

Detaljplan för Kärnekulla 1:4 m.fl. Habo kommun



Samrådsredogörelse
2018-04-12

Samrådsredogörelse

Standardförfarande

Hur samrådet har bedrivits

Byggnadsnämnden beslutade den 12 februari 2013, § 18, att upprätta en ny detaljplan för Kärnekulla 1:4. Detaljplanearbetet skulle föregås av ett planprogram. Den 31 mars 2015 beslutade byggnadsnämnden, § 22, att skicka ut planprogrammet för samråd. Handlingarna skickades ut till berörda parter och myndigheter och samrådstiden löpte mellan 20 april - 22 maj 2015. Efter programsamrådet kom kommunen tillsammans med exploatörerna fram till att ta fram en detaljplan för den norra delen av programområdet. Detta förslag på detaljplan var ute för samråd med berörda myndigheter och sakägare mellan den 7 april - 8 maj 2017. Den 20 april 2017 arrangerades ett samrådsmöte där 15 personer deltog.

1. Länsstyrelsen i Jönköping

I princip kvarstår de synpunkter som länsstyrelsen framförde i programsamrådet. Det vill säga att detaljplanen medför en struktupåverkande förändring för kommunen när det gäller handel, bostadsbebyggelse och jordbruksmark. Detta bör belysas i planhandlingarna. Vidare bör en större omsorg läggas på byggnaders placering för att skapa goda boendemiljöer. Speciellt gäller detta ur bullersynpunkt.

Planhandlingarna måste belysa att befintlig järnväg och väg 195 är av riksintresse för kommunikationer.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med information om riksintressen för kommunikationer gällande väg 195 samt järnväg.*

Det måste framgå av planhandlingarna att det är möjligt att bebygga planområdet med bostäder på ett sådant sätt att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids. De egenskaper som krävs för att inte överskrida riktvärdena ska säkerställas med planbestämmelser. Kommunen bör vara medveten om att de egenskapskrav som ställs på fasaderna mot väg 195 innebär att man ska ha icke öppningsbara fönster. Då kan det vara mer lämpligt att öka avståndet till vägen. Så som byggnaderna har illustrerats mot väg 195, är det troligt svårt att utforma dem med planlösningar där hälften av bostadsrummen är vända mot en ljudskyddad sida.

Kommentar: *Egenskapsbestämmelser som säkerställer att bostäderna klarar bullerriktvärdena förs in i planhandlingarna.*

Rekommendationerna för byggandet enligt den geotekniska utredningen bör framgå av planbeskrivningen.

Kommentar: *Rekommendationerna i den geotekniska utredningen förs in i planbeskrivningen.*

Det bör genom en mindre provtagning klargöras om markföroreningar finns där det förvarats oljetunnor eller annat med tanke på att marken planeras för skola.

Kommentar: *Ingen information finns om det har förvarats oljetunnor eller*

dylikt på gården men sannolikhet finns. Provtagningar kommer att utföras om fler upplysningar kring detta kommer fram.

Riskanalysen har inte tagit hänsyn till att trafik med farligt gods transporteras på väg 195. Detta bör beaktas och tas med i riskbedömningen.

Kommentar: Riskanalysen kompletteras med farligt gods på väg 195 samt Bränningeleden och närheten till industriområdet i norr. Planbestämmelser förs in på kartan gällande skydd mot eventuella olyckor i samband med transport av farligt gods.

Länstyrelsen anser att exploateringsgraden bör ses över likaså byggnadshöjd och totalhöjder.

Kommentar: Både totalhöjd och byggnadshöjder kommer att ses över innan granskning.

Skälen för varför jordbruksmark tas i anspråk utifrån MB 3 kap 4§ bör framgå i planbeskrivningen.

Kommentar: Miljöbalken 4 §: ”Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.” Habo kommun har i sin fördjupade översiktsplan för Habo tätort, antagen 2011, slagit fast att både tätortsutbyggnad och jordbruk är viktiga samhällsintressen. Kommunens inställning när dessa två intressen står i konflikt med varandra är att i tätortsnära områden äger utbyggnadsintressena företräde, medan det i glesare områden utanför tätorten råder motsatt förhållande. Habo kommun anser att byggnation av 500-700 lägenheter är ett väsentligt samhällsintresse med tanke på bostadsbristen i Sverige idag.

Habo kommun har i Sverigeförhandlingen åtagit sig att ta fram 1500 bostäder/lägenheter innan 2035. Habo tätort har liten möjlighet att få fram detta antal lägenheter genom en förtätning inom befintliga bebyggelseområden. Genom att exploatera Kärnekulla som ligger nära befintliga kommunikationsleder för buss, bil, tåg och cykel, infrastruktur och befintlig bebyggelse anser kommunen det är försvarbart att denna jordbruksmark tas i anspråk. Marken planeras i huvudsak för flerbostadshus vilket i sin tur är markbesparande med tanke på antal lägenheter som får plats jämfört med t.ex. villor.

Det är positivt att det finns ambitioner att spara natur- och kulturvärden men det kan behövas bestämmelser som säkerställer detta.

Dispensansökan från artskyddsförordningen krävs för att ta i anspråk mark där det finns fridlysta orkidéer. Detta måste också belysas i planbeskrivningen. Alléträden är biotopskyddade och det räcker inte med bygglov för att ta ner träden. Om gc-vägar ska anläggas måste det tas hänsyn till trädens rötter så dessa inte skadas. Det framgår inte av plankartan att det finns skyddsvärda träd. Ett större utrymme kan behövas för att inte skada träden.

Kommentar: Granskningshandlingen kompletteras med bestämmelser som skyddar vissa natur- och kulturvärden. Kommunen är medveten om att dispensansökan krävs för att ta i anspråk mark där det finns fridlysta orkidéer, och detta kommer att ansökas om framöver. Plankartan kommer att komplet-

teras med information om var det finns alléträd och andra skyddsvärda träd, vilka skyddas genom planbestämmelser.

Det bör finnas planbestämmelser som anger att det ska finnas gc-vägar inom gatumarken.

Kommentar: *Planbestämmelsen för gatumark kompletteras med att gc-vägar ska finnas.*

En arkeologisk utredning måste göras innan bytomten kan tas i anspråk.

Kommentar: *En arkeologisk utredning kommer att göras framöver när det blir aktuellt att bebygga bytomten.*

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar ett antal fel kopplade till planbestämmelserna .

Kommentar: *Planbestämmelserna har justerats och kompletterats.*

3. Jönköpings länstrafik

Länstrafikens synpunkter på planprogrammet kvarstår, det vill säga att tillgången till befintliga busshållplatser ska tillgodoses. Genom strategiskt placerade gc-vägar till och ifrån busshållplatser har resenärer tillgång till 30-minuters trafik vardagar och timestrafik på helgdagar.

Kommentar:

Busshållplats för södergående trafik föreslås flyttas c:a 150 meter västerut. På så sätt kopplas busshållplatsen ihop med den planerade pendelparkeringen på Kärnekulla. En gc-tunnel under Bränningeleden i anslutning till södergående busshållplats höjer säkerheten för mjuka trafikanter som rör sig mellan de olika delarna av tätorten.

4. Trafikverket

Trafikverket ser det problematiskt ur bullersynpunkt att planera för bostäder då planområdet utsätts för buller från flera olika håll (Väg 195 och Jönköpingsbanan). Trafikverket överlåter till länsstyrelsen att bedöma huruvida god bebyggd miljö kan uppnås i detta bullerutsatta läge.

Genomförandet förutsätter trafiksäkra och smidiga anslutningar till statliga vägar (Bränningeleden och väg 195). För att Trafikverket ska kunna godkänna detta måste Habo kommun teckna avtal med Trafikverket gällande framtagande av vägplan, bygghandling och byggnation för ett antal åtgärder. Dessa åtgärder är 1) ombyggnation av cirkulationsplats, Sjögarpsrondellen från fyra till fem ben. 2) Justerad linjeförning och partiell breddning för Bränningeleden. 3) Ombyggnation av cirkulationsplats (Bränningeleden/ Kråkerydsvägen. 4) Planskild passage för att knyta ihop exploateringsområdet med befintligt gång- och cykelstråk.

Kommentar:

Trafikbullret är en utmaning men genom att styra byggnationen och ställa krav på tysta sidor etc. kommer man att klara bullerkraven. Se mer under kommentaren från länsstyrelsen.

Habo kommun har tecknat avtal med Trafikverket gällande framtagande av vägplan, bygghandling och byggnation av ovannämnda åtgärder. Vidare har Habo kommun tecknat avtal med Kärnekulla AB där de tar åtar sig att ta kostnaderna som exploateringen medför.

5. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten anser att synpunkter gällande brandskydd och säkerhet i stort sätt beaktas i planhandlingarna. Dock har Räddningstjänsten synpunkter på den riskanalys som ligger till grund för säkerhetshöjande planbestämmelser och planhandlingar. Detta gäller bland annat att väg 195 inte beaktas i analysen. Vägen är inte utpekad som farligt gods led men farligt gods transporteras på vägen. Det framgår inte av analysen vilka åtgärder som är nödvändiga för att risken ska bli acceptabel och några av åtgärderna känns svårgenomförbara t.ex begränsa hastigheten på järnvägen eller skyddsräcke på den samma.

Kommentar:

En kompletterande riskbedömning har gjorts där riskarna med farligt gods på väg 195 och Bränningeleden har belysts. Riskbedömningen omfattar även industriområdet norr om planområdet.

6. Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslutar att inte lämna några synpunkter på förslaget.

7. Fritids- och kulturnämnden

Fritids- och kulturnämnden anser det är positivt att planen tar hänsyn till natur- och kulturmiljön. De anser det också positivt att det planeras för en ny sporthall eftersom behovet är stort.

8. Socialnämnden

Socialnämnden föreslår att byggnadsnämnden vid granskning av bygglovshandlingar, uppmärksammar behov av förråd eller liknande i anslutning till hissar för hjälpmedel som personer med funktionsnedsättning har, så som permobil.

9. Miljönämnden

Miljönämnden anser att bullerfrågorna måste beaktas och detaljutredas vid framtida bygglovsgivning, detta gäller nordvästra och sydöstra bostadskvarteren.

Radonfrågan måste beaktas vid framtida bygglovsgivning, åtgärder krävs för att förhindra inläckage av markluft in i byggnader.

Dagvattenhanteringen kräver en detaljerad projektering och beräkning innan byggnation kan påbörjas.

Energi- och värmeförsörjningen behöver en förprojektering för att redovisa hur planerad fjärrvärme skall dras in i området och dess bostadskvarter.

Grönområden och dess skötsel. Resurser behöver tas fram för program för skötseln och underhåll av dammarna.

Hälsa och säkerhetsfrågan för Lv 195 avseende farligt gods behöver belystas närmare.

Kommentar:

Kompletterande bullerutredningar har gjorts och planbestämmelser kring utformning av bostäder har förts in på plankartan.

Radonfrågan ska beaktas i bygglovsprövningen.

Dagvattenhanteringen ska projekteras och beräknas. Fördröjningsdammarna måste sannolikt förstärkas och utformas på ett sådant sätt att de blir en tillgång

*i naturområdet som ska fungera som ett rekreativstråk framöver.
Habo Kraft arbetar med fjärrvärme frågan.
Kommunen ska vara huvudman för allmänplats. Ytorna inom Kärnekulla som omfattas av detta är gator, park och naturmark. Dessa kommer att på sikt kräva skötsel och kommer att beskrivas i kommunens skötselplaner.
Riskanalysen har kompletterats med risker för Lv 195, Bränningeleden och industriområdet norr om Kärnekulla.*

12. PRO Habo

Även om handelsytorna har minskat kvarstår föreningens oro hur den föreslagna handeln kommer att påverka befintligt handelscentrum. En handelsutredning måste göras.

Kommentar:

En handelsutredning för Habo tätort har tagits fram. En eventuell handel på Kärnekulla behöver i möjligaste mån utvecklas till ett innehåll med utbud som kompletterar och stärker, snarare än konkurrerar med centrum. Oavsett Kärnekullas utveckling är förbättringar av centrum med avseende på tillgänglighet, form och funktion nödvändiga. Planförslaget har reducerat handelsytorna ytterligare en del, detta gäller det kvarter i mitten av planområdet.

13. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet och önskar att behålla dessa så långt som möjligt. Om anläggningen måste flyttas eller ändras förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden bekostar detta.

Kommentar:

Delar av Skanovas anläggningar kommer att påverkas av detaljplanen och diskussioner måste föras mellan företaget och exploatörerna i den vidare plane-ringen. Flytt av ledningar bekostas av exploatör.

14. X

Fastighetägarna är generellt positiva till en exploatering av Kärnekulla 1:4. De vill betona vikten av att Kärnekullavägens framtida utformas enligt det som planförslaget stipulerar så att vägen i framtiden blir en lokalgata utan genomfartstrafik. Under utbyggnadsfasen hävdar de att det bör göras hastighetsdämpande åtgärder på Kärnekullavägen då trafiken håller långt högre hastigheter än vad skyltad hastighet tillsäger.

Infartsvägen till X ligger på Fiskebäck 3:46 och ägs av Habo kommun.

Infartsvägen är ett frekventerad gångstråk där många tar sig över järnvägen. Fastighetsägarna anser att tillfartsvägen behöver stängslas av mot järnvägen för att förhindra spring över järnvägen och att detta måste göras innan stråket befästs av nya boende inom Kärnekulla. De anser vidare att infartsvägen ska regleras och övergå till kommunal väghållning ur olika aspekt så som att motsvara områdets karaktär men också för en rimlig hantering av drift och underhåll. Vägen bör även beläggas.

Kommenar:

Trafikdämpande åtgärder har gjorts på Kärnekullavägen under hösten 2017. Det är inte bra att folk rör sig över spårområdet och en avstängning mot järnvägen bör göras. När det gäller själva infartsvägen borde denna avstyckas från X.

15. X

X ligger mellan järnvägen och Kärnekullavägen. Dagvatten från åkrarna väster om järnvägen leds i en kulvert under fastigheten och vidare ut under ångarna öster om Kärnekullavägen. När järnvägsundergången söder om fastigheten stängdes och en ny grusväg anlades parallellt med järnvägen, gjordes dikena om men flödet går fortfarande genom kulverten. Vid en ombyggnad av Kärnekullavägen kopplades kulverten ihop med brunnar i vägen. Vid två tillfällen har dessa inte klarat av vattenflödet utan vattnet från åkrarna väster om järnvägen har runnit över fastigheten och översvämmat källaren med vattenstånd på 1,20 meter. Man vill med denna synpunkt påvisa vikten av att detta flöde ses över och om det ska fortsätta gå denna väg efter bebyggandet av Kärnekulla 1:4 leta reda på utflödet och säkra denna avvattning.

Kommentar:

Detta kommer att beaktas vid projekteringen av gator, vatten och avlopp.

16. X

Allmänna synpunkter: Enligt detaljplanen kommer Habo kommun att ha betydande åtaganden i projektet, bland annat att kommunen kommer vara huvudman för allmän platsmark. Enligt de avtal som det hänvisas till i planbeskrivningen gäller detta endast om hela projektet fullföljs utan några komplikationer. Då detaljplanen har en genomförandetid på fem år kan förutsättningarna ändras dramatiskt under resans gång, och även längre fram. Det finns i dagsläget en stor efterfrågan på bostäder i Habo. Detta beror i sin tur på en stark utveckling av Jönköpings kommun och många människor föredrar att bo i en mindre ort med enkel pendling till Jönköping. Det uppskattade behovet av bostäder i Habo är vidare baserat på ytterligare expansion och ökad efterfrågan på bostäder i Jönköping.

Habo har sedan några år en stor tillväxt befolkningsmässigt. Den planerade utbyggnaden på Kärnekulla innebär ca 400 lägenheter, vilket innebär en befolkningsökning på ca 1000 personer enbart i detta området. Att skapa ett andra centrum i Habo är ett riskmoment och faran för att ett av de två centrumen utarmas är stor. Vill Habo riskera att det centrum som har utvecklats runt Blåtorget försvinner?

Vidare är det av största vikt att Miljöbalken 3 kap 4 § följs.

Fastigheterna X ligger sannolikt inom ett område som överskrider riktvärdena för buller. Detta blev värre när väg 195 byggdes om till 2+1 väg och när skogen söder om fastigheterna avverkades. Är det kommunens skyldighet att tillvarata och skydda kommuninvånarnas rättigheter till att leva under förhållanden i linje med gällande bestämmelser?

Kommentar: Genomförandetiden i en detaljplan är en administrativ bestämmelse som säkerställer byggrätten enligt detaljplanen. Genomförandetiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Dock kan genomförandetiden förlängas genom ändring av detaljplan med högst fem år i taget. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Detta är orsaken till att man har satt en genomförandetid på fem år i detaljplanen, möjlighet till att ändra detaljplanen

efter fem år om detta önskas, om inte, försetter detaljplanen att gälla till en ny plan tas fram.

En handelsutredning för Habo tätort har tagits fram. En eventuell handel på Kärnekulla behöver i möjligaste mån utvecklas till ett innehåll med utbud som kompletterar och stärker, snarare än konkurrerar med, centrum. Oavsett Kärnekullas utveckling är förbättringar av centrum med avseende på tillgänglighet, form och funktion nödvändiga. Planförslaget har reducerat handelsytorna ytterligare en del, detta gäller det kvarter i mitten av planområdet.

Habo kommun har i den fördjupade översiktsplanen för Habo tätort gjort ett ställningstagande att både tätortsutveckling och jordbruk är viktiga allmänna intressen. Där dessa två intressen står i konflikt med varandra äger utbyggnadsintressen företräde medan i glesare områden utanför tätorten råder motsatta förhållande. Planbeskrivningen kompletteras med vilka skäl som ligger till grund för varför jordbruksmark tas i anspråk.

I samband med framtagande av detaljplanen för Kärnekulla måste kommunen visa på att marken är lämplig för de ändamål som planen medger. Ett aspekt i detta är buller. Bullerutredningen som har tagits fram visar att väg 195 alstrar mycket buller och att den bebyggelse som ligger närmast vägen är bullerutsatt. Om det ska byggas bostadshus måste dessa uppfylla vissa krav och detta måste regleras med planbestämmelser. Regler om buller finns såväl i plan- och bygglagen som miljöbalken. Miljöbalken ska tillämpas så att människors hälsa och miljön skyddas från skador och olägenheter. Kommunen kan öppna tillsyns- ärendet om det finns fara för människors hälsa.

17. X

Deras fastigheter gränsar till planområdet och Kockabäcken rinner genom fastigheten. De har stora farhågor för att bäcken ändras med tänkt förslag. Det gäller både flöden och vattenkvalitén. De anser att innan detaljplanen antas måste dagvattenhanteringen inom Kärnekulla vara ordentligt utredd och beskrivet så att det säkerställs att bäckens vattenkvalité och flöde inte ändras. De anser att projekteringen av dagvattenmagasinen måste göras innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Vid tidigare arbeten på väg 195 har fastigheterna drabbats av torkade brunnar samt översvämningar av källare till följd av ändrade grundvattenförhållanden. De vill ha garantier för att detta övervakas och vid behov avhjälpas under och efter byggtiden.

Kommentar:

Fastighetsägarna hänvisar till Miljöbalken 3 kap 4 § och ifrågasätter om kommunen gjort avvägning enligt denna paragraf. Jordbruksmark är en ändlig resurs och Habo har under många år exploaterat bort en mycket viktig resurs.

Kommentar: Habo kommun har i den fördjupade översiktsplanen för Habo tätort gjort ett ställningstagande att både tätortsutveckling och jordbruk är viktiga allmänna intressen. Där dessa två intressen står i konflikt med varandra äger utbyggnadsintressen företräde medan i glesare områden utanför tätorten råder motsatta förhållande. Planbeskrivningen kompletteras med vilka skäl

som ligger till grund för varför jordbruksmark tas i anspråk.

De ifrågasätter om det är ur ett kommunalt perspektiv försvarbart att skapa ett handelscentrum till i kommunen. Erfarenheten från andra mindre kommuner visar att detta leder till utarmning av båda centrarna och att alla förlorar på detta.

Kommentar:

Precis som det påpekas i yttrandet konkluderar den framtagna handelsutredningen, att Habo är för litet för två centrum. En eventuell handel på Kärnekulla behöver i möjligaste mån utvecklas till ett innehåll med utbud som kompletterar och stärker, snarare än konkurrerar med, centrum. Oavsett Kärnekullas utveckling är förbättringar av centrum med avseende på tillgänglighet, form och funktion nödvändiga. Handelsytorna har reducerats ytterligare i granskningsförslaget.

habokommun.se



HABO KOMMUN