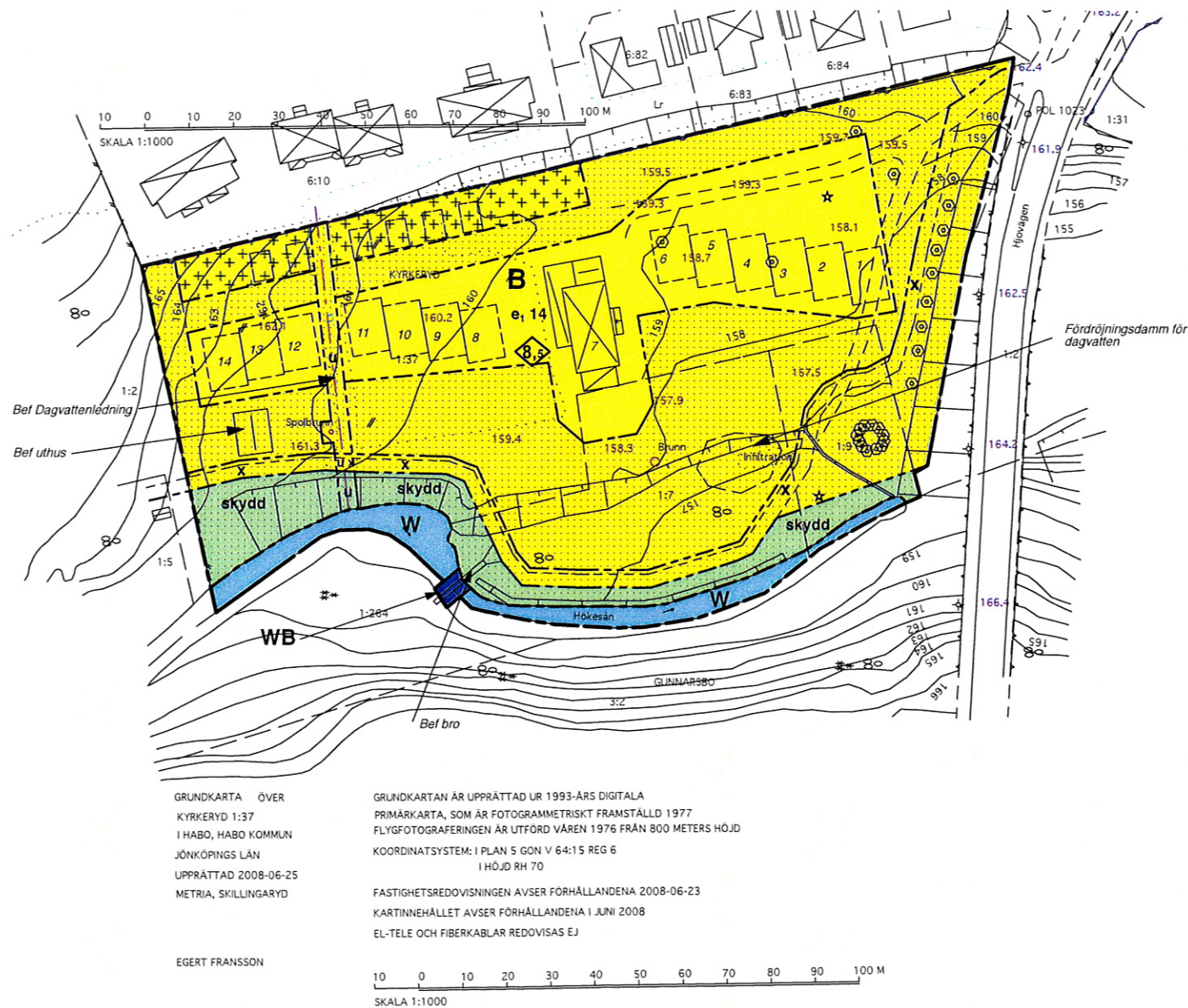




PLANKARTA PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WB Bro

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 14 Största antal hus (huvudbyggnader)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

- Marken får inte bebyggas

- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- skydd Strandområdets biologiska mångfald skall bevaras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- B_{8,5} Högsta höjd för tak på huvudbyggnad över marken är 8,5 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar femton år efter det att planen vunnit laga kraft

Illustrationer

- illustrationslinjer

ANTAGANDEHANDLING

Planen antagen 2009-03-26
Laga kraft 2009-04-24
Genomförandetiden utgår 2024-04-24

KYRKERYD 1:37 m fl

Planen upprättad i augusti 2008.

Dan Johansson
TEKNISKA KONTORET
Dan Johansson Arkitekt



Detaljplan för
KYRKERYD 1:37 m fl
HABO KOMMUN
ANTAGANDEHANDLING

ANTAGANDEHANDLING
AUGUSTI 2008 Red. ändr Dec 2008



Planen antagen 2009-03-26
Laga kraft 2009-04-24
Genomförandetiden slutar 2024-04-24

Detaljplan för
Kyrkeryd 1:37 m fl
Habo kommun.

ANTAGANDEHANDLING
DECEMBER 2008

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder på ett område som idag är bebyggt med en stor villa.

Planen redovisar även möjlighet att på nu privat tomtmark tillskapa en gång- och cykelväg (gc-väg) för allmänheten utefter del av Hökesån (ån). Länsstyrelsen har ambition att bilda naturreservat utmed del av ån. Planen är anpassad till denna ambition efter särskilt samråd med Länsstyrelsen.

PLANDATA

Läge

Planområdet begränsas i norr av fastighetsgräns mot befintliga grupphus, i väster av gräns mot obebyggt område, i söder av ån och i öster av Hjovägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,7 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten, där planområdet är beläget, är idag privatägd.

BEHOVSBEDÖMNING

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt Plan- och bygglagen 5:18 och Miljöbalken 6:11-18 skall upprättas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan behöver en s.k. behovsbedömning göras.

Platsens förutsättningar

Planområdet är idag tomtmark där allemansrätten är utsläckt.



I kommunens översiktsplan för Habo centralort, antagen 1997-11-27, är området redovisat dels som "Ianspråktagen mark för bebyggelse och anläggningar" och dels som "Områden med högt bevarandevärde. Pågående markanvändning bibehålls." Området är inte tidigare detaljplanlagt. Utefter ån gäller 100 m strandskydd.

Trafiken på Hjovägen påverkar förhållandena på tomten.

Planens styrande egenskaper

Marken är idag ianspråktagen för bostadsändamål. Planen innebär ingen ny markanvändning men ger möjligheter att skapa fler bostäder i området.

Planens tänkbara effekter

En exploatering av området medför en förändring av landskapsbilden när fler hus byggs intill den befintliga villan. Genom detaljplanen säkerställs en möjlighet för allmänheten att ta sig fram utefter en del av ån. Denna möjlighet finns inte idag därför att marken är privat hävdad tomtmark.

Sammanvägd behovsbedömning

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön redovisas i planbeskrivningen under rubriken "*Inverkan på miljön*" samt sammanfattas ovan. Kommunen bedömer utifrån dagens värderingar och kunskapsnivå att detta projekt endast täcker ett litet område på lokal nivå som ej ger någon betydande påverkan på miljön. Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Miljöbalken inte upprättas.

Vi har istället valt att integrera miljöfrågorna i detaljplaneprocessen genom att beskriva relevanta problem i planbeskrivningen och dess effekter under rubriken "*Inverkan på miljön*". Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter får insyn och påverkansmöjligheter vid flera tillfällen både i ett tidigt skede och senare. Hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser och utlåtanden. Vid detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön. Eventuella behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser eller i avtal.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är i kommunens översiktsplan för Habo centralort, antagen 1997-11-27, redovisat dels som "lanspråktagen mark för bebyggelse och anläggningar" och dels som "Områden med högt bevarandevärde. Pågående markanvändning bibehålls."

Planprogram

Eftersom planen inte strider mot översiktsplanen och marken redan används för bostadsändamål bedöms inte program vara nödvändigt att upprätta för denna plan.

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Strandskydd

För ån gäller 100 m strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av tomtmark.

Öster om bef villa ligger en grusplan och en gräsmatta.



Utefter Hjovägen växer en rad popplar. Fastighetsägaren har planer på att ersätta popplarna med körsbärsträd. En del granar växer nära ån. En stor gran söder om bef berså kommer att sågas ner.



Där vägslänten närmar sig ån finns en berså av lindar.

Söder om bef villa rinner ån. Söder om ån, utanför planområdet, växer mäktiga granar som skuggar ån och tomten.



Ån rinner i en utmejslad ränna med relativt brant strandbrink. Stenskodda partier förekommer.

Växtligheten fram mot strandbrinken består av gräsmatta, ormbunkar, vinbärsbuskar, rhododendron m fl trädgårdsväxter.





En gammal järnbro korsar ån och denna är i behov av reparation.



I svunnen tid användes bron av arbetare när de gick från sina bostäder till sitt arbete på det sk spinnet. Idag används inte bron. Det norra strandfästet ligger inne på tomtmarken. Fastighetsägaren är positiv till att bron restaureras och gör det möjligt för folk att korsa ån. Dock är inte fastighetsägaren beredd att betala för restaureringen.

I väster utgörs tomten huvudsakligen en gräsmatta och i den delen av tomten ligger ett uthus.



Strandbrinken är bitvis mycket brant.

I norr växer en häck som avgränsar mot grupphusen.



Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning måste utföras innan bygglov prövas genom fastighetsägarens försorg.

En radonundersökning är beställd.

Bebyggelseområde

Befintlig och tillkommande bebyggelse

På fastigheten Kyrkeryd 1:37 ligger en stor villa och ett uthus. Planen innebär att cirka 13 radhuslägenheter i ett plan byggs. Bostäderna görs ca 2-4 ROK, ca 60-100 m² vardera. Ytor i bef villa kan komma att fungera som komplementlokaler för boende i området.

Till varje bostad hör en egen uteplats mot söder. Möjligheter finns att odla t.ex. grönsaker på delar av den stora trädgården eller att få hjälp med trädgårdsskötsel.

Till områdets bostäder reserveras mark för 1 parkeringsplats/garage per lägenhet. Dock anläggs bara det antal som visar sig behövas.

Husen kommer, om ekonomin tillåter, eventuellt att byggas som sk passivhus. Detta innebär i så fall att husen får extra god isolering, täthet samt ventilation. Varje lägenhet kommer att förbruka 5000 kWh/år. Detta inkluderar el för värme, varmvatten, hushållsel, fastighetsel. Husens ventilationssystem kommer att utformas med extra filter så att husen blir allergisäkra. Husens konstruktion med bra fönster (u-värde 0,85) och tjocka täta väggar leder till ett mycket tyst inneklimat.

Om bef uthus rivs eller ej avgörs vid bygglovsprövning. Om rivning behövs eller ej beror på hur nära uthuset byggrätt 13 och 14 hamnar.

Gator och trafik

Gc-väg

Utefter ån anläggs en gc-väg för allmänheten. Denna gör det möjligt att ströva utefter ån. Gc-vägen avses följa den promenadslinga som till stora delar redan finns i trädgården utefter ån.

Gc-vägen avses byggas på följande sätt:

Urgrävning ca 40 cm

Förstärkning av bärlager, fiberduk i vissa delar

Beläggning av stenmjöl respektive asfalt.

På delar där marken är svagt sluttande läggs stenmjöl och på de mer branta partierna läggs asfalt.

Utefter gc-vägen byggs upp något över omgivande terräng och görs i huvudsak utan diken. Där placeras också några soffor med läskydd i form av buskar mot norr. Belysning byggs utefter gc-vägen. Gc-vägen görs ca 2,5 m bred och avses inte snöröjas.

Mopedtrafik ska vara förbjudet på gc-vägen.

Vegetation på båda sidor om ån är gynnsamt för livet i ån. Myckenhet av träd, buskar mm utefter ån bör eftersträvas.

Teknisk försörjning

Vatten, spillavlopp och vatten från dräneringsledningar

På fastigheten finns idag en privat reningsanläggning.

Vatten och spillvatten skall anslutas till kommunens va-nät i Hjövägen. Avloppet kommer att behöva pumpas.

Dagvatten

Dagvatten från stuprör och markytor samt dräneringsledningar avses ledas till ån efter det att det passerat ett fördröjningsmagasin. Dimensionering av dammen får göras när husen projekteras. Det är först då exakta ytor på hårda ytor blir kända.

En bef regnvattenledning från Kyrkeryd 6:10 går över tomten ner mot ån. Denna ledning hamnar inom ett ledningsområde utmärkt med u på plankartan.

Värme

Hur uppvärmning av husen ska ske kommer att utredas vidare. Fjärrvärme, pelletspanna eller annat energislag kan bli aktuellt.

Eftersom fastigheten ligger lägre än omgivningen är det viktigt att ingen fastbränsleanläggning används som primär uppvärmningskälla då det kan få negativ inverkan på omgivningen. Vid samtal med miljönämnden har framkommit att modern pelletspanna med acktankar dock bör kunna godtas. En sådan används idag för uppvärmning av bef hus.

Ei

Byggnationen kan försörjas från en befintlig transformatorstation.

Tele

Anslutning kan ske till ledningar i Hjövägen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar femton år efter det att planen vunnit laga kraft.

INVERKAN PÅ MILJÖN

De frågor som bedöms relevanta att ytterligare belysa konsekvenserna för är:

påverkan på rekreation, tillgänglighet, naturvärden, trafikbuller, säkerhet- störningar, landskapsbild, dagvattenhantering, miljömål.

BAKGRUNDSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrundsförutsättningar finns beskrivna ovan under rubrikerna "*Tidigare ställningstaganden*" och "*Förutsättningar och förändringar*".

INVERKAN

Rekreation

Gc-vägen förbättrar tillgänglighet till ån. Den leder även till att kommunens nät av promenadstigar utökas, vilket är bra för folkhälsan mm. P.g.a. detta ger planförslaget en positiv påverkan på rekreativsmöjligheterna i samhället.

Tillgänglighet

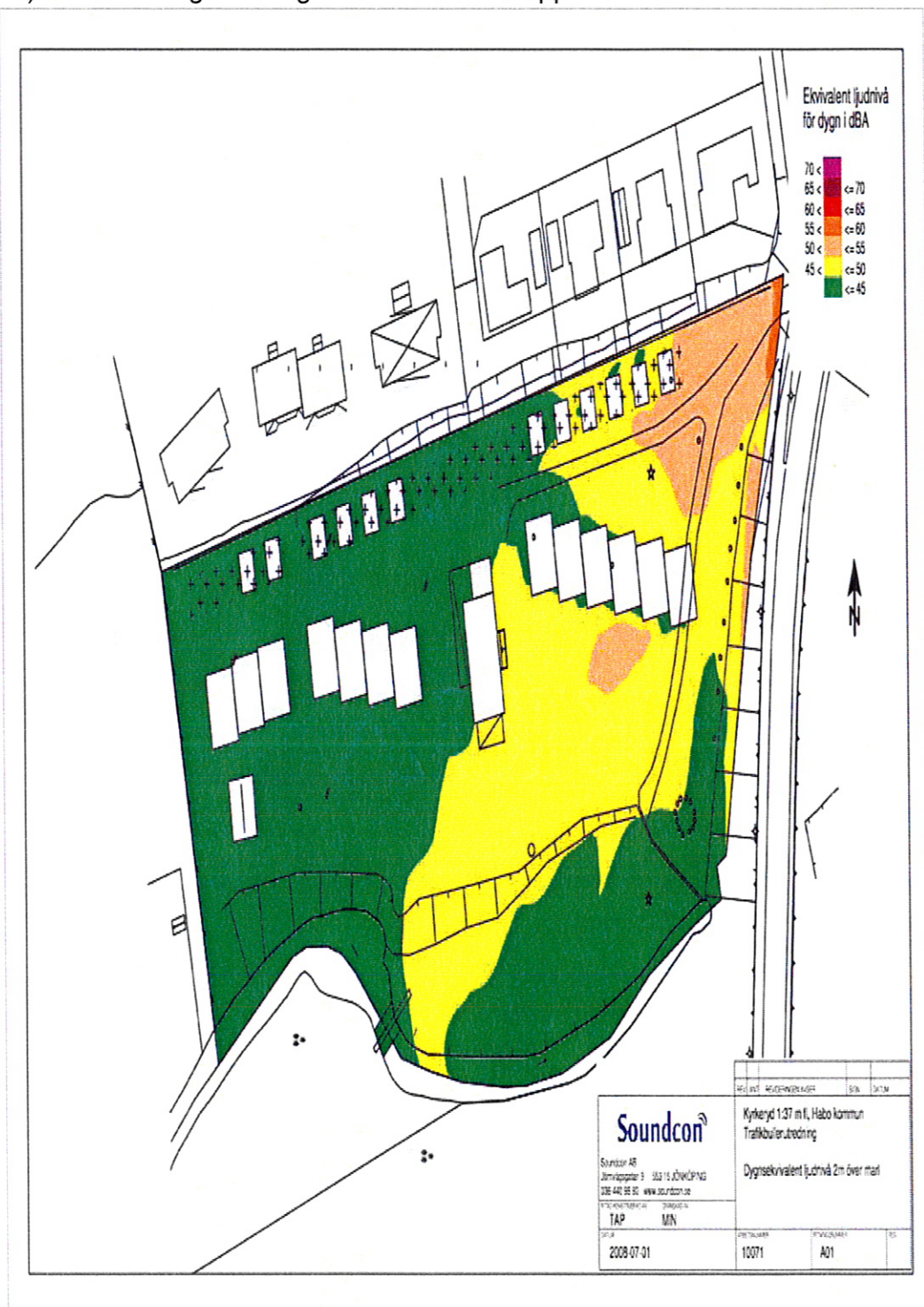
Bostäderna avses byggas med god tillgänglighet för att vara attraktiva för äldre människor.

Naturvärden

Naturvärden finns utefter ån. Gc-vägen byggs så att påverkan på naturvärden minimeras. Den kommer att snirklas fram så att inga betydande lövträd kommer att behöva fällas.

Trafikbuller

Tomten påverkas av trafikljud från Hjövägen. En bullerutredning har gjorts (se utdrag nedan). Av utredningen framgår att riktvärdena uppnås.



Säkerhet-störningar

Gc-vägen kommer inte att medföra oacceptabla störningar för fisken i ån. Samråd med Länsstyrelsen har skett i den frågan på ett tidigt stadium i planarbetet. Solskuggning av ån påverkas inte då tomten ligger norr om ån.

Landskapsbild

Planen innebär att den stora tomten bebyggs med radhus och områdets villakarakteristik går förlorad. Förändringen blir stor. Om radhusen utformas med omsorg behöver förändringen dock inte per automatik vara något negativt.

Befintliga popplar avses huggas ner men ersättas av andra träd, troligen körsbär, varför inramningen från Hjovägen på sikt inte förändras.

Dagvattenhantering

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor kommer att ledas till ån efter fördröjning med viss rening.

Miljömål

God bebyggd miljö

Följande miljömål gäller:

Nationella miljö kvalitetsmålet

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö.

Natur- och kulturvärden skall tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Levande sjöar och vattendrag

Följande miljömål gäller:

Nationella miljö kvalitetsmålet

Sjöar och vattendrag skall vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer skall bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion skall bevaras samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

Bostäderna och gc-vägen bör kunna byggas på ett sådant sätt att miljömålen inte motarbetas.

ALTERNATIV OCH ANDRA STÄLLNINGSTAGANDEN

Nollalternativet är att ingen planändring görs och området är kvar som i dagsläget med en villa i en stor trädgård.

Nollalternativet innebär också att den nya gc-vägen utmed ån inte skulle byggas.

SAMMANFATTNING

Sammantaget bedöms uppkomna konsekvenser av genomförande av detaljplanen ge en acceptabel miljöpåverkan.

Kriterier om "betydande miljöpåverkan" enl bil. 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken uppfylls ej. Detta innebär att någon MKB enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

TEKNISKA KONTORET



Dan Johansson
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

2008

Feb

Bn - beslut om samråd

Mars

Samråd

Markförhandlingar

Maj

Samrådsredogörelse

Juni

Bn - beslut om utställning

Augusti

Radonundersökning
Bullerutredning

November-December

Utställning

2009

Januari

Beslut om antagande

Februari

Laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman inom planområdet.

Tillstånd / anmälan enligt miljöbalken

Dagvatten som omhändertas från andra ytor än tomter betraktas som avloppsvatten. Anmälan skall göras till miljönämnden enligt miljöbalken.

Strandskydd

Planens genomförande förutsätter att strandskydd upphävs. För att det ska vara möjligt krävs att särskilda skäl föreligger. Så är fallet. De särskilda skälen är:
Allemansrätten i planområdet är redan utsläckt eftersom planområdet är en trädgård.

Bostäderna byggs i en vanlig trädgård där ingen negativ inverkan för växter eller djur kan befaras.

Gc-vägen med sitt x-område innebär att allmänheten får tillträde till *ett stråk utmed* norra åstranden.

Gc-vägen kommer inte att ge någon negativ inverkan för växter eller djur. När planen ställs ut kommer begäran om upphävande av strandskydd att kungöras i utställningsannonsen. Därefter beslutar Länsstyrelsen om strandskyddet innan antagande provas av fullmäktige.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Planen innebär att en gc-väg kan byggas utmed ån. Byggnad av denna inkl dess finansiering får utredas när reservatet bildas.

Byggnad av bostäder kommer att bekostas av markägaren.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

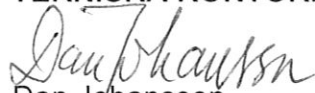
Fastighetsindelning

Planen innebär att marken för gc-vägen säkerställs med *lantmäterservitut* genom att området för densamma i detaljplanen markeras som sk x-område.

U-området säkerställs med ledningsrätt.

Villatomten består idag av tre olika fastigheter. Om kostnaden blir rimlig kan eventuellt byggherren komma att beställa sammanläggning av dem. De nya radhusen avses inte i nuläget styckas som egna fastigheter.

TEKNISKA KONTORET



Dan Johansson
Planarkitekt