

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

detaljplan för del av Stora Kärr 8:1
- Munkvägen

Diarienummer: BN 2022-464

2023-11-02

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Miljöbalken (SFS 1998:808)

Samrådsredogörelse

Standardförfarande

Hur samrådet 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 har sammanfattats och kommenterats här under.

Inkomna skrivelser

Vid samrådstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit.

1. June Avfall & Miljö	2023-09-06
2. Barn- och utbildningsnämnden	2023-09-07, ingen erinran
3. Trafikverket	2023-09-07, ingen erinran
4. X	2023-09-15
5. Habo missionskyrka	2023-09-17
6. Länsstyrelsen	2023-09-18
7. Lantmäteriet	2023-09-18
8. Habo energi AB	2023-09-18
9. Kommunstyrelsen	2023-09-19, ingen erinran
10. Miljönämnden	2023-09-22

1. June Avfall & Miljö

” June Avfall & Miljö tycker att den avfallshantering som föreslås i planförslaget är bra. Därtill vill June Avfall & Miljö informera om att regeringen har beslutat om en ny förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. De nya reglerna innebär att:

- Kommunerna får från och med 1 januari 2024 ansvaret för insamling av förpackningsavfall från hushåll samt verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll (som anmält att verksamheten vill ha kommunal insamling).

- Från 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för alla hushåll (villor, flerbostadshus, fritidshus) samt verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll.
- De vanligast förekommande förpackningsslagen av papper, plast, metall och glas ska samlas in fastighetsnära (från 2027) eller via lättillgängliga insamlingsplatser (tillåtet 2024-2026).
- Från den 1 januari 2026 ska kommunerna samla in förpackningsavfall vid populära platser (torg och parker) samt på andra populära platser där det uppkommer betydande mängder sådant avfall och kommunen har renhållningsansvar enligt 2 § lagen gaturenhållning och skyltning.

De nya reglerna innebär att detaljplaner och bygglov behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling och insamling från populära platser, och se till så att ytor finns avsatta för ändamålet.

Anvisningar gällande avfallshantering finns i June Avfall & Miljös avfallsföreskrifter och i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen – riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”.

Kommentar: Kommunen noterar informationen om ny förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Det finns möjlighet inom detaljplanens byggrätt att uppföra ett större bus för avfallshantering om behov uppstår. I situationsplanen illustreras en möjlig lösning för detta. Planbeskrivningen har kompletterats med text om att flerbostadshus som inte har fastighetsnära insamling av förpackningar idag behöver planera för färdiga avfallsutrymmen senast 1 januari 2027.

2. Barn- och utbildningsnämnden

Barn och utbildningsnämnden har inga synpunkter på planförslaget.

3. Trafikverket

Planområdet ligger inte i anslutning till statliga vägar, vägnätet utgörs av kommunala gator, inte heller påverkas andra intressen som Trafikverket har att bevaka.

Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

4. X

Trafik

Den nuvarande detaljplanen tar inte hänsyn till den starkt ökade bilismen och trafiken i korsningen Munksjövägen och Kråkerydsvägen som denna nybyggnation kommer att resultera i. Man har dessutom ej presenterat en trafiksäker lösning för gångare och cyklister till och från Slättens Idrottsplats som tar hänsyn till den ökade trafiken som detaljplanen medför. Kråkerydsvägen är vid korsningen skyltad till 60 km/h och enligt trafikverkets regler klassas den då ej som tätbebyggt område. Vid den hastigheten beräknar Trafikverket stoppsträckan för en personbil till hela 45 meter vid normala förutsättningar.

Slättens idrottsplats besöks idag regelbundet av en stor andel barn och unga som regelbundet korsar Kråkerydsvägen nära korsningen. Svackan norr om och den långa skarpa kurvan söder om korsningen och övergången skapar dåliga siktförhållanden och att medvetet skapa mer trafik i området är en stor riskfaktor för framförallt gångare och cyklister men även andra trafikanter. Cyklister från Kråkeryd som behöver korsa Kråkerydsvägen eller Munksjövägen kan redan idag inte korsa, framförallt Kråkerydsvägen/Munksjövägen på ett trafiksäkert sätt

då det inte varken finns bevakat eller obevakat övergångsställe i området. I detaljplanen beskrivs 30 lägenheter och parkering för 30 fordon. Ingen gästparkering finns beskriven i detaljplanen. Detta är inte realistiskt då boende i de nya bostäderna kommer att besökas av även icke boende i området. Ingen hänsyn till dessa ytterligare fordon finns beskriven. Var kommer dessa besökare, hantverkare och övriga fordon att parkera? Kommer detta att drabba parkeringen vid Hagabodaskolan, Slättens förskola, parkeringar vid tennishallen eller andra idrottsanläggningar på slättens IP? Dessa är ej anpassade för en sådan belastning. Införandet av ytterligare byggnader på Stora Kärr 8:1 kan, enligt samrådsmötet, medföra ökade krav på tätare bussförbindelser på Munksjövägen. Detta är idag en viktig kommunikationsväg mellan Kråkerydsvägen och Habo Centrum med närområde, både för privatpersoner men även för yrkestrafik som sopbilar och underhållsfordon men framförallt utryckningsfordon. Munksjövägen är för Habo en viktig väg och med välbesökta platser såsom Musikparken, Hembygdsparken, Habo Sporthall och Hagabodaskolan. Redan idag är vägen på flera platser avsmalnad och även försedd med aktiva hastighetsvarnare för att sänka hastigheten och öka trafiksäkerheten på vägen och dess cykelväg. Detaljplanen för Stora Kärr 8:1 har inte tagit hänsyn till den starkt ökade trafiken och infrastrukturen som vid ett genomförande skulle komma att belasta Munksjövägen och vilka effekter införandet kan ha på utryckningsfordons framkomlighet längs Munksjövägen, till Hagaskolan, Sporthallen och andra byggnader längs vägen.

Natur och området

Området Stora Kärr 8:1 består idag av öppen natur och träd. Denna grönska är viktig för djurliv och fågelliv men även för att kunna behålla öppna grönytor i området. Runt omkring ligger idag uteslutande villatomter. Införandet av flerfamiljsbostäder i området passar inte stadsbilden och minskar boendes rätt till privatliv på sina tomter i och med ökad insyn från flervåningshus. Ett tillägg av så pass många nya byggnader i området som detaljplanen idag beskriver kan lägga ytterligare belastning på områdets befintliga infrastruktur, såsom vattenförsörjning, avloppssystem och elnät. Detta kan leda till potentiella störningar i tjänsterna och ökade underhållskostnader för området. Konstruktionen av nya byggnader kan förändra det visuella landskapet i området. Detta kan potentiellt påverka den estetiska attraktionen hos samhället och dess omgivning, särskilt om de nya byggnaderna inte smälter väl in med den befintliga arkitektoniska stilen, i vad som idag är ett befintligt villaområde.

Byggprocessen

Byggprocessen kan ha negativa effekter på den omgivande miljön. Den kan innebära avverkning av vegetation, förstörelse av livsmiljöer och störning av naturliga ekosystem. Detta kan leda till förlust av biologisk mångfald och påverka den lokala flora och fauna negativt. På samrådsmötet beskrevs en beräknad byggtid för detaljplanen på cirka 12 till 14 månader. I befintliga detaljplanen finns inte beskrivet hur man planerar att undvika att negativt belasta närområdet vid och runt Munksjövägen och Kråkerydsvägen under denna byggprocess och hur man ska förebygga negativa trafikstörningar och hinder för privatpersoner, utryckningstrafik, gångare och cyklister samt besökare längs med berörda vägar, fastigheter samt till Slättens Idrottsplats.

Strandskydd

I detaljplanen förklaras att Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts (7 kap. 18 g § miljöbalken), vilket betyder att ett upphävande av strandskyddet kommer att krävas för rubricerad detaljplan.

Detaljplanen ger ytterst vaga förklaringar till varför strandskyddet ska upphävas förutom en befintlig väg. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (miljöbalken 7 kapitlet 13 §). Längs Hökesån finns två naturreservat som bildades 2015 för att skydda naturen längs Hökesån och Pirkåsabäcken. Reservaten sträcker sig genom Habo samhälle och hela vägen ner till

Vättern. Nuvarande detaljplan riskerar även att negativt belasta dessa områden med en starkt ökad ljudförorening i området, något som inte är önskvärt så nära två stycken naturreservat.

Nytablering

I pågår redan en stor satsning på andra områden av Habo, bland annat Kärnekulla och Bränninge. Här har man valt att bygga nya såväl lägenheter som flerfamiljshus, Bränningseskolan, nya idrottshallen, Willys och flera nya restauranger på Kärnekulla som gör detta området till ett bättre alternativ vid behov av nybyggnation i Habo. Här finns idag många öppna ytor fria från naturreservat, strandskydd och trafikrisker.

Kommentar:

Trafik:

Planförslaget som innebär ca 30 nya bostäder bedöms inte generera en ökning av trafikrörelser i området som kan bedömas vara oskälig. Områdets befintliga infrastruktur bedöms klara den förväntade ökningen av trafikrörelser i området som föreslagna detaljplan medger.

Utryckningsfordons framkomlighet längs Munkvägen bedöms inte påverkas av föreslagna byggnation.

Räddningstjänsten deltar i framtagandet av planförslaget.

Habo kommun arbetar ständigt med att öka trafiksäkerheten i kommunen. Kommunen planerar följande trafiksäkerhetsåtgärder på passagerna i närheten av korsningen Munkvägen/ Kråkerydsvägen:



- Passagen vid Slättens idrottsplats (Kråkerydsvägen) byggs om till en hastighetssäkrad, förhöjd passage med viloplan i passagens mitt, samt med passagebelysning, det vill säga en riktad gatubelysning för att belysa passagen extra.
- Passagen över Munkvägen, vid korsningen med Kråkerydsvägen, byggs om till en passage med viloplan i passagens mitt samt passagebelysning.

Kommunen arbetar för att anordna säkra passager. Efter ”zebralagens” införande år 2000, då en förare har väjningsplikten mot gående som gått ut, eller just ska gå ut på ett oöversiktligt övergångsställe, har utvärdering visat att antalet lindriga skador och bakpåkörningsskador bland bilister har ökat. Genom att ta bort mindre använda övergångsställen och istället anordna gång- och cykelpassager vill man skapa en kommunikation mellan förare och oskyddade trafikanter vid dessa passager.

Att fasa ut vissa övergångsställen fanns med som en åtgärd i Habo kommuns trafiksäkerhetsprogram 2015-2020. I Habo kommuns trafiksäkerhetsprogram 2021-2025 finns målet att övergångsställen ska fasas ut på de ställen där de inte behövs av tillgänglighets-skäl. Istället ska nya säkra passager byggas.

I trafiksäkerhetsprogrammet 2021-2025 finns även åtgärderna att man ska säkra gång- och cykelvägar med prioritering för barn och ungdomar, samt förbättra säkerheten vid gång- och cykelpassager på 60-sträckor med.

Korsningen Munkvägen/Kråkerydsvägen ingår i tätbebyggt område. Gränsen för tätbebyggt område börjar strax nordväst om korsningen Munkvägen/Kråkerydsvägen. Bashastigheten inom tätbebyggt område är 50 km/h, men man kan välja att reglera hastighetsbegränsningen både uppåt och neråt om det finns skäl för detta. Det är väghållarens ansvar (i detta fall Habo kommun) att säkerställa att den hastighetsgräns som en gata eller väg har är rätt satt med hänsyn till gatans funktion och utformning.

Enligt Habo kommuns antagna hastighetsplan kan man förenklat säga att grundhastigheten i Habo är satt till 40 km/h. Det är den hastighet som gäller på de flesta av Habo kommuns gator. Sedan finns det ett antal gator som mer har karaktären av huvudgator eller transportgator där man har valt att ha hastighetsbegränsningen 60 km/h. Utöver detta har man valt att ha 30 km/h på vissa utpekade platser, vilket bland annat är utanför skolor (men inte förskolor, då ett förskolebarn normalt går inte själv till skolan utan lämnas av vårdnadshavare eller annan vuxen till personal, inom förskolans inhägnade område.) Andra platser där man har valt att ha 30 km/h är där det rör sig en stor koncentration av oskyddade trafikanter, exempelvis på Munkaskogsvägen vid Slättens idrottsplats samt i Habo centrum. I policyn anges också att där kommunen väljer att ha hastighetsbegränsning 30 km/h ska miljön vara utformad efter detta så att man säkerställer en god efterlevnad av hastighetsbegränsningen.

Principen är att 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. Plats finns för att tillskapa ytterligare parkeringar om behovet finns inom den planerade fastigheten. Kommunen ser positivt på samnyttjande av parkeringsplatser där detta är möjligt, att parkering för allmänheten kan möjliggöras vid exempelvis skolor efter arbetstid.

Natur och området

Kommunen instämmer i att naturreservatet Habo-Hökensån inom fastigheten Stora Kärr 8:1 är en viktig resurs för kommunen. Förslaget 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 avsedd för bostadsbebyggelse.

En exploatering av området bedöms inte vara utöver vad området klarar av att försörja avseende varken vatten, avlopp, eller elförsörjning. Kommunen bedömer inte att potentiella störningar i tjänsterna kommer ske på grund av föreslagna byggnation.

Tillkommande bebyggelse kommer förändra landskapsbilden i området. Den idag obebyggda gräsytan föreslås ersättas med flerbostadshus i två respektive fyra våningar. Den föreslagna bebyggelsen medför en ändrad utsikt för bl.a kyrkan väster om planområdet samt småhusbebyggelsen söder om Munkvägen. Förändringen bedöms dock inte vara så påtaglig att den innebär någon skada. Bebyggelse föreslås inom tätbebyggt område, inom redan utbyggd infrastruktur och utbyggd service. Utformningen av den nya flerbostadshusbebyggelsen styrs med planbestämmelser i plankartan avseende höjd på byggnadsverk, takvinkel och taktyp. Blandningen av olika boendeformer i området och storlekar på lägenheter inom planområdet bidrar till att sammansättningen av hushållen blir varierad, vilket är något som kommunen eftersträvar.

Byggprocessen

Störningar kan komma att ske i området under byggprocessen. Byggherren bedömer att byggtiden för projektet är ca 1-1,5 år.

Detaljplanen beskriver inte genomförandeskedet avseende frågor som byggtrafik etc. Dessa frågor hanteras i bygglovet. Utgångspunkten är alltid att undvika att belasta närområdet, i så stor utsträckning som möjligt.

Strandskydd

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 PBL. Kommunen avser häva strandskyddet inom kvartersmark med hänvisning till 7 kap. Miljöbalken 18 c § punkt 2, att området genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Det är alltså enbart med skälet att området genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen som kommunen avser upphäva det strandskydd som återinträdet med planläggning.

Nyetablering

Habo kommun växer och utbyggnad av bostäder och verksamheter sker på flera platser i kommunen.

Alla utbyggnadsområden har olika förutsättningar och olika samhällsintressen vägs alltid 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. Gällande områdena Kärnekulla och Bränninge har man i detaljplaneskedet noga avvägt de olika samhällsintressena, vilket där främst var intresset att bevara jordbruksmarken som vägdes mot behovet att anlägga bl.a skola, bostäder och verksamheter. Kommunens intentioner att växa och kartor över olika föreslagna större utbyggnadsområden beskrivs mer i Översiktsplan 2040.

5. Habo missionskyrka

1. Scouting. Vid församlingens scoutförråd pågår varje vecka under hela terminerna scouting, detta är en väl etablerad verksamhet på platsen sedan 1980-talet. Verksamheten i sig har pågått längre än så men då på andra platser innan kyrkan byggdes.

Denna verksamhet innebär grillning och eldning som skulle kunna innebära olägenhet för boenden i de planerade högre husen som planeras precis intill. Därför önskar vi att hus endast planeras på tomtens östra del - inte vid vår scoutverksamhet. Därtill vill vi säkerställa att scoutverksamheten kan få garanti att få fortsätta sin verksamhet enligt tidigare.

2. ”Scout-förrådet”. Detta ligger nära, kanske till och med på tomtgräns. På plankartan finns den kvar där. Vi vill ha ett godkännande på att den får stå kvar i befintligt utförande.

3. Parkeringen. Plankartan medger endast 30 parkeringar vilket vi oroas över. Besökare och bil 2 i hushållen riskerar att hamna på kyrkans parkering då området inkl planerad fastighet innefattar för få platser. Minst dubbla antalet parkeringar bör planeras för på tomt eller i anslutning till tomt så vi inte riskerar att hamna i trångmål mellan grannverksamheterna.

Kommentar:

- 1. Kommunen bedömer att planförslaget inte hindrar kyrkans scouter att även i framtiden kunna bedriva sin scoutverksamhet. Det är tillåtet att grilla och elda inom sin fastighet, men det är alltid viktigt att elden inte stör grannar eller förbipasserande.*
- 2. Det finns bygglov från 1990-talet för förrådsbyggnaden, med placering inom Missionskyrkans fastighet Stora Kärr 8:505. Förrådsbyggnaden uppfördes inte i enighet med bygglovet, den uppfördes ungefär till häften på kommunens fastighet Stora Kärr 8:1. Även kyrkans parkeringsplats har till en mindre del ianspråktagit kommunens fastighet Stora Kärr 8:1. Kommunen har markanvisat aktuell yta av fastigheten, planområdet, till exploatörerna HSB och Cedersfors AB. Dialog förs mellan Habo kommun och Habo missionskyrka om möjliga lösningar.*
- 3. Principen är att all parkering ska ske inom den egna fastigheten. Kommunen lutar sig mot nyckeltal för att bedöma parkeringsbehovet, se sidan 9 i planbeskrivningen. Planförslaget uppfyller de beräknade nyckeltalen. Situationsplanen redovisar ungefär 30 parkeringsplatser för bilar och även cykelparkeringar. Plats finns för att till skapa ytterligare parkeringar om behovet finns inom den planerade fastigheten.*

6. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap 10 § PBL

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. Enligt praxis (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom M10315-16) framgår att en väg, för att betraktas som avskiljande på så sätt som avses i 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken, måste vara av sådan art att allmänheten typiskt sett avstår från att passera över den. 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. Om strandskyddet upphävs i denna plan så görs det i strid mot gällande bestämmelser kap 5 § 14 PBL.

Hälsa och säkerhet,

Skred och erosion

Planområdet är en del av ett aktsamhetsområde för SGU Förutsättningar för skred i finkornig jordart. Kommunen bör redogöra för om föreslagen markanvändning är lämplig avseende detta.

Omgivningspåverkan till följd av reningsverk

Föreslaget planområde är lokaliserat cirka 250 meter från ett befintligt reningsverk. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 Bättre plats för arbete bör riktvärdet 500 meter för skyddsavstånd gälla för bostäder för ett reningsverk av denna storleksgrad.

Boverkets allmänna råd Bättre plats för arbete 1995:5 har upphävts och Boverket utreder hur publikationen ska ersättas. Dock anger Boverket att dess innehåll kan, i den mån uppgifterna fortfarande är aktuella och relevanta, utgöra ett stöd i det enskilda fallet. Utsnitt från PBL kunskapsbanken generella vägledningar för tekniska olycksrisker; ”I ”Bättre plats för arbete” har ett försök gjorts att beräkna de skyddsavstånd som är nödvändiga för att det ska vara lämpligt att bo och vistas intill en farlig eller störande verksamhet, samtidigt som verksamheten ska kunna utvecklas på den aktuella platsen. Skyddsavstånden är inte anpassade efter förhållandena vid en enskild verksamhet, utan utgör istället sådana schablonmässiga skyddsavstånd som innebär att tillräckligt stort avstånd uppnås från de flesta enskilda verksamheter som tillhör en viss typ av verksamhet. Vid planering av bostäder intill en befintlig farlig verksamhet där behoven av skyddsavstånd till den enskilda verksamheten går att utreda, så kan de schablonmässiga avstånden användas som utgångspunkt för en bedömning i det enskilda fallet.” Länsstyrelsens uppfattning är att riktlinjer för skyddsavstånd är tillämpbara i detta fall då det inte gjorts någon platsspecifik riskutredning kopplat till närheten till avloppsreningsverket. Om kommunen vill frångå de generella riktlinjerna för skyddsavstånd behöver planen redovisa att detta är möjligt att göra utan risk för människors hälsa och säkerhet. Det bör också framgå hur ett genomförande av planen kan påverka reningsverkets verksamhet både på kort och lång sikt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar:

Strandskydd:

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 bedömer att praxis (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom M10315-16) inte är applicerbar på Kråkerydsvägen, då kommunen anser att Kråkerydsvägen har andra förutsättningar än vägen i målet länsstyrelsen hänvisar till.

Kommunen har studerat andra rättsfall där avskiljande väg som särskilt skäl har prövats. Inget av de rättsfall kommunen studerat 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.

Kommunen har utvecklat motiven till upphävande av strandskydd i planbeskrivningen och kompletterat med information om Kråkerydsvägens konstruktion. Planbeskrivningen har utvecklats med kort redogörelse kring den schaktning och fyllning av massor som utfördes på platsen under vägens uppförande mellan åren 1980-1983.

Planbeskrivningen har även kompletterats med foton från platsen och tillhörande beskrivning av dessa.

Kommunen har också utvecklat resonemanget om den delvis skymda sikt som råder längs Kråkerydsvägen.

Information om den gång- och cykelväg som finns väster om vägen men helt saknas öster om vägen är också förtydligat i motiven till upphävande av strandskydd.

Hälsa och säkerhet, skred och erosion

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Geotekniska förhållanden, med information om SGU:s aktsambetsområde för skred i finkornig jordart. Kommunen redogör för varför föreslagen markanvändning är lämplig genom hänvisning till den översiktliga geotekniska undersökning som utförts inom ramarna för planarbetet, med bl.a stabilitetsbedömningar i olika sektioner.

Hälsa och säkerhet, omgivningspåverkan till följd av reningsverk

Planbeskrivningen har kompletterats med ett nytt stycke Habo tätorts avloppsreningsverk under den övergripande rubriken Hälsa och säkerhet. Den nya texten beskriver avstånd till Habo tätorts avloppsreningsverk och redovisar varför området bedöms lämpligt att bebygga med bostäder utan att riskera människors hälsa eller säkerhet. Planbeskrivningen är också kompletterad med information om hur ett genomförande av planen kan påverka reningsverkets verksamhet både på kort och lång sikt.

7. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Upphävande av strandskydd

I planbestämmelsen finns bestämmelsen a1 – strandskyddet är upphävt. Lantmäteriet uppfattar dock inte att beteckningen a1 är utsatt i plankartan där den gissningsvis ska vara på ena sidan den sekundära egenskapsgränsen.

Delar av planen som bör förbättras:

Kontrollera fastighetsgränser med 0,025 meters lägesosäkerhet

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

Anläggningssamfälligheten

Det anges i planbeskrivningen att det finns en gemensamhetsanläggning, Habo Munkaskogg ga:1, söder om planlagt område. Det anges i beskrivningen att denna gemensamhetsanläggning inte påverkas av planförslaget. För formell rätt att åka på vägen ska egentligen andelstal ges i gemensamhetsanläggningen. Enligt stadsplan, akt 1623-P16, så ska dock vägen ha kommunalt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningen bör således genom en lantmåteriförrättning tas bort. Observera att ersättningsfråga blir aktuell när en gemensamhetsanläggning plockas bort.

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Fastighetsrättsliga frågor

Under genomförandet anges att marken kan regleras från Stora Kärr 8:1. Lantmäteriet gissar att fastigheten ska avstyckas i en eller flera nya fastigheter?

Kommentar:

Upphävande av strandskydd

Texten till planbestämmelse a1 föll bort i samrådskartan, detta är åtgärdat i plankartan till granskningen.

Kontrollera fastighetsgränser med 0,025 meters lägesosäkerhet

Fastighetsgränserna är kontrollerade i planområdet och håller en kvalitet på 50-100 mm, se grundkartan som hör till planhandlingarna.

Anläggningsamfälligheten

Kommunen har för avsikt i samband med att detaljplanen antas upphäva vägsamfälligheten Habo Munkaskog ga:1 förbi planområdet, fram till efter Slättens idrottsplats. Gemensambetsanläggningen Habo Munkaskogg a:1 avses tas bort genom lantmäteriförrättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Beskrivningen av genomförandet är utvecklad till granskningshandlingarna.

8. Habo energi AB

I planförslaget under Tekniska frågor nämns att Habo Energi är eldistributör i Habo. Rätt ska vara att Habo Kraft är eldistributör i Habo.

I planförslaget under Tekniska frågor omnämns inte uppvärmning. Habo Energi har under 2023/2024 för avsikt att bygga ut fjärrvärmesystemet utmed Munkvägen vidare mot Munkaskogsvägen, vilket gör att det finns goda möjligheter att använda fjärrvärme till uppvärmning av bostäder inom detaljplaneområdet.

Fiber kommer som noterat i planförslaget finnas tillgängligt och erbjudas de nya fastigheterna.

Kommentar: Information om möjligheter till fjärrvärme samt redaktionella ändringar kring korrekt eldistributör läggs till i planbeskrivningen.

9. Kommunstyrelsen Habo

Kommunstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

10. Miljönämnden

Buller

Enligt den bullerutredning som är gjord överskrids inte riktvärden vid fasad. Ljudnivåerna på vissa uteplatser kan dock komma att överskrida de riktvärden som finns. I de fallen ska uteplatserna kompletteras med en eller flera uteplatser där riktvärdena klaras. Det framgår av planbeskrivningen men kan också vara lämpligt att det framgår av plankartan för att säkerställa att alla boende får tillgång till en uteplats i tyst miljö.

Dagvatten

Dagvattnet från området ska enligt planbeskrivningen renas och fördröjas inom planområdet och därefter sker diffust utflöde till recipient. Recipienten är Hökesån som är klassad som mycket känslig i kommunens dagvattenplan. Det är därför viktigt att dagvattnet renas och fördröjs innan det når recipienten. Det kan därför vara lämpligt att plats för dagvattenanläggning markeras på plankartan så att det finns utrymme för regnbäddar eller liknande som behövs för att rena och fördröja de volymer som beräknats på.

Miljönämnden vill också påpeka att det är viktigt att det finns adekvata rutiner för underhåll av den färdiga anläggningen för att den ska fungera optimalt.

Reningsverk

Planbeskrivningen bör kompletteras med planområdets närhet till avloppsreningsverk och bedömning om eventuell störning i form av lukt och aerosoler för boende.

Kommentar:

Buller

Bullervärdena klaras vid fasad, men inte vid uteplats. I situationsplanen finns förslag på hur samtliga bullervärden kan klaras, även vid uteplats. Kommunen ser det som positivt att flera möjliga lösningar på utformning av uteplatser uppfyller riktvärden för buller, och anser därför det inte motiverat att reglera en specifik lösning på uteplats i plankartan.

Dagvatten

Detaljplanen säkerställer att det finns en lämplig hantering av dagvatten inom planområdet. Den framtagna dagvattenutredningen visar på möjlig lösning för aktuellt planförslag. Plankartan säkerställer med en utnyttjandegrad att utrymme för bla dagvattenhantering finns. Lösningen redovisas i samband med bygglov.

En detaljplan reglerar inte drift och underhåll av dagvattenanläggning utan säkerställer att en god lösning för dagvattenhantering finns på platsen.

Reningsverk

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av avstånd till Habo tätorts reningsverk samt bedömning om risker och eventuella störningar, se vidare under planbeskrivningens rubrik Hälsa och säkerhet.

Sammanfattning

Planhandlingarna har uppdaterats och kompletterats med följande inför granskningen:

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats information om avfallshantering och fastighetsnära insamling av förpackningar.
- Efter samråd har kommunen utvecklat motivet till upphävande av strandskydd, med beskrivning av bl.a Kråkerydsvägens konstruktion. Kompletterande illustrationer och bilder beskriver motiven.
- Information om SGU:s aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart har lagts till under planbeskrivningens rubrik Geotekniska förhållanden.
- Kompletterande stycke med hänvisning till naturvärdesinventeringen som utfördes i kommunen år 2017, vilken ligger till grund för resonemanget om avsaknad av höga naturvärden på platsen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av avstånd till Habo tätorts reningsverk samt bedömning om risker och eventuella störningar, se vidare under planbeskrivningens rubrik Hälsa och säkerhet.
- Beskrivningen av genomförandet är utvecklad i granskningsversionen av planbeskrivningen
- Information om möjligheter till fjärrvärme samt redaktionella ändringar kring korrekt eldistributör läggs till i planbeskrivningen.

Plankartan

- Planbestämmelse för upphävande av strandskydd, a1, är tillagd på aktuella ytor i plankartan till granskningen

Habo 2023-11-16

Byggnadsnämnden