

Planprogram för Habo centrum

Samrådshandling oktober 2020



HABO KOMMUN

”Trivsamt och mysigt med den gamla bebyggelsen som finns kvar av stationssamhället”

Citat från dialog

Innehåll

Sammanfattning av planprogrammet	2	Medverkande Habo kommun
Bakgrund och syfte	4	Arbetsgrupp
Ställningstaganden och utredningar	5	Tjänstepersoner från plan- och exploateringsenheten
Arbetsprocess för planprogrammet	7	Projektgrupp
Habo centrum idag	8	Tjänstepersoner från tekniska förvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen, fritids- och kulturförvaltningen, kommunledningskontoret, socialförvaltningen och Habo Bostäder
Dialogarbetet för Habo centrum	10	
Vision: Ett mer levande Habo centrum	11	
Programförslagets huvuddrag	12	
Habo centrum i framtiden	15	
Vy över torget och gångfartsgatan	18	Styrgrupp
Habos centrums karaktär	20	Kommunstyrelsens arbetsutskott och kommundirektör
Kvarter och bebyggelse	22	
Service och handel	26	
Grönstruktur och parker	28	Medverkande konsulter
Stråk och mötesplatser	30	Malin Dahlhielm, Spacescape
Trafik och mobilitetslösningar	32	Karin Lobo Lundgren, Spacescape
Vy över Habo station	36	Moa Rydell, Spacescape
Konsekvensanalyser	38	
Levande stadsmiljö	39	
Orienterbarhet till stationen	42	Foto
Trygghet Habo station	43	Foton i planprogrammet kommer från Habo Kommun, Spacescape och Byggnadsvårdsrapport framtagen för Habo centrum (Kulturhistorisk inventering och karaktärisering av de centrala delarna av Habo, Jönköpings Läns Museum 2020).
Biltrafik	44	
Angöring	45	
Exploatering med markparkering	46	Foto på s. 28, 38 (skridskobana) är taget av Nathalie Chavez för Västervik Framåt.
Exploatering med parkering i garage	47	Foto på s. 28 (översta fotot) och s. 32 (översta och mellersta fotot) är taget av Anna Hållams
Genomförande	48	
Process	51	

Sammanfattning av planprogrammet

Habo centrum ska bli en mer levande plats – en välkomnande, trygg och tillgänglig mötesplats som fungerar som vardagsrum för både Habobor och besökare. Fler bostäder byggs som ökar underlaget för lokal service och handel vilket även stärker centrumets roll. Habos småstadskarakter utvecklas där den nya bebyggelsen bidrar till att berika och förstärka den småskaliga och variationsrika stadsmiljön. Stationsområdet blir en del av centrum och utformas för att skapa en attraktiv entré till Habo, samtidigt som de två sidorna om spårområdet länkas samman.

Visionsdialog

Centrum är en plats som berör många, och kommunens genomförda dialog om tätorten visar att invånarna har många idéer om hur centrum skulle kunna utvecklas. Arbetsprocessen för planprogrammet bygger vidare på den genomförda dialogen, där kommunen tillsammans med invånare och andra aktörer har fått utveckla en gemensam vision för centrum. Visionen har därefter legat till grund för planprogrammet.

Planprogrammet utgår även från en kulturhistorisk inventering, grönstrukturplan, handelsutredning och en utredning kring lokalbehov i Habo centrum.

Visionsdialogen genomfördes via ett öppet hus i Habo bibliotek tillsammans med en webbenkät där allmänheten fick möjlighet att svara på frågan hur centrum upplevs idag och vilka kvaliteter de vill se i framtidens Habo.

De kvaliteter som invånarna i Habo beskriver i centrum är att det är lätt att ta sig till centrum som gående och cyklist, att det finns tillgång till butiker och service samt att det är lätt att ta sig till centrum med bil. I den tidiga dialogen för Habo centrum beskrevs vikten av att behålla Habos småstadskänsla. Många tycker att blandningen av gammal och ny bebyggelse är en kvalitet, och att kaféer samt biblioteket idag är viktiga mötesplatser. Men centrumet upplevs också av vissa som omodernt och identitetslöst. Det upplevs inte som en attraktiv eller trafiksäker miljö för barn och det saknas plats för folkliv, kultur och föreningsliv. Stationsplatsen är en viktig entré för Habo, men upplevs idag som en identitetslös och relativt otrugg plats.

Baserat på resultatet från tidigare dialog, det öppna huset och webbenkäten togs två olika scenarieutvecklingar för centrum fram, som fångade upp tydliga skiljelinjer

kring hur centrum kan komma att utvecklas, med rubrikerna ”Bilgata genom centrum” och ”Gågata genom centrum”.

På en workshop med olika inbjudna intressegrupper tillsammans med politiker och tjänstepersoner fick deltagarna utvärdera scenarierna och själva ta fram idéer för centrumets utveckling samt ett förslag på vision för Habo centrum. Baserat på dialogerna och workshopen togs en övergripande vision samt fem delvisioner och målbeskrivningar fram.

”Centrum är en mötesplats för alla där olika former av evenemang tillför liv och rörelse.”

Från delvision för Habo centrum

Planförslag

I planprogrammet presenteras ett förslag som bygger vidare på Habos karakter. Ny bebyggelse berikar centrum och stärker det lokala marknadsunderlaget för verksamheter i Habo centrum. Bebyggelsen ramar in och lokaler i bottenvåningarna samt bostadsentréer aktiverar Habo centrumets olika platser och stråk.

Genom att effektivisera angöringen och markanvändningen kring stationen kan nya bostäder tillsammans med nya mötesplatser skapa en tryggare, tydligare och mer välkomnande entré till Habo centrum. Med ett mer attraktivt resecentrum är också förhoppningen att göra det mer tilltalande att resa hållbart, både lokalt och inom regionen.

Tillgängligheten till Habo centrum stärks med nya och tydligare kopplingar och stråk. I kombination med omdaning av Jönköpingsvägens centrala snitt till gångfartsområde, skapas fler och attraktivare möjligheter att ta sig till och röra sig i centrum till fots och med cykel. En tydligare tillgänglighet och orienterbarhet till Habo station samt utvecklingen av nya mötesplatser kring stationen bidrar till att öka attraktiviteten för kollektivt resande. Samtidigt bibehålls goda parkeringsmöjligheter i centrum och det finns även möjlighet att effektivisera markanvändningen genom att bygga parkeringshus i kombination med bostäder.

Genom att stärka och utveckla Habo centrumets befintliga platser och komplettera dessa med nya skapas ett pärlband av torg, parker och mötesplatser. Platserna får

olika karaktär, utformning och innehåll vilket ger variationsrika kvaliteter för många olika behov och intressen.

Aktiviteter i bebyggelsens markplan, så som butiker, restauranger och service ökar attraktiviteten i att uppehålla och röra sig i och kring ett centrum. Genom att etablera fler verksamhetslokaler stärks Habo centrum som handels- och servicedestination. Viktiga centrala lägen och stråk så som Jönköpingsvägen och kring stationen utgör attraktiva lägen för verksamhetslokaler. Flera platser i centrum har god lägespotential för verksamheter och möjligheten finns att inrymma fler lokaler i den nya bebyggelsens bottenvåningar.

Konsekvensanalyser

Under hösten 2019 gjordes en rumslig kartläggning av Habo centrums stadsrum. Denna har följts upp med konsekvensanalyser avseende ifall planprogrammet uppfyller uppsatta mål för Habo centrum. Tillgängligheten i centrum har analyserats med hjälp av en integrationsanalys, tillsammans med närhet till park, orienterbarhet till stationen, konsekvenser för bilar och parkering i centrum samt analyser utifrån trygghet och levande stadsmiljö med hjälp av verktyget Stadslivsindex. Analyserna visar att tillgängligheten i centrum stärks genom att fler och genare kopplingar till Jönköpingsvägen skapas. Detta stärker potentialen för ett ökat kundunderlag till verksamheterna i centrum och förenklar möjligheten att röra sig till fots och cykel. Orienterbarheten till Habo station ökar och denna blir en tydlig entré med direkt koppling till Habo centrum, vilket gör det enklare, effektivare och attraktivare att åka kollektivt.

Den omgjorda stationsplatsen blir mer överblickbar då den får en rumslig fortsättning mot Habo centrum. Baksidor byggs bort och de nya kvarterens bottenvåningar med verksamhetslokaler och bostadsentréer skapar aktivitet och ljus i gaturummen. De nya bostäderna tillför en informell övervakning och skapar rörelse och aktivitet på platsen på både dag- och kvällstid vilket ger en ökad känsla av trygghet.

I planprogrammet föreslås två nya parker vilket ökar närheten och tillgången till parkytor centralt i Habo. Tillsammans med dagens Stationspark skapar parken vid busstorget en grön och välkomnande mötesplats och entré till Habo, som med tydligare kopplingar till Habo centrum får förutsättningar för en ökad användning. Parken framför Gula villan, med direkt närhet till verksamhets- och serviceutbud, har potential att få en

viktig roll och möjlighet att bli en populär rekreations- och mötesplats för både Habobor och besökare. Soliga parker, torg och platser skapar vistelse-, lek- och rekreationsvärden i centrum och fler sittplatser och uteserveringar gör att människor vill stanna och vistas längre i centrum. Säsongsbetonade aktiviteter på torget och i parkerna ger en variation i upplevelser och aktiviteter och den föreslagna gångfartsgatan skapar trivsel och trygghet och ett lägre, mer behagligt tempo i centrum.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Habo kommun är en växande kommun. I hela kommunen bor ca 12 000 invånare, varav ca 8 000 i Habo tätort. Habo tätort ligger ca 2 mil norr om Jönköping och har goda kommunikationer i form av järnväg, väg och cykelbana. Det tar ca 15 minuter med tåg från Habo station till resecentrum i Jönköping.

Habo är en tätort med mycket småhus som gränsar till det område som idag ses som centrum. Centrum har en öppen och gles struktur där det finns många öppna ytor med markparkering. Bebyggelsen är låg, blandad och med inslag av äldre trähus. Villakvarteren gränsar direkt till centrumkvarteren och stadsmässigheten upplevs vara otydlig i och med den glesa bebyggelsen.

I centrum finns idag bl.a. bibliotek, livsmedelsaffärer, café, kiosk, systembolag och detaljhandel. Runt Blå torget, som är tätortens torg och naturliga mötesplats, sker ett flertal återkommande och årliga evenemang.

Habo tätorts starka utveckling påverkar hela kommunen, såväl landsbygd som övriga orter.

Tätorten som helhet, centrummiljön och livet i centrum blir alltmer viktiga faktorer för livskvalitet och utveckling. Ett väl fungerande centrum, med en stark handelsplats, är avgörande för ortens attraktivitet när det gäller att attrahera medborgare, företag och arbetskraft till kommunen.

Det finns ett stort behov av att ta ett samlat grepp över planeringen för utvecklingen av Habo centrum. Ett förändringsarbete av centrum har redan påbörjats utifrån marknadsmässiga förutsättningar och tillfälligheter. Kommunen behöver därför ha en strategi och med eftertänksamhet utveckla centrum och dess närområde. En förändring av centrum behöver studeras och utredas utifrån olika aspekter, t.ex. markanvändning och trafikflöden.

Den 26 februari 2019 tog kommunfullmäktige beslutet att ett planprogram ska upprättas för Habo centrum.

Syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda möjligheterna och redovisa en målbild för hur ett framtida centrum kan se ut och fungera samt presentera en strategi för att skapa en långsiktigt hållbar utveckling av centrum.

Uppdraget innebär att beskriva förutsättningar för fler bostäder och en livskraftig handel, att visa på hur tillgängligheten till centrum förbättras och att presentera en långsiktigt hållbar utveckling av centrum där Habo centrum är en attraktiv och trygg mötesplats för alla.

Ställningstaganden och utredningar



Figur 1. Dokument som underlag för planprogrammet.

Översiktsplan

Kommunfullmäktige antog en ny kommunomfattande översiktsplan den 26 mars 2020 där en föreslagen utvecklingsinriktning beskrivs fram till år 2040.

Den övergripande visionen för Habo kommuns långsiktiga utveckling är ”Den hållbara kommunen för hela livet”. Med avstamp i visionen har sex övergripande mål tagits fram, vilka ska styra utvecklingen av Habo kommun vad gäller mark- och vattenanvändning: starkt näringsliv, attraktiv livsmiljö, hållbar infrastruktur, rekreation för livskvalitet, resurseffektiv och klimatsmart kommun samt levande landsbygd.

I riktlinjerna för Habo tätort beskrivs att kommunen är positiv till en utveckling av Habo centrum som möjliggör fler bostäder som kompletterar den befintliga vad gäller upplåtelseform och typ och som stärker underlaget till servicen. Översiktsplanen poängterar vikten av att bygga för en hållbar samhällsutveckling med hänvisning till effektivt markutnyttjande, utbyggnaden av vatten- och avlopp samt att en ökad täthet och närhet vilket ger möjligheter att utveckla ett finmaskigt gång- och cykelnätet. För att öka underlaget till kollektivtrafiken eftersträvas en högre exploatering närmast stationen.

Kommunen ska arbeta för att öka kvaliteten på grönytor och parker i tätorten genom att tillföra mer grönska, varierad utformning och skapa mötesplatser.

Riksintresse

Jönköpingsbanan som går genom Habo tätort är utpekad som riksintresse av Trafikverket, då järnvägen har betydelse för godstransporterna på nationell nivå.

Pågående detaljplaner

Det senaste tio åren har expansionen av bostäder främst skett genom bebyggelse av småhus på Bränninge. Det har även tillkommit flerbostadshus under den här perioden, bland annat Parksäter i närheten av järnvägsstationen. Kärnekulla är ett större utvecklingsområde strax söder om Habo centrum där en ny stadsdel med bostäder, skola och handel inom del av fastigheten Kärnekulla 1:4 ska växa fram. Planen vann laga kraft den 7 november 2019. Handelns innehåll i Kärnekulla föreslås vara av mer storskalig karaktär vilket är tänkt att komplettera utbudet i Habo centrum som utgörs av småskaliga butiker.

Det pågår ett detaljplanearbete för Gunnarsbo 1:69 för utveckling av bostäder och handel samt för Bränninge 23:3 Kv Liljekonvaljen för förtätning med flerbostadshus. Det finns även färdiga detaljplaner för småhusbebyggelse både på Västra Solhöjden och på Lilla Bränninge och fler detaljplaner tas kontinuerligt fram.

Kulturhistorisk inventering och kategorisering

Habo kommun har låtit ta fram en Kulturhistorisk inventering och kategorisering av de centrala delarna av Habo (Byggnadsvårdsrapport 2020:28). Utredningen ger en vägledning vid bevarande och utveckling av Habos centrala delar med utgångspunkt i en inventering i fält samt en genomgång av bygglovshandlingar och andra arkiv- och litteratur-studier. En byggnadsinventering visar på vilka byggnader som är värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt.

Habos utveckling och dess årsringar är synliga och läsbara i gaturummet. I Habo centrum har det skett stora omvandlingar över tid. Den tidigare småskaliga friliggande bebyggelsen har ersatts av modern bebyggelse i en till tre våningars höjd och med en mer sluten kvarterbebyggelse.

Centrum är naturligt lokaliserat i skärningspunkten mellan det gamla historiska vägnätet och den senare tillkomna genomfartsvägen Malmgatan. Det gamla vägnätet är en viktig del av historien och bör inte byggas bort.

Habos trädplanterade gator och stora lummiga villaträdgårdar skapar en grön karaktär. Tomten till Gunnarsbo utgör en grön lunga i centrum.

Grönstruktur

En grönstrukturplan för Habo tätort ”Vårt gröna Habo” (den 28 augusti 2008) visar på den grönstruktur som är särskilt viktig inom och i anslutning till Habo tätort. Inom planområdet för Habo centrum pekas Stationsparken söder om spårområdet ut som såväl kulturellt som ekologiskt och socialt värdefull och den gröna platsen mellan Jönköpingsvägen och Habo station pekas ut som socialt värdefull.

Vision centrumutveckling

År 2013 togs en vision fram för framtidens Habo centrum. Dokumentet skulle fungera som ett internt styrdokument för politiker och tjänstemän och vara vägledande i det fortsatta arbetet med centrum. Viktiga målsättningar var fler bostäder i centrum tillsammans med ett attraktivare och grönare centrum med tillgänglighetsanpassningar, goda trafiklösningar och fler mötesplatser.

Handelsutredning för Habo tätort

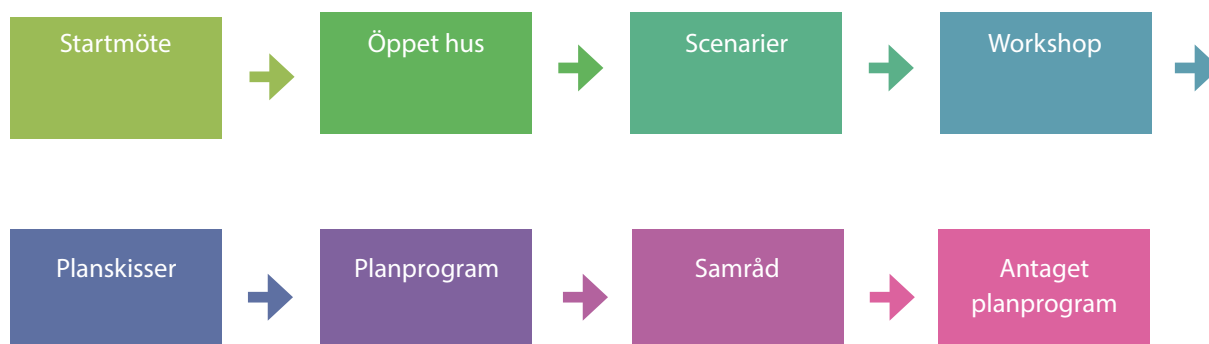
Habo kommun har tagit fram en handelsutredning (den 15 januari 2018) för att förstå Habo centrums handelsförutsättningar samt dess framtida utvecklingsmöjligheter.

Slutsatserna är att centrum behöver stärkas med enheter som idag saknas så som t ex apotek, verksamheter som utbildning, hotell, vård, fritidslokaler men också kultur för att också stärka besöksnäringen. Verksamhetslokaler rekommenderas att primärt placeras i centrum och nära kommunikationer så som Habo station. Till detta behövs idéer kring hur trafiken ska ledas samt utveckling av parkeringstor.

Utredning kring lokalbehov

Habo kommun har låtit Tyréns ta fram en utredning gällande lokaler för verksamheter (Handelsutredning Habo tätort, 2017-12-31). Syftet med utredningen har varit att undersöka Kulturskolans och Fritidsgårdens framtida lokalisering, ytbehov och lokalanpassning utifrån rådande förutsättningar och behov, för att hitta en hållbar lösning för verksamheterna i Habo kommun. Utredningen kommer fram till att det finns två alternativa lägen som är mest attraktiva för verksamheterna. Det är dels Gunnarbo samt Hagabodaskolan med förutsättningen att Fritidsgården finns kvar i Gunnarsbo och en tillbyggnad görs för Kulturskolan, dels att Kulturskolan placeras i en tillbyggnad till Hagabodaskolan.

Arbetsprocess för planprogrammet



Figur 2. Diagram över planprogrammets arbetsprocess

Centrum är en plats som berör många, och kommunens genomförda dialog om tätorten visar att invånarna har många idéer om hur centrum skulle kunna utvecklas. Arbetsprocessen för planprogrammet bygger vidare på den genomförda dialogen, där kommunen tillsammans med invånare och andra aktörer har fått utveckla en gemensam vision för centrum. Visionen har därefter legat till grund för planprogrammet.

Efter ett startmöte i augusti 2019 där syftet var att kartlägga förutsättningarna för utvecklingen av centrum ur ett brett perspektiv, gjordes ett antal nulägesanalyser av Habo centrum's stadsrum. Analyser som gjorts är bland annat en rumsintegrationsanalys (space syntax), tillgång till parker och grönområden, trafikhierarki och analyser av stadsrummets påverkan på trygghet.

När den rumsliga kartläggningen av Habo centrum var klar genomfördes en visionsdialog i två steg. Det hölls ett öppet hus i Habos bibliotek, där kommunen informerade om projektet. Där fick allmänheten möjlighet att svara på frågan om hur centrum upplevs idag samt välja olika referensbilder i form av bebyggelse, platser och aktiviteter som skulle kunna representera kvaliteter i framtidens Habo centrum samt skriva värdeord som beskrev kvaliteterna.

Som komplement till det öppna huset genomfördes även en webbenkät med möjlighet att svara på samma frågeställningar.

Baserat på resultatet från dialog, det öppna huset och webbenkäten samt startmötet med kommunen togs två olika scenarieutvecklingar för centrum fram. Scenarierna fångade upp tydliga skiljelinjer kring hur centrum kan komma att utvecklas. Scenariernas rubriker var

”Bilgata genom centrum” och ”Gågata genom centrum”.

På en workshop med olika inbjudna intressegrupper (boende, fastighetsägare, näringsidkare, föreningsliv, skola) tillsammans med politiker och tjänstepersoner presenterades de olika scenarierna. Deltagarna fick i mindre grupper diskutera, utvärdera de olika scenarierna och själva ta fram idéer och förslag för centrum's utveckling, samt ta fram ett förslag på vision för Habo centrum.

Baserat på dialogerna och workshopen togs en övergripande vision samt delvisioner och målbeskrivningar fram.

Dialogarbetet, vision och mål, analyser och tidigare utredningar har varit viktiga förutsättningar för att via planskisser ta fram ett förslag för Habo centrum's framtida utveckling. Planskisserna har kvalitetssäkrats med hjälp av olika rumsliga analyser för att säkerställa att de uppnår uppsatta målsättningar.

Därefter har ett planprogram tagits fram. Planprogrammet beskriver ur olika aspekter hur framtidens Habo centrum kan ta form, vilka aspekter som är viktiga att beakta i det framtida arbetet och planeringen i centrum samt vilka mål som uppfylls.

Planprogrammet presenteras på ett samråd där allmänhet har möjlighet att tycka till kring materialet.

Habo centrum idag



Figur 3. Bebyggelse och torg i Habo centrum idag

Habo centrums utveckling och dess årsringar är förhållandevis synliga och läsbara i gaturummet. Då samhället har utvecklats successivt på tidigare jordbruksmark är det i samhällets absoluta centrum som omvandlingen och andra generationens bebyggelse dominerar. Här har den tidigare mestadels småskaliga friliggande bebyggelsen ersatts av i huvudsak modern kvartersbebyggelse i en till tre våningars höjd där byggnadernas fasader möter gatan.

Habo centrum är naturligt lokaliserat i skärningspunkten mellan de två centrala gatorna Malmgatan och Jönköpingsvägen. Centrumet erbjuder ett varierat och småskaligt utbud av handel och service med bland annat bibliotek, livsmedelsaffärer, café, kiosk, restauranger, systembolag, frisörer och detaljhandel.

Grönstrukturen, med alléträden längs Jönköpingsvägens norra del och de flankerande planteringarna är viktig för att skapa trivsamma stråk och rumsbildningar i det offentliga rummet. Villakvarteren, där tomterna är förhållandevis stora, är gröna och lummiga till sin karaktär. De öppna gräsytorerna, som tomten till Gunnarsbo utgör en grön lunga i centrum, även om den idag inte är en allmän park. Det finns även större ytor i centrum som idag domineras av asfalt och parkeringar.

Habo station och dess kollektivtrafik utgör en viktig koppling och en effektiv pendelsmöjlighet för många invånare i Habo, främst till Jönköping där många har sin arbetsplats. Stationsplatsen är en viktig entré för Habo, men upplevs idag som en identitetslös och relativt otrugg plats.

De kvaliteter som invånarna i Habo beskriver i centrum är att det är lätt att ta sig till centrum som gående och cyklist, att det finns tillgång till butiker och service samt att det är lätt att ta sig till centrum med bil. Många tycker att blandningen av gammal och ny bebyggelse är en kvalitet, och att kaféer samt biblioteket idag är viktiga mötesplatser.

Men centrumet upplevs också av vissa som omodernt och identitetslöst. Det upplevs inte som en attraktiv eller trafiksäker miljö för barn och det saknas plats för folkliv, kultur och föreningsliv.



Figur 4. Habo centrum idag samt programområdets avgränsning

Dialogarbetet för Habo centrum



Figur 5. Öppet hus på Habo bibliotek

Som ett första steg i framtagandet av planprogrammet för Habo centrum, bjöd kommunen in till tidiga dialoger och en workshop med lokalt boende och verksamma, representanter för föreningslivet i Habo samt politiker och tjänstepersoner. För att nå så många som möjligt under den tidiga dialogen användes flera olika metoder för att samla in så mycket lokal kunskap som möjligt.

Webbenkät

Webbenkäten var öppen mellan 7 september - 6 oktober 2019 och riktades brett till alla boende eller verksamma i Habo centrum. I enkäten fick de svarande möjlighet att beskriva vad som är bra och vad som kan bli bättre. De svarande kunde även beskriva Habos identitet och hur de vill att centrum utvecklas i framtiden.

Öppet hus

Det öppna huset hölls på biblioteket i centrum den 17 september 2019 och var ett tillfälle att uppmärksamma starten för planprogrammet och att synliggöra processen i ett tidigt skede, samtidigt som synpunkter samlades in.

Workshop

Efter att den tidiga dialogen sammanställts genomfördes en visionsworkshop på Träffpunkt Habo för att diskutera möjligheter och farhågor utifrån två sammanställda framtidsscenarioer för utbyggnad av planprogramsområdet. Deltagarna bestod av boende och verksamma i tätorten samt representanter från föreningslivet. Totalt deltog 26 personer exklusive sex politiker och sex tjänstepersoner.

Workshoptillfället inleddes med att politiker och tjänstepersoner berättade om det politiska uppdraget och kommunens behov av en samlad vision för centrum. Sedan följde en presentation av resultatet från den tidiga dialogen och framtagna framtidsscenarioer. Med denna inledning som grund fick deltagarna kring varje bord (en blandning av boende, företagare och föreningsrepresentanter) diskutera framtidsscenarioerna utifrån både möjligheter och farhågor. I nästa skede fick de själva komma överens om ett framtidsscenario med hjälp av byggklossar och anteckningar, som sedan presenterades för övriga grupper.

Hela dialogprocessen för Habo centrum finns sammanställd i dokumentet Tidig dialog om Habo centrum, oktober 2019.

Vision: Ett mer levande Habo centrum

Resultatet av den genomförda dialogen tolkades och sammanställdes i fem delvisioner för ett mer levande Habo centrum.

Attraktiv entré

Stationsområdet blir en del av centrum och utformas för att skapa en attraktiv entré till Habo, samtidigt som de två sidorna om spårområdet länkas samman. En effektivisering av stationsområdet frigör mark för ny bebyggelse. En attraktiv miljö ökar förutsättningarna att resa hållbart.



Tryggt och tillgängligt

Centrum ska vara tillgängligt för alla och för alla trafikslag. Tillgängligheten ska vara god och parkeringsplatser för både bilar och cyklar ska finnas. För att öka trafiksäkerheten prioriteras gående och cyklister där det är motiverat.



Fler boende i centrum

Fler bostäder byggs som ökar underlaget för lokal service och handel vilket även stärker centrums roll. En byggnation ökar också utbudet och skapar en variation hos befolkningen i centrum. Genom att bredda utbudet av bostadsformer möjliggörs det för invånarna att stanna kvar på orten.



Mötesplats Habo

Centrum är en mötesplats för alla där olika former av evenemang tillför liv och rörelse. Lokaler för handel, samling och kultur ökar utbudet av attraktiva mötesplatser. Ytor för vistelse, folkliv, evenemang, grönska och kultur skapar möjlighet att mötas.



Centrum - ett vardagsrum

Centrum har höga kvaliteter och erbjuder platser som uppmuntrar till vistelse. Bebyggelsen utformas med hög detaljrikedom och gestaltningen av platser och gatumiljöer håller god kvalitet. Ny bebyggelse kompletterar den äldre och ger karaktär och stärker Habos identitet.



Programförslagets huvuddrag

Programförslaget inleds med en kort sammanfattning av utvecklingen i Habo centrum. Först beskrivs de stora dragen för Habo centrum och därefter hur centrumet skulle kunna se ut i framtiden. Därefter följer kapitel där programförslaget beskrivs ämnesvis samt kortfattat hur projektets visioner och mål uppnås.

Visionen är att Habo centrum ska bli en mer levande plats - en välkomnande, trygg och tillgänglig mötesplats som fungerar som vardagsrum för både Habobor och besökare. Nedan följer beskrivningar av programförslagets huvuddrag och strategierna för att utveckla Habo centrum enligt visionen.

Bygga vidare på Habos karaktär

I den tidiga dialogen för Habo centrum beskrevs vikten av att behålla Habos småstadskänsla. Den mindre och mer mänskliga skalan i bebyggelsen liksom småskaliga stadsrum och mötesplatser ses som kvaliteter som bör bevaras och byggas vidare på.

En ny, trygg och välkomnande entré

Genom att effektivisera angöringen och markanvändningen kring stationen kan nya bostäder tillsammans med nya mötesplatser skapa en tryggare, tydligare och mer välkomnande entré till Habo centrum.

Med ett mer attraktivt resecentrum är också förhoppningen att göra det mer tilltalande att resa hållbart, både lokalt och inom regionen.

Ny bebyggelse berikar centrum

Ambitionen är att utveckla Habos småstadskaraktär där den nya bebyggelsen bidrar till att berika och förstärka den småskaliga och variationsrika stadsmiljön. Bebyggelsen ramar in och lokaler i bottenvåningarna samt bostadsentréer aktiverar Habo centrums olika platser och stråk. Fler boenden i centrum blir också en viktig del i att stärka det lokala marknadsunderlaget för verksamheterna i Habo centrum.

Tillgängligheten till centrum stärks

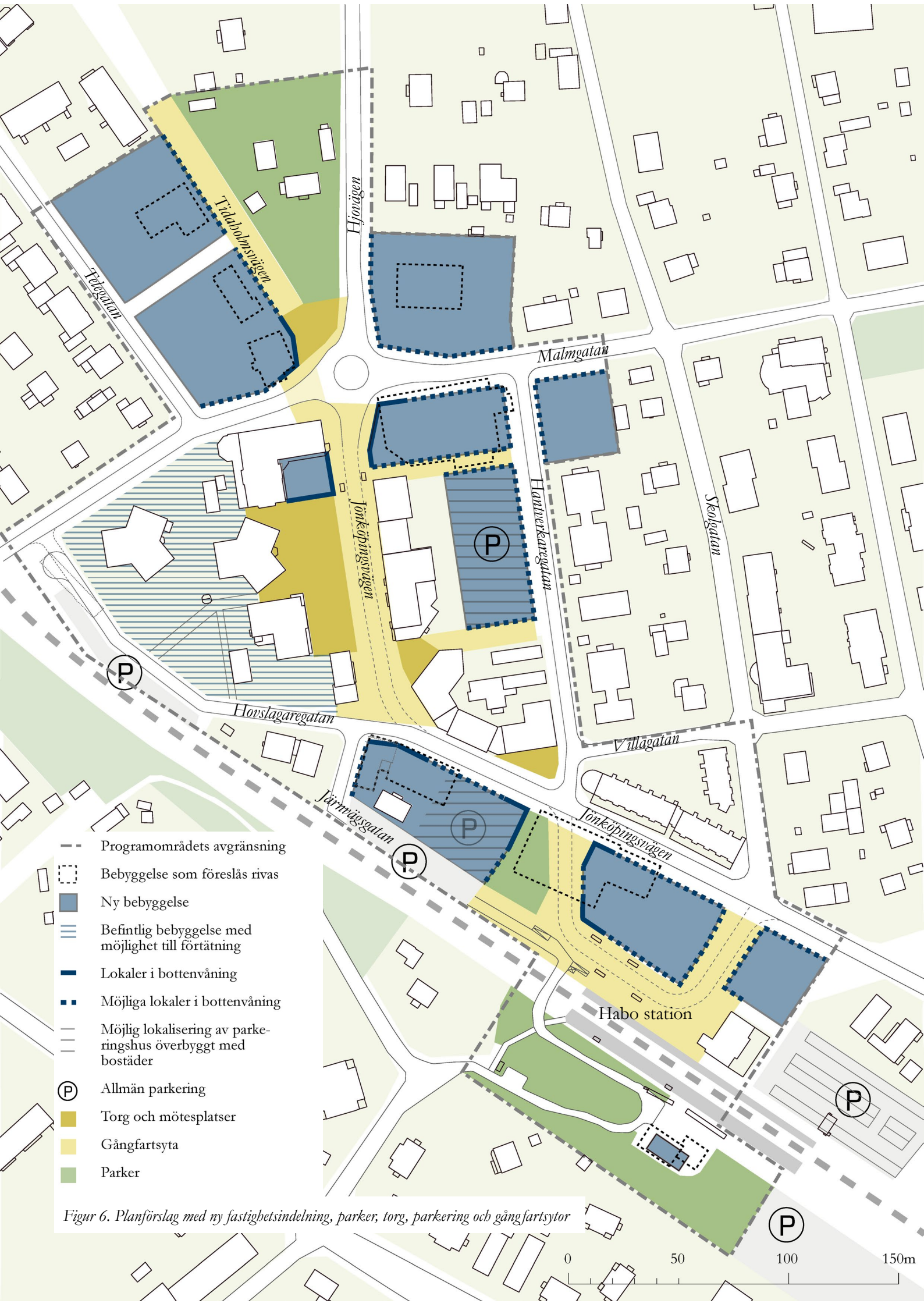
Tillgängligheten till Habo centrum stärks med nya och tydligare kopplingar och stråk. I kombination med omvandlingen av Jönköpingsvägens centrala snitt till gångfartsområde, skapas fler och attraktivare möjligheter att ta sig till och röra sig i centrum till fots och med cykel. En tydligare tillgänglighet och orienterbarhet till Habo station samt utvecklingen av nya mötesplatser kring stationen bidrar till att öka attraktiviteten för kollektivt resande. Samtidigt bibehålls goda parkeringsmöjligheter i centrum och det finns även möjlighet att effektivisera markanvändningen genom att bygga parkeringshus i kombination med bostäder.

Ett pärlband av mötesplatser

Genom att stärka och utveckla Habo centrums befintliga platser och komplettera dessa med nya skapas ett pärlband av torg, parker och mötesplatser. Platserna får olika karaktär, utformning och innehåll vilket ger variationsrika kvaliteter för många olika behov och intressen.

Ett stärkt småskaligt verksamhetskluster

Aktiviteter i bebyggelsens markplan, så som butiker, restauranger och service ökar attraktiviteten i att uppehålla och röra sig i och kring ett centrum. Genom att etablera fler verksamhetslokaler stärks Habo centrum som handels- och servicedestination. Viktiga centrala lägen och stråk så som Jönköpingsvägen och kring stationen utgör attraktiva lägen för verksamhetslokaler. Flera platser i centrum har god lägespotential för verksamheter och



- Programområdets avgränsning
- - - Bebyggelse som föreslås rivas
- Ny bebyggelse
- ▨ Befintlig bebyggelse med möjlighet till förtätning
- ▤ Lokaler i bottenvåning
- ▥ Möjliga lokaler i bottenvåning
- Möjlig lokalisering av parkeringshus överbyggt med bostäder
- Ⓟ Allmän parkering
- Torg och mötesplatser
- Gångfartsyta
- Parker

Figur 6. Planförslag med ny fastighetsindelning, parker, torg, parkering och gångfartsytor



Figur 7. Illustrationsplan över ett möjligt exempel på utveckling av Habo centrum

Habo centrum i framtiden

Programförslaget visar på strategier för att utveckla Habo centrum till en mer levande plats. För att illustrera hur programförslagets ramverk kan ta form visas här en illustrationsplan med idéer och exempel på hur Habo centrum skulle kunna fungera och se ut i framtiden.



1. Ny bebyggelse

Habo centrum utvecklas med fler bostäder, butiks- och verksamhetslokaler. Bebyggelsen uppförs i huvudsak i tre till fyra våningar. De flesta kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och miljöerna bibehålls.

Nya bostäder: 310-360*

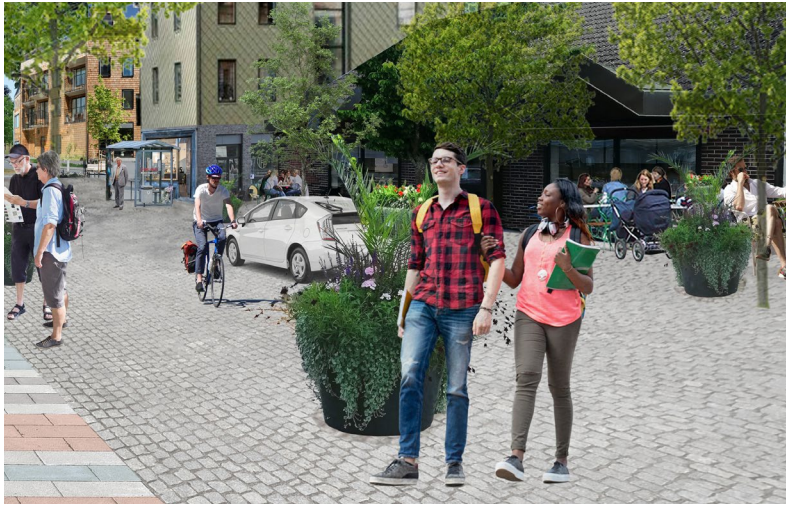
Nya verksamhetslokaler: ca 3300m²*

*parametrar för uträkningen finns på sid 46 och 47



2. Habo station

Stationsplatsen får en ny välkomnande utformning med ett överblickbart busstorg samt en mötesplats i form av en park. Den nya bebyggelsen med verksamhetslokaler och bostadsentréer i bottenvåningen ger liv, aktivitet och trygghet vid stationen och omgivande stadsrum.



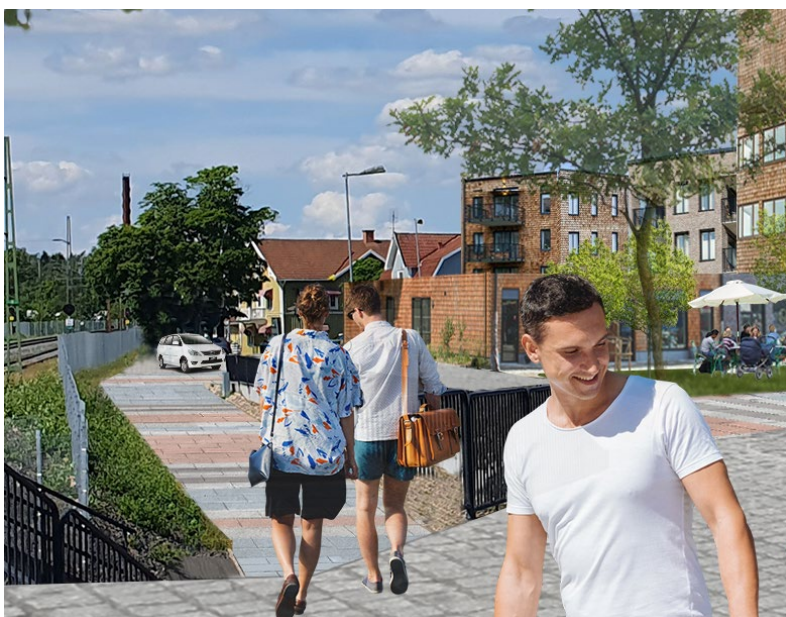
3. Gångfartsgatan och torget

De centrala snittet av Jönköpingsvägen utvecklas till en gångfartsgata, prioriterad för fotgängare, cyklister och vistelse. Habo torgs vistelseyta utökas och ger utrymme för uteserveringar, lek, grönska och rekreation liksom torghandel och temporära evenemang och initiativ.



4. Habostråket

Ett sammanhängande mönster i gattustenen sträcker sig från stationen i söder, genom centrala Habo och vidare till Spinnet i norr. Mönstret är inspirerat av Habofiltens, som historiskt har producerats just i Spinnet. Habostråket blir ett identitetsskapande stråk som kopplar samman det gamla Habo med det nya.



5. Hovslagaregatan

Längs med spårområdet byggs en ny gata. Hovslagaregatan skapar tillsammans med Hantverkaregatan en god tillgänglighet med bil till centrum. Här finns även parkeringsytor för besökare i centrum liksom pendelparkeringar för kollektivtrafikresenärer.



6. Parkering

Det finns flera större besöksparke-
ringar i Habo centrum nära mål-
punkter, handel och service. Två
olika lägen pekas ut som möjliga för
parkeringshus, överbyggda med bo-
städer och med verksamhetslokaler i
bottenvåningarna.



7. Parker och gröna stråk

Vid Habo station tillkommer en
ny park, en grön mötesplats i di-
rekt anslutning till tågstationen och
busstorget.

Ytterligare en ny centralt belägen
park föreslås där den uppvuxna träd-
gården vid Gula villan finns idag.
Parken får en förplats, ett litet torg
med uteserveringar och lekskulptur-
rer.

Tillsammans med Habo torg och de
mindre vistelseplatserna skapas ett
pärlband av gröna platser samman-
bundna av trädplanterade gator och
Habostråket.



8. Biblioteket och vinterträdgården

Biblioteket får en tillbyggnad i form
av en uppglasad byggnad mot tor-
get. Byggnaden är tänkt att inrymma
restaurang, café, kulturverksamheter
och vara en plats där föreningar kan
mötas. Tillbyggnaden skapar en ny
entré till biblioteket och ger möjlig-
het till väderskyddad vistelse ”på tor-
get” under alla årstider.

Vy över torget och gångfartsgatan

Jönköpingsvägen genom Habo centrum får en ny utformning som gågata där fordon och cyklar rör sig på gåendes villkor. Den tidigare markparkeringen på torget ersätts med ytor för vistelse, lek och uteserveringar. Habo centrum får ett grönt och livfullt stadsrum som binds samman från stationen, via centrum och vidare till Spinnnet med hjälp av det mönstrade Habostråket. Bebyggelse tillkommer som ramar in platser och stråk och tillför fler boende i centrum och livligare bottenvåningar med service i de goda lägen som skapas.



Figur 8. Fotomontage över Jönköpingsvägen i Habo centrum som gångfartsgata och torget som en levande plats



Figur 9. Fotomontage över Jönköpingsvägen i Habo centrum idag



för handel, lek, aktivitet och vistelse

Habos centrums karaktär



Skala på två till tre våningar i centrum



Figur 10. Bilder från centrum och referensbild från dialog

I den tidiga dialogen för Håbo centrum beskrevs vikten av att behålla Habos småstadskänsla. Den mindre och mer mänskliga skalan i bebyggelsen liksom småskaliga mötesplatser ses som kvaliteter som bör bevaras och byggas vidare på.

Den kulturhistoriska inventeringen och karaktäriseringen visar att Habos utveckling och dess årsringar är synliga och tydligt läsbara i de centrala stadsrummen. Det finns ett tydligt historiskt djup som representeras både i fastighetsindelning, bebyggelsen liksom i gatunätets struktur. Mycket av den tidigare småskaliga och friliggande bebyggelsen i form av större villor har under årens lopp ersatts med mer modern bebyggelse i form av flerbostadshus i en till tre våningar.

Håbo centrums framtida stadsrum ska vara inbjudande och trivsamma att vistas i. Den nuvarande gröna, småskaliga småstadskaraktären bibehålls och förstärks med ny bebyggelse där arkitekturen är varierad men knyter an till befintlig i form av skala, material och kvartersform. Det finns en variation av funktioner, bostäder och mötesplatser vilket skapar en intressant och stimulerande mångfald.

Den mänskliga skalan kan också skapas genom hög



Grönskande tomt på Gunnarsbo Gärd i centrum



Omtyckt referensbild på gatumiljö från dialog

detaljrikedom i utformningen av bottenvåningar och i gestaltningen av platser och gatumiljöer. Ett utvecklat nätverk av stråk med fler kopplingar gör det enklare att röra sig inom centrum och även det bidrar till att utveckla Habos småskaliga karaktär.

I korthet bygger utvecklingen av Habos småstadskaraktär på:

- Ett lugnare tempo
- Olika typer av mindre och större platser där Haboborna möts
- Gröna, småskaliga stadsrum som bjuder in till vistelse
- Ett småskaligt och varierat utbud av verksamheter med service som behövs i vardagen
- Varierad arkitektur i en lägre skala som samspelar väl med nuvarande bebyggelse.
- En blandning av bebyggelse från många olika epoker där historia vävs ihop med nutid och framtid

En mänsklig skala

Håbo centrum har idag relativt stora kvarter vilket delvis begränsar rörelsemönstren. Nya kopplingar och stråk bryter upp de centrala kvarteren och möjliggör fler och

nya sätt att ta sig till olika delar av centrum.

Längs Jönköpingsvägens centrala snitt sänks hastigheten och gatan görs om till en gångfartsgata där fotgängare och cyklister liksom kollektivtrafiken är prioriterade. Den sänkta hastigheten ökar möjligheten för en mer flexibel användning av stadsrummet och det blir attraktivare att vistas här. Torget blir ett samlat rum där mycket av centrumets utbud nås och utgör en central och trygg mötesplats.

De nya stadsrummen och bebyggelsen bör utgå från den mänskliga skalan. Bebyggelsen kan variera mellan två till fyra våningar, och i något enstaka läge upp till fem våningar. Bebyggelsen har en variation i sin utformning, med en detaljrikedom i ögonhöjd och tydliga entréer som vänder sig mot gatan och tillsammans med skyltfönster aktiverar stadsrummen.

Gröna och inbjudande stadsrum

Habo centrum gröna karaktär utvecklas med flera mindre torg och platser inramade av träd och planteringar. Habo får en ny park i ett vackert södervänt läge med utsikt över Habo centrum. Parkerna, platserna och torgen ges småskaliga och intima utformningar och får innehåll och funktioner som gör dem attraktiva och trygga att vistas i under dygnets olika timmar och över årets olika årstider. Gatornas trädplanteringar behålls och stråkens gröna uttryck stärks med planteringar och gröna platser för vistelse.

Viktigt i det fortsatta arbetet

- Tillkommande bebyggelses skala, material och färgskala beaktas i förhållande till befintlig i Habo centrum
- Bebyggelsen bör generellt ligga i fastighetsgräns mot gatan
- Bebyggelsen bör ha ett varierat utbud av bostäder och i möjligaste mån bottenvåningar med småskaliga verksamhetslokaler
- Platserna gestaltas för att skapa attraktiva, småskaliga småstadsrum med olika karaktär och innehåll
- Torgen och parkerna utformas för god överblickbarhet och tillgänglighet och har ett medvetet formspråk som knyter an till platsens historia men som samtidigt ger en tydlig förankring i nutid

En blandad och varierad stadsbild

Habo centrum ska ha en blandning av olika typer av bostäder där bottenvåningarna fylls med småskaliga verksamheter och service. Verksamheter, entréer, entréplatser, tvättstugor, mindre cykelparkeringar och köksfönster orienteras med fördel mot gatan för att signalera närvaro, bidra till stadslivet och ge de omgivande stråken trygghet.

Den nya bebyggelsen utvecklar dagens mångfacetterade stadsbild, men tar samtidigt inspiration av Habos historia och samspelar tydligt med Habos befintliga bebyggelse i form av skala, material och färgskalor. Gemensamma och sammanhängande gestaltningsidéer ger ett ramverk inom vilken variationer och olika uttryck kan få spelrum.

Habos olika parker, torg och platser ges egna identiteter och uttryck med specifik utformning och ett variationsrikt innehåll.

Hög arkitektonisk kvalitet

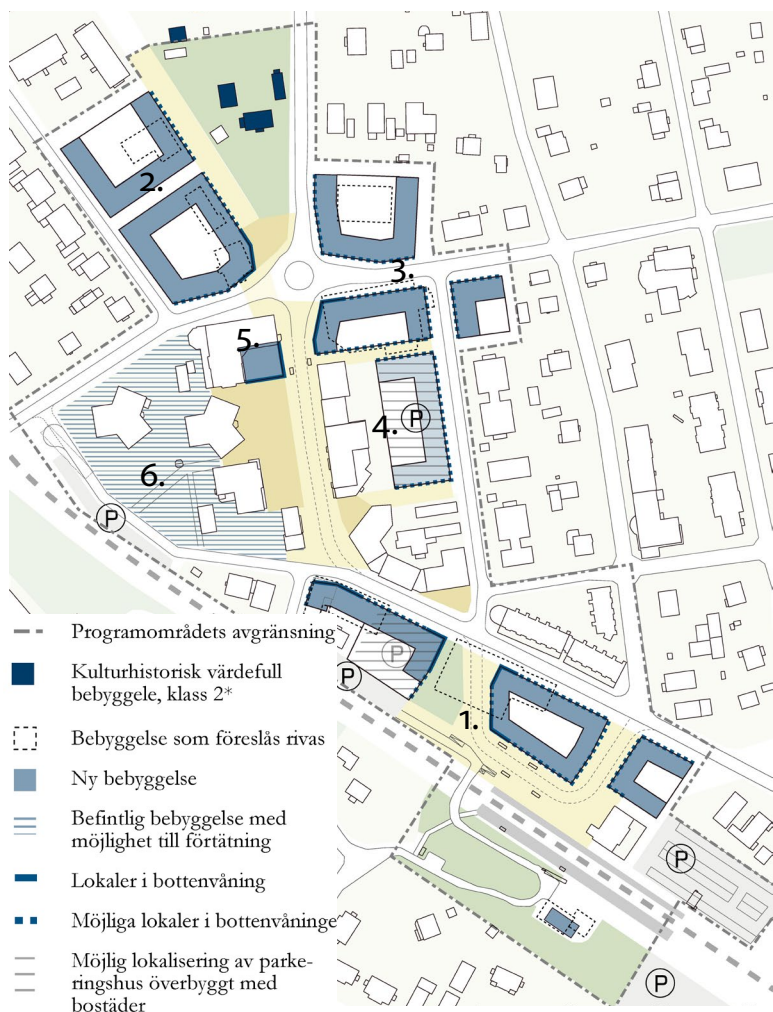
Ny bebyggelse och nya respektive utvecklade gator, parker, torg och platser ges en medveten gestaltning med inspiration av Habo centrum och dess småstadskaraktär. Det är viktigt att estetik, funktion och teknik samspelar. En hög arkitektonisk kvalitet innebär att arkitekturen kan ha egna, tidsenliga uttryck men förhåller sig till den befintliga bebyggelsen och de befintliga stadsrummen för att samspela och förstärka kvaliteter. Byggnader och platser ges välavvägda proportioner, är flexibla och består av naturliga och hållbara material för ett vackert åldrande.

Mål och visioner som uppfylls

- Hastigheten i centrum sänks - trafiksäkerheten och attraktiviteten i stadsrummen ökar
- Småskalighet i både bebyggelse och stadsrum bibehålls
- Centrum erbjuder variationsrika platser, med en utformning som har sin grund i Habos identitet och ett innehåll som uppmuntrar till vistelse för alla
- Bebyggelse utformas med hög detaljrikedom och gestaltningen av platser och gatumiljöer håller hög kvalitet
- Ny bebyggelse kompletterar den äldre vilket ger karaktär och stärker Habos identitet.



Kvarter och bebyggelse



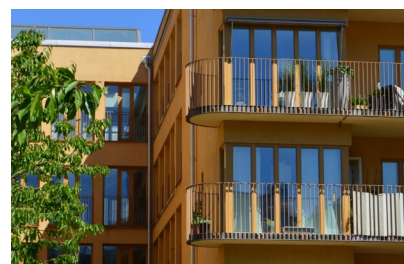
Figur 11. Planförslaget och referensbilder på bebyggelse

Fler bostäder i centrum är en grundläggande målsättning för utvecklingen av Habo centrum. Fler bostäder behövs dels för att stärka underlaget för centrumets lokala verksamheter och service, dels för att möjliggöra flera olika boendeformer centralt, så att Haboborna kan bo kvar under livets olika skeden.

Habo tätort är idag ett utpräglat villaområde med inslag av flerbostadshus. En utmaning är att centrala lägen i tätorten är glesa och bebyggda med låga hus, vilket försvårar möjligheten att skapa ett tätare centrum som kan ge mer underlag för den befintliga servicen.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen uppförs främst på mark som är idag utgörs av hårdgjorda ytor för parkering samt på



Material som samspelar med befintligt



Kvartersbebyggelse som möter gatan



Varierad bebyggelse inom 2-5 våningar

gator och fastigheter där det idag finns större verksamhetslokaler i en våning. Den nya bebyggelsen innehåller ca 350 bostäder och är främst lokaliserad längs med Jönköpingsvägen, Hantverkaregatan, Malmgatan och Tidaholmsvägen. Skalan på den nya bebyggelsen ligger generellt kring fyra våningar men varierar från två till fem våningar.

Ett antal byggnader föreslås rivas och ersättas med nya kvarter (se kartillustration). Rivning av byggnader sker endast efter initiativ av fastighetsägaren.

1. Kvarteren kring Habo station

Drygt 100 lägenheter av de planerade bostäderna uppförs inom tre kvarter kring Habo stationsområde. Kvarteren uppförs dels på den befintliga bussterminalplatsen och dels på befintliga parkeringsytor samt på en fastighet där det idag ligger ett gym och ett antal andra verksam-

heter vilken rivs.

De nya kvarteren skapar en ny och välkomnande entré till Habo centrum. Deras utformning och karaktär får en viktig roll för intrycket av Habo från stationen. I bebyggelsens bottenvåningar finns verksamhetslokaler och bostadsentréer vilket skapar liv, rörelse och trygghet kring stationsplatsen. Bottenvåningen är även ett alternativt läge för en större dagligvaruhandel, med direkt närhet till kollektivtrafik och större besöks- och pendelparkeringar.

Bebyggelsens skala ligger i genomsnitt kring fyra våningar men kan i detta stationsnära läge och i väl valda delar gå upp till fem våningar.

2. Kvarteren intill nya parken

De flesta av de nybyggda bostäderna finns i dessa två kvarter. Kvarteren uppförs där det idag ligger en blomsterhandel och en fritidsgård, vilka rivs.

Kvarteren bidrar till att skapa ett närmare möte mellan Habo centrum och Habos nya park liksom att ge parken och parktorget framför attraktiva fasader. I bottenvåningarna finns lokaler med anpassat innehåll som aktiverar gatan, parken och platsen.

Bebyggelsens skala relaterar delvis till omgivande byggnader och varierar från två till fyra våningar.

3. Kvarteren längs Malmgatan

Här planeras totalt ca 70 bostäder fördelat på tre kvarter. Kvarteren uppförs där det i dagsläget ligger fastigheter med dagligvaruhandel i byggnader om en våning, vilka rivs, samt tillhörande markparkeringar.

De nya kvarteren ger en tydlig inramning till både Malmgatan och Jönköpingsvägen och signalerar tillsammans med kvarteren på den västra sidan om Jönköpingsvägen småstadscentrumets norra entré. Dessutom utgör det sydvästra kvarterets södra fasad ett viktigt rumsskapande element till passagen mellan Hantverkaregatan och torget.

Kvarteret söder om Malmgatan och väster om Hantverkaregatan får ett blandat innehåll där det föreslås en större verksamhetslokal för dagligvaruhandel i bottenplan. Ovanför denna föreslås en kombination av bostäder och parkeringshus i ett plan och ovanför detta ytterligare bostäder i två till tre plan. De två andra kvarteren innehåller främst bostäder med inslag av verksamhetslokaler i bottenplan.

4. Kvarteret vid Hantverkaregatan

Detta kvarter är en möjlig vidare förtätning av Habos centrala delar. I dagsläget används fastigheten till markparkering för besökare till Habo centrum. I framtiden utgör fastigheten ytterligare en resurs för fler centralt belägna bostäder. Dessutom utgör kvarterets bottenvåningar längs med kortfasaderna viktiga rumsskapande element för att skapa attraktiva passager mellan Hantverkaregatan och torget.

Vid byggnation av fastigheten föreslås parkeringsgarage i två plan överbyggt med bostäder i två till tre plan. Därmed möjliggörs en kombination av central besöksparkering i centrum med fler centrala bostäder.

5. Tillbyggnaden av Habo bibliotek

I norra delen av torget i Habo centrum föreslås en byggnad i form av en tillbyggnad till Habos bibliotek. Tillbyggnaden är tänkt att inrymma café, restaurang, kulturverksamheter, vinterträdgård samt en utökad entré till biblioteket.

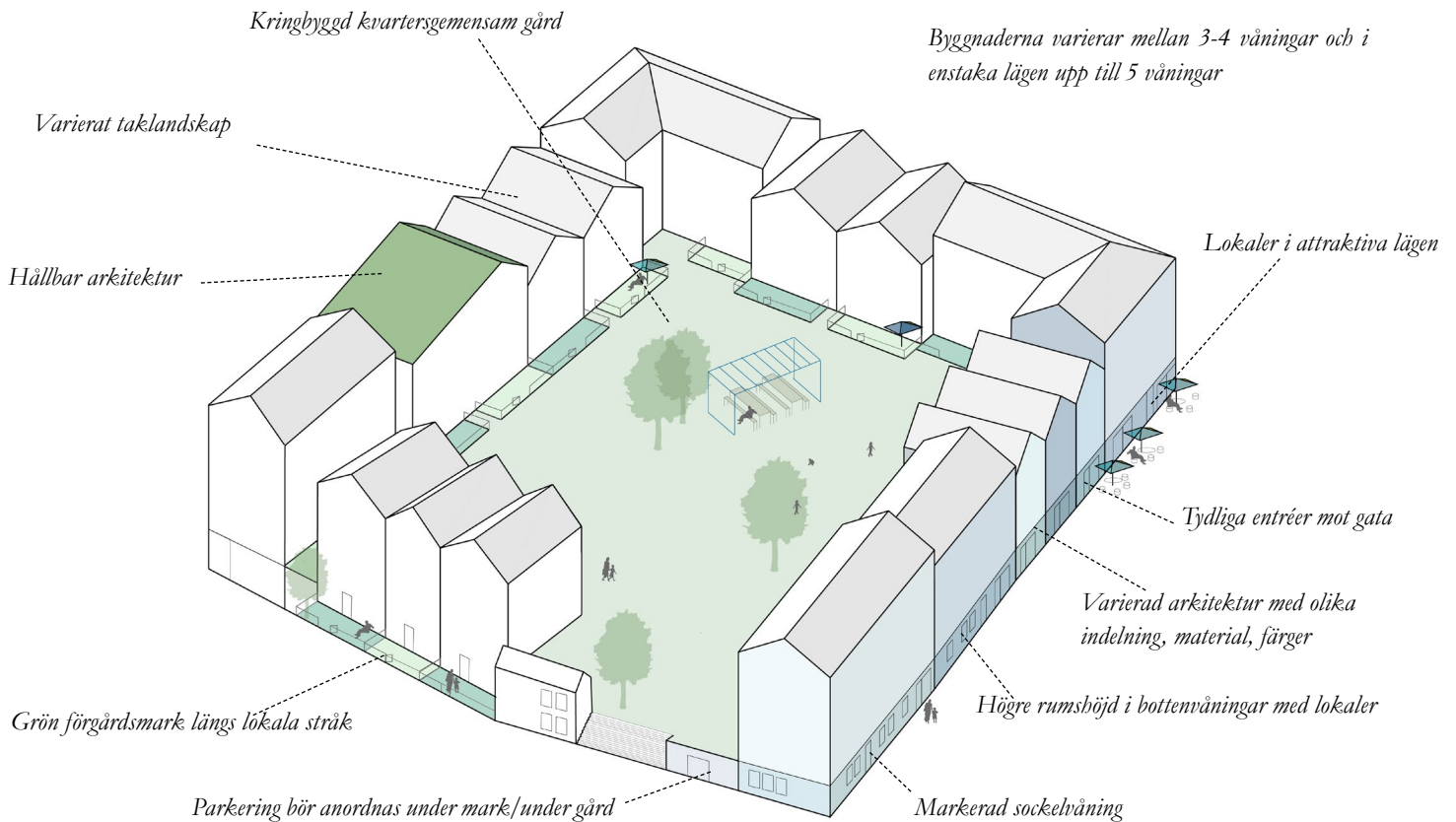
Idag finns en fontän på platsen, vilken kan flyttas till en annan del av torget alternativt tas bort.

Byggnadens uppglasade fasader och entréer ger aktivitet och liv på torget samt bidrar till att öka tryggheten på omgivande stadsrum.

6. Eventuell förtätning väster om torget

Kvarteret väster om torget, längs med Hovslagaregatan, har möjlighet att förtätas med en eller ett par mindre bostadsbyggnader. Bebyggelsen skulle stärka de nya kopplingarna från besöksparkeringen mot torget samt ge fasad åt den nya gatan.

På s. 44-45 finns exempel på exploateringsnivåer och parkeringslösningar redovisat per kvarter.



Figur 12. Principer för utformning och funktioner för ny bebyggelse i Habo centrum

Byggnadens placering inom kvarteret

Genom att placera den nya bebyggelsen direkt i fastighetsgräns mot Habos gator och stråk tydliggörs stadsrummen och småstadskaraktären stärks. Det skapas ett samspel mellan bottenvåningarna och gatans stadsliv där verksamhetslokalernas innehåll liksom bostadsentréerna bidrar till att aktivera de offentliga rummen.

Genom att placera bebyggelsen längs med gatorna uppnås även kvaliteten av tydligt kvartersgemensamma, trygga gårdsmiljöer. De kringbyggda gårdarna skapar även en tyst sida för bostäderna vilket i vissa fall är ett krav i bullerutsatta lägen.

I vissa lägen kan det vara motiverat med förgårdsmark för att ge plats åt till exempel uteserveringar eller cykelparkering. Bostadsentréer direkt från gatan i kombination med en mindre platsbildning samt plats för cykel ger en småskalig och varierad stadsmiljö. Förgårdsmarken bör i dessa fall ha samma beläggning som trottoaren.

I andra lägen, längs med lokala gator och stråk så som t ex Telegatan, kan det vara motiverat med en grönskande förgårdsmark kopplad till bostäder lokaliserade i byggnadens bottenvåning. I dessa fall ramas förgårdsmarken in med lägre murar eller häckar för att skapa en tydlig gräns mellan offentligt och privat.

Principer för parkering på kvartersmark

För att uppnå ett hållbart markutnyttjande samt stadsmiljöer som bär småstadens värden, bör parkering för ny bebyggelse huvudsakligen lösas i garage på egen fastighet. Om markparkering tillämpas bör denna, i möjligaste mån, ligga mot någon av kvarterets mer lokala gator då kontinuerlig byggnadsfasad längs med större gator och stråk är prioriterat.

Cykelparkering för de boende anordnas inom fastigheten, gärna nära bostadsentrén och bör vara väderskyddad. Programförslaget är beräknat på en parkeringsnorm på 0,7 p-plats/lägenhet. Det centrala läget, närheten till både god kollektivtrafik, handel och service motiverar ett något lägre parkeringstal än för övriga delar av Habo.

Dagvattenhanting inom kvarteret

Lokalt omhändertagande av dagvatten, fördröjning och eventuell rening är viktigt att eftersträva på kvartersnivå. Gröna tak minskar mängden takvatten som måste tas om hand och utjämnar också temperaturskillnader.

Byggnadernas höjd

Programförslaget föreslår byggnadshöjder på i huvudsak två till fem våningar där övervägande delen av bebyggelsen är fyra våningar, vilket stämmer väl överens med Habo centrum nuvarande skala och karaktär. Byggnadernas höjd utformas i samspel med omgivande befintlig bebyggelse liksom med omgivande gaturum. Enstaka högre byggnader i fem våningar kan placeras i väl valda lägen för att lyfta fram betydelsen av ett specifikt läge eller en plats.

Varierad arkitektur

Den nya bebyggelsen ska ha en varierad men ändå sammanhållen arkitektur. Variationen kan finnas både i fasaduttryck, fasadmaterial liksom i detaljerna så som portar, balkonger och burspråk. En naturlig variation kan skapas genom småskalig fastighetsindelning och att flera arkitekter eller byggherrar anlitas inom varje kvarter. Variation och detaljrikedom kan också åstadkommas med till exempel en upphöjd och tydligt urskiljbar första våning, tydliga entréer och en vertikal fasadindelning samt genom ett varierat taklandskap.

Levande bottenvåningar

Verksamheter i bottenvåningar liksom tydliga bostadsentréer bidrar till ett attraktivt stadsliv liksom en trygg gatumiljö. Uteserveringar, butiker och annan service bidrar till att skapa liv och rörelse. För att bottenvåningarna ska kunna innehålla butiker, serveringar och liknande krävs en något högre rumshöjd här än för bostäder.

Viktigt i det fortsatta arbetet

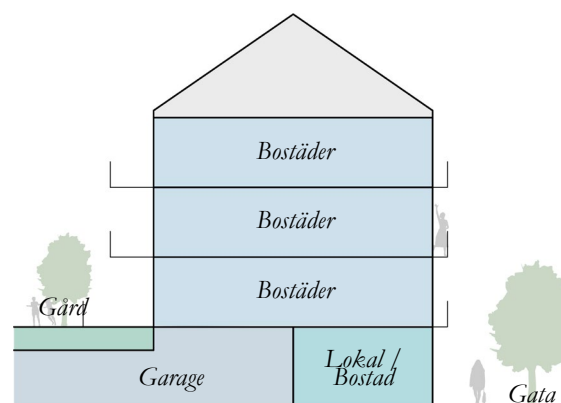
- Tillkommande bebyggelses skala, material och färgskala beaktas i förhållande till befintlig i Habo centrum
- Bebyggelsen bör placeras i fastighetsgräns mot gatan samt rama in och tydliggöra de kvartersgemensamma gårdsmiljöerna
- Boendeparkering för bil och cykel ska lösas på kvarter-smark och bör i möjligaste mån lösas i garage.
- Den nya bebyggelsens arkitektur ska bidra till variation och samtidigt skapa ett samspel mellan gammalt och nytt
- Bottenvåningarna ska i gynnsamma lägen innehålla verksamhetslokaler
- Bebyggelsen ska ha en hållbar utformning och byggas i material som åldras vackert

Samspel mellan gammalt och nytt

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Habo centrum utgör årsringar som bidrar till variation och småskalighet och skapar en historisk kontinuitet att bygga vidare på. En del av den befintliga bebyggelsen bevaras men anpassas efter nya behov och ny användning. Den nya bebyggelsen anpassas och utformas i noggrant samspel med den befintliga bebyggelsen.

Hållbar arkitektur och vackert åldrande material

Ny bebyggelse ska ha en hållbar utformning och god teknik vilket genererar en god resurshushållning. Den nya arkitekturen utgör en egen årsring i Habo centrum och ger uttryck för vår tid. Bebyggelsens material ska inspireras av Habos befintliga fasader och en hålla hög kvalitet som åldras vackert.



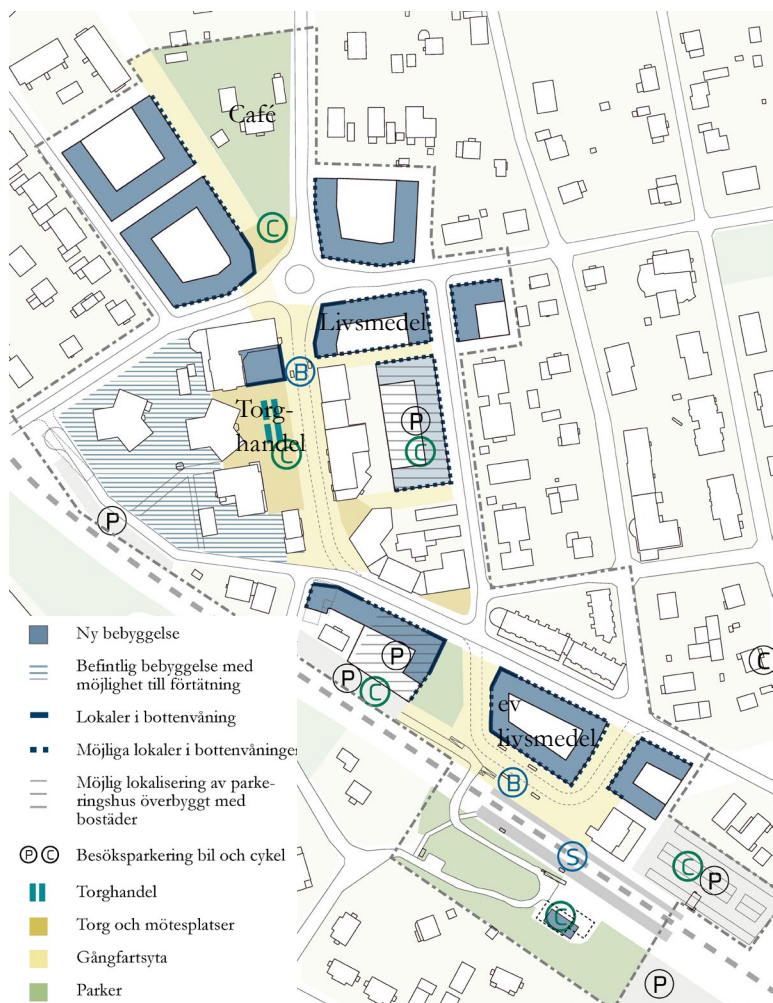
Figur 13. Principer för utformning och funktioner för Habos nya bebyggelse

Mål och visioner som uppfylls

- Ny bebyggelse vid stationen bidrar till att skapa en attraktiv entré till Habo
- Fler boende i centrum ger ett ökat kundunderlag för lokal service och handel
- Fler olika boendeformer gör att fler kan bo kvar i Habo
- Ny bebyggelse ramar in och aktiverar stadsrummen
- Ny bebyggelse kompletterar den äldre och ger karaktär och stärker Habos identitet
- Fler verksamhetslokaler ökar utbudet av attraktiva mötesplatser



Service och handel



Figur 14. Handel och service i planförslag samt referensbilder

Habo centrum ska behålla och utveckla sin småskaliga handel och vara ett attraktivt, enkelt och nära alternativ och komplement till större centrum och handelsplatser. Fler boende centralt, fler kopplingar och stråk till och inom de centrala kvarteren, liksom uppdaterade och nya offentliga mötesplatser ger mer stadsliv, ett ökat marknadsunderlag och ett attraktivare och tryggare Habo centrum.

Dagligvaruhandeln och den kommersiella handeln ligger idag kring Blå torget i Habo centrum. Det finns bland annat livsmedelsbutiker, konditori, restauranger, kläd- och skobutiker och blomsteraffärer. På torget bedrivs torghandel en gång i veckan året om och här finns även ett bibliotek och Träffpunkt Habo för seniorer. Allt eftersom tätorten växer ökar behovet av ett starkare och bredare utbud av handel och service i Habo centrum.



Inglasad lokal med uteservering



Verksamhetslokaler i bottenvåningen



Torghandel

Behovet av stärkt handel i Habo centrum

En handelsutredning som kommunen tagit fram (Handelsutredning för Habo centrum, 2018) visar att centrum har ett behov av att stärkas med enheter som till exempel apotek, men också verksamheter som utbildning, hotell, vård, fritidslokaler samt kultur och övrig besöksnäring. Utredningen pekar också på att det är av stor vikt att nya handels- och serviceverksamheter placeras centralt för att stärka klustereffekten med befintliga verksamheter.

Förtätning för ökat marknadsunderlag

En viktig del i att öka attraktiviteten och skapa ett starkt och livskraftigt Habo centrum bygger på förtätningen med fler bostäder. Strategin är att bygga vidare på nuvarande Habo centrum där bostadskvarter har verksam-

hetslokaler i bottenvåningarna och där den nya bebyggelsens placering och utformning stärker och aktiverar nya liksom befintliga gator, stråk och mötesplatser.

Ny, tydlig entré till Habo centrum

Habo station blir en ny entré till Habo centrum. I den nya bebyggelsen kring stationen finns verksamheter som relaterar till resandet så som kiosk, café, restaurang mm. Här finns också vistelseytor att vänta eller mötas på. Från stationen är det enkelt att ta sig ner till centrum och från perrongen har man visuell kontakt med bebyggelsen och utbudet längs med Jönköpingsvägen.

Habos vardagsrum för både boende och besökare

Längs med flera av Habos centrala stråk kan småskaliga kommersiella service- och verksamhetslokaler komplettera och stärka handeln i centrum. Tillsammans med minst en större livsmedelshandel skapas ett robust och attraktivt utbud för både vardag och helg.

Jönköpingsvägen är Habos mest centrala stråk. Med sin nya utformning i form av en gångfartsgata sänks tempot och mer utrymme ges för gående och cyklister liksom mer vistelse. De centrala offentliga rummen och platserna utvecklas till trygga och attraktiva vardagsrum för Habos boende och de trivsamma stadsrummen tillsammans med ett varierat, småskaligt utbud lockar besökare att stanna längre.

Torget - en mötes- och handelsplats under hela året

Habos torg (Blå torget) får en utökad vistelse-, aktivitets- och evenemangsyta då de permanenta bilparkeringarna tas bort. Torgets roll som mötes- och handelsplats utvecklas där torghandel, uteserveringar liksom sittplatser, grönska och vattenlek mm får ta plats. Kring torget och längs med Jönköpingsvägen ger ett ökat antal lokaler möjlighet till fler träffpunkter så som restauranger, kaféer och föreningsverksamheter. Bibliotekets lokaler vid torget föreslås kompletteras med en tillbyggnad där både kafé, kultur och vinterträdgård kan inrymmas. Lokalen blir en mötesplats och kan ses som en väderskyddad del av torgets verksamhet och funktion.

Nära och tillgänglig service och handel

Habos centrala stadsrum blir attraktiva och lugna. Det är lätt att göra ärenden och nå allt utbud både till fots, med cykel, kollektivtrafik och bil. Gångfartsgatan utgör ett flexibelt stadsrum där tempot är lågt. Det är möjligt att passera med bil, men hastigheten sker på de gåendes villkor. Närheten till tågstationen liksom centralt belägna busshållplatser ger en god tillgänglighet till centrum utbud med kollektivtrafik.

Den nuvarande permanenta parkeringen på torget ersätts med centrumnära markparkeringar samt eventuellt parkeringshus i direkt anslutning till Habo centrum butiker och service.

Viktigt i det fortsatta arbetet

- I gynnsamma lägen innehåller ny bostadsbebyggelse verksamhetslokaler i bottenplan
- Lastintag lokaliseras så att de minimerar antalet trafikrörelser och utformas på ett tilltalande sätt i stadsmiljön
- Parkeringsgarage utformas så att de upplevs som attraktiva och trygga
- Verksamhetslokaler placeras för att stärka och aktivera stadsrummen och för att skapa ett kluster tillsammans med befintliga verksamheter
- Gångfartsgatans utformas för att dämpa hastigheter för dem som färdas med såväl cykel som med kollektivtrafik och bil

Mål och visioner som uppfylls

- Centrums kvaliteter utvecklas till ett vardagsrum i det offentliga som uppmuntrar till vistelse
- Nya lokaler för samling och kultur tillförs för att öka variationen av utbud av mötespunkter och mötesplatser
- Framkomlighet och säkerhet för gående på Jönköpingsvägen ökar
- Ett mer levande Habo centrum möjliggörs genom fler bostäder, fler lokaler för verksamheter samt attraktiva mötesplatser
- Fler bostäder i centrum ger ett ökat lokalt marknadsunderlag



Grönstruktur och parker



Figur 15. Grönstruktur, träd och parker i planförslag och referensbilder

Grönska, parker och natur är viktigt för Habo och Haboborna. De gröna inslagen bidrar till Habos identitet och ger en god livsmiljö för människor, växter och djur. Programförslaget innebär att det tillkommer nya parker, gröna platser i Habo centrum samt att Jönköpingsvägen stärks som grönt stråk. Ett grönare och mer rekreativt centrum ger mervärden för de som redan bor i Habo och nya gröna rekreations-, lek- och mötesplatser bidrar till att fler vill uppehålla sig längre i Habo centrala stadsrum.

Vårt gröna Habo

Habo tätort karaktäriseras av dess villabebyggelse med gröna, blomstrande trädgårdar och det gröna intrycket är en viktig del av Habos identitet. I grönstrukturplanen för Habo tätort (Vårt gröna Habo, 2008) pekas några



Fler parker och gröna platser



Bostadsnära parker och pocket parks



Säsongsvarierade aktiviteter.

viktiga gröna stråk ut: bäckravinerna, spårområdet vid Gränsenstugan, bokskogen, Vätterstranden och Bränninge hage.

I Habo centrum saknas idag större offentliga och vistelsevänliga parkmiljöer. Om man tittar på Habo tätort i stort finns flera grönytor, några parker och lekplatser, främst för mindre barn. Generellt är dock grönytorna i Habo idag sparsamt utformade vilket gör att det finns potential att utveckla dem till mer innehållsrika rekreationsplatser samt önskemål om att utveckla fler gröna mötesplatser i centrum.

Utveckling av ett nätverk av gröna stråk och platser

Habo centrum nuvarande grönstruktur kompletteras med fler parker, platser och planteringar. Genom att till exempel skapa nya trädplanterade kopplingar mellan nya

och befintliga gröna ytor skapas en rekreativ grönstruktur för människor att vistas och promenera i. Den gröna strukturen bidrar även till att stärka ekosystemtjänster.

Jönköpingsvägen som löper genom hela Habo centrum utvecklas med en tätare och dubbelsidig trädplantering och i snittet med gångfartshastighet och vid torget kompletteras gatan även med gröna planteringar. Från den nya stationsplatsen, via Jönköpingsvägen och vidare förbi den nya parken i norr mellan Hjövägen och Tidaholmsvägen löper ett grönt promenad- och cykelvänligt stråk. Även Malmgatan, Hantverkargatan och Hovslagaregatan utvecklas med trädplanteringar.

Nya parker och gröna platser

Fler bostäder i centrum ger exploateringsintäkter vilket ger medel till investeringar i de offentliga stadsmiljöerna. Men fler boende kräver också fler och större vistelseytor i centrum. Med två nya parker, en utvecklad och bilfri torgmiljö samt flera gröna platser kommer det alltid finnas närhet till rekreation och lek i Habo centrum.

1. Den kilformade tomten i norr där Gula villan ligger idag, utvecklas till en central park i Habo centrum. Parken har en svag sluttning ner mot centrum och ligger i ett attraktivt södervänt läge. Parken får förslagsvis en öppen utformning med variationsrika planteringar och större terrasserade gräsytor för solbadande, picknick och lek. Gula villan föreslås inrymma en publik verksamhet så som till exempel restaurang, kafé, kultur eller bed & breakfast.

2. Söder om parken ligger en trädplanterad mindre torgyta, som en slags förplats till parken. Här föreslås en mindre lekplats, sittbänkar och plats för uteserveringar.

3. Befintliga gröna platser föreslås stärkas med mer gröna planteringar, fler sittmöjligheter i form av bänkar samt lekskulpturer.

4. Parken vid busstorget föreslås få en större lekplats, utegym och sittbänkar samt variationsrika och grönskande planteringar och träd.

5. Stationsparkens karaktär bibehålls men föreslås kompletteras med fler sittbänkar.

Spridningsvägar för djur och växter

Även i stadsmiljöer är det viktigt att gröna platser och stråk bildar en infrastruktur för ett livskraftigt och rikt växt- och djurliv. Med utvecklingen och kompletteringen av befintliga gröna platser och stråk stärks spridningsvägarna. Levnadsförhållanden för fåglar, insekter och fjärilar förbättras med tätare trädplantering längs med gatorna samt fler gröna parker och variationsrika planteringar på platser.

Kvarteretsmarkens grönska kan också bidra till den biologiska mångfalden i Habo, till exempel genom gröna gårdar och gröna tak.

Viktigt i det fortsatta arbetet

-Vid utformningen av parker ska, om möjligt, platsens naturvärden och naturliga förutsättningar beaktas. Parkerna bör ha mångfunktionella ytor, plats för lek, flexibel utformning och möjlighet att nyttjas under årets olika årstider

-Parker ska erbjuda ett inbjudande lokalklimat där sol- och vindskydd samt solinstrålning är viktiga faktorer. Delar av parkerna bör vara solbelysta fem timmar vid höst- och vårdagjämning.

-Vid nyanläggning av parker och ombyggnation av platser beaktas möjligheten att utjämna flöden och rena dagvatten

-Parkerna ska vara trygga och tillgängliga för alla

Mål och visioner som uppfylls

-Centrum erbjuder ”finrum” i det offentliga som uppmuntrar till vistelse.

-Exploateringsintäkterna från förtätningen i centrum bidrar till att investera i offentliga platser.

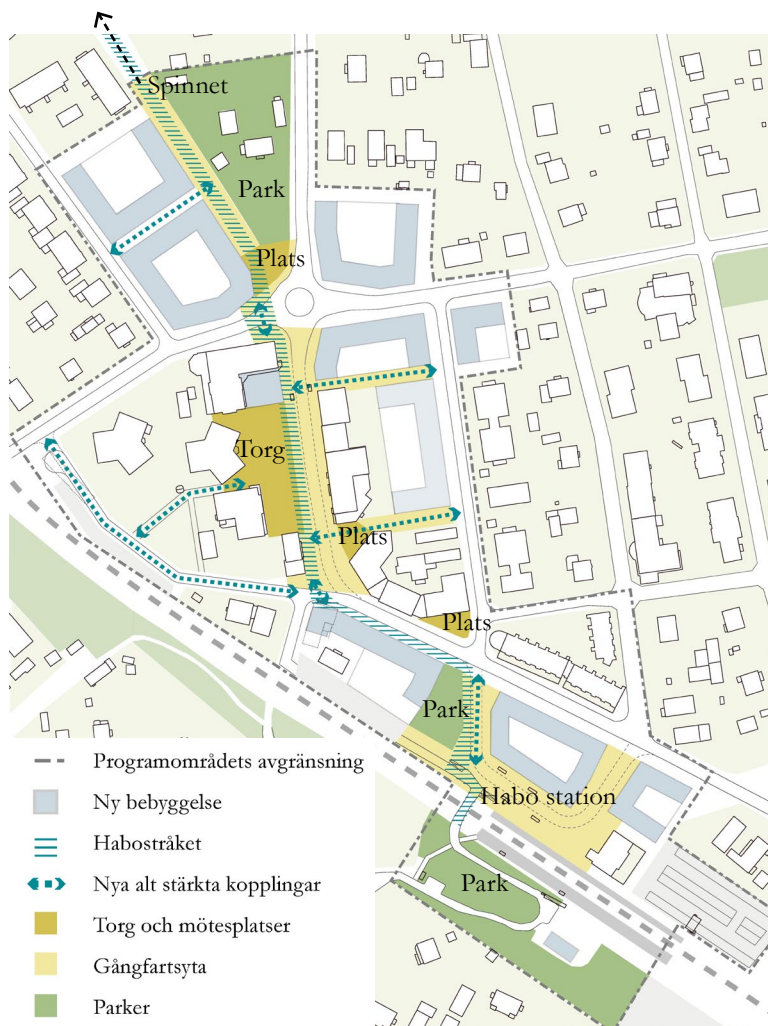
-Fler sittplatser, uteserveringar och ytor som möjliggör egna initiativ, samling eller temporära aktiviteter

-Ny parkyta på ”kiltomten” för rekreation och lek

-En effektivisering av angöringen vid stationen frigör attraktiv mark som bland annat kan utvecklas till en stationsnära mötesplats



Stråk och mötesplatser



Figur 16. Nya och stärkta kopplingar i planförslag samt referensbilder



Habo-filtsmönster i gatan



Vattenlek och grönska på torget



Uteserveringar mot gågata och torg

Fler kopplingar och stråk liksom en mångfald av olika mötesplatser gör Habo mer tillgängligt och välkomnande. Genom att bryta upp stora kvarter samt att göra om en del av Jönköpingsvägen till gångfartsgata skapas fler, naturliga sätt att röra sig kring centrumkvarteren.

Olika typer av mötesplatser och möjligheten att röra sig på olika sätt är tillsammans med etableringen av karaktäristiska element, viktiga grepp för att utveckla Habo centrum välkomnande småstadsidentitet.

Stråk utgörs ofta av längre, centrala gator där många människor rör sig. Jönköpingsvägen är ett av Habos viktigaste stråk. Enligt webbekäten i dialogen upplever idag fotgängare en bristande trafiksäkerhet och tillgänglighet kring de centrala delarna av Jönköpingsvägen.

Habo station upplevs idag ligga avskilt från centrum.

Orienterbarheten mellan målpunkter i Habo påverkas av otydliga kopplingar, upplösta stadsrum samt att bebyggelsen ändrar karaktär och att fasaderna kring stationen delvis består av baksidor.

Blå torget är Habos centrala mötesplats. Till en stor del består platsen idag dock av bilparkering, vilket minskar attraktiviteten och tryggheten på platsen.

Jönköpingsvägen – Habos ryggrad

Habo centrum centrala stråk utgörs av Jönköpingsvägen. Genom att skapa fler tvärkopplingar till stråket mellan Hantverkaregatan och Hovslagaregatan stärks Jönköpingsvägen och tillgängligheten till stråket ytterligare. Med en ny utformning i form av en gångfartsgata, skapas ett attraktivt och tryggt stadsrum där fordon får passera, men på fotgängarnas villkor.

Habostråket

En ”matta” i form av en stensättning lagd i ett klassiskt Habo-mönster välkomnar vid Habo station och leder vidare till centrum med sitt utbud av butiker, kaféer och restauranger och därefter vidare norrut till Spinnets kulturverksamheter. ”Habostråket” blir ett identitetsskapande element som minner om Habos historia och som tydliggör ett starkt sammanhängande stråk mellan viktiga och intressanta målpunkter.

Ett pärlband av platser

Längs med ”Habostråket” etableras och utvecklas större och mindre mötesplatser i form av parker, torg och platser. De olika mötesplatserna erbjuder en mångfald av innehåll och en variation i utformningar och uttryck med inspiration från Habos gröna småstadskaraktär. Habo centrum får ett pärlband av platser vilka bidrar till attraktiviteten och gör att både Habobor och besökare känner sig välkomna.

Torg för stadsliv

Ytan för bilparkeringar på torget omvandlas och integreras till en sammanhängande stor torgyta för flexibel användning. Här kan till exempel torghandel, evenemang och spontana aktiviteter ta plats. Kring torgets fasader finns planteringar, sittplatser, lekskulpturer, vattenlek och uteserveringar. Habos torg omvandlas från parkeringsyta till en plats för stadsliv och blir den naturliga mötesplatsen mitt i Habo.

Viktigt i det fortsatta arbetet

-Torg och allmänna platser håller en hög kvalitet som berikar stadsbilden. De utformas flexibelt för att kunna hysa många funktioner på samma yta. Torgen ska kunna användas alla årstider och förändras efter behov

-Torg och allmänna platser ska vara tillgängliga

-Torg och allmänna platser ska vara artrika och ha konstnärliga inslag, gärna med inspiration från Habos historia och identitet. Materialen ska vara naturliga och hållbara.

-Mötesplatserna ska ha ett innehåll och en utformning som lockar olika åldrar och intressen. Det finns behov av att anordna en mötesplats för ungdomar.

-”Habostråket” bör särskilt beaktas för att bli innehållsrikt och byggas med robusta och hållbara material som minner om Habos kultur och historia.

Välkomnande stationsplats

Genom att strukturera om och effektivisera markanvändningen kring stationen skapas en tydligare entré till Habo. Ny bebyggelse ger fasader åt stationsplatsen och i bottenvåningarna finns småskaliga verksamhetslokaler som aktiverar stadsrummen. Den nya parken vid stationen liksom busstorget blir naturliga mötesplatser att träffas eller vistas på i väntan på avresa med buss eller tåg.

Viktiga möteslokaler

Bibliotekets tillbyggnad i form av en inglasad vinterträdgård ger möjlighet till väderskyddad vistelse ”på torget” under alla årstider.

I den nya bebyggelsen i Habo centrum inryms småskaliga verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Här kan både kaféer och restauranger fungera som interiöra mötesplatser och här finns också möjlighet att etablera plats för kultur- och föreningsliv.

Plats för placemaking

För att skapa engagemang kring sin stadsmiljö kommer vissa ytor finnas tillgängliga för olika temporära initiativ och evenemang. Här får Haboborna möjlighet att sätta sin prägel på en plats och bidra till sin lokala stadsmiljö och hembygd. Som en försmak kring hur detta kan ta form, arrangerar Habo kommun under sommarmånaderna år 2020 ett test där parkeringsytorna fått ge plats åt gröna vistelse- och aktivitetsytor.

Mål och visioner som uppfylls

-Fler korsningspunkter och övergångsställen gör det enklare att röra sig i centrum

-Offentliga rum uppmuntrar till vistelse och platser och gatumiljöer gestaltas med hög detaljrikedom

-Ytor möjliggör egna initiativ och temporära aktiviteter

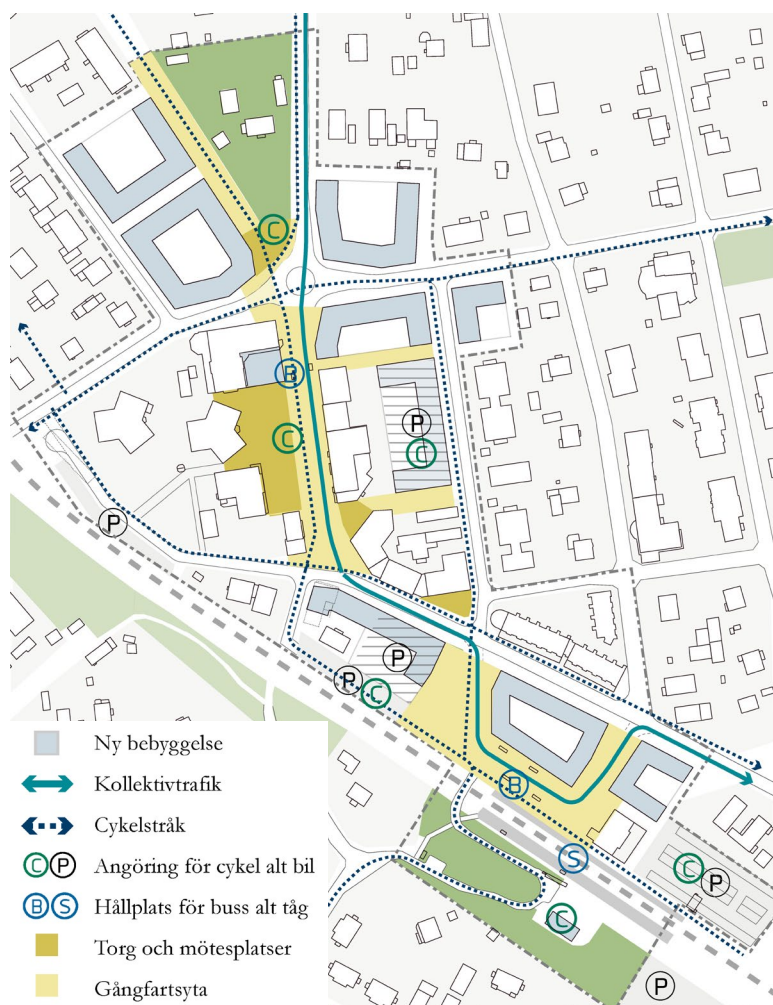
-Nya lokaler för föreningsliv och kultur tillkommer

-Sänkt hastighet på Jönköpingsvägen gör det tryggt och tillgängligt för gående i centrum

-Ny attraktiv och välkomnande entré till Habo och Habo centrum skapas



Trafik och mobilitetslösningar



Figur 17. Planförslagets trafiklösning och referensbilder på mobilitetslösningar



Gångfartsgata, omtyckt i dialog



Låga hastigheter på gångfartsgatan



Planerad cykelparkering vid stationen

I Habo centrum är målet att uppnå trygga, bekväma och framkomliga gator med trivsamma och småskaliga gaturum som uppmuntrar att ta sig fram till fots, med cykel eller kollektivtrafik men där det också får plats för bilar - men på fotgängarnas villkor.

En stor del av Habos befolkning pendlar ut till arbetsplatser i närbelägna orter och städer. Pendlingen antas öka i framtiden eftersom kommunen expanderar och många nyinflyttade troligtvis har sina arbetsplatser bland annat i Jönköping. För att öka andelen som reser kollektivt behöver det kollektiva resandet underlättas och utvecklas.

Gatorna i Habo centrum har relativt smala sektioner. Längs med huvudgator finns tydliga kantstenar som separerar gång- och cykelbanor från körbanor, medan de mer lokala gatorna har en gemensam yta för alla olika

färdmedel. Längs med huvudgatorna finns det ofta angöring och gatorna är i sina delar trädplanterade. Medan körbanorna är i asfalt är gångbanornas ytor av kullersten och plattor.

Habos gator

Habos gator fyller olika funktioner och ges därmed också olika karaktärer. En viktig ambition är att skapa småskaliga stadsmiljöer. För att uppleva en gata som småskalig ska människor kunna se, höra och interagera med varandra. Åtgärder som placeringen av utemöbler, skyltar, belysning, markmaterial och trädplanteringar bidrar också till småskalighet och ger gaturummet en ombonad karaktär där människor känner sig trygga och vill vistas.

Jönköpingsvägen

För att minska otrygghet och buller och istället möjliggöra utvecklingen av ett attraktivt och vistelsevänligt stadsrum görs Jönköpingsvägen om till en gångfartsgata. En gångfartsgata är en gata där all trafik sker på gåendes villkor. Det är tillåtet att köra bil men i de gåendes hastighet.

För att skapa ett tydligt sammanhållet gaturum får gatan en nivå och ett vackert markmaterial som visuellt binder ihop rummet. Gatans nuvarande trädplantering kompletteras med fler träd samt ytterligare planteringar vilket dämpar hastigheter och skapar ett grönt uttryck.

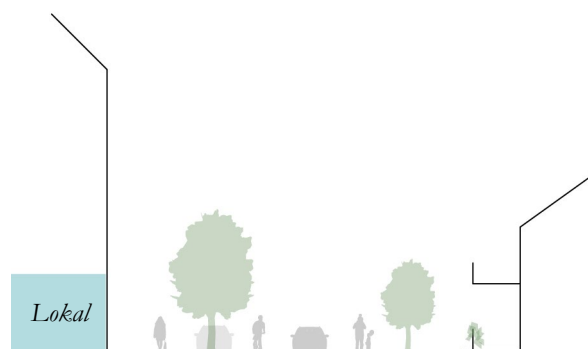
Jönköpingsvägens nya utformning kommer bli en viktig del i Habos småstadsidentitet och öka attraktiviteten för alla att vistas i centrum.



Figur 18. Idésektion för gångfartsgata Jönköpingsvägen

Hantverkaregatan

Då den större besöksparkeringen längs med Hantverkaregatan blir kvar, bibehåller gatan sin roll för de som ska besöka centrum. Gatan kommer också i högre utsträckning än tidigare få genomfartstrafik. Gatans sektion föreslås i framtiden och vid utveckling av parkeringstomten, få en modifierad gatusektion med något bredare gångbanor och möjlighet till långsgående angöring.



Figur 19. Idésektion för den framtida Hantverkaregatan

Hovslagaregatan – nya gatan

För att skapa en ny koppling från stationen till Malmgatan samt avlasta Hantverkaregatan på genomfartstrafik föreslås en ny gata längs med spåren. Längs med gatan finns besöksparkeringar. För att skapa en direkt närhet till centrum från parkeringsytorna, utvecklas och förfinas kopplingar för fotgängare mellan de befintliga ”stjärnhusen” från Hovslagaregatan till torget och Jönköpingsgatan.

Längs Hovslagaregatan finns ett cykelstråk som fortsätter över Malmgatan och vidare norrut.

Fotgängare får företräde

Gångfartsgatan i centrum, nya kopplingar och stråk samt tydligare och säkrare övergångsställen ger mer trygga och attraktiva stadsmiljöer för fotgängare. Gångtrafikanter prioriteras högt i stadsrummen vilket gör det lätt för alla att vara och vistas i Habo centrum.

Cykeln i centrum

Fler, trafiksäkrare och tydligare cykelbanor tillsammans med många cykelangöringsplatser gör det enkelt att ta sig till och omkring med cykel i centrum. En ny större cykelparkering på södra sidan om spåret får sällskap av flera mindre cykelparkeringar på gångfartsgatan, på Habos olika mötesplatser liksom de större besöksparkeringarna.

Kollektivtrafiken ges plats

Genom att bygga om nuvarande bussterminal, effektivisera ytorna och bebygga delar av marken skapas en tryggare och attraktivare plats för kollektivtrafiken i Habo. Habo station får en ny och mer välkomnande utformning med bostadsbebyggelse, verksamheter, mötesplatser och ett överblickbart busstorg. Kortare avstånd och tydligare kopplingar till centrum gör det enklare att använda tåg och buss.

Busstrafiken fortsätter genom Habo centrum, i låg hastighet, på den nya gångfartsgatan. Här ligger även befintliga busshållplatser kvar, för att ge direkt närhet till centrum utbud.

Bilen på stadslivets villkor

För att säkerställa fortsatt god framkomlighet för biltrafiken i centrum gjordes det under våren 2020 (Habo Trafikutredning, Trivector 2020) en mindre trafikut-

redning. Utredningen pekar på hur biltrafiken löses och vilka kopplingar som blir viktiga när det centrala snittet av Jönköpingsvägen omvandlas till gångfartsgata. När Jönköpingsvägens genomfartstrafik av bilar minskar kommer Hantverkaregatan belastas högre. För att sprida ut genomfartstrafiken och avlasta Hantverkaregatan, föreslår planprogrammet att en ny koppling i form av Hovslagaregatan öppnas upp, vilken löper längs med spårområdet östra sida och kopplar mellan Jönköpingsvägen, stationsområdet och Malmgatan. En gata i detta läge kräver investeringar och läget för korsningen med Malmvägen bör utredas närmare.

Angöring i centrum

Idag finns det ca 300 besöksparkeringar i närheten av Habo centrum och stationen. I planförslaget redovisas möjlighet till lika många besöksparkeringar som idag (dvs ca 300 st) samt möjlighet till att utöka antalet genom att effektivisera markanvändningen med hjälp av parkeringshus. De bilparkeringsytor som tas bort ersätts med nya i direkt närhet till deras tidigare lägen. Två olika kvarter föreslås som möjliga alternativ för byggnation av parkeringshus för besökare. I det fall att man väljer att etablera parkeringshus i dessa centrala kvarter är det av stor vikt att integrera dem i bostadsbebyggelse och ha aktiva fasader med verksamheter i markplan längs med gator och vid platser. Vid byggnation av besöksparkering integrerat i ett kvarter kan det eventuellt vara aktuellt med en så kallad tredimensionell fastighetsindelning.

Öka andelen hållbara resor

För att öka hälsa och förbättra förutsättningar för ett bättre klimat finns idag en övergripande målsättning om att flytta över bilresor till gång-, cykel-, och kollektivtrafik i våra tätorter. Det kan dels handla om att förbättra de fysiska förutsättningarna för att välja hållbara färdmedel, där närhet, orienterbarhet, trygghet och attraktivitet i stadsmiljön är viktiga faktorer. Men det kan även handla om icke-fysiska åtgärden så kallade Mobility management (MM), där det handlar om att genom kampanjer eller information stötta och uppmuntra människor att ändra sina vanor och förenkla möjligheten att göra hållbara resor.

Trivector har tagit fram förslag på ett antal åtgärder som Habo kommun skulle kunna arbeta med:

- Kombinera MM med fysiska åtgärder där några exempel kan vara:
- Underlätta för t.ex. cykling genom att göra det mer

anpassat för cykling i staden med bra utformning på cykelvägar, mer skyltning samt tydliga markeringar på cykelvägar

- Erbjud hemleverans ifrån butiker
- Butiker kan låna ut lådcyklar vilket kan underlätta för människor att välja cykel vid handling.
- Gör testresenärskampanjer för kollektivtrafik och för ökad cykling, exempelvis genom vintercykling
- Gör en resvaneundersökning för att ta reda på människors resmönster ser ut till, från och genom centrum.

Buller och risker

En tyst och hälsosam miljö är viktiga faktorer att beakta i utvecklingen av Habo centrum. Järnvägen genom Habo är en tillgång som erbjuder ett enkelt, effektivt och hållbart resande men genererar också riskavstånd samt tillsammans med biltrafiken, buller.

Vid nybyggnation av bostäder finns riktvärden för att säkerställa en hälsosam boendemiljö (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked.

Riktvärden för buller

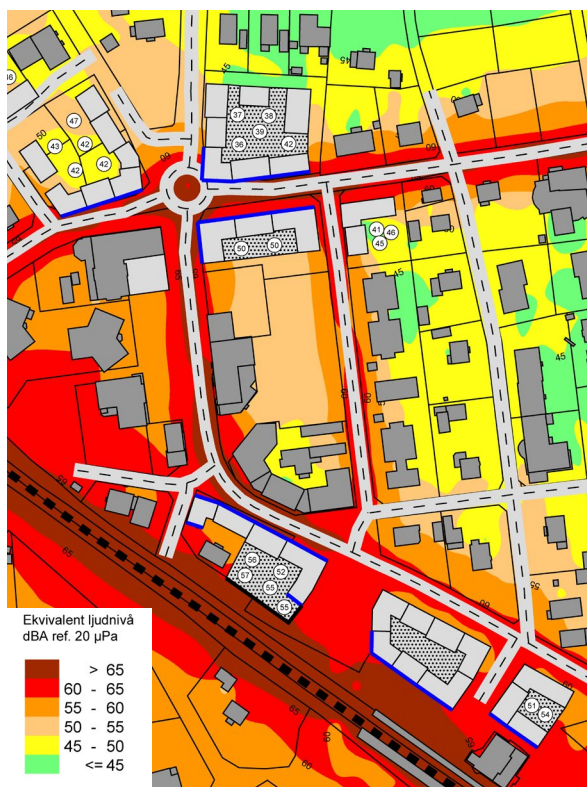
Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Om riktvärdena för buller överskrids finns det möjlighet till undantag.

Bullerutredning

Den bullerutredning som tagits fram, Trafikbullerutredning, Habo centrum, (WSP Akusitk, 2020-08-17), visar hur Habo centrum och den planerade bebyggelsen påverkas av buller från väg- och järnvägstrafik.

Beräkningar har gjorts med prognosticerade trafikflöden för år 2040. Ett nollalternativ, med befintlig bebyggelse, samt ett alternativ med planerad ny bebyggelse har beräknats.

Beräkningarna visar att riktvärden enligt Förordning



Figur 20. Ekvivalent ljudnivå för planförslaget för Habo centrum

(2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader över-skrids vid flera fasader. Lägenheter i dessa delar av den planerade bebyggelsen måste därför anpassas för att riktvärden ska klaras. Förutom anpassning av lägenheter föreslås även att gemensamma uteplatser för två kvarter skyddas med hjälp av bullerskyddsskärmar.

Viktigt i det fortsatta arbetet

- Tillgängligheten och framkomligheten tas med tidigt i designprocessen. Fysiska åtgärder som ramper, ledstråk, materialval och möblering integreras i den övergripande gestaltningen.
- Behovet av besöks- och pendlarparkeringar bör utredas
- Om parkeringshus byggs i centrala lägen bör dessa integreras i ett kvarter med bostadsbebyggelse och där bottenvåningarna har utåtriktade entréer och i gynnsamma lägen verksamhetslokaler.
- Mobilitetslösningar som gör att andelen hållbara resor i Habo ökar bör utredas och utvecklas
- Bullerskyddsåtgärder så som kringbyggda kvarter samt i utsatta lägen, bullerdämpande åtgärder i form av ett högre staket längs med spåren

Bullerskyddsåtgärder

Kvartersutformningen är en viktig åtgärd för att skapa tysta bostadsmiljöer både inomhus och på uteplatser kopplade till bostaden. Med genomgående bostäder där lägenheterna har hälften av bostadsrummen mot tyst sida, det vill säga tyst innergård, får bostäderna liksom uteplatserna godkända ljudmiljöer.

Förutom att bygga kringbyggda, tysta gårdsmiljöer föreslås även bullerskyddsskärmar vid några kvarter för att skapa möjligheter för en gemensam uteplats som klarar riktvärdena. Det är kvartersbebyggelsen som ligger närmast spårområdet som är utsatt för höga bullernivåer när tåg passerar förbi.

Bullerskyddsskärm längs med järnvägen har övervägts men alternativet har dock avfärdats då järnvägen ligger på en bank vilket gör att skärmen skulle behöva vara minst ca 4 meter hög för att ge effekt vid bostäderna. En skärm av den höjden kan i en mindre stad upplevas som malplacerad och ge en icke önskvärd barriäreffekt. Effekt fås dessutom endast på byggnadernas första våningsplan.

Riskavstånd

Spårområdet med förbipasserande godståg innebär att ny bebyggelse liksom olika typer av verksamheter och mark måste placeras och planeras med hänsyn till riskavstånd. Programförslaget för Habo centrum tar hänsyn till detta där gator samt markparkering förläggs närmast spårområdet och där bostadsbebyggelse ligger på ett säkerhetsavstånd på 30 meter från spårmittpunkt.

Mål och visioner som uppfylls

- Gatumiljöer uppmuntrar till vistelse
- Fler korsningspunkter gör det enklare att röra sig i gatumiljöerna för fotgängare och cyklister
- Framkomlighet och säkerhet för gående på Jönköpingsvägen ökar
- Trygghet och tillgänglighet för gående ökar
- Ett mer attraktivt resecentrum gör det mer tilltalande att resa hållbart, både lokalt och inom regionen.



Vy över Habo station

Programförslagets målsättning är bland annat att skapa en attraktiv och välkomnande entré till Habo och Habo centrum.

Genom att bygga om nuvarande bussterminal, effektivisera ytorna och bebygga delar av marken skapas en tryggare och attraktivare plats för kollektivtrafiken. Habo station får en ny och mer välkomnande utformning med bostadsbebyggelse, verksamheter, mötesplatser liksom ett väl överblickbart busstorg.



Figur 21. Fotomontage över Jönköpingsvägen



Figur 22. Fotomontage över Jönköpingsvägen i Habo centrum idag



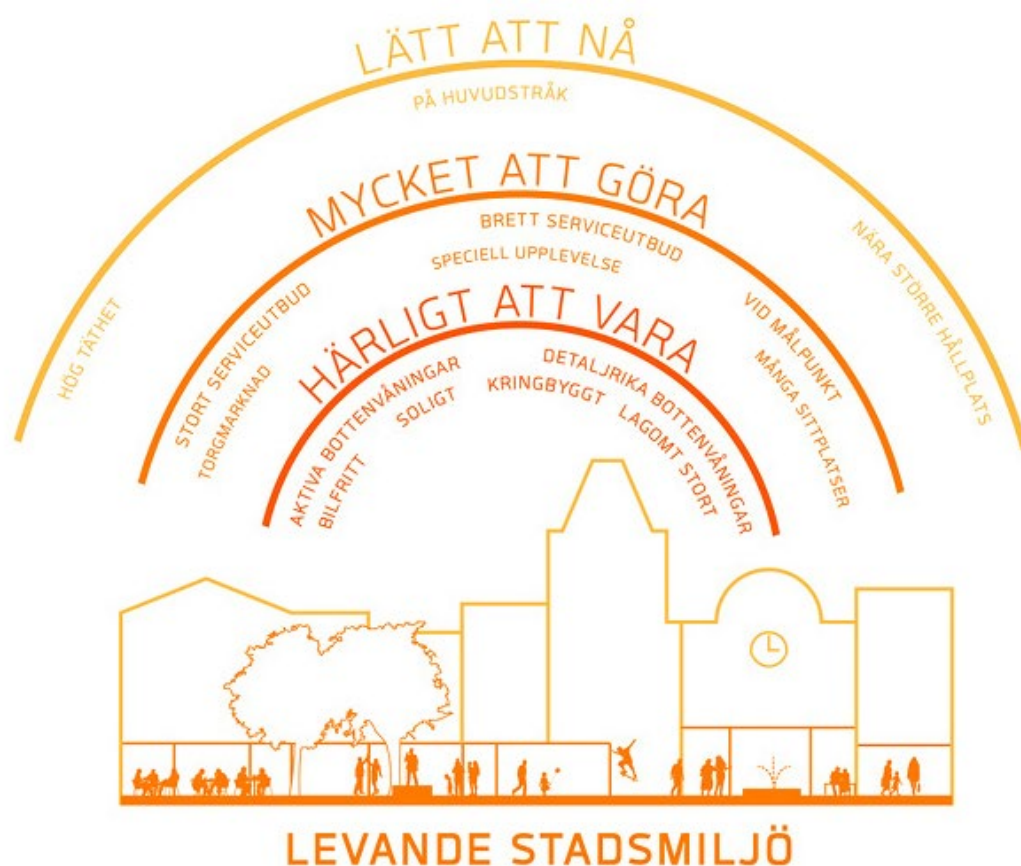
gatan i Habo centrum som gångfartsgata och torget som en levande plats för handel, lek, aktivitet och vistelse

Konsekvensanalyser

För att kvalitetssäkra att uppsatta mål och de fem delvisionerna för Habo centrum uppfylls, redovisas här olika konsekvensanalyser där planförslaget jämförs med nuvarande situation i Habo centrum. Förslaget utvärderas utifrån levnads stadsmiljö, integration i gatunätet, närhet till park, trygghet och orienterbarhet till stationen, biltrafik och angöring.



Levande stadsmiljö



För att skapa platser där människor trivs måste vi förstå vilka faktorer som skapar levande och attraktiva stadsmiljöer. Verktyget Stadslivsindex (Jernhusen och Spacescape) är en matris uppdelat på tre teman som utvärderar huruvida en plats har potential att bli en levande stadsmiljö.

Lätt att nå handlar om att den ligger vid ett huvudstråk, att den ligger i ett område med hög täthet och närheten till bra kollektivtrafik. Exempel på indikatorer: hög täthet, på huvudstråk, nära större hållplats

Mycket att göra handlar om att det finns ett stort utbud av butiker, restauranger och kultur, att det finns sittplatser, att det finns någon speciell upplevelse. Exempel på indikatorer: stort serviceutbud, speciell upplevelse, vid målpunkt

Härligt att vara handlar om platsens upplevelsemässiga kvaliteter, att platsen är lagom stor, inte har för mycket biltrafik och att fasaderna på omkringliggande byggnader är utformade på ett attraktivt sätt. Exempel på indikatorer: aktiva bottenvåningar, bilfritt, lagom stort

-Fler kopplingar till Habo centrum gör det lättare att nå både till fots, med cykel, kollektivtrafik och bil

-Fler bostäder ger fler boende i centrum vilket bidrar till ett ökat kundunderlag för service och butiker liksom fler människor i rörelse

-Fler kvarter med verksamhetslokaler ger potential för ett rikt och varierat utbud i Habo centrum

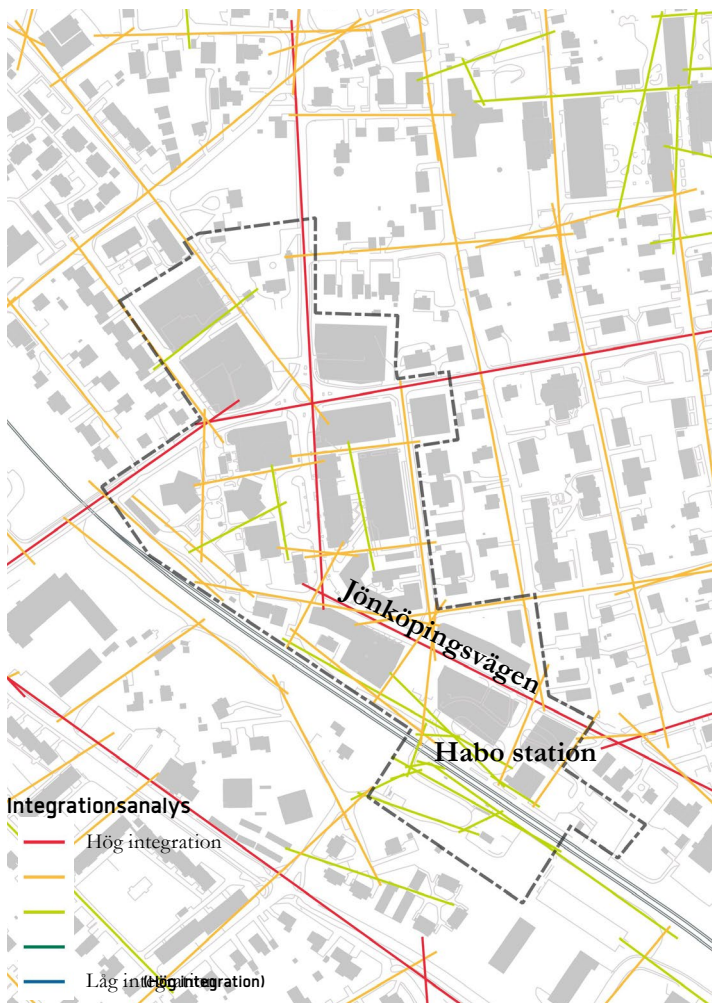
-Säsongsbetonade aktiviteter på torget och i parkerna ger en variation i upplevelser och aktiviteter

-Fler sittplatser och uteserveringar gör att människor vill stanna och vistas längre i centrum

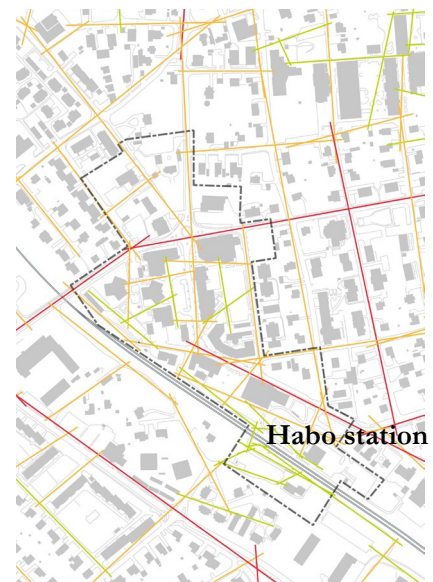
-Gångfartsgatan skapar trivsel och trygghet och ett lägre, mer behagligt tempo i centrum

-Soliga parker, torg och platser skapar vistelse-, lek- och rekreationsvärden i centrum

Integrationsanalys



Figur 23. Integrationsanalys av planförslag. Ju rödare färg desto mer integrerat.



Figur 24. Integrationsanalys av nuläget

Integrationsanalysen mäter hur väl gång- och gatunätet är sammankopplat. Det finns starka samband mellan hur väl stadsrummen är sammankopplade och i vilken grad gångtrafikanter väljer att använda stadsrummen, vilket i sin tur utgör en viktig faktor för att skapa ett gynnsamt kundunderlag till verksamheter. Väl integrerade stadsrum upplevs ofta som attraktiva stadsrum, vilket kan visas bland annat genom signifikanta samband med bostadsrättspriser (Värdering av stadskvalitet, Evidense och Spacescape 2001).

- Genom att skapa fler och genare kopplingar till Jönköpingsvägen stärks tillgängligheten till Habo centrum
- Södra sidan av spårområdet får en mer direkt koppling till Habo centrum, via den omgjorda stationsplatsen

- Fler och tydligare stråk bryter upp de storskaliga kvarteren kring centrum och skapar fler sätt att röra sig på och ta sig till centrum på
- En förbättrad tillgänglighet till Habo centrum stärker också potentialen för ett ökat kundunderlag till verksamheterna här
- En förbättrad tillgänglighet till centrum förenklar möjligheten att röra sig i centrum till fots och med cykel
- En tydligare koppling mellan centrum och stationen gör det enklare, effektivare och attraktivare att åka kollektivt
- Habo station blir en tydlig entré med direkt koppling till Habo centrum

Närhet till park



Figur 25. Närhet till park, planförslag



Figur 26. Närhet till park, nuläget

Analysen mäter närheten till grönområden vilken är en viktig kvalitet för människors vardagsliv i staden. I Habos gröstrukturplan nämns bland annat PBL:s riktlinjer: "Inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållande bebyggelse ska det finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse." Några vanliga riktlinjer för avstånd till parker är:

200m: grön oas, lek, promenader, ro, sitta i solen

500m: blomprakt, bollspel, folkliv, parklek, picknick

1000m: bad, båtliv, djurhållning, evenemang, fiske, löpning, odling, pulka, ridning, skridsko, skidor, skogskänsla, uteservering, utsikt, vattenkontakt, vild natur

-Två nya parker skapar en ökad närhet och tillgång på parktytor centralt i Habo

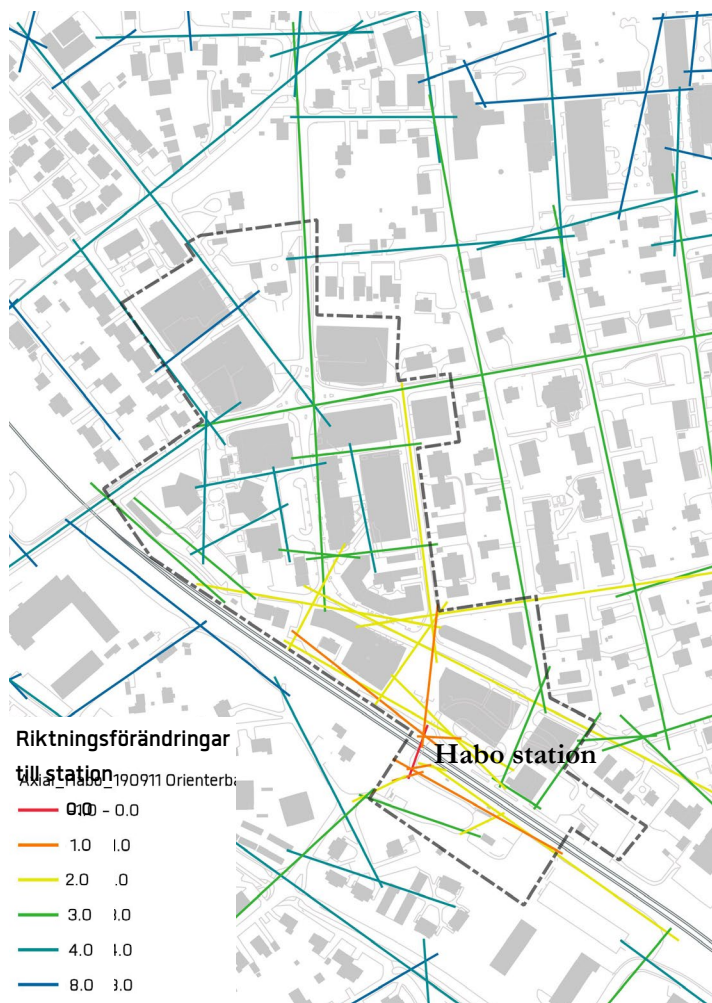
-Tillsammans med dagens Stationspark skapar den nya parken vid busstorget en grön och välkomnande mötesplats och entré till Habo

-En tydligare koppling mellan Habo centrum och den befintliga Stationsparken ger förutsättningar för en ökad användning av parken

-Den nya parken, på platsen där Gula villan ligger idag, skapar en ökad närhet till park både för Habo centrum liksom för omgivande bostadsbebyggelse

-Den nya parken i Habo centrum, med direkt närhet till verksamhets- och serviceutbud, har potential att få en viktig roll och möjlighet att bli en populär rekreations- och mötesplats för både Habobor och besökare

Orienterbarhet till stationen

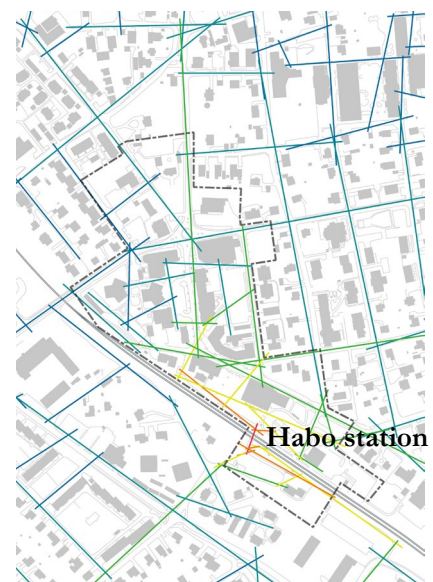


Figur 27. Orienterbarhet till stationen, planförslag

En stads gatunät skapar rumsliga samband där nätet kopplar ihop de offentliga rummen. Hur det offentliga rummen visuellt hänger samman har betydelse för hur vi orienterar oss i staden.

Analysen visar på hur orienterbarheten till en viss målpunkt (i det här fallet Habo station) ser ut. Orienterbarheten mäts i antal riktningförändringar som krävs för att ta sig från en gata till stationen. Att enkelt hitta och ta sig till viktiga målpunkter påverkar upplevelsen av närhet vilken i sin tur påverkar i vilken grad en målpunkt används.

-En tydligare koppling mellan centrum och stationen gör det enklare, effektivare och attraktivare att ta sig till stationen och därmed ökar potentialen för att fler väljer att åka kollektivt med buss eller tåg

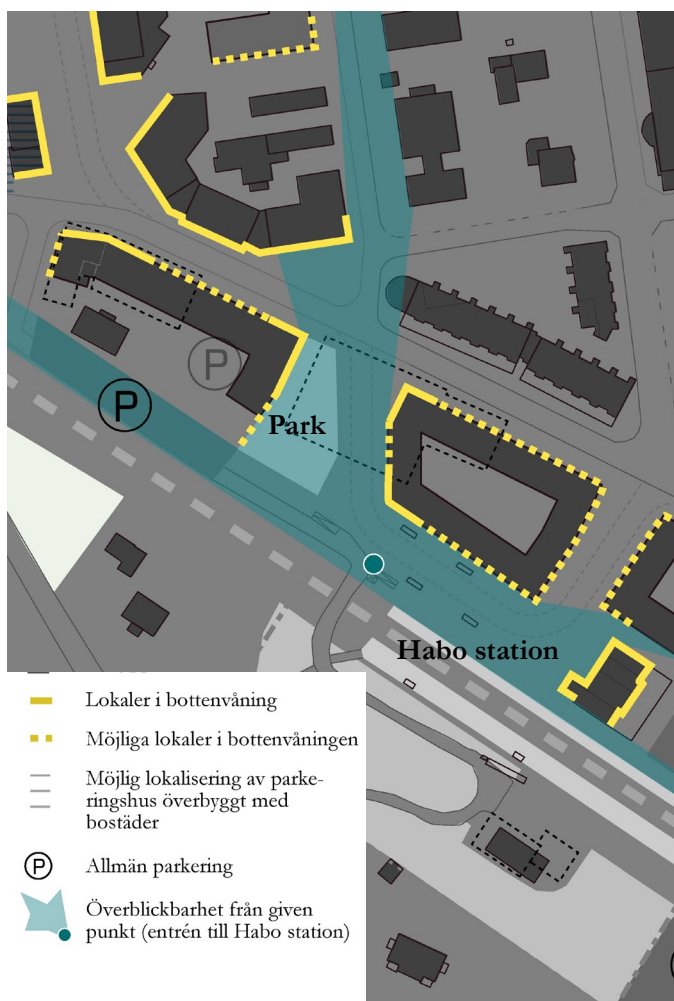


Figur 28. Orienterbarhet till stationen, nuläget

-Habo station byggs om och blir en tydlig entré med direkt koppling till Habo centrum och flera stråk som kopplar vidare till Habos olika gator

-Södra sidan av spårområdet får en mer direkt koppling till Habo centrum, via den omgjorda stationsplatsen.

Trygghet Habo station



Figur 29. Trygghetsanalys vid Habo station, planförslag



Figur 30. Trygghetsanalys vid Habo station, nuläget

Den fysiska miljöns utformning har stor betydelse för säkerheten och tryggheten i kommunerna. **Bo Tryggt 2030** är en handbok med riktlinjer som visar hur man med hjälp av stadsplaneringen kan skapa säkra och trygga livsmiljöer. Bland annat handlar det om att skapa ”informell övervakning” i form av bostäder, fönster, verksamhetslokaler och entréer längs med gator och kring platser, skapa överblickbara och lättöverskådliga rum samt bygga bort prång och baksidor. Belysning bör ses mer som en nödåtgärd.

-Habo station blir en överblickbar plats där det finns en tydlig koppling och rumslig fortsättning mot Habo centrum

-Platsen har tydliga stråk och rum och inga oöverblickbara prång

-Baksidor byggs bort och de nya kvarterens bottenvåningar med verksamhetslokaler och bostadsentréer skapar aktivitet och ljus i gaturummen.

-De nya bostäderna tillför en informell övervakning över Habo station, busstorget, gångtunneln och parken vilket ger en ökad trygghet

-De nya bostäderna och verksamheterna skapar rörelse och aktivitet på platsen på både dag och kvällstid vilket ger en känsla av ökad trygghet

-Parkeringen sker på öppna, väl överblickbara ytor och kompletteras eventuellt även med parkeringshus som ligger integrerade i bostadskvarteren

-Gångtunneln får flera kopplingar till busstorget och parken i form av trappor, hiss och en ramp

Biltrafik



Figur 31. Bilflöden nuläge med markering för sträckan med framtida gångfartsgata

Hur stadsmiljöer, gator och stråk är utformade påverkar vilket trafikslag som har prioriterad framkomlighet. Genom att förändra gators utformning kan fler uppmuntras att promenera, cykla samt åka kollektivt samtidigt som tillgängligheten för motordrivna fordon finns kvar.

För att få en förståelse för vad en förändring av trafikprioriteringen i Habo centrum kan få för effekter för biltrafiken har Habo kommun låtit Trivector göra en trafikutredning (Habo Trafikutredning).

Genom att stänga av den delen av Jönköpingsvägen som går genom centrum för bilister kommer det att ske en omfördelning av biltrafiken. Parallellgatan, Hantverkaregatan, kommer få ett ökat antal fordon jämfört med dagens läge. I beräkningarna antas att genomfartstrafiken på delen av Jönköpingsvägen som föreslås bli gångfartsgata, ligga på 50%. Detta möjliggör det att sprida ut trafiken mer och de som åker igenom skulle kunna ta Skolgatan som alternativ väg istället. Då kommer fördelningen se ut på följande sätt:

- Hantverkaregatan: 3100 fordon per dygn (ca 310 till

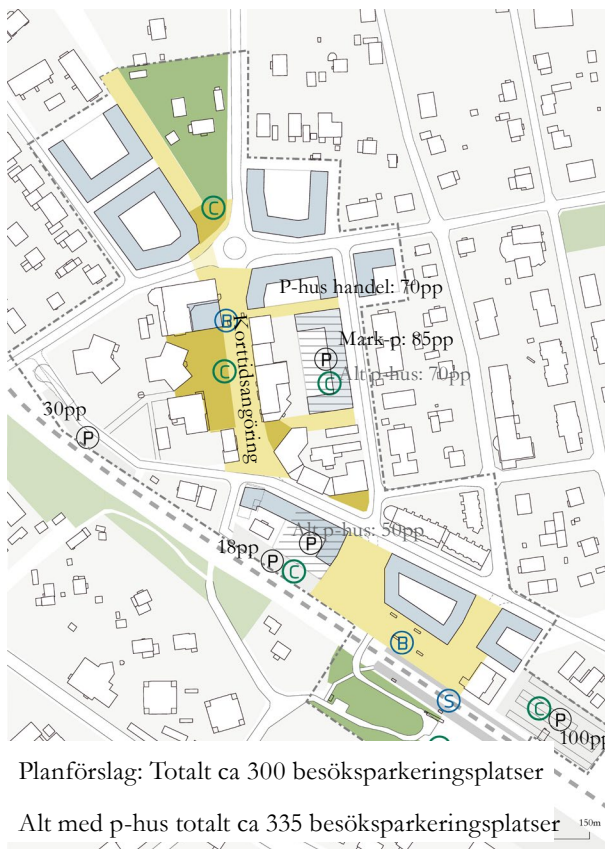
465 fordon i maxtimmen)

- Skolgatan: 2100 + dagens flöde (ej angivet i bakgrundsmaterialet)

Om den nya gatan längs med spårområdet (Hovslagaregatan) byggs skulle flödena genom centrum kunna fördelas på ytterligare en gata. Då Hovslagaregatan även skulle ha besöksparkeringar är det troligt att både genomfartstrafik och trafik med centrum som mål tar denna väg, vilket i så fall även skulle avlasta Hantverkaregatan och Skolgatan.

Idén bygger på att kollektivtrafiken fortsätter gå på Jönköpingsvägen som den gör idag då risken finns att den upplevs få en försämrad närhet till centrum om den går på parallella gator.

Angöring



Figur 34. Parkeringsytor med antal parkeringsplatser för nuläge respektive i planförslaget

Idag utgör stora ytor i Habo centrum av besöksparkeringar på mark. Planprogrammets idé är att till skapa fler bostäder i Habo centrum samt att göra om bland annat parkeringsytor till platser för vistelse, rekreation och aktiviteter medför att ytorna för besöksparkeringen i centrum får nya lägen, effektiviseras och i vissa fall lokaliseras i parkeringshus.

Idag finns det ca 300 besöksparkeringar i närheten av Habo centrum och stationen. I planförslaget redovisas möjlighet till lika många besöksparkeringar som idag (dvs ca 300 st).

För att möjliggöra ytterligare bostäder i centrum och samtidigt bibehålla möjligheten till närbelägen besöksparkering redovisas ett alternativ där vissa kvarter delvis bebyggs med parkeringshus, överbyggda med bostadsbebyggelse. I ett sådant alternativ blir det totala antalet besöksparkeringar 335 st. Två lägen som pekas ut som möjliga att bebygga med parkeringshus. Det är dels längs med Hantverkaregatan och dels längs med Jönköpingsvägen vid busstorget. Vid byggnation av parkeringshus i centrala lägen är deras utformning av stor

vikt. Parkeringshusets fasader mot gator och platser ska därför inrymma verksamhetslokaler.

Längs med det centrala snittet där Jönköpingsvägen är gångfartsgata finns ytor för att angöra en kortare tid. Därmed säkerställs en god tillgänglighet till Habo centrum.

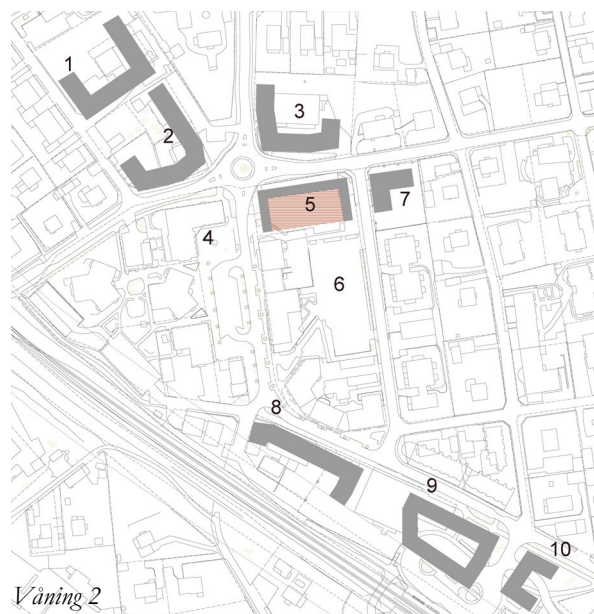
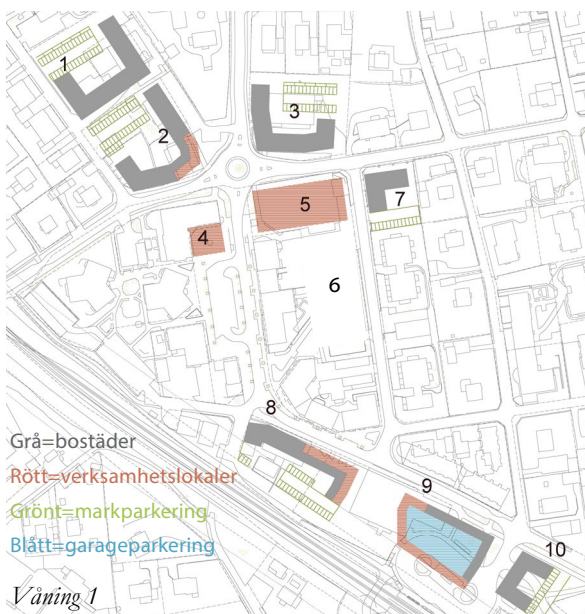
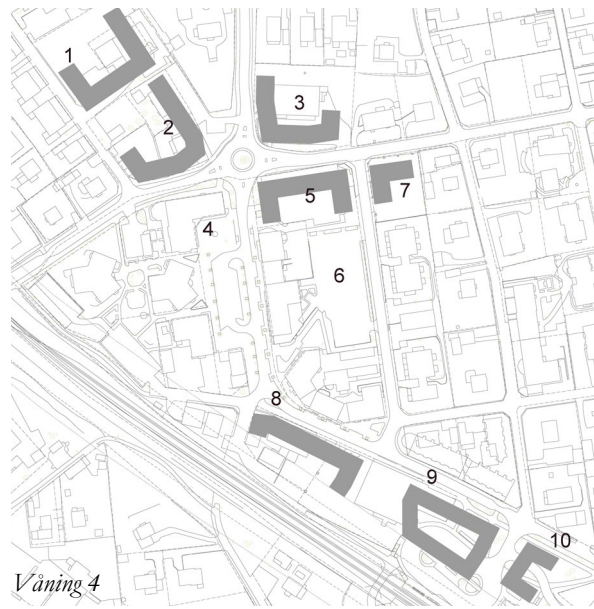
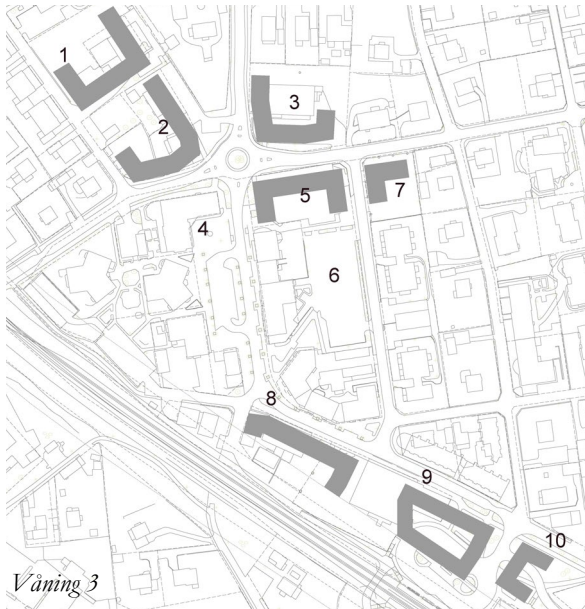
Cykelparkeringen i Habo centrum utökas både i form av fler ordnade platser för cykelparkering samt med ett nytt cykelgarage vid Habo station.

Exploatering med markparkering

Hur bilparkering löses inom varje kvarter får konsekvenser på exploateringen. I räkneexemplet med markparkering kan det inom programområdet byggas totalt ca 310 bostäder i Habo centrum.

All parkering inom varje kvarter är löst som markpar-

kering utom i kvarter 9, där läget bedöms vara svårt för markparkering. I räkneexemplet är bebyggelsen 4 våningar hög och varje bostad utgör 100m² av BTA:n. Cykelparkeringstalet är 3 st/bostad och bilparkeringstalet är 0,7 st/bostad.



PLANSKISS 200601 ALT PARKERING PÅ MARK

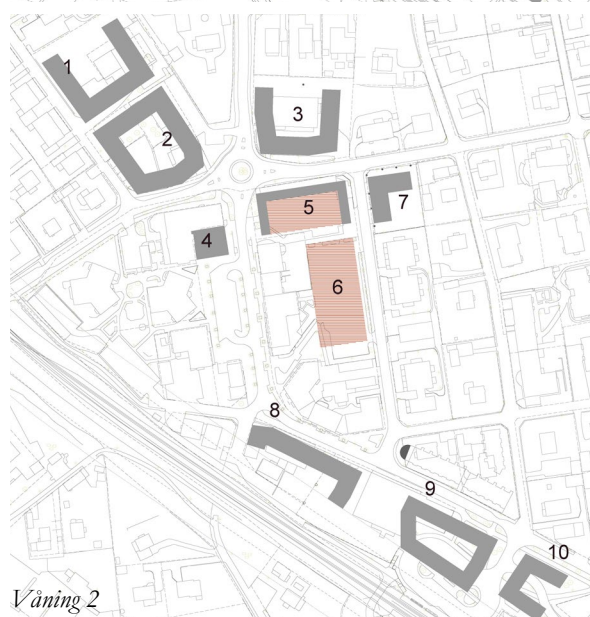
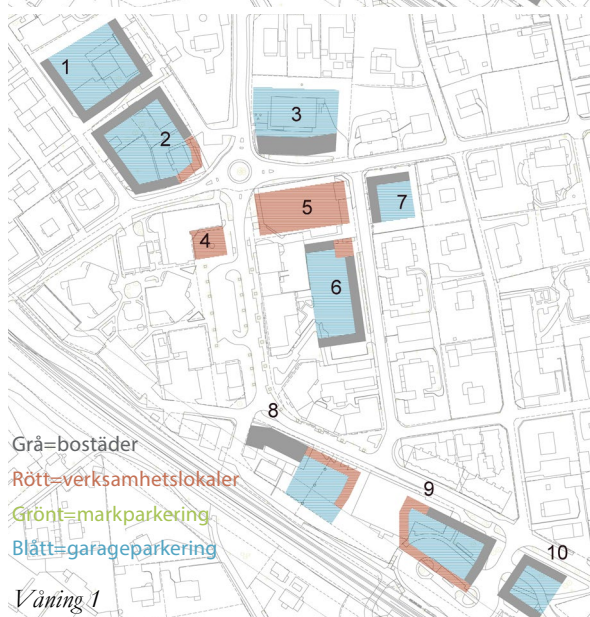
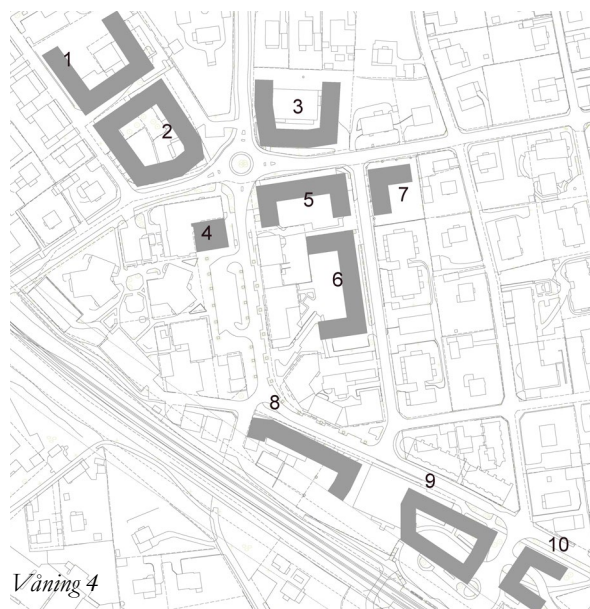
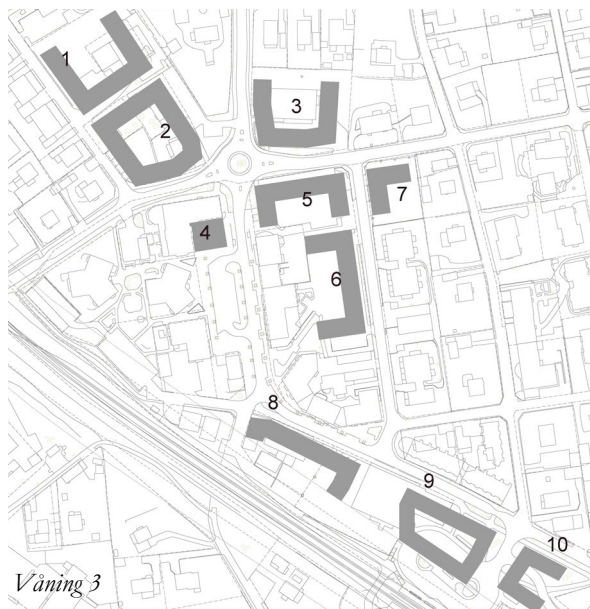
KVARTER	BYA	BTA LOK	BTA BOSTÄDER	ANTAL BOST	P-BEHOV BIL	BIL-P GARAGE M2	GARAGYTA M2	BIL-P MARK	P-BEHOV CYKEL	CYKEL-P M2
				(100m ² /lgh)	(0,7bp/lgh)	(25m ² /bp)			(3 cp/lgh)	(2,7m ² /cp)
1	1300		5200	52	36			40	156	421
2	1300	200	5200	52	36			40	156	421
3	1100		4400	44	31			33	132	356
4		400								
5	1100	1700	2550	26	18		1050		78	211
6										
7	500		2000	20	14			14	60	162
8	1100	350	4050	41	29			28	123	332
9	1550	550	5100	51	36		1200		153	413
10	600		2400	24	17		600	13	72	194
TOTALT	8550	3200	30900	310						

Exploatering med parkering i garage

Hur bilparkering löses inom varje kvarter får konsekvenser på exploateringen. I räkneexemplet med parkering i garage, kan det inom programområdet byggas totalt ca 360 bostäder i Habo centrum.

All parkering inom varje kvarter är löst som parkering

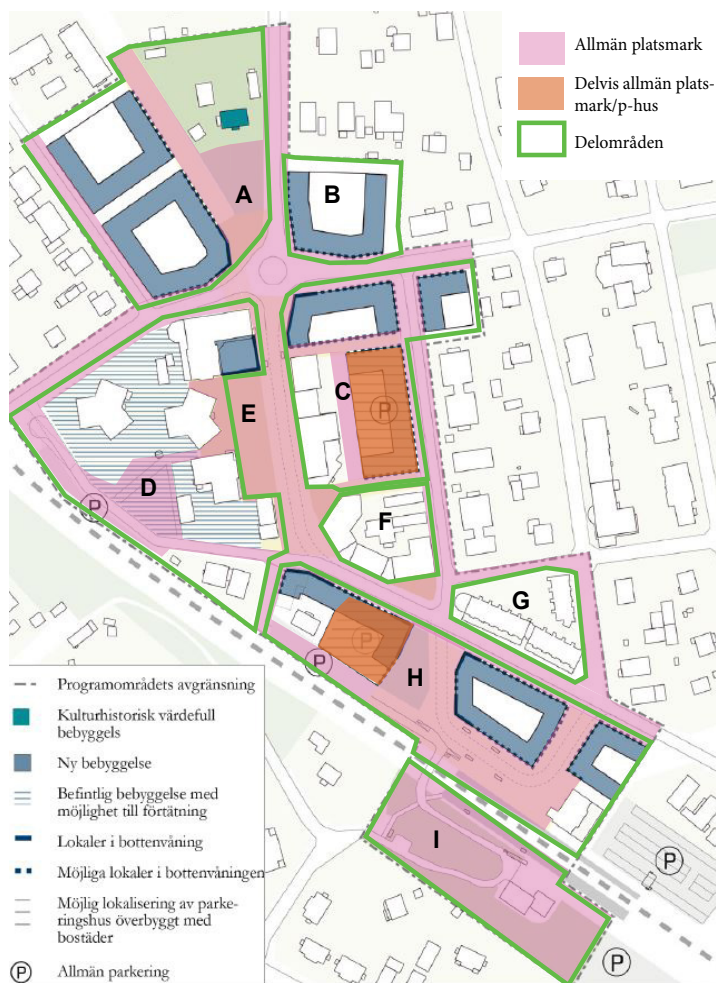
i garage (garage i markplan helt eller delvis under marknivå, under överbyggd kvartersgemensam gård) I räkneexemplet är bebyggelsen 4 våningar hög och varje bostad utgör 100m² av BTA:n. Cykelparkeringstalet är 3 st/bostad och bilparkeringstalet är 0,7 st/bostad.



PLANSKISS 200601 ALT PARKERING I GARAGE

KVARTER	BYA	BTA LOK	BTA BOSTÄDER	ANTAL BOST (100m ² /lgh)	P-BEHOV BIL (0,7bp/lgh)	BIL-P GARAGE M2 (25m ² /bp)	GARAGYTA M2 (3 cp/lgh)	BIL-P MARK	P-BEHOV CYKEL (3 cp/lgh)	CYKEL-P M2 (2,7m ² /cp)
1	1500		5300	53	37	925	1800		159	429
2	2000	200	6950	70	49	1225	1900		209	564
3	1350		5400	54	38	950	1700		162	437
4		400	0	0						
5	1100	1700	2250	23	16	400	1050		68	184
6	1200	150	2400	24	17	425	3600		72	194
7	560		1980	20	14	350	550		59	159
8	1100	350	4050	41	28	700	1050		122	329
9	1550	550	5100	51	36	900	1200		153	413
10	750		2700	27	19	475	600		81	219
TOTALT		3350	36130	363						

Genomförande



Figur 32. Planförslag med delområden och allmän platsmark

Ett planprogram är det första steget i en detaljplaneprocess. Det tas ofta fram vid planering av större områden, till exempel för en stadsdel, som beslutsunderlag för utveckling och vägledning för fortsatt detaljplanering. Planprogrammet anger mål och förutsättningar för att detaljplanlägga området och breddar kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede med de berörda erfarenheter och synpunkter. Planprogrammet ligger alltså till grund för framtida detaljplaner inom området. Ett detaljplaneförslag är mer detaljerat och visar hur användningen av mark och vatten regleras. Utvecklingen av respektive område regleras då närmare i en egen planprocess där det ges ytterligare möjlighet till dialog och synpunkter.

Planprogrammet specificerar inte områdets utformning i detalj. Genomförande- och fastighetsrättsliga frågor studeras därför närmare och löses i samband med kommande detaljplanering. Efter planprogrammets färdigställande kan genomförandet och ekonomiska frågor tydliggöras och regleras mellan Habo kommun och framtida exploatörer.

Inom området finns både kommunala och privata utvecklingsområden vilket gör att ett genomförande av förslaget till stor del är beroende av de privata fastighetsägarnas vilja till utveckling och en samsyn dem emellan och med kommunen. Planering av delområdena kan därför ske parallellt i den takt som intresse väcks från fastighetsägarna.

Tidsperspektiv

Att genomföra hela målbilden i planprogrammet är en tids- och kostnadskrävande process, varför ett tidsperspektiv på cirka 15 år bedöms kunna vara rimligt.

Planprogrammet förväntas att antas av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige under våren 2021. Därefter delas planprogrammet upp i olika etapper och uppdrag för ett genomförande.

Planprogrammet har delats in i flera delområden, se karta s. 46. I vilken ordning de olika delområdena genomförs är i viss mån flexibelt. Flera detaljplaner som stödjer genomförandet kommer att behöva tas fram och avgränsning i yta definieras mer exakt i ett senare skede.

Allmän platsmark och kvartersmark

De förändringar av de delar som ska vara allmänt tillgängliga, såsom gator, parker och torg, kommer att planläggas som så kallad allmän platsmark. För allmän platsmark gäller normalt att kommunen är huvudman, dvs ansvarig för området. Delar av planområdet är privatägt och utgör så kallad kvartersmark. Här svarar respektive fastighetsägare för utbyggnad, drift och underhåll. För att göra förändringar inom kvartersmark krävs det ofta att nya detaljplaner tas fram som reglerar hur kvarteret får utformas.

Förändringar av gatans utformning, torg och parkering i centrum är i hög grad en förutsättning för både bostäder, handel och för verksamheter. Kommunen äger merparten av den mark som är markerad som allmän plats och kan därför styra i hög grad när denna typ av projekt kan komma igång. Detaljplaner och genomförandet av ytor inom den markering som definieras som allmän plats kan komma att genomföras samtidigt eller separat beroende på om projekteten kan utvecklas i takt med varandra eller inte. Byggnad av parkeringshus bör ske i samverkan mellan fastighetsägare för samutnyttjande.

Genomförandet av förändringar inom kvartersmark för bostäder, service och verksamheter är beroende av privata fastighetsägare och det kommunala bostadsbolaget i samverkan med kommunen. Vilka kvarter som först kommer att genomföras är därför svårt att beskriva i planprogrammet.

Generellt gäller följande:

- Respektive fastighetsägare/exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för enskilt ändamål.

- Kommunen är huvudman för allmänna platser och ansvarar för utbyggnad och drift av dessa.

- Kommunen är huvudman för de allmänna VA-anläggningarna och ansvarar för utbyggnad och drift av dessa.

Områdesindelning

Kartan visar planprogrammet uppdelat i olika delområden där olika förutsättningar finns för att kunna genomföra planprogrammets målbild. För flera områden ser kommunen ett behov av detaljplaneläggning för att förverkliga den föreslagna utvecklingen. I vissa fall behöver gällande detaljplaner anpassas efter befintliga förhållanden vilket också bör ses över när detaljplanearbete ändå pågår.

Område A

För att genomföra en byggnation i enlighet med målbilden i planprogrammet krävs att en ny detaljplan tas fram. Detaljplanen kan då reglera bostadsändamål, park och verksamhetsyta för t.ex. kultur, vandrarhem/hotell, restaurang/kafé etc. Även ytan norr om Falks rondell föreslås ingå i detaljplanens avgränsning för att reglera markanvändning samt se över trafikangöringen till området. Ett par byggnader behöver rivas för att möjliggöra nybyggnation. Marken ägs till största del av Habo kommun och Habo bostäder. En mindre fastighet ägs av privat markägare. Möjlighet finns att starta detaljplanearbete relativt snart efter att planprogrammet har antagits.

Område B

För att genomföra en byggnation av bostäder med möjlighet till lokaler i bottenvåning behöver en ny detaljplan tas fram. Markområdet ägs av en privat markägare och är idag bebyggd med en lokal för livsmedel. Den nuvarande byggnaden föreslås att rivas för att möjliggöra nybyggnation. En förändrad markanvändning behöver ske i dialog med markägaren och med initiativ från den samme. En mer exakt avgränsning av detaljplanen sker inför uppstart av ett planarbete. Det är även en möjlighet att området detaljplaneläggs ihop med område C.

Område C

Idag är området bebyggt med ett flertal byggnader med verksamhetslokaler, bostäder och livsmedel. En stor del av markytan är avsedd för markparkering. För att ändra markanvändningen och möjliggöra en utveckling i en-

lighet med planprogrammet behöver en ny detaljplan tas fram. En förutsättning är att den nuvarande livsmedelsbutiken rivs och nya byggnader uppförs. Marken inom avgränsningen ägs av Habo bostäder, Habo kommun och en privat markägare. Framtagandet av en ny detaljplan behöver ske i dialog och samverkan mellan berörda markägare. Detaljplanens avgränsning skulle även kunna omfatta område B.

Område D

Området är bebyggt med bostäder och lokaler för verksamheter, vilka föreslås vara kvar. En detaljplan behöver tas fram för att reglera den föreslagna gatans sträckning utmed järnvägen och korsning med Malmgatan, skapa en byggrätt för att möjliggöra en tillbyggnad av biblioteket, samt reglera och strukturera parkeringsmöjligheter och annan allmän platsmark. Viktigt är att skapa en attraktiv koppling mellan parkeringsplatser och torget. Marken ägs av Habo bostäder, Habo kommun, och privata markägare. Framtagandet av en ny detaljplan behöver ske i dialog och samverkan mellan berörda markägare.

Område E

Område E består av allmän platsmark, det vill säga i det här fallet av gator med trottoarer och cykelbanor, torg och planteringsytor. De områden som ligger inom avgränsningen ägs av Habo kommun och regleras redan idag av detaljplaner. Förändring av utformningen av dessa ytor kan därför ske utan att nya detaljplaner behöver tas fram. Som till exempel;

- Förnyelse och upprustning av torget och andra mindre mötesplatser utmed Jönköpingsvägen som ligger intill gatuområdet.
- Översyn av allmänna parkeringsplatser för besökare till centrum.
- Gångfartsgata på del av Jönköpingsvägen med tillhörande busshållplatser.

Område F

Området är idag bebyggt med bostäder och lokaler för verksamheter och stämmer därför väl överens med planprogrammets intentioner. Ingen ny detaljplan behöver tas fram för området.

Område G

En ny detaljplan togs fram år 2019 för kvarteret som möjliggör bostäder i lägenhetsform samt en lokal för en verksamhet. Detaljplanen ligger i linje med målbilden för centrum.

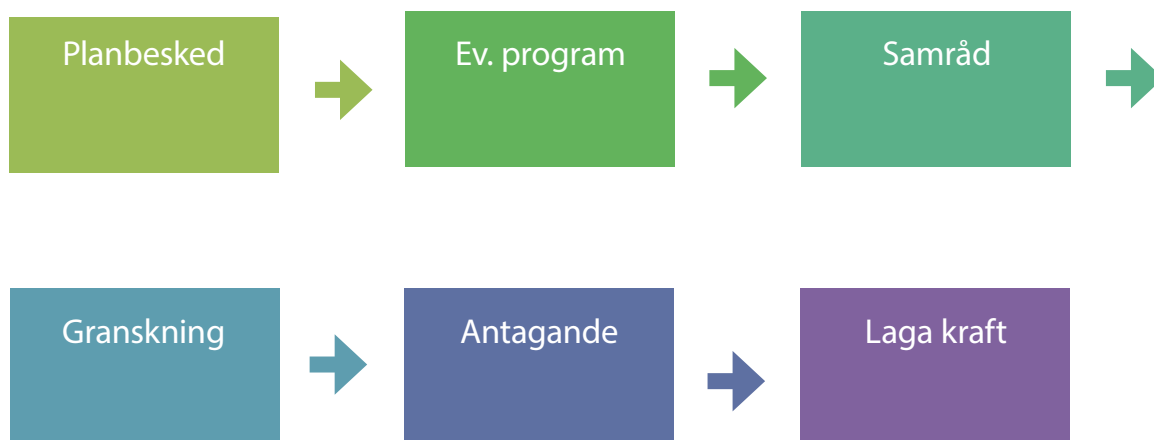
Område H

Området gränsar till järnvägen och innefattar stationsområdet. Förslaget är att utforma ytan till en attraktiv entré med inslag av bostäder, verksamhetslokaler samt park. För att möjliggöra detta krävs att en ny detaljplan tas fram. Marken ägs av två privata markägare och Habo kommun. En förutsättning är att nuvarande byggnader rivs och nya byggnader uppförs. Byggnaden i områdets nordvästra del föreslås att bevaras. Framtagandet av en ny detaljplan behöver ske i dialog och samverkan mellan berörda markägare, och med Jönköpings Länsstrafik.

Område I

För området togs det fram en ny detaljplan som antogs år 2020. Den medger en utbyggnad av pendelparkeringen, förbättrar säkerheten och tillgängligheten för gående och cyklister samt en utveckling av stationsparken. Området ägs av Habo kommun. Sammantaget innebär detta att ett genomförande kan ske inom en ganska kort framtid.

Process



Figur 33. Diagram över detaljplaneprocessen

Detaljplaner

För att genomföra målbilden i planprogrammet så behöver ett flertal detaljplaner tas fram. Inför att en markägare vill ta fram en ny detaljplan, behöver markägaren ansöka om planbesked. Planbesked innebär att kommunen beslutar om den önskade markförändringen går i linje med kommunens intentioner och om det är möjligt att påbörja ett detaljplanearbete. Är kommunen positiv så kan en detaljplan tas fram, vilket tar ca 1,5 år från det att arbetet startats. För byggnation krävs sedan bygglov och i vissa fall även rivningslov.

Exploateringsavtal

Vid genomförande av olika detaljplaner kan det vara aktuellt att fördela kostnader för allmänna anläggningar och fastighetsregleringar mellan olika parter. Detta regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploaterare. Dessa avtal reglerar bland annat ersättningar för kommunala investeringar i allmänna anläggningar som krävs för genomförande av detaljplaner. Innan ny detaljplan tas upp för godkännande i byggnadsnämnden alternativt kommunfullmäktige ska exploateringsavtal träffas mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Dessa avtal beslutas om i kommunfullmäktige.

Koppling till budgetarbetet

För att kunna genomföra åtgärder i de områden som är avsatt som allmän platsmark behöver ekonomiska medel tillsättas och öronmärkas för specifika objekt. Inom den

årliga processen med budgetarbetet kan olika objekt som ingår i planprogrammet prioriteras och lyftas. Det innebär att det blir tydligt i investeringsbudgeten vilka objekt som är aktuella för ett kommande genomförande inom den innevarande budgetperioden.

Behov av utökad underlag

För att kunna genomföra planprogrammet behöver mer fördjupade utredningar tas fram. Exempel på detta är:

- Vägutredning för en framtida gata utmed järnvägen som ansluter till Malmgatan och som kan avlasta Jönköpingsvägen, samtidigt som centrum tillgängliggörs ännu mer. Viktigt att ha med Trafikverket i denna utredning då en eventuell gata föreslås utmed järnvägen, då de både är markägare och då området ingår i deras ansvarsområde.
- Utredning kring stationsområdet med bussangöring kopplad till järnvägsstationen, med syfte att skapa ett attraktivt område och med en tydlig entré mot centrum. I denna utredning är ett samarbete med Jönköpings länstrafik en förutsättning.