

UNDERLAG VERKSAMHETSMARK

Översiktlig utredning om utpekad verksamhetsmark vid Tumbäcks industriområde

2026-04-30

1. Bakgrund

Översiktsplan 2040

En förutsättning för att näringslivet och sysselsättningen i kommunen ska bevaras och utvecklas är att det finns planlagd mark för verksamheter att tillgå i kommunen. I Översiktsplan 2040 anges att behovet av verksamhetsytor i Habo kommun fram till 2040 beräknas vara 18 hektar. I norra delen av Habo tätort intill befintligt verksamhetsområde Tumbäck pekas ca 20 hektar ut för verksamhetsmark (område J). Det finns också yta utpekad för verksamhetsmark norr om Bankeryds industriområde (område K). Detta område anses inte vara aktuellt för utbyggnad av verksamheter i dagsläget på grund av att området i sin helhet bedöms vara mer lämplig för utveckling mot friluftsliv och turism.



Utpekade verksamhetsområden, ÖP 2040. Tumbäck (J) och område norr om Bankeryd (K), inom svarta markeringar.

Det innebär att det är mark intill Tumbäck (område J) som behöver utredas vidare för eventuell vidare planläggning av verksamhetsmark. På grund av förutsättningarna kring området, ex. utpekade nyckelbiotoper och höga naturvärden krävs dock en djupare analys (detta underlag) kring markens lämplighet för verksamhet.

2. Tumbäck – beskrivning av område

Lokalisering och omgivning

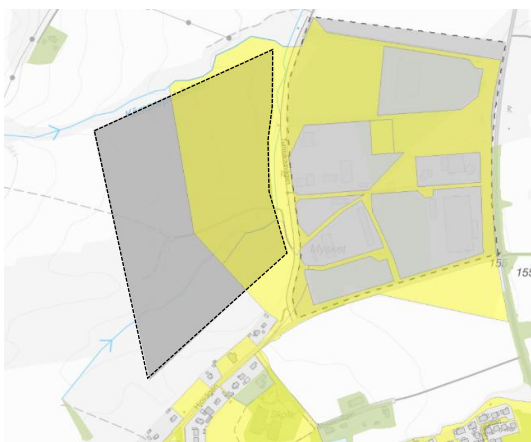
Den utpekade ytan för verksamhetsområdet i ÖP2040, vid Tumbäck, ligger i norra delen av Habo tätort, intill Hjovägen och med avfart mot väg 195 ca 500 m österut. Området ligger strategiskt beläget intill det befintliga industriområdet och om området skulle vara aktuellt för planläggning av verksamheter skulle det kunna stärka de befintliga verksamheter som ligger där idag. Norr om och inom den utpekade ytan sträcker sig två vätterbäckar. Angränsade söderut finns bostadsbebyggelse, i form av villor med utfart mot Hjovägen. Det ligger även ett korttidsboende och möjlighet för korttidsvistelse för barn här (Kråkan). Väster om området är det delvis skog och delvis jordbruksmark. Inom det utpekade området finns det fler höga naturvärden.



Till vänster: lokaliseringsskarta med utpekad mark för verksamhet vid Tumbäck. Till höger: naturtyper kring området med bl.a. två vätterbäckar inom och norr om området, med utpekad mark för verksamhet inom svart markering.

Markägostruktur

En del av den utpekade marken ägs av Habo kommun, ca 9 hektar och består av fastigheterna Kämparp 1:4 samt en del av Kyrkeryd 6:2. Av den ytan som är utpekad i översiktsplanen ligger ca 11 hektar på Kämparp 1:9 som ägs av en privatperson. En del av marken västerut skulle också kunna tas i anspråk, dock ägs den av privatperson (Kämparp 1:9). Kommunen har haft dialog med markägaren angående köp av marken men de är inte frivilligt villiga att sälja marken, vilket innebär att kommunen skulle behöva exproprieras marken.



En del av utpekad verksamhetsyta, inom svart streckad linje, ligger inom kommunägd mark (markerat i gult).



Skogsmark inom de berörda fastigheter som eventuellt skulle kunna vara aktuellt för att ta i anspråk för verksamhet.

Avgränsning

Avgränsningen av det aktuella området vid Tumbäck, vid eventuell ianspråkstagande av marken för verksamhet, utgår från att ta skogsmark i anspråk och inte jordbruksmark. Avgränsningen behöver dock ta hänsyn till de värden som finns på platsen avseende naturvärden och befintlig bebyggelse. Nedan redogörs för de kända naturvärden och förutsättningar som behöver tas hänsyn till.

3. Platsens förutsättningar

Naturvärden

Nyckelbiotoper

En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller kan förväntas finnas rödlistade arter.

I området finns två stycken nyckelbiotoper. N 2838-1995 som är en naturlig skogsbäck och hyser värden inom kulturhistoria, trädgårdsgård, upphörd beteshävd, hög och jämn luftfuktighet, ansluter till bäck, å eller älv samt översvämningsskog. Den andra nyckelbiotopen, N 1580-2002, är en bäckdal och hyser värden med jätteträd, hög och jämn luftfuktighet, ansluter till bäck, å eller älv samt rikligt med ormbunkar.



Utklipp över två stycken nyckelbiotoper inom området.

Skyddsvärda träd

Inom området finns ett antal skyddsvärda träd. Det är bland annat skogsek, ek och ask. Skyddsvärda träd kan vara mycket gamla träd med grova stammar och hålträd samt jätteträd. De är särskilt värdefulla då de hyser olika värden och strukturer som ger livsutrymmen för exempelvis mossor, svampar, fåglar och insekter. Strukturerna bildas under lång tid och är därmed svåra att ersätta. Avgränsningen av verksamhetsyta behöver ta hänsyn till dessa för att de inte ska påverkas.



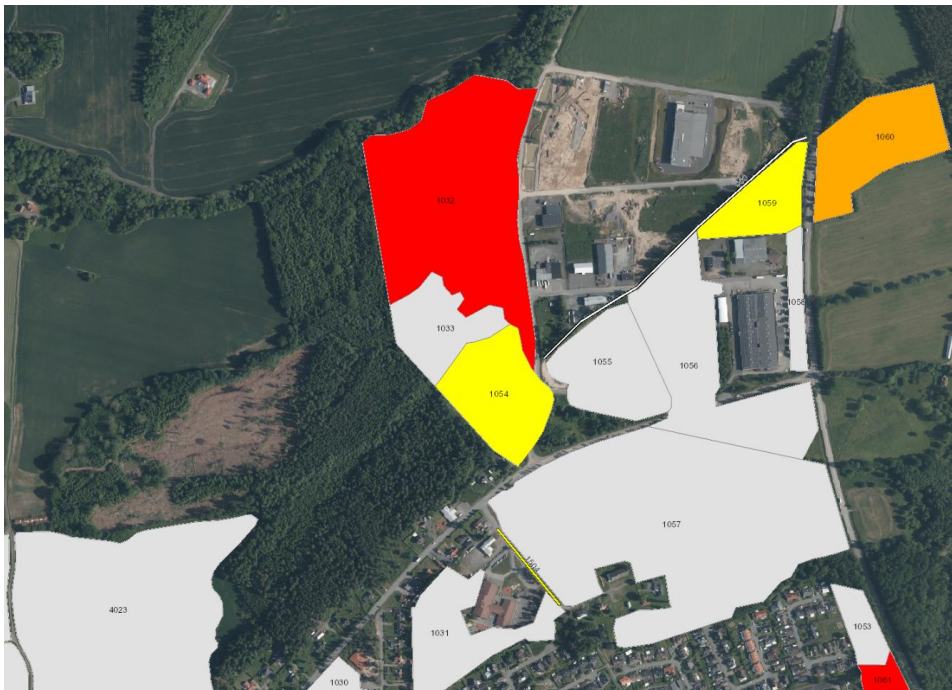
Utklipp över skyddsvärda träd Inom området.

Naturvärdesinventering

Utifrån kommunens naturvärdesinventering genomförd av Melica från 2017 har en del av området högt naturvärde, med en NVI-klass 2 (rött). Området beskrivs vara fuktig lövskogslund dominerad av al men med inslag av björk och spridda grova vidkroniga hagmarksekar. Det beskrivs även att det finns fler grova värdefulla ekar utanför området i väster. Värden inom området är gamla, grova ekar och grov död ved. Området har stora värden för biologisk mångfald, även upplevelsemångfald och pedagogiska värden.

Inom området finns även en del i naturvärdesinventeringen som klassats som NVI-klass 4 (gult) där det är blandande brukade barr- och lövskogsbestånd i olika åldrar. Inblandat finns värdefulla gamla lövträd och fuktiga miljöer med rikare flora.

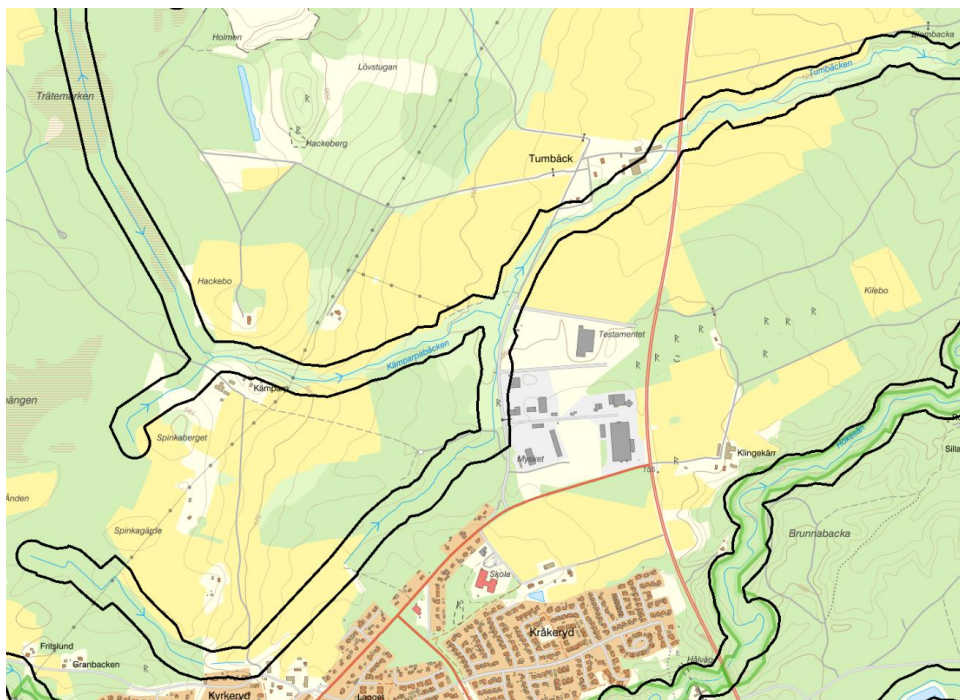
Det ska noteras att det är endast kommunala ytor som har inventerats. Det innebär att det kan finnas höga naturvärden väster om det inventerade området.



Utklipp från naturvärdesinventering (2017) över området där en del av området har NVI-klass 2, högt naturvärde (rött).

Vattenskyddsområden

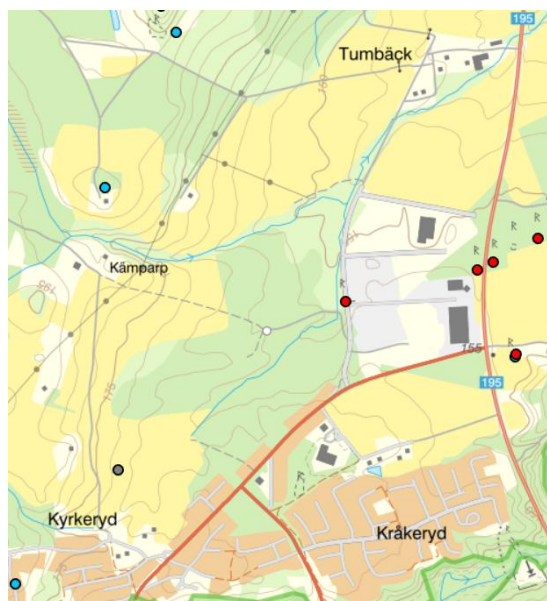
Inom området sträcker sig vätterbäcken, Tumbäcken, från sydväst, upp genom området och vidare väster om befintligt industriområde och upp nordost mot väg 195. Kämparpabäcken sträcker sig även norr om det aktuella området, och ansluter vidare till Tumbäcken. Det finns ett vattenskyddsavstånd för bäckarna på 50 m. Det innebär att marken inom detta område inte kan tas i anspråk för exploatering av verksamheter.



Utklipp över vattenskyddsområden för Tumbäcken och Kämparpabäcken kring aktuellt område.

Fornlämningar

Vad gäller fornlämningar finns inga registrerade inom området, dock finns det en registrerad fornlämning emellan befintligt industriområde och det utpekade verksamhetsområdet.



- Fornlämning
- Möjlig fornlämning
- Övrig kulturhistorisk lämning
- Ej kulturhistorisk lämning
- Ingen antikvarisk bedömning

Utklipp över fornlämningar kring området.

Omgivande bebyggelse

Söder om området finns bebyggelse, i form av villor, som har sina utfarter längs med Hjovägen. Det ligger även en kommunal fastighet här, Kråkan, som är ett korttidsboende för barn inom LSS-verksamhet, den fungerar även för korttidsvistelse för barn och unga med funktionsnedsättningar. Exploatering av marken kring området bör ha ett avstånd om minst 100 m från befintlig bebyggelse för att ta hänsyn till eventuell påverkan så som buller, vibrationer, brandskydd och andra risker kopplat till miljö och hälsa.



Karta som visar att minsta avstånd från befintlig bebyggelse bör vara 100 m med hänsyn till omgivningspåverkan från eventuell verksamhetsetablering i området. Avstånd markerat i orange streckat område.

4. Slutsats

Av en analys utifrån olika kunskapsunderlag gällande bland annat kända naturvärden, vattenskyddsområden och hänsyn till befintlig bebyggelse blir det en yta kvar som kan vara aktuell att utreda vidare, utifrån en tidig bedömning och övergripande analys. Ytan som blir kvar omfattar ca 13 hektar och utgörs av skogsmark. Det ska dock noteras att det finns flera aspekter som påvisar komplexitet och utmaningar med området och att området kan bedömas vara mindre lämpligt att exploatera.



Utklipp över område (grå yta) som inte inskränker på viktiga naturvärden, skyddsvärda träd, vattenskyddsavstånd och befintlig bebyggelse utifrån befintligt kunskapsunderlag.

Den yta som blir kvar som inte inskränker på viktiga naturvärden, skyddsvärda träd, vattenskyddsavstånd och befintlig bebyggelse ligger helt utanför kommunens markägarande. Det innebär att kommunen behöver ta över all mark för att kunna gå vidare med en eventuell exploatering av området. Det finns också stora topografiska utmaningar med området, då det sluttar skarpt österut och söderut vilket skulle kräva åtgärder för att göra marken byggbar.

Den naturvärdesinventering som kommunen genomförde 2017 har enbart inventerat kommunala ytor. Det innebär att aktuell yta som blir kvar kräver en utredning för att säkerställa att viktiga naturvärden inte påverkas, om kommunen skulle gå vidare att utreda området.

Den yta som blir kvar innebär också en komplexitet vad gäller infarter och det strategiska läget. Fördelen med den utpekade ytan i översiktsplan 2040 är att ytan ligger intill det befintliga industriområdet och hade kunnat utnyttja befintlig infrastruktur. Den mark som bedöms vara byggbar ligger längre upp mot nordväst och innebär utmaningar i att koppla ihop området med befintlig infrastruktur och industriområde.

Bedömning

Den översiktliga bedömningen utifrån analysen ovan är att området i sin helhet innebär stora utmaningar. Den yta som är utpekad i översiktsplanen bedöms inte vara lämplig att exploatera med hänsyn till platsens förutsättningar avseende viktiga naturvärden, nyckelbiotoper och skyddsavstånd till vattendrag och befintlig bebyggelse. Ytan som blir kvar inom skogsmarken, som utifrån nuvarande kunskapsläge inte inskränker på platsens värden, skulle

kunna utredas vidare. Plan- och exploateringsenheten bedömer dock att platsen sett utifrån helheten inte är lämplig för exploatering av verksamhet utan att alternativa platser inom kommunen istället bör utredas för utpekade av verksamhetsmark.

6. Vidare arbete

Habo kommun har, utifrån ett markstrategiskt perspektiv, behov av att planlägga mark för verksamheter och industri i kommunen. Det behövs för att tillgodose näringslivets behov i kommunen på längre sikt. Detta har stark koppling till kommunens strategiska plan utifrån målområdet tillväxt, som syftar till att det ska finnas ett rikt näringsliv i Habo kommun och att det är attraktivt för företag att etablera sig i kommunen, detta ökar möjligheten för fler att bo och arbeta i Habo kommun. Kommunen äger i förhållandevis lite mark i hela kommunen och har svårt att planlägga större verksamhetsytor i strategiska lägen. Det behöver därför utredas lokaliseringar för verksamhetsytor i kommunen.

Utredning av verksamhetsytor

Utifrån detta underlag konstateras att kommunen har behov av att ta fram en utredning som kan ligga till grund för utpekande av ytor för verksamheter och industrier i översiktsplanen. Det innebär att ytor som inte längre är aktuella som verksamhetsytor släcks ut i aktuell översiktsplan och att förslag på nya ytor i översiktsplanen pekas ut. Hela Habo kommun ska omfattas av utredningen, även om fokus ligger på områden kring Habo tätort.

Det behöver identifieras och utredas lokaliseringar för möjliga ytor för verksamhetsområden inom hela kommunen. Det behöver utredas kring behovet av verksamhetsmark på längre sikt, hur mycket mark som ska säkras upp samt identifiera vilken typ av verksamhet och industri som kommunen har behov av att planlägga för exploatering.

Syftet är därmed att utreda, identifiera och lokalisera verksamhetsytor som ska pekas ut för att utifrån ett markstrategiskt perspektiv säkra mark för verksamheter och industri i Habo kommun.