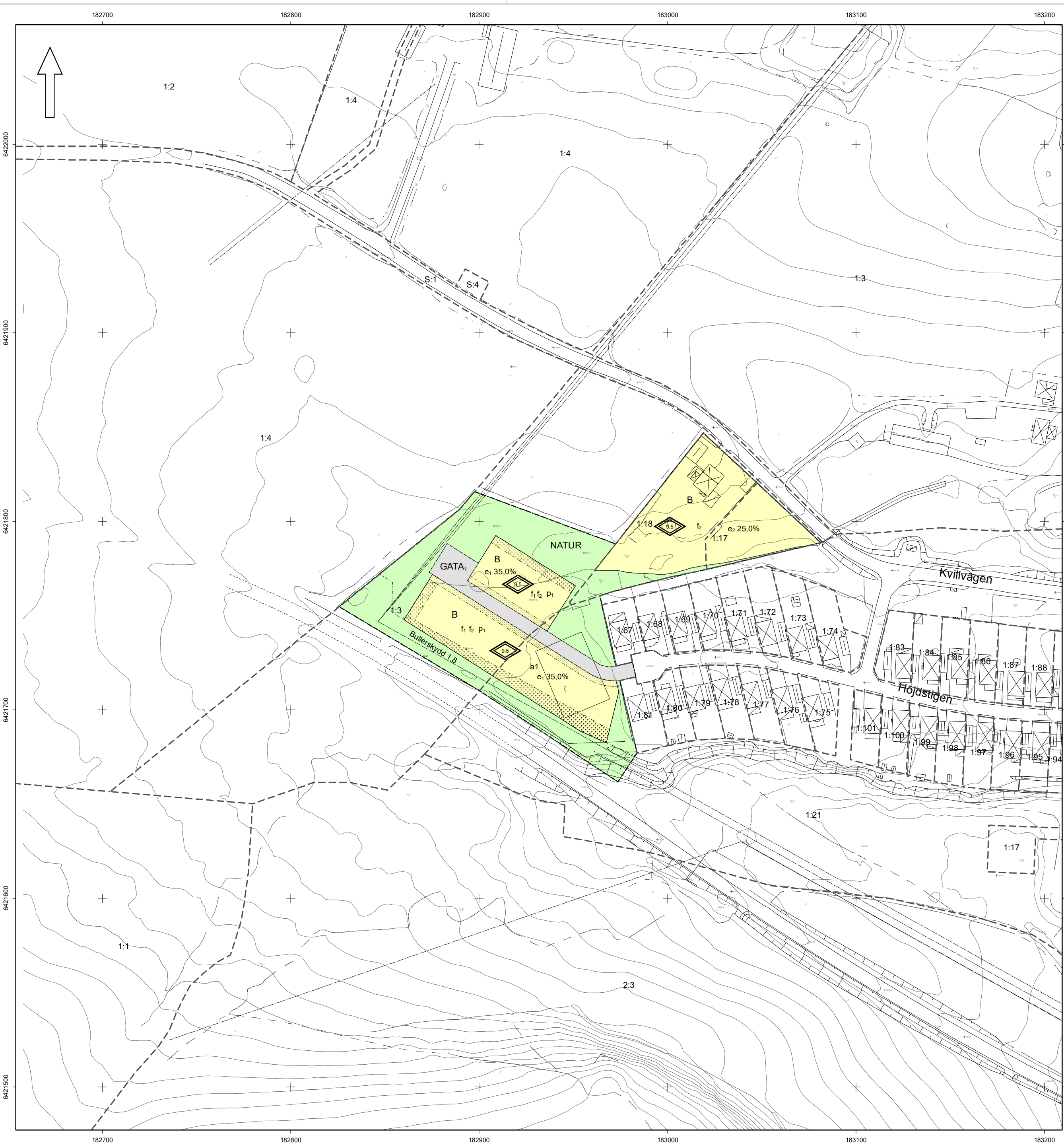


Grundkarta över del av Habo i Habo kommun
Fastighetsindelning: September 2022
Markkomplettering: Oktober 2020
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer
Metria AB

Planbestämmelser

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

Gränsbeteckningar

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA₁ Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Skydd

Bullerskydd 1.8 Bullerskydd med en höjd av angivet värde i meter över anslutande marknivå, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Placering

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Garage/carport får placeras i fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p₁

Omfattning

e₁ 35,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂ 25,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Parhus, radhus eller kedjehus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Friliggande villor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

a1 Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerskydd har uppförts. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 5 p.

Detaljplan för

Del av
Kvill 1:3 m. fl.
Solåkra

Planförfattare:

Mari Helene Opdal
Kajsa Rieden

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad: 2022-09-08

Antagande: 2022-09-22 av: BN

Laga kraft: 2022-10-18

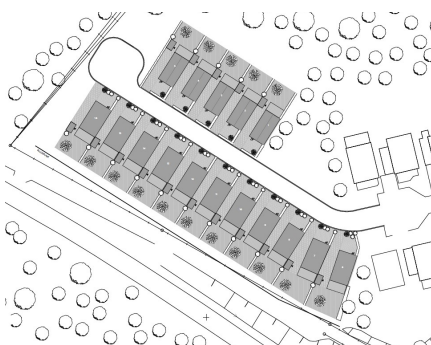
Genomförandetid utgår: 2027-10-18

Diarienummer: BN 17/353





Diarienummer: BN17/353
Antagen av: BN 2022-09-22
Laga kraft: 2022-10-18
Genomförandetid utgår: 2027-10-18



Detaljplan för del av Kvill 1:3 med flera Solåkra



Plan- och genomförandebeskrivning



ANTAGANDEHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2022-09-08

Så här görs en detaljplan

Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Svaret ska vara skriftligt och motiverat.

När ett program har utarbetats ska ett samråd genomföras efter samma regler som då ett planförslag tas fram. Efter programsamrådet upprättar kommunen en samrådsredogörelse.

Planförslaget skickas ut till berörda parter för samråd. Vid behov hålls ett samrådsmöte och de synpunkter som inkommer från de berörda redovisas i en samrådsredogörelse. I denna skriver kommunen sina kommentarer och redogör för sina ställningstaganden.

Detaljplanen antas av byggnadsnämnden om den inte är av stort allmänt intresse eller strider mot översiktsplanen eller länsstyrelsens samrådsyttrande av översiktsplanen. I så fall antas detaljplanen av kommunfullmäktige.

Om ingen överklagar detaljplanen, eller om överklagan avslås, får detaljplanen laga kraft och börjar gälla.



Ibland kan ett planprogram behövas tas fram för att utreda övergripande frågor. Ett program beskriver planens förutsättningar, mål och inriktning. Programmet ger berörda möjlighet till insyn och påverkan innan ett förslag till detaljplan har tagits fram. Ett program ligger som underlag till detaljplan och har ingen juridisk verkan.

Ett förslag till detaljplan upprättas. Förslaget skickas ut på samråd till berörda intressenter så som fastighetsägare, myndigheter och organisationer.

Kommunen kungör det eventuellt reviderade planförslaget. Förslaget ska sedan granskas under minst två veckor. Eventuella synpunkter ska lämnas skriftligen till kommunen. Inkomna synpunkter sammanställs efter granskningen i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen prövas sedan i byggnadsnämnden.

De som senast under gransknings-tiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda ska underrättas med brev. De har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut. Antagandet av planen överklagas till mark- och miljödomstolen.

Inledning

En detaljplan prövar om ett område är lämpligt för en viss typ av användning, detta gäller både mark och vatten. Detaljplanen ska reglera både rättigheter och skyldigheter mellan markägare och samhället, och markägare emellan. Detaljplanen är juridisk bindande och ligger till grund för bygglovsprövningen.

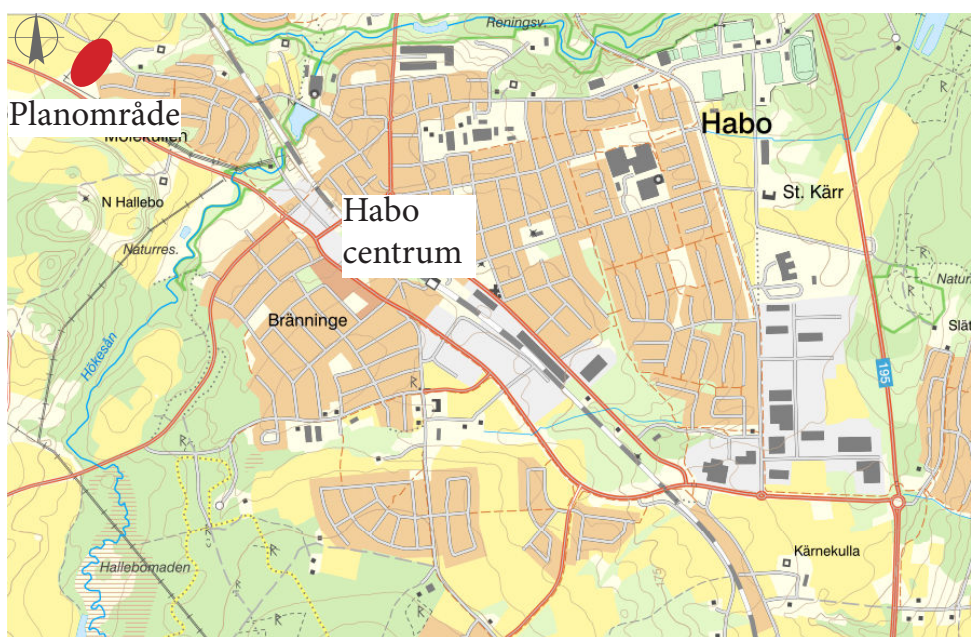
En detaljplan består av ett antal handlingar:

- **Plankartan** visar för vilket område detaljplanen gäller. Det ska framgå hur planområdet delas upp för olika ändamål och vilka bestämmelser som gäller för de olika delområdena. Plankartan med tillhörande bestämmelser är juridisk bindande.
- **Planbeskrivningen** är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska även belysa vilka konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. Planbeskrivningen är uppbyggd på följande sätt:
 - Bakgrund, syfte och huvuddrag - En sammanfattande beskrivning av detaljplanen
 - Planförslag - En beskrivning av den markanvändning som detaljplanen möjliggör.
 - Planens konsekvenser - Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.
 - Förutsättningar - Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.
 - Genomförande av detaljplanen - Beskrivning av ekonomiska frågor, avtal, ansvarsfördelning, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.
- **Grundkartan** ligger som underlag för plankartan. Kartan ska vara uppdaterad och visa gällande förhållanden för planområdet.
- **Fastighetsförteckningen** redovisar vilka fastigheter som finns inom och utanför planområdet. Fastighetsförteckningen redovisar även ledningsrätter, serviser och andra juridiska avtal som fastigheterna kan ha.
- **Bilagor** som bifogas detaljplanen i sin helhet är:
 - Geoteknisk undersökning**- 2021-05-06
 - Bullerutredning**- 2020-11-26
 - Rapport Magnetfält**- 2022-09-02

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Den 25 augusti 2017 inkom fastighetsägarna till Kvill 1:3 med begäran om planbesked för 12 stycken parhus på en del av sin fastighet. Byggnadsnämnden beslutade att pröva om marken är lämplig för bostadsändamål och gav sökanden positivt planbesked. Huvudsyftet med detaljplanen för Kvill 1:3 med flera är att pröva lämpligheten att bygga bostäder på marken.

I enlighet med planbeskedet var önskemålet att byggnationen skulle placeras inom den del av Kvill 1:3 som kallas Solåkra. Efter diskussioner kom man fram till att istället för att ta en del av jordbruksmarken i anspråk skulle åkermarken uteslutas och en del av kommunens fastighet Mölekullen ingå i planområdet. Kvill 1:17 och 1:18 som är angränsande fastigheter omfattas idag inte av någon detaljplan. Dessa två fastigheter ingår också i planområdet. Ett dike rinner mellan bostadsområdet Mölekullen och Kvill 1:17 och 1:18. Kommunen anser att denna mark ska regleras till natur i detaljplanen och att kommunen övertar denna mark och sköter diket i framtiden.



Översiktskarta

Planförslag

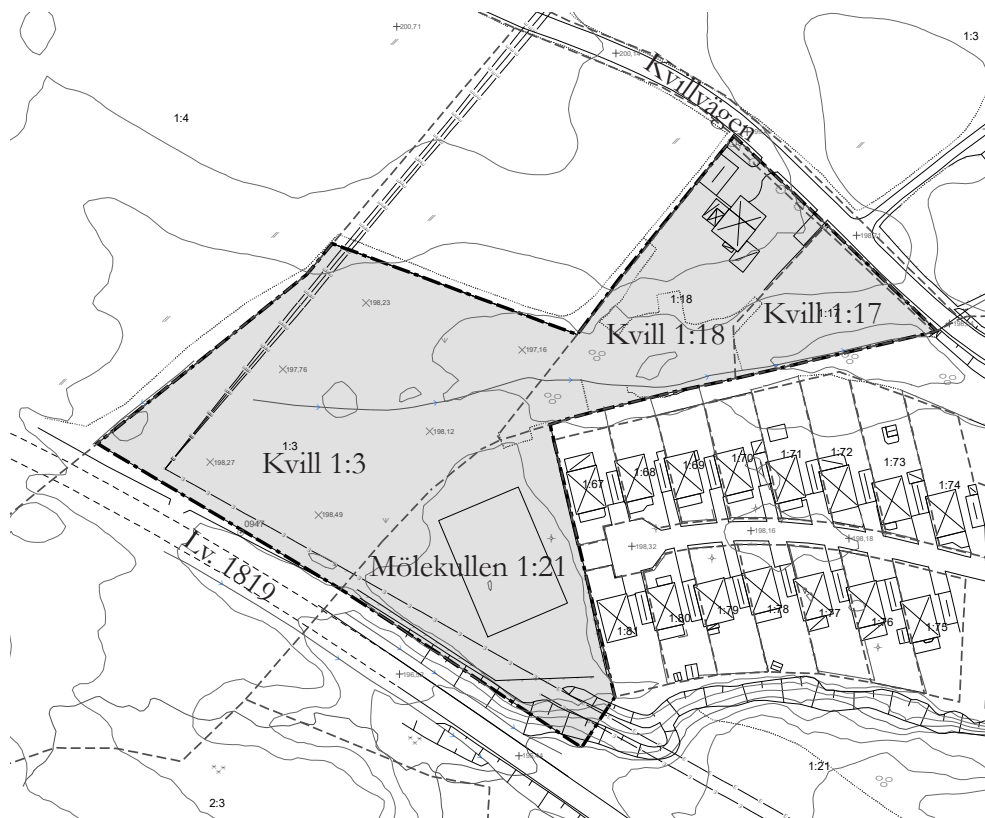
Plandata, läge och areal

Planområdet ligger strax norr om Habo tätort och gränsar i norr mot Kvillvägen i söder mot länsväg 1819 och i öster mot bostadsområdet Mölekullen. I väster gränsar planområdet mot åkermark.

Planområdet omfattar en del av fastigheten Kvill 1:3, Kvill 1:17, 1:18 samt en del av Mölekullen 1:21. Den totala markytan är cirka 1,7 ha.

Markägoförhållanden

Kvill 1:3 är i privat ägo. Det samma gäller Kvill 1:17 och 1:18. Mölekullen 1:21 är i kommunal ägo.



Planområdet med ingående fastigheter

Bebyggelse

Bostäder

Området planeras att byggas ut med bostäder i två våningar. Detaljplanen medger radhus, parhus, kedjehus och villabebyggelse. Exploateringsgraden är satt till 35 % av fastighetsarean medan de två befintliga fastigheterna Kvill 1:17 och 1:18 får en exploateringsgrad på 25 % dock maximalt 320 m². Kvill 1:18 är idag bebyggd med ett tvåplanshus. Dessa två fastigheter är och föreslås även i fortsättningen vara villatomter.

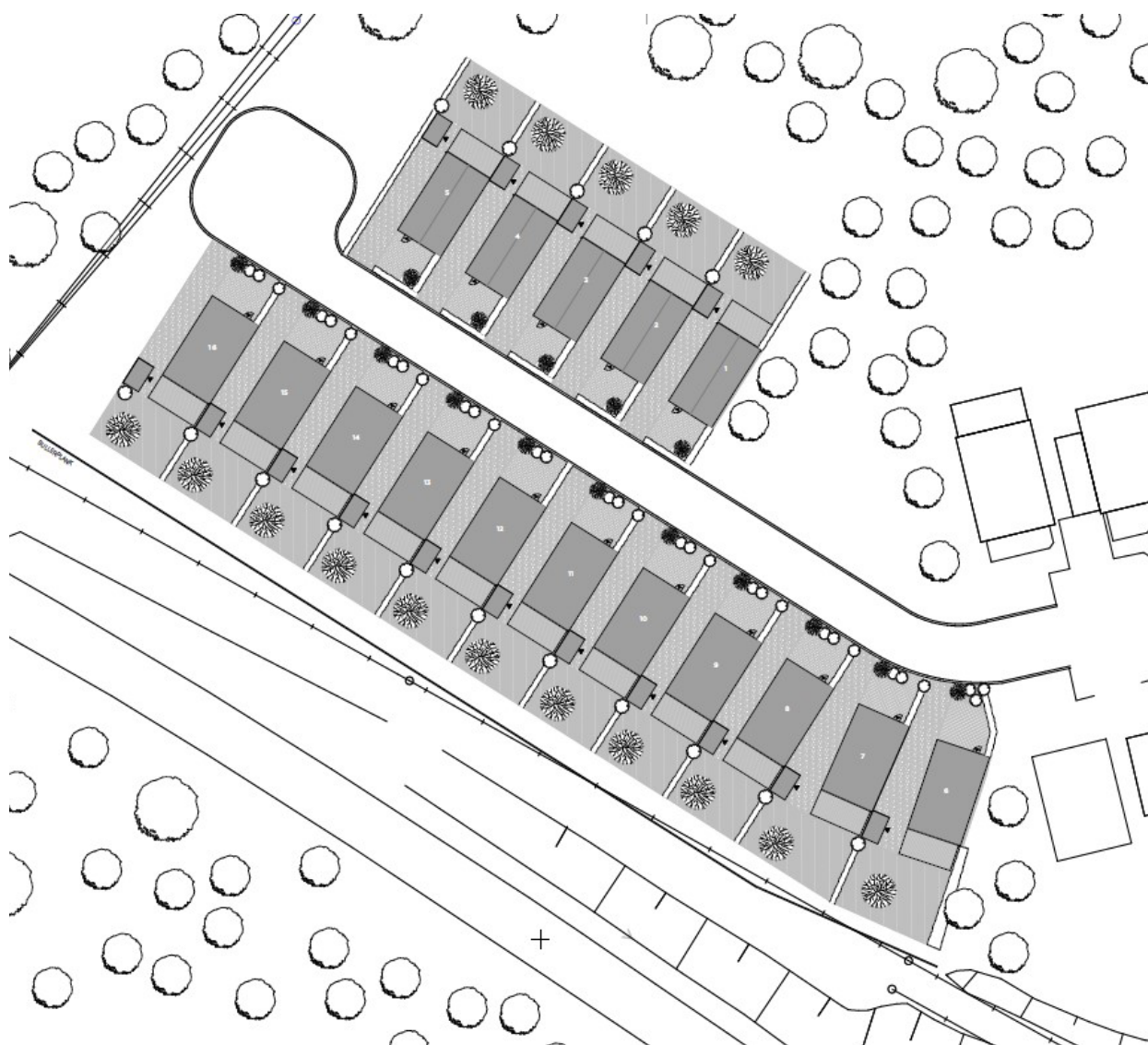
Det aktuella området har bedömts som lämplig för förtätning eftersom service och kollektivtrafik finns i närområdet.



Illustration över planerade bostäder, Waldemarson Arkitekter

Friytor och lek

Utrymme för utevistelse och möjlighet för lek möjliggörs för de boende inom planområdet. En större lekplats finns på Bergstigen cirka 300 meter från planområdet. Denna lekplats ska rustas upp enligt kommunens lekmiljöprogram som antogs av kommunstyrelsen 16 oktober 2020.



Situationsplan, Waldemarson Arkitekter



Fasader mot gata, Waldemarson Arkitekter

Parkering

Principen gällande parkering är att all parkering ska ske inom den egna fastigheten. För planområdet gäller en parkeringsplats per lägenhet. Gästparkering får ske på gatan. Carportar eller garage får sammanbyggas i tomtgräns.

Tillgänglighet

Då alla bostäder som tillkommer inom planområdet är nyproduktion medför det att husen måste uppfylla dagens tillgänglighetskrav. Strukturen i detaljplanen är lätt att orientera sig i. Terrängen inom planområdet är relativt plan och det rekommenderas att utemiljön utformas så att gällande normer för tillgänglighet uppfylls.

Gator

För att ta sig till planområdet förlängs befintliga gatan Höjdstigen. Gatans bredd ska vara 7 meter. Vid gatans slut ska en vändplan anordnas med en diameter om 18 meter. Detta är ett säkerhetskrav för att sopbilar och liknande ska slippa att backa för att vända vid gatans slut.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns dragna fram till planområdet. Dessa ledningar kan förlängas och servisanslutningar kan anordnas vid varje lägenhet.

Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten som rinner på markytan vid regn och snösmältning. Flöde och föroreningshalt är kopplat till markanvändningen i ett område. En exploatering av Kvill 1:3 m.fl medför att området får en helt ny användning, något som påverkar dagvattensituationen. Som princip ska dagvattnet tas omhand inom den egna fastigheten men om detta inte är möjligt ska dagvattnet fördröjas innan det släpps vidare. Detta kan göras till exempel genom nersänkta gräsytor, genomsläppliga markbeläggningar. Det befintliga diket som idag skär genom området kommer att flyttas norrut mot åkermarken och dagvattnet kan efter fördröjning ledas ut till detta dike.

Värme

Det är inte aktuellt att ansluta området till fjärrvärme då fjärrvärmenätet inte är utbyggt i närheten av planområdet idag. Förnybara uppvärmningskällor och värmeväxlare bör eftersträvas.

El

El finns framdraget till befintligt bostadsområde. Eldistributör inom Habo kommun är Habo Kraft.

En befintlig större kraftledning (40 kW) som fungerar som matarledning till Fagerhult finns väster och söder om planområdet. Denna ledning ska flyttas år 2027-2029 då Habo Kraft arbetar med att lägga en ny markförlagd ledning till Fagerhult i en annan sträcka. Enligt Rapport Magnetfält framtagna av konsult är ett avstånd om 10 meter från befintlig luftledning till ny bostad tillräckligt för att uppfylla försiktighetsvärdet 0,2qT.

Fibernät

Habo Energis fibernät ligger utmed Höjdstigen och på Kvillvägen. Vid en eventuell byggnation inom planområdet så är det möjligt att de nya bostäderna ansluter sig till fibernätet.

Skanovas teleledningar ligger i gatan på Höjdstigen och på Kvillvägen.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske på den egna fastigheten. Anordningar för avfallshanteringen skall utformas så att kraven på en god arbetsmiljö uppfylls och risken för olycksfall minimeras.

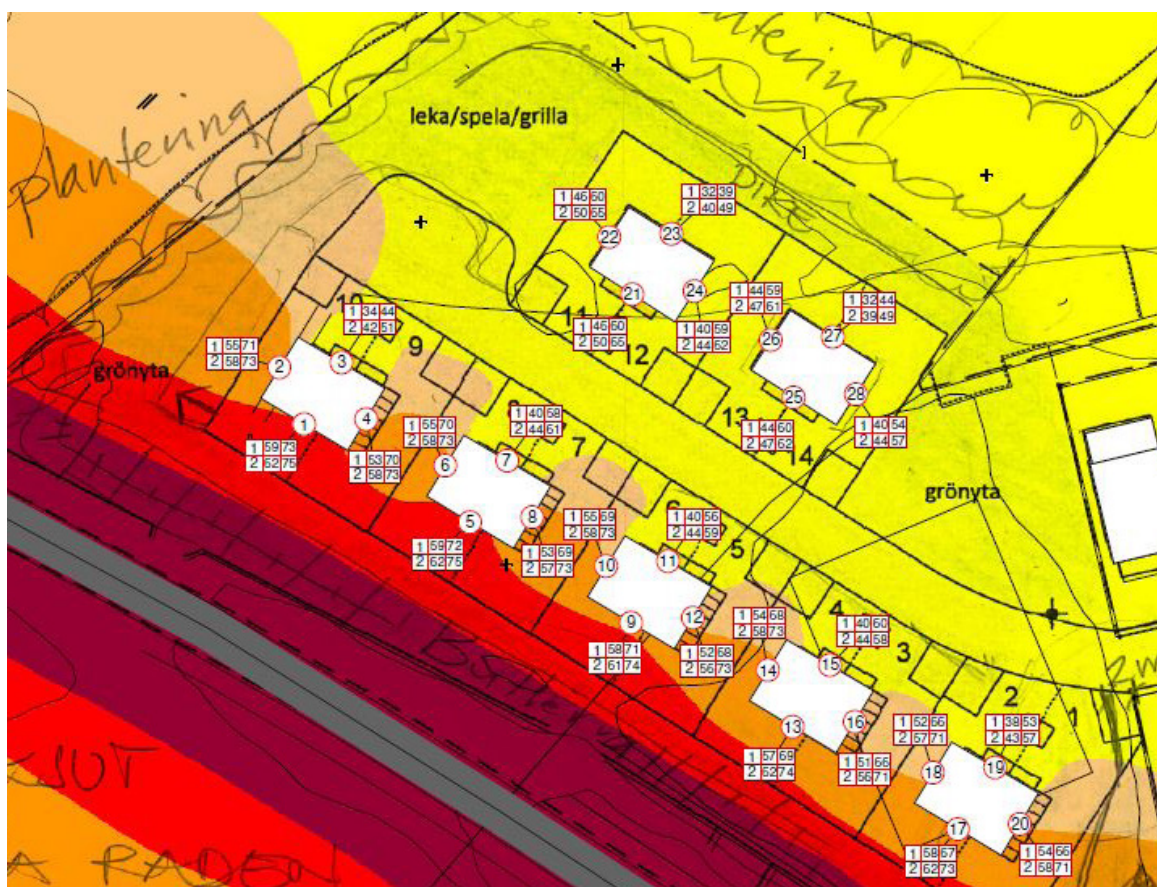
Habo kommun ingår i ett mellankommunalt avfallsbolag, June Avfall AB.

Kommunen rekommenderar att alla åtta fraktioner ska kunna sorteras på fastigheten. De åtta fraktionerna är matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas.

Närmaste återvinningsstation finns på östra sidan om järnvägsstationen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller



Utdrag från trafikbullerutredningen. Hela utredningen finns bifogad. (Soundcon)

Den 1 juni 2015 trädde en förordning i kraft gällande trafikbuller, Förordning (2015:2016) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen anger riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Närheten till länsväg 1819 medför att planområdet kan vara utsatt för trafikbuller. En trafikbullerutredning utfördes under hösten 2020. Utredningens slutsats är att den planerade bebyggelsen klarar de ekvivalenta riktvärdena för buller om bullerskydd såsom vall eller plank med en höjd om 1,8 meter uppförs mot länsvägen. Samma läge gäller även kedjehus och friliggande villor. Utan bullerskydd måste hälften av bostadsutrymmena vara vända mot tyst sida. Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Av resultaten framgår dock att alla bostäder närmast väg 1819 uppfyller värdena för uteplatser mot väster, det vill säga längst bort från vägen och där byggnaderna skärmar mot vägen. Den andra husraden uppfyller alla riktvärdena. Startbesked för byggnation av husen närmast väg 1819 får inte ges förrän bullerskydd finns på plats. Trafikbullerutredningen i sin helhet finns bifogad.

Skydd

Planområdet gränsar i norr och väster till åkermark. Det är därför lämpligt att en del av de träd som redan idag finns längs åkerkanten får fungera som en trädridå mot åkermarken. En trädridå är en bra buffertzon mot åkermarken för till exempel damm men även mot erosion samt upptag och rening av till exempel bekämpningsmedel. Trädridåer har en vinddämpande effekt, är till viss del bullerreducerande och tillför även skugga och kyla under varma perioder. Trädridåer ökar den biologiska mångfalden i landskapet eftersom de ger djurlivet skydd och föda, framförallt för fåglar eftersom det ger en bra häckningsmiljö som även kommer dra till sig insekter som förser de med mat. Att framförallt al växer i området gör det även till en god födokälla under vintertid för olika fåglar, till exempel gråsiskor och steglitsar som äter frön från alkottar.

Då planområdet gränsar till jordbruksmark kommer bostäderna under vissa tider utsättas för lukt. Habo kommun har riktlinjer för spridning av husdjursgödsel i och nära detalplanerade områden. I Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö står det:

”Spridning av gödsel

5 §

Vid spridning av naturlig gödsel, slam eller annan orenlighet inom detalplanerat område eller inom 100 meter ifrån detalplanerat eller område med tät bebyggelse gäller följande:

1. Tidpunkten för spridning ska anpassas till sådana väder- och vindförhållanden som minskar risken för luktolägenheter. Torrt och blåsigt väder med vind från bebyggelsen innebär minsta risk.

2. Nedbrukning ska ske i omedelbar anslutning till spridningen.

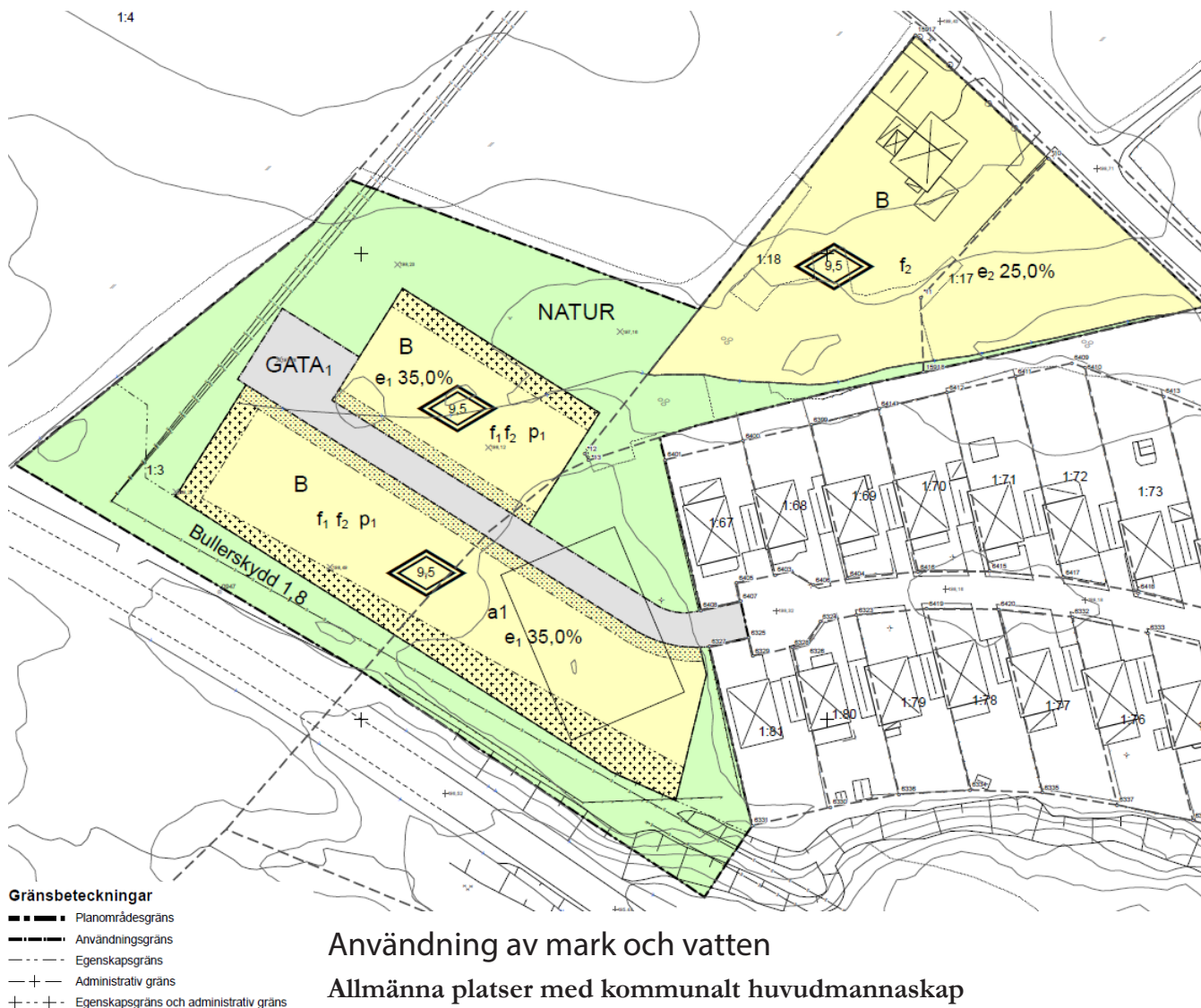
Växande grödor, som exempelvis vall, är undantagna. Lämplig spridningsutrustning ska användas.

Begränsningar ovan gäller inte spridning i ringa omfattning, till exempel på villatomt, om det kan ske utan olägenhet för närboende.”

Brandskydd

Räddningstjänstens insatstid till området är mellan 5 och 10 minuter enligt länsstyrelsens webbkarta. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden. Alla byggnader ska vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Det förutses att varje dörr är en angreppspunkt. Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Brandpost finns i korsningen utanför Höjdstigen 3, ungefär 100 meter öster om planområdet.

Plankarta och bestämmelser



Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Mark som enligt detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken, enligt PBL 14 kap 14 § 14

NATUR

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmän-platsmark med användning natur i området som gränsar mot åkermarken samt mot väg 1819. Naturmarken ska fungera som en buffert mellan bostäder och åkermark.

GATA₁

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa nya fastigheters anslutning till väg. Planbestämmelsen skapar angränsningsmöjligheter till planområdet.

Kvartersmark

B

Syftet med planbestämmelsen är att skapa möjlighet att bebygga planområdet med bostäder.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

- Bullerskydd 1,8** Syftet med bestämmelsen är att ett bullerskydd ska uppföras mot väg 1819. Bullerskyddet ska säkerställa att riktvärdena för buller uppnås. Skyddet ska ha en höjd av 1,8 meter och ska vara uppförd när startbesked för bygglov ges för den husrad som ligger närmast väg 1819.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Placering



Inom mark som är prickad får byggnader inte placeras.



Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att endast komplementbyggnad får uppföras.

- p₁** Syftet med bestämmelsen är att garage/carport får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Omfattning

- e₁ 35,0%** Syftet med bestämmelsen är att fastigheten får bebyggas med 35 %.

- e₂ 25,0%** Syftet med bestämmelsen är att begränsa expolateringsgraden till 25% dock max 320 m².



Totalhöjden för bostadshusen får vara maximalt 9,5 meter, inklusive eventuella skorstenar. Höjden mäts ut från markens medelmarknivå på gatan.

- f₁** Syftet med planbestämmelsen är att bebygga det nya kvarteret med parhus, radhus eller kedjehus.

- f₂** Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att friliggande villor får uppföras.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år. Syftet med planbestämmelsen är att före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt detaljplanen inte ges. Före genomförandetidens utgång får inte detaljplanen ändras, upphävas eller ersättas.

Villkor för startbesked

a₁

Startbesked får inte ges förrän bullerskydd mot väg 1819 är uppförd. Syftet med skyddet är att riktlinjerna för trafikbuller ska uppfyllas och marken vara lämplig för bostadsbebyggelse. Bullerskyddet behöver ha en höjd om 1,8 meter för att riktlinjerna för buller ska uppfyllas.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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 undersökning av miljöpåverkan, bilaga 1, och kommit fram till att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativ

Om den nya önskade markanvändningen på delar av Kvill 1:3 inte realiseras kommer ytan i fortsättningen fungera som impediment mellan bostadsområdet och åkermarken.

En utebliven exploatering av bostäder skulle leda till en förlust av nya bostäder på ett centralt läge i tätorten i närheten av bra buss- och tågförbindelser.

Alternativ utformning

Alternativa utformning av föreslaget bostadsområde skulle kunna vara flerbostadshus. Med tanke på att detta blir övergången mellan tätbebyggt område och landsbygd skulle det kännas främmande att uppföra ett flerbostadshus på platsen. En byggnation i form av flerbostadshus skulle avvika stort från omkringliggande bebyggelse med villor och byggnader knutna till lantbruket.

Alternativt läge

Olika lägen inom Kvill 1:3 har undersökts men inga andra lägen har samma närhet till befintliga kommunikationer, befintlig bebyggelse som inte innefattar åkermark. Planområdet är en naturlig förlängning av befintligt bostadsområde, det ligger nära kommunikationsstråk, kommunal service och kommer inte påverka vare sig angränsande jordbruksmark eller befintlig bostadsbebyggelse på ett sådant sätt att det skulle vara betydande olägenhet.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Detaljplanen syftar till att planlägga bostäder. Enligt plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket i detta fall innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet av att anlägga nya bostäder.

Då jordbruksmarken är av nationell betydelse finns det därför ett allmänt intresse av att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I proposition 1985:83:3 förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge,

beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Kommunen bedömer ändå att marken är lämplig att bebygga med bostäder då marken ingår i den tätortsnära zonen i kommunens översiktsplan. För Habo tätort sträcker sig denna zon 500 m från tätorten. För att inte hindra framtida utveckling gör kommunen bedömningar baserat på bebyggelsemönster, vägar, kollektivtrafik, med mera inom den tätortsnära zonen och ställningstagande från översiktsplanen är att vid markförändringar inom tätortsnärazonen ska kommunen eftersträva att detaljplanelägga den ändrade markanvändningen.

Enligt rättsfall kan jordbruksmark vara bruksvärd även om den idag inte används men tidigare har varit brukad. Aktuell mark har, efter vad kommunen har fått fram, inte varit brukad men fungerat som betesmark. Det block som är registrerat som betesmark hos Jordbruksverket är 0,2 ha, se bild på sidan 17.

Läge: Kvill 1:3 är i privat ägo men jordbruksmarken arrenderas av grannfastigheten och ingår i ett och samma jordbruksblock. Området ligger mellan väg 1819 och Kvillvägen. Ett bostadsområde öster om planområdet byggdes på mitten 1970-talet och busshållplats finns vid Höjdstigen.

Beskaffenhet: Delar av planområdet omfattas av 0,2 ha som är registrerad som betesmark. Resterande mark är en gräsyta som inte brukas och som ligger som buffert mellan befintligt bostadsområde och åkermarken. Betesmarken har inte använts som betesmark så länge nuvarande fastighetsägare har ägt marken och området är heller inte inhägnad.

Övriga förutsättningar: Generellt finns ett stort behov av mark, då befintliga gårdar har problem med att finna arrenden och detta medför att ett antal aspekter sätter begränsningar för den produktion som kan ske i området. Detta kan vara reglering av spridningsarealer och självförsörjningsgrad på foder.

Slutsats

Utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar samt en intresseavvägning mellan att bevara jordbruksmarken mot behovet att anlägga nya bostäder gör kommunen bedömningen att marken är lämplig att bebygga med fler bostäder. Marken används inte idag som betesmark och att bebygga marken motiveras av att den ligger inom tätortsnärazon 500 m intill redan befintlig bebyggelse och infrastruktur.

Omgivningspåverkan

Den förslagna byggnationen planeras som radhus, parhus, kedjehus eller friliggande villor i två våningar och är ett bra komplement till befintlig byggnation. Byggnaderna är inte högre än omkringliggande bebyggelse och kommer inte att skugga den närmaste bebyggelsen. En viss ökning av biltrafik kan förväntas men inte i en sådan utsträckning att det kan räknas som betydande olägenhet för boendemiljön. Närliggande fastigheter kan påverkas under byggtiden genom ökad trafik samt buller men detta är övergående.



Betesmarken är registrerad i Jordbruksverkets kartsikt över jordbruksblock.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2040

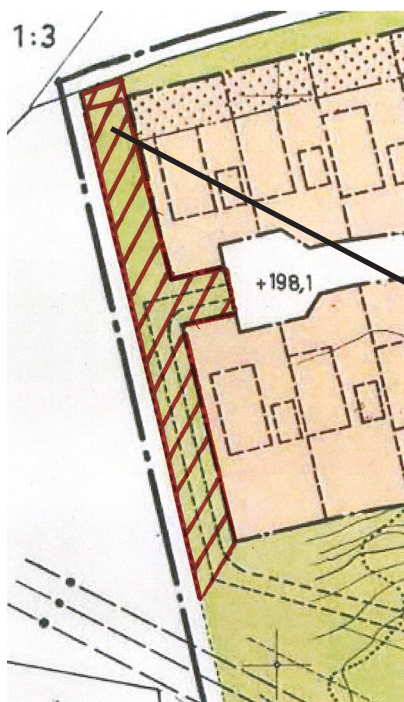
Kommunfullmäktige antog 26 mars 2020 en ny översiktsplan för Habo kommun. Översiktsplanen anger en förtätningsstrategi som innebär att kommunen är positiv till att nya bostäder placeras centralt och inom gång- och cykelavstånd från tåg- och busstationen. Strategin bygger på att öka underlaget för kollektivtrafiken och för att möjliggöra bostäder inom gång eller cykelavstånd till hållbara kommunikationer. I riktlinjerna för lokal utveckling står det bland annat att;

- Vid markförändringar inom tätortsnärzonen ska kommunen eftersträva att detaljplanelägga den ändrade markanvändningen. Kommunen är restriktiv till enskilda avstyckningar eller annan förändring som kan försvåra framtida exploatering eller markanvändning. Bedömning sker i varje enskilt fall.
- Alla bostadsområden i tätorten ska kopplas samman med varandra och med centrum genom ett finmaskigt cykelnät för att främja resor med cykel.
- Nya bostadsområden ska ha tillgång till busshållplats inom ett avstånd av 400 meter.
- En genomsnittlig exploateringsgrad på minst 12 bostäder per hektar ska eftersträvas.

Detaljplaneförslaget ligger helt i linje med översiktsplanens målsättningar och ligger inom den tätortsnära zonen 500 meter. Planområdet kan nyttja eller knyta an till befintlig infrastruktur så som gator, va-ledningar, fiber.

Detaljplaner

Planområdet omfattas i största delen inte av någon detaljplan men angränsar i öster till bostadsområdet Mölekullen som omfattas av en detaljplan, 16-HAS-55, som antogs 4 juli 1974. En mindre del av denna detaljplan ersätts av föreslagen detaljplan. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör den berörda delen av gällande detaljplan inom det nya planområdet.



Del av gällande detaljplan, 16-HAS-55, som blir berörd av föreslagen detaljplan.



Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden i Habo beslutade den 9 november 2017 (BN § 91) att lämna positivt planbesked och pröva lämpligheten att upprätta en detaljplan för bostadsändamål på delar av Kvill 1:3.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Mark och vegetation

Planområdet är i huvudsak uppdelat i tre olika marktyper. Närmast bostadsområdet finns en klippt yta som har fungerat som fotbollsplan. Enstaka björkar och klibbal växer på ytan. Vidare väster och norrut är marken ett typiskt impediment mellan bostadsområdet och åkermarken. Marken präglas av att ligga intill åkermak då kväveälskande växter så som älggräs och klibbal dominerar. Ett gammalt dike skär genom marken. Diket var knutet till en bäck som tidigare rann genom området. Denna bäck är sedan länge kapats och bäcken rinner numera längs södra sidan om väg 1819. Numera rinner det inte så mycket vatten i diket genom planområdet men detta ligger kvar och leder norrut mot Kvillvägen. Den tredje marktypen finns bakom villorna där diket löper längs med bostadsområdet. Enligt uppgifter finns där en del vatten i diket på våren annars är det för det mesta torrt. Enstaka inslag av gran, sälj, fågelbär och rönn

finns längsmed diket förutom klibbal och björk. Marken är också präglad av de trädgårdar som angränsar.

Inga av dessa områden hyser några större biologiska värden, men används däremot flitigt av barnen i bostadsområdet som lekområde. Speciellt längs med den trädbevuxna ytan där diket löper längs med bostadsområdet. Inga nyckelbiotoper eller annan skyddad vegetation är registrerad på marken.

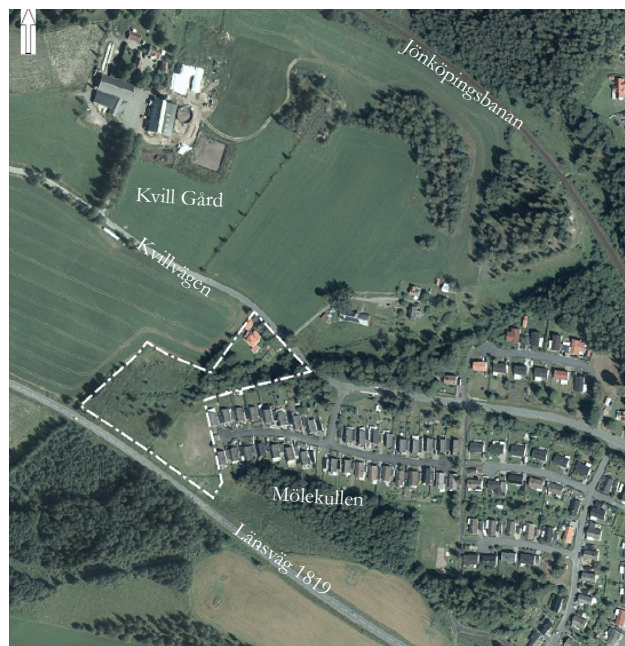
Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon

Marken där byggnation planeras är relativt plan med ett dike som går i väst-östlig riktning mot Kvillvägen. Inga kända föroreningar finns på marken och marken har inte varit bebyggd eller använts för annat än bete. Detta har kunnat utläsas från historiska ortofoton tillbaka till 1960-talet. Marken har sedan länge varit något sank enligt historiska kartor. Enligt Sveriges Geotekniska Undersökningars (SGUs) kartunderlag består största delen av planområdet av svämsediment. Svämsediment bildades när havet helt dragit sig tillbaka från ett område vattendrag började att flyta genom de lägsta delarna av landskapet.

Vattendragen eroderade sig långsamt ner genom jordlagren. Kring vattendrag som vid högvatten svämmade över sina bräddar avsattes svämsediment. Dessa sediment är ofta dåligt sorterade och innehåller en hel del organiskt material.

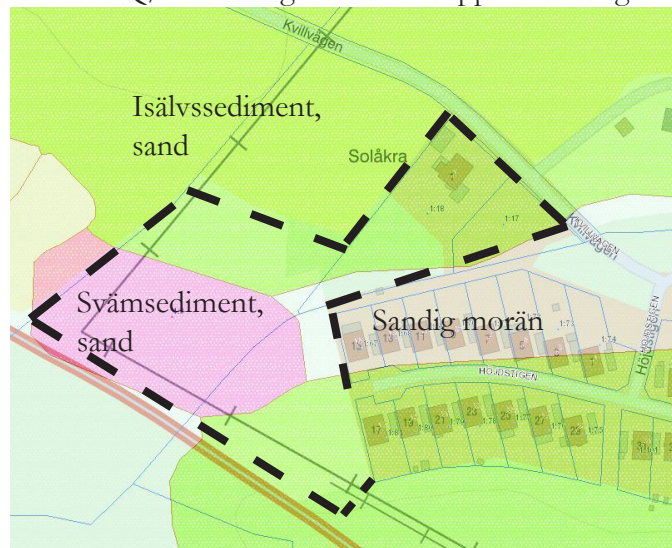
En geoteknisk undersökning har gjorts och denna visar att det förekommer silt och lera ner till

2,5–4,0 meter och att växtdelar påträffats. Detta indikerar att området har stått under vatten längre tillbaka i tiden. Detta jordskikt har mycket låg relativ hållfasthet. Södra delen av området som idag används som fotbollsplan är utfyllt och ligger någon meter högre än norra delen. Vid terrassering av området kommer marknivån i södra delen att sänkas och norra delen kommer att höjas. Det innebär att marken inom södra delen avlastas medan norra delen får ökad belastning på marken. Genom området finns idag ett dike som sträcker sig i nordvästlig till sydöstlig riktning. Vid planering och terrassering av området krävs att vatten som rinner in i området från detta dike avleds från området på ett sätt som inte ger upphov till problem med vatten och fuktskador på byggnader. Grundläggning av enfamiljshus i ett plan bedöms preliminärt kunna utföras med kantförstyvad platta på mark. För tyngre byggnader med två våningar krävs att mer detaljerad undersökning utförs i läge för varje byggnad som då kommer att visa om grundläggning på mark är möjlig. Eventuellt kan förstärkningsåtgärder krävas som till exempel urgrävning av ytliga lösa jordlager som ersätts med packad fyllning av friktionsjord eller grundläggning på pålar. Kompensationsgrundläggning kan också bli ett alternativ där tung jord urgrävs och ersätts med till exempel lätta skivor av cellplast. För grundläggning av byggnader gäller generellt att förekommande fyllningar och organisk jord grävs bort och ersätts med skiktvis packad fyllning av frik-



Planområdet gränsar till Mölekullen och Kvill Gård. Söder om planområdet ligger länsväg 1819.

tjålsjord. Alla markarbeten ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 17. Tjålskyddad grundläggning krävs i finjorden. För byggnaders golv i marknivå utläggs dräneringslager minst 200 mm makadam 8-32 för att erhålla en stabil bädd att gjuta golvet mot. Dränering runt byggnaden utförs med dräneringsrör med utlopp till nytt dagvattensystem. Erforderlig värmeisolering med kapillärbrytande markskivor av cellplast anbringas. För att erhålla en effektiv fuktspärr kan betongplattan gjas mot en plastfolie. Markplaneringen utvändigt görs så att tillfredsställande marklutning erhålls från byggnader och yttlig avvattning anordnas av angränsande planer med mera. Marken är tät och radon har mätts till 46 kBQ/m³. Den geotekniska rapporten bifogas i sin helhet.



Enligt SGU:s kartunderlag består stora delar av planområdet av isälvsediment, vilket även den geotekniska undersökningen visar.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Topografin talar inte för dolda fornlämningar, den historiska kartan anger att marken varit delvis sank. Ur fornlämningssynpunkt finns inga hinder mot den planerade detaljplanen och länsstyrelsen anser att ingen arkeologisk utredning krävs. Om fornfynd eller fornlämningar påträffas vid markarbeten skall arbetet avbrytas och anmälan ske till länsstyrelsen enligt kulturminneslagens anmälningsplikt.

Bebyggelse

Kvill 1:18 bebyggdes på mitten 1940-talet och består av ett enbostadshus och tillhörande garage. Utöver detta är inte planområdet bebyggt. Öster om planområdet finns ett villaområde, Mölekullen som byggdes på slutet av 1970-talet. Bostadshusen är för det mesta byggda i 1,5 plan.

Offentlig service

Habo centrum ligger cirka en kilometer sydöst om planområdet. Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till tätortsbebyggelse har området möjlighet att nyttja den kommunala barnomsorgen som finns i tätorten. Någon förskola eller skola inom bostadsområdet Mölekullen finns inte. Närmsta skola är Hagenskolan F-6 som ligger cirka 1,7 kilometer från planområdet. Närmsta

kommunala förskola är Backgatan förskola cirka 1,5 kilometer söder om planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i Habo centrum som har ett antal affärer med olika utbud. Avståndet till centrum är cirka 1,5 km. Regionens handelscentra finns i Jönköping. Goda förbindelser mot Jönköping gör att den största delen av handeln sker där.



Kvill 1:18 från Kvillvägen

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.

Norr om planområdet går Kvillvägen. Kvillvägen är en enskild väg, och är en samfällighet, Kvill S:1. Habo kommun är väghållare. På planområdets södra sida ligger länsväg 1819. Länsväg 1819 är den mest trafikerade med 4100 fordon per dygn (2012). Trafikverket är ansvarig väghållare. Närheten till vägen innebär att planområdet kan vara bullerutsatt. Enligt 47 § väglagen finns ett så kallat byggnadsfritt avstånd på minst 12 meter från ett vägområde. Inom det byggnadsfria avståndet krävs tillstånd från länsstyrelsen vid uppförande av byggnader med mera. Länsstyrelsen får besluta om ett utökat byggnadsfritt avstånd och har gjort detta för väg 1819. Den byggnadsfria zonen är satt till 30 meter. Planförslaget uppfyller detta.

Det finns goda möjligheter att cykla från planområdet och vidare söderut mot centrum via bostadsområdet Mölekullen och utmed Bränningeleden på separerad gång- och cykelbana.

Parkering, utfarter

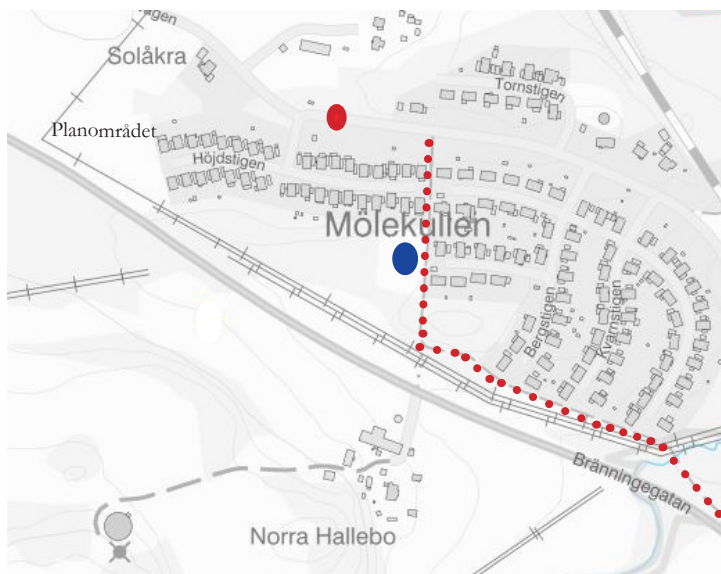
Planområdet nås från Höjdstigen. Kvill 1:17 och 1:18 har utfart mot Kvillvägen.

Kollektivtrafik

Det finns goda möjligheter att cykla och gå från planområdet. Närmsta busshållplats finns på Kvillvägen vid Höjdstigen.

Goda möjligheter finns därför att som boende inom planområdet kunna nyttja kollektivtrafiken.

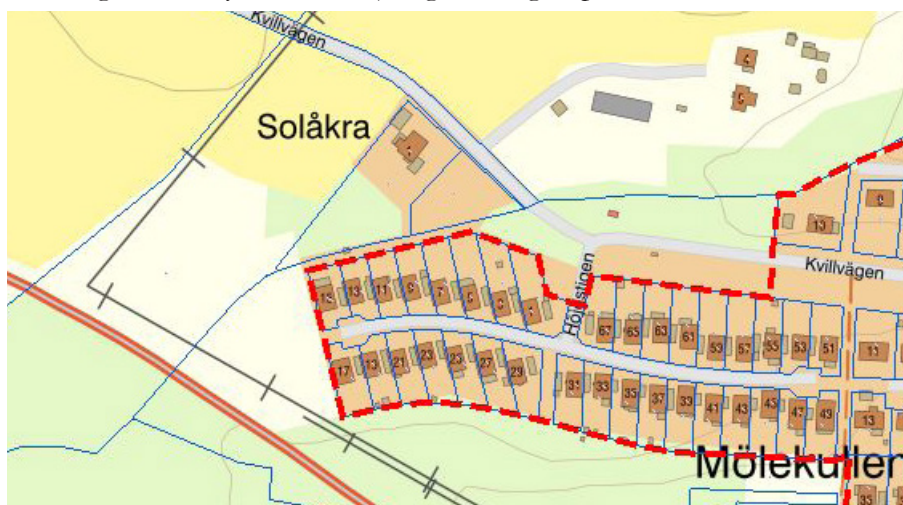
Bussbållplats (röd prick) och gång- och cykelväg (prickad röd linje) finns i närheten av planområdet. Lekplats (blå prick) finns vid Bergstigen.



Teknisk försörjning, vatten, avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns på Höjdstigen. Kvill 1:18 har kommunalt vatten men enskilt avlopp. Verksamhetsområdet för vatten- och avlopp omfattar bostadsområdet Molekullen. Ett verksamhetsområde är ett geografiskt område inom vilket kommunen har en skyldighet att tillhandahålla tjänster för vatten och avlopp.

Elledningar är framdragna till fastigheterna intill planområdet. En större kraftledning går söder och väster om planområdet. Luftledningen ska flyttas till ett annat läge i samband med att Habo Energi bygger om sin försörjningsledning till Fagerhult. Flytt av försörjningsledning är planerad år 2027-2029.



Verksamhetsområde för VA omfattar Molekullen (röd streckad linje). Kraftledningen som ska flyttas ligger i kanten av planområdet.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs inom genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider (PBL 2010:900, 14 kap 9 §). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (exempelvis förlorad byggrätt).

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd upprättas en samrådsredogörelse och efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet har följande tidplan:

Samråd	Januari-februari 2021
Granskning	Juni 2021
Antagande byggnadsnämnden	September 2022

Avtal, ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatör. I detaljplaneavtalet regleras ansvar och kostnader för upprättandet av planhandlingar. Exploatören ansvarar och bekostar all husbyggnation med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken. Kommunen ansvarar för byggnation av gata, vatten och avlopp, bullerskydd och plantering av trädridå mot åkermarken. Habo Energi AB ansvarar för flytt av kraftledning.

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet reglerar ansvar för utbyggnad av kvartersmarken, kostnader för fastighetsbildning, marköverlåtelse, utbyggnad av vatten och avlopp, byggnation av gata och bullerskydd. Exploateringsavtalet har godkänts av kommunfullmäktige innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i byggnadsnämnden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsregleringar kommer att krävas om planen ska genomföras. Hur många nya fastigheter som behöver bildas beror på vilken upplåtelseform bostäderna kommer ha, sannolikt bostadsrätter.

Det är Kvill 1:3 och Mölekullen 1:21 som i första hand kommer att fastighets-regleras och styckas av i mindre bostadsfastigheter. Då kommunen kommer vara huvudman för allmän platsmark bör gatan och naturmarken regleras in i Mölekullen 1:21, detta berör först och främst Kvill 1:3 men även Kvill 1:17 och 1:18 där cirka 500 m² bör regleras in i Mölekullen 1:21. Lantmäteriet prövar om åtgärderna är lämpliga och att de stämmer överens med detaljplanen vid för-rättningen.



Fyra fastigheter finns inom planområdet. De olika färgade ytrorna visar vilka som behöver regleras.

Medverkande tjänstepersoner

Vid upprättande av detaljplanen har följande personer medverkat med material och information:

Habo kommun

Tekniska förvaltningen

Plan- och exploateringsenheten

Gata- parkenheten

VA-enheten

Bygglovsenheten

Fastighetsenheten

Barn- och utbildningsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Konsulter:

BGK Bygg och Geokonstruktioner AB

Metria AB

Soundcon AB

Waldemarson Arkitekter

habokommun.se



HABO KOMMUN