



Planbeskrivning för detaljplan Äspered 1:38 m.fl. i Furusjö

Granskningshandling

Diarienummer: BN-2025-197

2026-04-07

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Handlingar

Plankarta 2026-04-07

Planbeskrivning 2026-04-07

Undersökning av betydande miljöpåverkan 2026-04-07

Bilagor

Trafikbullerutredning 2017-08-12

Arkeologisk undersökning 2018-02-09

Översiktlig geoteknisk undersökning inför detaljplan, kombinerad markteknisk undersökningsrapport, MUR och PM Geoteknik 2020-04-07

Naturvärdesinventering 2023-12-13

Så här görs en detaljplan



Planbesked

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



Samråd

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

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



Granskning

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

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



Antagande

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



Laga kraft

Detaljplanen 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

Så här görs en detaljplan	3
Inledning	4
Innehåll	5
Bakgrund.....	7
Detaljplanens syfte.....	7
Beskrivning av detaljplanen.....	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering	7
Planförslag.....	8
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Motiv till regleringar	10
Allmän plats	10
Kvartersmark.....	11
Genomförandetid.....	12
Motiv till regleringar av egenskaper	12
Regleringar av allmän platsmark.....	12
Regleringar av kvartersmark	12
Konsekvenser	14
Alternativ och andra ställningstaganden	14
Genomförandefrågor	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	18
Organisatoriska frågor.....	19
Planeringsunderlag	20
Kommunala planeringsunderlag	20
Utredningar.....	21
Regionala planeringsunderlag	27
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	29
Befintlig byggelse	29
Naturmiljö	30
Geotekniska förhållanden.....	31

Kulturmiljö	31
Riksintressen	33
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	33
Miljö kvalitetsnormer	33
Miljö	34
Hälsa och säkerhet.....	38
Social hållbarhet	39
Omgivningspåverkan	39
Service	40
Trafik.....	40
Medverkande	42
Habo kommun	42
Konsulter	42

Bakgrund

Fastighetsägarna till Äspered 1:38, Marcus och Magnus Fastigheter AB, inkom under 2016 med begäran om planbesked för upprättande av ny detaljplan för del av deras fastighet med syfte att planlägga för villatomter. Byggnadsnämnden beslutade den 10 november 2016 om positivt planbesked enligt § 99 *Planbesked, Äspered 1:38*.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga för cirka tolv stycken villatomter på del av Äspered 1:38 i Furusjö. Idag består området främst av oexploaterad skogsmark, men inom planområdet ingår också tolv befintliga fastigheter som är huvudsakligen fritidshusbebyggelse.



Planområdets läge inom svart streckad linje

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget vid utkanten av Furusjö, nordväst om Furusjön. Det omfattar en yta på cirka 6,6 hektar, varav cirka 2,7 hektar är bebyggt, medan resterande del består i huvudsak av skogsmark. Området gränsar i norr mot länsväg 1819 samt skogbevuxen mark. Furusjön ligger sydöst om planområdet, och på andra sidan sjön återfinns Furusjös tätort. I väster gränsar området till en privat skogsfastighet. Inom planområdet finns 12 befintliga fastigheter, huvudsakligen bestående av fritidshus, men även tre permanentboende.

Terrängen inom området är mestadels plan men är varierad på en del av området söder om Sjövägen. Karaktären i området är tydlig skogsmark med närhet till Furusjön. Skogen präglas av gles tallskog med inslag av en del gran och lövträd. De befintliga fritidshusen har stått på

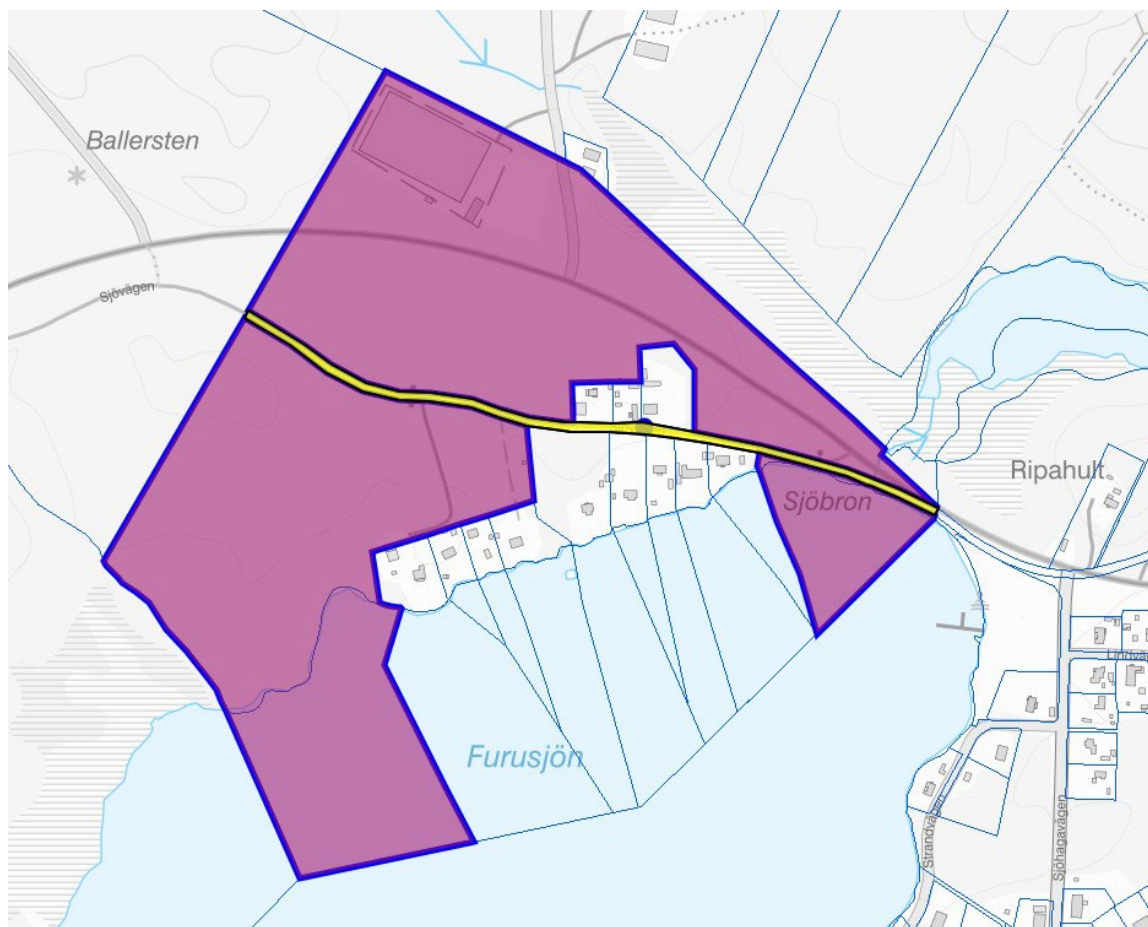
platsen länge, en del står i sitt bevarade skick medan andra har moderniserats. Tomtstorlekarna på de befintliga husen varierar från ca 800 m² upp till ca 6000 m². Naturen är ett tydligt inslag mellan husen. Sjövägen, en grusad väg, inom området används huvudsakligen av dem som bor i området men ligger också med som en vandringsled för Västra Vätterleden, etapp 8 (Fagerhult).

Befintliga fastighetsförhållanden

Det finns 13 fastigheter i planområdet samt en marksamfällighet.

- Äspered 1:9
- Äspered 1:10
- Äspered 1:12
- Äspered 1:14
- Äspered 1:16
- Äspered 1:17
- Äspered 1:18
- Äspered 1:19
- Äspered 1:26
- Äspered 1:32
- Äspered 1:33
- Äspered 1:38
- Äspered 1:40

Marksamfällighet Äspered S:2 har fyra stycken delägende fastigheter; Äspered 1:3, 1:6, 1:7 och 1:30. Marksamfälligheten avser Sjövägen, se kartbild nedan. Kommunen har fått utfört en fullständig delägarutredning för samfälligheten.



Karta som visar befintliga fastigheter. Fastigheten Äspered 1:38 markerat i rosa och marksamfälligheten Äspered S:2 i gult.

Planförslag



Illustration som visar hur man tänker att de nya fastigheterna kan styckas av.

Inom planområdet finns möjlighet att avstycka cirka t villatomter. För att bevara den lantliga karaktären har detaljplanen bestämmelser som styr byggnaders placering, storlek och utformning. Dessa reglerar bland annat högsta tillåtna byggnadshöjd, takvinkel och hur stor del av tomten som får bebyggas. Planen tillåter enbostadshus i två våningar med sadeltak.



Illustrationsplan som visar exempel på bebyggelse inom de nya villatomterna.

Tomterna är väl tilltagna med begränsning till minst 1200 m². Det finns en viss frihet i utformning av bostadshusen vilket tillsammans med det naturnära läget och närheten till Furusjön skapar attraktiva tomter. Tomternas placering följer områdets topografi för att inte förvanska området och tomterna ligger utanför strandskyddat område vilket innebär att det kommer finnas tillgång för de boende att ta sig ner till Furusjön.

Inom varje villatomt får komplementbyggnader uppföras.

Principen gällande parkering är att all parkering ska ske inom den egna fastigheten.

Sjövägen förlängs västerut i samma läge som befintlig skogsväg. De två vägarna som redan finns idag ner mot befintliga fastigheter breddas upp något. De två vägarna kopplas ihop för att underlätta för bland annat sopbil så att denna slipper backande rörelser.

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 trafikordningar, 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	6 058 m ²	Allmän plats

Detaljplanen reglerar en yta till allmän plats, *GATA*, för att säkerställa att det går att nå fram till alla planerade fastigheter. Delar av gatan finns idag, Sjövägen men denna måste rustas upp likaså infartsvägarna ner till befintliga fastigheter vid Furusjön. Gatan får en körbredd om 6 meter med diken på varje sida.

Natur

I användningen ingår alla typer av friväxande grönområden. Grönområdet ska vara av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

Användning		Kvadratmeter	Typ
NATUR	Natur	11 433 m ²	Allmän plats

Ett antal naturområden regleras inom planområdet. De två största ner mot Furusjön ligger inom strandskyddat område. Områdena ska hållas tillgängligt för allmänheten och skötas med fokus på naturupplevelse. Död ved och äldre träd sparas för att gynna insekter, fåglar och svampar. Träd får tas ner när det finns risk för att träden kan skada människor och egendom. Träd som tas ner ska fungera som faunadepot.

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	46 151 m ² varav 19 447 m ² är ny kvartersmark.	Kvartersmark

Regleringen möjliggör detaljplanens syfte att tillskapa nya byggrätter för bostäder. Planförslagens huvudsyfte är att möjliggöra uppförandet av bostäder i form av friliggande enbostadshus inom planområdet. Regleringar gällande begränsning av markens byggande, höjd, takvinkel, utnyttjandegrad, utformning och placering finns också i plankartan. Befintliga fritidshus planläggs som kvartersmark, bostäder (B), med samma egenskapsbestämmelser som för nyexploaterade området.

Tekniska anläggningar

Användning		Kvadratmeter	Typ
E ₁	Transformatorstation	333 m ²	Kvartersmark

Regleringen säkerställer att det finns plats för två transformatorstationer inom planområdet. Det finns redan idag en transformatorstation men beroende på antal nya tomter kan det behövas ytterligare en i nordväst i planområdet.

Användning		Kvadratmeter	Typ
E ₂	Pumpstation	244 m ²	Kvartersmark

Regleringen säkerställer att det finns plats för en pumpstation inom planområdet. Det finns redan idag en pumpstation på platsen och detaljplanen säkrar upp denna yta.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Motiv till regleringar av egenskaper

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.

Regleringar av allmän platsmark

Upphävande av strandskydd

a₁ – Strandskyddet är upphävt

Motiv: Strandskyddet upphävs med planbestämmelserna *a₁* med hänvisning till 4 kap. 17 § PBL och 7 kap 18c § punkt 1 och 2 Miljöbalken (MB). För ytterligare motivering och hantering se rubriken "Strandskydd" under rubriken *planeeringsförutsättningar och konsekvenser*.

Regleringar av kvartersmark

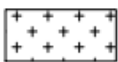
Begränsning av markens utnyttjande



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

Mot gator regleras 6,0 meters prickmark. Syftet är att hindra att bebyggelse ska hamna för nära gatan och förhindra sikt. Mot naturmark regleras 1,5 meters prickmark. Syftet med detta är att kunna sköta om byggnader inom den egna fastigheten. På de platser där det redan finns befintliga byggnader som avviker från dessa avstånd har plankartan anpassats efter dessa byggnader.

Begränsning av markens utnyttjande



Motiv: Inom planområdet regleras mark som kryssmark, det vill säga att det endast är komplementbyggnader som får uppföras. Motivet till detta är att det inte anses lämpligt att förlägga huvudbyggnad så nära sjön. Kryssmarken är 8 meter bred.

Höjd på byggnadsverk

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

Motiv: Syftar till att säkerställa ett samspel i höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och god helhetsverkan. Högsta nockhöjd är reglerad till 9,0 meter för att möjliggöra tvåvåningshus.

h₂- Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5,0 meter

Motiv: Bestämmelsen reglerar en lägre höjd för komplementbyggnader än huvudbyggnader för att säkerställa att komplementbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnaden, vilket bidrar till bättre orienterbarhet och följer områdets karaktär.

Markreservat för allmännyttiga ändamål (avgränsas av sammanfallande egenskapsgräns)

u₁ - Markreservat för allmännytta underjordiska ledningar

Motiv: Bestämmelsen säkerställer utrymme för de befintliga VA-ledningarna som går ner mot sjön. Ledningarna är även skyddade genom ledningsrätt.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 25 % av fastighetarean inom användningsområdet, dock högst 250 m².

Motiv: Syftet är att säkerställa att tillräckliga ytor finns för att kunna bevara något av naturkänslan, samt att det finns utrymme för parkering och övrig friyta. Man vill även begränsa att tomter som överstiger 1200 m² bygger mer än 250 m².

e₂ - Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m² per fastighet.

Motiv: Syftet med planbestämmelsen är att komplementbyggnaden ska underordna sig huvudbyggnaden.

Fastighetsstorlek

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 1200 m²

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att antalet fastigheter inte överstiger vad befintlig och planerad kapacitet i vatten- och avloppssystem samt infrastruktur för el och fiber kan hantera. Den angivna minsta fastighetsstorleken bidrar även till att delar av naturmarken kan bevaras inom de enskilda fastigheterna.

Utformning

f₁ - Endast friliggande enbostadshus

Motiv: Säkerställer att karaktären på bostäderna inom området bevaras men att det ändå finns möjligheter att skapa permanentboende och variation.

f₂ - Huvudbyggnad ska förses med sadeltak. Annan taktyp är tillåten på mindre del av huvudbyggnad.

Motiv: För att bibehålla den lantliga prägeln inom planområdet ska huvudbyggnad förses med sadeltak då detta är den vanligast förekommande taktypen.

f₃ - Komplementbyggnader uppförs fristående från huvudbyggnad.

Motiv: Planområdet omfattar såväl ny som befintlig bebyggelse, där den befintliga till stor del utgörs av äldre byggnader. Kommunen eftersträvar att den nya bebyggelsen utformas på ett sätt som anknyter till denna karaktär. Genom att uppföra komplementbyggnader som fristående byggnader kan en bebyggelsestruktur skapas som harmonierar med områdets befintliga bebyggelsemönster.

Placering

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Motiv: Syftet är att säkerställa att huvudbyggnad inte placeras för nära fastighetsgräns mot annan fastighet med hänsyn till ljusförhållanden, växtlighet och störningar från grannar.

p₂ - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Motiv: Syftet är att säkerställa att komplementbyggnad inte placeras för nära fastighetsgräns mot annan fastighet med hänsyn till ljusförhållanden, växtlighet och störningar från grannar.

Utförande

b₁ – Källare får inte finnas.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att man inte ser det lämpligt att bygga källare så nära Furusjön.

Stängsel

j₁ – Kvartersmark som gränsar mot strandskyddat område ska inhägnas.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att skydda strandskyddat område från intrång eller privat markanvändning.

Upphävande av strandskydd

a₂ – strandskyddet är upphävd.

a₃ – strandskyddet är upphävd (avgränsas av sekundär egenskapsgräns)

Motiv: Strandskyddet upphävs med planbestämmelserna a₂ med hänvisning till 4 kap. 17 § PBL och 7 kap 18c § punkt 1 Miljöbalken (MB). För ytterligare motivering och hantering se rubriken "Strandskydd" under rubriken *planeringsföresättningar och konsekvenser*.

Konsekvenser

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

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 det varit behovet av skog och behovet av planlagd mark för bostäder på platsen som vägs mot varandra. Att behovet av bostäder i kommunen är stort samt att markens beskaffenhet är lämplig och områdets läge i tätorten är attraktivt i anslutning till redan utbyggd infrastruktur, ger skäl att planlägga marken för kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse och allmän plats, gata och natur.

Nollalternativ

Vid ett nollalternativ, det vill säga att marken inte planläggs för kvartersmark, bostad och allmän plats, gata och natur och förblir marken oplanerad. Marken kommer alltså kunna nyttjas enligt befintlig användning vid ett nollalternativ.

Alternativ utformning

Utformningen av platsen har stark koppling till de befintliga förutsättningarna. Att nyttja den befintliga infrastrukturen som finns är viktigt, däremot är marken sedan tidigare inte planlagd och består av skog. Det innebär att ny infrastruktur måste till. Kommunen har tagit fram alternativa utformningar på placering av tomterna med hänsyn till strandskydd, topografi och antal tomter. Planen möjliggör exploatering av cirka tolv villatomter.

Alternativt läge

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 här innebär intresset av att behålla marken så som den är idag mot att tillskapa fler bostäder i kommunen. Planområdets läge i Furusjö är attraktivt då det ligger sjönära och utifrån befintlig infrastruktur som VA-ledningar samt tillkommande regional gång- och cykelväg längs väg 1819 finns skäl att upplåta marken för kvartersmark, bostad och allmän platsmark, gata och natur.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsindelning och markförvärv

Kommunen har rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för (6 kap 13 § plan- och bygglagen). Kommunen har även en skyldighet att, på fastighetsägarens begäran, lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för (14 kap 14 § plan- och bygglagen).

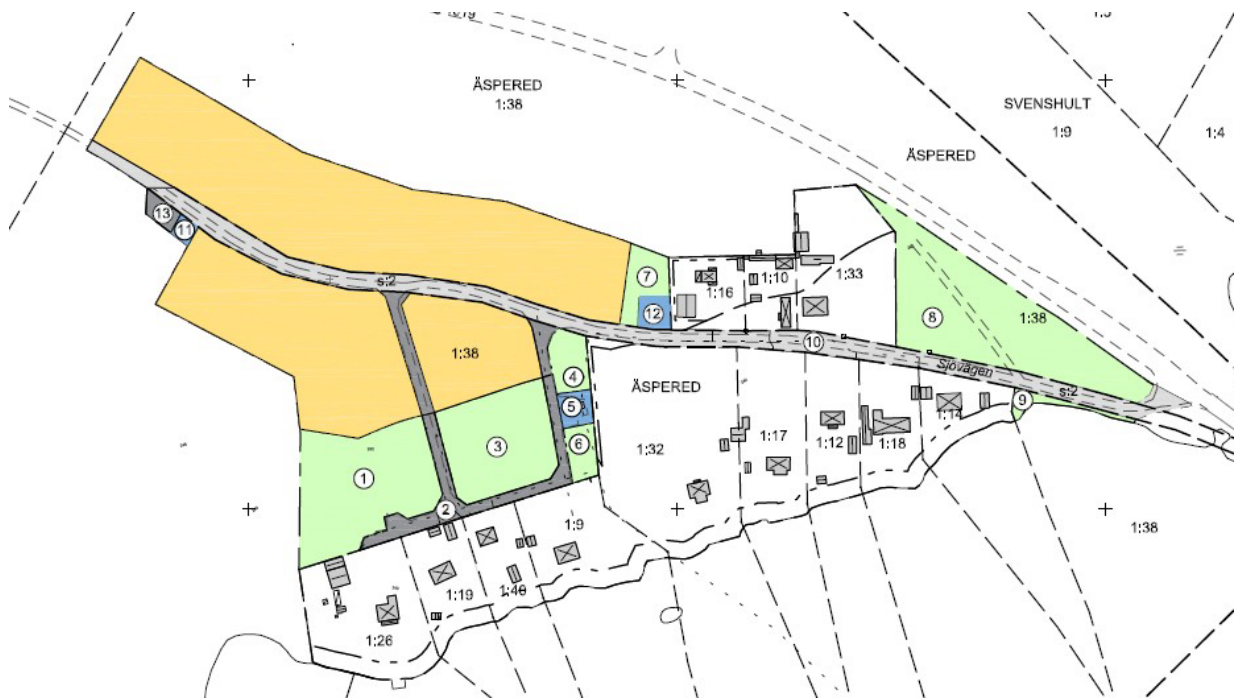
Områden som avses för överlåtelse

- Den mark som är utlagd som allmän plats-NATUR avses överföras från exploatörens fastighet Äspered 1:38 till kommunens fastighet Furusjö 2:1. Figur 1, 3, 4, 6–9 på bilden på nästa sida.
- Den mark som är utlagd som allmän plats-GATA avses överföras från dels exploatörens fastighet Äspered 1:38 (figur 2 och 13) och från dels samfälligheten Äspered s:2 (figur 10) till kommunens fastighet Furusjö 2:1.
- Den mark som är utlagd som kvartersmark för transformatorstation, E₁ (figur 11 och 12), avses överföras från exploatörens fastighet Äspered 1:38 till kommunens fastighet Furusjö 2:1.
- Den mark som är utlagd som kvartersmark för pumpstation, E₂ (figur 5), avses överföras från exploatörens fastighet Äspered 1:38 till kommunens fastighet Furusjö 2:1.

Kommunen avser att teckna överenskommelser om fastighetsreglering/köpehandlingar och genom en lantmäteriförrättning överföra marken enligt punkterna ovan.

Detaljplanen möjliggör avstyckning av nya fastigheter för bostadsändamål inom exploatörens fastighet Äspered 1:38 (gulmarkerade områden i kartan nedan).

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen.



Figuren visar de ytor som avses ingå i blivande lantmäteriförrättningar som följd av genomförandet av detaljplanen.

Rättigheter

Samtliga rättigheter framgår av detaljplanens grundkarta och fastighetsförteckning.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns två ledningsrätter. En ledningsrätt, akt 0643–542.1, avseende vatten och avlopp och en ledningsrätt, akt 0643–542.2, avseende elektronisk kommunikation.

Ledningsrätterna påverkas inte av planförslaget utan säkras planmässigt genom att u-områden placeras ut där ledningarna är belägna.

Officialservitut

Det finns ett officialservitut inom planområdet avseende väg, akt 16-HAJ-313.1. som är till förmån för Äspered 1:9.

Ett officialservitut avseende väg finns även för Äspered 1:40, akt 1623–65.1.

Ett officialservitut avseende väg finns även för Äspered 1:26, akt 16-HAJ-461.1.

Servituten avses upphävas/ändras genom lantmäteriförrättning för de delar där utövningsområdet ligger inom område för kommunalt huvudmannaskap (gata).

Avtalsservitut

Det finns ett avtalsservitut avseende kraftledning/nätstation, akt 0643IM-02/7739.1.

Rättigheten säkras planmässigt genom område för transformatorstation, E₁, i plankartan.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Nya vatten- och avloppsledningar anlades fram till planområdet år 2020 och alla befintliga fastigheter har möjlighet att ansluta sig till ledningsnätet.

Planförslag

Alla tillkommande fastigheter ska ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp. Befintliga fastigheter inom planområdet har redan tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

Konsekvenser

Delar av föreslaget planområde, befintliga bebyggda fastigheter, ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. När planområdet är utbyggd bör hela planområdet ingå verksamhetsområde.

Avfallshantering

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag 12 bebyggda fastigheter, varav två är permanentboende. Alla fastigheter har avfallshantering. Närmsta återvinningsstation är Furusjö Lastkajen SJ på Strandvägen, ca 1,4 km från planområdet. June Avfall och Miljö AB är ansvarig för avfallshanteringen inom Habo kommun.

Planförslag

Planförslaget innebär att bostadsbebyggelse möjliggörs och avfallshantering krävs. Alla fastigheter ska ha utrymme för att kunna ha fastighetsnära insamling, FNI. Detaljplanen är utformad så att sopbil lätt kan ta sig runt i området utan att behöva backa. På återvändsgränden i sydväst finns vändplan.

Konsekvenser

Området bedöms kunna hantera avfall inom fastigheterna. Med lösningen som föreslås i detaljplanen behöver inte renhållningsfordon köra in på fastigheterna, utan kan stanna på gatorna. Backrörelser inom området kan undvikas.

EI och fiber

Förutsättningar

En transformatorstation finns längst in på Sjövägen idag. Fiber finns framdraget till Sjöbron.

Planförslag

Ytor för transformatorstationer har lagts till i plankartan. När gatunätet byggs ut kan ledningar för el och fiber föreläggas samtidigt. Området ansluts till befintliga ledningar för el och fiber. Habo Energi är eldistributör i Habo. Habo Energis fibernät kommer att anslutas till området.

Konsekvenser

Inom planområdet behöver ny infrastruktur i form av el och fiber dras till de nya fastigheterna. Nya fastigheter ansluts efter kontakt med nätägaren. Beroende på hur många bostäder som byggs kan det behövas ytterligare en transformatorstation, yta har lagts till för detta.

Brandskydd

Insattid

Räddningstjänstens insattid till området är mellan 5 och 10 minuter. Detta innebär att utrymning med räddningstjänstens bärbara stege enbart kan ske från högst tredje våningen eller max elva meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insattiden.

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 meter och att avståndet mellan brandposter understiger 150 meter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen omfattar ett befintligt sommarstugeområde med 12 fastigheter samt möjliggör avstyckning för ytterligare 12 villatomter i anslutning till området. Exploateringen genomförs av privat exploatör.

Genomförandet av planen förutsätter utbyggnad av vatten- och avloppsledningar till de nya fastigheterna samt standardhöjning av befintlig väg inom planområdet. Vägen behöver uppgraderas för att klara ökad trafikmängd och uppnå erforderlig standard för permanentboende. Därutöver ska gatan förlängas in i det nya bostadsområdet.

Kommunens kostnader avseende utbyggnad av allmän plats samt anpassning av teknisk infrastruktur regleras genom exploateringsavtal. Avtalet ska säkerställa att exploatören bekostar uppgradering av befintlig gata inom planområdet samt utbyggnad och förlängning av gata till de nya tomterna. Utbyggnad av vatten och avlopp till de nya fastigheterna finansieras genom anslutningsavgifter och exploateringsavtal enligt gällande taxa och överenskommelser.

Kommunens ekonomiska risk bedöms därmed vara begränsad, då nödvändiga investeringar kopplas till exploatörens genomförande. På längre sikt bedöms planen bidra till ett stärkt skatteunderlag i takt med att området utvecklas mot ökat permanentboende.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara ekonomiskt genomförbar under förutsättning att exploateringsavtal tecknas innan antagande.

Planavgift

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov då exploatörerna betalar kostanden för framtagandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

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

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan plan- och exploateringsenheten i Habo kommun genom dess byggnadsnämnd och Marcus och Magnus Fastigheter AB. Avtalet syftar till att fastställa kostnader i samband med upprättande av detaljplan för del av Äspered 1:38 med syfte att pröva markens lämplighet för bostäder på platsen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer tas fram mellan exploatörerna och kommunen för att reglera vem som ansvarar för att genomföra olika åtgärder kopplat till detaljplanen samt för att tydliggöra hur kostnader fördelas. Avtalet reglerar hur genomförandet av området ska ske, exempelvis avseende standard på dagvattenhantering, gator samt vatten och avlopp.

Exploateringsavtalet ska innehålla att en överenskommelse om fastighetsreglering. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter:

- Allmän platsmark (gata och natur) inom Äspered 1:38 ska upplåtas till kommunen utan någon form av ersättning.
- Exploatörerna ska bekosta en uppgradering av Sjövägen. De ska även stå för gatubelysning och gatuskyltar längs samma väg. Någon gatukostnadsersättning ska inte tas ut.
- Exploatörerna ska bygga ut vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet som uppstår på grund av deras planerade exploatering. Anläggningarna ska ha kommunens standard.
- I exploateringsavtalet ska en tidplan för utbyggnaden av gata och va-anläggningar finnas med.
- Exploatörerna ska ställa en säkerhet för de åtaganden som beskrivs i avtalet.

Tidplan

Detaljplanen har följande tidplan:

Samråd	oktober 2025
Granskning	maj 2026
Antagande byggnadsnämnden	september 2026

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade den 10 november 2016 enligt § 99 Planbesked, Äspered 1:38 (diarienummer BN16/331) att upprätta en detaljplan för fastigheten Äspered 1:38.

Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon tidigare detaljplan.

Översiktsplan

Översiktsplan 2040 för Habo kommun antogs 2020 och innehåller en utvecklingsstrategi för den hållbara kommunen.

Grönstråk

När detaljplaner tas fram ska hänsyn tas till befintlig grönstruktur och möjligheter att förstärka kopplingar och kvaliteter ska lyftas fram. I översiktsplanen pekas ett nord-sydligt grönstråk ut inom planområdet. Stråket ligger intill befintliga fritidshus. Planförslaget tar hänsyn till skogsmarken i området och syftar till att bevara så mycket av skogen som möjligt med hänsyn till planläggningen av villatomter genom planläggning av allmän platsmark, natur.

Bostäder

I översiktsplan pekas planområdet ut som planbesked/detaljplanerat eftersom det finns ett positivt planbesked för området och framtagandet av detaljplanen påbörjades innan översiktsplanen antogs. Upprättade av detaljplan för villabebyggelse går därmed i linje med översiktsplanen.



Utklipp från ÖP2040. Inom område ligger ett grönstråk och utpekade områden för planbesked.

Grundkarta

För området har Plan- och exploateringsenheten upprättat en grundkarta, 2026-04-01, som är inlämnad enligt Lantmäterimyndighetens föreskrifter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att ett 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 underlag för undersökning av miljöpåverkan att detaljplaneförslaget inte medför en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

Utredningar

Kommunen har i planarbetet identifierat ett behov av att genomföra flera 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 syfte att utreda de geotekniska förhållandena inom området har en översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplanen genomförts, färdigställd 2020-04-07.

Jordarter

Undersökt område består av ytlig mull- och torvskikt med en mäktighet på 0,1 å 0,3 meter. Under mull- och torvskiktet utgörs jorden huvudsakligen av sand. På vissa djup förekommer grusig sand och siltig sand. I borrhingspunkt 4 förekommer ett skikt med silt med en tjocklek på ca 1 meters djup.

Geohydrologiska förhållanden

I samband med den geotekniska undersökningen utfördes mätning av grundvattennivån i två öppna grundvattenrör 2020-04-02, 20 dagar efter rören installerades. Mätningen visade att vattennivån för rör 1 låg på 3,13 meter under markytan och för rör 2 låg det på 1,48 meter under markytan. Observation av grundvattennivån utfördes också i tre provtagningspunkter, där låg vattennivån i respektive punkt på:

Punkt 1: 3,0 meter under markytan (m.u.my).

Punkt 2: 3,2 m.u.my.

Punkt 3: 2,8 m.u.my.

Dagvatten

Lokal infiltration av dagvatten bedöms möjlig i sanden. Terrängen inom området ligger relativt flackt och kringliggande mark utgörs av skog, därför bedöms tillrinning av ytvatten från andra områden som mycket liten eller obefintlig.

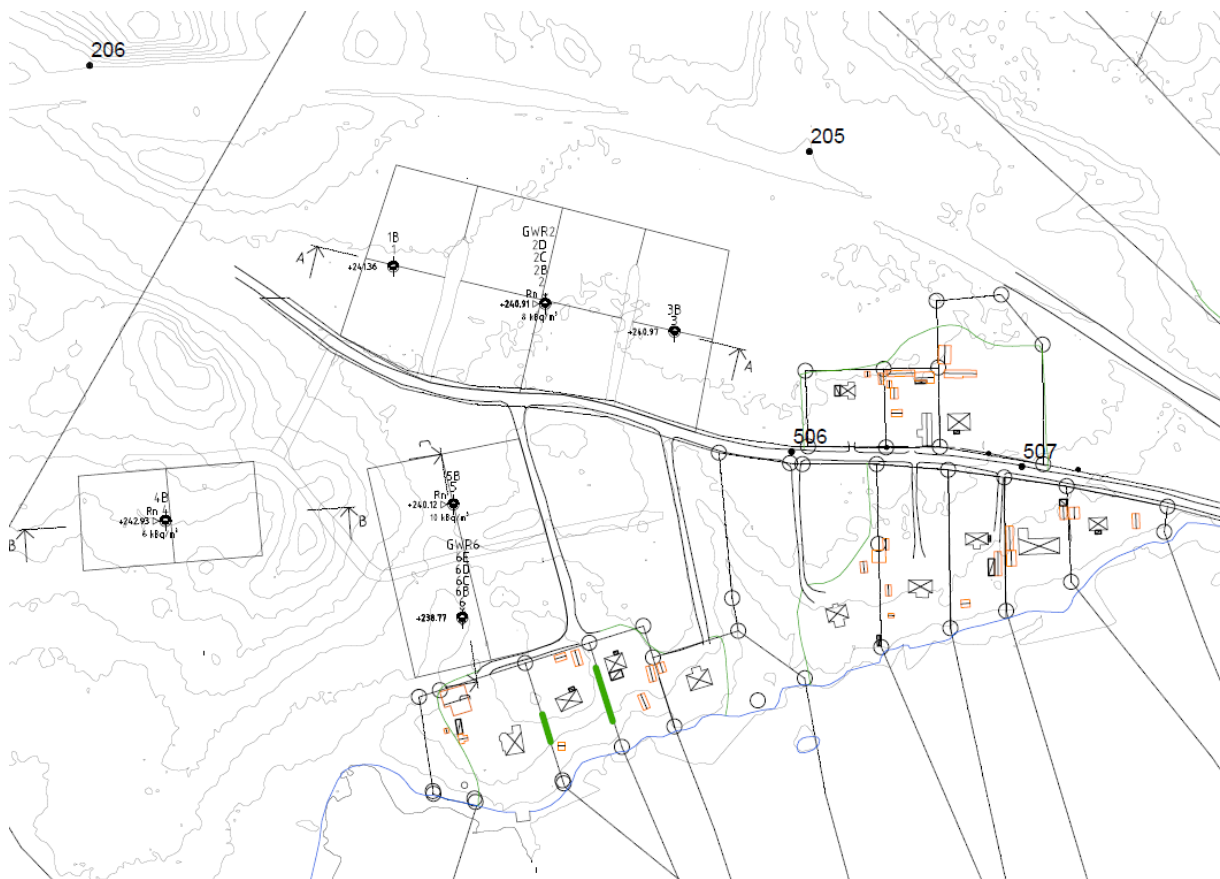
Markradon

Radonmätningar är utförda i tre punkter. Resultaten ligger mellan 6 och 10 kBq/m³. Med dessa halter i sanden kan marken klassas som lågradonmark.

Stabilitet

Mot bakgrund av förkommande friktionsjord av sand och relativt flack terräng bedöms stabiliteten inom området som god.

Geoteknisk undersökning bifogas i sin helhet till planhandlingarna.



Utklipp från borrplan, översiktlig geoteknisk undersökning 2020-04-07

Bullerutredning

2015 beslutade regeringen om en förordning som innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader, ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader”. Riktvärdena trädde i kraft den 1 juni 2015. Regeringen beslutade under 2017 om att höja riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Bullerutredningen för denna detaljplan togs fram precis när de höjda riktvärdena hade trätt i kraft. De nya riktvärdena blev då enligt nedan.

En höjning av bullerriktvärdena enligt beslutet innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. För buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtrafik och vägar höjs riktvärdena enligt följande:

- en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå

- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Riktvärdena tillämpas vid planering och byggande av bostäder (2 kap. 6 a § plan och bygglagen [2010:900], PBL). De nya bestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 2017.

När bullerutredningen togs fram fanns inget färdigt förslag på hur tomterna ska placeras, men utgick från en skiss som utgångspunkt. Utformningen på tomterna kommer att se annorlunda ut men inga tomter ligger närmre än 30 meter från väg 1819, likadant som i framtagna skiss för bullerutredningen.

Trafikdata

Utredningen har för vägtrafiken erhållit trafikflöde av Trafikverket. Trafikflöden från senaste mätningen år 2012 har sedan räknats upp till en framtidsprognos för år 2037 med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal EVA för regionen. Följande trafikuppgifter ligger till grund för beräkningarna.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
Väg 1819	2 900	9 %	80 km/h

Trafikuppgifter som ligger till grund för beräkningar i bullerutredning

Eftersom bullerutredningen togs fram 2017 har kommunen gjort en bedömning hur aktuella siffrorna är. Detta har gjorts genom en jämförelse av trafiksiffrorna med Trafikverkets siffror i underlag för vägplan för den regionala gång- och cykelvägen längs väg 1819 (framtagen 2023-09-15). Där används också siffror med mätår 2012. De har sedan räknat upp trafikflödet med prognosår 2045 där ÅDT blir ca 3 300 fordon/dygn varav drygt 9,5 % tung trafik. Kommunen bedömer därför utifrån detta att siffrorna i bullerutredningen fortfarande är aktuella.

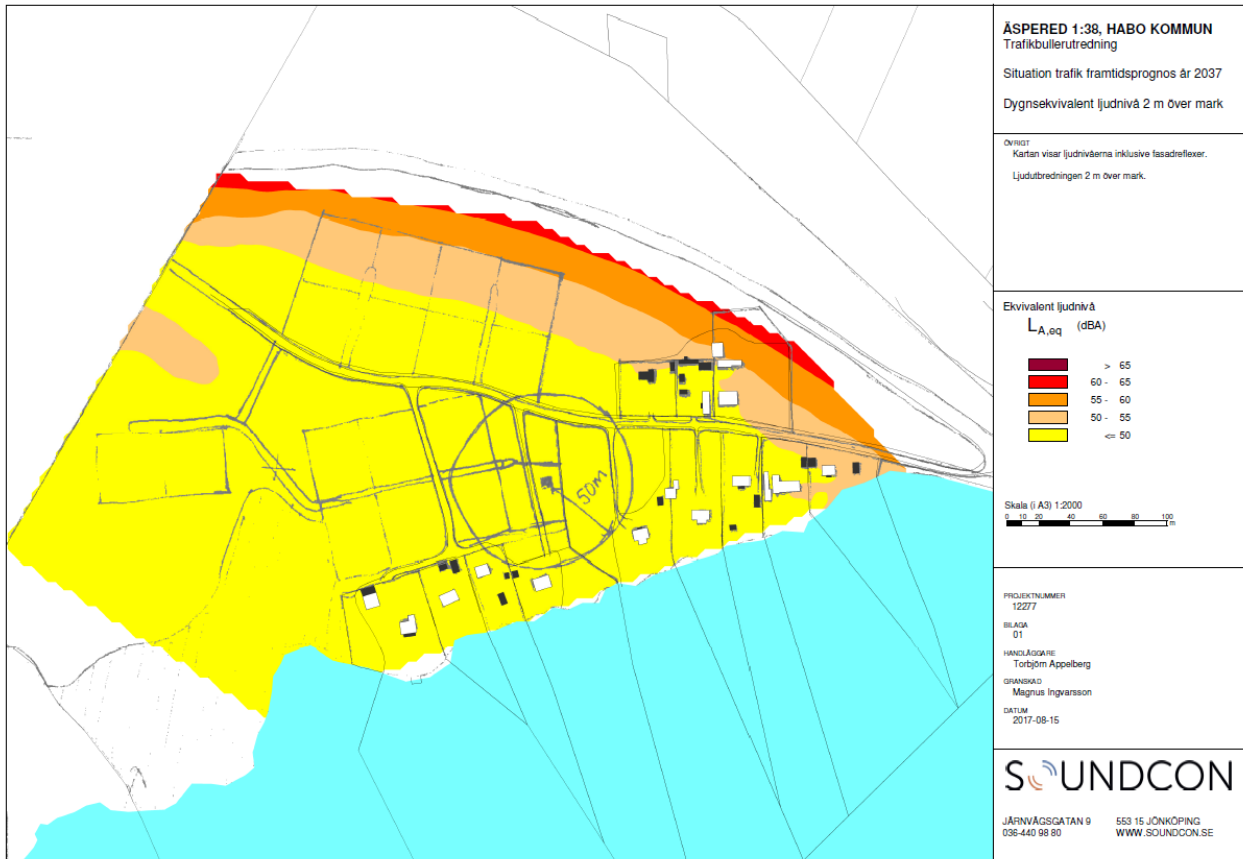
Slutsatser från utredning

Resultaten i bilagorna visar att ljudnivåerna vid de planerade tomterna blir som högst mellan 55 och 60 dBA närmast vägen. Inga nya tomter erhåller ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA.

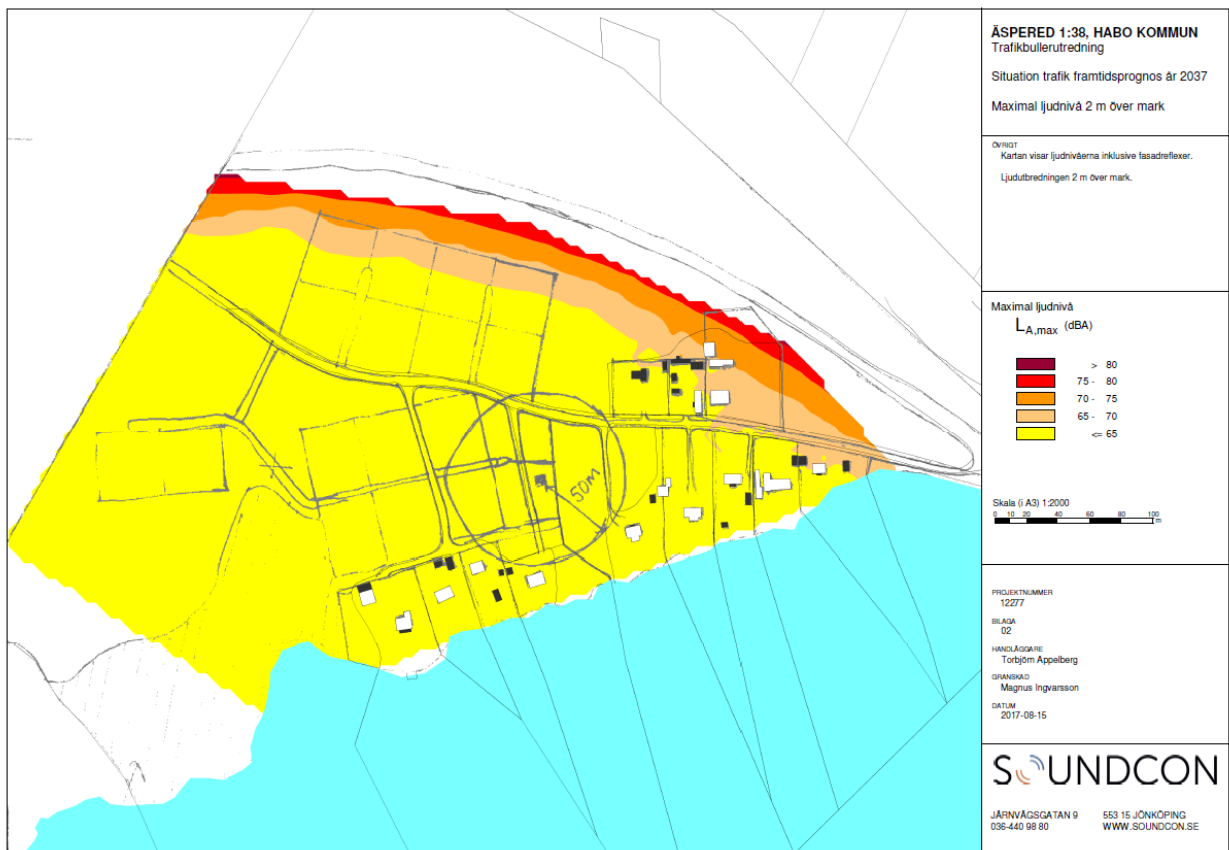
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De tomter i norr som ligger närmast vägen bör ha en uteplats placerad skyddad av byggnad eller skärm mot söder så att dessa ljudnivåer uppfylls.

Trafikbullerutredningen bifogas i sin helhet till planhandlingarna.

Detaljplan för del av Åspered 1:38 i Furusjö



Trafikbullerutredning med framtidsprognos, dygnsequivärent ljudnivå 2 m över mark. Soundcon AB



Trafikbullerutredning med framtidsprognos, maximal ljudnivå 2 m över mark. Soundcon AB

Arkeologisk utredning

En arkeologisk utredning steg 1 har genomförts på uppdrag av Länsstyrelsen i Jönköpings län. Utredningen genomfördes under december månad 2017, genom kartstudier och fältinventering av utredningsområdet. Syftet med utredningen var att fastställa om synlig fornlämning eller ytor med möjlig under mark dold fornlämning förekommer inom området och så långt som möjligt beskriva dessa.

I området fanns en fyndplats registrerad sedan tidigare och vid utredningen har nio lämningar samt fem topografiskt lämpliga ytor där lämning kan förväntas under mark registrerats (möjliga boplatsslägen). De påträffade lämningarna består av kolningsanläggningar i form av resmilor samt tillhörande kolarkojgrunder. Samtliga synliga lämningar har bedömts som övrig kulturhistorisk lämning.

De fem platser som noterades som möjliga boplatsslägena (Sweco 10–14) anges som utredningsobjekt.

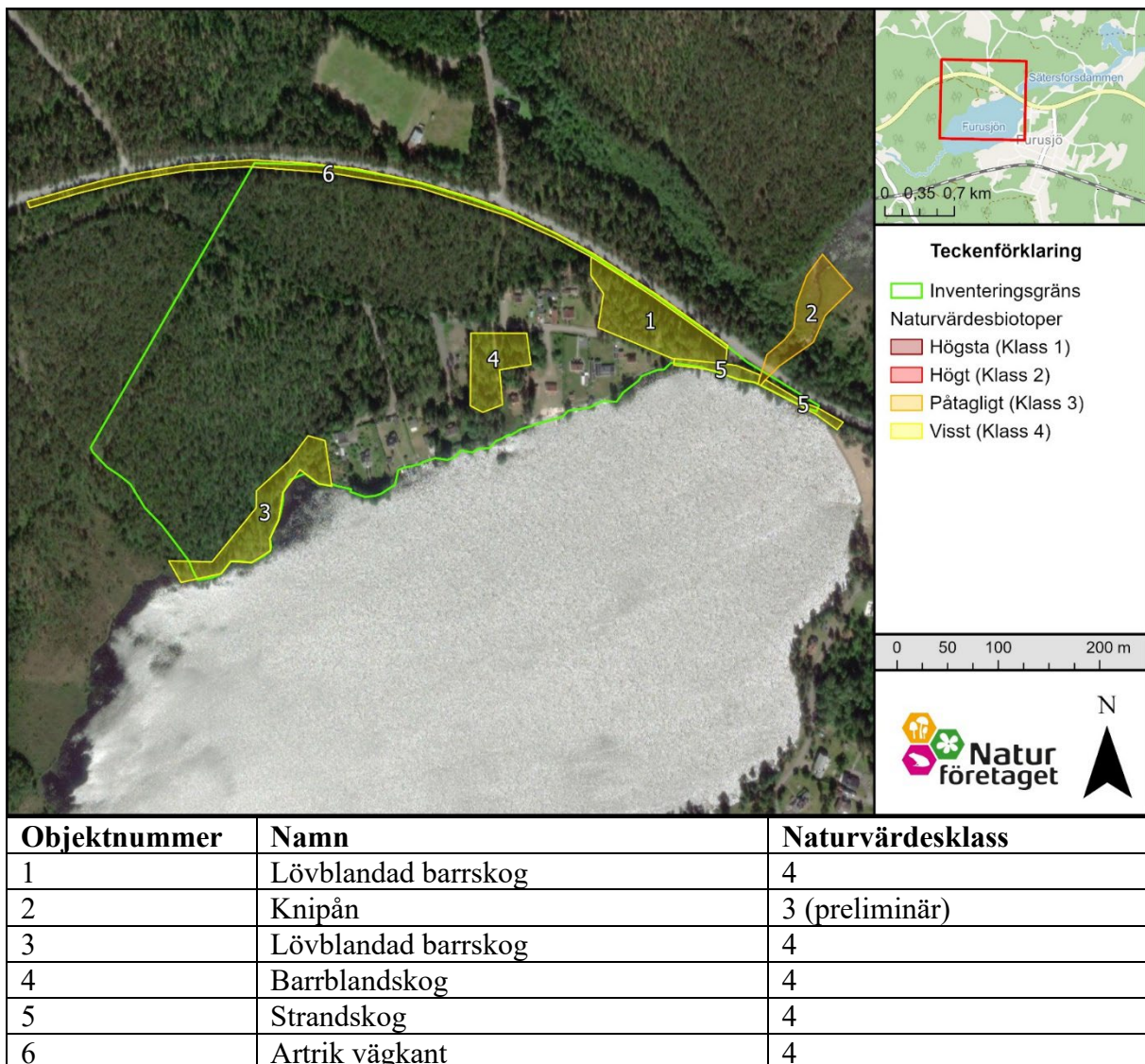
Den arkeologiska utredningen och Länsstyrelsens meddelande bifogas i sin helhet till planhandlingarna



Påträffade lämningar inom utredningsområdet, Länsstyrelsens meddelande (2018-02-09).

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har genomförts 20–21 november 2023 i området enligt svensk standard för Naturvärdesinventering (NVI) – kartläggning och värdering av biologisk mångfald (SS 199000:2023). Syfte var att identifiera naturvärdesbiotoper inom planområdet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. Habo kommun påträffade knärot inför ett VA-arbete 2019 och har med anledning av det bedömt behovet av en naturvärdesinventering i området. Naturvärdesklasser i inventeringen baseras på områdets biotopvärde och artvärde. Biotopvärdet bedöms utifrån biotopens tillstånd, sällsynthet och ekologiska funktion. Artvärdet bedöms utifrån förekomst av värdearter och organismsamhällen samt artdiversitet. Värdearter är arter som har betydelse för biologisk mångfald eller indikerar att ett område har det. Inom planområdet identifierades 6 naturvärdesbiotoper.



Kartbild och tabell över inventeringsområdet med avgränsade och numrerade naturvärdesbiotoper, färglagda efter bedömt naturvärde enligt klassningen i SIS-standard. Övriga ytor inom inventeringsgränserna som ej färglagts har lågt naturvärde.

Den utförda naturvärdesinventeringen visar att det inom planområdet förekommer en art (knärot) som är skyddad enligt artskyddsförordningen (2007:845).

Knärot (VU): Fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen. Arten finns spridd över nästan hela Sverige men har minskat då den är känslig mot intensivt skogsbruk. Knärot har varit rödlistad sedan 2010 och är sedan 2020 bedömd som en hotad art. Ett fåtal individer av växten återfanns under inventeringen där kommunen pekat ut att den hittats tidigare vid inventering inför ett VA-arbete. Inga nya fynd gjordes i resten av inventeringsområdet. Knärot växer främst i mossrika barrskogar med lång kontinuitet. Då inga sådana lämpliga växtplatser finns inom den del av inventeringsområdet som kommunen planerar exploatera bedöms att dess bevarandestatus inte riskerar att påverkas negativt av en eventuell exploatering, varken lokalt, regionalt eller nationellt.



Kartbild över fynden av naturvärdsarter som gjordes under inventeringen, kategoriserade efter typ av naturvärdsart.

Naturvärdesinventeringen bifogas i sin helhet till planhandlingarna.

Regionala planeringsunderlag

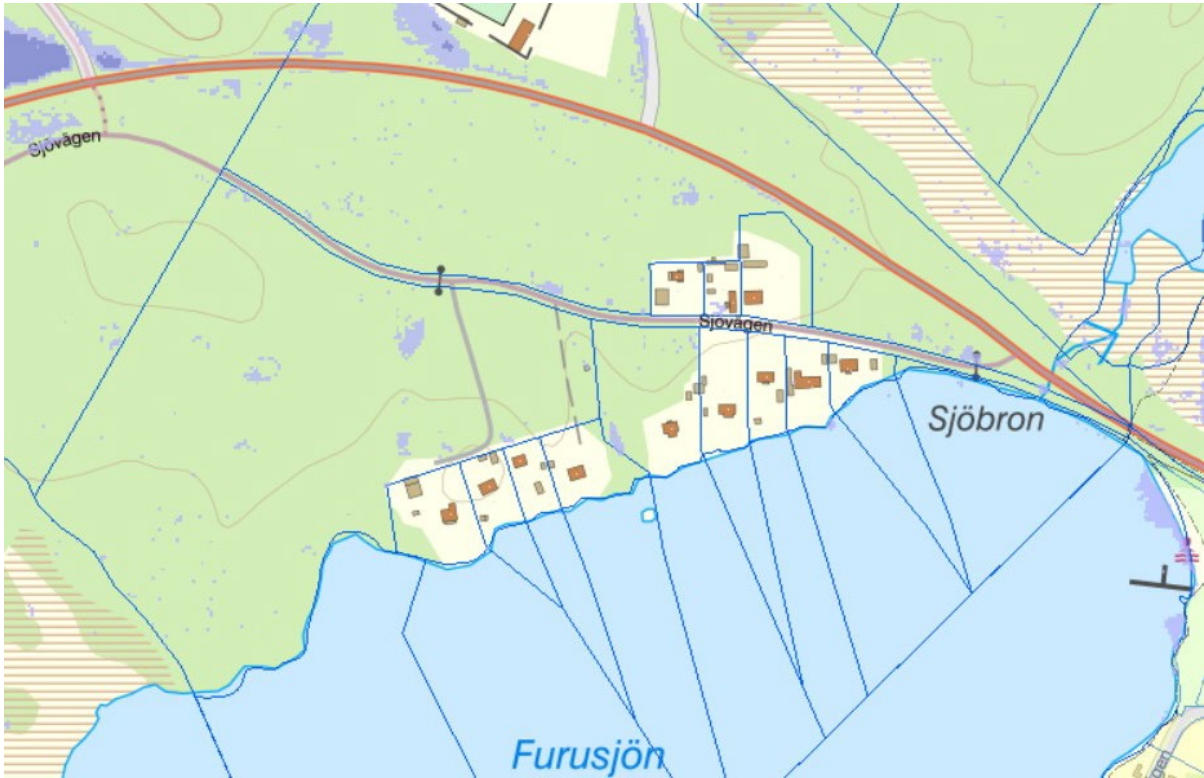
För att bedöma markens lämplighet har underlag från nationella myndigheter använts.

Vägplan för gång- och cykelväg mellan Furusjö och Habo

Trafikverket har tagit fram en vägplan för en regional gång- och cykelväg längs väg 1819 mellan Furusjö (Sjövägen) och halvvägs till Habo tätort (TRV 2023/15 233). På längre sikt ska Mullsjö och Habo tätort knytas samman med gång- och cykelväg. En förutsättning för att få igenom detaljplanen har varit att gång- och cykelvägen blir verklighet. Vägplanen blev klar under 2024 och planerad byggstart för gång- och cykelvägen är satt till 2025–2026.

Skyfallskartering

Området är inte utsatt för översvämningar enligt skyfallskartering som länsstyrelsen tog fram år 2020.



Skyfallskartering utförd av Länsstyrelsen

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.

Befintlig byggnad

Inom planområdet ingår 13 st. fastigheter där 11 st. fastigheter består av fritidshusbebyggelse. Ett par av fastigheterna kan av fastighetsförteckningen utläsas vara permanentboende. Marken är inte planlagt sedan tidigare. Den befintliga bebyggelsen är småskaliga trähus som från början användes som fritidshus. De har alla olika typer av lantlig karaktär och en blandning i storlek men genomgående är att de flesta har sadeltak och är byggda i trä.

Bebyggelsen har olika karaktär då det finns en del äldre bevarad bebyggelse, från olika åldrar (1870-tal, 1920-tal, 1930-tal och 1940-tal). Fritidshusbebyggelsen har växt fram under många år och det finns en attraktivitet för att bygga hus i en naturnära miljö då nyare fritidshus har tillkommit i området.



Backstuga uppförd på 1870-talet med bevarad karaktär. (2023-11-01)



Äldre fritidshus, ca 1920-tal med bevarad karaktär, men har stort behov av underhåll. (2023-11-01)



Fritidshus från 1930-talet med bevarad karaktär. (2023-11-01)



Befintlig bebyggelse i området, sett från Sjövägen österifrån. (2023-11-01)

Konsekvenser

Den befintliga bebyggelsen sätter prägel på områdets karaktär och styr reglering för ny bebyggelse genom att den nya bebyggelsen inte ska tillåtas vara högre än två våningar och ha sadeltak. Samtidigt består området av olika tidstypiska hus och därför bör området tillåtas vara relativt fritt i utformning på ny bebyggelse. Planområdet är stort och i sammanhanget är det skogsmiljön som dominerar vilket också är den styrande kvaliteten för planen snarare än den befintliga bebyggelsen.

Naturmiljö

Planområdet domineras av produktionspräglad skogslandskap. Söder om planområdet ligger Furusjön som rinner ut i Knipån. I anslutning till befintlig bebyggelse och längs sjöstranden i väster finns fragment av kontinuitetsskog medan området i övrigt täcks av produktionsskog. Norr om Sjövägen är skogen mycket ung och tät. Söder om vägen är det gallrad likåldrig medelålders tallskog med inslag av gran, och det sandiga isälvsediment som är jordart i hela området reser sig här i en rad låga åsar.

Inom planområdet förekommer fridlysta växter. Fridlysningen gäller oavsett markägare och innebär att växten samt dess växtplats inte får skadas eller förstöras. Om åtgärder inom fastigheten kan komma att påverka arten krävs dispens från Länsstyrelsen enligt artskyddsförordningen (2007:845). Dispens prövas restriktivt och kan förenas med villkor om skyddsåtgärder eller kompensation.

Inom planområdet har blomsterlupin (*Lupinus polyphyllus*) observerats. Blomsterlupin är en vacker trädgårdsväxt som är mycket spridd i stora delar av Sverige. Blomsterlupin är en invasiv växt och bör bekämpas så den inte sprids. Den är allergiframkallande, och giftig för människor och djur, vilket gör att den också försämrar kvaliteten på betesmarker där den finns. Blomsterlupinen sprider sig snabbt och konkurrerar ut inhemsk växtlighet. Den är därför ett hot mot sällsynt ängs-, väggkants- och betesflora. Blomsterlupinen lockar till sig många insekter, men den blommar bara under en kort tid. Den är därför bara en tillfällig födoresurs för

dessas insekter, samtidigt som den konkurrerar ut andra blommande arter som har mer kontinuerlig blomning. Det gör att även insekterna får svårare att klara sig. Blomsterlupinen sprids med fröna från blommorna.

Konsekvenser

Större delen av området hyser inga större naturvärden eftersom det utgörs av olika partier med ung–medelålders likåldrig produktionskog. De fåtal individer av knärot som återfanns under naturvärdesinventeringen ligger inom en befintlig, bebyggd bostadsfastighet. Strandskyddet inom denna fastighet kommer att upphävas endast inom den del av fastigheten som är ianspråktagen. De ytor som knäroten finns på kommer även i fortsättningen omfattas av strandskydd och det generella biotopskyddet.

Konsekvenser av exploatering av marken är att en del av skogen kommer avverkas men inga naturvärden går förlorade eftersom skogen inte hyser större naturvärden. För att behålla områdets naturnära karaktär där tallskogen dominerar kommer så många träd som möjligt få stå kvar.

Blomsterlupin finns kring pumpstationen. Växten bör bekämpas innan den sprider sig ytterligare.

Geotekniska förhållanden

Området består av ytlig mull- och torvskikt och under detta skikt utgörs jorden huvudsakligen av sand. På vissa djup förekommer grusig sand och siltig sand. Marken klassas som lågradonmark.

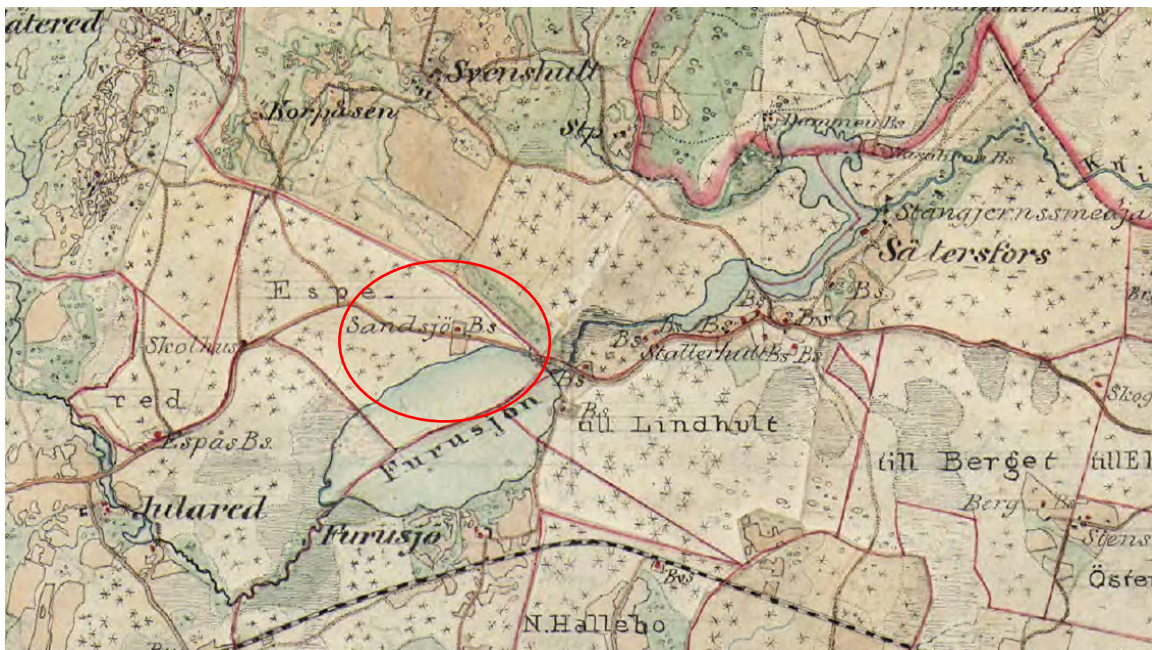
Terrängen ligger generellt sett något svagt lutande ner mot Furusjön i söder. Inmätta höjder vid borrhöjningarna ligger mellan +238,77 och +242,93, en höjdskillnad på drygt 4 meter. Lokal infiltration av dagvatten bedöms möjlig i sanden. Terrängen inom området ligger relativt flackt och kringliggande mark utgörs av skog därför bedöms tillrinning av ytvatten från andra områden som mycket liten eller obefintlig. Mot bakgrund av förekommande friktionsjord av sand och relativt flack terräng bedöms stabiliteten inom området som god. Geoteknisk undersökning bifogas i sin helhet till planhandlingarna.

Konsekvenser

Den geotekniska undersökningen visar att markförhållandena är goda och att stabiliteten inom området är god. Området bedöms vara lämplig att bebygga med villabebyggelse eftersom terrängen är relativt flack. Genom att ta hänsyn till områdets karaktär och bevara skogsmiljön kan området bli ett attraktivt område för de som vill bo naturnära. Området har ett par höjdkullar som skapar en intressant terräng i området.

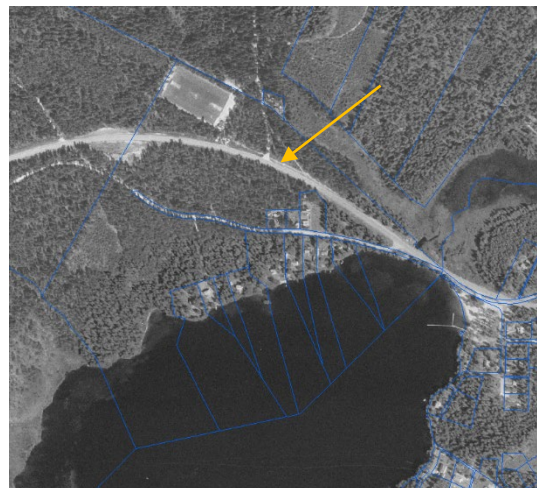
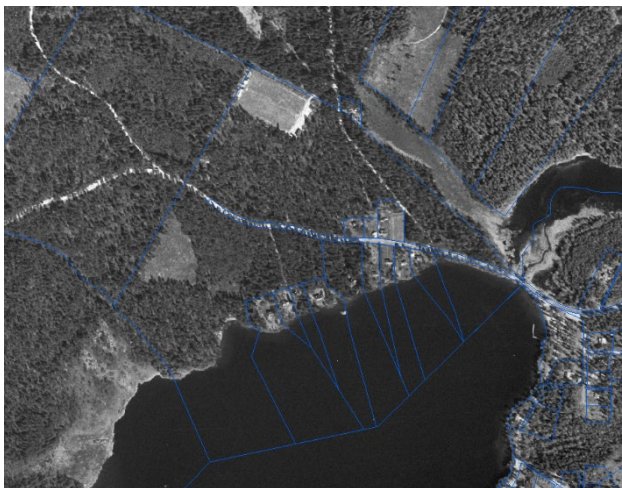
Kulturmiljö

Det är känt att området har bestått av skogsmark redan sedan 1700-talet. Bebyggelse i området dyker först upp på den häradsökonomiska kartan, upprättad åren 1877–1882, och då i form av backstugan Sandsjö, norr om Furusjön. Backstugan Sandsjö övergår sedermera till att bli fritidsbebyggelse och från 1920-talet och framåt har ytterligare avstyckningar gjorts för fritidshusbebyggelse.



Utklipp från häradsekonomiska kartan, den gamla vägsträckningen och backstugan syns (inom röd ring). Hämtat från Arkeologisk utredning, Sweco.

De fastigheter som finns idag i området fanns när den ekonomiska kartan upprättades 1959, även om bebyggelsen delvis har kommit att moderniseras. En förändring sedan kartans upprättande är att vägen (nuvarande väg 1819) fått ny sträckning. Genom att jämföra historiska flygfoton från år 1960 och 1975 syns att länsvägen 1819 har tillkommit. Tidigare användes vägsträckningen som idag heter Sjövägen och som går genom planområdet.



Utklipp från historiska kartor över området, till vänster från 1960 syns inte länsväg 1819 och till höger från 1975 har vägsträckningen tillkommit (gul pil).

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom området finns flera påträffade lämningar med bedömning övrig kulturhistorisk lämning. De påträffade lämningarna utgörs av kolningslämningar i form av kolbottnar, samtliga efter resmilor. Det finns ett större påträffat område som består av flera kolbottnar och en kolarkojgrund, denna har registrerats som område med skogsbrukslämningar (Habo 700). Arkeologisk utredning bifogas i sin helhet till planhandlingarna.

Konsekvenser

Enligt Länsstyrelsen krävs inga ytterligare åtgärder för de kulturhistoriska lämningar som finns i området. Inom planområdet finns även objektet Sweco 11, som kan innehålla fornlämningar under mark. Då marken regleras som naturmark och inga åtgärder planeras där behövs ingen vidare utredning. Skulle en fornlämning ändå upptäckas vid markarbeten inom planområdet, ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (KML).

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. Luften i Habo kommun har inte föroreningar som ligger nära gränserna för luftkvalitet.

Vatten

Förutsättningar

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, till Furusjön, som sedan rinner ner till Knipån och mynnar ut i Vättern. Enligt VISS är den nuvarande ekologiska statusen för Furusjön god.

Konsekvenser

Planområdet har kopplingar till Knipån och Vättern. Området bedöms kunna omhänderta dagvattnet lokalt. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten i recipienterna negativt.

Buller

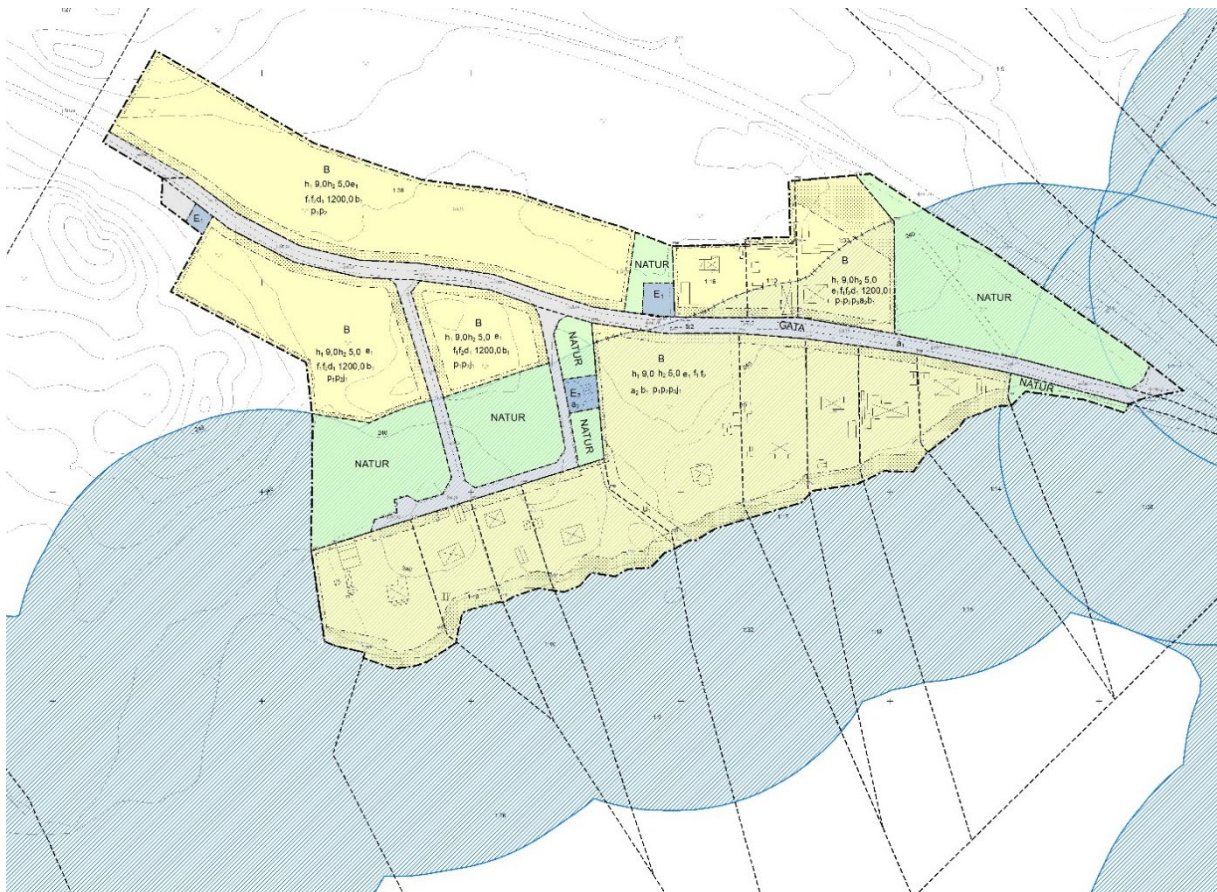
Enligt förordningen om omgivningsbuller ska en kommun med fler än 100 000 invånare kartlägga och ta fram åtgärdsprogram för alla vägar och järnvägar, eventuella flygplatser samt industriell verksamhet i kommunen. Habo kommun har ungefär en tiondel av det angivna invånarantalet och miljö kvalitetsnormerna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

Miljö

Strandskydd

För aktuellt område gäller strandskydd på 100 meter från Furusjön. Strandskydd syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten (MB 7 kap. 13 §).

I detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. Miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälen för upphävande är de samma som för dispens (PBL 4 kap. 17 §).



Blå skraffering visar strandskyddets utbredning.

Kommunen har i detta fallet valt att hålla sig utanför område för strandskydd för planläggning av ny bebyggelse. Planläggning för nya villatomter sker därför mer än 100 meter ifrån Furusjön. Området intill Furusjön anses vara av värde för växt- och djurliv samt för allmänhet och boende att kunna ta sig till vattnet. Att bevara en del av skogen och träden kring sjön är viktigt för att bevara områdets karaktär.

För redan bebyggda fastigheter gäller idag generellt strandskydd. Strandskyddet upphävs då det anses att det särskilda skälet i MB 7 kap. 18e § pkt.1 kan åberopas då marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Ortofoto över befintliga fastigheter längs stranden.

För Äspered 1:32 upphävs strandskyddet inom en del av fastigheten. Den aktuella fastigheten omfattas av befintlig bostadsbebyggelse och är sedan tidigare registrerad och använd som bostadsfastighet.

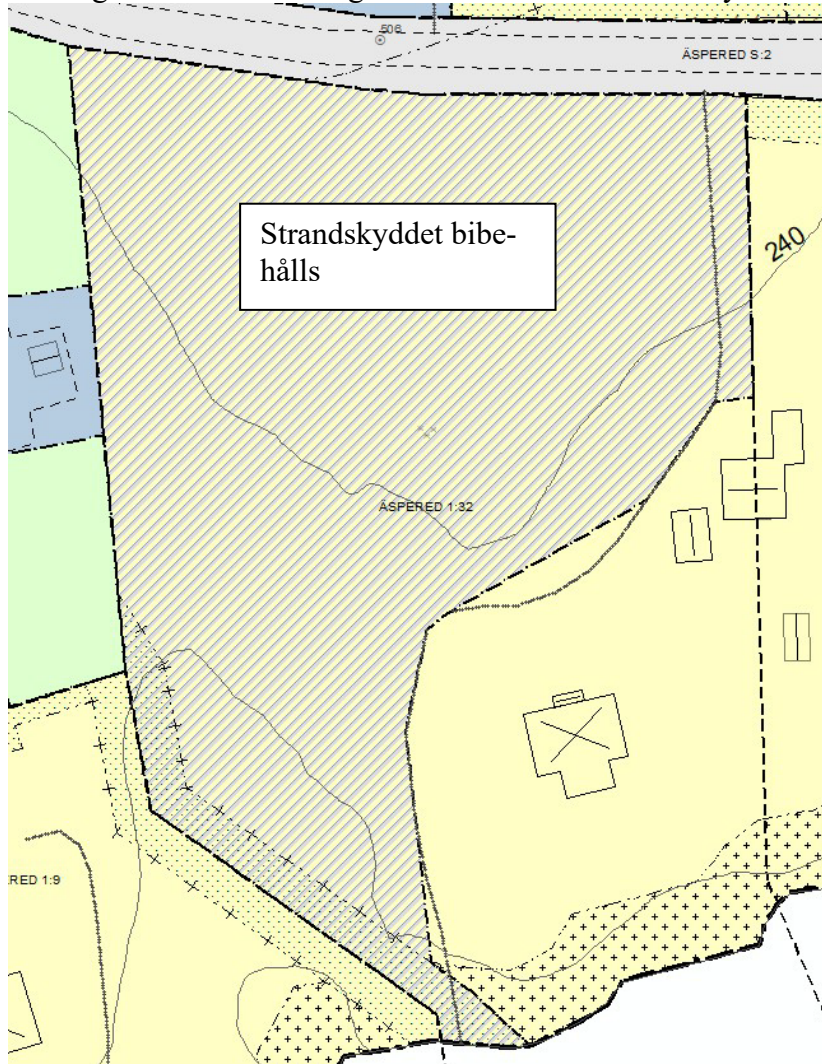
Fastigheten föreslås inkluderas i detaljplanen i enlighet med 4 kap. plan- och bygglagen (2010:900), i syfte att uppnå en sammanhållen och tydlig planstruktur. Om fastigheten skulle undantas från planområdet skulle detta medföra ett ej planlagt ”hål” inom detaljplanen, vilket bedöms vara olämpligt ur ett planerings- och förvaltningsperspektiv.

Inom fastigheten gäller strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (1998:808). En avgränsad del av fastigheten utgör befintlig hemfridszon i anslutning till bostadshuset och är sedan lång tid ianspråktagen för bostadsändamål. Inom denna del bedöms särskilt skäl enligt 7 kap. 18 e § pkt.1 miljöbalken föreligga, då området saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet föreslås därför upphävas inom hemfridszonen.

Inom övriga delar av fastigheten Äspered 1:32 bedöms det sakna särskilda skäl för att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken. Strandskyddet föreslås därför kvarstå inom dessa delar.

Genom att strandskyddet bibehålls utanför hemfridszonen säkerställs strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. I detta fall är det särskilt skyddet av livsvillkor för djur- och växtliv som bedöms vara av betydelse, då området hyser förekomster av fridlysta växtarter. Det bedöms inte vara lämpligt att reglera de delar av fastigheten där strandskyddet kvarstår som allmän platsmark med användningen natur. Området utgör privat fastighetsmark och saknar funktion som allmänt tillgängligt rekreations- eller strövområde. En reglering som allmän platsmark skulle medföra krav på kommunalt huvudmannaskap enligt plan- och bygglagen, vilket inte bedöms motiverat utifrån områdets användning, läge och funktion. Planläggning

som kvartersmark, i kombination med bibehållet strandskydd, bedöms vara ett mer proportionerligt och ändamålsenligt sätt att säkerställa strandskyddets syften.



Strandskyddet upphävs inom delar av fastigheten Åspered 1:32. Skrafferat område råder strandskydd.

Trots dessa restriktioner bedöms fastigheten även fortsättningsvis kunna nyttjas på ett ändamålsenligt sätt för bostadsändamål i enlighet med 2 kap. plan- och bygglagen. Den del av fastigheten där strandskyddet upphävs motsvarar en hemfridszon som till sin omfattning är jämförbar med vad som är vanligt för större bostadsfastigheter i moderna bostadsområden och med övriga bostadsfastigheter inom planområdet.

Genom att reglera fastigheten för bostadsändamål i detaljplanen fastställs rådande markanvändning utan att nya byggrätter skapas eller ytterligare exploatering möjliggörs. Detaljplanen medger inte avstyckning av fastigheten. Planläggningen innebär därmed ingen utvidgning av pågående markanvändning utan utgör en långsiktigt hållbar reglering av befintliga förhållanden.

Sammantaget bedöms detaljplanens avgränsade upphävande av strandskyddet samt bibehållande inom övriga delar av fastigheten, i kombination med reglering som kvartersmark, vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser om strandskydd och skydd av biologisk mångfald samt med plan- och bygglagens krav på lämplig markanvändning och god helhetsverkan.



För befintliga vägar som ligger inom strandskyddet åberopas MB 7 kap 18e) pkt 1; området är redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

För den del av gatan som föreslås förläggas bakom fastigheterna Äspered 1:9 och 1:40 åberopas miljöbalken (MB) 7 kap. 18 e § punkt 2. Området bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften, då bebyggelsen är tydligt avskild från området närmast strandlinjen. De befintliga fastigheterna har upparbetade och inhägnade trädgårdstomter, vilket i praktiken hindrar allmänhetens tillträde till stranden.

För den befintliga pumpstationen åberopas samma skäl som för de bebyggda fastigheterna, marken är redan ianspråktagen och saknar betydelse för strandskyddets syften (MB kap. 7 § 18e, pkt. 1). Här finns också sedan innan en strandskyddsdispens som beviljades 2019 med motiveringen att anläggningen behövdes för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.



Pumpstationen.

Dagvatten

Terrängen är relativt flack och omkringliggande mark utgörs av skog, därför bedöms tillrinning av ytvatten från andra områden som mycket liten. Se vidare under Utredningar – geoteknisk utredning.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Precis norr om planområdet går länsväg 1819 där det går trafik i höga hastigheter som genererar buller. Enligt framtagen bullerutredning överskrids dock inte riktvärden för trafikbuller för tillkommande tomter med hänsyn till hastighet, avstånd till vägen och mängden trafik. Se vidare under Utredningar – Bullerutredning.

Risk för olyckor

Planförslaget innebär inga förändringar som påverkar risken för olyckor. Området är idag ett fritidshusområde med skog utanför Furusjö. Den nya gång- och cykelvägen minimerar risken för olyckor på väg 1819. Trafikmängden anses inte vara hög även om de höga hastigheterna är en faktor som kan påverka olycksrisker. Ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter från väg 1819 minimerar riskerna för att fordon krockar med byggnader.

Risk för översvämning

Furusjön rinner ut i Knipån. I samband med projekteringen av ny regional cykelväg har Trafikverket tagit in information kring vattenflöden i Knipån. Enligt uppgifter från SMHI är medelvattenflödet där Knipån rinner ut från Furusjön för ett år är modellerat av SMHI till 0,354 m³/s, medellågvattenföringen till 0,062 m³/s och medelhögvattenföringen till 1,03 m³/s (Vattenflöde i punkt 63 787, Hydrologiskt nuläge | SMHI – Vattenwebb). Uppgift om högsta högvatten i Knipån finns angivet på broritningen för befintlig rörbro. I nuvarande höjdsystem är nivån för högsta högvatten +237,25 m (RH2000). De fastigheter som ligger närmast Furusjön ligger på minst +239,0 vilket borde betyda att någon risk för översvämning på grund av höga vattenflöden i Furusjön inte finns.

Områdets topografi med en svag sluttning ner mot Furusjön gör området mycket lämpligt för bebyggelse i detta hänseende. Området ligger högt och är därför inte utsatt för översvämningar enligt skyfallskartering som länsstyrelsen tagit fram. Detta redovisas under rubriken Planeringsunderlag – Regionala planeringsunderlag – Skyfallskartering.

Risk för ras, skred och erosion

Området är flackt och den befintliga bebyggelsen ligger på ett avstånd med planlagd natur emellan till den nya bebyggelsen. Geoteknisk utredning har visat att stabiliteten är god inom området. Det föreligger därför ingen risk för ras, skred och erosion inom området.

För att säkerställa att befintliga fastigheter närmast stranden inte bebyggs för nära strandkanten har ett parti med kryssmark på 8 meter lagts ut. Inom denna yta får endast komplementbyggnader uppföras.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet eller omkring platsen.

Radon

Marken klassas som lågradonmark. Resultaten i radonmätningarna ligger mellan 6 och 10 kBq/m³.

Social hållbarhet

Förutsättningar

Området ligger väster om Furusjö, intill Furusjön. Vid avtyckning av tomterna kommer en del av den skog som finns i området att avverkas men en stor del av skogen bibehålls för att behålla karaktären i området. Den nya gång- och cykelbanan som ska byggas längs väg 1819 kommer att öka trafiksäkerheten för gående och cyklister vid området.

Konsekvenser

Föreslagna villatomter kommer bidra till fler boende och mer liv och rörelse i området, vilket kommer att skapa ett lyft för Furusjö. Det kommer att bli ett ökat underlag för den service som finns i Furusjö och för busstrafiken längs väg 1819. Detaljplanen anses stödja en social hållbarhet i området då fler människor i området kommer skapa en trygghet och ge chans för fler möten. Att så mycket skog som möjligt bibehålls och blir tätortsnära skog anses vara viktigt för människors mentala hälsa och skapar möjligheter för de som vill bo naturnära.

Barnperspektiv

Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de utgör en förutsättning för god samhällsbyggnad. Planens genomförande bedöms beröra barn då barn kan både bo, vistas och röra sig i och genom området. Det finns tillgång till natur och föreningar i närheten som kan nyttjas för lek, fritid och rekreation. Förskola finns i Furusjö. Området kommer att ligga i anslutning till gång- och cykelväg (byggs 2025) samt till kollektivtrafik, vilket är positivt för barns rörelsefrihet och ger de möjlighet att ta sig fram på egen hand.

Tillgänglighet

De hus som nybyggs inom planområdet måste uppfylla dagens tillgänglighetskrav enligt Boverkets byggregler, BBR. Befintliga byggnader ska vid ombyggnad anpassas till dagens krav i skälig omfattning.

Strukturen i detaljplanen är lätt att orientera sig i och underlättar för personer med nedsatt orienteringsförmåga.

Omgivningspåverkan

Planförslaget innebär att skogsmark tas i anspråk för villabebyggelse. Området är inte planlagt sedan tidigare. Planförslaget får konsekvenser för de som eventuellt använder området för rekreation och förändring för de boende i området genom ökad trafik och fler människor i rörelse i området.

Stads- och landskapsbild

Planförslaget reglerar enbostadshus med två våningar, totalhöjd på 9 meter. Fastighetsstorlek regleras till minst 1200 m² för att tomterna inte ska vara för små för att kunna behålla den naturnära känslan och för att säkerställa antal tomter. Utnyttjandegraden är satt till 25 % av fastighetsarean, dock högst 250 m². Genom att planområdet bebyggs enligt dessa bestämmelser förändras landskapsbilden för boende i området från skog till villabebyggelse, samt att gatu-

mark tar relativt stort anspråk på marken för att kunna klara av trafiken för de boende i området, avfallstransport och dagvattenhantering. Förslaget påverkar ingen utsikt eller insyn för befintlig bebyggelse eftersom ny bebyggelse ligger en bit bort från de befintliga husen med skog emellan. Förändringen anses inte vara så påtaglig att den innebär någon skada för omkringliggande bebyggelse.

Service

Förutsättningar

I närheten av planområdet finns inte mycket service, närmaste service är i Furusjö där det finns en badplats med en caféverksamhet och toaletter, en kyrka, ett pensionat och en förskoleverksamhet. Kommunen kommer att planlägga mark för att kunna utöka förskolan i Furusjö. Det finns även några industriverksamheter inne i Furusjö. Det är ca 5 km in till Mullsjö och 8 km till Habo tätort. I Mullsjö och Habo finns service som matbutiker, vårdcentral och restauranger.

Konsekvenser

Planförslaget medför fler boende i området, vilket blir ett större underlag för att kunna utöka utbud av service i Furusjö.

Trafik

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Bussar i linjetrafik trafikerar länsväg 1819 med sju turer per dag i varje riktning. Huvudman för kollektivtrafiken är Jönköpings länstrafik. På länsväg 1819 finns idag en busshållplats "Furusjö Badet" som ligger intill infarten till planområdet vid Sjövägen. Den är utformad med en stolpe vid korsningen. Enligt Trafikverkets utredning för vägplanen för den regionala gång- och cykelvägen är detta inte en säker busshållplats och det är angeläget att lägga en busshållplats närmare badplatsen, på östra sidan av Furusjön. Hållplatsen Furusjö Badet föreslås därför i vägplanen utgå och ersättas med en ny hållplats där den nya gång- och cykelvägen planeras korsa länsväg 1819 närmare tätorten.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att ca 12 nya tomter planläggs vilket skapar förutsättningar för att öka resandeunderlaget för kollektivtrafiken på länsväg 1819. Däremot utgår busshållplatsen "Furusjö Badet" och en ny hållplats tillkommer längre österut på väg 1819, vilket innebär att det blir längre att gå till busshållplatsen men med den nya gång- och cykelvägen och nya hållplatsen blir trafiksäkerheten bättre, vilket väger upp konsekvenserna av att busshållplatsen försvinner.

Motortrafik

Förutsättningar

Inom planområdet går det mycket lite trafik av de boende i fritidshuset och de få som bor permanent i området. Sjövägen är idag en grusad samfällad väg.

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att allmän platsmark GATA möjliggörs inom planområdet, med en körbredd på 6 meter. Gatumarken förses med grus för att bibehålla den lantliga känslan. Vid sidan om körytan anläggs diken för att kunna hantera dagvattnet. All gatumark blir kommunalägt vilket innebär att den sköts och driftas av kommunen. Motortrafiken ökar inom

planområdet genom att persontrafiken till och från ny bebyggelse tillkommer samt att avfalls-transporter kommer köra genom området. Detta påverkar boende i området men anses inte vara så påtaglig att den innebär någon skada för omkringliggande bebyggelse, särskilt eftersom det främst är fritidshus i området.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Det finns idag ingen gång- och cykelväg till området eller inom planområdet. Sjövägen är idag en grusad samfällad väg.

Planförslag

I planförslaget regleras befintlig grusad väg till gata samt att vägen förlängs för att nå de nya tomterna. Inom området kommer det vara blandtrafik, vilket innebär att motortrafik får sam- sas med gående och cyklister. För att kunna genomföra planförslaget förutsätts att en regional gång- och cykelväg byggs längs väg 1819. Byggnationen påbörjades augusti 2025 och förväntas vara klar september 2026.

Konsekvenser

Den planerade gång- och cykelvägen längs väg 1819 förväntas öka tillgängligheten, framkomligheten och trafiksäkerheten för gående och cyklister till och från planområdet. Detta bidrar till en tryggare trafikmiljö och förbättrar även tillgången till kollektivtrafik. Åtgärden har dessutom positiva effekter för rekreation och friluftsliv, och bedöms kunna främja ett ökat resande med gång och cykel längs sträckan.



Sträckan mellan planområdet och Furusjö tätort som det ser ut idag, där den planerade gång- och cykelvägen ska ligga, Habo kommun 2023-11-01

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

Soundcon AB
Sweco
BGK Gunnar Karlsson Bygg & Geokonstruktioner AB
Naturföretaget AB