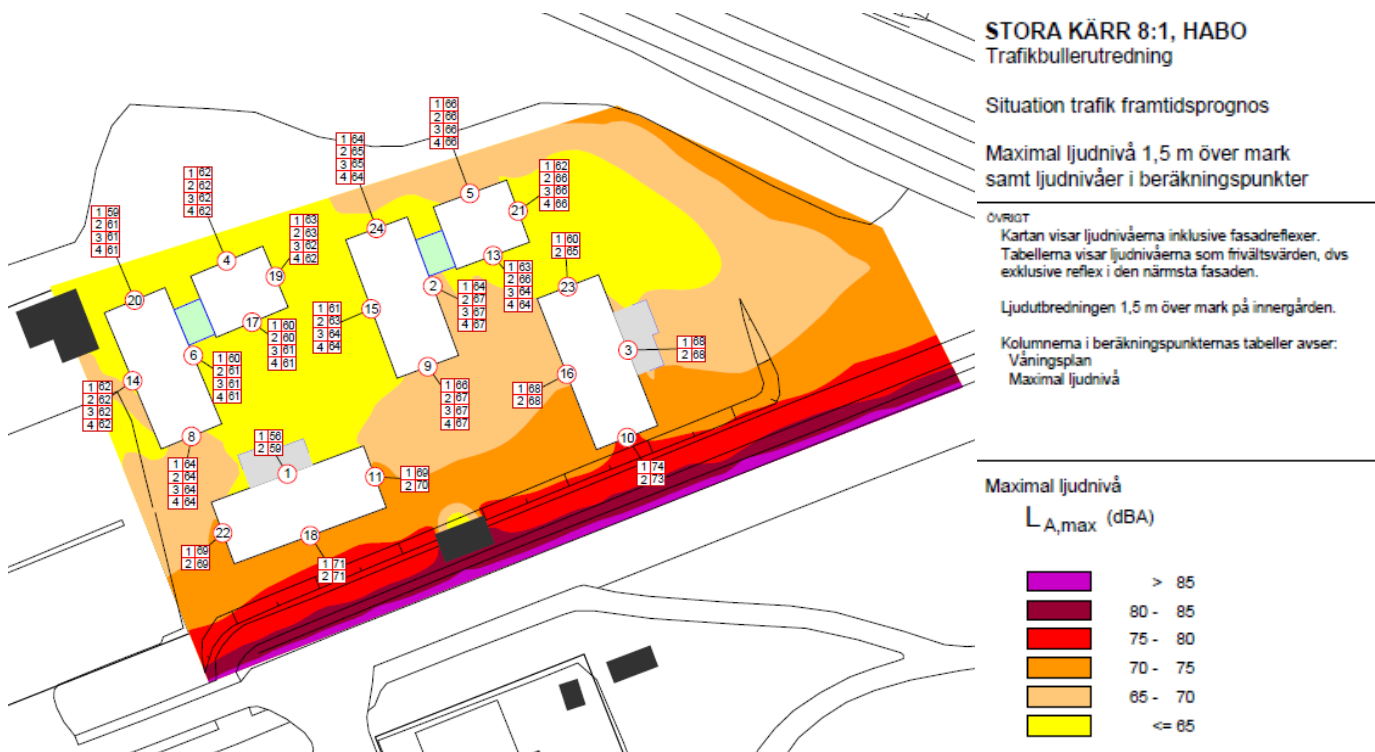
Förordningen anger då att de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls. Av resultaten framgår att det bör finnas möjlighet till att placera sådan gemensam uteplats i markplan på gården.

Trafikbullerutredningen bifogas planhandlingarna i sin helhet.

# Detaljplan för del av Stora Kärr 8:1 i Habo



Trafikbullerutredning med framtidsprognos, dygnsekivalent ljudnivå. Soundcon AB



Trafikbullerutredning med framtidsprognos, maximal ljudnivå. Soundcon AB



### Dagvattenutredning

Dagvattenutredningen för planområdet ska visa hur man säkerställer en hållbar hantering av dagvatten i enlighet med Habo kommuns riktlinjer i *Dagvattenplan* som antogs av kommunstyrelsen 2022-11-09.

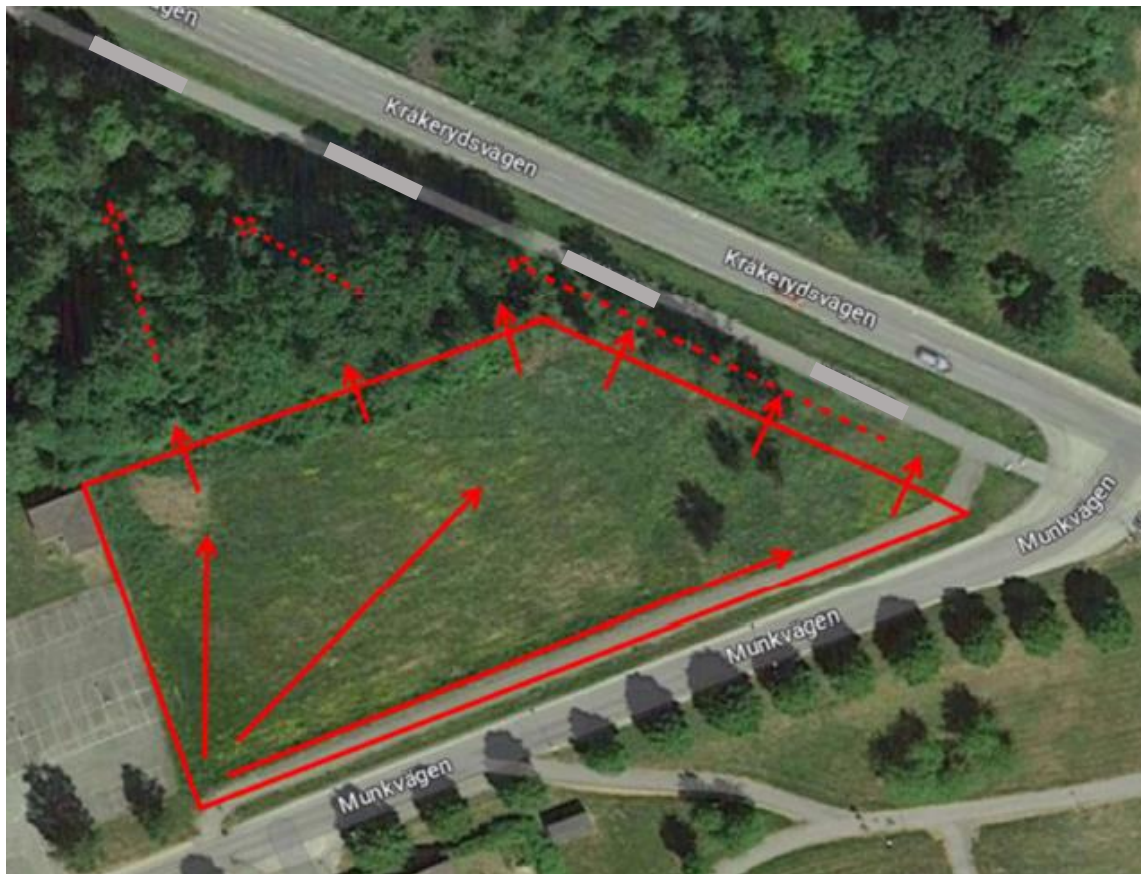
Dagvattenutredningens syfte är att utreda detaljplanens påverkan på befintligt dagvattensystem samt dess dagvattenrecipienter och ta fram lämpliga principlösningar för fördröjning och rening av dagvatten.

#### *Befintliga förhållanden och hantering*

Den naturliga recipienten för planområdet är Hökesån, belägen norr om området. Hökesån är drygt 17 km lång och mynnar ut i Vättern.

Den befintliga avrinningen inom planområdet sker norrut och åt nordost. Det finns inte några kända dagvattenledningar eller system som tar hand om dagvatten inom planområdet.

Infiltrationskapaciteten inom planområdet bedöms vara god i jordlagren som huvudsakligen består av friktionsjord och sandmorän.



*Befintlig avrinning inom planområdet. Noll Tre Konsult AB*

#### *Förväntat fördröjningsbehov*

Vid byggnation inom planområdet ökar hårdgörandegraden och således mängden dagvatten. Flödet ska reduceras så att framtida flöde för ett 10-års regn (med klimatfaktor 1,4) blir samma som befintligt flöde utan klimatfaktor. Dvs att det framtida dagvattenflödet från planområdet ska vara likställt med befintligt flöde från planområdet, vilket utförd dagvattenutredning visar.

*Föreslagen dagvattenhantering*

Vid val av fördröjningsmetoder ska enligt kommunens *Dagvattenplan* lösningar prioriteras som bidrar med biologisk mångfald, ger en hållbar och robust rening av dagvattnet samt också vara estetiskt tilltalande.

Avledningen ut från planområdet ska efterlikna den naturliga avrinningen och istället för punktutsläpp ska en diffus avledning eftersträvas.

I dagvattenutredningens gjorda beräkningar och vid framtagning av förslag till fördröjningsmetoder har ingen hänsyn tagits till infiltration av dagvatten. All infiltration som sker kan därför ses som "bonus".

Princip för indelning av ytor och dess omhändertagande av dagvatten i utförd utredning är:

- Trafikerade ytor och parkeringsplatser föreslås avledas till regnträdgårdar för att säkerställa rening från de mest förorenade markytorna inom planområdet
- Gårds- och takytor föreslås i huvudsak att avledas till gräsklädda svackdiken med makadammagasin

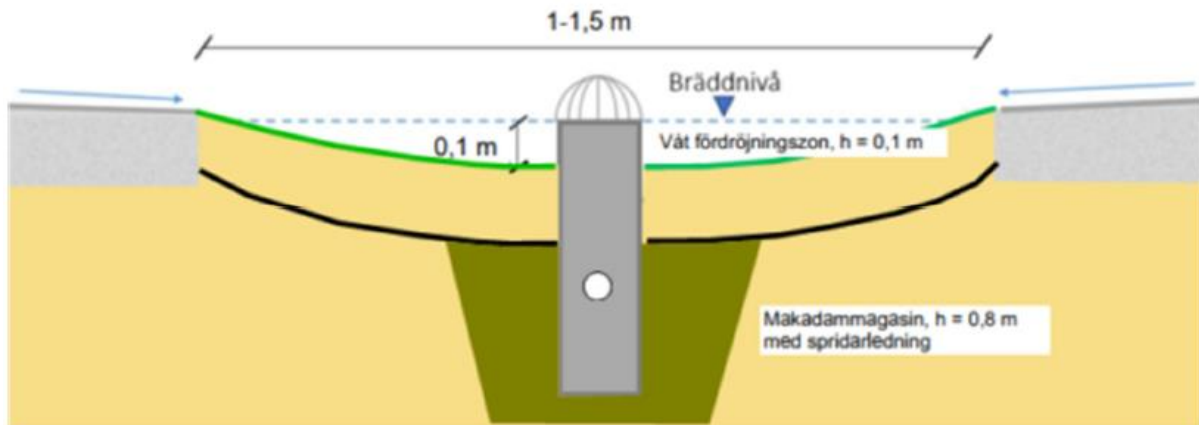
I nedanstående bild redovisas förslag till dagvattenhantering på ett övergripande sätt.



*Förslag till dagvattenhantering för avledning, fördröjning, rening och diffus avledning ut från planområdet. Noll Tre Konsult AB*

Valda fördröjningslösningar enligt bild ovan, A-D

**A: Svackdike med makadammagasin och spridarledning.**



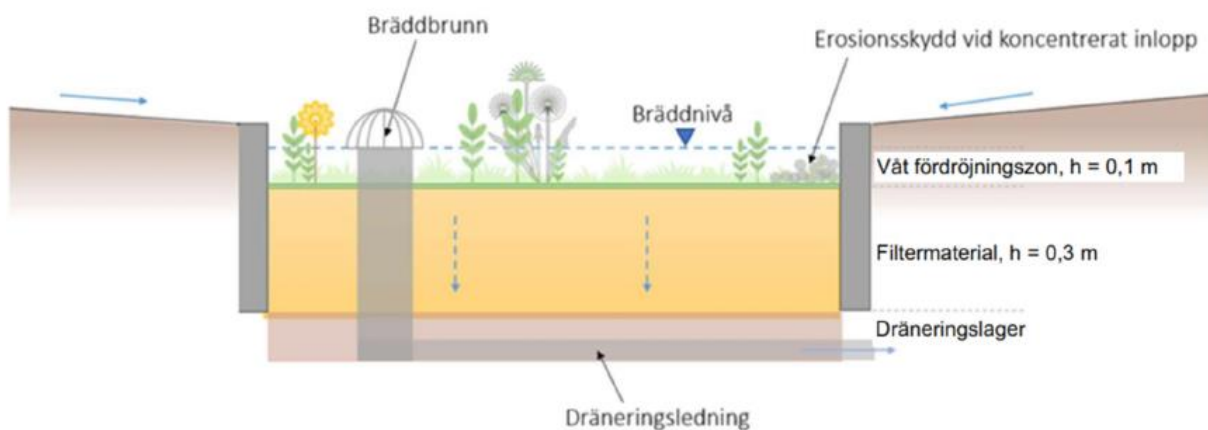
*Svackdike. Noll Tre Konsult AB*

Anslutna ytor består i huvudsak av gårds- och takytor. Svackdiket görs som en skålad gräsyta med underliggande makadamdiken för att säkerställa fördröjning och rening av dagvattnet. Diket förses med brunnar med kupolsilar för att dels säkerställa funktionen även vid tjälad mark, men att även kunna fungera som bräddbrunnar. Spridarledningens uppgift är att fördela vattenmängden i magasinet.

**B: Svackdike med makadammagasin och spridarledning.**

Anslutna ytor består i huvudsak av gårds- och takytor. Svackdiket görs som en skålad gräsyta med underliggande makadamdiken för att säkerställa fördröjning och rening av dagvattnet. Diket förses med brunnar med kupolsilar för att dels säkerställa funktionen även vid tjälad mark, men att även kunna fungera som bräddbrunnar. Spridarledningens uppgift är att fördela vattenmängden i magasinet.

**C: Regnträdgård (Nedsänkt regnbädd)**



*Princip för regnträdgård*

Anslutna ytor består i huvudsak av parkeringsplatserna. Tillgänglig yta är cirka 50–60 m<sup>2</sup>, den våta magasineringshöjden sätts till 0,1 m.

Enligt praxis bör en yta för en regnträdgård motsvara cirka 7% av den hårdgjorda ytan för en god rening.

#### **D: Regnträdgård (Nedsänkt regnbädd)**

Anslutna ytor består främst av områdets centrala ytor med viss trafik.

Tillgänglig yta är cirka 25 m<sup>2</sup>, den våta magasineringshöjden sätts till 0,1 m.

Enligt praxis bör en yta för en regnträdgård motsvara cirka 7% av den hårdgjorda ytan för en god rening.

#### **E: Svackdike med makadammagasin och spridarledning (Utsläpp från planområdet)**

Svackdikets funktion är utöver fördröjningsfunktionen att efterlikna ett naturligt utflöde från planområdet. För att undvika punktutsläpp är utformningen vald för att ge ett diffust utflöde till skogsmarken norr om planområdet. Omedelbart norr om den föreslagna placeringen faller terrängen av kraftigt, vilket är bra med tanke på möjligheter till ett diffust utflöde. Det totala utflödet stryps för att motsvara befintlig avledning från planområdet. Strypningen kan tillgodoses antingen genom att man låter vattnet infiltrera ut genom magasinets vägg som vetter mot utsidan av planområdet på bred front eller genom att förse magasinet med ett flertal korta dräneringsstick som inte nödvändigtvis behöver mynna i det fria.

Svackdiket görs som en skålad gräsyta med underliggande makadamdiken för att säkerställa fördröjning och rening av dagvattnet. Diket förses med brunnar med kupolsilar för att dels säkerställa funktionen även vid tjälad mark, men att även kunna fungera som bräddbrunnar.

Spridarledningens uppgift är att fördela vattenmängden i magasinet.

Beräkningarna för erforderlig fördröjningsvolym visar att cirka 40 m<sup>3</sup> dagvatten ska fördröjas inom planområdet för att uppnå likartade förhållanden som med befintligt utflöde från planområdet. Framtaget förslag till fördröjningsanläggningar visar att det finns cirka 9 m<sup>3</sup> till godo utöver erforderlig fördröjningsvolym.

Principen är att dagvatten ska fördröjas och renas nära källan för att efterlikna den naturliga avledningen och dagvattenhanteringen. Nuvarande förslag på utformning ger en erforderlig fördröjningsvolym och bedömd reningseffekt.

Hänsyn har även tagits till exploatörens vision om hur innergårdar ska upplevas och utformas. Dagvattenutredningen bifogas planhandlingarna i sin helhet.

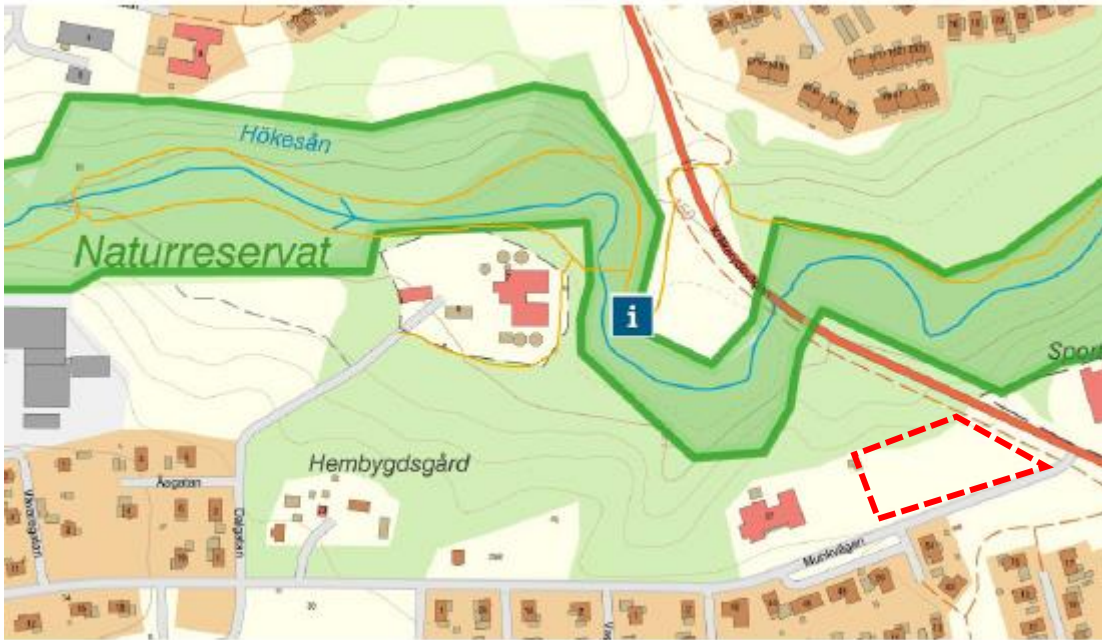
### **Regionala planeringsunderlag**

*För att bedöma markens lämplighet har underlag från nationella myndigheter används.*

#### **Naturresevat Hökesån- Habo**

Hökesån är ett värdefullt vattendrag mellan Hökesjön och Vättern. Längs Hökesån finns flera naturresevat som bildats vid olika tidpunkter. Hökesån- Habo är ett av dessa naturresevat, vilket ligger norr om föreslaget planområde. Resevatets huvudsyfte är att bevara och stärka biologisk mångfald knuten till strömmande vattendrag med fria vandringsvägar och lämpliga habitat för öring och andra vattenlevande organismer. Det syftar även till att bevara och nyskapa en varierad lövskog med dess biologiska mångfald och funktion som en ekologiskt funktionell kantzoon mot vattendraget samt att tillgängliggöra ett tätortsnära naturområde och ge möjlighet för friluftsliv och pedagogisk verksamhet.

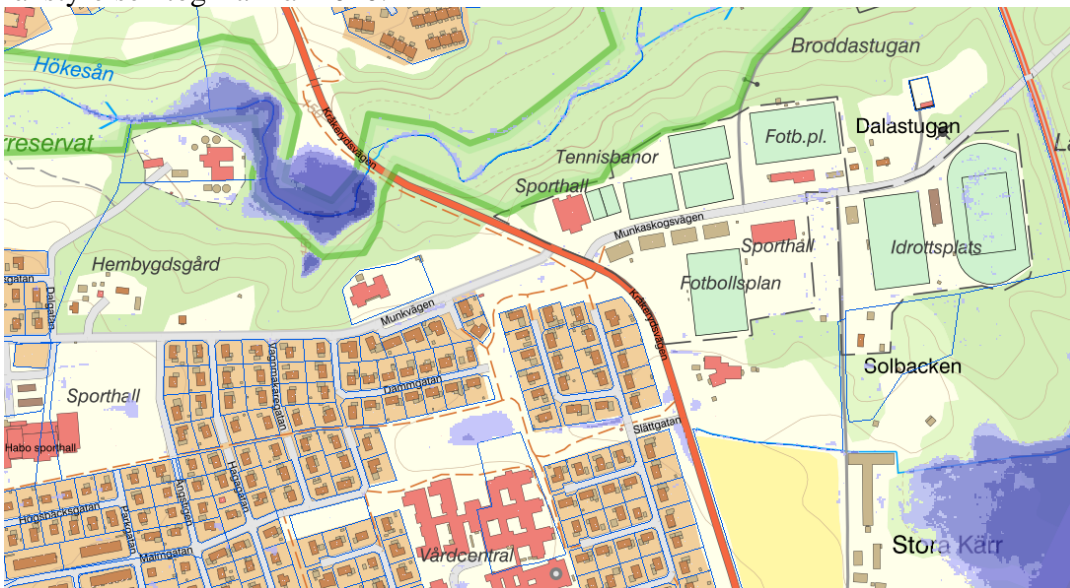




Utklipp från länsstyrelsens reservatkarta över Hökesån-Habo

### Skyfallskartering

Området ligger högt och är därför inte utsatt för översvämningar enligt skyfallskartering som länsstyrelsen tog fram år 2020.



Skyfallskartering utförd av Länsstyrelsen

### Planeringsförutsättningar och konsekvenser

En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna. Med begreppet avses förutsättningarna på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

## Naturmiljö

Planområdet domineras av en gräsbevuxen öppen yta som kommunen klipper under växtsäsongen. Området bedöms inte innehålla några höga naturvärden. Ett genomförande av detaljplanen medför att befintlig gräsyta ersätts med byggnader med tillhörande tomtmark.



*Foto från sydväst med ungefärligt planområde inom streckad markering, Habo kommun 2023-05-12*

I sluttningen norr om föreslaget planområde sluttar marken brant ner mot Hökesån. Slätten är bevuxen med lövskog och är klassad natur med högt naturvärde enligt kommunens naturinventering från 2017. Söder om planområdet finns ett bostadsnära grönområde med gång- och cykelväg samt planerade träd. Väster om planområdet ligger en kyrka och vidare västerut finns Habos hembygspark.

Planförslaget innebär att ny byggrätt tillkommer inom planområdet. Planförslaget innebär även att gatumark i anslutning till Munkvägen säkerställs.

### *Konsekvenser*

Ett plangenomförande innebär att området som idag består av en gräsbevuxen yta förses med byggrätt och får bebyggas enligt exploateringsgrad angiven i plankartan. Exploateringsgraden är vald för att samspela med områdets karaktär av tätortsbebyggelse. Vegetationen i slätten norr om planområdet bibehålls.



### Geotekniska förhållanden

Området består genomgående av fyllning innehållande friktionsjord med inslag av lera. Därunder förekommer ett tunt lager bestående av lera, silt eller sand. Marken klassas som normalradonmark.

Då markytan inom området sluttar ner mot skogsområdet, beläget inom områdets nordvästra del, har en stabilitetsberäkning utförts i en sektion för befintligt läge samt med illustrerad byggnation. Ytterligare en stabilitetsberäkning har utförts för en sektion mot Kråkerydsvägen för att kontrollera stabilitet mot befintliga vägar. Geoteknisk undersökning bifogas planhandlingarna i sin helhet.

### Konsekvenser

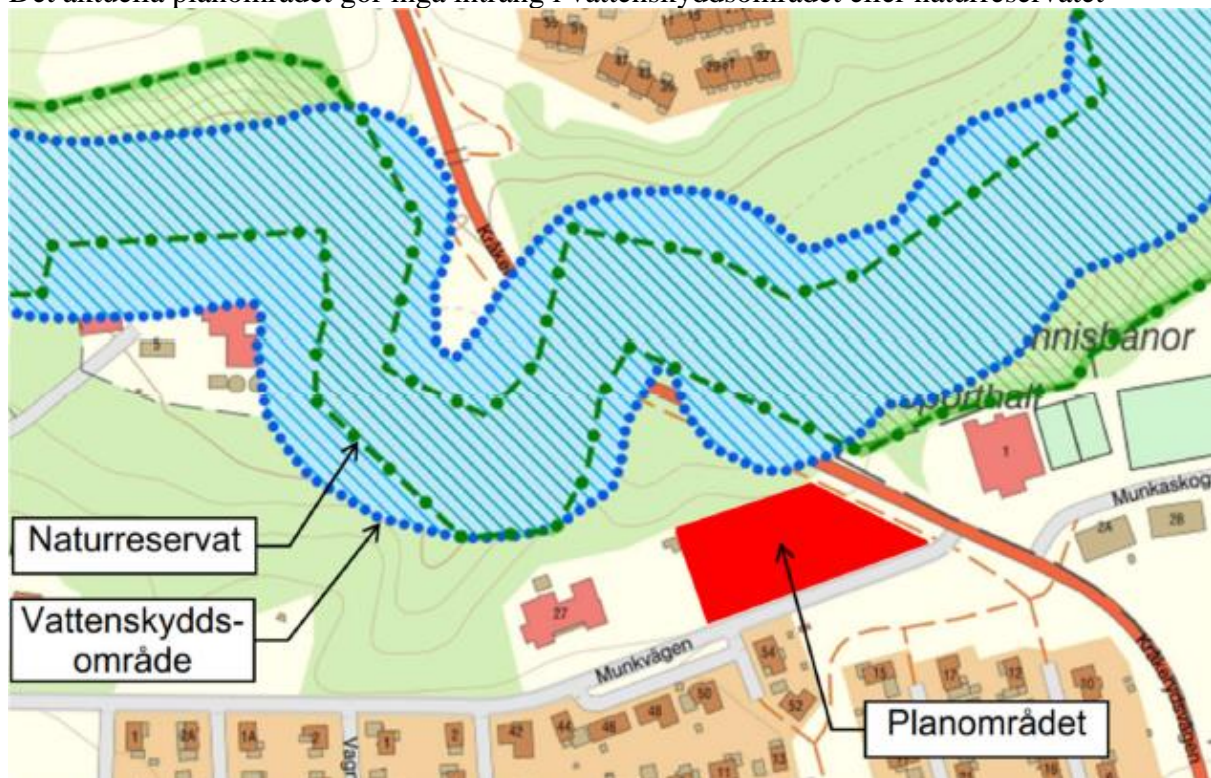
Byggnader inom området ska uppföras med radonskydd. Då inget ytligt berg och ytliga block förekommer inom eller i angränsning till området föreligger ingen risk för blockutfall eller liknade.

Utförda översiktliga beräkningar visar att stabiliteten är tillfredsställande för planerad bebyggelse. Slänterna är stabila i nuvarande utformning samt även med belastning från planerade byggnader. Byggnation inom planområdet bör ej heller påverka totalstabiliteten inom omgivande områden.

### Hydrologiska förhållanden

De hydrologiska förhållandena i området har undersökts inom ramarna för den övergripade geotekniska undersökningen.

Hökesån norr om planområdet ingår i ett vattenskyddsområde och ett naturreservat. Det aktuella planområdet gör inga intrång i vattenskyddsområdet eller naturreservatet



Naturreservat och vattenskyddsområdet VISS Vattenkartan

## Kulturmiljö

Området har bestått av en gräsbevuxen och obebyggd markyta under en lång tid. Genom äldre flygbild från år 1960 syns området, intill marken som idag är ianspråktagen av Habo Missionskyrka. På denna flygbild är inte Kråkerydsvägen utbyggd.



*Historiskt flygfoto från år 1960 med nuvarande fastighetsgränser i blått och föreslaget planområde inom vit streckad linje*

## Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök. Enligt 2 kap 10 § i KML ska markarbete omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen om fornlämning ändå skulle påträffas under grävning eller annat arbete inom planområdet.

## Riksintressen

*I planarbetet ska kommunen bedöma om ett detaljplaneförslag riskerar att leda till påtaglig skada på ett riksintresse.*

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Kommunen gör bedömningen utifrån befintligt underlag och den egna översiktsplanen att området inte kan anses vara värdefull jord- eller skogsbruksmark enligt 3 kap Miljöbalken.



## Miljö kvalitetsnormer

*Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljö kvalitetsnormer följas.*

### Luft

Sveriges kommuner är skyldiga att undersöka att halterna av föroreningar i luften inte blir så höga att de går över miljö kvalitetsnormerna. Luften i Habo har inte föroreningar som ligger nära gränserna för luftkvalitet.

### Vatten

#### *Förutsättningar*

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljö kvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god.

Planområdets dagvatten infiltreras lokalt, till Hökesån som sedan mynnar ut i Vättern. Enligt VISS är den nuvarande ekologiska statusen för Vättern god, med hänvisning till att sjöns fisksamhällen uppvisar god status. Övriga kvalitetsfaktorer visar generellt hög status. Däremot uppnår den kemiska statusen ej god, på grund av att halterna av PFOS, dioxiner, PBDE och kvicksilver överskrider respektive gränsvärde i fsk. MKN för Vättern är god ekologisk status och god kemisk status med undantag av PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

#### *Konsekvenser*

Planområdet har kopplingar till Hökesån och Vättern. Området bedöms kunna omhänderta dagvattnet lokalt, enligt åtgärder i dagvattenutredningen. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten i recipienterna negativt.

### Buller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska en kommun med fler än 100 000 invånare kartlägga och ta fram åtgärdsprogram för alla vägar och järnvägar, eventuella flygplatser samt industriell verksamhet i kommunen. Habo kommun har ungefär en tiondel av det angivna invånarantalet och miljö kvalitetsnormerna för buller gäller därmed inte för Habo.

## Miljö

### Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts, vilket betyder att ett upphävande av strandskyddet kommer att krävas för rubricerad detaljplan. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter från Hökesån som återinträder för delar av planområdet och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

I detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. Miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som

avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälen för upphävande är desamma som för dispens (PBL 4 kap. 17 §).

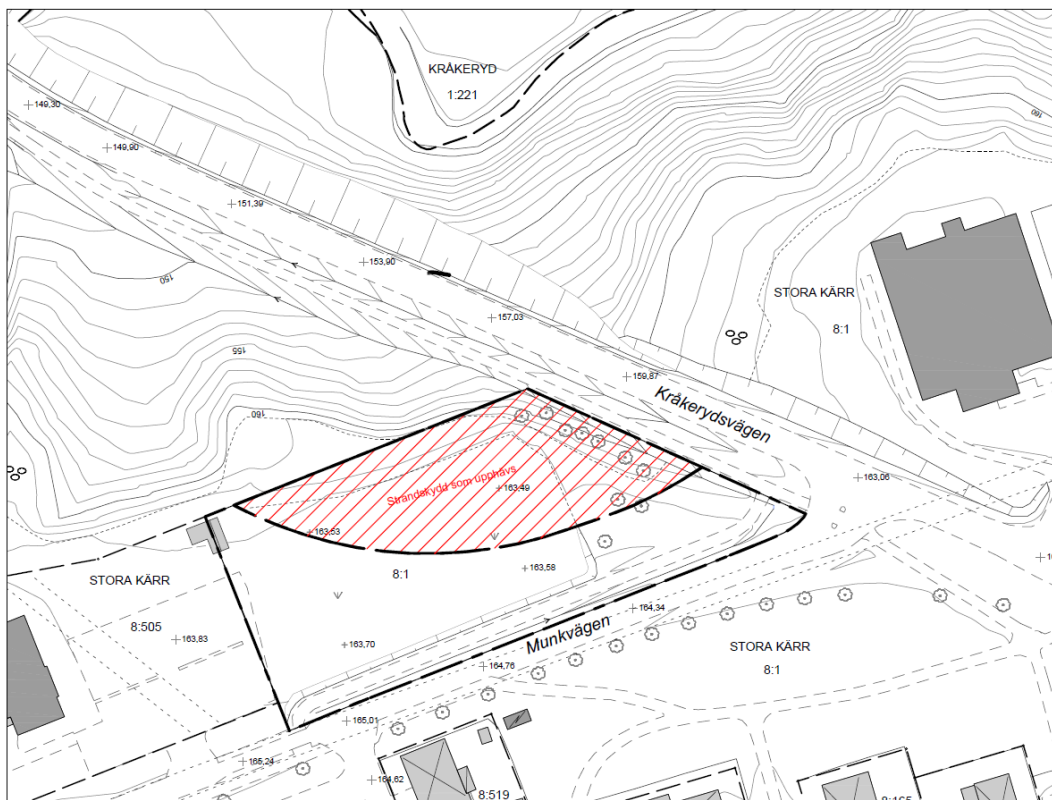
*Område för upphävande*

Idag är strandskyddet upphävt för delar av Hökesån.



*Strandskyddade områden i röd skraffering och planområdet inom svart linje (Länstyrelsens kartskeikt)*

Kommunen avser att upphäva 2581 kvm av strandskyddet som återinträder inom planområdet, 100 meter från Hökesån i norr.



*Område för upphävande i röd skraffering*

### *Strandskyddets syfte*

För att kunna avgöra om upphävandet av strandskyddet är lämpligt måste en tydlig beskrivning av planområdets värden utifrån strandskyddets syften gällande naturvärden och allmänhetens tillgänglighet göras

### *Befintliga naturvärden och planens konsekvenser*

Det finns inga naturvärden inom den del av planområdet där strandskyddet återinträder. Planen innebär en ökad exploatering samt en ökning av andelen hårdgjorda ytor, men detta bedöms inte påverka natur och/eller djurliv utanför planområdet. Planområdet består av en klippt obebyggd gräsyta som är väl avskiljd området kring Hökesån av befintlig vägkonstruktion. Gräsytan bedöms inte inneha några naturvärden av betydelse. Befintliga naturvärden i skogen norr om planområdet kommer inte förändras i samband med den nya detaljplanen. Därmed bedöms inte befintliga naturvärden på naturreservatet kring Hökesån påverkas av planläggningen.

### *Allmänhetens tillgänglighet och planens konsekvenser*

Området för upphävandet består av en relativt plan gräsyta som ligger vid befintligt utbyggd infrastruktur utmed Munkvägen där det går kollektivtrafik och finns småhusbebyggelse, samlingslokal och även idrottsområde vid Slätten. Området är tydligt avskiljt från Hökesån genom Kråkerydsvägen samt höjdskillnad. Området utgörs idag av allmän platsmark, Park i gällande detaljplan, men nyttjas ej som rekreativområde.

Allmänhetens tillgänglighet till Hökesån norr om planområdet är begränsad på grund av svårtillgänglig terräng och tät vegetation, men tillgängligheten är god längre norrut, längs med gångstråket som finns nere vid Hökesån. Planen innebär inga förändringar som påverkar allmänhetens tillträde till Hökesån.

### *Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet*

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § 1-6 PBL.

Kommunen avser häva strandskyddet inom kvartersmark med hänvisning till 7 kap.

Miljöbalken 18 c § punkt 2, att området genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

### *Motiv för upphävande av strandskyddet*

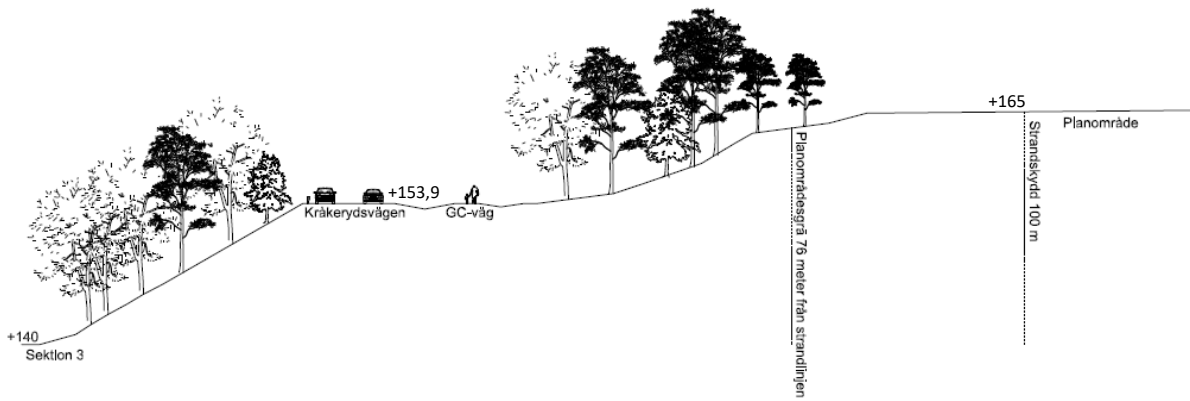
Detaljplanen berör endast en del av ett område där strandskyddet återinträder.

Kråkerydsvägen med dess vägkonstruktion är väl avskiljande från Hökesåns strandlinje.

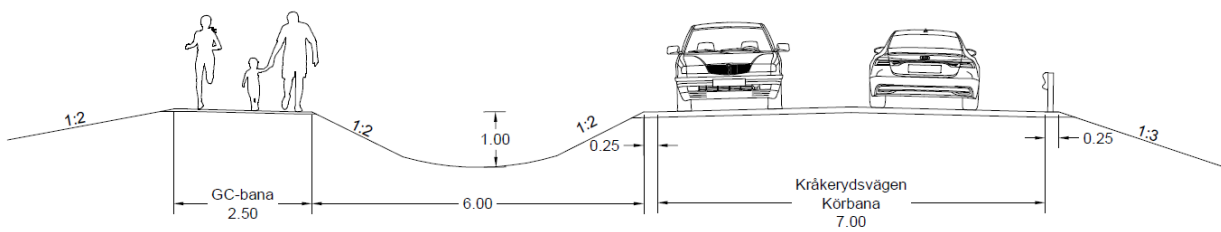
Allmänheten avhåller sig från att korsa vägen från strandområdet på den nordöstra sidan av Kråkerydsvägen över till dispensområdet. Dispensområdet är en plats som är väl avskiljd från strandområdet och saknar därför betydelse för allmänhetens tillgång till bad och friluftsliv.

Strandområdet för Hökesån skärs av genom Kråkerydsvägen och dess vägkonstruktion, vägräcken och vägslänt. Ån är förlagd i trumma under vägen. Vägkonstruktionen möjliggör inte passage från den ena sidan ån till den andra och utmed Kråkerydsvägen är vägräcken uppsatta.-Det finns en separerad gång- och cykelväg på den sida där dispensområdet ligger, vilket medför god tillgänglighet till den sidan Hökesån. På den östra sidan av Kråkerydsvägen, mot ån, finns inte någon gång- och cykelväg och det är inte heller möjligt att bygga en.

För förklaringar i sektioner, se *Bilaga 1 Sektioner* som finns bifogad planhandlingarna.



Utklipp ur Bilaga 1 Sektioner, Habo kommun



Munkvägen principsektion, Habo kommun



Kräkerydsvägen med vägräcken och separerad gång- och cykelväg, Habo kommun 2023-05-12





*Kråkerydsvägen med vägräcken och separerad gång- och cykelväg, Habo kommun 2023-05-12*

Allmänhetens tillträde till området kring Hökesån försämras inte, inte heller påverkas växt- och djurliv. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därmed befogat.

Sammantaget anser kommunen att intresset att möjliggöra nya bostäder på platsen som är väl avskild Hökesån genom den redan avskiljande Kråkerydsvägen väger tyngre än strandskyddsintresset på 100 meter från ån som återinträder på en del av planområdet.

#### **Dagvatten**

En särskild dagvattenutredning är framtagen för planförslaget. Se vidare under Utredningar-Dagvattenutredning.

#### **Hälsa och säkerhet**

##### **Omgivningsbuller**

Inom planområdet samt i omkringliggande bebyggelse finns vägar, idrottsområde och parkeringar som skapar visst buller främst från trafik. Hastighet, avstånd och mängden trafikrörelser inom befintligt vägnät bedöms dock inte vara av den omfattning att riktvärden för trafikbuller överskrids. En trafikbullerutredning är framtagen för planförslaget, se vidare under Utredningar – Bullerutredning.

##### **Risk för olyckor**

Planförslaget innebär inga förändringar som påverkar risken för olyckor. Områdets karaktär är tätort med småhus, kyrka och idrottsområde. Planområdet ligger i ett område med relativt låg trafik.

##### **Risk för översvämning**

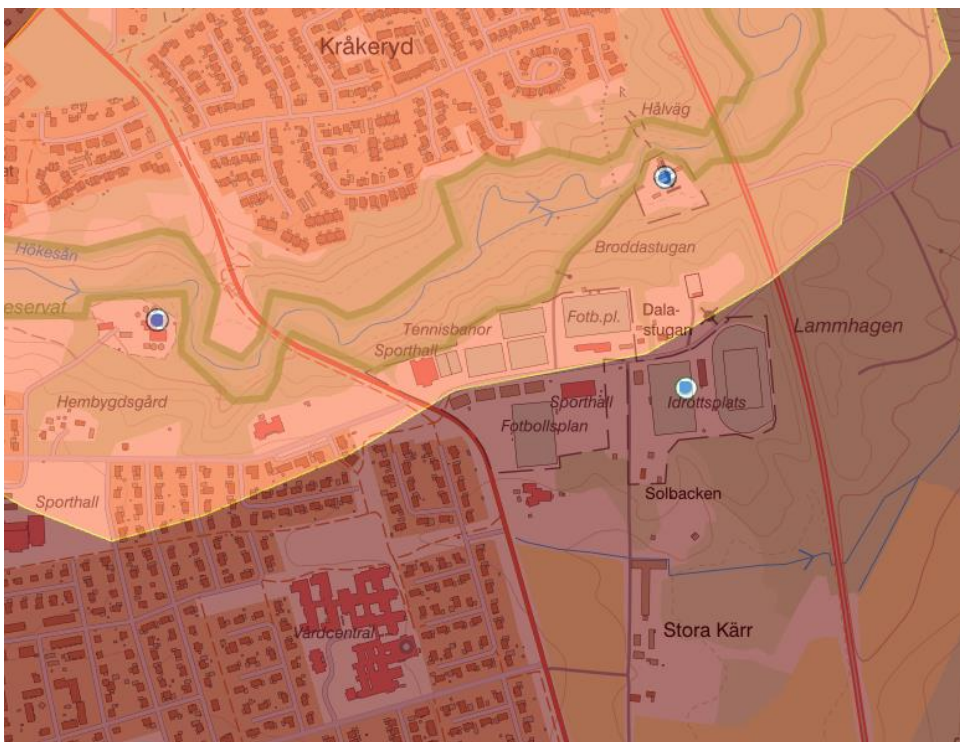
Någon risk för översvämning finns inte inom planområdet. Områdets topografi med en lutning mot norr och nordost samt att det är en höjdskillnad ner mot Hökesån gör området mycket lämpligt för bebyggelse i detta hänseende. Området ligger högt och är därför inte utsatt för översvämningar enligt skyfallskartering som länsstyrelsen tagit fram. Detta har redovisats under rubriken Planeringsunderlag-Regionala planeringsunderlag-Skyfallskartering.

### Risk för ras, skred och erosion

Området är flackt och det finns ingen bebyggelse på platsen. Geoteknisk utredning har visat att slänterna är stabila i nuvarande utformning samt även med belastning från planerade byggnader. Byggnation inom planområdet bör ej heller påverka totalstabiliteten inom omgivande områden. Då inget ytligt berg och ytliga block förekommer inom eller i angränsning till området föreligger ingen risk för blockutfall eller liknade.

### Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns på platsen. Kring närområdet finns tre identifierade potentiellt förorenade områden. Norr om Slättens idrottsområde finns ett område för skjutbana med kulor, ligger ca 550 meter nordöst om föreslaget planområde. Ungefär 500 meter öster om föreslaget planområde vid Slättens idrottsplats ligger ett potentiellt förorenat område som varit brandövningsplats. 300 meter nordväst om föreslaget planområde, nere vid Hökesån, finns Habo reningsverk där verksamheten är identifierad.



Potentiellt förorenade områden, Länsstyrelsens webbplats 2023-05-02

Kommunen bedömer att det inte finns något behov av en markmiljöundersökning inom ramen för aktuellt planförslag.

### Radon

Marken klassas som normalradonmark. Byggnader inom området ska uppföras med radonskydd.

### Social hållbarhet

#### Förutsättningar

Området ligger i norra delen av Habo tätort och ligger strategiskt placerat för sitt ändamål, angränsande till småhusbebyggelse, idrottsplats, föreningslokaler och naturområde. Området har ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som gör att man kan ta sig runt på ett trafiksäkert sätt.

### *Konsekvenser*

Föreslagen bostadsebyggelse kommer bidra med fler boende, fler rörelser och en ökad social hållbarhet inom området. Området anses bidra med ett ökat underlag för all service kring området, som exempelvis underlag för busstrafiken i området. Detaljplanen anses stödja och förbättra den sociala hållbarheten i området. Blandningen av olika boendeformer i området och storlekar på lägenheter inom planområdet bidrar till att sammansättningen av hushållen blir varierad, vilket är något som kommunen eftersträvar.

### **Barnperspektiv**

Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de utgör en förutsättning för god samhällsbyggnad. Planens genomförande bedöms beröra barn då barn kan både bo, vistas och röra sig i och genom området.

Till viss del kan barnperspektivet påverkas negativt eftersom mark tas i anspråk som idag är gräsyta. I detaljplanen möjliggörs dock ytor för bostadsgårdar, där det finns möjlighet att skapa lektytor för barn.

Således kommer det i fortsättningen finnas möjlighet att skapa bra miljöer för barn. Kring planområdet finns många goda miljöer för barn, bl.a lekplats vid vårdcentrum, Slättens idrottsområde, musikparken, hembygdsparken samt naturområdet kring Hökesån.

Området har ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som gör att man kan ta sig runt på ett trafiksäkert sätt. Skola och förskola finns nära planområdet och kan nås på ett trafiksäkert sätt.

### **Tillgänglighet**

Då alla byggnader inom planområdet är nyproduktion kommer detta medföra att husen måste uppfylla dagens tillgänglighetskrav. Strukturen i detaljplanen är lätt att orientera sig i och underlättar för personer med nedsatt orienteringsförmåga.

### **Omgivningspåverkan**

Planförslaget innebär att mark planlagd för park och plantering tas i anspråk för bebyggelse. Det får konsekvenser för de som eventuellt nyttjar gräsytan för rekreation.

### **Stads- och landskapsbild**

Den föreslagna byggnationen består av byggnader som är mellan två till fyra våningar. Genom att planområdet bebyggs förändras landskapsbilden för de närboende från en obebyggd grönyta till ett mer urbant landskap. Den föreslagna bebyggelsen medför en ändrad utsikt för kyrkan väster om planområdet samt de närmsta bostäderna söder om Munkvägen. Förändringen anses inte vara så påtaglig att den innebär någon skada för omkringliggande bebyggelse.

### **Service**

#### *Förutsättningar*

På Slätten erbjuds flera olika idrotter så som bl.a fotboll, padel, tennis, judo och volleyboll. Det finns även en brukshundsklubb samt en skjutbana vid området. Sydöst om planområdet ligger Slättens förskola. Väster om planområdet finns Habo Missionskyrka, Musikparken och Hembygdsparken. Söder om planområdet finns en park med lekmiljö som i kommunens lekmiljöprogram föreslås utvecklas till en större utflyktsmiljö.

#### *Konsekvenser*

Planförslaget medför fler boende i området, vilket blir ett större underlag för det utbud av service som finns.



## Trafik

### Kollektivtrafik

#### *Förutsättningar*

Sydväst om planområdet är busshållplatsen ”Habo Missionskyrkan” som trafikeras av Jönköping länstrafiks regionsbuss 114 och 115. Avgångar med en relativt hög turtäthet finns från hållplatsen mot Habo station vidare med 34 stopp genom Ebbarp, Bankeryd och Jönköping mot Jönköping Ryhov från hållplatsen.

#### *Konsekvenser*

Planförslaget innebär att ca 30 nya lägenheter tillskapas, vilket möjliggör ett ökat reseunderlag för kollektivtrafiken från hållplatsen ”Habo Missionskyrkan.”.

### Motortrafik

#### *Förutsättningar*

Inom planområdet finns ingen motortrafik idag.

#### *Konsekvenser*

Ett plangenumförande innebär att allmän platsmark GATA möjliggörs i södra delen av planområdet vilket innebär att Munkvägen söder om planområdet får möjlighet att driftas och avvattnas på ett bra sätt. Inom kvartersmarken möjliggörs trafik till bostäderna inom internt gatustråk med parkeringar. Infart till området föreslås ske från Munkvägen.

### Gång- och cykeltrafik

#### *Förutsättningar*

I södra delen av planområdet finns idag en gångväg som ansluter till gång- och cykelvägen vid Kråkerydsvägen. Gångvägen leder från busshållplatsen sydväst om planområdet, men fortsätter inte på norra sidan Munkvägen väster om föreslaget planområde. Gång- och cykelvägen leder i övrigt konsekvent västerut längs södra sidan Munkvägen.



*Gång- och cykelväg norr och söder om Munkvägen, Habo kommun 2023-05-12*



### *Planförslag*

I planförslaget föreslås den allmänna gångvägen flyttas till södra sidan om Munkvägen. Strukturen i området blir med detta tydligare, då gång- och cykelvägen längs Munkvägen i övrigt går längs södra sidan.

### *Konsekvenser*

Kopplingen med allmän gångväg på norra sidan Munkvägen förbi planområdet utgår. Kvartersmarken inom planområdet erbjuder gångkoppling mellan busshållplatsen och Kråkerydsvägen. Det finns utbyggd gång- och cykelväg på södra sidan Munkvägen, med övergång vid Kråkerydsvägen mot Slättens idrottsområde samt övergång norrut mot Kråkeryd.

### **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*

Cederfors Bostad AB  
HSB Norra Götaland  
Soundcon AB  
Noll Tre Konsult AB  
Mitta AB  
Liljevall arkitekter AB



HABO KOMMUN