



Planbeskrivning för ändring av detaljplan – Kämparp 1:8 m.fl

Antagandehandling

Diarienummer: BN 2023-344

2024-05-24

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Antagen av: BN 2024-06-19

Laga kraft: 2024-07-17

Genomförandetid utgår: 2029-09-26

Handlingar

Plankarta, 2024-05-24

Planbeskrivning (denna handling) 2024-05-24

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt)

Samrådsredogörelse 2024-03-28

Granskningsutlåtande 2024-05-24

Undersökning av betydande miljöpåverkan 2023-12-07

Handelsutredning Habo tätort 2017-12-21

Trafikutredning Habo 2023-03-31

Dagvattenutredning Tumbäck 2021-11-20

Så här görs en detaljplan



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planenheten sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå byggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådskretsen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen.

Synpunkter lämnas skriftligen med epost till plan@habokommun.se eller via post till Habo kommun, Byggnadsnämnden, Box 212 566 Habo. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter lämnas skriftligen med epost till plan@habokommun.se eller via post till Habo kommun, Byggnadsnämnden, Box 212 566 Habo. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller byggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Vad är en ändring av detaljplan?

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Innehåll

Förfarande	6
Standardförfarande	6
Ändring av detaljplan för Kämparp 1:8 m.fl.....	7
Avsikt med ändring	7
Motiv till ändring	7
Föreslagen ändring.....	7
Kvartersmark	7
Detaljhandel med skrymmande varor	8
Genomförandetid tillhörande ändring.....	8
Genomförandefrågor tillhörande ändring.....	9
Organisatoriska frågor	9
Tekniska frågor	9
Ekonomiska frågor.....	10
Planeringsunderlag tillhörande ändring	10
Principer för parkeringstal	11
Dagvattenplan.....	11
Dagvattenutredning Tumbäck 2021	11
Trafikutredning Habo tätort 2023-03-31	11
Handelsutredning Habo tätort 2017-12-21	11
Planeringsförutsättningar tillhörande ändring	11
Planbesked.....	11
Gällande detaljplan.....	12
Handel.....	12
Trafik.....	13
Undersökning enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen (2010:900)	16
Tidigare ställningstagande.....	16
Fysisk miljö.....	17
Teknik	18
Konsekvenser av ändringen.....	19
Riksintresse.....	19
Fysisk miljö.....	19
Miljö	19
Alternativ lokalisering.....	20
Nollalternativ	20

Medverkande	21
-------------------	----

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2023-08-24 då ärendet fick positivt planbesked i byggnadsnämnden och plan- och exploateringsenheten fick uppdrag att påbörja detaljplanearbete.

Ändring av detaljplan upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas antas planen av byggnadsnämnden.

Ändring av detaljplan för Kämparp 1:8 m.fl

Avsikt med ändring

Habo kommun ser ett behov av att möjliggöra detaljhandel med skrymmande varor inom aktuell del av industriområdet Tumbäck som är beläget i norra delen av Habo tätort. Fastigheterna Kämparp 1:23 och Kämparp 1:13 i den södra delen av industriområdet bedöms vara lämpliga att pröva för användningen detaljhandel med skrymmande varor genom en ändring av gällande detaljplan. De är lokaliserade nära Hjovägen och väg 195 och trafik behöver inte passera genom befintligt industriområde.

Området omfattas idag av gällande detaljplan 0643-P106, Kämparp 1:8 m.fl som fick laga kraft år 2014. Gällande detaljplan reglerar användning industri inom området, med en högsta byggnadshöjd om 12 meter och reglering om utnyttjandegrad om 50% av tomtens areal. Gällande detaljplan begränsar även markens bebyggande med prickmark mot gata och naturmark. Detaljplanen omfattar ett större område än den föreslagna ändringen och reglerar utöver industri även gata och naturmark.

En ändring av gällande detaljplan föreslås genom att lägga till användningen H1 - *Detaljhandel med skrymmande varor* på fastigheterna Kämparp 1:23 och 1:13.

Motiv till ändring

Plan och exploateringsenheten bedömer att en ändring av den gällande planen är genomförbar då syftet med ändringen är förenligt med syftet för den nu gällande planen. Gällande detaljplans huvudsakliga syfte är att möjliggöra industriändamål inom området Tumbäck. Användningen Industri används för områden för produktion, lager och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Partihandel, alltså handel som inte riktar sig till enskilda, ingår i användningen industri. Denna handel kan bedrivas med varor som produceras inom området likväl som med lagervaror. För att, utöver det som ryms inom befintlig användning industriverksamhet, kunna bedriva skrymmande handel exempelvis med byggvaror, vitvaror, fordon etc. i området krävs annan användning i detaljplan. Ändringen av detaljplanen för Kämparp 1:8 m.fl. syftar alltså till att möjliggöra användningen detaljhandel med skrymmande varor, för att även kunna bedriva den typen av handel som riktar sig mot enskilda inom två fastigheter i områdets södra del. Det övergripande syftet med detaljplanen för Kämparp 1:8 m.fl. är därför väl förenligt med föreslagen ändring.

Föreslagen ändring

Användningsbestämmelser för kvartersmark som tillkommer inom delar av planområdet

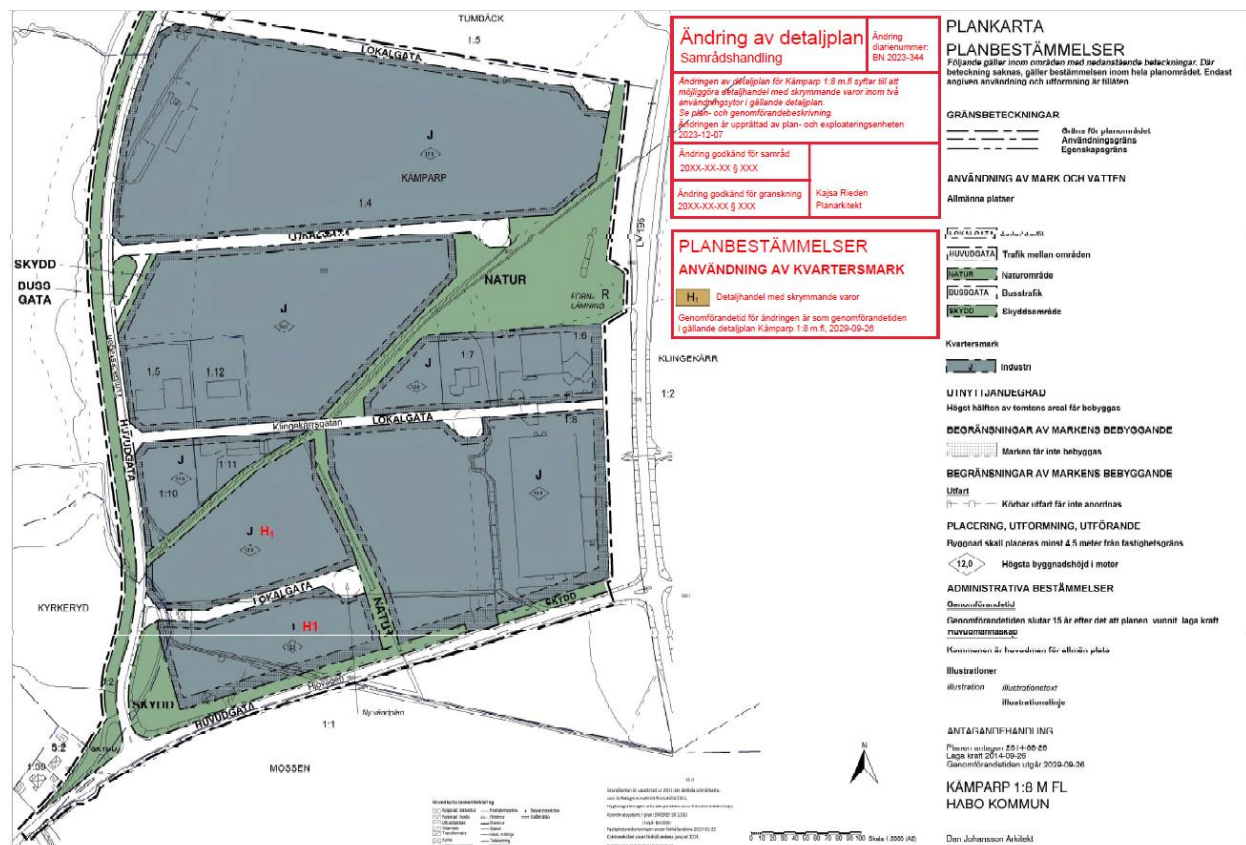
Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmarken.

Detaljhandel med skrymmande varor

Användningen detaljhandel används för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till handelsverksamheten ingår i användningen. I föreslagna ändring av detaljplan begränsas detaljhandeln till att enbart omfatta detaljhandel med skrymmande varor. Områdets karaktär av industriområde i tätortens norra utkant motiverar behovet av en sådan begränsning av detaljhandeln.

Användning		Kvadratmeter	Typ
H₁	Detaljhandel med skrymmande varor	29500	Kvartersmark



Figur 1 Förslag till ändring av detaljplan Kämparp 1:8.mfl

Genomförandetid tillhörande ändring

Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Genomförandetiden för detaljplanen Kämparp 1:8 m.fl. är femton år och går ut 2029-09-26. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. I detta fall är det fastighetsägarna som önskar att planändringen görs. Detta medför att planskida inte är aktuellt.

Vid ändring av detaljplan som görs innan genomförandetiden har gått ut får de ändrade planbestämmelserna samma genomförandetid som detaljplanen. Detta medför att genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplan Kämparp 1:8 m.fl är samma som detaljplanens, dvs 15 år från det att planen fick laga kraft vilket är 2029-09-26.

Genomförandefrågor tillhörande ändring

Genomförandefrågor tillhörande ändring

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Berörda fastigheter

Fastigheter som berörs av ändring av gällande detaljplan är Kämparp 1:13 och Kämparp 1:23 i Habo kommun.

Mark- och utrymmesförvärv

Ingen förändring i mark- och utrymmesförvärv sker i samband med ändring av gällande detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Genomförandet av detaljplaneändringen medför inget behov av lantmäteriförrättningar kopplande till kvartersmark.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändring av gällande detaljplan är samma som för gällande detaljplan då genomförandetiden inte gått ut, dvs tom. 2029-09-26.

Huvudmannaskap

Detaljplanens allmänna platser har sedan tidigare kommunalt huvudmannaskap.

Markägoförhållanden

Kämparp 1:13 och Kämparp 1:23 är i privat ägo.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Några tekniska åtgärder sker inte i samband med ändring av gällande detaljplan.

Detta innebär att utrymning med räddningstjänstens bärbara steg enbart kan ske från högst tredje våningen eller max elva meter. Högre byggnader kommer kräva andra brandtekniska lösningar såsom ett brandsäkert trapphus. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden.

Ekonomiska frågor

Planavtal

Planarbetet bekostas av de privata markägare som omfattas av ändring av detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser

Området är redan utbyggt med allmän platsmark. Planändringen möjliggör detaljhandel med skrymmande varor i tillägg till befintlig användning industri och befinliga planbestämmelser. Samtliga kostnader kopplade till exploatering av fastigheterna står fastighetsägarna för.

Drift allmän plats

Habo kommun ansvarar för drift inom all allmän plats i gällande detaljplan; huvudgata, lokalgata, natur samt skyddsområde.

Drift vatten, spill och dagvatten

Området är redan idag planlagt som industriområde och föreslagen ändring av detaljplan för Kämparp 1:8 m.fl kommer inte påverka dagvattensituationen i industriområdet Tumbäck.

Habo kommun ansvarar för drift inom verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten. Krav för utformning och omhändertagande av dagvattenhantering sker på respektive fastighet och är avtalat vid markförsäljning. Detta följs upp i bygglovsskedet.

Befintligt dagvattensystem i Mysketgatan är dimensionerat för att tomterna ska kunna släppa maximalt 20 l/s till sin dagvattenservis vid ett 5-års-regn. Varje tomt ska fördröja eller omhänderta dagvattnet så att flödet som släpps till dagvattenledning inte överstiger dimensionerad kapacitet.

Allt dagvatten från Mysketgatan kommer att ledas ner till de nya dagvattendammarna i nordvästra delen av industriområdet. Ingen föroreningshalt förväntas överskrida riktvärdena efter exploateringen med rening i dagvattendammen, se dagvattenutredning Tumbäck 2021 som bifogas planhandlingarna.

För eventuella olyckor och brand ska dagvattendammarnas utlopp förses med avstängningsventiler för att förhindra att förorenat vatten släpps ut i Tumbäcken och vidare till Vättern.

VA-nätet i Mysketgatan är utbyggt sedan tidigare med befintliga servislägen i plan och höjd att ta hänsyn till. Innan byggnation eller markarbeten får påbörjas ska respektive byggherre kontakta Habo kommuns VA-enhet för information om aktuell servis läge i plan och höjd. Byggherren är ansvarig för att säkerställa fall till sin servis genom att ta hänsyn till befintliga höjder vid projektering av marknivåer samt kontrollmäta befintliga vattengångshöjder.

Planeringsunderlag tillhörande ändring

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för ändringen av detaljplanens omfattning och utformning. Kommunen ska även redovisa en sammanfattning av innehållet i dessa och vilka slutsatser som varit relevanta för ändringen av detaljplanens utformning och omfattning. Nedanstående utredningar har legat till grund för ändring av detaljplanen för Kämparp 1:8 m.fl

Principer för parkeringstal

Principen gällande parkering är att all parkering ska ske inom den egna fastigheten. För att få en uppfattning av parkeringsbehovet har kommunen listat några nyckeltal;

Applicerbart på ändring av detaljplan för Kämparp 1:8 m.fl är:

Övrig handel: 30 bilplatser och 22 cykelplatser / 1000 m² BTA

Dagvattenplan

Planen är ett övergripande dokument som beskriver Habo kommuns intentioner med dagvattenhantering. Ligger till grund för planläggning i kommunen.

Dagvattenutredning Tumbäck 2021

Utredningen beskriver dagvattenlösningar för industriområdet Tumbäck, se vidare under rubriken *Genomförandefrågor tillhörande ändring - Drift vatten, spill och dagvatten*.

Trafikutredning Habo tätort 2023-03-31

Kommunen tog fram en trafikutredning för hela tätorten år 2023. Trafikutredningen agerar som ett planeringsunderlag och förutsättning inför framtida exploatering i Habo tätort.

Utredningen beskriver Habos trafiksituation och hur framtida trafikflöden kommer fördelas i trafiknätet. Se vidare under rubriken *Planeringsförutsättningar tillhörande ändring – Trafik*.

Handelsutredning Habo tätort 2017-12-21

Habo kommun tog fram en handelsutredning i samband med planläggning av området Kärnekulla. Kommunen har med detta tagit ställning när det gäller handelsetableringar, se vidare under rubriken *Planeringsförutsättningar tillhörande ändring – Handel*.

Planeringsförutsättningar tillhörande ändring

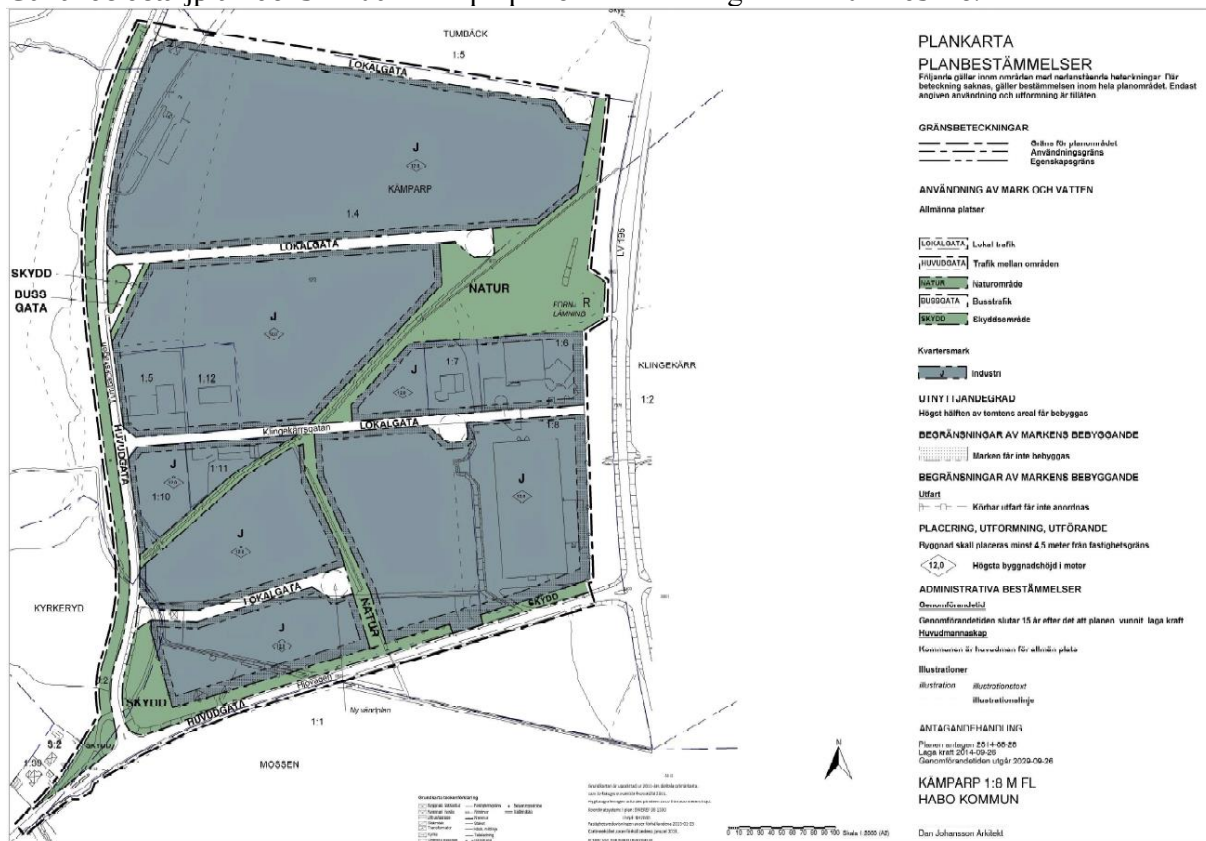
Detta avsnitt har för avsikt att beskriva en sammanfattning av de värden och hänsyn som idag finns inom och i närheten av planområdet och som förslaget till ändring av detaljplan utgår från.

Planbesked

Byggnadsnämnden gav positivt planbesked för ändring av detaljplan Kämparp 1:8 m.fl den 24 augusti 2023.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan 0643-P106 "Kämparp 1:8 m.fl" fick laga kraft 2014-09-26.



Figur 2 - Utdrag ut gällande detaljplan

Detaljplanen reglerar huvudsakligen användningen industri inom området, med en högsta bygghöjd om 12 meter och reglering om utnyttjandegrad om 50% av tomtens areal. Gällande detaljplan begränsar även markens bebyggande med prickmark mot gata och naturmark.

Inom detaljplanen finns även områden avsedda för allmän platsmark; natur, skydd, huvudgata, lokalgata och bussgata.

Handel

I samband med att detaljplanen för området Kärnekulla utarbetades togs det fram en handelsutredning. Handelsutredningen belyste handelns kvaliteter i Habo centrum mot de kvaliteter som skapas för handelsmöjligheter på Kärnekulla. Det var viktigt politiskt och i planarbetet att skapa handelsmöjligheter på Kärnekulla som inte konkurrerade med handeln, detaljhandeln, i centrum. I och med handelsutredningen och detaljplanen för Kärnekulla har kommunen tagit ett ställningstagande när det gäller handelsetableringar.

Förslag till ändring av detaljplanen Kämparp 1:8 m.fl stärker detta ställningstagande genom att möjliggöra för en viss typ av handel, detaljhandel med skrymmande varor, som inte konkurrerar med centrumutbudet.

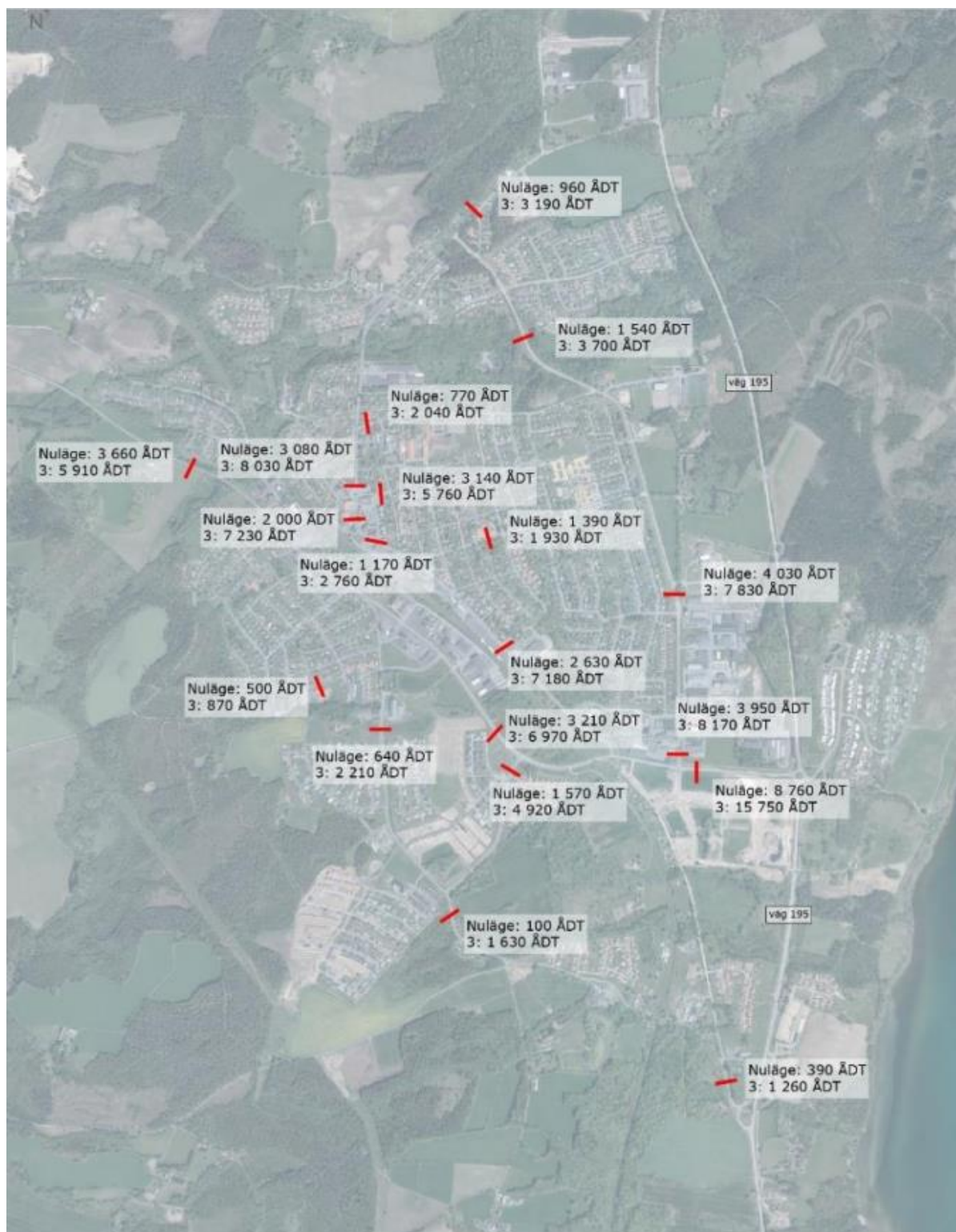
Trafik

Trafikutredning Habo

Habo kommun har utrett tätortens trafiksituation och hur framtida trafikflöden kommer fördelas i trafiknätet. Kommunen planerar att verksamhets- och bostadsutveckla i Habo. Utvecklingen i Habo påverkar trafiknätet där ett flertal vägar dessutom är statliga. Kommunen tog fram en trafikutredning för hela tätorten år 2023. Trafikutredningen agerar som ett planeringsunderlag och förutsättning inför framtida exploatering i Habo tätort. I enlighet med Habo kommuns kommande exploatering har utredningen genomförts för att, utifrån trafiksynpunkt, studera nuläget, prognostisering samt framtidsscenarier. Detta för att identifiera kritiska konfliktpunkter och föreslå åtgärder där trafikens tillgänglighet och framkomlighet underlättas. Tre framtida scenarier har studerats och har grundat sig i ökad andel kollektivtrafik/-resande, nuläge samt Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Scenario Trafikverkets trafikstringsverktyg är ett scenario där trafikmängderna ökar som mest utav de tre studerade scenarier. Scenariot innehåller dels en trafikökning av befintliga flöden med 1,11 procent per år fram tills år 2040, dels en högre andel biltrafik för de tillkommande bostäderna.

I följande scenario, där färdmedelsfördelningen för tillkommande biltrafik är i genomsnitt 79 procent ökar trafikmängder vid Bränningeleden med cirka 7 000 fordon och Kråkerydsvägen med cirka 4 000 fordon. I tätortens centrala delar ökar trafikmängderna på Hjovägen med 5 000 fordon per dag och Jönköpingsvägen med 4 500 fordon per dag. Strax sydväst om området Tumbäck, på Hjovägen, redovisas en trafikökning enligt detta scenario om ca 2000 fordon per dag. Trafiksituationen anses vara god i Habo tätort och bör vara det även i framtiden enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg.



Figur 3. Trafikmängder vid utvalda snitt i scenario Trafikverkets trafikalsstringsverktyg. Trafikutredning Habo

I scenario Trafikverkets trafikalsstringsverktyg har analyser av korsningar gjorts för att skapa en förståelse för om dagens vägnät klarar av den tillkommande trafiken. Samtliga korsningar, även dem Hjovägen/Tumbäcksvägen och Hjovägen/Väg 195 klarar av Trafikverkets riktlinjer förutom korsningen Jönköpingsvägen/Bränningeleden.



Figur 4. Korsningsanalys med hjälp av verktyget CapCal. Siffror i illustrationen visar på korsningens belastningsgrad. Trafikutredning Habo

Trafikmätning Hjälvägen - Tumbäcksvägen

En trafikmätning genomfördes vid korsningen Hjälvägen – Tumbäcksvägen under perioden 12-19 december 2023. Resultatet från den visas nedan, och visar bl.a att det är en lägre ÅDT men större andel tung trafik som angör Tumbäcksvägen. Då området är ett industriområde är detta naturligt att en stor andel av trafiken är lastbilar.



Figur 5. Mätplatser, Habo kommun

Mätpunkt	ÅDT	Andel lastbilar
Hjovägen mot 195an (blå markering)	1657	7%
Hjovägen mot centrum (röd markering)	1798	5%
Tumbäcksvägen (gul markering)	406	22%

Undersökning enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planändringen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

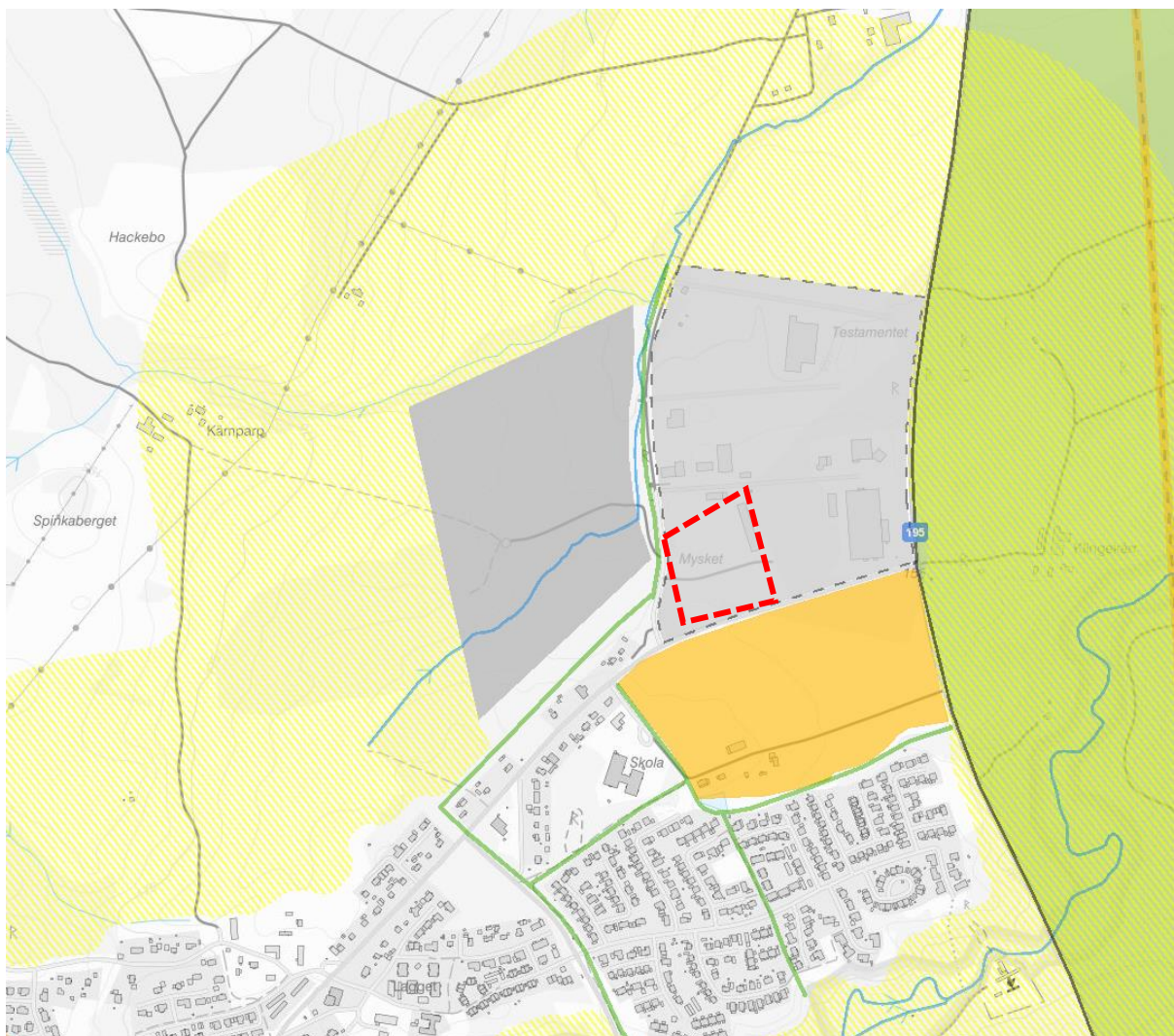
Tidigare ställningstagande

Allmänna intressen enligt PBL och MB

Den aktuella detaljplanen ligger inte inom ett område som omfattas av riksintresse eller andra allmänna intressen.

Översiktsplan

Översiktsplan 2040 för Habo kommun antogs 2020 och pekar ut hela området Tumbäck som verksamhetsyta. Området ligger i tätortens norra del och försörjs av väg 195 och Hjovägen. Tumbäcks verksamhetsområde har en total yta på 25 hektar. Översiktsplanens intentioner för verksamhetsområdet stämmer väl in på den markanvändning för både industri och skrymmande handel som planen avser. En framtida utvidgning av verksamhetsområdet pekas ut väster om Tumbäcksvägen i kommunens översiktsplan. Söder om Hjovägen finns ett obebyggt område som i översiktsplanen pekas ut för framtida bostadsbebyggelse.



Figur 6. Utklipp från markanvändningskarta i Översiktsplan 2040.
Planområde inom röd streckad markering

Väster om Tumbäcksvägen identifieras ett grönt stråk. Planförslaget hindrar inte att en sådan grön koppling bibehålls även i framtiden. Nordväst om aktuellt område leder en värdefull vätterbäck. Åtgärden påverkar inte vätterbäcken.

Aktuell planändring berör ett område som redan är planlagt för industriverksamhet inom området Tumbäck. Område är utpekat som verksamhetsområde i översiktsplan, därför bedöms planändringen vara förenlig med översiktsplanen.

Riktlinjer/Strategier

Verksamhetsområdet Tumbäck omfattas inte av några kommunala antagna riktlinjer eller strategier.

Fysisk miljö

Lokalisering och befintlig bebyggelse

Planområdet är i norra delen av Habo tätort. Området är helt utbyggt med allmän platsmark och delvis utbyggt avseende kvartersmark industri.

Området består av industribyggnader med en höjd på maximalt 12 meter. Området försörjs med trafik av Mysketgatan, vilket är en återvändsgata byggd enligt dagens krav på mått och svängradie. Öster om området går väg 195, och söder om området ansluter Hjovägen. Kring norra, östra och västra delarna består den befintliga miljön mestadels av jordbruksmark. Söder om området finns ett obebyggt område som i Översiktsplanen pekas ut för framtida bostadsbebyggelse.



Figur 7. Foto från korsningen Tumbäcksvägen/Mysketgatan. Habo kommun 2023-09-08

Teknik

Spill-, dag- och dricksvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA, dag-, spill- samt dricksvatten. Befintliga serviser beträffande vatten- och spillvatten kan nyttjas. Uppdimensionering av dagvattensservis medges ej.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Habo kraft.

Bredband

Fibernätet i området ägs av Habo energi.

Konsekvenser av ändringen

Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. I detta fall avser ändringen att möjliggöra ytterligare en användning inom den södra delen av området. Konsekvensen av ändringen är att detaljhandel med skrymmande varor kan tillåtas inom dessa två användningsytor, norr och söder om Mysketgatan. Ändringen ger de enskilda fastighetsägarna möjlighet att söka och få bygglov inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Riksintresse

Den aktuella byggnadsplanen ligger inte inom ett område som omfattas av riksintresse eller andra allmänna intressen.

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Tumbäcks industriområde har ett strategiskt läge nära väg 195 i norra delen av Habo tätort. Området har goda kommunikationer. Området är fullt utbyggt med allmän platsmark, gata och VA. Inom området finns idag flera etablerade industriverksamheter. Byggnation pågår inom området, all kvartersmark för industriändamål. Aktuellt område för planändring ligger vid områdets entré, nära Hjovägen och väg 195. Föreslagen planändring ändrar inte planbestämmer i gällande plan om utnyttjandegrad, begränsningar av markens bebyggande, placering etc. Ändringen avser enbart ett tillägg av användning för att möjliggöra att skrymmande handel även kan möjliggöras mot enskilda. Trafik från privatpersoner väntas till området, utöver trafik till verksamheterna. Stads- och landskapsbilden förändras därmed inte av ändringen.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av ändringen av detaljplanen för Kämparp 1:8 m.fl kan medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av ändringen av Detaljplanen för Kämparp 1:8 m.fl:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Buller

Avståndet till närmsta bostadshus fasad är 100 meter från planområdet. Från Tumbäcksvägen till närmsta fastighet är det cirka 60 meter och från Hjovägen cirka 30 meter.

Enligt trafikutredning för Habo tätort beräknas ÅDT som högst bli 3190 fordon/dygn för mät punkt på Hjovägen, närmast Tumbäcksvägen. Det är en högt beräknad siffra.

Hastighetsbegränsningen är 60 km/h på Hjovägen, däremot kommer fordon sannolikt inte hålla denna hastighet i korsningen. Utifrån beräkningsmodell i Boverkets publikation ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” överskrids inte riktvärden för buller även för hastighetsbegränsningen 60 km/h med avstånd på 30 meter. Det är först vid en trafikmängd om uppemot 7500 fordon/dygn som bullernivåerna överstiger 50 dBA, på ett avstånd om 100 meter med en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

Alternativ lokalisering

Habo kommun har inte någon planlagd yta för denna typ av markanvändning, detaljhandel med skrymmande varor. De platser som är utpekade är privatägda och planläggning av dessa ligger långt fram i tid. Det finns ingen möjlighet för denna typ av etableringar i Habo kommun.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att användningen detaljhandel med skrymmande varor inte kan möjliggöras. Företag som önskar bedriva handel med skrymmande varor kan inte etableras på platsen. Gällande detaljplans bestämmelser om industri gäller fortfarande och bygglov kan enbart beviljas för industriverksamheter.

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av plan- och exploateringsenheten på uppdrag av byggnadsnämnden i Habo kommun. Vid upprättande av detaljplanen har följande medverkat med material och information:

Habo kommun

Plan och exploateringsenheten
Bygglovsenheten
Gata- parkenheten
VA-enheten



DETALJPLAN

för Kämparp 1:8 m fl.

Plan- och genomförandebeskrivning



Antagandehandling
28 augusti 2014

Antagen av
Kommunfullmäktige 2014-08-28
Lagakraft 2014-09-26
Genomförandetiden utgår 2029-09-26

Plan- och genomförandebeskrivning

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, senare även samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

SAMMANFATTNING/ BAKGRUND/ SYFTE

Den gällande planen för det aktuella industriområdet tillåter endast 6 meters byggnadshöjd och sedan planen gjordes har önskemål om högre byggnader växt fram. Ett av företagen som etablerat sig på området har dessutom önskemål om ny infart och en tomtform som inte stämmer med den gällande planen. En ändring av planen har därför ansetts behöva göras.

PLANDATA

Läge

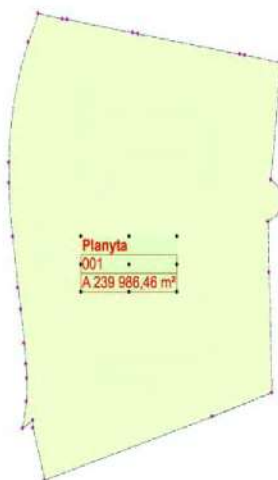
Planområdet ligger i norra utkanten av Habo tätort.

Markägoförhållanden

Avstyckade industrifastigheter är i privat ägo. Övrig mark i planområdet ägs av kommunen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 24 ha.



HANDLÄGGNING

Detaljplaneprocessen ska genomföras med normalt planförfarande.

Markanvändningen bibehålls oförändrad som område för industri.
Planprogram bedöms inte vara nödvändigt att upprätta eftersom området redan är planlagt för industri.

BEHOVSBEDÖMNING

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt plan- och bygglagen (PBL) och 4 kap 34 §, 6 kap 6§, 13§ andra stycket samt 15§ miljöbalken (MB), ska upprättas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan behöver en så kallad behovsbedömning göras.

Kommunen bedömer utifrån dagens värderingar och kunskapsnivå att genomförande av denna plan inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning enligt MB inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Den nu gällande detaljplanen vann laga kraft 8 februari 1990.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Den gällande planen redovisar natur som markanvändning för mark kring en del av de stenmurar som finns i planområdet. I denna nya plan utökas naturområdena till att omfatta alla befintliga stenmurar.

Stenmurar i jordbruksmark är biotopskyddade enligt 7 kap. MB. Inom ett biotopskyddsområde får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl får länsstyrelsen medge dispens.

En befintlig fornlämning ligger inom naturområdet i öster.

Bebyggelseområden

Planen innebär att högsta byggnadshöjd ökas från 6 till 12 meter.

Väster om Kämparp 1:8 löper i gällande plan del av en gata. Den begränsar möjligheterna att utvidga fastigheten mot väster. Gatubiten tas bort och ersätts med kvartersmark. Därmed kan industrin på Kämparp 1:8 expandera västerut.

I den gällande planen redovisas två olika sorters industrimark. I den nya planen särskiljs inte denna markanvändning utan all mark blir ren industrimark.

Gator och trafik

Lokalgata

Vändplanen på Klingekärrsgatan flyttas västerut för att underlätta för industrin på Kämparp 1:8. Klingekärrsgatan övergår i sin helhet i kommunal regi.

En ny utfart anordnas sydväst om Kämparp 1:8. I strid med den nu gällande detaljplanen finns där idag redan en infart, och fastighetens logistik anses förbättras om både in- och utfart tillåts. Sikten på platsen är tillfredsställande. Inne på tomtmark är marken privat och fastighetsägaren är fri att reglera hur fordon får framföras över den egna fastigheten. Utfarten blir gemensam för Klingekärr 1:8 och framtida industrifastighet väster därom.

I den gällande planen finns entrégator från Tegelbruksgatan i nord-sydlig riktning. I denna plan tas dessa bort. De ersätts av en gata i öst-västlig riktning i norra delen av planområdet. Detta möjliggör en friare fastighetsindelning.

Bussgata

Vändplan för buss bibehålls i västra delen av planområdet.

Teknisk försörjning

I nordöstra delen finns en kraftledning. I den gällande planen ligger den på kvartersmark med byggrätt. Marken under ledningen intill 5 meter från densamma görs nu till naturmark.

Konsekvenser av planens genomförande

De förändringar som påverkar omgivningen är höjningen av bygghöjd och borttagande av bestämmelsen J1. Området ligger så väl avskilt från bostäder att ändringarna inte ger några betydande olägenheter för kringboende.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet avses att bedriva enligt följande tidplan:

2012

Maj	Detaljplan upprättas
Juni	Samråd med vissa sakägare
November	Beslut om samråd

2013

April	Samråd
December	Beslut om granskning

2014

April	Beslut om godkännande i byggnadsnämnden
Juni	Antagande i kommunfullmäktige
Juli	Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar femton år efter datum för laga kraft.

Dan Johansson

Planarkitekt