

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

detaljplan för del av Stora Kärr 8:1
- Munkvägen

Diarienummer: BN 2022-464

2024-01-04

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Miljöbalken (SFS 1998:808)

Granskningsutlåtande

Standardförfarande

Hur granskningen har bedrivits

Kommunstyrelsens arbetsutskott i Habo beslutade den 13 december 2022 (Ksau §101) att uppdra plan- och exploateringsenheten att påbörja arbetet med en ny detaljplan för bostäder på del av fastigheten Stora Kärr 8:1. Området markanvisades HSB och Cederfors utveckling AB i markanvisningstävling. Samråd kring ny detaljplan genomfördes 21 augusti – 18 september 2023. Ett samrådsmöte arrangerades den 12 september 2023 och en person deltog. Under samrådstiden inkom 10 yttranden. De inkomna yttrandena sammanfattades i en samrådsredogörelse som skickades ut tillsammans med handlingarna efter att byggnadsnämnden beslutade att skicka planförslaget ut för granskning. Under granskningen som pågick mellan den 24 november och 22 december 2023 kom det in 9 yttranden som har sammanställts i detta granskningsutlåtande.

Inkomna synpunkter

Vid granskningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter inkommit.

1. Trafikverket	2023-11-27, ingen erinran
2. Habo Mullsjö RPG förening, Riksförbundet pensionärs gemenskap	2023-12-04, ingen erinran
3. Miljönämnden	2023-12-07, ingen erinran
4. Lantmäteriet	2023-12-15
5. June Avfall & Miljö AB	2023-12-19, ingen erinran
6. Socialnämnden	2023-12-21, ingen erinran
7. Länsstyrelsen	2023-12-21
8. Räddningstjänsten	2023-12-22, ingen erinran
9. X	2023-12-22

1. Trafikverket

Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget.

2. Habo Mullsjö RPG förening, Riksförbundet pensionärs gemenskap

Habo Mullsjö RPG förening, Riksförbundet pensionärs gemenskap har inga synpunkter på detaljplanen.

3. Miljönämnden

De synpunkter miljönämnden lämnade vid samrådet har bemötts i samrådsredogörelsen. Miljönämnden har i övrigt inget att erinra mot förslag till detaljplan.

4. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

- Ersättning för upphävande av ga

Gemensamhetsanläggningen Habo Munkaskog ga:1 ska enligt svar från kommunen på samrådet upphävas. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltagit i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning upphävs.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text om vad som gäller när en gemensamhetsanläggning upphävs.

5. June Avfall & Miljö AB

June Avfall & Miljö AB har inga synpunkter på planförslaget.

6. Socialnämnden

Socialnämnden har inga synpunkter på förslaget.

7. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Planområdet är lokaliserat i närheten av Hökesån. Kommunen skriver i planhandlingarna att de avser upphäva strandskyddet med utgångspunkt i det särskilda skälet att området genom väg (Kråkerydsvägen) är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Länsstyrelsen anser inte att Kråkerydsvägen kan bedömas uppfylla kravet på avskiljande väg i den mening som avses i 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken. Kommunen har inte uppgett några andra särskilda skäl.

I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Det aktuella planförslaget innebär enligt Länsstyrelsens bedömning att strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser (se 5 kap. 22 § punkt 3 PBL).

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att Kråkerydsvägen är avskiljande på så sätt som avses i 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken, att allmänheten typiskt sett avstår från att passera över den. Kommunen har studerat andra rättsfall där avskiljande väg som särskilt skäl har prövats. Inget av de rättsfall kommunen studerat, eller som

länsstyrelsen har hänvisat till, har samma förutsättningar som den plats som gäller detaljplaneärendet i Habo. Därför anser kommunen att det inte finns någon jämförbar rättspraxis och väljer därför att fortsätta arbetet med detaljplanen.

8. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

9. X

Trots kommentarerna som givits i samrådsredogörelsen kvarhåller jag min åsikt och hävdar fortfarande att den gällande planbeskrivningen inte givit tillfredsställande svar på mina tidigare synpunkter.

Trafik.

I samrådsredogörelsen anser man att 30 nya bostäder på den aktuella marken inte bedöms generera en oskälig ökning av trafikrörelser i området. Detta anser jag vara en orimlig bedömning. Denna nybyggnation kommer inte bara att innebära extra trafik från boende utan även en hel del extra trafik i form av servicetjänster och besökare etc. Jag hävdar fortsatt att nuvarande planförslag ej tar hänsyn till parkeringsfrågan utan stödjer sig på formuleringen ”all parkering ska ske inom den egna fastigheten” samt att man hänvisar till samnyttjande av parkeringsplatser där det är möjligt, vid exempelvis skolor. Jag hävdar att vi i möjligaste mån skall arbeta för att minska trafiken vid skolor och förskolor, inte öka den. Detta planförslag kommer innebära mer obehörig trafik på dessa känsliga områden. I samrådsredogörelsen uttrycker man även att plats finns för att till skapa ytterligare parkeringar inom föreslaget område. Detta finns inte utmärkt någonstans i detaljplanen. Var finns plats för dessa?

Strandskydd

I samrådsredogörelsen framhäver kommunen att man får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl. enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 PBL.

Jag kan fortfarande inte se att kommunen angett ett så pass särskilt skäl att man anser sig kunna upphäva en så viktig sak som strandskyddet.

Natur och område.

Trots att man förtydligar att förslaget planområde ej är en del av naturreservatet så är det orimligt att hävda att ett så pass stort ingrepp som planförslaget är, inte kommer att påverka sin direkta närmiljö. Att samtidigt hävda att naturreservatet Habo-Hökensån inom Stora Kärr 8:1 är en viktig resurs för kommunen är att tala emot sig själva.

Kommentar:

Områdets befintliga infrastruktur bedöms klara den förväntade ökningen av trafikrörelser i området som föreslagen detaljplan medger.

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Kommunen har ingen antagen parkeringsnorm, men lutar sig mot nyckeltal för att bedöma parkeringsbehovet, se sidan 9 i planbeskrivningen. Planförslaget uppfyller dessa nyckeltal och situationsplanen redovisar ungefär 30 parkeringsplatser för bilar och cykelparkeringar. Yta finns inom den planerade fastigheten för att till skapa ytterligare parkeringar om behov uppstår.

Kommunen gör bedömningen att Kråkerydsvägen är avskiljande på så sätt som avses i 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken, att allmänheten typiskt sett avstår från att passera över den.

Kommunen vidhåller i att naturreservatet Habo-Hökensån inom fastigheten Stora Kärr 8:1 är en viktig resurs för kommunen. Föreslaget planområde är inte en del av naturreservatet, utan domineras av en gräsbevuxen öppen och relativt plan yta. Utifrån de underlag kommunen har finns det inga höga naturvärden på platsen.

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

Sammanfattning

Justeringar i plankarta och planbeskrivning efter granskning

Inför antagande av detaljplanen har inga större ändringar gjorts i plankarta eller planbeskrivning.

Justering har gjorts i plankartan avseende området för strandskydd, a1.

Planbeskrivningen har kompletterats med kort text om vad som gäller när en gemensamhetsanläggning upphävs.

Inga utredningar har tillkommit.

Habo 2024-01-04

Byggnadsnämnden