

# UNDERLAG FÖR PLANBESKED

Munkaskog 1:2  
Habo, Habo kommun

## **Planbesked**

Diarienummer: BN 2025-204

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Plan- och exploateringsenheten  
2025-10-15

# Planbesked

Den som vill göra en åtgärd som kan innebära att en detaljplan behöver antas, upphävas eller förändras har rätt att begära om planbesked. I beslutet om planbesked tar kommunen ställning till om man kommer att inleda ett planarbete eller inte.

Vid positivt planbesked prioriteras detaljplanearbetet i kommunens planprioritering. Ett positivt planbesked innebär dock ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Beskedet bekräftar enbart att ett planarbete kan påbörjas. Vid negativt planbesked redovisas skälen för detta. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte möjligt att överklaga.

## Ansökan och förslag till beslut

### Huvudsakligt syfte

Huvudsakligt syfte för ansökan om planbesked är att möjliggöra ekobostäder på del av fastighet Munkaskog 1:2. Det finns ingen gällande detaljplan i området.

### Beskrivning

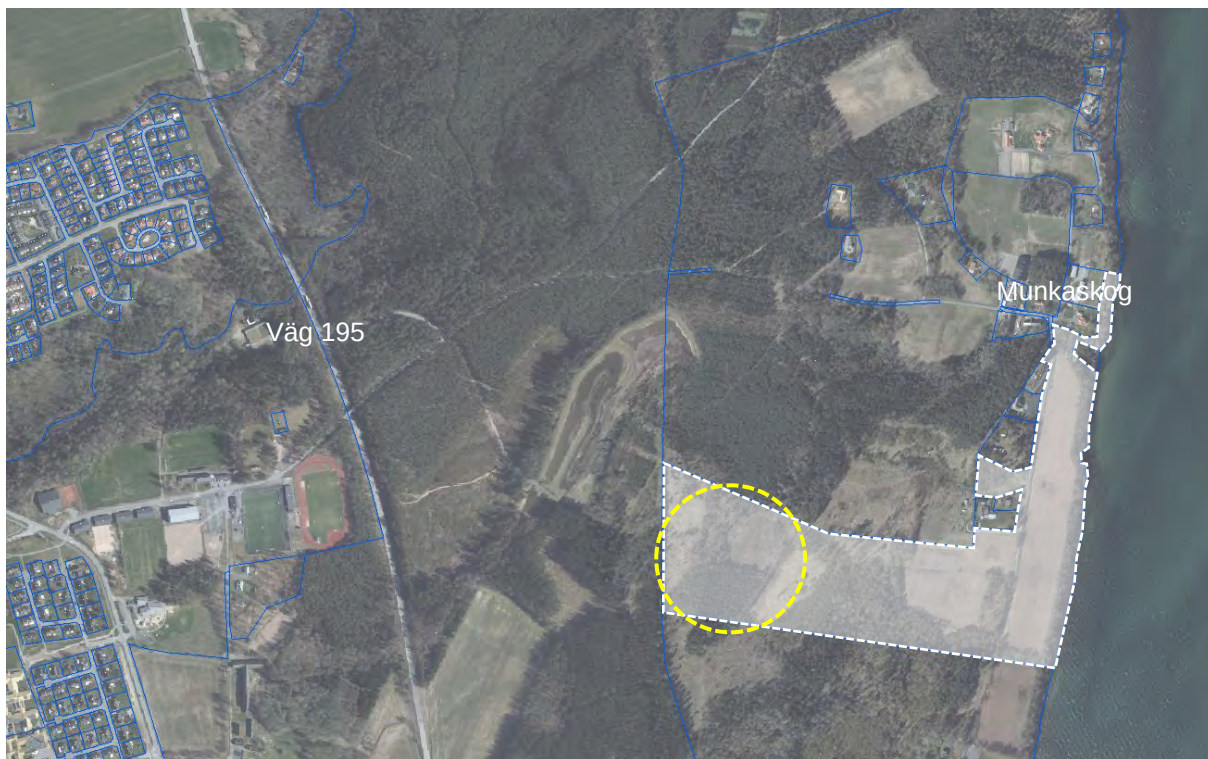
Området omfattar en fastighet i Munkaskog. Det finns ingen gällande detaljplan eller områdesbestämmelser för området. Fastighetsägarna inkom under 2015 med en ansökan om att uppföra ekobostäder på platsen med prägel på hållbar livsstil. Med nya förutsättningar på platsen har fastighetsägarna åter inkommit med ansökan om att skapa ett "naturbant" villaområde i Munkaskog. Platsen avser en del av den skogsmark som finns inom fastigheten Munkaskog 1:2.



Området för ansökan om planbesked inom svart markering.

## Fastighet

Fastigheten Munkaskog 1:2 ägs av privata fastighetsägare, Johan och Lena Ihrman, och uppgår totalt till ca 20,5 hektar. Det aktuella området omfattas av skogsmark. Intill området finns ängs- och åkermark.



Fastigheten Munkaskog 1:2 i vit markering. Området för ansökan inom gul markering.

## Sökande

Sökande till planbeskedet är fastighetsägarna till Munkaskog 1:2.

## Förslag till beslut

Plan- och exploateringsenheten föreslår att positivt planbesked lämnas, men att en utbyggnad ska styras av områdesbestämmelser och inte detaljplan.

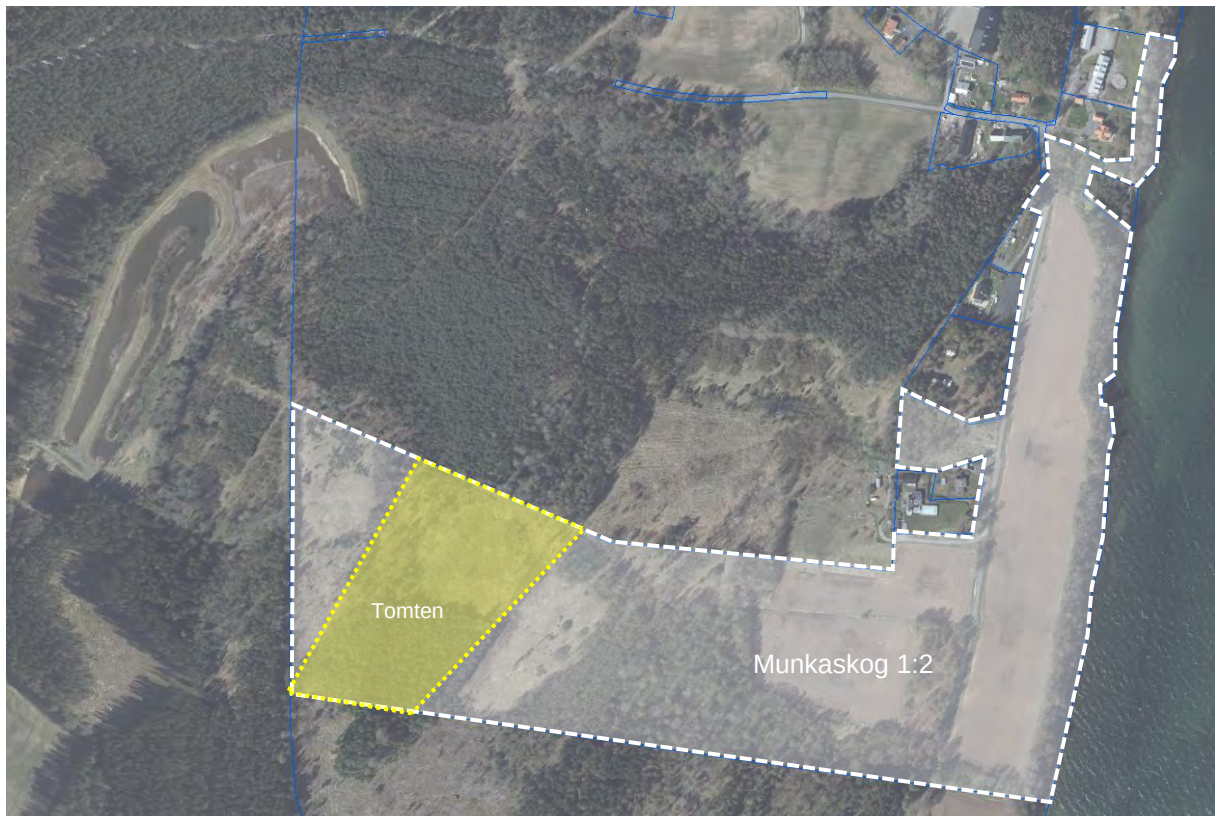
## 2. Beskrivning av området

Området är lokaliserat strax öster om Habo tätort, beläget i skogsmarken mitt emellan väg 195 och Vättern. I området finns skog och åkermark. Avståndet till Vättern är ca 450 m.

Fastigheten nås genom den samfälliga vägen utmed Vättern, men det aktuella området för ansökan saknar idag angoringsväg för bil.

Det finns ingen gällande detaljplan eller områdesbestämmelser för området. Fastighetsägarnas intention är att skapa ett naturnära villaområde i Munkaskog. Platsen avser en del av den skogsmark som finns inom fastigheten Munkaskog 1:2.





Fastigheten Munkaskog 1:2 i vit markering. Tomten, för vilken ansökan gäller, inom gul markering.

### 3. Förutsättningar

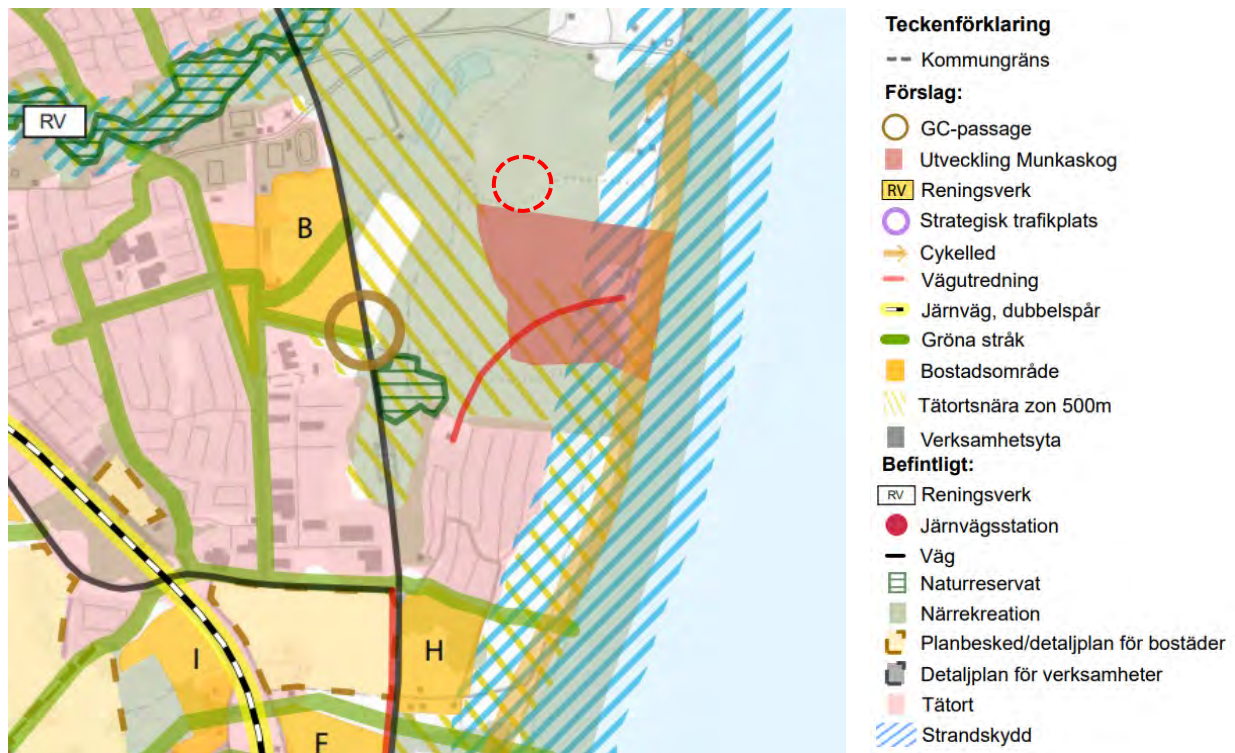
#### Gällande detaljplan

Området för planbesked är inte detaljplanelagt, inte heller gränsar området till detaljplanelagt område.

#### Översiktsplan 2040

Den aktuella tomten för ansökan om planbesked ingår inte i något av de utpekade områdena för bostadsutveckling i Habo tätort. Området gränsar däremot i söder till ett område som i översiktsplanen är utpekade för *Utveckling Munkaskog*. I översiktsplanen är även en sträcka utpekade för utredning av väg mellan området för *Utveckling Munkaskog* och existerande bostadsområde Sjogarp i söder. I övrigt anger översiktsplanen att området mellan väg 195 och Vättern mer eller mindre är landsbygd med natur- och friluftsområden.

Området för ansökan ligger precis utanför den utpekade tätortsnära zonen i översiktsplanen. Inom den tätortsnära zonen är det ett högre tryck på utbyggnad och därför ska utbyggnad inom zonen främst ske genom detaljplaneläggning. Eftersom området för ansökan om planbesked är utanför zonen, är det ej lika höga krav på att detaljplanelägga marken.



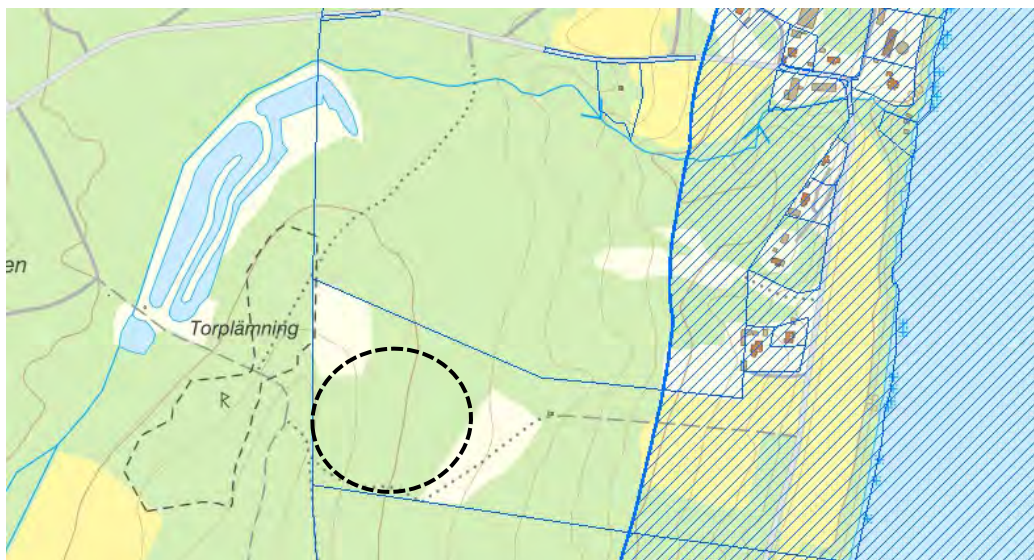
Utklipp från markanvändningskarta i Översiktsplan 2040. Området för ansökan om planbesked är markerad i röd streckad cirkel.

## Riksintressen

Området för ansökan om planbesked omfattas av riksintresse för *Rörligt friluftsliv* (MB kap 4:1-2). En byggnation av ett mindre antal bostäder bedöms inte påtagligt påverka riksintresset negativt. Däremot behöver hänsyn tas till etablerade stigar och stråk som finns och används i området idag.

## Strandskydd

Det råder 300 meter strandskydd från Vättern. Området för ansökan ligger utanför strandskyddet med god marginal.

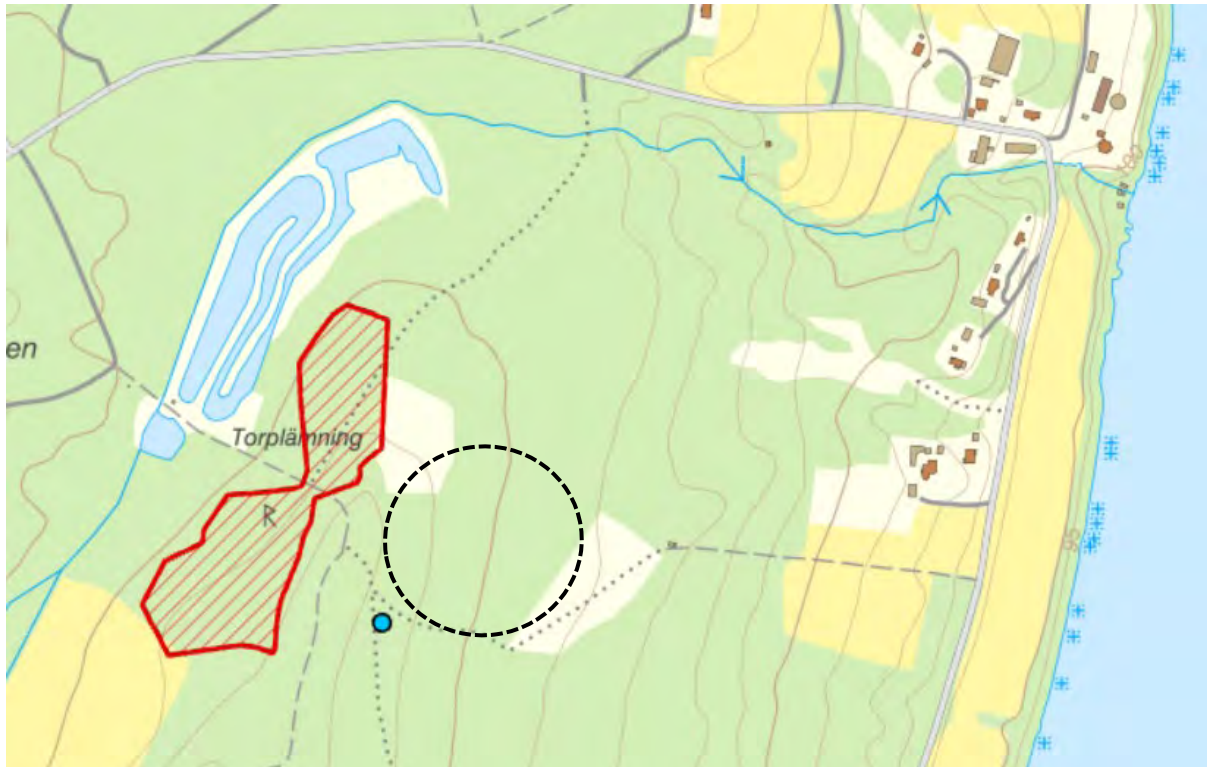


Gällande strandskydd inom blå streckad yta.



## Fornlämningar

Inom ansökt område för planbesked finns inga identifierade fornlämningar. Väster om området finns ett större område för fornlämning i form av torplämning. I nära anslutning till torplämningen finns även en fornlämning i form av gränsmärke. Vid byggnation behöver hänsyn tas till fornlämningar.



Fornlämningar kring området (Länsstyrelsens webbgis 2025-07-14). Torplämning inom röd markering och gränsmärke markerad i blå punkt. Området för ansökan inom svart markering.

## Naturvärden och landskapsbild

Området för ansökan om planbesked omfattar främst skogsmark. Stora delar av det aktuella området är avverkad skogsmark, vilket innebär att naturvärdena är begränsade. Tidigare ängs- och åkermarker inom och i närheten av området skulle eventuellt kunna tas i bruk igen, något som är viktigt att beakta vid planeringen. Utifrån genomförd ängs- och betesmarksinventering, har området i anslutning till den aktuella tomten kartlagts för låga botaniska värden och ej aktuell pga att det är igenväxt (orange färg).



Ängs- och betesmarksinventering (Länsstyrelsens webbgis 2025-07-14). Området för ansökan om planbesked inom svart markering.

Landskapet inom området kännetecknas av en variation mellan öppna, svagt kuperade marker och skogspartier med både löv- och barrträd. Vissa ytor utgörs av tidigare avverkad skog där tät slyvegetation har etablerats, vilket gör dessa delar idag är svårframkomliga. Vissa öppna marker består idag av högt gräs och enstaka träd.



Vy mot öster, sluttande öppen mark mot Vättern.





Tät sly i tidigare avverkade skogsområden.



Uppvuxen öppen mark med enskilda träd.

I de norra och västra delarna intill det aktuella området för ansökan, dominerar barrskog som är mer homogen i sin karaktär, men som möjliggör längre utblickar tack vare att den är gallrad. Landskapet inom området för ansökan har en mer blandad karaktär med variation både vad gäller trädslag och landskapets grad av öppenhet och slutenhet.





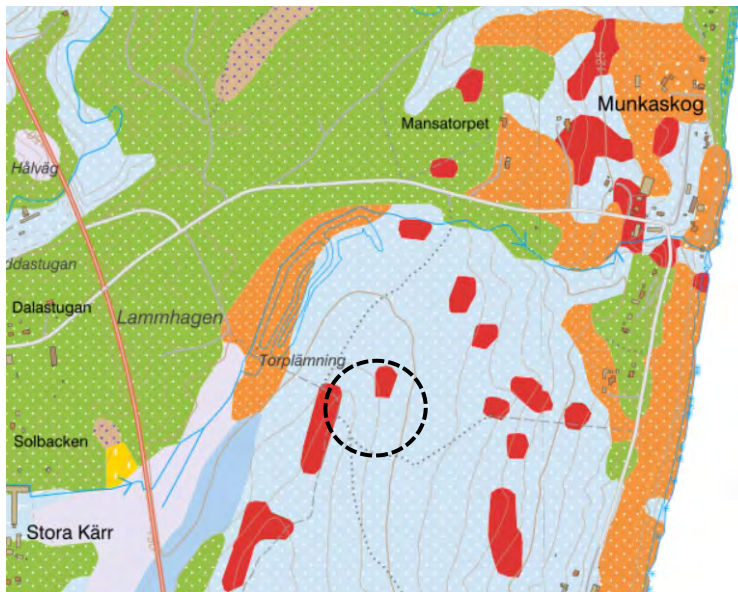
Vy mot öster med utsikt över Vättern mellan träden.

Sammantaget kan det sägas att området för ansökan om planbesked och dess närområde innebär en varierad landskapsbild där barrskogen i norr och väst skapar en visuell inramning mot området och en relativt avskärmande karaktär, medan de mer blandade partierna i sydost bidrar med inslag av öppenhet och utsikter på sina håll, samtidigt som det även finns partier med mycket sly och tät skog. En framtida exploatering bedöms främst påverka den lokala landskapsbilden, men då området redan är präglad av både tidigare brukande av människor och avverkning förväntas inte förändringarna innebära någon större negativ påverkan på de övergripande landskapsvärdena. Genom anpassad placering och utformning bedöms det att ny bebyggelse kan integreras i landskapet på ett bra sätt utan att bryta mot områdets befintliga karaktär.

Det finns inte heller någon bebyggelse i direkt närhet till området, vilket säkerställer att omgivande boende ej påverkas negativt av tillskottet av bostäder vad gäller exempelvis skymd utsikt eller visuell påverkan på det omgivande landskapet. Dessutom innebär läget i landskapet att många fina kvaliteter kan erbjudas för boende, då den slutna karaktären mot norr och väster kombineras med en öppnare orientering mot sydost, där det finns möjlighet att ta tillvara på utsikt mot Vättern. Landskapsbilden bedöms inte heller påverkas i den större skalan, exempelvis vad gäller synlighet från andra sidan Vättern.

## Jordart

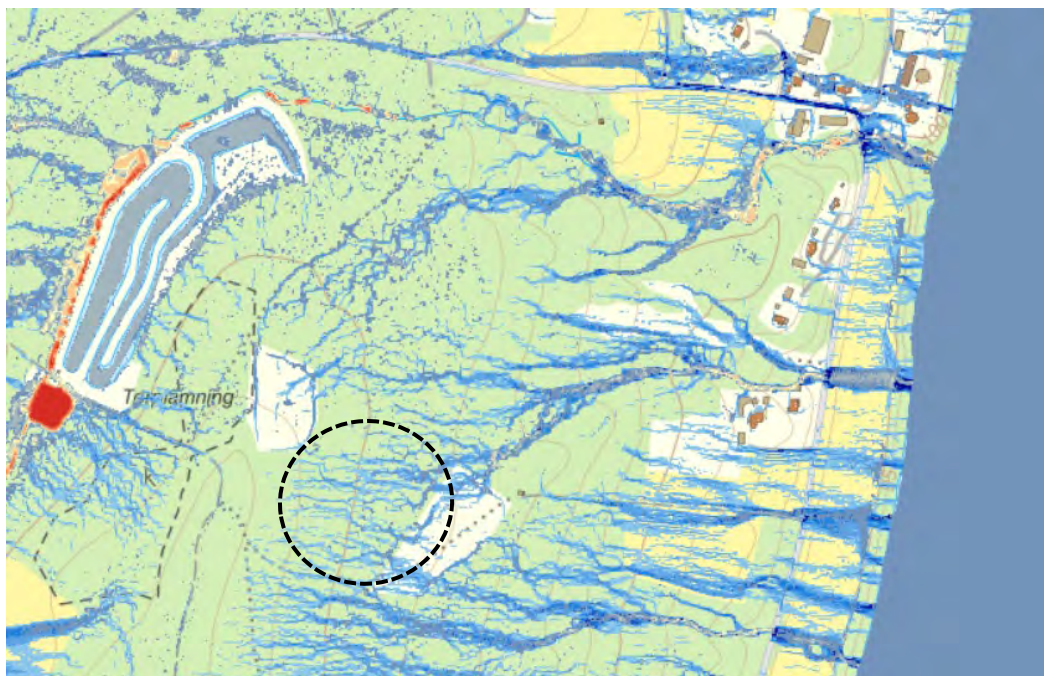
Marken inom området för ansökan om planbesked består främst av sandig morän, även mindre delar av urberg. Markens egenskaper bedöms vara lämplig för byggnation, men behöver undersökas vidare i det fortsatta arbetet.



SGU:s jordartskartan. Området för ansökan om planbesked inom svart markering.

## Skyfall

Området är inte särskilt utsatt för översvämning vid skyfall, men den östligt sluttande terrängen mellan väg 195 och Vättern medför att dagvatten från högre belägna delar väster om området rinner ned mot sjön. Det är därför viktigt att översvämningsrisken analyseras i ett bredare sammanhang med hänsyn till topografin och vattenflöden även i det omgivande landskapet, både uppströms och nedströms.



Länsstyrelsens skyfallskartering från 2022 (WSP). Området för ansökan om planbesked inom svart markering.

## Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens kartering över potentiellt förorenade områden finns inga markföroreningar inom området.



## Vatten och avlopp samt andra miljötekniska frågor

Området saknar idag VA-lösningar och det är inte aktuellt att ansluta området till kommunalt VA-system, utan det ska vara en gemensam anläggning. Planen bygger på ett cirkulärt system där resurser tas tillvara lokalt, vilket bedöms genomförbart. För att systemet ska fungera krävs ett gemensamt vatten- och avloppssystem med tillhörande anläggningar, både gemensamma och för varje bostad. Detta innebär extra kostnader, bland annat för dricksvattenprovtagning, tillstånd för vattenverksamhet samt drift och underhåll av anläggningarna. Kapaciteten för VA-systemet styrs av antalet bostäder och måste samordnas med bebyggelsens omfattning.

Planen inkluderar även förslag om uppvärmning via flispanna eller biogasanläggning. Dessa kräver särskilda ytor och har en osäker långsiktig lösning som behöver utredas vidare. Det finns vissa begränsningar för odling på mark som kan påverkas av avloppshantering, och eget omhändertagande av slam behöver säkerställas.

Utöver detta, måste även en dricksvattenanläggning uppföras och framkomligheten för sophämtning ska garanteras. Dagvatten ska tas om hand lokalt och markradonförhållandena behöver undersökas innan byggnation kan påbörjas.

## Infrastruktur

Det saknas i dagsläget en tillfartsväg till området med bil. Munkaskogsvägen som löper norr om området i väst-östlig riktning och sedan fortsätter i nord-sydlig riktning längs Vättern är inte kommunal, utan består av gemensamhetsanläggning och samfälld väg. För att möjliggöra framtida bebyggelse krävs en lämplig trafikangöring, vilket gör infrastrukturfrågan central att utreda i det vidare arbetet.



Munkaskogsvägen i vit streckad linje, området för ansökan inom gul markering.

## Fastighetsrättsliga frågor

Det kommer krävas överenskommelse med omkringliggande markägare för att komma fram till en lösning gällande angöring till området, eftersom Munkaskogsvägen ej ägs av kommunen. Kommunen äger inte heller mark i området.

## 4. Utredningsbehov

Utifrån önskemålet om att bebygga området med bostäder kommer det att krävas att flera utredningar och frågeställningar beskrivs och utreds i det vidare planarbetet. Möjlig vägangöring till området måste utredas och lösas i samverkan med berörda fastighetsägare. Hantering av vatten och avlopp, och andra miljötekniska frågor behöver utredas och studeras mer i detalj. Markradonundersökning behöver genomföras, även dagvatten och geoteknik behöver utredas.

Det är också viktigt att byggnationen följer kommunens riktlinjer för byggnation på landsbygden, bland annat vad gäller minsta tomtstorlek, placering och anpassning till landskapet. Eftersom området omfattas av riksintresse för *Rörligt friluftsliv*, är det också viktigt att hänsyn tas till etablerade stigar och stråk som används i närområdet idag.

## 5. Bedömning

Kommunen bedömer att platsen innebär goda förutsättningar för en mindre bostadsutveckling. Fastigheten ligger i anslutning till kommunens markområde som är utpekad för utveckling av Munkaskog. Förslaget om ett naturnära och hållbart villaområde ligger i linje med översiktsplanens intentioner för ny bebyggelse på landsbygden och bedöms vara anpassat till platsens lantliga karaktär. Det kan dessutom bidra med ett intressant och innovativt tillskott till Habo kommuns bostadsutveckling.

Det är dock viktigt att byggnationen följer kommunens riktlinjer för byggnation på landsbygden, bland annat vad gäller minsta tomtstorlek, placering och anpassning till landskapet. Fördjupade utredningar kring bland annat infrastruktur, VA-lösningar, markförhållanden och landskapsbild krävs i det vidare arbetet. Eftersom området ligger utanför den tätortsnära zonen och kommunen inte äger vägar eller angränsande mark, bedöms områdesbestämmelser vara ett mer lämpligt planverktyg än detaljplan.

Områdesbestämmelser är ett planeringsverktyg inom plan- och bygglagen (PBL), som regleras i 4 kapitlet. De har rättsverkan, men styr inte markens användning lika detaljerat som en detaljplan. Kommunen kan anta områdesbestämmelser för att reglera vissa frågor inom begränsade områden som inte omfattas av detaljplan. Bestämmelserna är inte heltäckande och ger inte någon garanterad byggrätt eller direkt rätt att använda marken på ett visst sätt. Byggandets omfattning, som till exempel byggnadshöjd och våningsantal, får inte heller regleras med områdesbestämmelser. Till skillnad från detaljplaner saknar områdesbestämmelser även ett krav på ett obligatoriskt minimiinhåll och regler för genomförande.

Områdesbestämmelser används främst för att säkerställa översiktsplanens syfte eller för att tillgodose riksintressen enligt miljöbalken. De kan reglera övergripande frågor om mark- och



vattenanvändning, exempelvis bebyggelse, kommunikationsleder eller mark för gemensamma ändamål. Bestämmelserna kan även skydda platser som är särskilt värdefulla ur kulturhistorisk eller annan synpunkt.

Vid behov kan kommunen genom områdesbestämmelser också ange största tillåtna byggnadsarea för fritidshus, tomtstorlekar samt omfattningen av lovplikt. De kan dessutom reglera byggnaders och tomters placering, utformning och utförande – till exempel markytans höjd, bevarandet av vegetation, skydd mot störningar eller bevarande av värdefulla byggnader och miljöer.

## **6. Förslag till beslut**

Plan- och exploateringsenheten föreslår att positivt planbesked lämnas för att ta fram områdesbestämmelser. Åtgärden bedöms vara förenlig med intentionerna i kommunens översiktsplan och bidra med ett intressant och innovativt tillskott till Habo kommuns bostadsutveckling. Arbetet påbörjas och tidplan tas fram i samråd med fastighetsägaren.

Byggnadsnämnden får ta ut en avgift för beslut om planbesked. Avgiften för ärendet bedöms av plan- och exploateringsenheten kunna likställas med avgiften för en stor åtgärd. I enlighet med Plan- och byggtaxan tas en avgift om 17 640 kronor ut för planbeskedet.

# Bilaga 1

## Begäran om planbesked



**HABO KOMMUN**  
Byggnadsnämnden

### Begäran om planbesked

#### Berörd fastighet/fastigheter

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Fastighetsbeteckning (om fler än en fastighet berör ska alla anges) | Fastighetens adress |
| Munkaskog 1:2                                                       | Munkaskogsgård      |

#### Sökanden (betalningsansvarig)

|                                                                    |                                    |               |                             |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Namn/företag                                                       | Johan Herman                       |               | Person-/organisationsnummer |
| 630211-6238                                                        |                                    |               |                             |
| Adress (inkl. adressbrev, postnummer och postort)                  |                                    |               |                             |
| Bokult 16 Oller Björkstaden                                        |                                    |               |                             |
| Telefonbjud (även riktnummer)                                      | Telefon, arbetar (även riktnummer) | Mobil/telefon |                             |
|                                                                    |                                    | 0703600823    |                             |
| E-postadress                                                       | johan-herman@live.com              |               |                             |
| Eventuell kontaktperson och dennes telefonnummer (även riktnummer) |                                    |               |                             |

#### Ansökan gäller planläggning av område för

|                                                    |                                       |                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bostäder       | <input type="checkbox"/> Handel       | <input type="checkbox"/> Kontor |
| <input type="checkbox"/> Industri/lager/verksamhet | <input type="checkbox"/> Annat: ..... |                                 |

Beskriv vad som planeras t.ex. antal tomter/lägenheter eller lokalyta för verksamhet.

|                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Tidigare lämnad utredning kring etta boende i byform på mark väster om tidigare ansökan gäller som underlag för planbesked i de fall något måste klarläggas utgår jag från att ni tar kontakt</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Bilagor

|                                                                                  |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Situationsplan eller karta över området (obligatoriskt) | <input type="checkbox"/> Annat: ..... |
| <input type="checkbox"/> Illustration/skiss                                      | <input type="checkbox"/> Fullmakt     |

#### INFORMATION

Planbesked ges inom 4 månader från det att en komplett begäran kommit in. Planbeskedet är ingen utfästelse om att förslaget kommer att antas, planarbetet kan även komma att avbrytas under planprocessen. För kommunens handläggning av er begäran tas det ut en avgift enligt taxa. Detta gäller även i de fall begäran avslås eller återtas.

Jönköping 2025-06-17  
 För och datum  
 Johan Herman  
 Underskrift av sökanden (för företag gäller firmatecknare)

Johan Herman  
 Namnförtydligande

#### Information

Byggnadsnämnden i Habo kommun sammanställer ett register över byggnadsnämndens uppgifter och behandlar digitala personuppgifter och därmed tillämplig information i enlighet med personuppgiftslagen och sekretesiagen. Anser ni att era personuppgifter i något sammanhang är felaktiga, kontakta byggnadsnämnden på tel. 016-442 00 00

Begäran skickas till plan@habokommun.se eller till Habo kommun, Byggnadsnämnden, Box 212, 566 24 Habo