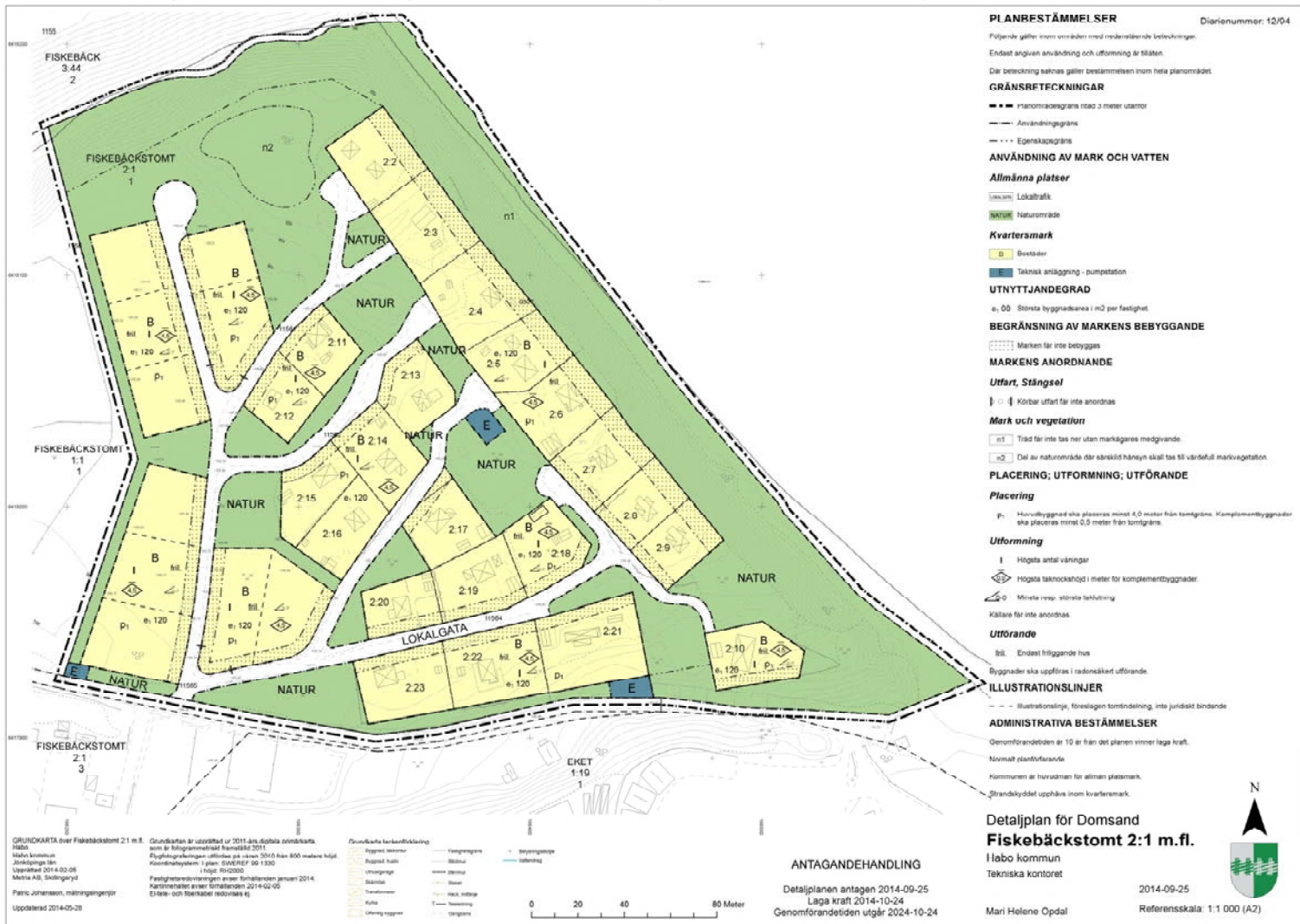




Detaljplan för Domsand

Fiskebäckstomt 2:1 m.fl

Habo kommun



Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling

Antagen av kommunfullmäktige 2014-09-25

Laga kraft 2014-10-24

Genomförandetiden utgår 2024-10-24

Plan- och genomförandebeskrivning

Handlingar

Plankarta med bestämmelser och grundkarta

Plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att utöka befintligt bostadsområde med tio nya tomter. Kommunen har för avsikt att få fram flera bostadstomter och planområdets läge är gynnsamt för en utökning. Idag är det mesta av planområdet bevuxet med relativt gles tallskog. I detaljplanen lämnas gröna korridorer för djur- och friluftsliv. Det är viktigt att dessa korridorer bevaras i framtiden för att bevara områdets karaktär.

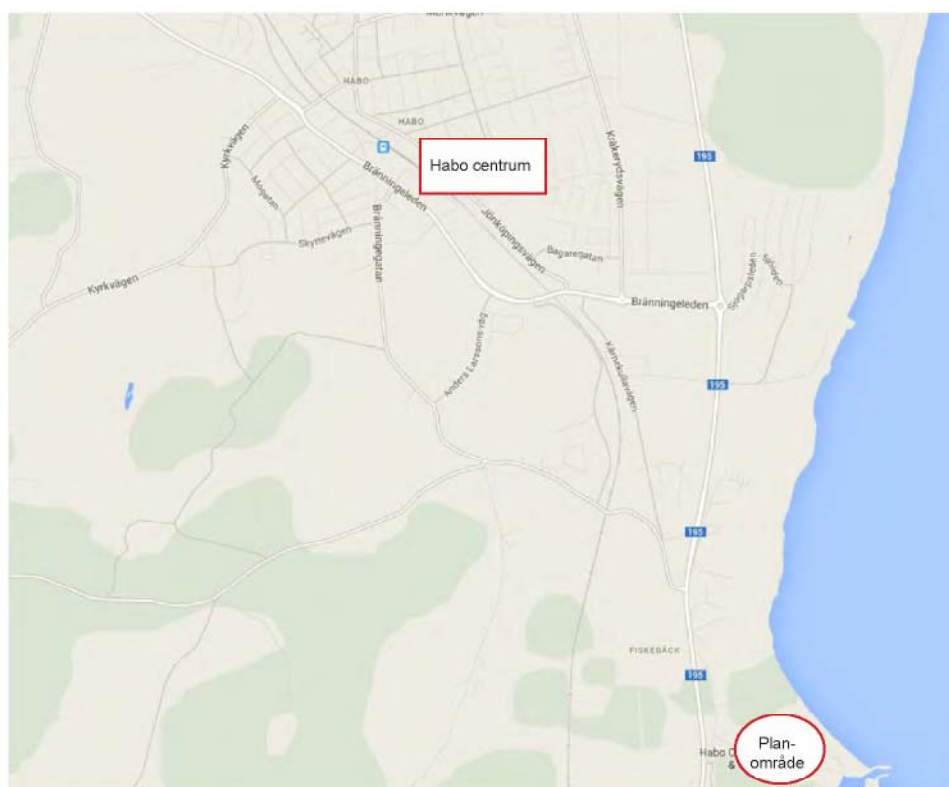
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Enligt 3 kap. miljöbalken (MB) ska mark och vattenområden användas för de ändamål som de är mest lämpade för. 3 kap. 6 § utpekar stora delar av Vättern med strandområden som riksintresse för både naturvård och friluftsliv. Aktuellt planområde omfattas av detta.

Planområdet omfattas även av geografiska bestämmelser, enligt 4 kap. 2 §, där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Det femte kapitlet handlar om miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Enligt kommunens bedömning kommer detaljplanens genomförande inte påverka vare sig riksintresset eller strandskyddet då det ligger väl avskärmat från strandzonen och stora delar av marken även i framtiden kommer att ligga som naturmark och på så sätt trygga friluftslivets intressen. Kommunen anser att detaljplanen inte påverkar miljökvalitetsnormerna på ett negativt sätt.



Orienteringskarta

Plandata

Planområdet ligger ca. sex kilometer söder om Habo centrum. Planområdet är detsamma som i gällande detaljplan. Mot öster följer planområdet Vätterns strandlinje och mot väster gränsar planområdet till ett mindre gårde. En ravin i norr bildar en naturlig avgränsning av planområdet åt det hållet och vägen ner mot Domsands badplats och småbåtshamn bildar gränsen mot söder.

Areal

Planområdets areal är ca. 7,2 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs dels av kommunen, dels av privata fastighetsägare (se fastighetsförteckning). Marken som avses regleras till nya bostadsfastigheter är i kommunal ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Habo tätort, *Framtidsplan för Habo tätort*, från 2011 är planområdet utpekad som utbyggnadsområde för bostäder och planläggs därmed i enlighet med den fördjupade översiktsplanen. Hela strandzonen är betecknad som riksintresse för naturvård och friluftsliv. Strandzonen ingår i miljöbalkens geografiska bestämmelser för områden av riksintresse för friluftsliv (MB 4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet).



Figur över gällande detaljplan från 2001.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Befintlig detaljplan för området vann laga kraft den 7 maj 2001. Genomförandetiden för detaljplanen bestämdes till 15 år och går ut den 7 maj 2016. Syftet med den befintliga detaljplanen var att möjliggöra utveckling av ett befintligt fritidshusområde samt att skapa förutsättningar för att skydda några särskilt känsliga terrängavsnitt i anslutning till Vättern. Strandskyddet är upphävd inom kvartersmark. Detaljplanen har sedan den vann laga kraft blivit ändrat två gånger. 2006 upphävdes bestämmelsen som förbjöd vattentoalett. 2008 ändrades detaljplanen med syftet att utöka byggrätten med 15 m² för inglasad uterum samt för att möjliggöra byggnation av garage på 25 m². Planbestämmelserna sågs även över avseende placeringen av de olika byggnaderna i förhållande till tomtgränser och gata.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap. 18§ Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har gjort en behovsbedömning och kommit fram till att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och byggenheten har haft flera förfrågningar gällande tomter i aktuellt område. Den 8 mars 2012 beslöt därför byggnadsnämnden att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är idag till stor del utbyggd enligt gällande detaljplan. De ytor som inte är bebyggd består till stor del av skogsmark med glest stående tallar med inslag av gran, ek, björk och en. Markskiktet består till stor del av blåbäris, lingon och ljung. Marken är förhållandevis plan förutom en brant sluttning ner mot Vättern. Nivåskillnaden mellan områdets planare delar och Vättern uppgår till omkring 15 meter.

Trädvegetationen i strandbrinken är av stort bevarandevärde, då trädens och deras rotsystem motverkar risk för ras.

På åkern nordväst om planområdet växer den mycket sällsynta klubbfibblan (*Arnoseris minima*), som är av särskilt stort biologiskt intresse. Klubbfibblan finns på den svenska rödlistan över hotade arter och är placerad i kategorin starkt hotad (EN). Tillbakagången av klubbfibblan beror främst på att det traditionella trädesbruket på magra sandiga jordbruksmarker i stort sett upphört och på att tidigare åkrar på sandmark omvandlas till permanenta vallar. Även ogräsbekämpning och ökad kvävesbelastning i form av konstgödning är allvarliga hot mot arten. En inventering gjordes tillsammans med en representant från naturskyddsföreningen i Habo. Tillsammans kom man fram till att säkerställa klubbfibblan genom att låta en ridå finnas kvar mellan planområdet och lokaliteten.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon

När gällande detaljplan togs fram genomfördes en geoteknisk undersökning av området. Undersökningen visade att marken under vegetationstäcket består av finkornigt jord som successivt blir grövre ned till ca en meter. Under detta lager utgörs grunden av mellansand, grovsand och grus.

Jordfastheten är relativt låg ned till en halvmeter under markytan. Lagringsfastheten ökar sedan snabbt till hög eller mycket hög vid ett djup av en meter.

Radonundersökningen visade att värdena ligger mellan 5 -11 kBq/m³. Värdena ligger inom de gränser

som klassificeras som lågradonmark.

Utifrån de undersökningar som har gjorts bedöms marken vara lämplig för byggnation enligt föreslagen detaljplan.

Det rekommenderas att vid nybyggnation lägga in radonslangar parallellt under platta/golv då kostnaden för detta är låg. Om det skulle visa sig att markradonhalten är för hög är det då lätt att åtgärda.

Grundläggningen kan ske på plintar, eller utbredda plattor utan annan grundförstärkning än packning av schaktytan. En zon på minst fem meter närmast slänten mot Vättern ska lämnas fri från bebyggelse på grund av den teoretiska rasrisken.

Risk för skred/höga vattenstånd

I samband med framtagandet av gällande detaljplan undersöktes risken för ras i slänten ner mot Vättern. Undersökningen visade att större delen av slänten har en större lutning än den teoretiskt beräknade rasvinkeln. Orsaken till detta är att slänten stabiliseras av trädens rotsystem. Tas träden bort kommer slänten sannolikt att få en flackare lutning. Släntrönet bedöms, om man ser på den naturliga rasvinkeln, att på sikt flyttas maximalt fem meter från sjön.

Norr om planområdet rinner Fiskebäcksbäcken. Denna går i en ravin som är ca 12 meter djup när den passerar planområdet. De nya bostadstomterna ligger ca. 25 meter in från toppen av ravinen.

Fornlämningar

Inga kända fornminnen finns inom planområdet enligt länsstyrelsens WebbGIS. Om fornfynd eller fornlämningar påträffas vid markarbeten skall arbetet avbrytas och anmälan ske till länsstyrelsen enligt kulturminneslagens anmälningsplikt.



Utsikt från strandbrinken ner mot badplatsen söder om planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen öppnar upp för 31 tomter för enbostadshus, varav 21 befintliga och tio nya. Tomtstorleken varierar mellan 700 och 1300 m². De tio nya tomterna är placerade så de utgör en naturlig utökning av den befintliga bebyggelsen. En remsa på åtta meter mot strandbrinken behålls som prickad mark, det vill säga att marken inte får bebyggas, detta på grund av den teoretiska rasrisken som beskrevs tidigare. Den totala byggnadsytan får vara **120 m²** varav största byggnadsarea för komplementbyggnader är **40 m²**. Huvudbyggnad får vara i en våning. Taklutning får vara **22-27 grader**, detta gäller alla byggnader. Högsta tillåtna taknockshöjd för komplementbyggnader är **4,5 meter**. Huvudbyggnad får placeras 4 meter från tomtgräns. Komplementbyggnader får placeras **0,5 meter** från tomtgräns dock **5,0 meter** från gata.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns inga arbetsplatser eller annan verksamhet.

Offentlig service

Offentlig service som vårdcentral, skola, äldreboende etc. finns centralt i Habo tätort, ca. 5,5 kilometer norrut.

Kommersiell service

Söder om planområdet ligger Habo Camping och stugby. Inom planområdet finns ingen kommersiell service. Närmsta servicecenter är Habo centrum och Bankeryd.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska utformas så att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. Boverkets *Regelsamling för byggande*, ska följas.

Byggnadskultur och gestaltning

Inga byggnadsminnen finns inom eller i anslutning till planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns stora grönytor sparade, vilket till övervägande del består av naturmark. Inga lekplatser eller bollplaner finns inom planområdet. Om det i framtiden finns behov av lekplats finns det möjligheter att lösa detta inom naturmarken.

Naturmiljö

En gångstig går genom planområdet mellan de två nedersta raderna med hus, sett från Vättern. Gångstråket bibehålls i befintligt skick.

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar både land, vatten och undervattenmiljö. Enligt plan och bygglagen (2010:900) 4 kap 17 § får kommuner upphäva strandskyddet i detaljplan. Vid upphävande av strandskyddet ska bestämmelserna i miljöbalken tillämpas. För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda: Det ska finnas särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset. I miljöbalken redogörs för de sju olika särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet. Det är endast dessa skäl som är giltiga i bedömningen.

Nedan redovisas de särskilda skäl som kommunen åberopar för upphävande av strandskyddet:

Ianspråktagen mark (MB 7 kap. 18c § pkt.1)

De första husen byggdes i Domsand redan på 1940-1950 talet. Från början var husen enkla små fritidsstugor men har med tiden byggts ut och idag är de flesta av husen permanentboende. Områdena närmast husen kan definieras som hemfridszon och på flygfotot på under syns tydligt hur marken närmast husen redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syfte.



Bilden visar hur befintliga hus har sin hemfridszon. Slänten ner mot vattnet är brant och otillgänglig. I planförslaget ska vegetationen i slänten finnas kvar för att säkra att slänten inte rasar. Från Domsands badplats har man möjlighet att ta sig en bit norrut längs stranden.

Platsen är avskild från området närmast strandlinjen (MB 7 kap. 18 c § pkt.2)

De nya bostadstomterna är väl avskilda från stranden av befintliga hus och gator. Den befintliga bebyggelsen ligger framför de planerade bostadstomterna och marken saknar betydelse för strandskyddet. Förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv kommer inte att förändras i förhållanden till dagens situation, inte heller växt- och djurlivet. En genomgående gångstig finns innanför husraden närmast stranden som säkrar allmänheten möjlighet att ta sig genom området.



Bilden visar hur de tilltänkta nya fastigheterna hamnar bakom befintlig bebyggelse väl avskärmat från stranden.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik.

Vägarna inom planområdet är enkla grusvägar. Befintligt vägnät inom planområdet kommer att asfalteras upp och förses med gatubelysning i samband med att kommunen drar in kommunalt avlopp i området under 2014. Vägnätet utökas med en kortare återvändsgränd till de planerade tomterna i norr. Gatubredd blir ca. 4,5 meter. Huvudmannaskapet för vägar inom planområdet åvilar Habo kommun. Vägen från länsväg 195 och ner till Domsands Båtsällskap är tidvis väl trafikerat, speciellt under vår, sommar och höst. Under vår och höst när båtarna ska i och ur vattnet förkommer en del tunga transporter på vägen.



Bild från planområdet. Befintlig bebyggelse och väg.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik finns inom planområdet. Närmsta busshållplats finns utmed länsväg 195, ca. 500 meter bort. Här finns busslinje mot Mullsjö och Gränna som går varje halvtimme. Närmaste tågstationer finns i Habo centrum och i Bankeryd.

Parkering, utfarter

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Lokala trafikföreskrifter gäller.

Störningar

Inga störningar finns inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Alla befintliga hus inom planområdet har kommunalt vatten. Under 2014 kommer kommunen att dra fram avloppsledningar och på sikt ska alla hushåll kopplas till det kommunala avlopps nätet. En pumpstation finns vid infarten till området och en ny pumpstation kommer att etableras inom planområdet. De ska placeras så att de är till så lite olägenhet för boende inom området avseende lukt och buller som möjligt.

Dagvatten

Dagvatten är ett samlingsnamn för bland annat regn-, spol- och smältvatten som rinner från gator, tak, gårdar och grönytor. Det dagvatten som faller över fastigheten ska tas om hand lokalt och så långt det är möjligt infiltreras (sippa ner till grundvattnet) inom den egna fastigheten. Om detta inte är möjligt ska dagvattnet avledas och renas eller tas omhand på annat sätt så att skada eller olägenhet för miljön inte uppkommer. Avledning utanför fastigheten kräver berörd markägares tillstånd.

Värme

Uppvärmning sker genom enskilda anläggningar. Uppvärmningen bör ske på ett sätt som stämmer överens med de nationella miljömålen.

El

Området är försedd med el idag. Transformatorstation finns vid Habo camping och stugby. Habo kraft anser att befintligt nät är tillräckligt för den tänkta utbyggnaden.

Avfall

Kommunen ansvarar för hanteringen av hushållsavfall. Källsortering tillämpas i samråd med Habo kommuns renhållning. Närmaste återvinningsstation finns på Bagaregatan, ca. fyra km. från planområdet.

Administrativa frågor**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år räknat från att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs inom genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. (Plan- och bygglagen 2010:900, 14 kap. § 9) Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras, eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (t.ex förlorad byggrätt).

Fastighetsrättsliga frågor

Tillkommande bostadsfastigheter styckas av från Fiskebäckstomt 2:1 efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Den naturmark som ligger mellan Fiskebäckstomt 2:13 och 2:14 och lokalgatan i norr ändras till lokalgata. På så sätt kommer fastigheterna åt lokalgatan utan att korsa naturmarken. Naturmarken söder om fastigheterna 2:14 och 2:16 och lokalgatan i söder ändras till lokalgata. Naturmarken mellan 2:17 och lokalgatan i norr ändras till bostadsändamål så att den kan regleras till den aktuella fastigheten.

Ekonomiska frågor

Kommunen äger marken och kommer att ta ut delar av plankostnaderna vid försäljning av de nya bostadstomterna. Vad gäller fastighetsregleringen kring Fiskebäckstomt 2:17 kommer kommunen ta ut kostnaden för fastighetsregleringen i samband med att marken övergår till de enskilda fastigheten.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

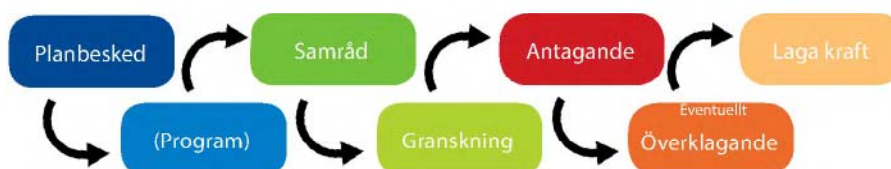
Kommunen kommer att under 2014 bygga ut kommunalt vatten inom planområdet. Förbindelsepunkt anläggs vid fastighetsgränsen. Anslutningsavgift betalas enligt kommunens VA-taxa.

El, tele, data

Kommunen svarar för åtgärder för att kunna ansluta bebyggelsen på kvartersmark till el- och telenätet samt eventuella andra åtgärder förknippade med exploateringen.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med så kallat normalt planförfarande vilket innebär att planen skickas ut för samråd och granskning till berörda parter och myndigheter innan den kan antas av kommunfullmäktige. Under samråd och granskning har berörda parter möjlighet att yttra sig över planförslaget. Den som inte yttrar sig under antingen samråd eller granskning förlorar rätten till att överklaga detaljplanen efter att planen är antagen hos kommunfullmäktige.



Vid normalt planförfarande följer planarbetet ofta hela planprocessen enligt bilden ovan, fram till dess att kommunfullmäktige kan anta planen. Om förslaget till detaljplan följer de intentioner som politikererna har tagit fram i kommunens översiktsplan kan program uteslutas.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2014

Februari	Beslut om samråd (Byggnadsnämnden)
Februari-mars	Samråd
April	Beslut om granskning
April-maj	Granskning
Juni	Godkännande (Byggnadsnämnden)
Augusti	Antagande (Kommunfullmäktige)
Oktober	Laga kraft

Ovanstående tider är preliminära. Synpunkter som kommer in under samråd och granskning kan leda till behov av ytterligare utredningar som förskjuter tidplanen för planarbetet.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har följande medverkat med material och information:

Kommunen:

Mari Helene Opdal, planarkitekt

Emma Svärd, enhetschef plan- och bygg

Jessica Leremar, bygglovsingenjör

Svante Modén, teknisk chef

habokommun.se