

Grundskarta över del av Habo i Habo kommun
Fastighetsindelning: 2024-11-15
Markkomplettering: 2024-09
Koordinatsystem: Sveref 99 13 30
Höjningsnivå: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadrikt eller takkonturer.
Sweco AB

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Utformning av allmän plats

lek₁ Lekplats

fördrojning₁ Fördrojning av dagvatten ska finnas inom den avgränsade ytan. Utförandet ska anpassas till den omkringliggande miljön.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 9,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,0 meter.

h₂ 15,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 15,0 meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns).

h₃ 4,5 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter inom användningsområdet.

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 1200 m² inom användningsområdet fördelat på minst tre byggnader, utöver det får komplementbyggnad finnas till största sammanlagda byggnadsarea på 800 m² inom användningsområdet.
- e₂ Inom användningsområdet får maximalt 25 bostäder uppföras.

Utformning

- f₁ Endast flerbostadshus, radhus eller kedjehus inom användningsområdet.
- f₂ Huvudbyggnader inom användningsområdet ska förses med sadeltak. Annan taktyp är tillåten för mindre del av huvudbyggnad.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Anordnande av infart till kvartersmarken ska anpassas till den anslutande gatumarkens höjd.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Detailplan för Del av Kyrkeryd 6:2 Habo kommun	LAGAKRAFTHANDLING
	Upprättad: 2026-02-02
	Antagande: 2026-02-19 (BN)
	Laga kraft: 2026-06-17
Planförfattare: Lovisa Öquist	Diarienummer: BN 2024-277



Planbeskrivning för detaljplan för Del av Kyrkeryd 6:2

Lagakrafthandling
Diarienummer: BN 2024–277

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Antagen av BN: 2026-02-19
Laga kraft: 2026-06-17

Handlingar

Plankarta
Planbeskrivning
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Bilagor

Trafikbullerutredning, 2024-11-15
Dagvattenutredning, reviderad 2025-04-25
Solstudie, 2025-02-03
Byggaktörens idéskiss

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. Underrättelse om var handlingarna finns att ta del av 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 vinner 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 vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

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 innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Habo kommun används följande upplägg:

- Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen.
- Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.
- Plankarta och bestämmelser – En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.
- Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.
- Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.
- Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Innehåll

Handlingar.....	2
Bilagor.....	2
Så här görs en detaljplan	3
Planbesked	3
Samråd	3
Granskning	3
Antagande	3
Laga kraft	3
Inledning	4
Innehåll	5
Detaljplanens syfte.....	9
Beskrivning av detaljplanen.....	9
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	9
Markägoförhållande.....	10
Planförslag.....	11
Byggnader.....	11
Gårdsmiljö.....	12
Parkering.....	12
Gång- och cykelväg.....	13
Gata	13
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Motiv till regleringar	13
Allmän plats	13
Gata	13
Natur	14
Huvudmannaskap.....	14
Kvartersmark.....	14
Bostäder.....	14
Genomförandetid	15
Regleringar av allmän platsmark.....	15
Utformning av allmän platsmark	15
Regleringar av kvartersmark.....	15

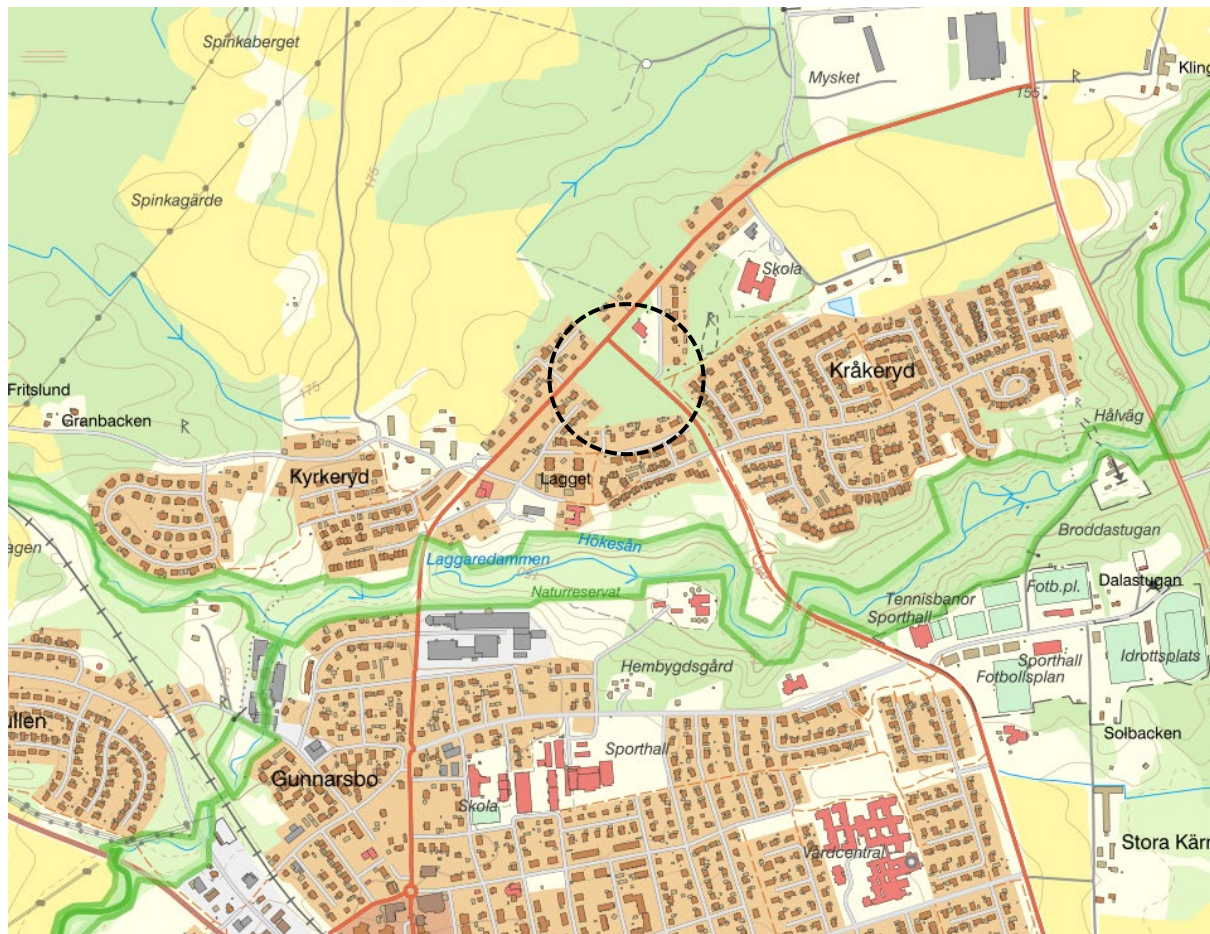
Begränsning av markens utnyttjande.....	15
Höjd på byggnadsverk.....	16
Markens anordnande och vegetation	16
Utnyttjandegrad	17
Utformning.....	17
Stängsel, utfart och annan utgång	18
Konsekvenser	18
Alternativ och andra ställningstaganden.....	18
Nollalternativ	18
Alternativ utformning.....	19
Alternativt läge.....	19
Genomförandefrågor	19
Huvudmannaskap	20
Genomförandetid	20
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Förändrad fastighetsindelning	20
Ledningsrätt	20
Tekniska frågor.....	20
Vatten och avlopp.....	20
Väg och gata.....	20
Avfallshantering.....	21
El, fiber och fjärrvärme	21
Brandskydd.....	21
Ekonomiska frågor.....	22
Planekonomisk bedömning	22
Planavgift.....	22
Organisatoriska frågor.....	22
Plankostnadsavtal	22
Markanvisningsavtal.....	22
Avtal om genomförande och marköverlåtelse	23
Tidplan	23
Planeringsunderlag	23
Kommunala planeringsunderlag.....	23
Planuppdrag	23
Detaljplan	23

Översiktsplan	24
Grönstrukturplan.....	27
Policy för Tätortsnära skogar i Habo kommun.....	27
Grundkarta	27
Undersökning om betydande miljöpåverkan	27
Ställningstagande betydande miljöpåverkan.....	28
Strategisk miljöbedömning.....	28
Regionala planeringsunderlag.....	28
Naturresevat Hökesån-Habo	28
Skyfallskartering.....	28
Utredningar.....	29
Geoteknisk utredning	29
Bullerutredning	30
Dagvattenutredning	32
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	38
Naturmiljö.....	38
Geotekniska förhållanden.....	39
Hydrologiska förhållanden	39
Kulturmiljö.....	40
Fornlämningar och byggnadsminnen.....	41
Riksstressen.....	41
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	41
Miljökvalitetsnormer	41
Luft.....	41
Vatten.....	41
Buller	42
Miljö	42
Dagvatten	42
Hälsa och säkerhet.....	42
Omgivningsbuller.....	42
Risk för olyckor	42
Risk för översvämning.....	42
Risk för ras, skred och erosion.....	42
Förorenad mark.....	43
Radon	43

Social hållbarhet	43
Barnperspektiv	44
Tillgänglighet.....	44
Omgivningspåverkan.....	44
Stads- och landskapsbild	44
Service.....	44
Trafik	45
Kollektivtrafik.....	45
Motortrafik	45
Gång- och cykeltrafik.....	45
Medverkande	47
Habo kommun	47
Konsulter	47

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utifrån gällande detaljplan, som medger bostäder, pröva möjligheten att ändra byggrätten och samtidigt behålla karaktären i området. Idag är området obebyggt och består till största del av skogsmark. Del av området har markanvisats av kommunen till Cederfors Bostad AB, som har inkommit med förslag om att exploatera en del av fastigheten Kyrkeryd 6:2. Förslaget syftar till att uppföra bostäder i form av flerbostadshus på platsen, på ett sätt som är förenligt med både platsens och naturens kvaliteter.



Planområdets lokalisering i Habo tätort inom svart markering.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

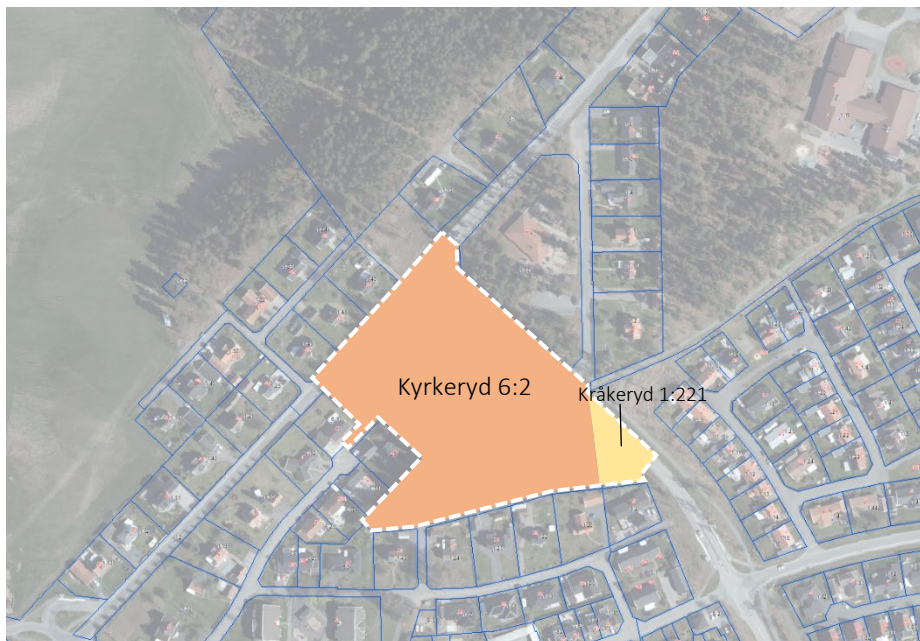
Planområdet är beläget i norra delen av Habo tätort. Området avgränsas i nordväst av Hjovägen och i nordöst av Kråkerydsvägen. I anslutning till området finns en förskola och skola i nordöst. I norr och söder om området finns bostadsområden med friliggande villor. I området ingår skogsmark, del av Hjovägen och Kråkerydsvägen samt en återvinningsstation som idag ligger längs med Kråkerydsvägen. Gång- och cykelvägar löper genom planområdet från nordöst-västlig riktning med anslutningar via Kråkerydsvägen och Hjovägen vidare ner till bostadsområdet söderut. Området är i stor utsträckning flackt, med en svag lutning åt Kråkerydsvägen.



Planområdet i vit streckad linje.

Markägoförhållande

Kyrkeryd 6:2 är en större, kommunalägd fastighet som omfattar ca 30,3 ha. Planområdet omfattar ungefär 2,3 ha och utgör alltså en mindre del av den större fastigheten Kyrkeryd 6:2. En liten del av planområdet, det sydöstra hörnet, berör den större fastigheten Kråkeryd 1:221 som omfattas av totalt ca 24,7 ha och som också ägs av kommunen.



De två fastigheterna som berörs av planområdet i sin helhet, Kyrkeryd 6:2 och Kråkeryd 1:221.



Byggnader

Förslaget bedöms som ett positivt tillskott till området, både när det gäller storlek på bostäderna, typ och upplåtelseform. Särskilt flerbostadshus är ett bra alternativ då det gör det

möjligt för boende att stanna kvar i området även om deras bostadsbehov förändras. Lägenheterna erbjuds i varierande storlekar och kan över tid anpassas genom förändring av antalet rum, vilket gör dem flexibla och hållbara över lång tid.

Kommunen medger, utöver flerbostadshus, även möjlighet att uppföra radhus eller kedjehus inom kvartersmarken. Detta för att säkerställa att bebyggelse kan genomföras även om förutsättningarna för lägenhetsbyggnation förändras. Både flerbostadshus, radhus och kedjehus bedöms vara förenliga med planens syfte, som är att tillföra en ny bebyggelsetyp till området. Oavsett hustyp regleras största tillåtna byggnadsarea och maximalt antal bostäder enligt planen.



Fotomontage som visar flerbostadshus, två respektive fyra våningar (Liljewall AB).

Gårdsmiljö

Den gemensamma gården är vistelseytan som skapas centralt mellan bostadsbyggnaderna och blir en bilfri vistelseyta som uppmuntrar till gemenskap och aktivitet. Parkering för bilar placeras i öster med infart från Kråkerydsvägen. Antal parkeringar enligt förslaget möter områdets behov, där även handikapp- och besöksparkering ingår. Handikappparkering placeras nära entréer, för att säkerställa att tillgänglighetskravet uppfylls. I anslutning till Kråkerydsvägen anordnas även en avsatt yta för sophantering där sopbil har möjlighet att angöra fastigheten. Förslaget integrerar också dagvattenhantering i gårdsmiljön, vilket inte bara fyller en funktion utan även tillför estetiska och ekologiska värden.

Parkering

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Placeringen och utformningen av parkeringsytorna säkerställer god tillgänglighet och funktionalitet utan att inverka negativt på gårdsmiljön.

Bilparkering

Bilparkering är planerad utifrån behovet för både boende och besökande. För varje bostad reserveras en fast parkeringsplats, vilket motsvarar 20–22 platser totalt. Utöver dessa anordnas besöksparkeringar och två handikapparkeringar – en placerad inom den gemensamma parkeringen nära gården och en inne på gårdsområdet, förslagsvis i direkt anslutning till höghusets entré för god tillgänglighet. Det totala antalet parkeringsplatser uppgår till 30 st.

Cykelparkering

Cykelparkeringar planeras med en miniminivå på två cykelplatser per bostad. Dessa löses i nära anslutning till respektive bostad, antingen i gårdsförråd eller i en gemensam cykelparkering.

Gång- och cykelväg

Området har studerats med hänsyn till att bevara och stärka existerande gång- och cykelförbindelser i området. Utbyggd gång- och cykelväg finns idag söder om föreslagen mark för bostadsbebyggelse och arbetet pågår med nya passager vid Kråkerydsvägen/Hjovägen för att bättre koppla samman området mot skolområdet i öster och samtidigt öka säkerheten.

Gata

Både del av Hjovägen och Kråkerydsvägen ingår i planområdet och planläggs i detaljplanen som allmän plats, gata. Infart till kvartersmarken sker via Kråkerydsvägen, mitt över Barrvägen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i Plan- och bygglagen.

Allmän plats

I detaljplan ska kommunen reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats är ett område i en detaljplan som är avsedd för gemensamt behov.

Gata

Inom allmän plats, gata, ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikanordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, med mera. Anläggningar och byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk ingår också i användningen.

Användning		Kvadratmeter	Typ
GATA	Gata	3895	Allmän plats

Detaljplanen reglerar yta för allmän platsmark, gata, för den del av Hjovägen och Kråkerydsvägen som gränsar mot skogsmarken och kvartersmarken.

Planläggningen av allmän platsmark, gata, säkerställer att planområdet har tillräckligt utrymme för att inrymma gaturummets olika funktioner och att nuvarande diken längs Kråkerydsvägen kan bevaras. Inom markanvändning gata möjliggörs även angöring för sopbil längs Kråkerydsvägen.

Natur

Inom allmän plats, natur, ingår alla typer av friväxande grönområden. Grönområdet ska vara av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I användningen ryms även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk.

Användning		Kvadratmeter	Typ
NATUR	Natur	13 540	Allmän plats

Detaljplanen reglerar stora delar av planområdet som allmän platsmark, natur, detta för att säkerställa bevarandet av skogsmarken. Inom markanvändningen ingår även den existerande gång- och cykelvägen och det möjliggörs för lekpark inom markanvändningen. Även en yta avsatt för fördröjning finns inom naturmarken. Ytan reglerad för kvartersmark, handel i gällande detaljplan *Norra Lagget, Kyrkeryd 1:65 m. fl* i planområdets nordvästra del planläggs istället för natur i syfte att bevara ytan för skogsmark.

Även planområdets nordvästra del, mellan Hjovägen och kvartersmarken för bostäder, planläggs för natur i syfte bevara skogsmarken och samtidigt skapa en buffertzonen mellan Hjovägen och föreslagna bostadsbebyggelse. Längs Kråkerydsvägens östra sidan, på gränsen mot förskolan, planläggs ett smalare stråk för natur. Detta för att säkerställa att ett grönstråk kan finnas samt att gång- och cykelväg kan möjliggöras vid behov.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

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.

Bostäder

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Användning		Kvadratmeter	Typ
B	Bostäder	5882	Kvartersmark

Regleringen möjliggör detaljplanens huvudsakliga syfte, att tillskapa byggrätt för bostäder. Planförslaget möjliggör uppförandet av bostäder på kvartersmarken inom planområdet. Regleringar gällande utnyttjandegrad, höjd, utformning och begränsning av markens byggande finns också i plankartan för kvartersmarken.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Regleringar av allmän platsmark

Utformning av allmän platsmark

lek₁ – Lekplats

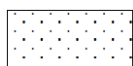
Motiv: Inom skogsmarken (området planlagt för allmän platsmark, natur) möjliggörs för en lekplats. I kommunens antagna *Lekmiljöprogram* har bedömningen gjorts att en lekplats är lämplig att uppföra inom området för att säkerställa att barn och ungdomar i närområdet har tillgång till en lekmiljö. Vid utformningen av lekmiljöer ska platsens specifika egenskaper och karaktär tas tillvara. I detta fallet ska därför skogens karaktär tas tillvara i utformningen av en lekmiljö inom området och hänsyn ska tas till hur lekmiljön kan integreras på ett bra sätt med platsens förutsättningar. Eftersom lekplatsen regleras inom mark planlagd för natur, säkerställs att endast mindre ingrepp får göras. Det innebär att en lekmiljö i området skulle vara en form av "skogslekmiljö" där den fria leken i skogen står i fokus.

fördröjning₁ – Fördröjning av dagvattenhantering ska finnas inom den avgränsade ytan. Utförandet ska anpassas till den omkringliggande miljön.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att utrymme för dagvattenfördröjning ska finnas inom naturmarken. Den utpekade ytan är idag en naturlig lågpunkt och regleringen säkerställer att den fortsatt finns kvar och kan fördröja dagvatten.

Regleringar av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

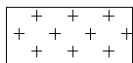


Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri.

Mot söder, väster och norr regleras 4,5 m prickmark i gränsen mot naturmark i syfte att skapa ett lämpligt avstånd till naturmarken. Mot Kråkerydsvägen i öst

regleras 4,5 m prickmark med undantag för sträckan längs med ytan planlagd som kryssmark, där regleras 1,5 m prickmark mellan kryssmarken och markanvändningen allmän platsmark, gata. Prickmarken mot Kråkerydsvägen syftar i sin helhet till att hindra bebyggelse att hamna för nära vägen och samtidigt säkerställa utrymme för dagvattenhantering inom kvartersmarken. I det sydöstra hörnet av kvartersmarken regleras ett större område för prickmark i syfte att hålla detta område byggnadsfritt och tillgängligt för anordnande av infart till kvartersmarken.



Kryssmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motiv: Inom planområdet regleras mark som kryssmark, vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras. Kryssmark regleras för den del av planområdet som föreslås för bilparkering och miljöstation. Regleringen av kryssmark syftar till att huvudbyggnad ej får uppföras inom området, men att uppförande av carport tillhörande parkeringsplatserna och eventuella utrymmen för miljöhus och förråd möjliggörs.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter

Motiv: Syftar till att säkerställa ett samspel i höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och god helhetsverkan. Högsta nockhöjd är reglerad till 9 meter för att möjliggöra flerbostadshus i två våningsplan i den sydvästra delen av planområdet.

h_2 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 15 meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Motiv: Syftar till att säkerställa ett samspel i höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och god helhetsverkan. Inom en mindre del av användningsområdet, som avgränsas med sekundäregenskapsgräns, är högsta nockhöjd reglerad till 15 meter. Syftet är att möjliggöra flerbostadshus i fyra våningsplan i den norra delen av planområdet, mot Hjovägen/Kråkerydsvägen.

h_3 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter inom användningsområdet

Motiv: Bestämmelsen reglerar en lägre höjd för komplementbyggnader än huvudbyggnader för att säkerställa att komplementbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnader. Komplementbyggnader avser exempelvis carport, miljöhus och förråd.

Markens anordnande och vegetation

n_1 – Anordnande av infart till kvartersmarken ska anpassas till den anslutande gatumarkens höjd

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att infarten mellan gatumark och kvartersmark inte anläggs för lågt i förhållande till gatans nivå. Då föreslagen infart är lokaliserad vid en befintlig lågpunkt, ska tillgängligheten till området säkerställas genom en anpassad höjdsättning där infarten ansluter till de befintliga höjderna på Kråkerydsvägen. Genom att begränsa höjdskillnaden till högst 20 centimeter minskar risken för att vatten ansamlas och orsakar översvämning på ett sätt som kan försvåra framkomligheten, exempelvis för räddningsfordon. Bestämmelsen ska inte tolkas som att den omfattar hela egenskapsytan i plankartan, utan avser specifikt marknivå och utformningen av den framtida infarten mellan gatumark och kvartersmark.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 1200 m² inom användningsområdet fördelat på minst tre byggnader, utöver det får komplementbyggnad finnas till största sammanlagda byggnadsarea på 800 m² inom användningsområdet.

Motiv: Säkerställer att tillräckliga ytor finns för gårdsmiljö, parkering och övrig friyta samt att tillkomna bostäder fördelas i flera byggnader för att bättre anpassa sig till rådande bebyggelsekaraktär. Utöver den angivna utnyttjandegraden för huvudbyggnad får komplementbyggnad finnas, såsom carport, miljöhus och förråd. Begränsning av största sammanlagda byggnadsarea på 800 m² för komplementbyggnad inom användningsområdet säkerställer att tillräcklig yta för komplementbyggnader finns, samtidigt som området inte överexploateras.

e₂ - Inom användningsområdet får maximalt 25 bostäder uppföras

Motiv: Genom att begränsa antalet bostäder säkerställs att VA-systemet inte överbelastas utan att omfattande utbyggnad krävs. Begränsningen har även en styrande effekt på parkeringsbehovet, eftersom detta i huvudsak baseras på antalet bostäder. På så sätt kan även antalet bilparkeringsplatser hållas på en kontrollerad nivå, vilket minskar trafikgenerering och markanspråk.

Utformning

f₁ - Endast flerbostadshus, radhus eller kedjehus inom användningsområdet.

Motiv: Säkerställer att bostadsbebyggelsen inom kvartersmarken utgörs av flerbostadshus, radhus eller kedjehus. Dessa hustyper bidrar till planens övergripande mål att tillföra en ny bebyggelsetyp till området. Detta bidrar till en ökad variation i bostadsutbudet och skapar större flexibilitet i boendeformer, vilket stärker områdets sociala och funktionella mångfald. Reglering av största byggnadsarea och max antal bostäder säkerställer en god anpassning oavsett vald hustyp.

f₂ - Huvudbyggnader inom användningsområdet ska förses med sadeltak. Annan taktyp är tillåten för mindre del av huvudbyggnad.

Motiv: Säkerställer att huvudbyggnader uppförs med taktypen sadeltak, vilket följer områdets karaktär med småhusbebyggelsen. Syftet är att visa hänsyn till rådande bebyggelsekaraktär för att en god helhet ska uppnås. Mindre del av huvudbyggnad, exempelvis tak för entréer eller trapphus, får uppföras med annan taktyp.

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ ○ ○ ⌋ *Utfartsförbud*

Motiv: Säkerställer att körbar förbindelse inte kan anordnas, för att öka trafiksäkerheten i området och reglera möjlig infart mellan allmän platsmark, gata och kvartersmark, bostäder till kvartersmarkens sydöstra del.

Konsekvenser

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de konsekvenser planförslaget kan ge, samt redovisa alternativ och andra ställningstaganden, nollalternativ, alternativ utformning och alternativt läge.

Alternativ och andra ställningstaganden

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden i slutändan ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. I detta fall har behovet av skogsmark och behovet av planlagd mark för bostäder vägts mot varandra. Efterfrågan på bostäder i kommunen är stort, samtidigt som markens beskaffenhet är lämplig och läget i tätorten är attraktivt. Området har god tillgång till redan etablerad infrastruktur med kollektivtrafik, gång- och cykelstråk och utbyggt vatten- och avlopp. Detta ger sammantaget skäl att fortsatt planlägga del av skogsmarken som kvartersmark för bostadsbebyggelse, men med justering av byggrätten.

En yta i det nordvästra hörnet av planområdet som är planlagt för kvartersmark, handel i gällande detaljplan, är inte bebyggt och kommunen ser inget behov att behålla ytan planlagd för handel. Istället föreslås att skogsmarken för detta område bevaras genom att planläggas för allmän platsmark, natur. Både för att stärka områdets karaktär men även säkerställa en buffertzona mellan planlagd mark för ny bostadsbebyggelse och existerande bostäder som angränsar till planområdet.

Nollalternativ

Med ett nollalternativ, det vill säga att inte planlägga marken för kvartersmark, bostad, och allmän platsmark, gata och natur enligt planförslaget, kommer gällande detaljplaner för det berörda planområdet fortsatt att gälla. Planområdet berörs idag av totalt tre gällande detaljplaner.

Enligt gällande detaljplan Norra Lagget (1623-P85) möjliggörs bostadsändamål, men i en mer begränsad omfattning än vad som föreslås i det nya planförslaget. Den nuvarande detaljplanen tillåter bostäder i byggnader med upp till fyra våningar, men begränsar samtidigt exploateringsgraden till en bruttoarea på högst 650 m². Bruttoarea i en detaljplan refererar till den totala ytan för en byggnad, inklusive alla våningsplan och ytor som ligger inom

byggnadens ytterväggar. Detta innebär att bruttoarean omfattar både den innersta ytan av byggnaden (såsom bostadsutrymmen, kontor eller kommersiella ytor) samt eventuella gemensamma utrymmen, såsom trapphus, korridorer och andra gemensamma delar. Tillsammans med stor andel prickmark för kvartersmarken, är den gällande detaljplanen begränsande och snäv vad gäller byggrätt och möjligheten att uppföra flerbostadshus i området.

Ett nollalternativ innebär också att den mark som i den gällande detaljplanen för Kyrkeryd 1:65 m.fl. (1623-P71) är planlagd för kvartersmark, handel, fortsätter att gälla, samt att ytan planlagd för park längs Kråkerydsvägen i detaljplan Mossen 1:1 bibehålls. Detta försvårar möjligheten att anlägga nödvändig in- och utfart till det område som i den gällande detaljplanen för Norra Lagget är planlagt för kvartersmark, bostäder.

Alternativ utformning

Utformningen av planområdet tar hänsyn till de befintliga förutsättningarna. Ett viktigt mål har varit att på ett effektivt sätt nyttja den redan etablerade infrastrukturen för att bevara så mycket som möjligt av skogsmarken. In- och utfart samt tillgång till miljöstation planeras från Kråkerydsvägen och åtgärder för dagvattenfördröjning säkerställs inom kvartersmarken. Genom detaljplanen skapas viss flexibilitet för placeringen av bostadsbyggnader och gårdsmiljö, samtidigt som stora delar av skogsmarken bevaras genom att den planläggs som allmän platsmark, natur, och att mark inom kvartersmarken begränsas genom prickmark.

Exploateringsgraden för området syftar i sin helhet till att skapa en balans där en tillräckligt hög exploatering motiverar användningen av en del av skogsmarken och möjliggör ett resurseffektivt utnyttjande av marken, samtidigt som exploateringsgraden säkerställer att hänsyn tas till områdets befintliga karaktär, inklusive landskapsbild, bebyggelseskala och skogsmarken. Exploateringsgraden säkerställer också att en småskalighet uppnås genom att byggnadsarean för huvudbyggnader inom området måste fördelas på minst tre byggnader. Detta bidrar till en mer småskalig och luftig karaktär, även om en viss flexibilitet i placering möjliggörs genom detaljplanen.

Alternativt läge

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Planområdets läge inom tätorten och intill befintlig infrastruktur med kollektivtrafik och närhet till förskola och skola ger skäl att fortsätta planlägga planområdet för både kvartersmark med bostadsändamål och allmän platsmark, natur och gata. Många vinster kan göras genom att bygga mark inom tätorten och ett alternativt läge, att istället exempelvis bygga på jordbruksmarken omkring tätorten, skulle med stor sannolikhet innebära större kostnader för utbyggnad av infrastruktur och ledningar, men också innebära längre avstånd till målpunkter och den service som erbjuds inom tätorten. Ett läge inom tätorten bidrar dessutom till att minska tätortens utglesning i stort.

Genomförandefrågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Hur genomförandefrågorna kan beskrivas vid samrådet beror på hur bearbetat förslaget är vid det tillfället. Även om genomförandefrågorna inte kan beskrivas fullständigt vid samrådet bör iallafall översiktliga ställningstaganden och

konsekvenserna av dessa vara beskrivna, till exempel huvudmannaskap samt de viktigaste åtgärderna och konsekvenserna. Allt eftersom planförslaget färdigställs beskrivs genomförandefrågorna mer fördjupat.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år räknat från det datum då planen fått laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Fastighetsrättsliga frågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Två fastigheter berörs av detaljplanen, Kyrkeryd 6:2 och Kråkeryd 1:221, som båda ägs av Habo kommun.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att kvartersmarken kommer styckas av från Kyrkeryd 6:2, vilket innebär en förändring av stamfastigheten. En lantmäteriförrättning krävs för genomförandet av avstyckningen.

Ledningsrätt

Längs delar av Hjovägen finns ledningsrätt för elektronisk kommunikation. Ledningsrätten påverkas inte av planförslaget.

Servitut

Kända servitut inom planområdet framgår av fastighetsförteckningen. Ingen av dessa servitut påverkas av planförslaget och föranleder således ingen åtgärd.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns i området och försörjer idag befintliga bostadsområden i närområdet som gränsar till planområdet. Det bedöms vara möjligt för planområdet att kunna anslutas till befintligt system. Påkoppling sker vid servis, lokaliserad intill gång- och cykelvägen i planområdets sydvästra del. Föreslaget planområde ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Väg och gata

Angöring för sopbil längs Kråkerydsvägen behöver anordnas genom utbyggnad av vägficka längs vägen, mot kvartersmarken.

Avfallshantering

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse med tillhörande avfallshantering, däremot finns det en allmän återvinningsstation inom området, placerad längs med Kråkerydsvägens västra sida. I dialog med kommunen har June Avfall beslutat att återvinningsstationen i området utgår i samband med uppförandet av sortergården vid Tumbäck.

Från 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för samtliga hushåll (villor, flerbostadshus, fritidshus), även verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll berörs. Anvisningar gällande avfallshantering finns i June Avfall & Miljös avfallsföreskrifter och i Avfall Sveriges *Handbok för avfallsutrymmen – riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*.

Avfallshantering för föreslagna bostäder ska ske i anslutning till fastighet och placering av miljöstation ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet kan undvika backrörelser. Förslaget innebär att renhållningsfordon kan angöra längs med Kråkerydsvägen via en parkeringsficka, vilket gör att backrörelser och stora vändzoner kan undvikas. Området bedöms ha kapacitet att hantera avfall inom fastigheten och planförslaget innebär att avfallshanteringen kommer att anpassas till gällande regelverk.

El, fiber och fjärrvärme

Möjlighet finns att ansluta området till både el, fiber och fjärrvärme som finns i närheten. Habo Energi Kraft AB är eldistributör i Habo och Habo Energis fibernät kommer finnas tillgängligt och erbjudas den nya fastigheten. Inom planområdet behöver ny infrastruktur i form av el och fiber dras till den nya fastigheten. Nya fastigheter ansluts efter kontakt med nätägaren.

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är 5 till 10 minuter. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden.

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Vatten för brandsläckning

Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 m och att avståndet mellan brandposter understiger 150 m. Närmsta brandpost finns idag i närheten av korsningen mellan Hjärvägen och Kråkerydsvägen, ca 35 m från planområdesgränsen. Det finns även en brandpost längs Barrvägen i närheten av förskolan, ca 55 m från planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen innebär att en del av den större kommunägda fastigheten Kyrkeryd 6:2 styckas av och att en ny fastighet bildas för kvartersmarken. Kommunen kommer erhålla intäkter från försäljningen av den del av fastigheten Kyrkeryd 6:2 som ska avstyckas och överlåtas till byggaktören. För att genomföra avstyckningen kommer en lantmäteriförrättning krävas. Kostnaden för detta kommer att regleras mellan kommunen och byggaktören genom ett marköverlåtelseavtal.

Den avstyckade delen av fastigheten som överlåts till byggaktören omfattar enbart kvartersmark och inkluderar därav inga kommunala anläggningar. Byggaktören ansvarar för både anläggning och drift inom kvartersmarken och bekostar även anslutningsavgifterna för VA, el, bredband, fjärrvärme med mera.

Kostnader och åtgärder för in- och utfart till området och parkeringsficka för sopbil längs Kråkerydsvägen, kommer regleras mellan kommunen och byggaktören genom ett genomförandeavtal, med avsikt att exploatören ska stå för dessa kostnader. Den åtgärd som krävs för hantering av dagvatten med ny ledning till befintlig anslutningspunkt söder om planområdet utförs och bekostas av kommunen. Eftersom planen innebär förtätning inom tätorten, finns infrastruktur som gator, gång- och cykelvägar samt VA redan på plats.

Planen är positiv för kommunen, men även för June Avfall & Miljö AB och Habo Energi Kraft AB eftersom den medför nya intäkter. De nya bostäderna stärker också underlaget för både skola och kollektivtrafik i området. Sammantaget görs bedömningen att planvinsten täcks av den värdestigning marken får i relation till de kostnader den medför.

Planavgift

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samrådet har en samrådsredogörelse upprättats och efter granskningen har ett granskningsutlåtande upprättats där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan plan- och exploateringsenheten i Habo kommun genom dess byggnadsnämnd och tekniska förvaltningen i Habo kommun. Avtalet syftar till att fastställa kostnader i samband med upprättande av detaljplan för del av Kyrkeryd 6:2 med syfte att pröva markens lämplighet för bostäder på platsen.

Markanvisningsavtal

Kommunstyrelsen i Habo kommun beslutade den 9 oktober 2024 om markanvisning för det kommunägda markområdet inom fastigheten Kyrkeryd 6:2 till Cederfors Utveckling AB. I avtalet framgår att kommunen tillsammans med byggaktören ska verka för att området planläggs för ny bebyggelse med totalt cirka 20 bostäder i bostadsrättsform.

Avtal om genomförande och marköverlåtelse

Avtal om genomförande och marköverlåtelse kommer tas fram mellan byggaktören och kommunen för att reglera vem som ansvarar för att genomföra olika åtgärder kopplat till detaljplanen samt för att tydliggöra hur kostnader fördelas. Det avtalet kommer reglera hur genomförandet och överlåtelse av området ska ske. Kommunen kommer ta fram ett sådant avtal när detaljplanen vunnit laga kraft.

Tidplan

Detaljplanen har följande tidplan:

Samråd	Mars 2025
Granskning	September 2025
Antagande	Februari 2026

Tidplanen kan ändras under planprocessen.

Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av dem planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala planeringsunderlag

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 22 augusti 2024 (diarienummer BN-2024-277) att uppdra plan- och exploateringsenheten att påbörja arbetet med detaljplan för del av Kyrkeryd 6:2.

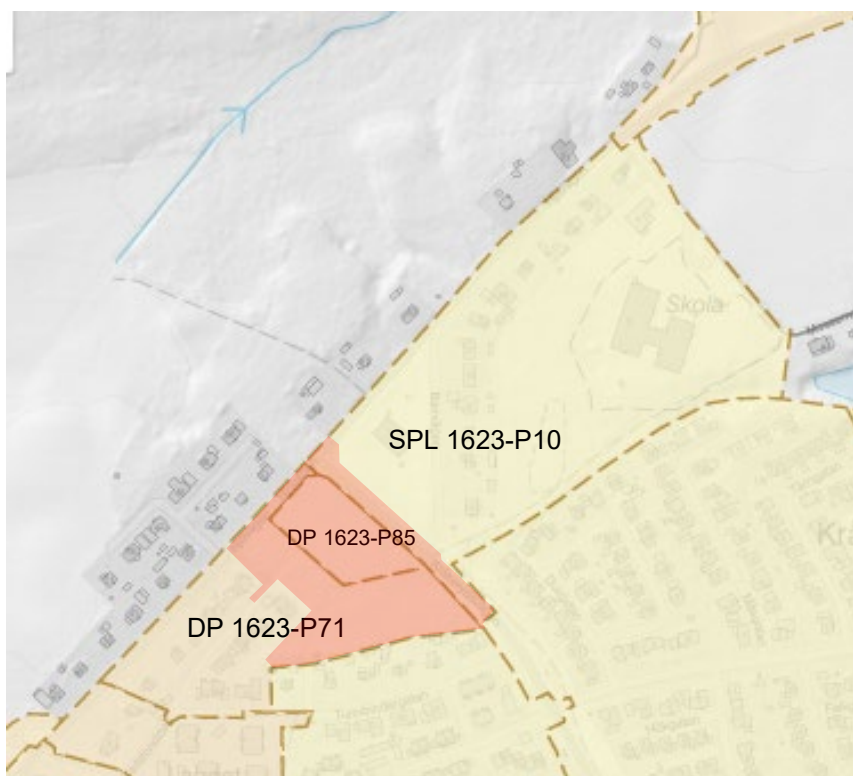
Detaljplan

Planområdet berörs av totalt tre gällande detaljplaner. Huvudsaklig detaljplan för området planlagt för kvartersmark, bostäder, är Norra Lagget, DP 1623-P85, från 1992. Planen reglerar kvartersmark, bostäder för fyra våningar med exploateringsgrad största bruttoarea på 650 m² samt prickad mark där skogen ska bevaras.

Anslutande detaljplan som berörs är Kyrkeryd 1:65 m.fl. (norra Lagget), DP 1623-P71 från 1991. I planen medges bostäder för friliggande enplanshus vilka är byggda idag, samt ett område för kvartersmark, handel, och allmän platsmark, natur samt gång- och cykelvägar som finns i området idag. Ytan planlagd för handel är inte bebyggd och kommunen ser inget behov att behålla ytan för handel.

Även del av anslutande stadsplan Mossen 1:1 m.fl., SPL 1623-P10, berörs av planområdet då Kråkerydsvägen och en del av skogsmarken längs Kråkerydsvägen ingår i denna planen, planlagd som allmän platsmark, park. Inom planområdesgräns för ny detaljplan ingår Kråkerydsvägen och skogsmarken längs vägen för att kunna ordna in- och utfart till kvartersmarken (som gränsar mot Kråkerydsvägen) på ett lämpligt sätt. En mindre del av gällande detaljplanen för Mossen 1:1 behöver därför inkluderas i planområdet.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft, upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter som tidigare att gälla utanför det nu aktuella planområdet.



Planmosaik som visar gällande detaljplaner i området. Föreslaget planområde berör de tre omnämnda detaljplanerna i kartan (planområde inom röd markering).

Översiktsplan

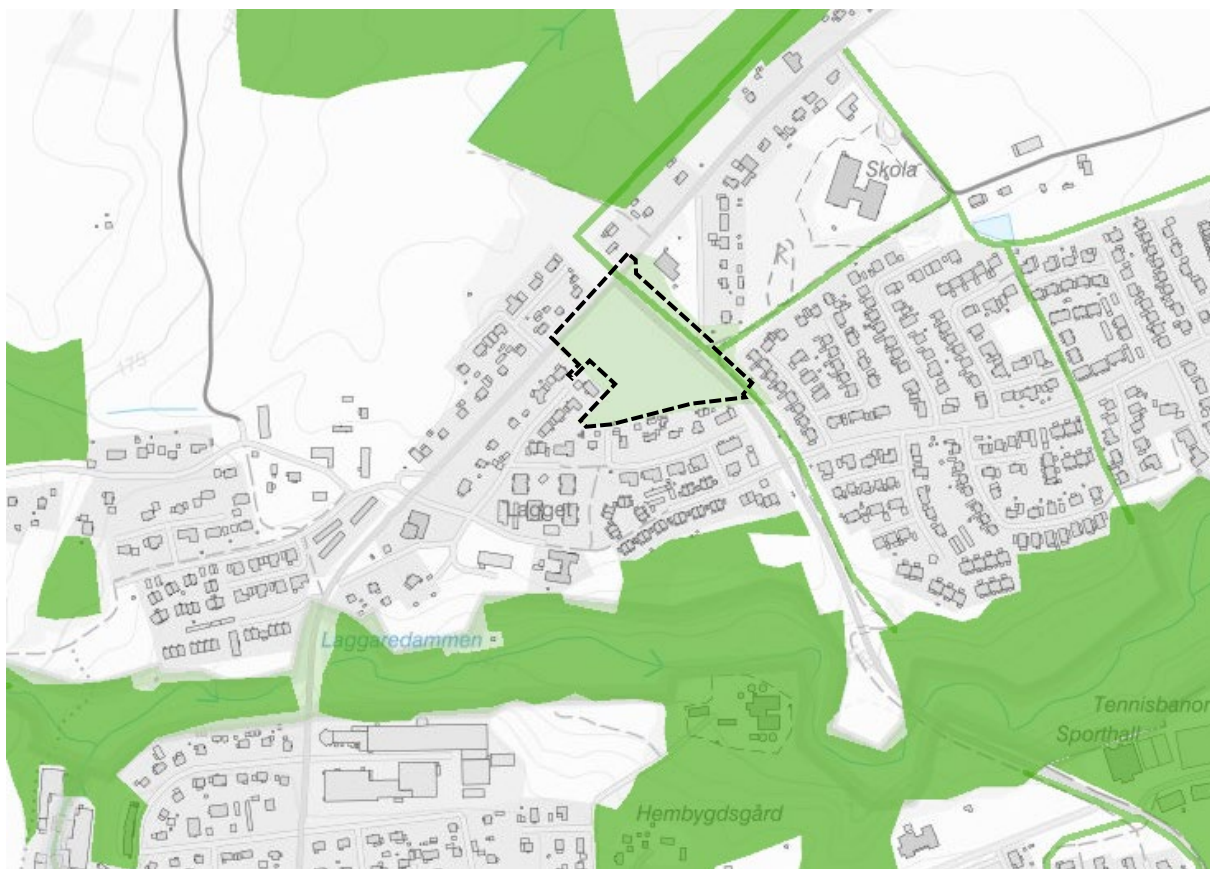
Översiktsplan 2040 för Habo kommun antogs år 2020. I översiktsplanen är planområdet utpekad som en del av tätorten. En av de generella riktlinjerna för natur i översiktsplanen är att exploatering inom naturområden kan ske, men med hänsyn till värden och dess koppling till andra områden. När nya utvecklingsområden lokaliseras och ny mark tas i anspråk för byggnation görs en avvägning mellan olika intressen och värden. Kommunen eftersträvar att nya områden för bostäder lokaliseras med närhet till service och befintlig infrastruktur, både vad gäller vägar och vatten- och avloppsledningar. Det innebär att det är positivt om utveckling kan ske inom eller i nära anslutning till befintlig tätort, vilket i sin tur gör att det vid avvägning mellan flera intressen kan innebära att en del av naturmarken inom tätorten behöver tas i anspråk för bostadsbyggnation.

Vad gäller översiktsplanens målsättningar gällande grönstråk, förtätning, riktlinjer för bostadsbyggnation och kommunens preciseringar av miljömålet *God bebyggd miljö*, ligger detaljplaneförslaget i linje med samtliga av dessa, vilket beskrivs nedan.

Grönstråk

När detaljplaner tas fram ska hänsyn tas till den befintliga grönstrukturen och möjligheter att förstärka kopplingar och kvaliteter ska lyftas fram. Översiktsplanen pekar ut gröna stråk med syfte att sammanlänka grönområden med varandra, skapa trevliga bostadsmiljöer och bevara ekosystemtjänster och biologisk mångfald. I översiktsplanen angränsar det aktuella planområdet i öster till ett utpekad grönstråk längs Kråkerydsvägen. Planförslaget hindrar inte

att det i fortsättningen finns en sådan koppling med grönstråk, utan denna koppling säkerställs genom att marken längs Kråkerydsvägens östra sida planläggs för allmän platsmark, natur.



Föreslaget planområde (i svart markering) angränsar till ett grönstråk längs Kråkerydsvägen, utpekat i översiktsplanen (Översiktsplan 2040).

Förtätning

Översiktsplanen pekar enbart ut stora utbyggnadsområden för bostäder. Då föreslagen detaljplan är ett enskilt mindre förtätningsområde pekas det inte ut som ett av kommunens särskilt föreslagna bostadsområden i översiktsplanen, utan räknas som förtätning. I *Översiktsplan 2040* finns riktlinjer angående förtätning:

- Kommunen ska ha en planberedskap för tätorten som möjliggör bostadsbyggnation i enlighet med befolkningsprognosen.
- Den bostadsbebyggelse som planläggs ska komplettera den befintliga när det gäller upplåtelseform och typ, samt styras av efterfrågan och behov.
- Kommunen är positiv till förtätning av centrum för att möjliggöra fler bostäder som stärker underlaget till service.
- Nya bostadsområden och verksamhetsområden ska ha tillgång till busshållplats inom ett avstånd av 400 meter.
- Alla bostadsområden i tätorten ska kopplas samman med varandra och med centrum genom ett finmaskigt cykelnät för att främja resor med cykel.

Utdrag ur Riktlinjer - Habo tätort (Översiktsplan 2040).

Föreslaget planområde uppfyller översiktsplanens riktlinjer om förtätning.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunen bedömer att detaljplanen är samstämmig med översiktsplanens intentioner och de övergripande riktlinjerna för bostadsförsörjning:

- Bostadsbyggnationen ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Kommunen ska ha aktuella mål och riktlinjer som följs upp inom arbetet med bostadsförsörjning.
- Bostäder och bostadsområden ska planeras utifrån miljömålet *God bebyggd miljö* och kommunens preciseringar av detta mål.
- Kommunen ska arbeta för att skapa ett varierat bostadsutbud utifrån bostadstyp och upplåtelseform som kompletterar befintligt bostadsbestånd ner på områdesnivå.
- Minst 1 500 nya bostäder ska tillkomma i kommunen under 2017- 2035 i enlighet med överenskommelse om höghastighetsjärnväg.
- Kommunen ska ha en planberedskap som motsvarar behovet med målar 2040.
- En ökad exploateringsgrad ska eftersträvas för utbyggnadsområden i centrumnära och stationsnära lägen.
- Utbyggnadsmöjligheter för bostäder ska finnas i alla tätorter och främjas inom övriga kommunen.
- En exploateringsgrad på i snitt 12 bostäder per hektar ska eftersträvas, men styrs av platsens förutsättningar.

Utdrag ur Riktlinjer - Bostadsförsörjning (Översiktsplan 2040).

God bebyggd miljö

Översiktsplanen preciserar de nationella miljömålen och beskriver att bostäder och bostadsområden ska planeras utifrån miljömålet *God bebyggd miljö*. Detaljplanen uppfyller flera av de preciseringar som finns, bland annat vad gäller hållbar bebyggelsestruktur, infrastruktur och god vardagsmiljö.

En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur innebär att nya bostadsområden planeras inom eller i anslutning till befintlig tätort för att kunna nyttja redan etablerad infrastruktur som vägar, vatten och avlopp. Genom att bygga vidare på tidigare investeringar i infrastruktur blir dessa områden mer resurseffektiva och bostadsområdena får nära tillgång till service, arbetsplatser, skolor och kommunikationer, vilket bidrar till en god vardagsmiljö.

■ **1. Hållbar bebyggelsestruktur:** en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade,

Kommunens precisering: En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur innebär att nylokaliseringar sker i anslutning till befintlig tätort där det går att bygga vidare på befintlig infrastruktur så som vägar och vatten – och avlopp. Nylokaliseringar bidrar till att skapa en sammanhållen tätort som skapar förutsättningar för hållbart resande. Förtätning sker i centrala lägen som bidrar till att skapa underlag för handeln och kollektivtrafiken. Grönska integreras med bebyggelsen och tätortsnära skog bevaras för att skapa rekreativsmöjligheter.

■ **3. Infrastruktur:** infrastruktur för energisystem, transporter, avfallshantering och vatten- och avloppsförsörjning är integrerade i stadsplaneringen och i övrig fysisk planering samt att lokalisering och utformning av infrastrukturen är anpassad till människors behov, för att minska resurs- och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet,

Kommunens precisering: Utbyggnadsområden planeras på ett sätt som gör att redan gjorda investeringar i infrastruktur så som vägar, elanläggningar och vatten och avlopp nyttjas, vilket gör att infrastrukturen blir resurseffektiv. Arbetet med att bygga ut kommunikationsanläggningar för bredband pågår med målet att 90 % av hushållen ska ha tillgång till snabbt bredband år 2020.

■ **7. God vardagsmiljö:** den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur,

Kommunens precisering: God vardagsmiljö innebär att bostadsutvecklingen lokaliseras till områden med närhet till service, arbetsplatser, skolor och kommunikationer. Planeringen av bostadsutbudet har som målsättning att tillskapa ett varierat bostadsutbud för olika typer av bostäder och upplåtelseformer som möjliggör för människor att välja en bostadsform som passar deras behov. Ett starkt näringsliv skapar arbetstillfällen och bidrar till kommunens utveckling. Utbyggnad av gång- och cykelvägar inom och mellan tätorter

Utdrag ur några av kommunens preciseringar av miljömålet *God bebyggd miljö* (Översiktsplan 2040).

Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen *Vårt gröna Habo* antogs av kommunfullmäktige år 2008. Planens syfte är att identifiera de grönytor som är särskilt viktiga ur kulturell, social och ekologisk synpunkt. Vidare ska grönstrukturplanen tydliggöra hur grönområdena ska användas, skötas och utvecklas.

Delar av skogsmarken i det aktuella planområdet är utpekade både för sociala och ekologiska värden. Dock är inte området för den del av skogsmarken som i föreslaget föreslås planläggas för kvartermark, bostäder, utpekade för detta. De delar av skogsmarken som pekas ut för sociala och ekologiska värden i grönstrukturplanen kommer i detaljplanen att planläggas som allmän platsmark, natur. På så vis säkerställs det att de utpekade områdena inte påverkas av förslaget. Lekpark möjliggörs inom naturmarken och kan stärka de sociala värdena i området.



Utklipp från grönstrukturplanen (2008). Område utpekade med socialt värde i blått och ekologiskt värde i grönt. Planområdet inom det rödmarkerade området.

Policy för Tätortsnära skogar i Habo kommun

I *Policy för Tätortsnära skogar i Habo kommun* presenterar kommunen övergripande mål för kommunens tätortsnära skogar. Bland annat är ett mål att alla skolor och förskolor i tätorten ska ha tillgång till närskog för sin pedagogiska verksamhet. Skogen inom planområdet är en viktig närskog för den förskola och skola som finns i närheten av planområdet, men även boende. Stora delar av skogsmarken inom planområdet ska därför bevaras genom att planläggas som allmän platsmark, natur.

Grundkarta

För området har Plan- och exploateringsenheten upprättat en grundkarta, 2025-05-13, som är inlämnad enligt Lantmäterimyndighetens föreskrifter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808).

Ställningstagande betydande miljöpåverkan

Kommunens underlag för undersökning av betydande miljöpåverkan och beslut biläggs detaljplanens handlingar.

Strategisk miljöbedömning

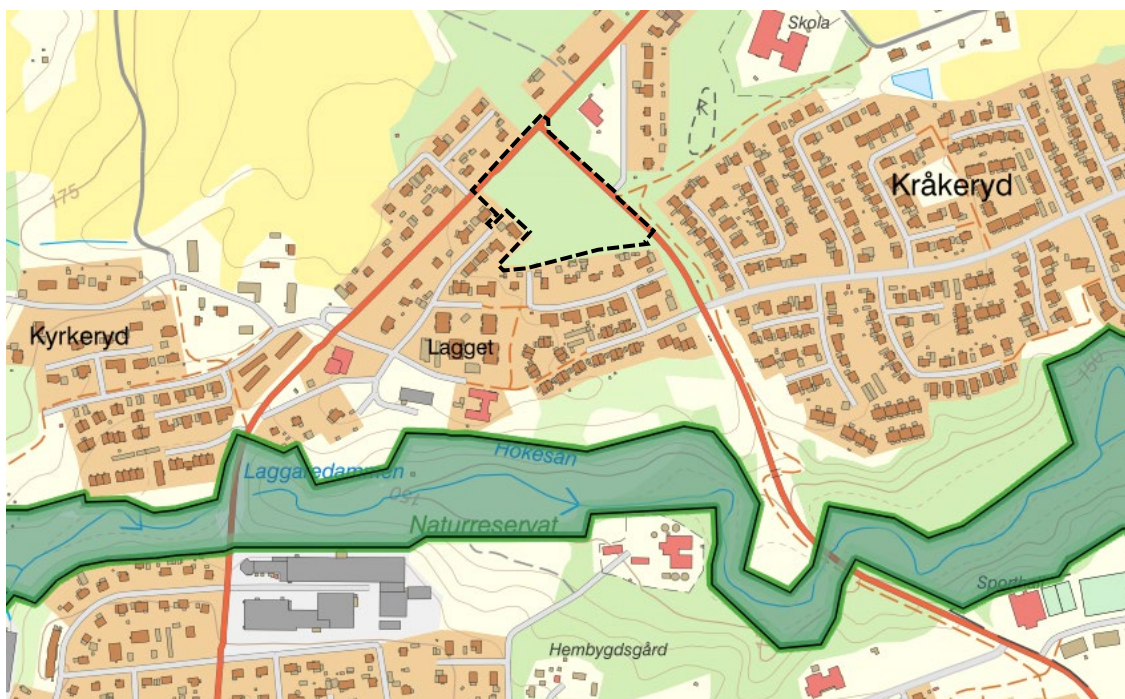
Sammanfattningsvis är slutsatsen i *Undersökning av betydande miljöpåverkan* att detaljplaneförslaget inte medför en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

Regionala planeringsunderlag

För att bedöma markens lämplighet har underlag från nationella myndigheter använts.

Naturreservat Hökesån-Habo

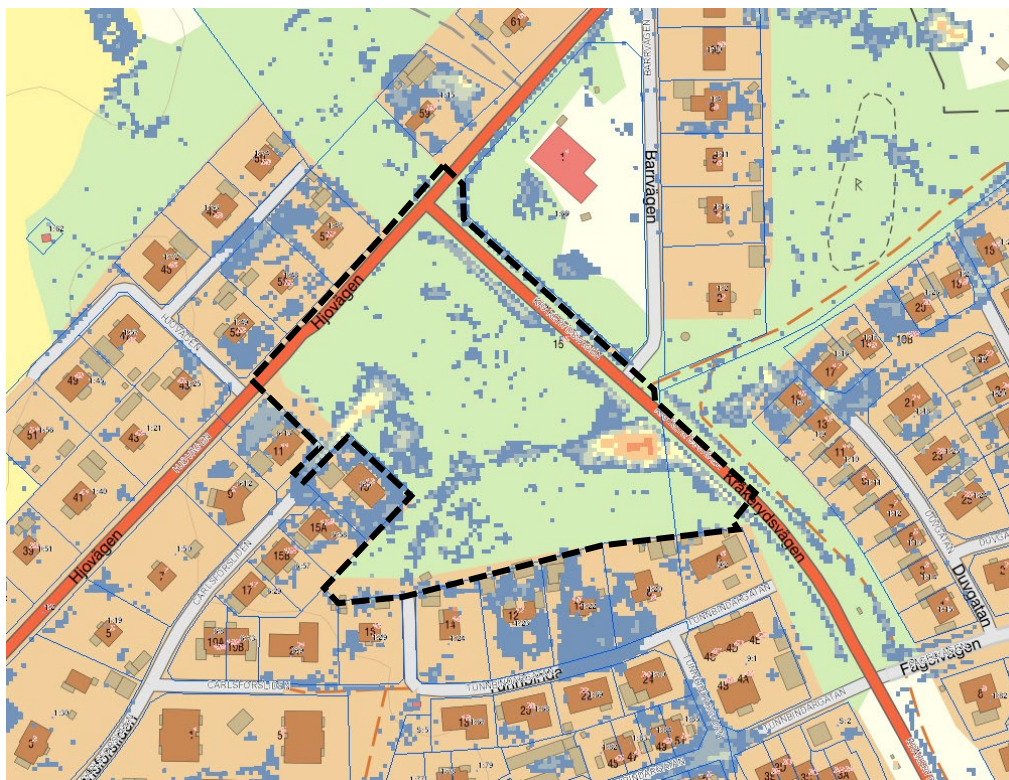
Hökesån är ett värdefullt vattendrag mellan Hökesjön och Vättern. Längs Hökesån finns flera naturreservat som bildats vid olika tidpunkter. Hökesån-Habo är ett av dessa naturreservat, vilket ligger ca 200 m söder om föreslaget planområde. Reservatets huvudsyfte är att bevara och stärka biologisk mångfald knuten till strömmande vattendrag med fria vandringsvägar och lämpliga habitat för öring och andra vattenlevande organismer. Det syftar även till att tillgängliggöra ett tätortsnära naturområde och ge möjlighet för friluftsliv och pedagogisk verksamhet. Planområdet bedöms inte påverka naturreservatet.



Utklipp från Länsstyrelsens reservatkarta över Hökesån-Habo. Planområdet i svart markering.

Skyfallskartering

Enligt skyfallskartering från 2022 kan det utläsas att delar av planområdet, längs med Kråkerydsvägen och inom naturmarken, kan innebära viss vattenansamling vid händelse av skyfall. Karteringen visar att den största vattenansamlingen finns i planområdets östra del, inom naturmarken.



Skyfallskartering från 2022. Planområdet i svart markering.

Utredningar

Kommunen har i planarbetet identifierat ett behov av att genomföra ett antal utredningar för att undersöka och säkerställa markens lämplighet. Resultatet av utredningarna i sin helhet biläggs detaljplanen. Nedan redogörs kortfattat för behov och resultat.

Geoteknisk utredning

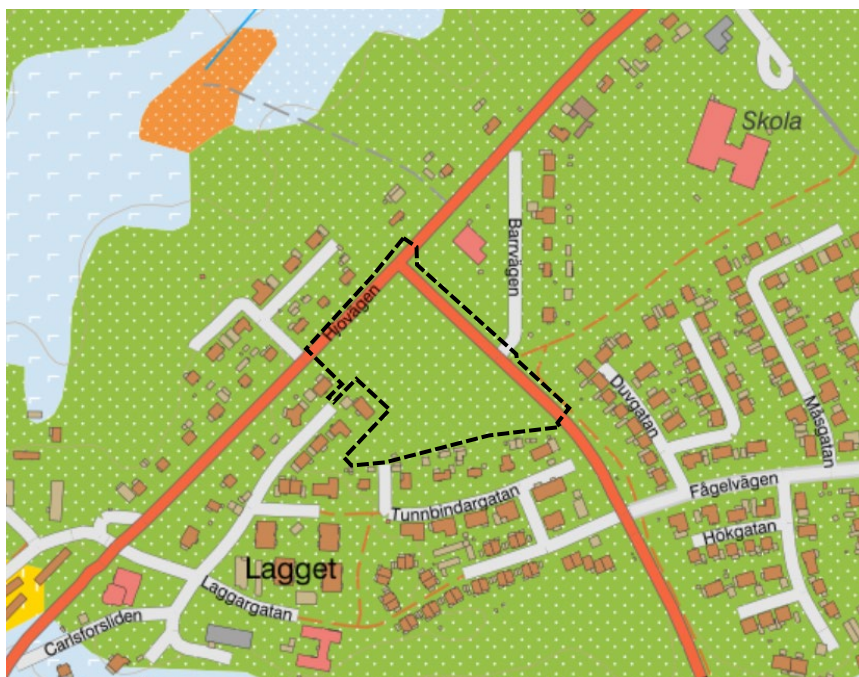
I samband med gällande detaljplan Kyrkeryd 1:65 m.fl. (norra Lagget), DP 1623-P71, från 1991, gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning. Enligt denna bedöms grundförhållandena som goda inom hela området. Jorden består överst av ett organiskt ytskikt med några decimeters tjocklek och därunder finns sandjord som mestadels är fast lagrad. Djupet till grundvattenytan varierar mellan 0,8 och 2 m. Inom planområdet bedöms inte någon risk för skred och sättningar föreligga.

Den geotekniska undersökningen i samband med gällande detaljplan är översiktlig. Avståndet mellan provtagningspunkterna är ganska stora och det kan befaras att lokala variationer förekommer. I samband med projekteringen av planerad bebyggelse bör därför grundförhållandena undersökas närmare.

I gällande detaljplan Kyrkeryd 1:65 m.fl. (norra Lagget) har även radonmätningar i marken utförts. De uppmätta resultaten ligger inom intervallet 10–50 kBq/kbm (kilobequerel per kubikmeter), vilket klassificeras som normal radonhalt i jordluften. Eftersom jämförande mätningar saknas samt med hänsyn till befarande årstidsvariationer, rekommenderas att nya byggnader inom området utförs radonskyddade, det vill säga med ventilerad grund.

Jordart

Enligt SGU:s geologiska karta för jordarter består området av isälvssediment, sand. Skattad jorddjup till berg inom planområdet är över 50 m enligt SGU:s jordartskarta.



Jordartskarta (SGU). Planområdet inom svart markering.

Bullerutredning

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) trädde i kraft den 1 juni 2015. Eftersom planen påbörjades efter detta datum ska förordningen tillämpas. En ändring av förordningen (2017:359) som trädde i kraft 2017-07-01 har sedan införts. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken, se tabell nedan:

Buller från spårtrafik och vägar	Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus		
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 ^{a)}	-
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter	65	-
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 ^{b)}
a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör: 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Riktvärden för bostäder enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359. Tabell: Soundcon

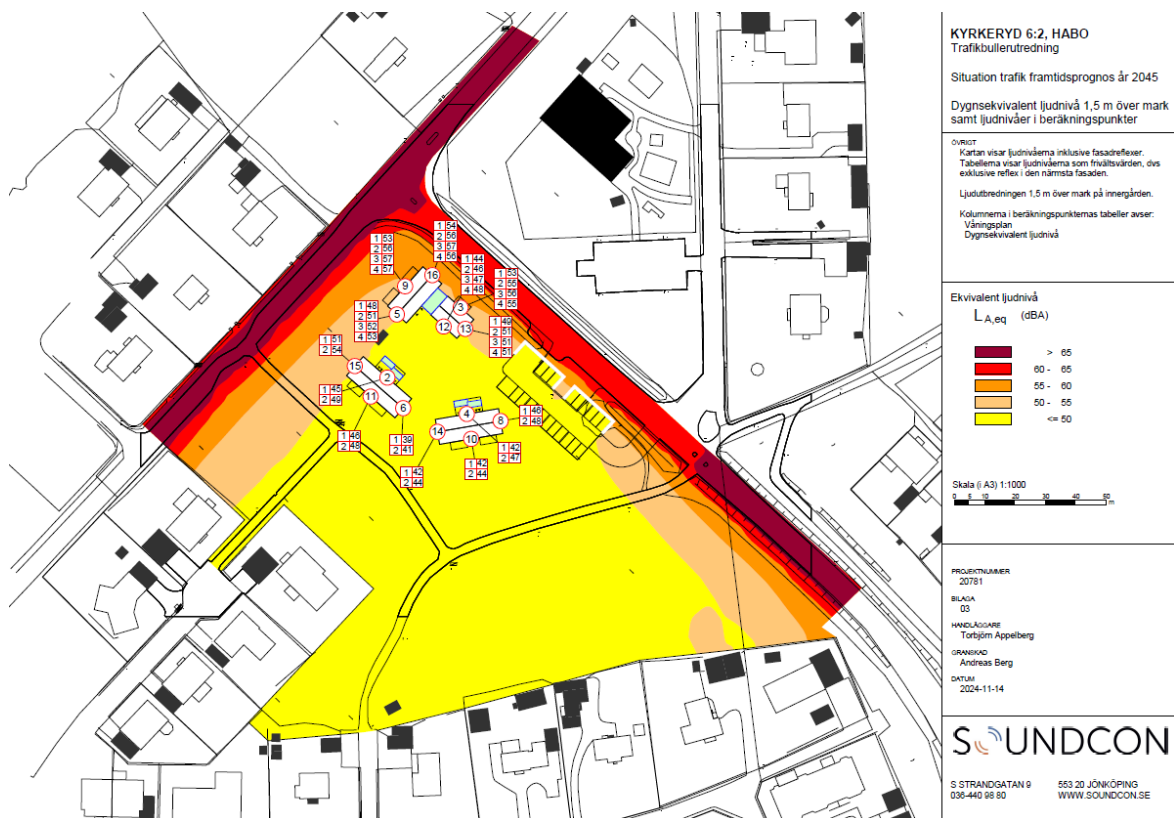
Ljudnivåer vid fasader

Resultatet i bullerutredningen visar att inga bostadsfasader har ljudnivåer över 60 dBA, vilket innebär att samtliga bostäder inom planområdet uppfyller riktvärdet vid fasad.

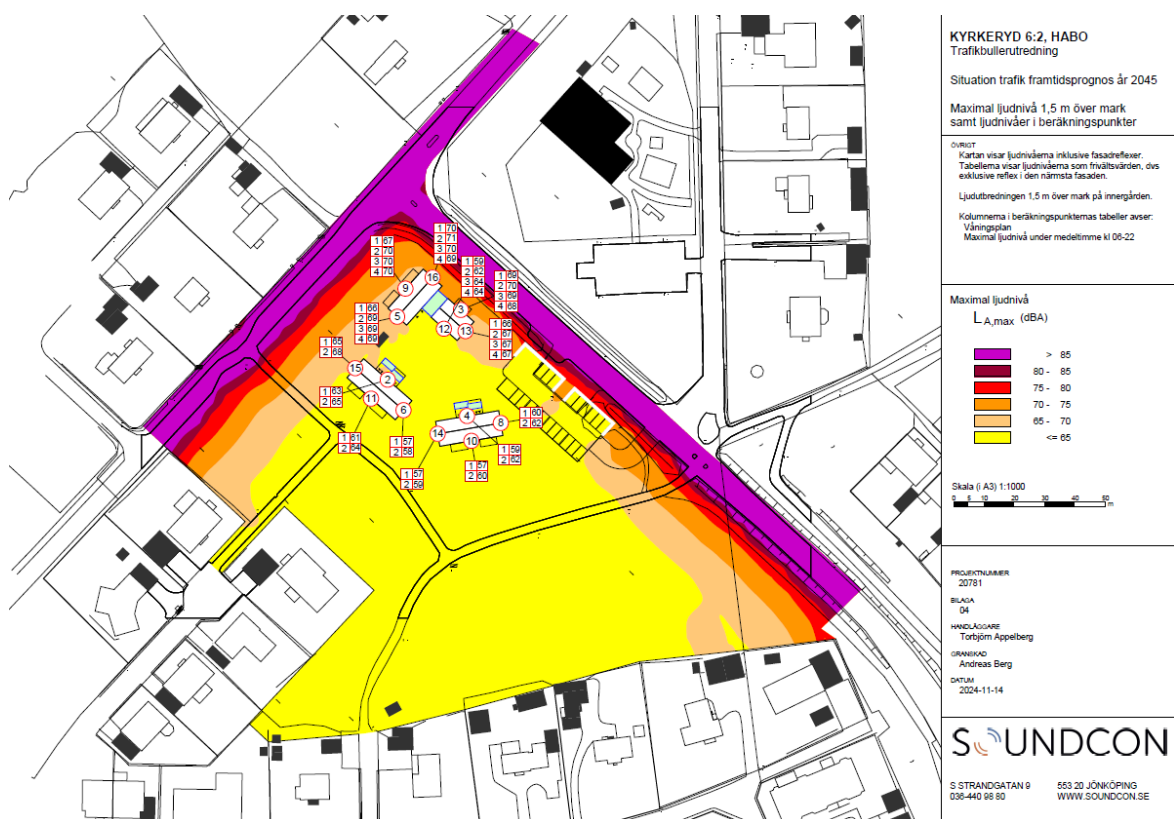
Ljudnivåer vid uteplatser

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser i anslutning till bostaden. Den ekvivalenta ljudnivån bör ej överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Resultatet i bullerutredningen visar att dessa ljudnivåer eventuellt inte kan uppfyllas för samtliga bostäder. Förordningen anger då att de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls. I Boverkets Promemoria daterad 2016-06-01 anges att en balkong eller uteplats som inte uppfyller riktvärden på ljudnivåer kan utgöra ett komplement, så länge tillgång finns till en (gemensam) uteplats som uppfyller riktvärden. Planförslaget innebär att gemensam uteplats som uppfyller riktvärden kan erbjudas.

Trafikbullerutredningen bifogas i sin helhet.



Trafikbullerutredning med framtidsprognos, dygnskvivalent ljudnivå. Soundcon AB



Trafikbullerutredning med framtidsprognos, maximal ljudnivå. Soundcon AB

Dagvattenutredning

Dagvattenutredningen för planområdet ska visa hur man säkerställer en hållbar hantering av dagvatten i enlighet med Habo kommuns riktlinjer i *Dagvattenplan* som antogs av kommunstyrelsen 2022-11-09. Dagvattenutredningens syfte är att utreda detaljplanens påverkan på befintligt dagvattensystem samt dess dagvattenrecipienter och ta fram lämpliga principlösningar för fördröjning och rening av dagvatten.

Dagvattenutredningen i sin helhet utreder två möjliga alternativ. I det första alternativet som redovisas, framgår att tillräcklig tillgänglig kapacitet inte bedöms finnas i ledningsnätet nedströms befintlig servispunkt. Istället föreslås det andra alternativet som redovisas, där planområdet avvattnas till befintliga vägdiken längs med Kråkerydsvägen och leds vidare ytligt till befintligt ledningssystem i Tunnbindargatan där tillgänglig kapacitet finns. Exakt utformning av dagvattenhanteringssystemen med avseende på områdets framtida höjdsättning och markavrinning behöver utredas ytterligare i detaljprojekteringsskedet. Redovisat förslag kan behöva ändras i och med hur planområdet utformas.

Dagvattenutredningen sammanfattas nedan och bifogas även i sin helhet.

Befintliga förhållanden och hantering

Planområdet är beläget ca 350 m norr om Hökesån och ca 250 m söder om Tumbäcken, vilket är planområdets närmsta belägna vattenförekomster. Båda avleds till Vättern. Recipienten för planområdet är Hökesån och den befintliga avrinningen inom planområdet sker i huvudsak österut, i diket längs med Kråkerydsvägen. Både Hökesån och Tumbäcken ingår i vattenskyddsområde, och Hökesån ingår även i ett naturreservat. Det aktuella planområdet gör inga intrång i varken vattenskyddsområdena eller naturreservatet.

Jorden inom planområdet består av ett organiskt ytskikt med några decimeters tjocklek. Därunder finns sandjord (isälvssediment), som mestadels är fast lagrad. Sandjord anses generellt har goda förutsättningar för infiltration, men då grundvattenytan kan ligga så högt som 0,8 meter under markytan kan det vara begränsande för möjligheterna för infiltration. Det finns inte några kända dagvattenledningar eller system som tar hand om dagvatten inom planområdet.

Förväntat fördröjningsbehov

Vid byggnation inom området ökar hårdggörandegraden och således mängden regnvatten. Flödet ska reduceras så att framtida flöde för ett 20-års regn (med klimatfaktor 1,4) blir samma som befintligt flöde utan klimatfaktor, det vill säga framtida dagvattenflöde från planområdet ska vara likställt med befintligt flöde från planområdet.

Fördröjningsbehovet beräknas utifrån Svenska vattens P110:s magasinsberäkning med hänsyn till rinntid. Fördröjningsbehovet motsvarar ca 19 mm fördröjning per hårdgjord kvadratmeter, vilket innebär att ca 90 % av årsnederbörden kommer fördröjas och renas.

Valda fördröjningslösningar

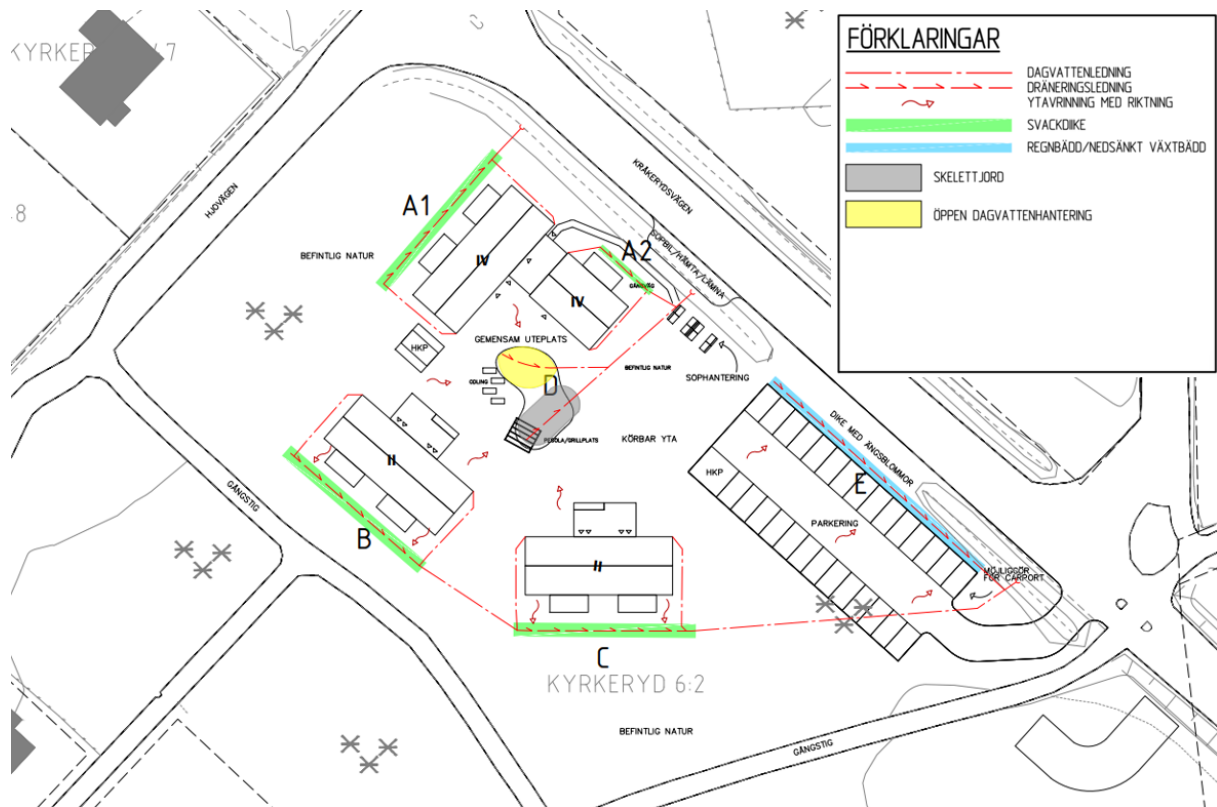
Föreslagna fördröjningslösningar är valda utifrån Habo kommuns dagvattenplan. Dessa lösningar prioriterar en hållbar och robust rening, trög avledning av vattnet och biologisk mångfald. Fördröjningslösningarna kan även integreras med områdets gestaltning och på så vis även byggas estetiskt tilltalande.

I gjorda beräkningar och vid framtagning av förslag till fördröjningsmetoder har ingen hänsyn tagits till infiltration av dagvatten, vilket det kan finnas vissa förutsättningar för längs med vägdiket under tidsperioder då grundvattnet inte står högt. All eventuell infiltration som sker kan därför ses som bonus. Då grundvattenytan är bedömd att ligga relativt nära marknivån, ca 0,8–2 m, är grunda anläggningar och ytlig hantering önskvärd i den mån det är möjligt.

Princip för indelning av ytor och dess omhändertagande är:

- Trafikerade ytor och parkeringsplatser föreslås avledas till regnträdgårdar för att säkerställa rening från de mest förorenade markytorna inom planområdet.
- Takytor föreslås i huvudsak att avledas till gräsklädda svackdiken med makadammagasin
- Gårdsyta föreslås hanteras med någon typ av öppen dagvattenhantering alternativt skelettjord, eller genom en kombination av de båda metoderna för dagvattenhantering

I nedanstående bild redovisas förslag till dagvattenhantering på ett övergripande sätt.

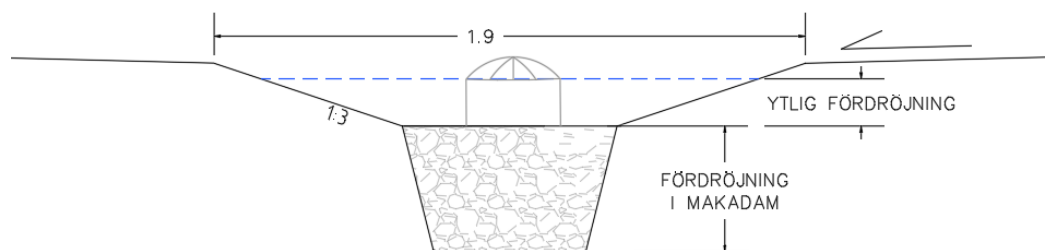


Förslag till dagvattenhantering för avledning, fördröjning och rening för planområdet.

Valda fördröjningslösningar enligt bild ovan, A-E

A-C: Svackdike med makadammagasin

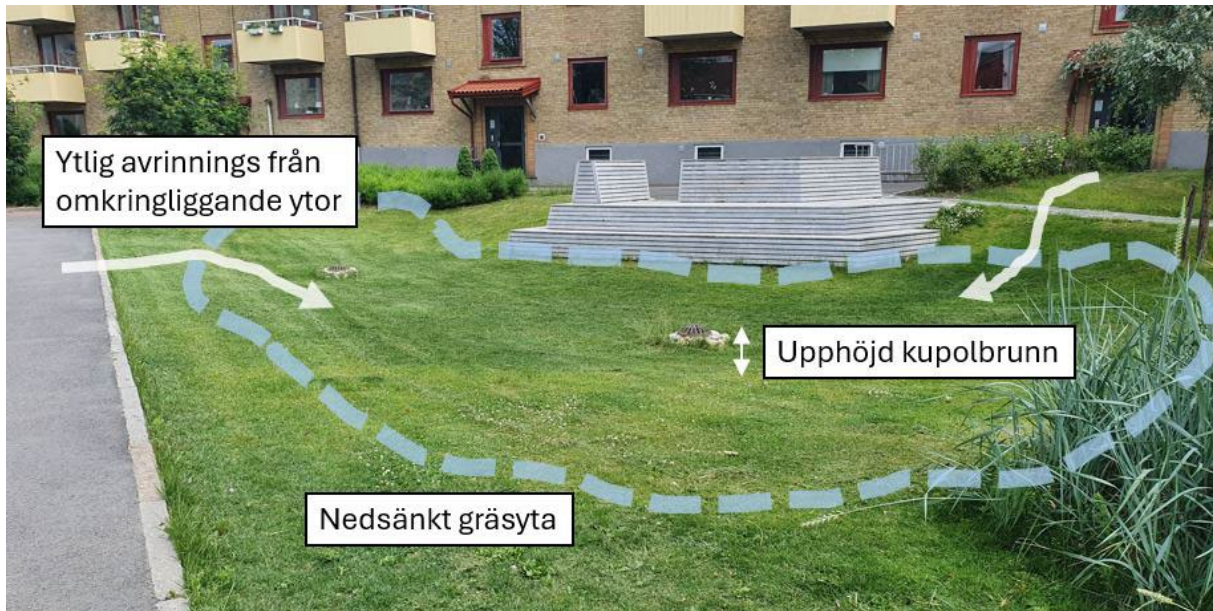
Anslutna ytor består i huvudsak av takytor. Svackdiket görs som en skålad gräsyta med underliggande makadamfyllning för att säkerställa fördröjning och rening av dagvattnet. Diket förses med brunnar med kupolsilar för att dels säkerställa funktionen även vid tjälad mark, men att även kunna fungera som bräddbrunnar. Spridarledningens uppgift är att fördela vattenmängden i magasinet. Stuprör som är placerade på fasad som vetter åt diket föreslås utrustas med utkastare för ytlig avledning till diket. Stuprör på andra fasadsidor avleds med ledning och kopplas till spridarledning i makadammagasinet. Anläggningarna ansluts till dagvattensystem som ansluter till dagvattenservis.



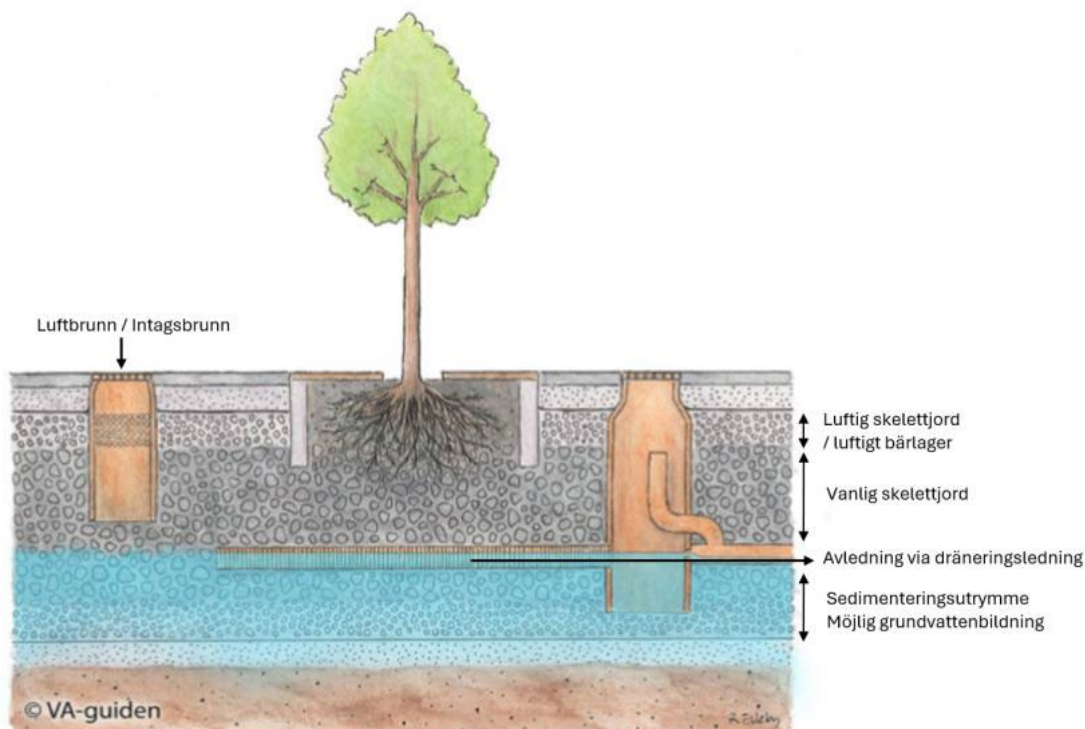
Princip svackdike med underliggande makadamdike. Källa: Noll Tre Konsult

D: Kombination med öppen fördröjning och skelettjord

Anslutna ytor består i huvudsak av gårdsytor. Fördröjning föreslås ske i samband med den gemensamma uteplatsen, och kan utformas med hänsyn till hur gestaltningen för ytan är tänkt. Till exempel genom öppen dagvattenhantering som växtbädd, torrdamm eller svackdike, som kan kombineras med fördröjning i skelettjord vid trädplanteringar. Exakt fördelning mellan olika lösningar bör tas fram i senare skede i samråd med landskapsarkitekt. Anläggningarna ansluts till dagvattensystem som ansluter till dagvattenservis.



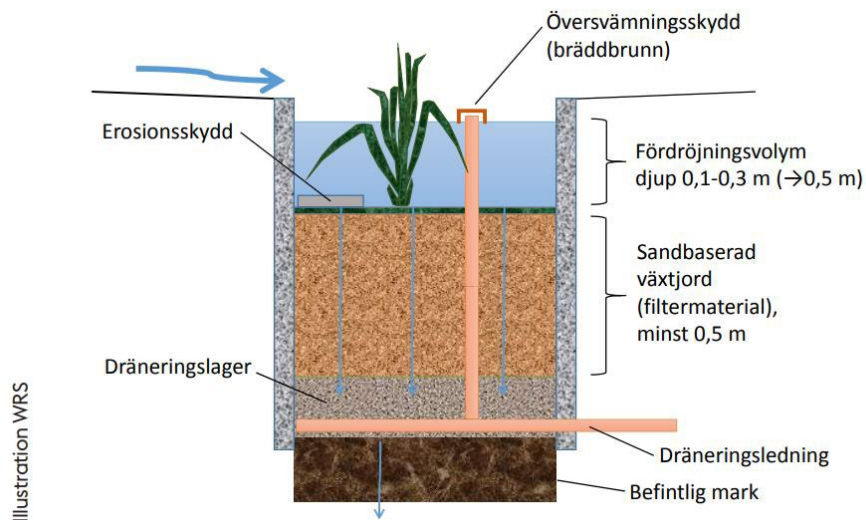
Princip för torrdamm, exempel från gårdsyta i Kålltorp, Göteborg.



Princip för trädplantering med skelettjord. Källa: VA-guiden

E: Regnträdgård (nedsänkt regnbädd)

Anslutna ytor består i huvudsak av parkeringsplatserna. Regnbädden föreslås anläggas med minst 1,5 m bredd, längs med parkeringens långsida, vilket ger en yta på minst 60 m². Den våta magasineringshöjden sätts till 0,15 m. Enligt praxis bör en yta för en regnträdgård motsvara cirka 5-7% av den hårdgjorda ytan för en god rening. En växtbädd på 40 m² motsvarar ca 6 % av parkeringsytan. Anläggningen ansluts till dagvattensystem som ansluter till dagvattenservisen. Regnbädden kan anläggas norr om parkeringsplatsen, om parkeringens höjdsättning följer befintliga markhöjder. Tillräckligt utrymme krävs då mellan parkering och vägdike för att båda anläggningarna ska rymmas. Regnbäddens placering skulle också kunna hamna på parkeringen södra sida om höjdsättningen justeras så att vattnet avleds dit, alternativt på bägge sidor om parkeringen får tvåsidigt fall med en höjdrygg i mitten.



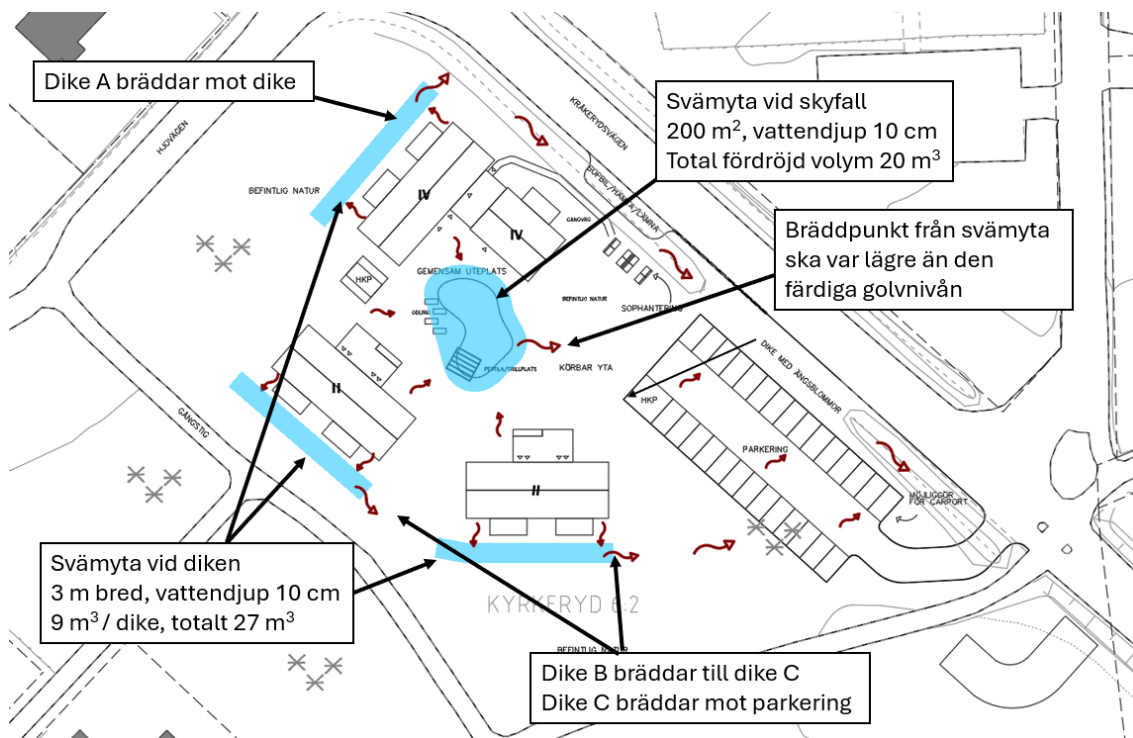
Princip för nedsänkt regnbädd/regnträdgård. Källa: WRS

Översvämningssrisker

Lågpunktskartering visar på en större lågpunkt i planområdets sydliga del. Vid jämförelse med situationsplanen, går det att se att den föreslagna infartsvägen hamnar i befintlig lågpunkt. För att säkerställa tillgänglighet till planområdet, görs en uppdaterad lågpunktanalys där vägens höjder ansluter till de befintliga höjderna på Kråkerydsvägen och området där parkeringen kommer vara. Den uppdaterade lågpunktanalysen visar att infartsvägen, med en anpassad höjdsättning, inte riskerar att översvämmas då lågpunkten översvämmas. Detta innebär att infarten till planområdet kan anses tillgänglig för t.ex. räddningsfordon vid extrema regnhändelser. En väg kan anses tillgänglig upp till ett vattendjup på ca 20 cm. Bräddnivån från lågpunkten över Kråkerydsvägen ligger enligt Scalgo på ca +168,57, infartsvägen bör därmed inte ligga lägre än +168,37 för att säkerställa tillgängligheten.

Den volym av lågpunkten som fylls igen i samband med byggnation av infart och parkering behöver kompenseras inom planområdet. Detta kan t.ex. göras i de planerade dagvattenanläggningarna, där anläggningen utformas så att ytterligare bräddvolym kan rymmas vid extrema regn. När ytan exploateras ökar även avrinningen från planområdet vid ett 100 års regn och en viss dämningvolym krävs därmed även för att kompensera för en ökad hårdgörandegrad. Total dämningvolym för planområdet beräknas till 94 m³, vilket innebär 47 m³ utöver fördröjningsvolymen i dagvattenanläggningarna (47 m³). Bilden nedan redovisar hur en svämyta skulle kunna utformas för att hantera svämvolymer. Svämytan

skulle också kunna säkerställas i samband med föreslagna svackdiken eller regnträdgård, eller lågpunkt på annan plats där en vattenspiegel inte hindrar tillgänglighet vid extrema regnhändelser.



Exempel på svämyta vid skyfall, som kompensationsåtgärd för befintlig lågpunkt.

Kommunen bedömer att den föreslagna lösningen för dagvattenhantering, där vattnet från planområdet avleds till de befintliga vägdikena längs Kråkerydsvägen och leds vidare till ledningssystemet i Tunnbindargatan, är det mest lämpliga alternativet. Denna lösning säkerställer både tillräcklig kapacitet och innebär att avledningen sker på kommunens mark, vilket ger kommunen ökad rådighet och kontroll i hanteringen av dagvattnet.

Med utgångspunkt i skyfallskarteringen från 2022 (WSP) och dagvattenutredningen, gör kommunen även bedömningen att lågpunkterna inom planområdet har beaktats. Föreslagna dagvattenlösningar i kombination med en lämplig markanvändning säkerställer att eventuell vattenansamling kan hanteras. Exempelvis innebär planens markanvändning att majoriteten av lågpunkterna lokaliseras till naturmark och att inga bostäder kan placeras nära lågpunkter genom reglering av kryssmark. Dessutom säkerställer kommunen att den befintliga lågpunkten i planområdets sydöstra del skyddas från exploatering genom att i plankartan reglera ytan för fördröjning av dagvatten. Utöver detta regleras även höjdsättning för infarten i plankartan i syfte att marknivån för infarten anpassas till gatumarken, för att säkerställa tillgänglighet till området även vid händelse av skyfall. De beräkningar som ligger till grund för dagvattenutredningen har även tagit hänsyn till den ökade hårdgörandegraden och att det framtida dagvattenflödet från planområdet ska vara likställt med befintligt flöde från planområdet. Detta säkerställer att de föreslagna dagvattenlösningarna beaktar den extra vattenmängd som tillkommer från hårdgjorda ytor, och att det framtida dagvattenflödet från planområdet inte överstiger det nuvarande flödet.

I ett framtida avtal om genomförande och marköverlåtelse, kommer kommunen att reglera ansvarsfördelningen gällande hantering av dagvatten, vilket tar stöd av dagvattenutredningen.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna. Med begreppet avses förutsättningarna på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Naturmiljö

Planområdet består till stora delar av skogsmark, som varierar i sin karaktär inom området. I den södra delen, mot omkringliggande bostadsområden, är skogen tätare. I den norra delen, ytan avgränsad mellan gång- och cykelvägarna och Hjovägen/Kråkerydsvägen, är skogen glesare och domineras nästan helt av tall, med undantag för några få björkar. Enligt naturvärdesinventering från 2017 (Melica) beskrivs skogen inom planområdet som en medelålders gran-tallskog med inslag av björk och fältskikt av gräs-blåbärstyp. Området pekas inte ut för några särskilda naturvärden. Rekommenderad skötsel är försiktig gallring och undanröjning men att en del buskar ska lämnas för fågelliv och skydd mot buller.



Foto som visar del av skogen inom planområdet som planläggs för kvartersmark (2024-09-02).

Längre söder om planområdet finns Hökesån och tillhörande naturreservat. Norr om planområdet, bakom existerande bostäder längs Hjovägen, finns både jordbruksmark och skogsmark. Enligt Länsstyrelsens webbGIS (2024-09-03) finns inga skyddsvärda träd inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen medför att del av befintlig skogsmark inom planområdet planläggs för kvartersmark med byggnader och tillhörande tomtmark och får bebyggas enligt exploateringsgrad i angiven plankarta. Detta gäller den norra delen av skogsmarken som är tydligt avgränsad mellan Hjovägen/Kråkerydsvägen och gång- och cykelvägarna i området.

Övrig skogsmark inom planområdet säkerställs genom att planläggas som allmän platsmark, natur och inom skogsmarken möjliggörs även för en lekmiljö. Vid utformningen av lekmiljön ska de specifika egenskaperna och karaktären för platsen tas till vara, där skogen ska beaktas för att främja fri lek i naturen. Eftersom lekmiljö möjliggörs inom allmän platsmark, natur, säkerställs att endast mindre ingrepp får göras.

Avvägningen stämmer överens med kommunens grönstrukturplan från 2008, där de områden som föreslås planläggas som naturmark pekas ut som viktiga utifrån sociala och ekologiska värden. Den del av skogen som planläggs för bostadsändamål är däremot inte utpekad för dessa värden, vilket innebär att föreslagen markanvändning är i linje med grönstrukturplanens intentioner.

Geotekniska förhållanden

I samband med den gällande detaljplanen togs ett geotekniskt utlåtande fram, som redovisar uppgifter om jordens sammansättning och grundförhållanden inom planområdet. Jorden består av ett organiskt ytskikt, som är några decimeter tjockt, och under detta finns sandjord, som huvudsakligen är fast lagrat isälvsediment. Enligt SGU:s jorddjupskarta är djupet till berg inom planområdet över 50 meter. En tidigare geoteknisk undersökning visar att grundvattnets djup varierar mellan 0,8 och 2,0 meter i området. Inom planområdet bedöms det inte finnas någon risk för skred eller sättningar. Sandjorden anses generellt ha goda förutsättningar för infiltration, men med tanke på att grundvattenytan kan ligga så högt som 0,8 meter under markytan, kan detta vara en begränsande faktor för infiltrationens möjligheter. Generellt beskrivs grundförhållandena i området som goda. I gällande detaljplan har även radonmätningar i marken utförts och marken klassas som normalradonmark. Byggnader inom området ska uppföras med radonskydd.

Hydrologiska förhållanden

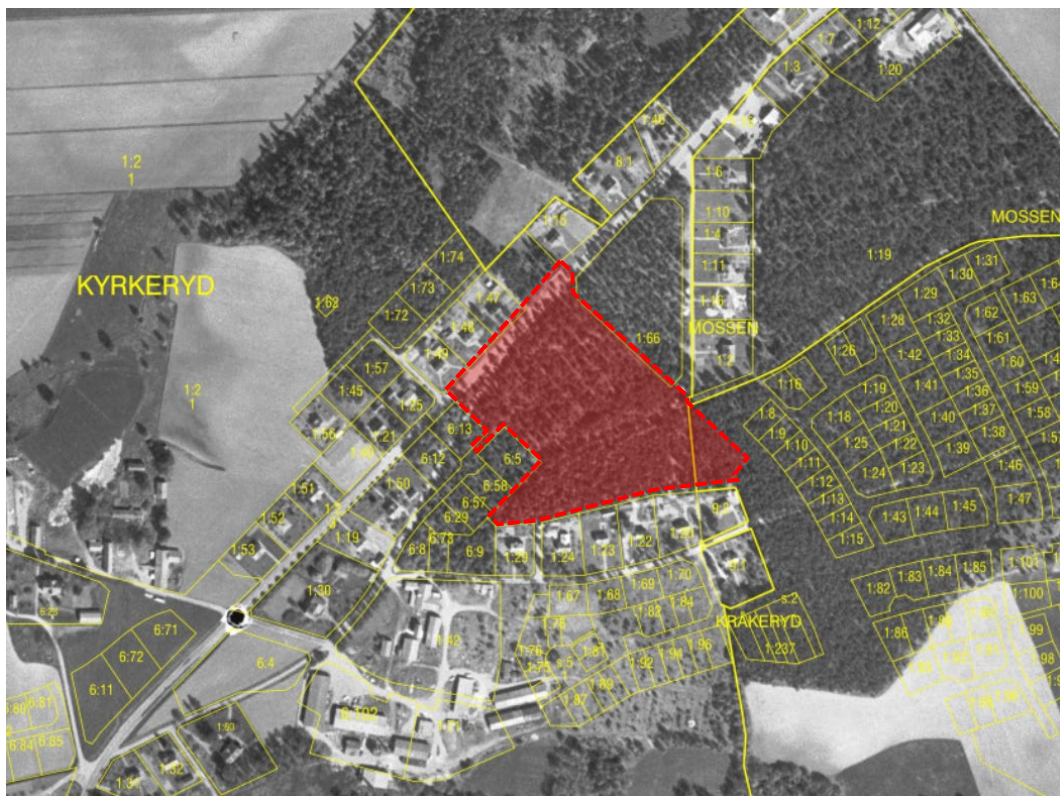
Hydrologiska förhållandena i området har undersökts inom ramen för det geotekniska utlåtandet och dagvattenutredningen. Hökesån söder om planområdet ingår i ett vattenskyddsområde och naturreservat, och Tumbäcken norr om planområdet ingår i ett vattenskyddsområde. Det aktuella planområdet bedöms inte göra intrång i vattenskyddsområdena eller naturreservatet.



Naturreservat och vattenskyddsområden, VISS Vattenkartan.

Kulturmiljö

Området har bestått av skogsmark och obebyggd markyta under en lång tid. Genom äldre flygbild från 1960 syns områdets angränsning intill Hjovägen. På denna flygbild är Kråkerydsvägen ännu inte utbyggd, inte heller förskolan eller skolan nordöst om planområdet.



Historiskt flygbfoto från år 1960 med nuvarande fastighetsgränser i gult och föreslaget planområde inom röd markering. Karta: Lantmäteriet

Fornlämningar och byggnadsminnen

Enligt Riksantikvarieämbetes fornsök finns det inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar inom planområdet. Enligt 2 kap 10§ i KML ska markarbete omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen om fornlämning ändå påträffas under grävning eller annat arbete inom planområdet.

Riksintressen

I planarbetet ska kommunen bedöma om ett detaljplaneförslag riskerar att leda till påtaglig skada på ett riksintresse.

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Kommunen gör bedömningen utifrån befintligt underlag och den egna översiktsplanen att området inte kan anses vara värdefull jord- eller skogsbruksmark enligt 3 kap. Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer följas.

Luft

Sveriges kommuner är skyldiga att undersöka att halterna av föroreningar i luften inte blir så höga att de går över miljökvalitetsnormerna. I Habo har luften inte föroreningar som ligger nära gränserna för luftkvalitet.

Vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god.

Planområdets dagvatten infiltreras lokalt och leds vidare till Hökesån, som mynnar ut i Vättern. Enligt VISS är den nuvarande ekologiska statusen för Vättern god, med hänvisning till att sjöns fiskesamhällen uppvisar god status. Övriga kvalitetsfaktorer visar generellt hög status. Däremot uppnår den kemiska statusen ej god, på grund av att halterna av PFOS, dioxiner, PBDE och kvicksilver överskrider respektive gränsvärde i fisk. MKN för Vättern är god ekologisk status och god kemisk status med undantag av PBDE, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Sammantaget har planområdet kopplingar till Hökesån och Vättern. Området bedöms kunna omhänderta dagvatten lokalt, enligt åtgärder i dagvattenutredningen. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten i recipienterna negativt.

Buller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska en kommun med fler än 100 000 invånare kartlägga och ta fram åtgärdsprogram för alla vägar och järnvägar, eventuella flygplatser samt industriell verksamhet i kommunen. Habo kommun har ungefär en tiondel av det angivna invånarantalet och miljö kvalitetsnormerna för buller gäller därmed inte för Habo.

Miljö

Dagvatten

En särskild dagvattenutredning är framtagen för planförslaget, se under *Utredningar – Dagvattenutredning*.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Inom planområdet och i närområdet finns vägar som genererar visst buller, främst från motortrafik och särskilt längs Hjovägen och Kråkerydsvägen. Bedömningen är dock att hastighet, avstånd och trafikintensitet på det befintliga vägnätet inte bedöms vara av den omfattning att riktvärden för trafikbuller överskrids. En trafikbullerutredning är framtagen för planförslaget, se under *Utredningar – Bullerutredning*.

Risk för olyckor

Planförslaget innebär inga förändringar som bedöms påverka risken för olyckor. Områdets karaktär är framför allt tätort med småhus och skogsmark. Hjovägen och Kråkerydsvägen genererar en del motortrafik, men förslaget möjliggör åtgärder för att exempelvis skapa säker passage över Kråkerydsvägen. Föreslagen in- och utfart mot Kråkerydsvägen bedöms ej öka risken för olyckor.

Risk för översvämning

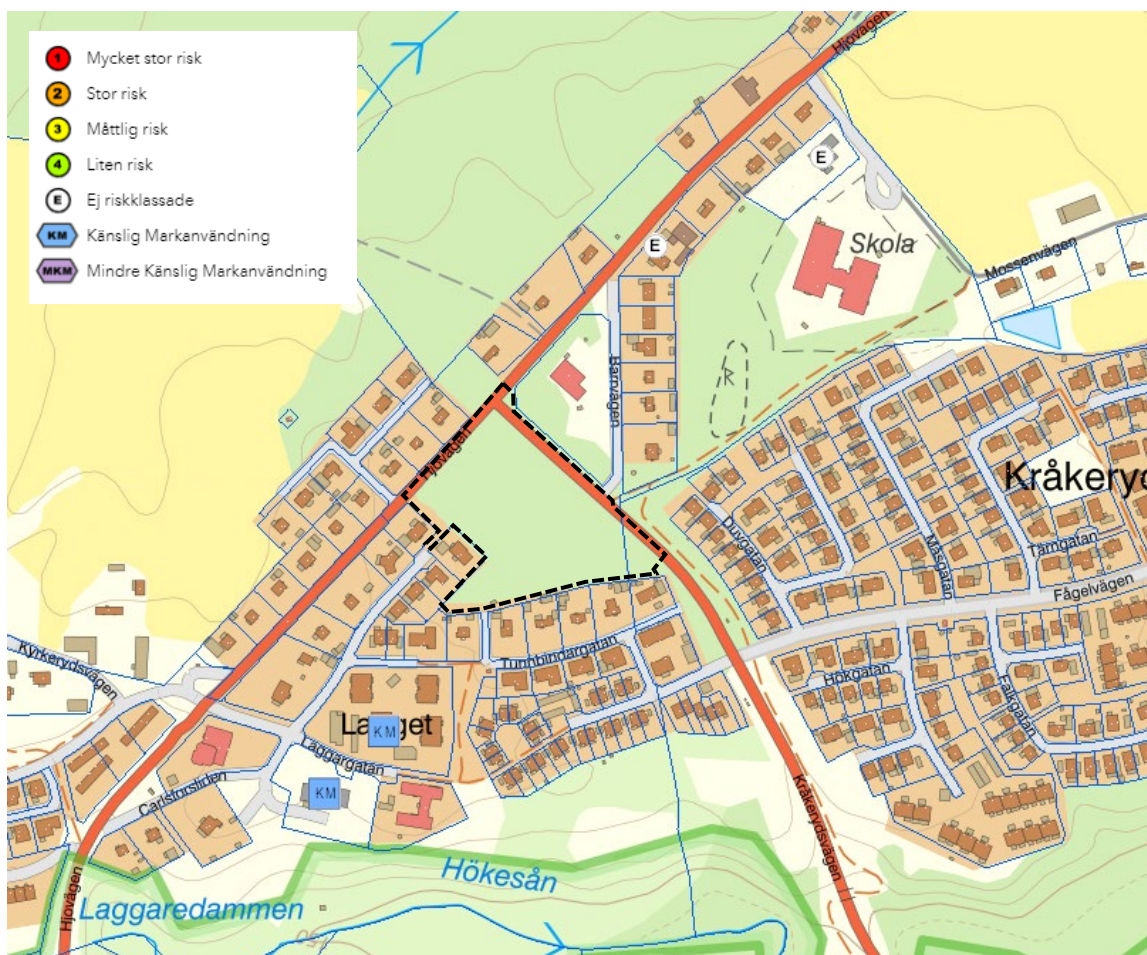
Enligt skyfallskartering från 2022 (WSP) kan det utläsas att ansamling av vatten vid händelse av skyfall framför allt sker i planområdets sydöstra del där marken planläggs för allmän platsmark, natur. Planens utformning innebär att majoriteten av lågpunkterna lokaliseras inom naturmark, och genom reglering med kryssmark säkerställs att inga bostäder kan placeras nära dessa lågpunkter. Kommunen skyddar dessutom den befintliga lågpunkten i den sydöstra delen av planområdet genom att i plankartan ange att ytan ska användas för fördröjning av dagvatten. Även höjdsättning för infarten regleras i plankartan i syfte att anpassa marknivån till gatumarken, vilket säkerställer att infarten förblir tillgänglig även vid kraftiga regn eller skyfall. Sammantaget bedömer kommunen att eventuella vattenansamlingar kan hanteras inom planområdet genom planens utformning och den dagvattenhantering som föreslås i dagvattenutredningen.

Risk för ras, skred och erosion

Området är överlag flackt och det finns ingen bebyggelse på platsen idag. Genomförd geoteknisk utredning i samband med framtagande av den nu gällande detaljplanen visar att grundförhållandena är goda inom området och att det inte föreligger någon risk för ras, skred och erosion.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens databas över konstaterade eller potentiellt förorenade områden finns inga markföroreningar inom planområdet och området har inte heller varit bebyggt sedan tidigare. Nordöst om området finns två platser som är utpekade och klassificerade som *Ej riskklassade* (E), en drivmedelsstation och en fastighet under kategorin verkstadsindustri. Söder om planområdet ligger bostadsområdet Lagget, där en tidigare laggkärlsfabrik funnits. Marken klassificeras som *Känslig markanvändning*. Kommunen bedömer att det inte finns något behov av en markmiljöundersökning inom ramen för aktuellt planförslag.



Potentiellt förorenade områden, Länsstyrelsens webbgis (2025-01-30). Planområdet inom svart markering.

Radon

Marken klassas som normalradonmark. Byggnader inom området ska uppföras med radonskydd.

Social hållbarhet

Området är lokaliserat i den norra delen av Habo tätort och ligger strategiskt placerat för sitt ändamål angränsande till småhusbebyggelse, förskola, skola och utbyggd infrastruktur. Området har ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som gör att man kan ta sig runt på ett trafiksäkert sätt. Även busshållplatser finns i närheten av planområdet, vilket innebär tillgång till kollektivtrafik.

Föreslagen bostadsbebyggelse kommer bidra med fler boende, ökad aktivitet och förbättrad social hållbarhet inom området genom att introducera ny boendeform i området. Dessutom skapas ett ökat underlag för lokal service, såsom busstrafik och skolverksamhet. En blandning av boendeformer och storlek på lägenheter bidrar till en variation av hushåll, vilket är ett mål som kommunen eftersträvar.

Barnperspektiv

Genomförandet av planen påverkar barn eftersom de både kan bo, vistas och röra sig inom området. Möjligheterna att gå och cykla inom området är goda och busshållplats finns i nära anslutning, vilket ger barn möjlighet att kunna röra sig inom, och till och från området på ett trafiksäkert och självständigt sätt. En del av den nuvarande skogsmarken tas i anspråk för bostäder, vilket kan påverka barnperspektivet negativt genom minskad tillgång till grönområde. I planförslaget bevaras dock stora delar av skogsmarken, inom vilken även lekpark möjliggörs, och ytor för bostadsgård skapas vilket innebär friytor för barn. Både skola och förskola ligger nära planområdet och kan nås via gång- och cykelväg i området.

Tillgänglighet

Eftersom samtliga byggnader inom planområdet är nyproduktion kommer de behöva uppfylla dagens tillgänglighetskrav. Handikapparkering placeras nära entréer, för att säkerställa att tillgänglighetskravet uppfylls. Bevarande av existerande gång- och cykelförbindelser i området säkerställer tillgängligheten inom området och till angränsande områden.

Omgivningspåverkan

Planförslaget innebär att skogsmark tas i anspråk för bebyggelse. Det kan påverka de som tidigare nyttjat den del av skogsmarken som planläggs för bostäder. Närliggande fastigheter kan påverkas under byggtiden genom ökad trafik samt buller, men detta är övergående. En viss trafikökning kan förväntas generellt, men inte i en sådan omfattning att det påverkar boendemiljön på ett betydande sätt.

Stads- och landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras eftersom skogsmark ersätts av bostäder. Den föreslagna byggnationen består av byggnader som är mellan två till fyra våningar och medför en ändrad utsikt för de närliggande bostäderna. Förändringen bedöms dock inte vara så påtaglig att den innebär någon skada för omkringliggande bebyggelse. Bestämmelser gällande nockhöjd och takutformning regleras tillsammans för att säkerställa att våningsantalet och taket på den nya bebyggelsen tar hänsyn till områdets karaktär och den övergripande landskapsbilden. Bestämmelser gällande utnyttjandegrad säkerställer också att största byggnadsarea för huvudbyggnad inom kvartersmarken behöver fördelas på minst tre byggnader. Detta bidrar också till att föreslaget kan bättre anpassas till rådande karaktär i området.

Service

Planområdet är beläget inom tätortsbebyggelse och angränsar till bostadsområden där det finns både förskola och skola. Kollektivtrafik är tillgänglig med busshållplatser inom 150 m respektive 300 m från planområdet och Habo centrum ligger cirka 1,5 km från planområdet. Planförslaget medför fler boende i området, vilket bidrar till ett större underlag för lokal service.

Trafik

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger cirka 150 m sydöst från området, ”Habo Kråkeryd”, och trafikeras av Jönköping länstrafik regionbuss linje 114 (Habo-Jönköping) och 115 (Habo-Brandstorp). Det finns även en busshållplats, ”Habo Kyrkeryd”, belägen cirka 300 m sydväst från området som trafikeras av linje 114 (Habo-Jönköping).

Planförslaget innebär att ca 20 nya bostäder tillskapas, vilket bidrar med ett ökat reseunderlag för kollektivtrafiken från närliggande busshållplatser.

Motortrafik

Inom planområdet finns idag motortrafik på Kråkerydsvägen och Hjovägen. Under perioden 15-22 oktober 2024 genomförde *Säker Trafik Jönköpings län* (del av NTF i Jönköpings län) en trafikmätning för Kråkerydsvägen respektive Hjovägen. Totalt registrerades 14 429 fordon under mätperioden. 85% var personbilar. För Hjovägen genomfördes mätpunkter vid Hjovägen 63 och Hjovägen 43 och för Kråkerydsvägen genomfördes mätpunkt vid korsningen mellan Kråkerydsvägen och Barrvägen.

- För Hjovägen 63 är ÅDT 2293 fordon, med mest trafik på sträckan ca 16.30 på kvällen och 07.30 på morgonen.
- För Hjovägen 43 är ÅDT 2080 fordon, med mest trafik ca 17.30 på kvällen och 08.30 på morgonen.
- För Kråkerydsvägen är ÅDT 1759 fordon, med mest trafik ca 17.30 på kvällen och 08.30 på morgonen.

Ett plangenomförande innebär att allmän platsmark, gata, regleras inom planområdet för del av Hjovägen och Kråkerydsvägen. Inom kvartersmarken möjliggörs trafik till bostäderna genom internt gatustråk med parkeringar. Infart till området regleras till Kråkerydsvägen, vid korsningen mellan Kråkerydsvägen och Barrvägen.

Gång- och cykeltrafik

Det finns idag förbindelser med gång- och cykelvägar i området, inom skogsmarken, med anslutningar till både Hjovägen och Kråkerydsvägen i nordväst-nordöst och anslutningar söderut via Carlforsliden och Tunnbindaregatan.



Gång- och cykelväg genom planområdet (Habo kommun 2024-09-02).

Planförslaget säkerställer att existerande gång- och cykelförbindelser i området bevaras genom att planläggas inom allmän platsmark, natur, och att möjligheten att röra sig inom området till fots och via cykel fortsatt är god.

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

Konsulter

Cederfors Bostad AB
Soundcon AB
Noll Tre Konsult AB
Liljevall arkitekter AB
Säker Trafik Jönköpings län – En del av NTF i Jönköpings län