



Innehållsförteckning

	Ärende	Sida
§ 32	Granskning – detaljplan Kärnekulla 1:4	57



Plats och tid Högra kammaren, kommunhuset, Habo
torsdagen den 19 april 2018 kl. 15:00 – 17:00

Beslutande Lars Davidsson (KD), ordf.
Catharina Bülow (M)
Anders Almfors (L)
Lennart Karlsson (-)
Lars-Åke Johansson (S)

Ej tjänstgörande ersättare och
övriga närvarande Emilia Svenningsson, bygglovschef
Linda Tubbin, plan- och exploateringschef
Vedran Madura, bygglovsingenjör
Sabina Silver, bygglovshandläggare
Mari Helene Opdal, planarkitekt
Sara Rosengren, nämndsekreterare

Utses att justera Lennart Karlsson

Paragraf: 32

Ordförande

Justerande

Sekreterare

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2018-04-19

Datum då anslaget sätts upp 2018-04-19

Datum då anslaget tas ned 2018-05-11

Protokollet förvaras på Tekniska förvaltningen

Underskrift



§ 32 Granskning – detaljplan Kärnekulla 1:4

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att skicka ut förslag på detaljplan för granskning till berörda myndigheter och sakägare.

Paragrafen justeras omedelbart.

Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren till Kärnekulla 1:28 inkom 2013-11-04 med ansökan om planbesked för fastigheten. Enligt ansökan ska fastigheten exploateras för service-, industri- och handelsändamål men också för bostäder.

Kommunstyrelsen i Habo kommun beslutade 2014-02-12 om ett positivt planbesked och beslutade att detaljplaneläggningen skulle föregås av ett planprogram. I beslutet ingick även att byggnadsnämnden skulle fatta beslut om att upprätta detaljplaner som överensstämmer med planprogrammets intentioner.

Under tiden som planprogrammet togs fram styckades fastigheten av och fick beteckningen Kärnekulla 1:4. Programområdet var uppdelat i två huvuddelar, den norra delen bestod av service-, industri- och handelsändamål och den södra delen bestod av bostäder. Planprogrammet var ute för samråd under april och maj 2015. Under samrådet inkom 22 yttranden och en samrådsredogörelse togs fram.

Efter programsamrådet valde exploatörerna att gå vidare med en detaljplan för den norra delen. Byggnadsnämnden godkände 2015-10-08 plankostnadsavtalet och ett förslag till detaljplan togs fram. Under arbetets gång ändrades inriktningen till bostäder, skola och handel.

Detaljplanen var ute för samråd med berörda sakägare och myndigheter mellan den 7 april - 8 maj 2017.

En av de synpunkter som inkom under samrådet var att en handelsutredning borde göras. En handelsutredning togs därför fram för att belysa förutsättningarna för handel inom Habo tätort. Handelsutredningen visade på att marknadsunderlaget för Habo tätort är begränsat och att detaljhandeln i centrum står inför stora utmaningar om det etableras ytterligare ett centrum på Kärnekulla. Om handel ska tillåtas på Kärnekulla ska detta vara handel som kompletterar befintlig detaljhandel i centrum. Därför föreslås inte detaljhandel på Kärnekulla.

Habo tätort har en kraftig befolkningstillväxt vilket stärker underlaget och ökar behovet specifikt för livsmedel. Nuvarande centrum ger inte stora möjligheter att utöka ytan för livsmedelsbutiker med tillhörande parkeringar mm som krävs.



forts. § 32

Planförslaget ger därför möjlighet att etablera livsmedelsaffär, i enlighet med handelsutredningen, eftersom det bedöms finnas ett behov av en större livsmedelsbutik i ett läge med möjlighet till parkeringsplatser och goda angöringsmöjligheter. Ett särskilt centrumprojekt bör istället startas upp med syfte att utveckla och stärka det centrum som finns idag tillsammans med fastighetsägare, affärsinnehavare och kommunen.

Planförslaget ger också möjlighet att etablera en restaurang inom det norra handelskvarteret. På det östra handelskvarteret finns möjlighet att etablera handel med skrymmande varor, till exempel bilhandel, byggvaruhandel men också verksamheter som inte är störande för omgivningen.

Ett kvarter inom Kärnekulla har reglerats för sporthall och söder om sporthallen planeras en F-6 skola för cirka 325 elever samt en förskola för 120 barn.

Ett antal kvarter regleras till bostadsändamål och i huvudsak är det flerbostadshus som planeras. Kvarteren närmast Kärnekullavägen regleras för grupphusbebyggelse såsom radhus/kedjehus.

Centralt i planområdet finns ett kvarter som regleras till bostäder och äldreboende. I tidigare förslag var kvarteret reglerat för handel men man har valt att ta bort detta eftersom handelsutredningen avråder detaljhandel på Kärnekulla i nuläget. För att inte bygga bort möjligheten att i framtiden öppna upp för handel har planbestämmelser som kräver en rumshöjd för publika lokaler förts in på plankartan för bottenplanet. Om det i framtiden visar sig att det finns underlag för handel behöver en planändring göras för att tillåta handel inom kvarteret.

Kvarteren som är placerade ut mot Bränningeleden och Kärnekullavägen är bullerutsatta och plankartan har bestämmelser som reglerar hur byggnaderna ska placeras och utformas för att kunna skapa boenden som uppfyller riktlinjerna för buller. Detta gäller bland annat genomgående lägenheter, och bullerskärmar/vallar.

Riskanalysen har uppdaterats med transport av farligt gods på väg 195 samt Bränningeleden och närheten till industriområdet norr om Bränningeleden. Utifrån analysens konklusion har ett antal säkerhetsåtgärder föreslagits i detaljplanen så som fasadmateriell, fönstertyper, placering av ventilationsöppningar etc.

Gång- och cykelvägar inom Kärnekulla ska kopplas ihop med angränsande gc-nät. Den gc-tunnel som planerades vid Sjogårpsrondellen i samrådsförslaget har flyttats västerut. Detta har gjorts för att kunna fånga upp de som också kommer längs Kråkerydsvägen. Genom att flytta



forts. § 32

södergående busshållplats skapas en viktig knutpunkt för de som åker kollektivt. Här finns även pendelparkeringen. De gröna stråken på Kärnekulla är viktiga i många aspekter, inte minst för dagvattenhanteringen. Stor omsorg ska läggas på hur dessa utformas så att de fyller sin funktion som rekreativstråk men också för hur dagvattnet ska fördröjas innan det leds till ravinen i söder.