

Diarienummer: BN 15/79

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

■ ■ ■ ■ Planområdesgräns

— - — . Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Bostäder, 4 kap 5 § punkt 3 PBL

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, 4 kap 11 § punkt 1 PBL
----------------	--

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

Höjd på byggnader

 Högsta nockhöjd i meter, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL.
Komplementbyggnader får ha en totalhöjd på 5,0 meter.

	Högsta totalhöjd för huvudbyggnad i meter, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL. Komplementbyggnader får ha en totalhöjd på 5,0 meter.
---	--

Stängsel och utfart

☐ ☒ Utfartsförbud, 4 kap 9 § PBL

Takvinkel

 Minsta/största takvinkel i grader, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft, 4 kap 21 § PBL

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Laga kraft 2016-06-04

Genomförandetiden utgått 2021-06-04

Antagandehandling Detaljplan för

Gunnarsbo 1:139

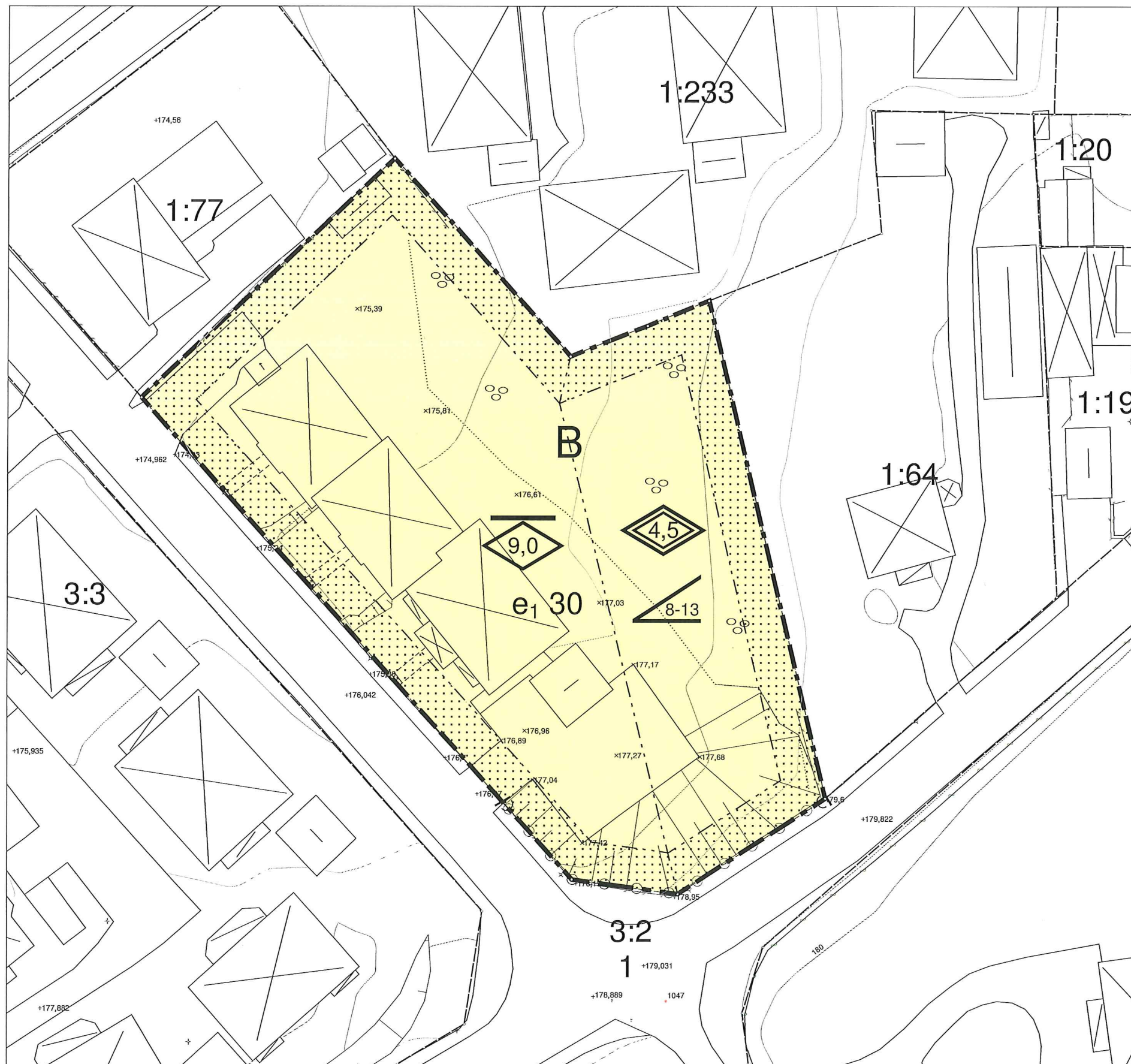
Habo kommun

Tekniska förvaltningen

2016-05-03

Mari Helene Opdal

Referensskala: 1:500 (A3)



GRUNDKARTA över Gunnarsbo 1:139
Habo, Habo kommun
Jönköpings län
Upprättad 2015-09-09
Habo Kommun

Jack Frisell, GIS-ingenjör

Grundkartan är upprättad ur 2011-års digitala primärkarta, som är fotogrammetriskt framställd 2011.
Flygfotograferingen utfördes på våren 2010 från 800 meters höjd.
Koordinatsystem: I plan: SWEREF 99 1330
i höjd: RH2000
Fastighetsredovisningen avser förhållanden i januari 2016.
Kartinnehållet avser förhållanden 2015-09-09.
El-tele- och fiberkabel redovisas ej.

Grundkarta teckenförklaring

	Byggnad, takkontur		Fastighetsgräns		Belysningsstolpe
	Byggnad, husliv		Stödmur		Vattendrag
	Uthus/garage		Stenmur		
	Skärmtak		Staket		
	Transformator		Häck, mittlinje		
	Kyrka		Teleledning		
	Offentlig byggnad		Gångbana		





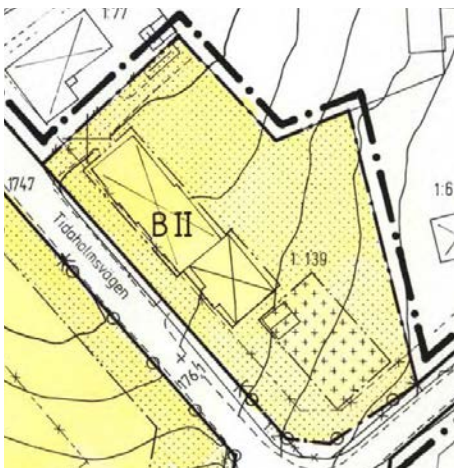
Diarienummer BN 15/79
Antagen av BN 2016-05-03
Laga kraft 2016-06-07
Genomförandetid 2021-06-07



Detaljplan för

Gunnarsbo 1:139

Habo kommun



ANTAGANDEHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

3 maj 2016

Plan- och genomförandebeskrivning

Handlingar

Plankarta med bestämmelser och grundkarta
Plan- och genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplaneprocessen syftar till att bedöma lämpligheten för en viss användning av ett mark- och vattenområde med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Genom detaljplaneprocessen säkras mean insyn för berörda och med detta få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Planområdet är beläget vid Tidaholmsvägen i Habo tätort. Marken är privatägd och fastighetsägaren önskar att förtäta sin mark med ytterligare bostäder, vilket är i enlighet med kommunens vision för centrum.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget centralt i Habo tätort, ca 0,5 kilometer från Habo station. Detaljplanen omfattar enbart aktuell fastighet då det inte har kommit några andra indikationer på andre byggnationer i området.

Areal

Planområdet är ca 3500 m².

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo och ägs av Skoghs Plåtslageri AB.



Karta över planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

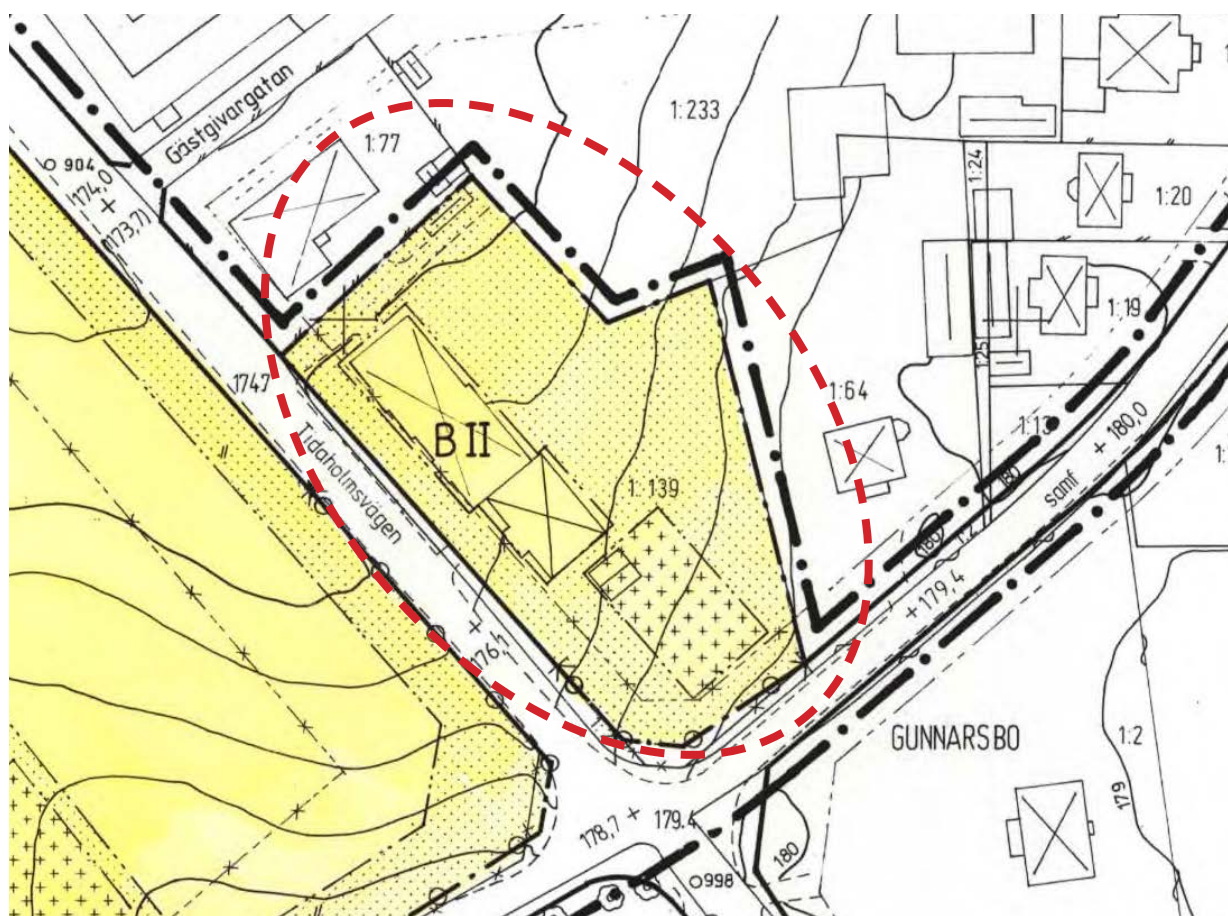
Den fördjupade översiktsplanen, *Framtidsplan för Habo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 23 mars 2011, förespråkar förtätning i centrum. Speciellt hyresrätter är önskvärt och efterfrågan efter sådana bostäder är ofta knutna till att de ligger nära servicefunktioner av olika slag. Målgruppen är äldre och ungdomar.

Centrumutvecklingsplan

Kommunfullmäktige antog i november 2013 dokumentet "Vision centrumutveckling". Visionen innehåller riktlinjer för arbetet med att utveckla Habo tätorts centrum. I den medborgardialog som kommunen bjöd in till i samband med detta arbete visar att fler centrumnära bostäder önskas och i visionen slår man fast att flera lägenheter behöver byggas.

Detaljplan

För fastigheten gäller Detaljplan *Gunnarsbo 1:102 m.fl. fastigheter*, laga kraft vunnen den 26 juni 1985. Aktuell fastighet har i detaljplanen fått beteckningen *Bostadsändamål*. Byggnader får uppföras i två våningar. En del av marken är kryssmärkt, vilket betyder att marken enbart får bebyggas med uthus eller liknande. Resterande mark inom fastigheten är prickmärkt vilket betyder att marken inte får bebyggas. Se utsnitt från plankartan under.



Planområdet inringad med rött, utsnitt från 1985 års detaljplan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Tredje kapitlet i Miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Enligt 3 kap. MB ska mark och vattenområden användas för de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges till sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Miljöbalkens fjärde kapitel anger de geografiska riksintressen som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden, har beslutats av Riksdagen.

Det femte kapitlet i miljöbalken handlar om miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer kan gälla vissa geografiska områden eller hela landet och anger föroreningsnivåer eller störningsnivåer som inte får överskridas eller underskridas. En miljökvalitetsnorm anger de nivåer som människan och/eller naturen kan utsättas för utan fara för påtagliga olägenheter. Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Idag är marken delvis upparbetad tomtmark. I öster finns en ridå mot angränsande fastigheter bestående av sly och mindre träd. Vid en byggnation av planerade hus kommer denna ridå att tas ner. Fastigheten sydöst om Gunnarsbo 1:139 ligger högre och insyn mot denna fastigheten kommer att öka. Detta kan undvikas genom att plantera häck eller sätta upp ett lägre plank.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes för aktuellt område, under september månad 2015 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB.

Undersökningen visar att jorden inom området uppifrån består av:

- vegetation och mullskikt
- sand vid punkt 1
- lerig silt och lerig siltig morän

Förekommande finjord är i samband med omrörning flytbenägen.

Det rekommenderas att ytliga lösa jordskikt grävs ur och att grundläggning av byggnader sedan kan utföras på packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta.

Några kända föroreningar är inte kända.

Radonmätningarna visar att marken klassas som normalradonmark och mot bakgrund av detta ska byggnation ske på ett radonskyddande sätt. Detta innebär att hål mot marken i konstruktionen inte får förekomma och att risken för sprickbildning i golv och väggar under mark måste beaktas. Byggnader kan i regel utföras med gängse byggnadssätt. Genom skärpt uppmärksamhet så att byggnader projekteras och byggs så att inte sprickor och andra otätheter uppstår mot marken erhålls skydd mot inläckande markluft. För ytterligare rekommendationer hänvisas till markteknisk undersökningsrapport, MUR och tillhörande PM1 Geoteknik, bilaga 1.

Risk och säkerhet (skred, höga vattenstånd/översvämning, transport av farligt gods m.m.)

Ingen risk finns för skred eller höga vattenstånd vid fastigheten. Ingen trafik med farligt gods sker i området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns på platsen enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök. Om fornfynd eller fornlämningar påträffas vid markarbeten skall arbetet avbrytas och anmälan ske till läns-

styrelsen, enligt kulturminneslagens anmälningsplikt.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag tre sammanbyggda flerbostadshus i två våningar. De två äldsta huskropparna från 1946 och den tredje byggdes 1982. De två äldsta huskropparna har källare och fasaden är putsad. Huset från 1982 har fasadtegel i samma kulör som de två andra husen. Socklar är målade mörkbruna. Taken är försedda med betongtaktegel. Totalt finns 13 lägenheter. På fastigheten finns även ett mindre förrådshus.



Bild på befintlig bebyggelse sett från Tidaholmsvägen.

Fastighetsägaren önskar att bygga till fyra små fristående marklägenheter, cirka 70 m² vardera, i ett plan. Huset får ha en totalhöjd på 4,5 meter. De befintliga husen har en taknockshöjd på 9,0 meter. Komplementbyggnader får ha en totalhöjd på 4,5 meter och en takvinkel mellan 8-13°.



Skiss på planerad bebyggelse.

Tillgänglighet

En ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten ska prövas vid bygglov och teknisk samråd.

Tillbyggnader eller ändringar i befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar.

Höjdskillnaderna inom planområdet är relativt stora idag men genom väl tilltänkta lösningar kan tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga uppfyllas vid bra planläggning.

Offentlig service

Närmsta skola är Hagenskolan som ligger ca 250 meter öster om planområdet. Denna skolan tar årskull F-6. Hagabodaskolan har högstadielklasser, denna ligger granne med Hagenskolan. Fritidsgården ligger på promenadavstånd 100 meter söder om fastigheten. Vid Blå torget planerar kommunen att öppna ett dagcenter för pensionärer våren 2016.

Byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga byggnaden som finns inom planområdet omfattas inte av något speciellt skydd. De två första byggnadskropparna, som byggdes 1946, har ett typsikt funktionalistiskt pregel med sina ingångspartier. Dock har balkongarna bytts ut. Planområdet ligger i ett område där husen är från olika tidsepoker, vilket i sig visar den utveckling som har skedd i Habo. Att bevara husets karaktär är ett sätt att ta tillvara på den historia som huset har och den plats det har i sin omgivning. På fastigheten Gunnarsbo 1:64 finns en gammalt snickerifabrik som finns med i den selektiva byggnadsinventeringen som gjordes 1985. Bostadshuset på tomten byggdes 1925 och snickerifabriken 1935. Ett mycket tidstypiskt hus från det gamla Habo som har fått behålla sin utformning och stil utan ha blivit förvanskad. Gunnarsbo 1:77 som ligger norr om planområdet är också omtalat i byggnadsinventeringen från 1985. Detta hus blev ursprungligen byggt som pingstkyrka. Huset byggdes 1935. Den östra flygeln som syns på bilden under är riven. Utöver detta är huset mycket välbevarad.



Ritningar av de två första huskropparna från bygglovsansökan år 1946.

Friytor**Lek och rekreation**

Närmsta kommunala lekplats finns vid Hembygdsparken. Vid behov finns plats för lekareal inom fastigheten. Fotbollsplaner finns på Hagenskolan cirka 400 meter från planområdet. Idrottsplats finns på Slätten cirka 1,5 kilometer öster om planområdet. På Slätten finns även tennishall och sporthall för olika aktiviteter.

Naturmiljö

Den närmsta naturmiljö finns vid Hökesån. Naturreservatet Hökesån nedre bildades 2014. Syftet med naturreservatet är att bevara och vårda biologisk mångfald knuten till strömmande vattendrag med fria vandringsvägar och lämpliga habitat för fisk och andra vattenlevande organismer. Vidare ska naturreservatet bevara och skapa en ekologisk funktionell kantzon mot vattendraget med dess biologiska mångfald. Naturreservatet ska tillgängliggöra ett tätortsnära naturområde och ge möjlighet för friluftsliv och pedagogisk verksamhet. Reservatet sträcker sig från länsväg 195 och ner till Vättern. En utökning av naturreservatet väster ut genom Habo tätort fastställdes i maj 2015. Motionsslingor och elljusspår finns vid Gränsenstugan, cirka 2,5 kilometer från planområdet. För större naturområden finns Hökensås längre norrut i kommunen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inga verksamheter finns i fastigheten idag men tidigare har en frisörsalong funnits.

Kommersiell service

Ingen kommersiell service finns inom planområdet men avstånd till centrum är ca 300 meter. Här finns mataffär, bibliotek, bank och olika affärer.

Gator och trafik**Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik.**

Planområdet omfattar ingen gatumark men angränsar till Tidaholmsvägen i väster. Gatan är ca 7 meter och har trottoarer på båda sidor. Utfart sker mot denna gata. Söder om planområdet går Kyrkvägen även denna gata är försedd med trottoar.

Kollektivtrafik

Habo centrum ligger i gångavstånd till planområdet och busshållplatser finns vid Blå torget och på Munkvägen. Avstånd till busshållplatsen på Munkvägen är ca 300 meter. Avståndet till Habo station är ca 600 meter.

Parkering, utfarter

Parkeringar ska ske inom den egna fastigheten genom gemensamma parkeringar, vilket fastighetsägaren har visat på att det går att lösa. Utfarter sker mot Tidaholmsvägen. I dagsläget finns två utfarter från fastigheten. Dessa kommer att finnas kvar. Utfartsförbud finns i hörnet Tidaholmsvägen - Kyrkvägen.

Störningar

Inga kända störningar finns vid planområdet. Industriverksamheten en bit öster om aktuellt område bedriver ingen störande verksamhet som kan påverka boendet. Järnvägen ligger cirka 200 meter från planområdet och man anser att denna inte kommer att påverka boendet på ett negativt sätt.

Teknisk försörjning**Vatten, avlopp och dagvatten**

Fastigheterna har kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna ligger i gatumarken med anslutningspunkter vid båda utfarterna. En utökning av bostäder kan göras utan några speciella åtgärder. En anmälan om utökning av antal lägenheter måste göras till kommunen.

Brandpost finns i korsningen Tidaholmsvägen-Gästgivaregatan. Insatstiden till området ligger inom intervallet 5-10 minuter.

Fastigheten är ansluten till kommunala dagvattenledningar. Dagvattnet från de nya byggnaderna kommer att ledas till en stenskista för fördröjning. Dagvatten ska tas omhand så långt det är möjligt inom den egna fastigheten.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns längs Tidaholmsvägens västra sida och befintliga hus är anslutna till detta. Även de nya byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

El, tele och bredband

Ledningar finns i gatumarken och fastigheten är ansluten till el och telenät. Habo Kraft AB svarar för elnätet och bredbandet i området.

Avfall

Alla som har en fastighet måste ha ett renhållningsabonnemang för hushållsavfall. Kommunen ansvarar för att hushållsavfallet samlas in. Med hushållsavfall menas avfall som inte kan återanvändas men som går bra att förbränna för att få ut energi. Farligt avfall (t. ex. batterier, bekämpningsmedel, färg, lack etc.), elavfall och icke brännbart avfall ska sorteras ut. Återvinningsbart avfall sorteras ut och lämnas till materialåtervinning. Närmsta återvinningsstation finns på Fabriksgatan 2, 400 meter från planområdet. Skrymmande avfall som cyklar, möbler och trädgårdsavfall ska lämnas separat till återvinningscentralen i Sibbabo. Ett gemensamt soprum för lägenheterna finns inne på fastigheten.

Administrativa frågor

Detaljplanen genomförs med ett så kallat standardförfarande.

Planens genomförandetid är fem år räknat från att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs inom genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada den lider. (Plan- och bygglagen 2010:900, 14 kap. 9 §) Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

Oktober 2015	Beslut om samråd (Byggnadsnämnden)
Oktober-november	Samråd
Mars 2016	Underrättelse/Granskning
Maj 2016	Antagande (Byggnadsnämnden)
Juni 2016	Laga kraft

Tidplanen är preliminär och kan ändras om förutsättningarna ändras under planarbetet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens genomförande medför ingen fastighetsrättsliga frågor. Syftet med planen är att fastigheten ska förbli så som den är idag.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av planområdet. De kostnader som uppkommer som följd av planens genomförande bekostas av exploatören. Detta kan till exempel vara omläggning av el och tele/fiber.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I plankostnadsavtalet regleras ansvar och kostnader för upprättandet av detaljplanen. Utöver detta kommer inga speciella avtal skrivas mellan kommunen och exploatören

Ekonomi

Exploatören svarar för kostnaderna för planläggning och exploatering till den del de är föranledda av exploateringen.

Medverkande tjänstemän

Mari Helene Opdal
Planarkitekt

Jessica Leremar
Plan- och byggchef

habokommun.se



HABO KOMMUN