

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av Kyrkeryd 6:2 m.fl.

2026-02-02

Diarienummer: BN 2024–277

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Granskningsutlåtande

Hur planarbetet har bedrivits

Byggnadsnämnden beslutade den 20 februari 2025 att skicka planförslaget för ny detaljplan ut på samråd. Samrådstiden pågick mellan den 5 mars – 6 april 2025. Allmänheten bjöds in till samråd i kommunhuset vid två tillfällen under samrådstiden, den 19 mars och den 2 april 2025. Inga deltog under dessa tillfällen. Samrådet annonserades i JP den 3 mars 2025 och på kommunens digitala anslagstavla och webbplats, där alla handlingar fanns att ta del av. Utöver hemsidan, fanns alla handlingar även tillgängliga i kommunhusets entré och på biblioteket i Habo. Under samrådstiden kom det in totalt 18 yttranden.

Den 11 september 2025 skickades planförslaget ut för granskning. Granskningstiden pågick mellan den 11 september – 12 oktober 2025. Under granskningstiden kom det in totalt 16 yttranden. Yttrandena finns sammanställda och kommenterat här under.

Inkomna skrivelser

Vid granskningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter/svar inkommit:

1. June Avfall & Miljö AB

June Avfall & Miljö AB har tagit del av granskningsversionen av detaljplan för del av Kyrkeryd 6:2 och har inga synpunkter på planförslaget. Bolaget bedömer att det finns goda möjligheter att ordna avfallshanteringen under förutsättning att miljöstationen placeras vid renhållningsfordonets uppställningsplats (i detta fall parkeringsfickan).

I övrigt finns anvisningar gällande avfallshantering i June Avfall & Miljös avfallsföreskrifter och i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen – riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”.

2. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av planhandlingarna för rubricerat ärende och har inga synpunkter på planförslaget.

3. Räddningstjänsten

Räddningstjänst har inga vidare kommentarer i granskning av planärende för Kyrkeryd 6:2.

4. Miljönämnden

Miljönämnden har inget att erinra mot förslag till detaljplan. De synpunkter miljönämnden lämnade vid samrådet har i stort beaktats.

5. Kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunstyrelsens arbetsutskott har inga synpunkter på planförslaget.

6. Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2025-09-10, har under granskningstiden översänts till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Planen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör översvämning behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Översvämning

Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver beskriva hur planområdet kommer att höjdsättas. Detta för att i planbeskrivningen kunna motivera hur området ska omhänderta 99 kubikmeter vatten samt säkerställa tillgängligheten till området utifrån gällande lågpunkter. Vidare behöver kommunen beskriva hur en höjdsättning påverkar de geotekniska förutsättningarna på platsen. I de fall massor tillförs kommer belastningen på marken att förändras. För att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål behöver kommunen införa markens höjdsättning i plankartan.

Kommentar: Kommunen har infört en bestämmelse om höjdsättning i plankartan för framtida infart till kvartersmarken, i syfte att säkerställa att infarten är tillgänglig vid händelse av skyfall genom att anpassas till Kråkerydsvägens höjd. Vidare har kommunen infört en yta för fördröjning i plankartan inom naturmarken i syfte att säkerställa att en yta för dagvatten finns där det idag är en naturlig lågpunkt. Utöver detta har kommunen utvecklat sina resonemang gällande omhändertagande av dagvatten i planbeskrivningen och hur detta kan säkerställas på ett tillfredsställande sätt.

7. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-09-11) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

Lite för otydlig redovisning av innehåll i avtal om markanvisning

I planbeskrivningen anges att avtal om markanvisning ska tecknas i senare skede. När avsikten är att genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det enligt förarbetena tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Delar av planen som bör förbättras

Nuvarande detaljplan

Redovisning av nu gällande plan görs, men det står inget angivet kring vad som händer med planen efter att denna plan antagits. Ex. att planen i övrigt kommer att fortsätta gälla.

Kommentar: När det gäller avtal om markanvisning, har kommunen tydliggjort processen för detta i planbeskrivningen. Kommunen avser att ta fram ett avtal om genomförande och marköverlåtelse först när detaljplanen vunnit laga kraft. Då planerar kommunen att sälja kvartersmarken genom att ingå ett avtal om genomförande och marköverlåtelse. Detta har tydliggjorts i planbeskrivningen. Kompletterande information om avtalets innehåll samt kommunens och exploatörens åtaganden framgår i den planekonomiska bedömningen i planbeskrivningen.

När det gäller redovisning av nu gällande plan och vad som händer efter att denna plan antagits, har kommunen tydliggjort detta i planbeskrivningen.

8. Privatperson

Varför förstöra den skogen som finns? Bygg färdigt på Kärnekulla först och främst. Vi går ofta där för att träna våran hund att söka olika saker.

Sen kan fortsätta vid Missionskyrkan istället för dungen vid Kråkerydsvägen/Hjovägen.

Kommentar: Planens huvudsakliga syfte är att uppnå en långsiktig balans mellan behovet av nya bostäder och bevarandet av naturmark i området. Utgångspunkten har varit att bevara stora delar av den befintliga skogen.

Planförslaget grundar sig på dagens bostadsbehov samt kommunens övergripande mål om att erbjuda ett varierat bostadsutbud i olika delar av Habo tätort. Det aktuella området omfattas redan av en detaljplan som medger bostadsbebyggelse, och arbetet med den nya detaljplanen sker med samma syfte, att möjliggöra byggnation av bostäder. Beslut om att påbörja planarbetet fattades av Byggnadsnämnden den 22 augusti 2024.

En antagen detaljplan innebär inte automatiskt att byggnation sker omedelbart. En detaljplan är i första hand ett verktyg för att säkra en långsiktig markanvändning och skapa förutsägbarhet för hur marken kan användas över tid. När och om byggnation sker avgörs i senare skeden. Se även svar under punkt 14.

9. Privatperson

Vi motsätter oss den planerade byggnation av Kyrkeryd 6:2.

Det är en oas för många som promenerar, plockar bär och svamp.

Vi boende runt dungen tycker att det är en fin och vacker plats mitt i bebyggelsen.

Djurlivet är rikt, där finns bla stor hackspett som för övrigt är fridlyst, andra fåglar små som stora även ormvråk och duvhök som cirklar över dungen. Där växer lingon, blåbär, björnbär och svamp. Skogsbeståndet består mest av äldre träd som skyddar de andra träden vid storm. Ur miljösynpunkt är det viktigt att bevara skog, den renar luften och tar upp vatten vid skyfall. Skogen har ett ekosystem där allt samverkar, inklusive växter, djur, svampar och mikroorganismer. Många äldre som har svårt att ta sig till en skog, går hit för att plocka bär och svamp. Barn leker här och dagis har skogen som plats att vara på. Det är något att värna om.

Trafiken kommer att öka ännu mer, då vi redan nu har en ansträngd trafiksituation med tung trafik och mycket buller. Vi som bor i området har bosatt oss här för närheten till skog och natur, så alla lätt kan ta sig ut i naturen utan att använda bil. Området runt dungen består till mestadels av äldre bebyggelse, där en del av husen är väldigt gamla. Att bygga ett 15 m högt hus ter sig orimligt då det absolut inte kommer smälta in i omgivningen. Det måste finnas andra ställen i kommunen där sådan byggnation passar in, där äldre kan bo och ha lättare att ta sig till VC och affärer. Här är det backar åt både vårdcentral och centrum.

Kommunen säger att de annonserat ut samrådsmöte och ingen kom. Alla har inte Jönköpingsposten och på facebook försvinner inlägg fort i flödet om man inte ser dem med en gång. Därav är det många här som inte sett att det varit ett samrådsmöte. Kommunen hade kunnat skicka ut ett brev om detta så hade många kommit dit.

Vi vill ha dungen kvar utan någon som helst byggnation i den.

Kommentar: Utgångspunkten i planarbetet har varit att bevara stora delar av den befintliga skogen så att naturvärden och rekreativa kvaliteter i möjligaste mån tas tillvara. En del av skogsmarken planläggs för bostäder, medan stora delar bevaras som naturmark. På så sätt kan viktiga livsmiljöer för djur och möjligheter till rekreation för

människor finnas kvar. Bedömningen har gjorts utifrån kommunens gröstrukturplan och naturvärdesinventering från 2017. Planförslaget anses stämma överens med kommunens övergripande riktlinjer för gröstruktur.

Kommunen bedömer vidare att det föreslagna tillskottet av ca 20 bostäder inte är av sådan omfattning att det innebär väsentlig påverkan på trafikmängden i området. I samband med detaljplanen ses den aktuella trafiksituationen över i sin helhet och möjlig hastighetssänkning i anslutning till bostadsområdet utreds för att stärka trafiksäkerheten och minska buller. Parallellt pågår utredning och arbete med nya gångpassager vid Hjovägen och Kråkerydsvägen.

Byggnation i upp till fyra våningar möjliggörs inom en begränsad del av kvartersmarken. Detta motiveras av att fler bostäder kan inrymmas på en mindre yta, vilket bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande och minskar behovet av att ta ytterligare mark i anspråk i området. Samtidigt skapas förutsättningar för ett tillskott av en ny bebyggelsetyp som bidrar till att möta bostadsbehovet i området. Vidare gör kommunen bedömningen att byggnad i upp till fyra våningar, med en maximal höjd om 15 meter, inte medför en sådan betydande påverkan på den omkringliggande bebyggelsen eller stadsbilden att den kan anses oskälig i förhållande till dem fördelar som planförslaget medför i sin helhet.

Inför både samråd och granskning har samtliga sakägare kontaktats antingen via digital myndighetspost (Kivra) eller via brev för dem som inte använder Kivra. I utskicken har det funnits hänvisningar och länk till kommunens webbplats där planhandlingar och övrig information funnits tillgänglig, inklusive hur man lämnar synpunkter samt tider för samrådsmöten. Vi beklagar att informationen om just samrådsmötena inte upplevts nå fram på ett tillfredställande sätt.

10. Privatperson

Låt denna lilla plätt få vara ifred, träd mm behövs för att hålla undan vattenmassor, översvämningar är redan ett problem på sina ställen här i Habo. Inte lär det bli bättre när skog och grönska hyvlas bort. Husskrapor som tar över den lilla grönska som finns, hur passar ett sådant bygge in i detta område? Ett trevligt litet grönområde bland de hus som finns här, man kan plocka lite bär, svamp och barnen är där och leker, folk rastar sina hundar. Tänk om och gör rätt.

Kommentar: När det gäller risk för översvämning, gör kommunen den samlade bedömningen att planområdet i sin helhet har goda förutsättningar för att hantera vattenmassor eftersom stora delar av den existerande skogsmarken planläggs som naturmark, där infiltration av vatten kan ske. De föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen är utformade för att säkerställa en långsiktig dagvattenhantering, med hänsyn till förändrade klimatförhållanden och den planerade bebyggelsen. De beräkningar och förslag på åtgärder som har tagits fram redovisar hur dagvattenflödet kan hanteras på ett sätt som inte medför en ökad risk för översvämning, varken inom planområdet eller för de intilliggande områdena. Kommunen har efter granskningen även infört en fördröjningsyta i plankartan för en del av naturmarken i området, vilket ytterligare säkerställer att yta för fördröjning av dagvatten finns.

När det gäller möjliggörande av byggnad i fyra våningar för en del av kvartersmarken

samt kommunens övergripande bedömning gällande att möjliggöra bostäder för del av skogsmarken, se svar under punkt 9.

11. Privatperson

Bygg inte på vår lilla oas vid återvinningen på Kråkeryd, både gamla och unga mister sin lilla skog, där vi plockar svamp, cyklar, leker, bygger kojor m.m.

Kommentar: Se svar under punkt 8 och 9.

12. Privatperson

Lanserar åter en appell om att kommunen skrinlägger den befängda planen på att bygga på och kompaktera det lilla skogsområde som är kvar på "Skogen". Susanne Wahlströms entusiasm i dagens JP inför byggande där, delas inte av oss närboende. Denna lilla skogsbit/oas som är kvar efter allt byggande på området (Kråkeryd t.ex.), sades från kommunen för ett antal år sedan, då det var på tal, att den skulle man inte röra (se min tidigare skrivelse). Vänligen håll fast vid detta.

Det är inte rimligt att denna lilla yta måste tas till för byggnation, när man redan mycket ambitiöst har byggt ut hela Kärnekulla och Bränninge till exempel (där på bekostnad av odlingsbar mark) och där i så fall plats fortfarande torde finnas. Skogen är en liten "oas" för oss boende i området, den biologiska mångfalden här är glädjande och påfallande och en harmonisk plats att vara på för barn, unga och gamla. Ta inte bort detta! Med detta sagt, återigen, utgår vi på "Skogen" från att denna byggplan inte genomförs och hoppas på att sunt förnuft får råda i frågan.

Kommentar: När det gäller kommunens övergripande bedömning gällande att möjliggöra bostäder för del av skogsmarken, se svar under punkt 8 och 9.

När det gäller synpunkter kring behovet av bostäder, se svar under punkt 14.

13. Privatperson

Kul att det byggs och satsas i Habo! Tycker det ej är lämpligt att bygga på denna lilla skogsplätt! Mycket barn och rikt djurliv. Finns ju Kärnekulla som inte är färdigbyggt!

Med tanke på trafiksituationen med en sortergård och lågprishandel på Tumbäck kommer trafiken öka rejält! Med tanke att det är 60 km/h på Hjovägen är detta inte någon lämplig plats att bygga på enligt oss! Även om man ändrar detaljplanen så passar inte ett 4 våningshus in i denna dunge då det inte finns något högre än 2 våningar dom närmsta 1,5 km! Och var tar återvinningen vägen?? Ni skriver att ni även äger marken på andra sidan vägen! Där vill vi ju inte ha den!

Bygg i centrum (gamla linneas) och fritidsgården!! Finns väl rivningsbeslut på det!

Kommentar: När det gäller möjliggörande av byggnad i fyra våningar för en del av kvartersmarken samt kommunens övergripande bedömning gällande att möjliggöra bostäder för del av skogsmarken, se svar under punkt 8 och 9.

När det gäller trafiksituationen, bedömer kommunen, även med hänsyn till Tumbäck, att

det föreslagna tillskottet av ca 20 bostäder inte är av sådan omfattning att det innebär väsentlig påverkan på trafikmängden i området. I samband med detaljplanen ses den aktuella trafiksituationen över i sin helhet och möjlig hastighetssänkning i anslutning till bostadsområdet utreds för att stärka trafiksäkerheten och minska buller. Parallellt pågår utredning och arbete med nya gångpassager vid Hjovägen och Kråkerydsvägen.

I dialog med kommunen har June Avfall beslutat att återvinningsstationen i området utgår i samband med uppförandet av sortergården vid Tumbäck.

14. Privatperson

Jag vill härmed framföra mina synpunkter på den föreslagna detaljplanen för Kyrkeryd 6:2, där det planeras för byggnation i ett område som idag utgör en skogsdunge.

Jag motsätter mig den planerade bebyggelsen av följande skäl:

- Rekreation och naturvärde

Skogsdungen är ett uppskattat grönområde som används dagligen av många boende i området för promenader, hundrastning och avkoppling. Den utgör ett viktigt inslag i närmiljön och bidrar till att skapa ett lugnt och trivsamt bostadsområde.

- Tillgång till natur för både barn och vuxna

Området är lättillgängligt och ger särskilt barn möjlighet att vistas i naturen på ett tryggt och spontant sätt, utan att behöva ta sig till större skogsområden längre bort. Det är en plats där barn kan utforska, leka och få kontakt med naturen i sin egen närmiljö.

- Lokala naturresurser

Under hösten är skogsdungen ett populärt område för att plocka svamp och blåbär. Det är en uppskattad aktivitet för många och något som riskerar att försvinna helt vid en exploatering av området.

- Behovet av ytterligare bostäder

Det byggs redan mycket inom kommunen och flera nyproducerade bostäder är fortfarande svårsålda. Innan ytterligare grönområden tas i anspråk för exploatering bör det utvärderas om det verkligen finns ett behov av fler bostäder i det aktuella området. Med hänsyn till ovanstående anser jag att skogsdungen på Kyrkeryd 6:2 bör bevaras som en viktig del av det gröna närlandskapet, till nytta och glädje för både barn och vuxna i närområdet.

Kommentar: I planförslaget har en avvägd bedömning gjorts mellan behovet av bostäder och bevarandet av skogen. Kommunen har, i syfte att uppnå en balans mellan dessa mål, valt att likt gällande detaljplan för området fortsatt möjliggöra bostadsbyggnation för en del av den aktuella skogsmarken. Planförslaget i sin helhet syftar till att uppnå en balans mellan två motstridiga intressen – bostäder och natur - genom att i så stor utsträckning som möjligt bevara naturmarken och samtidigt möjliggöra ett mindre tillskott av bostäder. Eftersom stora delar av planområdet bevaras som naturmark, finns goda förutsättningar för att livsmiljöer för djur fortsatt kan bestå och att människor fortsatt kan vistas i naturen.

Kommunen har förståelse för synpunkterna gällande behovet av bostäder när det samtidigt byggs i andra delar av tätorten, men bostadsförsörjningen behöver ses i ett långsiktigt perspektiv, där planeringen inte enbart utgår från dagens situation utan även framtida behov. Det behöver finnas förutsättningar att bygga olika typer av bostäder i olika delar av tätorten för att möjliggöra en ökad variation av bostäder, vilket i sin tur också möjliggör för redan bosatta inom ett område att bo kvar, men i annan boendeform.

En antagen detaljplan innebär inte automatiskt att byggnation sker omedelbart. En detaljplan ska i första hand ses som ett planeringsverktyg med syfte att säkerställa en långsiktigt lämplig markanvändning och skapa förutsägbarhet för hur marken kan användas över tid. När och om byggnation sker avgörs i senare skeden. Planförslaget i sin helhet grundar sig på kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och övergripande mål att erbjuda ett varierat bostadsutbud i olika delar av Habo tätort.

15. Privatperson

Jag uppskattar visserligen att kommunen utvecklat planen avseende VA och skyfallsrisken men bedömer tyvärr att de föreslagna åtgärderna fortsatt inte är tillfredsställande. Området bör inte bebyggas varken enligt gällande detaljplan eller den nu föreslagna ändrade detaljplanen. Jag ställer mig också starkt kritisk till att kommunen inte på ett tillfredsställande sätt informerar om att detaljplanen är ute för yttrande med sista svarsdag idag, trots att jag känner till att planen är under pågående arbete får jag leta för att hitta informationen på kommunens hemsida. Det är inte så man som invånare förväntar sig att kommunens arbete ska gå till. Trots att jag lämnat synpunkter vid samrådet har jag inte heller blivit kontaktad/informerad direkt vilket jag fick intrycket att jag skulle ha blivit.

Kommentar: När det gäller risk för översvämning, se svar under punkt 10.

Vidare beklagar kommunen att informationen inte upplevts nått fram på ett tillfredsställande sätt. Kommunen ser däremot positivt på att ni har yttrat er både under samråd och granskning, och därmed tagit del av planhandlingarna under hela planprocessens gång. I samband med att planen tas upp för antagande, kommer kommunen meddela samtliga som yttrat sig med en hänvisning till var granskningsutlåtandet och planhandlingarna finns tillgängliga på kommunen webbplats.

16. Privatperson

Vi kvarstår med vår oro över att områdets karaktär och natur riskerar att gå förlorat utifrån detaljplanens utformning. En kommentar till hänvisningen till Grönstrukturplanen från 2008 är att den del som nu är utpekad för bostäder inte är utpekad i grönstrukturplanen eftersom man i framtagnandet av grönstrukturplanen har tagit bort redan detaljplanlagda områden eller områden i konflikt med andra intressen. Vid framtagnande av ny detaljplan bör man därmed utreda området gröna värden såsom det sociala.

Varför har man ökat största byggnadsarea för huvudbyggnad (Egenskapsbestämmelse e1) från 1000 kvm till 1200kvm? Det motsäger det ni har svarat i samrådsredogörelsen (punkt 12). Vi uppskattar att en egenskapsbestämmelse har tillkommit för max antal bostäder som får uppföras inom planområdet, men ställer oss ifrågasättande till antalet bostäder då situationsplanen i planbeskrivningen anger endast 20 bostäder. Ökat antal bostäder medför inte bara att mer mark tas i anspråk för bostadsbebyggelsen utan även för parkering.

Karaktären beskrivs bevaras genom olika byggandshöjder men ingenting beskriver fasadernas material. I ett område som detta bör det vid eventuell nybyggnation föreskrivas bebyggelse med träfasader likt övrig bebyggelse inom området. Vi kvarstår med åsikten att en större yta mot gångvägen bör planläggas som antingen prickad mark eller som NATUR. Den föreslagna ytan säkerställer inte att karaktären av skogen bevaras för områdets gångtrafikanter och cyklister. Gällande parkeringen och den ökade trafiken i området undrar vi hur man har arbetat vidare med bullerfrågan och eventuella åtgärder för god ljudmiljö? Eftersom planområdet ligger i anslutning till en befintlig förskola bör det utredas hur planförslaget påverkar förskolegårdens utemiljö. Vår oro kring gallring och påverkan på skogens struktur kvarstår då vi ställer oss frågande till hur man har bedömt att eventuella åtgärder inte skulle innebära någon ökad risk för de boende i angränsad bebyggelse. Vi ser gärna att sagd bedömning redovisas.

Kommentar: När det gäller bedömningen att fortsatt planlägga en del av skogsmarken för bostäder, har kommunen gjort en sammanvägd bedömning som utgår ifrån grönsstrukturplanen, naturvärdesinventeringen från 2017 och Artportalen. Se även svar under punkt 8 och 9.

När det gäller trafiksituationen, se svar under punkt 13. Kommunen bedömer att förskolans utemiljö inte påverkas negativt av planförslaget.

När det gäller största byggnadsarea och antal bostäder, kan situationsplanen i planbeskrivningen ses som ett underlag för planförslaget, men exakt utformning och placering enligt situationsplanen regleras inte i sin helhet i planen. Intentionen med antalet bostäder är i planförslaget 20 st, vilket framgår i situationsplanen och beskrivs i planbeskrivningen, men inom ramen för planen kan det både bli något mer och något mindre till antal. Efter samrådet har kommunen öppnat upp för att möjliggöra både flerbostadshus, radhus eller kedjehus. Detta innebär att det exempelvis är tillåtet att bygga en kombination av flerbostadshus och radhus tillsammans inom kvartersmarken eller enbart en av de tillåtna bostadsformerna. Antalet bostäder regleras dock till max 25 bostäder, oavsett kombinationen av bostadsform.

Då radhus och kedjehus om 20-25 bostäder kräver mer markanspråk än samma antal bostäder i flerbostadshus, har kommunen ökat exploateringsgraden något, för att skapa lite mer flexibilitet beroende på vilken bostadsform som tillkommer. Denna ökning av största byggnadsarea bedöms inte vara av sådan ökning att det avsevärt påverkar planförslaget i sin helhet. Kommunen ser att bestämmelsen om maximalt antal bostäder bidrar till att styra behovet av antal parkeringar, vilket i sin tur på påverkar den mark som tas i anspråk för parkering.

När det gäller byggnadernas utformning, styr kommunen endast det som anses vara av störst vikt med koppling till områdets karaktär och landskapsbild. I detta fallet bedömer kommunen att det är motiverat att reglera takutformning till sadeltak samt att den totala byggnationen inom kvartersmarken ska fördelas till minst tre byggnader i syfte att skapa en luftig och uppbruten struktur. Vidare bedömer kommunen att en annan fasad än trä kan passa in i området, varpå det inte regleras i planen.

När det gäller prickmark mot gång- och cykelvägen, bedömer kommunen att tillräckligt avstånd mot gång- och cykelvägen har tillgodosetts genom den prickmark om 4,5 meter som föreslås i planförslaget. Detta avstånd syftar till att skapa en övergångzon mellan bostadsbebyggelsen och de angränsande naturområdena samt gång- och cykelvägen.

Vid en samlad bedömning av förutsättningarna i området, bedöms de potentiella risker som normalt förknippas med fällning av träd vara begränsande. Området ligger inte i ett särskilt vindutsatt läge och det finns ingen bebyggelse i omedelbar anslutning till kvartersmarken som påverkas av förändrade mark- eller vindförhållanden. Den del av skogen som planläggs för bostäder är redan i dagsläget gles och gallrad, vilket stärker bedömningen att träden bör ses som tåliga. Terrängen är relativt plan eller svagt kuperad inom området, vilket innebär att borttagandet av träd inte förväntas påverka markstabiliteten i någon påtaglig omfattning. Risker för erosion, ras eller skred bedöms som små eftersom marken inte utgörs av instabila slänter eller känsliga jordarter.

Ändringar efter granskningen

Under listas de ändringar som gjorts efter granskningen.

Planbeskrivning

- Kommunen har tydliggjort processen gällande avtal om markanvisning och genomförande i planbeskrivningen. Kompletterande information om avtalets innehåll samt kommunens och exploatörens åtaganden framgår i den planekonomiska bedömningen i planbeskrivningen.
- Redovisning av nu gällande planer och vad som händer efter att denna plan antagits, har tydliggjorts i planbeskrivningen.
- Tydligare resonemang kring hantering av lågpunkter i planen har lagts till i planbeskrivningen.
- Tillägg av egenskapsbestämmelser n_1 för kvartersmarken samt *fördröjning₁* för naturmarken har lagts till i planbeskrivningen, med tillhörande motivering.
- Mindre redaktionella ändringar har gjorts.

Plankartan

- Egenskapsbestämmelsen " n_1 - Anordnande av infart till kvartersmarken ska anpassas till den anslutande gatumarkens höjd" har lagts till på kvartersmark i plankartan.
- Egenskapsbestämmelsen "*fördröjning₁* - Fördröjning för dagvattenhantering ska finnas inom den avgränsade ytan. Utförandet ska anpassas till den omkringliggande miljön." har lagts till på naturmark i plankartan.
- Primärkartan har uppdaterats.
- Mindre redaktionella ändringar har gjorts, i syfte att förtydliga planbestämmelserna.