

Grundkarta över del av Habo i Habo kommun
Fastighetsindelning: Juni 2025
Markkomplettering: Maj 2025
Koordinatsystem: Sverref 99 13 30
Höjningsnivå: RHG2000
Byggnadens begränsningslinjer utgörs av fasadlinjer eller takkonturer.
Sweco AB

- Grundkarta**
- - - Fastighetsgräns
 - - - Byggnad
 - - - Gång- och cykelbana
 - - - Körbana på tomt
 - - - Körbana, kantsten
 - - - Stödmur
 - - - Elledning, Högsänkning
 - - - Staket
 - - - 1 m höjdkurva
 - - - Mark- och gatuhöjder
 - - - Belysningsstolpe
 - - - Åker
 - - - Ång
 - - - Lövsräd
 - - - Lövsök
 - - - Barrskog

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- - - Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- + - Sekundär egenskapsgräns
- + . . + Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

E₁ Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ ○ ⌋ Utfartsförbud

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 6,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

h₂ 11,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

h₃ 4,50 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

h₄ 3,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad

e₁ 850,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

e₂ 800,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

e₃ 1150,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

e₄ 1250,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Detaljplan för Bränninge 2:133 m.fl Habo Habo kommun	LAGAKRAFTHANDLING
	Upprättad: 2026-03-03
	Antagande: 2026-03-19 (BN)
	Laga kraft: 2026-04-14
Planförfattare: Lovisa Öquist	Diarienummer: BN 2025-91
	HABO KOMMUN



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Bränninge 2:133 m.fl.

Lagakrafthandling
Diarienummer: BN 2025-91

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-03-02

Antagen BN: 2026-03-19
Laga kraft: 2026-04-14

Handlingar

Plankarta

Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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. Underrättelse om var handlingarna finns att ta del av 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

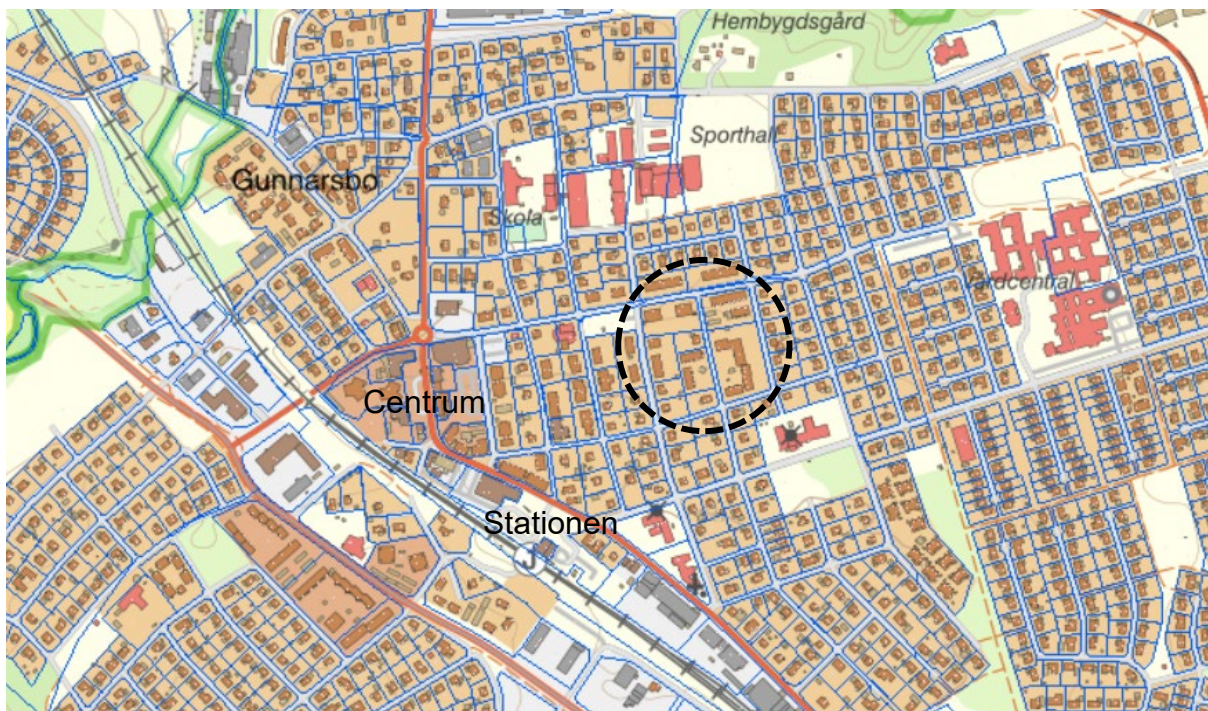
Handlingar.....	2
Så här görs en detaljplan	3
Planbesked	3
Samråd	3
Granskning	3
Antagande	3
Laga kraft	3
Inledning	4
Innehåll	5
Detaljplanens syfte	8
Beskrivning av detaljplanen.....	8
Detaljplanens bakgrund, omfattning och lokalisering.....	8
Markägoförhållande.....	9
Planförslag.....	10
Bostäder.....	10
Gårdsmiljö.....	10
Parkering.....	10
Gata	10
Gång- och cykelväg.....	10
Teknisk anläggning.....	11
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Motiv till regleringar	11
Allmän plats	11
Gata	11
Huvudmannaskap.....	11
Kvartersmark.....	11
Bostäder.....	11
Tekniska anläggningar	12
Regleringar av kvartersmark.....	12
Begränsning av markens utnyttjande.....	12
Höjd på byggnadsverk.....	13
Markreservat för allmännyttiga ändamål.....	13
Utnyttjandegrad	14

Stängsel, utfart och annan utgång	14
Konsekvenser	14
Alternativ och andra ställningstaganden.....	14
Nollalternativ	15
Alternativ utformning.....	15
Alternativt läge.....	15
Genomförandefrågor	15
Huvudmannaskap	15
Genomförandetid	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Förändrad fastighetsindelning.....	16
Tekniska frågor.....	17
Vatten och avlopp.....	17
Avfallshantering.....	17
El, fiber och fjärrvärme	17
Brandskydd.....	17
Ekonomiska frågor.....	18
Planekonomisk bedömning	18
Planavgift.....	18
Organisatoriska frågor.....	18
Plankostnadsavtal	18
Genomförandeavtal	18
Tidplan	18
Planeringsunderlag	19
Kommunala planeringsunderlag.....	19
Planbesked.....	19
Tidsbegränsat bygglov	19
Detaljplan	19
Översiktsplan	20
Grundkarta	21
Undersökning om betydande miljöpåverkan	22
Ställningstagande betydande miljöpåverkan.....	22
Strategisk miljöbedömning.....	22
Utredningar.....	22
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	22

Naturmiljö.....	22
Geotekniska förhållanden.....	24
Kulturmiljö.....	25
Fornlämningar och byggnadsminnen	26
Riksintressen.....	26
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	27
Miljökvalitetsnormer	27
Luft.....	27
Vatten.....	27
Buller	27
Miljö.....	27
Strandskydd.....	27
Dagvatten	27
Hälsa och säkerhet.....	28
Omgivningsbuller.....	28
Risk för olyckor	28
Risk för översvämning.....	28
Risk för ras, skred och erosion.....	29
Förorenad mark.....	29
Radon.....	29
Social hållbarhet	30
Barnperspektiv	30
Tillgänglighet.....	30
Omgivningspåverkan.....	30
Stads- och landskapsbild	30
Service.....	31
Trafik	31
Kollektivtrafik.....	31
Motortrafik	31
Gång- och cykeltrafik.....	31
Medverkande	32
Habo kommun	32

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att legalisera befintlig markanvändning som är bostadsändamål i de delar av gällande detaljplan som är markerat för skola. Idag är området bebyggt med bostäder, även för den del av området som är planlagt för skola. Genom planförslaget möjliggörs bostadsanvändning även för den del av området som tidigare använts för skola, samtidigt som bostadsanvändningen bekräftas för dem delar som redan är planlagda för bostäder.



Planområdets lokalisering i Habo tätort inom svart markering.

Beskrivning av detaljplanen

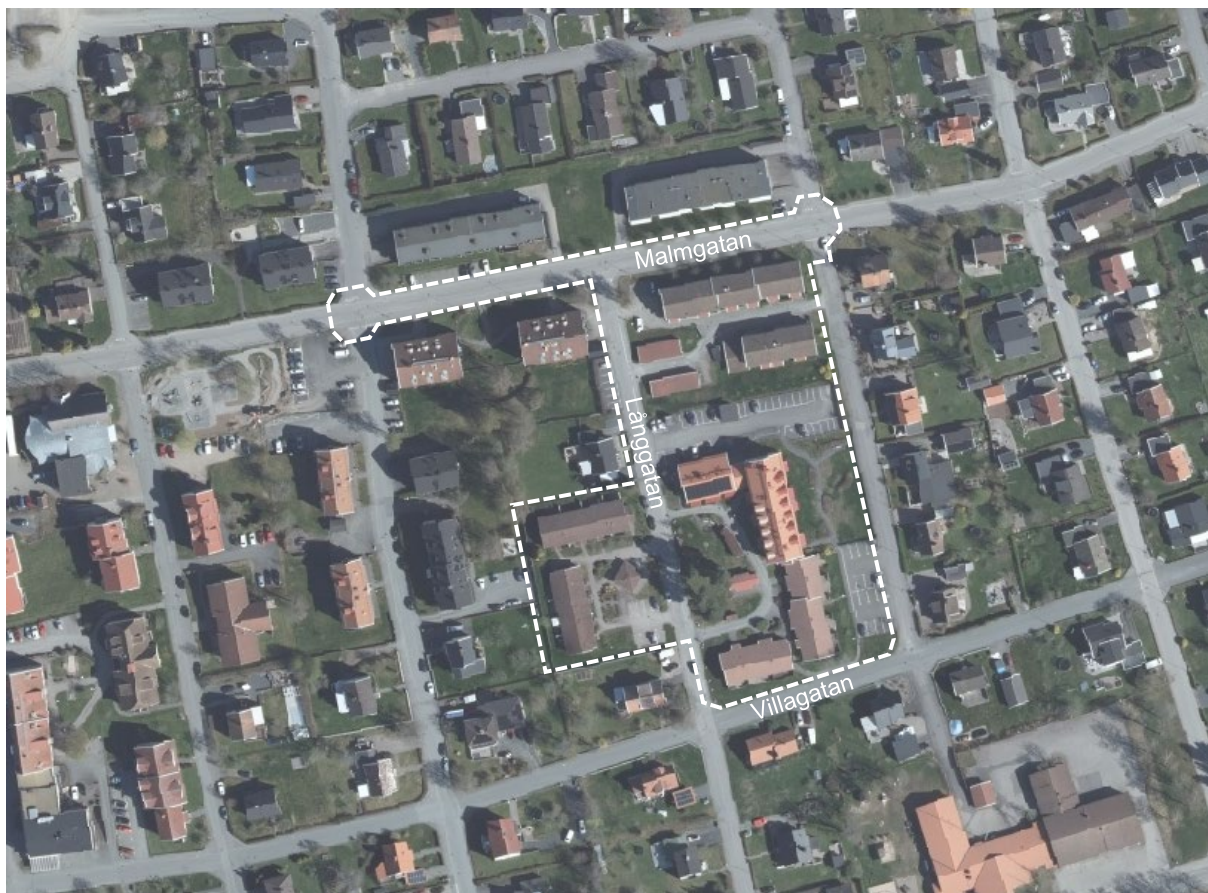
Detaljplanens bakgrund, omfattning och lokalisering

Planområdet är lokaliserat centralt i Habo tätort, norr om Villagatan och på båda sidor om Långgatan, och omfattar även en del av Malmgatan. Inom planområdet finns idag bostäder med tillhörande uteplatser och grönområden samt parkeringsytor. Även gatumark och en mindre yta för transformatorstation ingår i planområdet.

Större delen av planområdet är idag planlagt för bostäder, med undantag för den centrala delen av området, som är planlagt för kvartersmark, skola. I denna del av planområdet fanns en gång i tiden äldreboendet Malmgården, som togs i bruk 1949. När äldreomsorgen senare flyttade ut från Malmgården, togs byggnaderna av skolförvaltningen och användes för Malmgårdsskolan och Kulturskolan. År 2014 inkom en ansökan om att få riva skolbyggnaderna och ersätta dem med ett flerbostadshus. Den 15 januari 2015 beslutade Byggnadsnämnden i Habo att ge ett positivt planbesked för att en ny detaljplan skulle tas fram för att möjliggöra detta ändamål.

Den nya detaljplanen upprättades dock aldrig, utan istället beviljades ett tidsbegränsat bygglov för bostäder inom området som är planlagt för kvartersmark, skola. Detta innebar att skolbyggnaderna inte revs, utan istället renoverades och omvandlades till bostäder. Eftersom

det tidsbegränsade bygglovets kommer att löpa ut inom några år, kvarstår behovet att ta fram en ny detaljplan för att säkerställa att den stämmer överens med den nuvarande markanvändningen bostäder i området. Bostäderna inom planområdet består av lägenheter i en- och tvåplanshus. Utöver bostäder, finns även tillhörande parkeringsytor, uteplatser, grönytor och cykelparkeringar.



Planområdet i vit streckad linje.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar totalt åtta fastigheter. Öster om Långgatan ingår fastigheterna Bränninge 2:133 och Bränninge 2:212, medan den västra sidan av Långgatan omfattar fastigheten Bränninge 2:146. Samtliga av dessa tre fastigheter ägs av Habo Bostäder AB.

Större delen av Långgatan och Malmgatan som ingår i planområdet utgörs av den kommunägda fastigheten Bränninge 8:8. Därtill berörs mindre delar av planområdet av ytterligare tre kommunägda fastigheter: Gunnarsbo 3:2 och Stora Kärr 9:1 i anslutning till korsningen Malmgatan/Kapellgatan, samt Stora Kärr 2:1 vid korsningen Malmgatan/Parkgatan. Även mindre del av Bränninge 2:161, som ägs av Habo Bostäder AB, berörs längs del av Malmgatan. Planområdet i sin helhet uppgår till ca 1,6 hektar.

Planförslag

Bostäder

Bostadsbebyggelsen inom planområdet utgörs av lägenhetshus i en till två våningar. Den byggnad som tidigare använts för skolverksamhet består idag av lägenheter i en byggnad på två våningar med inredd vindsvåning. I den norra delen av planområdet finns ytterligare flerbostadshus i två våningar. På den västra sidan av Långgatan och i den södra delen av planområdet består bebyggelsen av enplansbyggnader med lägenheter. Centralt i planområdet, i anslutning till Långgatan och den större parkeringsytan, finns en transformatorstation. Inom planområdet finns även komplementbyggnader såsom miljöhus, cykelgarage och carportar.

Planförslagets huvudsakliga syfte är att befästa den byggnation som finns inom området idag och fortsatt möjliggöra existerande bostäder inom området. Regleringar för kvartersmarken avseende höjd, utnyttjandegrad och markens bebyggande utgår därför från gällande struktur inom området.

Gårdsmiljö

Planområdet inkluderar både gemensamma öppna ytor och privata uteplatser tillhörande bostäderna, vilka tillsammans skapar en varierad och inbjudande utemiljö för de boende. Utemiljöerna består av öppna ytor med planteringar och träd, sittplatser, cykelparkeringar och gångstråk som bidrar till både trivsel och tillgänglighet.

Parkering

Inom planområdet finns flera parkeringsytor tillhörande bostadsbebyggelsen. Den största parkeringsytan är belägen centralt i området, på östra sidan av Långgatan. Strax norr om denna finns en mindre parkeringsyta med tillhörande carportar. Ytterligare parkeringsmöjligheter finns på den västra sidan av Långgatan samt vid planområdets östra gräns, där en mindre parkeringsyta nås via angöring från Parkgatan. Dessa ytor tillgodoser tillsammans behovet av bilparkering inom området.

Gata

Fastigheterna Bränninge 2:133, Bränninge 2:146 och Bränninge 2:212 har in- och utfart mot Långgatan, som ingår i planområdet. Bränninge 2:133 har även in- och utfart mot Parkgatan. Även del av Malmgatan och korsningen Malmgatan/Kapellgatan ingår i planområdet, detta i syfte att korrigera kommunens planmosaik i förhållande till anslutande planer. För att fortsatt möjliggöra utfartsförbud för Bränninge 2:212 mot Malmgatan i norr, ingår även korsningen Malmgatan/Parkgatan i planområdets nordöstra del.

De delar av Långgatan och Malmgatan samt Kapellgatan och Parkgatan som ingår i planområdet planläggs fortsatt som allmän platsmark, gata.

Gång- och cykelväg

Längs den östra sidan av Långgatan finns en gång- och cykelväg. Även längs Malmgatans södra sida finns gång- och cykelväg. Dessa planläggs fortsatt som allmän platsmark, gata.

Teknisk anläggning

En mindre yta intill Långgatan östra sida planläggs fortsatt för kvartersmark, teknisk anläggning enligt gällande detaljplan, där det idag finns en transformatorstation. Habo Energi Kraft är eldistributör i Habo.

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 trafikanordningar, 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	3193	Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän platsmark, gata, för den del av Långgatan, Malmgatan och mindre del av Kapellgatan och Parkgatan som ingår i planområdet. Syftet med planläggning av allmän platsmark, gata, är att säkerställa angöringsmöjligheter till kvartersmarken inom planområdet samt att utfartsförbud mot Malmgatan/Parkgatan kan anordnas. Delar av gatumarken ingår i planområdet i syfte att korrigera kommunens planmosaik i förhållande till anslutande planer.

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	13 289	Kvartersmark

Regleringen möjliggör detaljplanens huvudsakliga syfte, att säkerställa byggrätt för bostäder inom kvartersmarken och att ändra nuvarande markanvändning för den del av planområdet som i gällande plan är planlagd för kvartersmark, skola, till kvartersmark, bostadsändamål. Reglering gällande utnyttjandegrad, höjd och begränsning av markens byggande finns också i plankartan för kvartersmarken. Två U-områden i gällande detaljplan för kvartersmarken för bostäder tas bort i planförslaget efter kontakt med kabelägarna Skanova, som bekräftar att kablarna ej längre är i bruk och att u-områden därför inte längre är nödvändiga.

Tekniska anläggningar

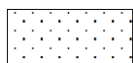
Användningen tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. I användningen ingår flera olika typer av tekniska anläggningar såsom anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen.

Användning		Kvadratmeter	Typ
E₁	Transformatorstation	71	Kvartersmark

Regleringen syftar till att möjliggöra teknisk anläggning för en mindre del av kvartersmarken och har i planen preciserats som E₁ – Transformatorstation. Regleringen säkerställer att befintlig nätstation längs Långgatan fortsatt kan finnas inom området.

Regleringar av kvartersmark

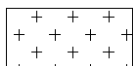
Begränsning av markens utnyttjande



Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

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

Prickmark regleras mot samtliga gator som kvartersmarken gränsar till, i syfte att säkerställa tillräckligt avstånd mellan byggnad och gatumiljö. För merparten av kvartersmarken regleras ett avstånd på 4,5 meter som prickmark mot både gator och intilliggande fastigheter. Undantag finns längs en del av Bränninge 2:212, där prickmarken mot Långgatan istället regleras till 2 meter, detta för att säkerställa att existerande carports inom fastigheten ej förläggs på prickmark. Längs del av Parkgatan, i den sydöstra delen av planområdet, regleras ett större område som prickmark. Detta för att säkerställa att befintlig gårdsmiljö bevaras utan intrång av bebyggelse.



Kryssmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motiv: Inom planområdet regleras mark som kryssmark, vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras. Kryssmark regleras för den centrala delen av planområdet som idag är utbyggd med bilparkering och miljöstation. Kryssmarken säkerställer att existerande komplementbyggnader får finnas kvar och möjliggör komplementbyggnader om behov finns, exempelvis uppförande av carport tillhörande parkeringsplatserna. Ytterligare en yta, längs Parkgatan, regleras som kryssmark med samma syfte.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6 meter

Motiv: Syftar till att säkerställa ett samspel i höjd inom området med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och god helhetsverkan. Högsta nockhöjd är reglerad till 6 meter för att möjliggöra bostadsbyggnation i ett våningsplan i den södra och västra delen av planområdet.

h₂ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 11 meter

Motiv: Syftar till att säkerställa ett samspel i höjd inom området med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och god helhetsverkan. Högsta nockhöjd är reglerad till 11 meter för att möjliggöra bostadsbyggnation i två våningsplan i den norra och centrala delen av planområdet.

h₃ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera en lägre höjd för komplementbyggnader än huvudbyggnader för att säkerställa att komplementbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnader. Komplementbyggnader avser exempelvis carport, miljöhus och förråd.

h₄ - Högsta nockhöjd är 3,0 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att begränsa en högsta nockhöjd inom området för transformatorstation.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Ett u-område regleras för att säkerställa markutrymme för befintliga elkablar till transformatorstationen, som behöver bibehållas och vara tillgängliga för drift och underhåll. Vidare skapar regleringen förutsättningar för att kunna ansöka om ledningsrätt för kablarna.

Utnyttjandegrad

e_1 - Största byggnadsarea är $850m^2$

e_2 - Största byggnadsarea är $800m^2$

e_3 - Största byggnadsarea är $1150m^2$

e_4 - Största byggnadsarea är $1250m^2$

Motiv: Bestämmelse om största byggnadsarea syftar till att säkerställa en avvägd fördelning mellan bebyggda ytor och övriga funktioner inom kvartersmarken. Största byggnadsarea för respektive del av kvartersmarken möjliggör tillräcklig byggrätt för både huvudbyggnad och komplementbyggnad, samtidigt som tillräckliga ytor finns för gårdsmiljöer, parkering, vistelseytor och annan nödvändig friyta. Genom reglering av största byggnadsarea motverkas risken för överexploatering och bidrar till en god helhetsmiljö inom planområdet. Exploateringsgraden för respektive del av kvartersmarken utgår från existerande bebyggelse och säkerställer att det som redan finns idag inte överskrider angiven exploateringsgrad.

Stängsel, utfart och annan utgång

☐ ○ ○☐ *Utfartsförbud*

Motiv: Säkerställer att in- och utfart till kvartersmarken inte kan anordnas från Malmgatan i norr. Genom att begränsa möjligheten till nya utfarter i detta läge undviks trafikanslutningar mellan två korsningar med kort avstånd sinsemellan, där siktförhållandena dessutom kan vara begränsade. Åtgärden syftar till att minska risken för konfliktpunkter i närheten av existerande korsningar mot Malmgatan.

Konsekvenser

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

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 fallet har behovet av planlagd mark för skola och behovet av planlagd mark för bostäder vägts mot varandra. Efterfrågan på bostäder i kommunen är stort och att möjliggöra bostäder inom tätorten är fördelaktigt ur flera aspekter. Dels kan redan etablerad infrastruktur nyttjas, såsom vägar och vatten- och avlopp, dels är det hållbart eftersom det innebär att redan gjorda investeringar i den byggda miljön kan nyttjas. Dessutom innebär ett centralt läge inom tätorten nära avstånd till både centrum och stationen, där service och kollektivtrafik finns att tillgå på nära avstånd.

I detta specifika fallet är det motiverat att ändra markanvändningen från kvartersmark, skola, till kvartersmark, bostäder, utifrån att bostäder redan är byggda inom det område som idag är planlagt för skola och att kommunen inte ser något behov av skolverksamhet inom området. Detta ger sammantaget skäl att, utöver redan planlagd mark för bostäder, även planlägga den del av planområdet som idag är planlagt som kvartersmark, skola, för kvartersmark, bostäder.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att gällande detaljplaner för planområdet fortsatt gäller och att den bostadsbebyggelse som finns inom mark som är planlagd för kvartersmark, skola, blir planstridig när det tidsbegränsade bygglovets för bostäder löper ut.

Alternativ utformning

Då planområdet redan är utbyggt med bostäder, tar utformningen av detaljplanen sin utgångspunkt i existerande förutsättningar och strukturen i den gällande detaljplanen. Genom planförslaget regleras utnyttjandegrad, höjd på byggnader och mark som ej får bebyggas med byggnad, samtidigt som viss flexibilitet skapas för placering av byggnader, gårdsmiljö och tillförsel av komplementbyggnad.

Alternativt läge

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Planområdets läge inom tätorten och i anslutning till befintlig infrastruktur med närhet till både centrum och stationen, ger skäl att fortsatt planlägga planområdet för kvartersmark med bostadsändamål och att ändra den del av planområdet som i gällande detaljplan är planlagd för kvartersmark, skola, till kvartersmark bostäder. Ändamålet passar väl in i den omgivande karaktären och kommunen bedömer att det inte längre finns något behov av att planlägga del av marken inom planområdet för skoländamål. Eftersom de tidigare skolbyggnaderna har använts som bostäder under en längre tid, cirka tio år, ser kommunen positivt på att denna användning kan fortsätta även framöver.

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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år räknat från det datum då planen fått laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Förändrad fastighetsindelning

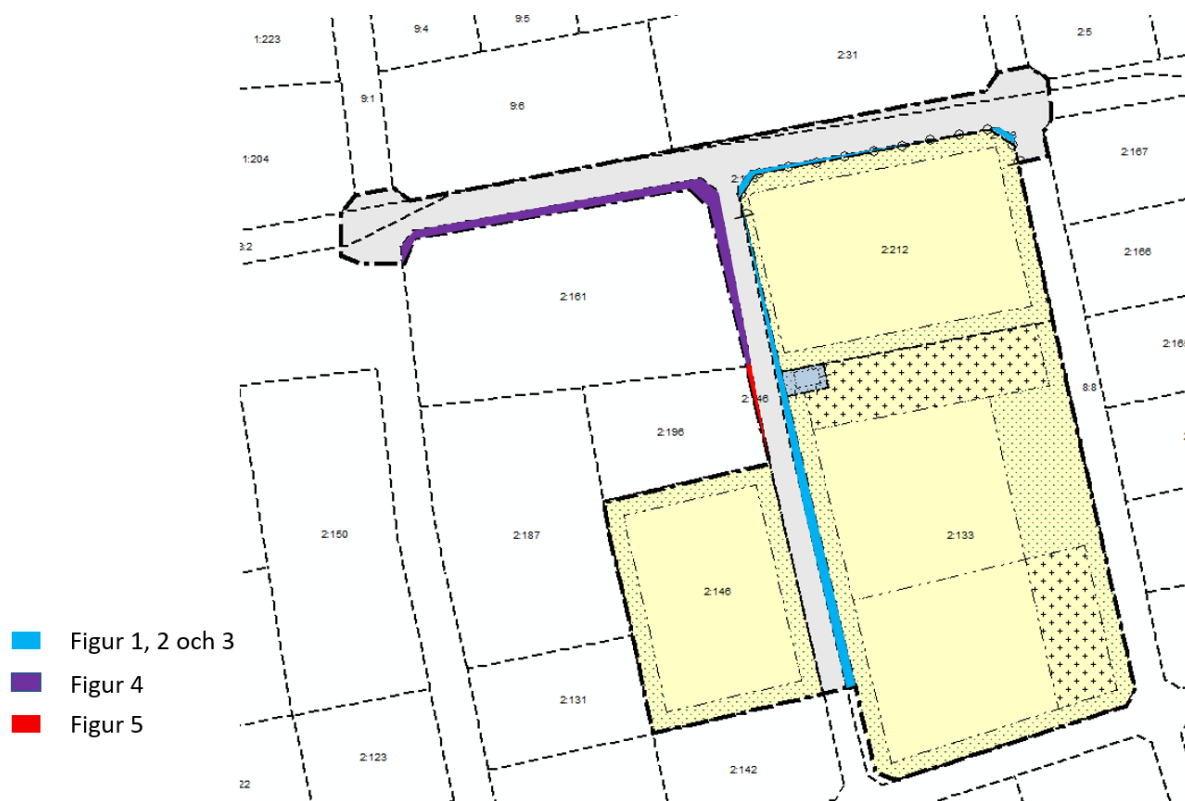
Kommunen får enligt 6 kap. 13§ plan- och bygglagen lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen är enligt 14 kap. 14§ plan- och bygglagen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

Delar av gatumarken ligger på privat fastighet. Mark inom planområdet som utgör allmän plats, gata, och som inte redan ägs av Habo kommun, avser kommunen att förvärva och initiera en lantmäteriförrättning i form av fastighetsreglering.

Figur 1, 2 och 3 av Bränninge 2:133 ska fastighetsregleras till Bränninge 8:8 (se karta nedan).

Figur 4 av Bränninge 2:161 ska fastighetsregleras till Bränninge 8:8 (se karta nedan).

Figur 5 av Bränninge 2:146 ska fastighetsregleras till Bränninge 8:8 (se karta nedan).



Rättigheter

Avtalsnyttjanderätt

Det finns en avtalsnyttjanderätt avseende värmekulvert till förmån för Habo Energi AB. Rättigheten föranleder ingen åtgärd.

Officialnyttjanderätt

Det finns en olokaliserad officialnyttjanderätt avseende tele till förmån Telia. Vid kontakt med Telia har det konstaterats att alla teleledningar inom planområdet är ur drift och att rättigheten därför inte föranleder någon åtgärd.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns befintliga vatten- och avloppsledningar som idag försörjer den existerande bebyggelsen. Då planförslaget inte medför någon ny bostadsbebyggelse utöver den som redan finns, bedöms behovet av kapacitet för vatten- och avloppsförsörjning förbli oförändrat. Föreslaget planområde ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Avfallshantering

Från 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för samtliga hushåll (villor, flerbostadshus, fritidshus), även verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll berörs. Anvisningar gällande avfallshantering finns i June Avfall & Miljös avfallsföreskrifter och i Avfall Sveriges *Handbok för avfallsutrymmen – riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*.

Inom planområdet finns idag avfallshantering i miljöhus tillhörande respektive bostadshus inom kvartersmarken. Området bedöms ha kapacitet att hantera avfall inom fastigheten och framkomligheten för avfallfordon är god i området då miljörummen är placerade mot Långgatan.

El, fiber och fjärrvärme

Området är anslutet till både el och fiber som finns i närheten och inom markanvändningen kvartersmark, teknisk anläggning, finns idag en nätstation. Habo Energi Kraft är eldistributör i Habo.

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är 5 till 10 minuter. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden.

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 m och att avståndet mellan brandposter understiger 150 m. Närmsta brandpost finns idag centralt inom planområdet, lokaliserad längs Långgatan.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen medför att mindre delar av fastigheterna Bränninge 2:133, 2:146 och 2:161 kommer att överlåtas till den kommunägda fastigheten Bränninge 8:8. De aktuella markområdena är i gällande detaljplan redan planlagda som allmän platsmark, gata, med kommunen som huvudman.

För att möjliggöra överlåtelsen krävs en lantmäteriförrättning. Överlåtelsen innebär en kostnad för kommunen, medan Habo Bostäder AB, som äger de berörda fastigheterna, kommer att erhålla intäkter från försäljningen. Då det rör sig om relativt små markytor bedöms den ekonomiska påverkan för kommunen vara begränsad.

Planavgift

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd kommer en samrådsredogörelse upprättas 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 Habo Bostäder AB. Avtalet syftar till att fastställa kostnader i samband med upprättande av detaljplan för Bränninge 2:133 m.fl.

Genomförandeavtal

Inget genomförandeavtal kommer tas fram, då det inte finns något behov att reglera ett genomförande.

Tidplan

Detaljplanen har följande tidplan:

Samråd	Oktober 2025
Granskning	Januari 2026
Antagande	Mars 2026

Tidplanen kan ändras under planprocessen.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

Planbesked

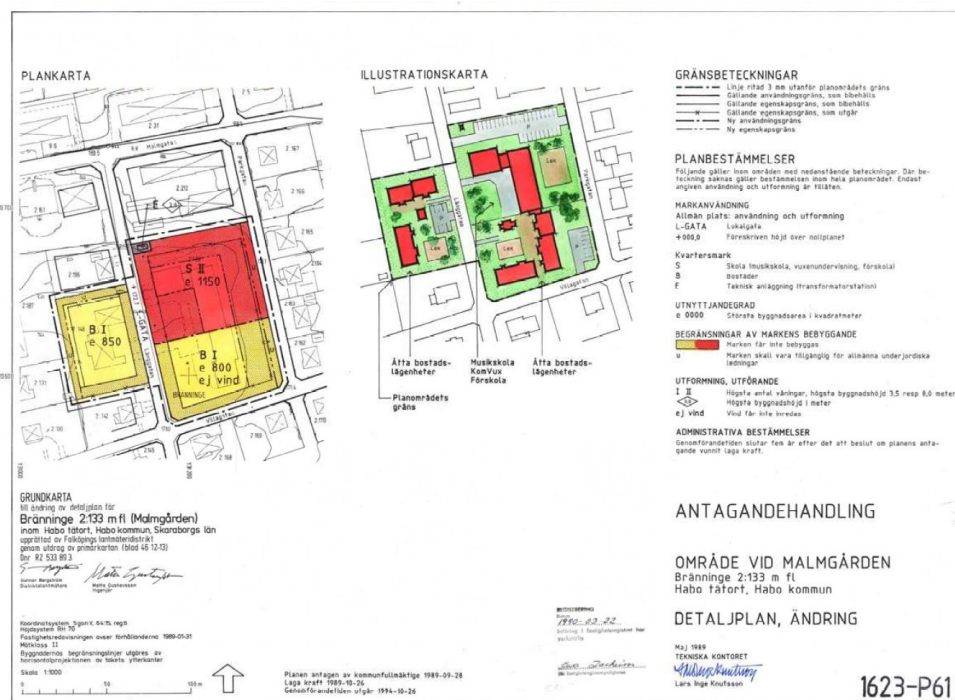
Byggnadsnämnden beslutade den 15 januari 2015 (§3, diarienummer BN14/428) att ge positivt planbesked och uppdra plan- och exploateringsenheten att påbörja arbetet med detaljplan för Bränninge 2:133 m. fl.

Tidsbegränsat bygglov

Byggnadsnämnden beslutade den 10 december 2015 (§92, diarienummer BN15/404) att ge tidsbegränsat bygglov för att möjliggöra omvandling från skola till bostäder i befintlig byggnad inom Bränninge 2:133, detta mot bakgrund av den dåvarande flyktingsituationen och behovet att snabbt ta fram bostäder.

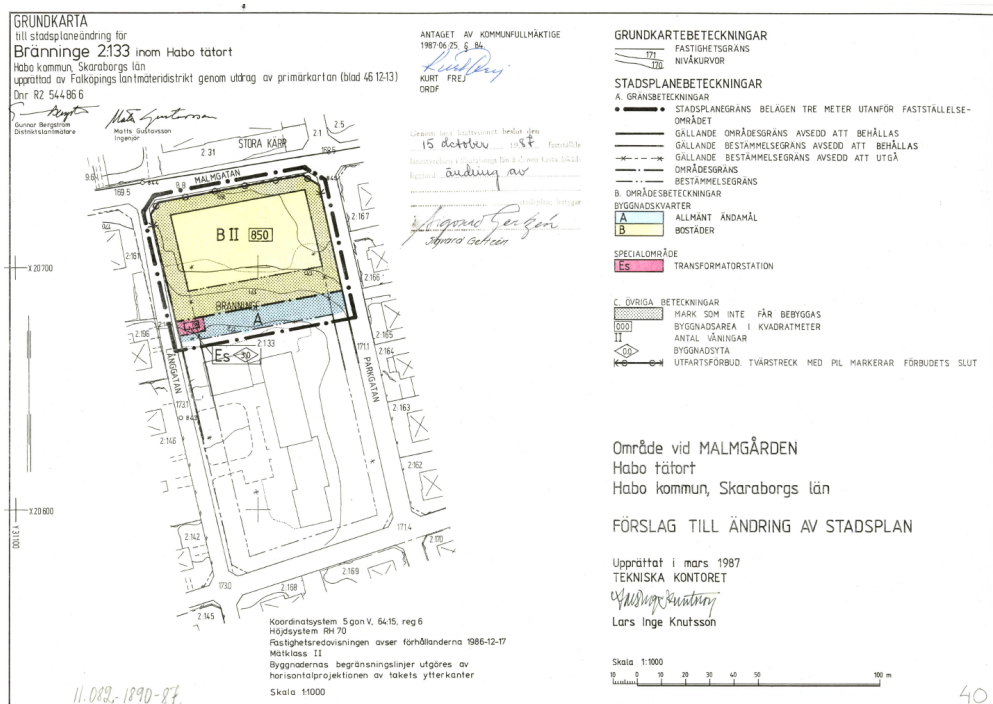
Detaljplan

Planområdet omfattas av flera gällande detaljplaner. Den huvudsakliga planen är *Område vid Malmgården, Bränninge 2:133 m.fl.* (1623-P61) från 1989, som styr användningen av både allmän platsmark och kvartersmark. Långgatan, som går genom området, är reglerad som allmän platsmark, gata. På dess västra sida anges kvartersmark för bostadsändamål, medan den östra sidan omfattar kvartersmark för både bostäder, skola och en transformatorstation.



Gällande detaljplan för större delen av planområdet i planförslaget, *Område vid Malmgården, Bränninge 2:133 m.fl* (1623-P61).

Den norra delen av planområdet, på östra sidan av Långgatan, omfattas av detaljplanen *Område vid Malmgården, Bränninge 2:212 (1623-P49)* från 1987 som också reglerar kvartersmark för bostäder. Det som är planlagt för transformatorstation och allmänt ändamål, är idag ersatt och ingår i ovan beskriven detaljplan *Område vid Malmgården, Bränninge 2:133 m.fl. (1623-P61)*.



Gällande detaljplan för del av planområdet i planförslaget, Område vid Malmgården, Bränninge 2:212 (1623-P49).

De delar av planområdet som berör Malmgatan och även den norra delen av Långgatan, omfattas av flera detaljplaner, men regleras i samtliga av dessa för allmän platsmark, gata. Angränsande detaljplaner till planområdet regleras främst för kvartersmark, bostäder, vilka är utbyggda. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft, upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Översiktsplan

Översiktsplan 2040 för Habo kommun antogs år 2020. I översiktsplanens utvecklingsstrategi för den hållbara kommunen, eftersträvas att nya områden för bostäder lokaliseras med närhet till service och befintlig infrastruktur, både vad gäller vägar och vatten- och avloppsledningar. Det innebär att det är positivt om utveckling kan ske inom eller i nära anslutning till befintlig tätort. Några särskilda ställningstaganden kring planområdet finns inte utpekade i översiktsplanen, men planens syfte gällande att möjliggöra bostäder i ett centralt läge inom tätorten bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner om den hållbara kommunen. Det aktuella planområdet är i översiktsplanen utpekade för befintlig markanvändning "tätort" och kommunen bedömer att planförslaget stämmer överens med översiktsplanen.

Riktlinjer för bostadsbyggnation

Kommunen bedömer att detaljplanen är samstämmig med översiktsplanens intentioner och de övergripande riktlinjerna för bostadsbyggnation:

- Bostadsbyggnationen ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Kommunen ska ha aktuella mål och riktlinjer som följs upp inom arbetet med bostadsförsörjning.
- Bostäder och bostadsområden ska planeras utifrån miljömålet **God bebyggd miljö** och kommunens preciseringar av detta mål.
- Kommunen ska arbeta för att skapa ett varierat bostadsutbud utifrån bostadstyp och upplåtelseform som kompletterar befintligt bostadsbestånd ner på områdesnivå.
- Minst 1 500 nya bostäder ska tillkomma i kommunen under 2017–2035 i enlighet med överenskommelse om höghastighetsjärnväg.
- Kommunen ska ha en planberedskap som motsvarar behovet med målar 2040.
- En ökad exploateringsgrad ska eftersträvas för utbyggnadsområden i centrumnära och stationsnära lägen.
- Utbyggnadsmöjligheter för bostäder ska finnas i alla tätorter och främjas inom övriga kommunen.
- En exploateringsgrad på i snitt 12 bostäder per hektar ska eftersträvas, men styrs av platsens förutsättningar.

Riktlinjer för bostadsförsörjning (Översiktsplan 2040, s. 165)

God bebyggd miljö

I *Översiktsplan 2040* preciseras de nationella miljömålen och kommunen beskriver att bostäder och bostadsområden ska planeras utifrån miljömålet *God bebyggd miljö*.

Detaljplanen bedöms uppfylla flera av de preciseringar som gjorts, bland annat gällande hållbar bebyggelsestruktur, hållbar samhällsplanering, infrastruktur och god vardagsmiljö.

■ **1. Hållbar bebyggelsestruktur:** en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade,

Kommunens precisering: En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur innebär att nylokalisering sker i anslutning till befintlig tätort där det går att bygga vidare på befintlig infrastruktur så som vägar och vatten – och avlopp. Nylokaliseringar bidrar till att skapa en sammanhållen tätort som skapar förutsättningar för hållbart resande. Förtätning sker i centrala lägen som bidrar till att skapa underlag för handeln och kollektivtrafiken. Grönska integreras med bebyggelsen och tätortsnära skog bevaras för att skapa rekreativsmöjligheter.

■ **3. Infrastruktur:** infrastruktur för energisystem, transporter, avfallshantering och vatten- och avloppsförsörjning är integrerade i stadsplaneringen och i övrig fysisk planering samt att lokalisering och utformning av infrastrukturen är anpassad till människors behov, för att minska resurs- och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet,

Kommunens precisering: Utbyggnadsområden planeras på ett sätt som gör att redan gjorda investeringar i infrastruktur så som vägar, elanläggningar och vatten och avlopp nyttjas, vilket gör att infrastrukturen blir resurseffektiv. Arbetet med att bygga ut kommunikationsanläggningar för bredband pågår med målet att 90 % av hushållen ska ha tillgång till snabbt bredband år 2020.

■ **7. God vardagsmiljö:** den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur,

Kommunens precisering: God vardagsmiljö innebär att bostadsutvecklingen lokaliseras till områden med närhet till service, arbetsplatser, skolor och kommunikationer. Planeringen av bostadsutbudet har som målsättning att till skapa ett varierat bostadsutbud för olika typer av bostäder och upplåtelseformer som möjliggör för människor att välja en bostadsform som passar deras behov. Ett starkt näringsliv skapar arbetstillfällen och bidrar till kommunens utveckling. Utbyggnad av gång- och cykelvägar inom och mellan tätorter

Utdrag ur några av kommunens precisering av miljömålet God bebyggd miljö (Översiktsplan 2040, s. 18-21).

Grundkarta

För området har Plan- och exploateringsenheten upprättat en grundkarta, 2025-06-11, som är inlämnad enligt Lantmäterimyndighetens föreskrifter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att 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 betydande miljöpåverkan att detaljplaneförslaget inte medför en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

Utredningar

Kommunen har utgått från befintliga kommunala planeringsunderlag i sin bedömning av markens lämplighet för den föreslagna användningen. Utifrån dessa underlag har kommunen gjort bedömningen att det inte föreligger behov av några fördjupade utredningar eller kompletterande underlag. Eftersom planförslaget inte medför någon ny bebyggelse, har kommunen särskilt prövat lämpligheten av att fortsatt möjliggöra bostadsändamål inom området med utgångspunkt i de bostäder som finns inom området idag. I avsnittet *Planeringsförutsättningar och konsekvenser* redovisas de fysiska och miljömässiga förutsättningarna i området, liksom den omgivande kontexten, vilka tillsammans ligger till grund för kommunens samlade bedömning att det är lämplig med bostäder i området.

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.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen planlagd naturmark och överlag bedöms området inte innehålla några särskilda naturvärden. Det finns mindre grönytor, samtliga belägna inom kvartersmark och tillhörande Habo Bostäder. Grönytorna består huvudsakligen av gräsytor med planteringar och träd. På den östra sidan av Långgatan finns en grupp med fyra stora tallar, som funnits i området sedan lång tid tillbaka. Redan år 1949 syns tallarna på bild från området (se bild under *Kulturmiljö* på s. 26). Kommunen bedömer därför träden som värdefulla, då de bidrar till områdets karaktär och historia.



Tallarna inom kvartersmarken på fastigheten Bränninge 2:133 i dagsläget.

Längs Långgatan västra sida finns en trädrad med totalt tolv hamlade träd och längs Malmgatan, i den nordöstra delen av planområdet, finns också en trädrad bestående av sex träd. Båda trädraderna, längs Långgatan och Malmgatan, är lokaliserade inom kvartersmark i gällande detaljplaner och planläggs fortsatt inom kvartersmark.

Under planarbetet har kommunen undersökt om trädraderna uppfyller kriterierna för att klassas som allé och därmed omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken. En allé omfattas av biotopskydd under förutsättning att det är minst fem träd till antalet och att träden har uppnått minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller en ålder av 30 år (det som först uppnås). Biotopskydd för alléer innebär att dessa miljöer skyddas som särskilt värdefulla livsmiljöer för växter och djur. Skyddet omfattar både träden och marken kring dem, som utgör en del av alléns biotop.

Genomförd inventering av träden visar att varken trädraden längs Långgatan eller Malmgatan uppnår kravet på minst 20 cm i diameter i brösthöjd. Träden längs Malmgatan uppnår inte heller en ålder av 30 år. Däremot råder det osäkerhet kring åldern för träden längs Långgatan, men då det bedöms troligt att träden kan vara 30 år eller äldre, ska de klassas som en allé och därmed omfattas av biotopskydd.

Genomförandet av detaljplanen innebär att samtliga befintliga grönytor fortsatt planläggs inom kvartersmark och ska förvaltas och skötas av fastighetsägaren. Trädgruppen med tallar samt trädraderna längs Långgatan och Malmgatan planläggs också fortsatt inom kvartersmark. Eftersom allén längs Långgatan är belägen på kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att förhålla sig till gällande bestämmelser om biotopskydd för träden. Ingrepp som kan skada

eller förändra alléns karaktär – såsom fällning, beskärning eller markarbeten inom skyddszonen – får därför inte genomföras utan dispens från Länsstyrelsen.



Trädraderna inom planområdet. Den vänstra bilden visar trädraden längs Malmgatan och den högra bilden visar trädraden längs Långgatan. Bilderna är tagna i december 2025.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartmaterial består marken inom planområdet främst av lerig morän med ett skattat jorddjup till fast berg på cirka 30–50 meter. Moränen har god bärförmåga, gynnsamma dräneringsegenskaper och hög stabilitet. Utifrån markens egenskaper och SGU:s kartmaterial, bedöms det inte föreligga någon risk för ras, skred eller erosion inom planområdet.



SGU:s kartmaterial. Marken inom hela planområdet består av lerig morän.

Kulturmiljö

Genom äldre flygbild från 1960 syns nuvarande gatustruktur inom tätorten och bebyggelse inom området på bägge sidor av Långgatan. Den norra delen av planområdet, på den östra sidan av Långgatan, var vid den här tiden ännu obebyggd.



Historiskt flygfoto från år 1960 med planområdesgränsen i röd markering. Byggnaden med gul cirkel klassas som bebyggelse med allmänt bebyggelsevärde i kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering. Karta: Lantmäteriet

Inom planområdet har delar av byggnaderna haft olika användningar genom åren. År 1949 invigdes äldreboendet *Malmgården* intill Långgatan i delar av den bebyggelse som fortfarande finns kvar inom planområdet. Byggnaden ritades av Gösta Plank, då stadsarkitekt i Jönköping. Äldreboendet utgjorde vid den tiden ett betydande steg framåt för kommunens åldringsvård. Anläggningen byggdes till ytterligare år 1960. När vårdcentrum vid Kärrsvägen stod klart 1979, flyttades huvuddelen av äldreomsorgen dit och år 1985 avvecklades äldreboendet. Malmgårdens lokaler övertogs då av skolförvaltningen.

År 2014 inkom en ansökan om att riva skolbyggnaderna och uppföra ett flerbostadshus på platsen. Byggnadsnämnden i Habo gav den 15 januari 2015 ett positivt planbesked för att möjliggöra en ny detaljplan, men planen upprättades aldrig. I stället beviljades ett tidsbegränsat bygglov för bostäder inom den gällande användningen kvartersmark, skola. Skolbyggnaderna revs därför inte, utan renoverades och byggdes om till bostäder. Omvandlingen sammanföll med flyktingkrisen, vilket skapade ett akut behov av bostäder. De tidigare skolbyggnaderna ansågs väl lämpade för ändamålet och kunde snabbt tas i bruk. Delar av byggnaderna inom området har således under årens lopp använts för flera olika typer av verksamheter genom omvandling av det existerande.

Den del av bebyggelsen som tidigare inrymde äldreboendet Malmgården och som idag används som bostäder klassas i kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering för Habo tätort från år 2021 som bebyggelse med allmänt bebyggelsevärde. Detta innebär att ändring och flyttning av en sådan byggnad kräver att åtgärderna utförs på ett varsamt sätt så att man tar hänsyn till de historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värdena enligt PBL 8 kap 17 §.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen det som positivt att byggnaden även fortsättningsvis kan användas för bostadsändamål, genom att marken planläggs för bostäder istället för skoländamål. På så sätt möjliggörs att den befintliga bostadsanvändningen kan bestå i byggnadens nuvarande form. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte medföra någon negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena, utan snarare bidra till att dessa kan bevaras genom fortsatt bruk och underhåll av den befintliga bebyggelsen. Även om byggnadens användning har förändrats över tid, ser kommunen ett stort värde i att själva byggnaden har bevarats och fortsatt bidrar till områdets historiska sammanhang.



Malmgården år 1949 (delar av existerande byggnader inom fastigheten Bränninge 2:133 på östra sidan om Långgatan). Källa: Habo bildarkiv

Fornlämningar och byggnadsminnen

Enligt Riksantikvarieämbetes fornsök finns det inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar inom planområdet eller i planområdets närhet. Enligt 2 kap 10§ i KML ska markarbete omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen om fornlämning ändå påträffas under grävning eller annat arbete inom planområdet.

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. I Habo har luften inte föroreningar som ligger nära gränserna för luftkvalitet.

Vatten

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 leds bort till befintliga dagvattendammar som är lokaliserade i Munkaskog. Därefter leds dagvattnet vidare ut till Vättern. Området bedöms kunna omhänderta dagvatten lokalt och planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten i recipienterna negativt eller öka tillkommande flöden.

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 miljökvalitetsnormerna för buller gäller därmed inte för Habo.

Miljö

Strandskydd

Planområdet är beläget centralt i tätorten och närmsta vattendrag, Hökesån, är lokaliserad cirka 650 m från området. Planområdet berörs därför inte av strandskydd.

Dagvatten

Planförslaget bedöms inte tillföra mer hårdgjord yta i förhållanden till gällande detaljplan och därför bedöms inte det befintliga fördröjningsbehovet öka till följd av genomförandet av detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är beläget inom en tätbebyggd del av orten, där omgivningen domineras av småhus. Områdets karaktär präglas av en lugn trafikmiljö med låga hastigheter och förekomst av blandtrafik, där olika trafikslag samsas. Malmgatan har en något högre trafikbelastning jämfört med Långgatan, Parkgatan och Villagatan, men bedöms inte innebära buller av sådan omfattning att det påverkar boende negativt. Dessutom utgör Malmgatan en återvändsgata i öst, vilket innebär att den inte trafikeras av genomfartstrafik.

Risk för olyckor

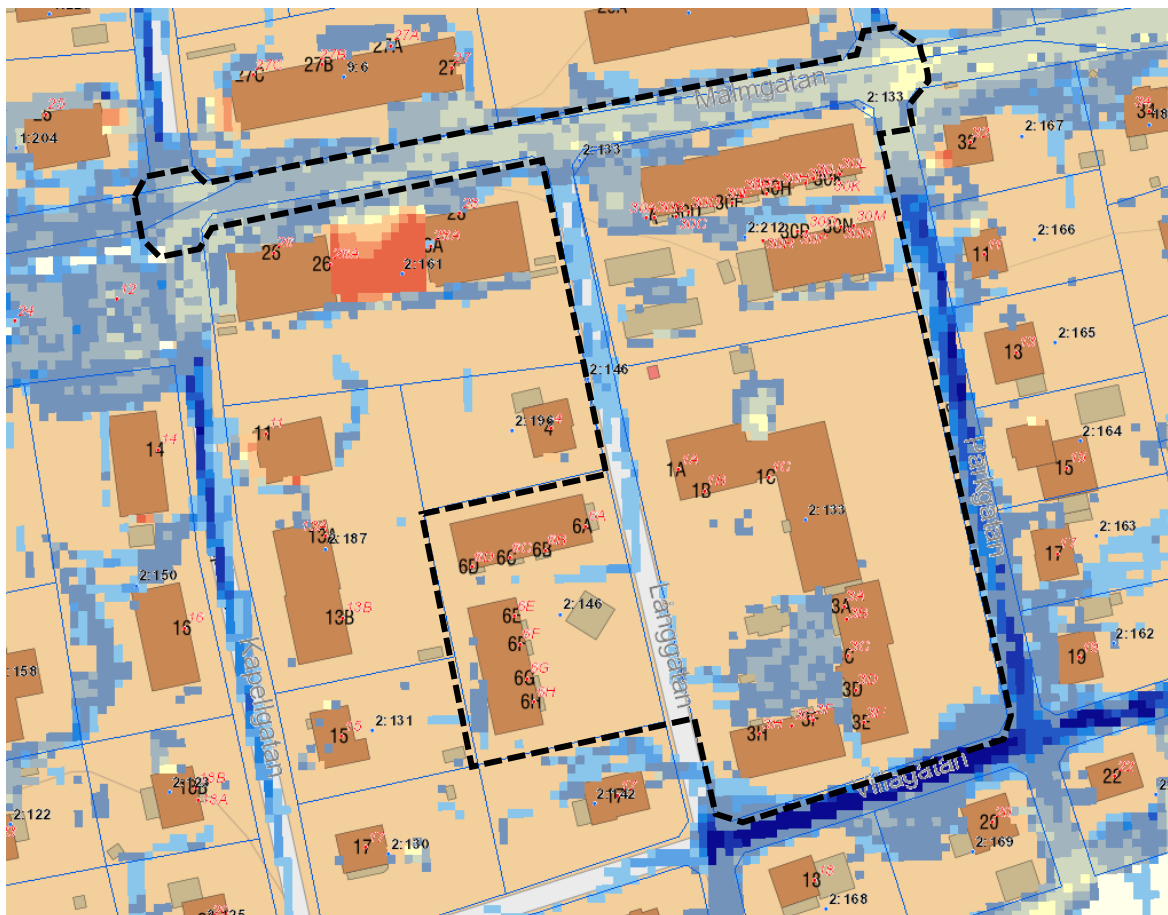
Planförslaget innebär inga förändringar som bedöms påverka risken för olyckor. Eftersom inga ytterligare bostäder föreslås inom planområdet, bedöms trafikgenereringen förbli oförändrad. Gällande utfartsförbud mot Malmgatan behålls, vilket fortsatt förhindrar att in- eller utfarter anordnas mot denna gata. Planområdet ligger i ett område med relativt lite trafik och är inte heller beläget på nära avstånd till exempelvis järnväg eller led för farligt gods.

Risk för översvämning

En skyfallskartering från år 2022 visar att planområdet i huvudsak inte bedöms ha någon hög risk för översvämning vid skyfall. Mindre delar, exempelvis gårdsmiljön på den östra sidan av Långgatan, kan drabbas av tillfällig vattenansamling vid extrema regntillfällen. Majoriteten av vattnet samlas dock på gatorna.

Kommunen arbetar kontinuerligt med att förbättra avledningen av vatten, både uppströms och nedströms, för att minska risken för översvämningar. Arbetet utgår från kommunens dagvattenplan och skyfallsplan, och omfattar både tekniska och naturliga/öppna lösningar. Naturliga flödesvägar och lågpunkter används där det är möjligt för avledning och fördröjning av vatten, medan gator utformas som skyfallsleder för kontrollerad styrning av ytvatten. Kommunen arbetar även med skyfallsmodellering för att kunna studera flöden och åtgärder för avledning.

Under sommaren 2024 drabbades Habo av ett skyfall där stora mängder regn föll på kort tid. Efter skyfallet, arbetar kommunen än mer intensivt med olika lösningar för dagvatten där många olika åtgärder samspelar och kompletterar varandra för att göra det mer hållbart över tid. Kommunen har påbörjat arbetet med åtgärder i ett antal av de områden som drabbades sommaren 2024 och fortsätter det långsiktiga arbetet med att förebygga och minska framtida risker. I det aktuella området fokuserar kommunen på arbetet med att förbättra avledningen av vatten på Malmgatan.



Skyfallskartering från 2022. Planområdet i svart markering.

Utöver kommunens arbete med hantering av dagvatten på allmän platsmark, ska dagvatten hanteras inom respektive fastighet på kvartersmark, där det finns goda förutsättningar för fördröjning och infiltration på öppna och obebyggda ytor. Området har länge varit bebyggt utan att några översvämningsproblem rapporterats, vilket stärker bedömningen att det inte är särskilt sårbart. Planbestämmelser om största byggnadsarea säkerställer dessutom att öppna ytor finns tillgängliga för dagvattenhantering.

Risk för ras, skred och erosion

Det bedöms inte föreligga någon risk för ras, skred och erosion. Området är lokaliserat inom tätorten och marken inom planområdet är överlag flack.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens databas över konstaterade eller potentiellt förorenade områden finns det inga markföroreningar inom eller i anslutning till planområdet.

Radon

Det finns inga specifika markradonmätningar utförda inom det aktuella planområdet. Däremot har mätningar genomförts i närområdet, där jordartsförhållandena bedöms vara likvärdiga med de inom planområdet. Resultaten från dessa mätningar visar inte på förhöjda radonhalter i marken. Vidare har radonmätningar genomförts i flerbostadshus i närheten av området under åren 2007–2008. Dessa mätningar visade inte på några förhöjda radonhalter. Även om

mätningarna är av äldre datum, ger de tillsammans med de geologiska förhållandena en viss indikation på att radon inte bör utgöra något problem i området. Vid nybyggnation ska dock gällande byggregler för radonskydd följas.

Social hållbarhet

Området ligger centralt i Habo tätort och bedöms vara lokaliserat väl för sitt ändamål med närhet till både centrum, stationen och flera andra målpunkter såsom skola, lekpark och grönområden. Även busshållplats finns i närheten och möjligheten att gå och cykla inom området är god. En blandning av boendeformer och storlek på boenden bidrar till en variation av hushåll, vilket är ett mål som kommunen eftersträvar. Det är därför positivt att bebyggelsen inom planområdet erbjuder en varierad boendeform, som i sin tur bidrar till en variation i området.

Barnperspektiv

Frågeställningar som rör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet och utgör en förutsättning för god samhällsbyggnad. Planförslaget bedöms beröra barn då barn både kan bo, vistas och rör sig i och genom området. Möjligheten att gå och cykla inom området är goda och busshållplats finns på nära avstånd, vilket ger barn möjlighet att kunna röra sig inom, och till och från området på ett trafiksäkert och självständigt sätt. Inom planområdet finns öppna, gröna ytor tillhörande bebyggelsen, vilket innebär friytor för barn. Både förskola och skola ligger nära planområdet och lekpark och grönområden finns också på nära avstånd.

Tillgänglighet

Den befintliga bebyggelsen inom området är utformad med hänsyn till tillgänglighet. Bebyggelsestrukturen är låg och relativt öppen, vilket skapar god överblick och orienterbarhet i området. Entréer och gångvägar är i huvudsak utformade utan nivåskillnader eller med ramp, vilket underlättar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Förbindelser mellan bostäder, parkeringsytor och komplementbyggnader är väl sammanlänkade och bidrar till en användarvänlig boendemiljö. Sammanfattningsvis bedöms den befintliga bebyggelsen och utemiljön inom planområdet uppfylla goda tillgänglighetskrav och bidra till en inkluderande och trygg boendemiljö.

Omgivningspåverkan

Planförslagets huvudsakliga syfte är att den mark inom planområdet som idag är planlagd för skola istället planläggs för bostäder. Då omkringliggande område är planlagt och utbyggt för bostäder, bedöms det lämpligt att planlägga marken för bostäder, både vad gäller läget inom tätorten och att det passar väl in i områdets karaktär med bostäder. Dessutom är det positivt att de byggnader som omvandlats till och används för bostäder fortsatt kan användas för detta ändamål.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen bedöms inte innebära någon förändring på stads- eller landskapsbilden. Planförslaget medför inga markanta förändringar ifråga om exempelvis tillåten byggnadshöjd eller största byggnadsarea jämförelse med gällande detaljplan, utan syftar till att befästa rådande struktur och bebyggelse i området. Regleringar i planen har utformats med utgångspunkt i befintlig bebyggelse och områdets nuvarande karaktär för att säkerställa en

god anpassning till omgivningen. Planen bedöms inte innebära någon negativ omgivningspåverkan.

Service

Planområdet har ett centralt läge inom tätorten, vilket innebär närhet till både stationen och centrum med tillhörande service, såsom restauranger, gym, bibliotek och butiker.

Kollektivtrafik finns tillgänglig på nära avstånd med både tåg- och bussförbindelser från stationen, samt via busshållplats på kort avstånd från planområdet. Även förskola, skola, vårdcentral och räddningsstation finns i närområdet. Sammantaget bedöms planområdets läge medföra god tillgänglighet till service och kommunikationsmöjligheter.

Trafik

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger cirka 200 m sydöst från planområdet, längs Kärrsvägen mitt emot räddningstjänsten och förskolan Upptäckaren. Hållplatsen heter "Habo Brandstationen" och trafikeras av Jönköping länstrafik regionbuss linje 114 (Habo-Jönköping). Ytterligare kollektivtrafikförbindelser finns vid stationsområdet med både tåg- och bussavgångar.

Motortrafik

Inom planområdet möjliggörs motortrafik på Långgatan och Malmgatan. Båda dess gator har en låg hastighet och relativt låg mängd trafik. Ett plangenomförande innebär att båda gatorna fortsatt planläggs som allmän platsmark, gata. Inom kvartersmarken möjliggörs trafik inom parkeringsytorna. Infart till kvartersmarken inom planområdet sker från Långgatan eller Parkgatan.

Gång- och cykeltrafik

Det finns idag förbindelser med gång- och cykelvägar i området, både längs med Långgatan och Malmgatan. Planförslaget säkerställer att existerande gång- och cykelförbindelser i området bevaras genom att fortsatt planläggas som allmän platsmark, gata.

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