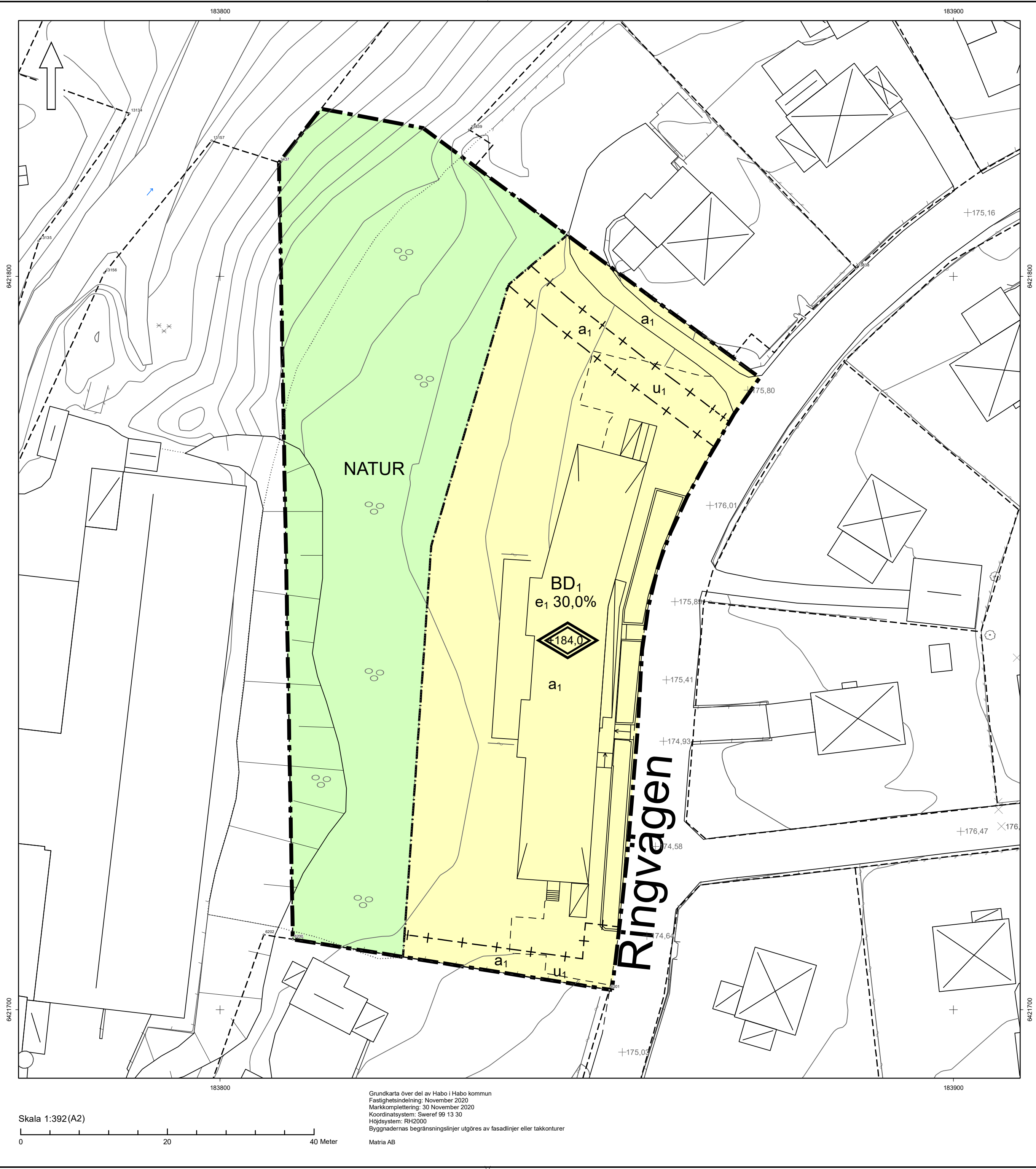




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

BD1 Bostäder, vårdbostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e1 30,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Strandskydd

a1 Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §

Genomförandetid

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

Detaljplan för

Del av Gunnarsbo 3:2

Ringvägen 3

Planförfattare:  
Kajsa Rieden, planarkitekt  
Mari Helene Opdal, planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Upprättat: 2021-09-10

Antagande i byggnadsnämnden: 2021-09-23

Laga kraft: 2021-10-21

Darienummer: BN-2020-88





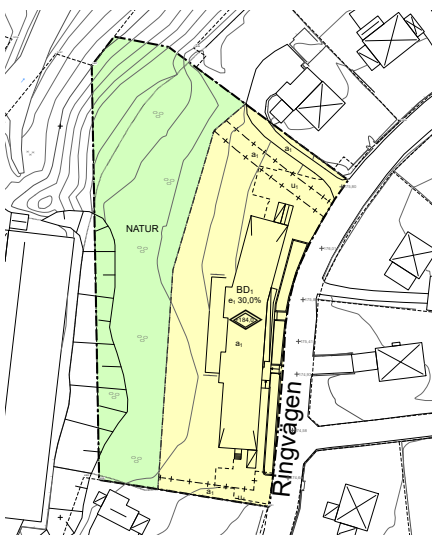
Diarienummer: BN-2020-88  
Antagen av: BN 2021-09-23  
Laga kraft: 2021-10-21  
Genomförandetid utgår: 2026-10-21



## Detaljplan för del av Gunnarsbo 3:2 Habo kommun



### Plan- och genomförandebeskrivning



## ANTAGANDEHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
Standardförfarande

2021-09-23

## Så här görs en detaljplan

Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Svaret ska vara skriftligt och motiverat.

När ett program har utarbetats ska ett samråd genomföras efter samma regler som då ett planförslag tas fram. Efter programsamrådet upprättar kommunen en samrådsredogörelse.

Planförslaget skickas ut till berörda parter för samråd. Vid behov hålls ett samrådsmöte och de synpunkter som inkommer från de berörda redovisas i en samrådsredogörelse. I denna skriver kommunen sina kommentarer och redogör för sina ställningstaganden.

Detaljplanen antas av byggnadsnämnden om den inte är av stort allmänt intresse eller strider mot översiktsplanen eller länsstyrelsens samrådsyttrande av översiktsplanen. I så fall antas detaljplanen av kommunfullmäktige.

Om ingen överklagar detaljplanen, eller om överklagan avslås, får detaljplanen laga kraft och börjar gälla.



Ibland kan ett planprogram behövas tas fram för att utreda övergripande frågor. Ett program beskriver planens förutsättningar, mål och inriktning. Programmet ger berörda möjlighet till insyn och påverkan innan ett förslag till detaljplan har tagits fram. Ett program ligger som underlag till detaljplan och har ingen juridisk verkan.

Ett förslag till detaljplan upprättas. Förslaget skickas ut på samråd till berörda intressenter så som fastighetsägare, myndigheter och organisationer.

Kommunen kungör det eventuellt reviderade planförslaget. Förslaget ska sedan granskas under minst två veckor. Eventuella synpunkter ska lämnas skriftligen till kommunen. Inkomna synpunkter sammanställs efter granskningen i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen prövas sedan i byggnadsnämnden.

De som senast under gransknings-tiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda ska underrättas med brev. De har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut. Antagandet av planen överklagas till mark- och miljödomstolen.

## Inledning

En detaljplan prövar om ett område är lämpligt för en viss typ av användning, detta gäller både mark och vatten. Detaljplanen ska reglera både rättigheter och skyldigheter mellan markägare och samhället, och markägare emellan. Detaljplanen är juridisk bindande och ligger till grund för bygglovsprövningen.

En detaljplan består av ett antal handlingar:

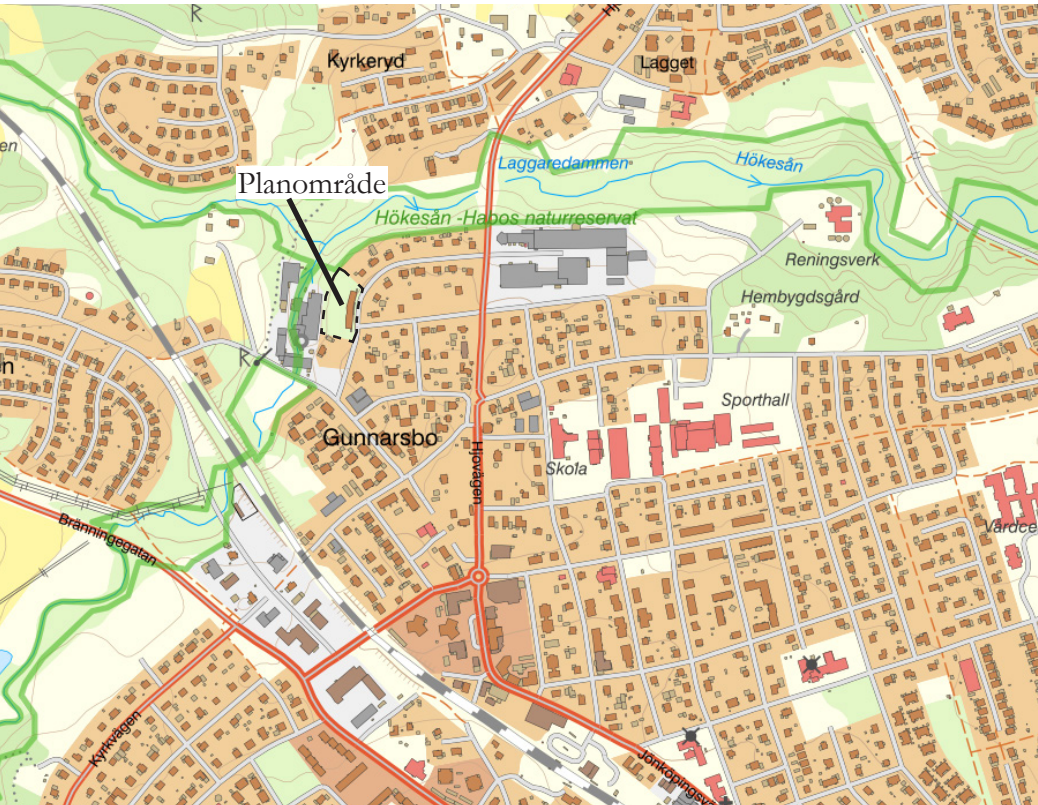
- **Plankartan** visar för vilket område detaljplanen gäller. Det ska framgå hur planområdet delas upp för olika ändamål och vilka bestämmelser som gäller för de olika delområdena. Plankartan med tillhörande bestämmelser är juridisk bindande.
- **Planbeskrivningen** är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska även belysa vilka konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. Planbeskrivningen är uppbyggd på följande sätt:
  - Bakgrund, syfte och huvuddrag - En sammanfattande beskrivning av detaljplanen
  - Planförslag - En beskrivning av den markanvändning som detaljplanen möjliggör.
  - Planens konsekvenser - Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.
  - Förutsättningar - Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.
  - Genomförande av detaljplanen - Beskrivning av ekonomiska frågor, avtal, ansvarsfördelning, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.
- **Grundkartan** ligger som underlag för plankartan. Kartan ska vara uppdaterad och visa gällande förhållanden för planområdet.
- **Fastighetsförteckningen** redovisar vilka fastigheter som finns inom och utanför planområdet. Fastighetsförteckningen redovisar även ledningsrätter, serviser och andra juridiska avtal som fastigheterna kan ha.

# Bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund för planarbetet är att Habo kommun 2015 byggde ett HVB-hem (hem för vård och boende) under den flyktningekris som då rådde. Ett tidsbegränsat bygglov beviljades för byggnaden då gällande detaljplan endast medgav friliggande villor.

Planområdet ligger nordväst om Habo centrum och begränsas i öster av Ringvägen, i väster av den äldre industrimiljön Spinnets, i nordväst till Hökesån och i norr och söder av angränsande bostadsfastigheter. Planområdet omfattar del av fastigheten Gunnarsbo 3:2, vilken ägs av Habo kommun.

Den byggnad på planområdet som omfattas av föreslagen detaljplan används i dagsläget av Habo kommun som studentboende och kontor. Detaljplane-förslaget syftar till att möjliggöra en mer flexibel användning av aktuell byggnad samt att denna ska bli planenlig. Förslaget möjliggör, om detaljplanen får laga kraft, användningarna bostad och vård. Habo kommun planerar att nyttja byggnaden som gruppboende för personer med funktionsvariation, totalt sex lägenheter. Ett liknande gruppboende finns idag på Bränninge. Lägenheterna kan också användas som vanlig hyreslägenheter om detta skulle vara aktuellt.



Översiktskarta som visar planområdet markerat i svart

# Planförslag

## Plandata, läge och areal

Planområdet ligger nordväst om Habo centrum och begränsas i öster av Ringvägen, i väster av den äldre industrimiljön Spinnets, i nordväst till Hökesån och i norr och söder av angränsande bostadsfastigheter. Den totala markytan är cirka 0,5 ha.

## Markägoförhållanden

Fastigheten Gunnarsbo 3:2 ägs av Habo kommun.



Planområdet.

Bebyggelse

Bostad och vård

Planområdet är redan bebyggt och man avser att behålla befintlig byggnad. Befintlig byggnad på Ringvägen 3 uppfördes i syfte att fungera som HVB-hem. Den har de senaste åren fungerat som studentboende och kontor genom tillfälligt bygglov. Detaljplanen syftar till att göra den uppförda byggnaden planenlig. Byggnaden kommer att byggas om invändigt för att kunna fungera som grupp-bostad för personer med funktionsvariationer. I Habo kommun finns idag en liknande gruppboende i området Bränninge. Byggnaden är uppförd i en våning, innehåller flera lägenheter och gemensamma utrymmen och ligger utmed Ringvägen 3. Byggnaden är något lägre än omkringliggande byggnader i kvarteret och genom att man arbetat med material och takvinklar har byggnaden gemensamma element som gör att byggnaden passar in i sitt sammanhang. Det aktuella området har bedömts som lämpligt för föreslagna användningar då omkringliggande bebyggelse består av bostäder i form av villor och mindre lägenhetshus. Det är också lämpligt eftersom service och kollektivtrafik finns i närområdet.



SKISS/GRUPPBOSTAD/GUNNARSBO 3:2

Skiss över invändig ombyggnation för att möjliggöra gruppboende på Ringvägen 3A och B

Friytor

Utrymme för utevistelse ryms väster om byggnaden.

Parkering

Principen gällande parkering är att all parkering ska ske inom den egna fastigheten. Då planområdet ligger så centralt har kommunen ansett att fastigheterna kan ha ett parkeringstal på 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Cykelparkeringar finns inom planområdet. Två cykelparkeringar per lägenhet bör finnas. Väderskydd och möjlighet att låsa in sin cykel ska eftersträvas. Möjlighet för rullstols-/ barnvagnsförråd är uppskattat.

Tillgänglighet

Befintlig byggnad uppfyller tillgänglighetskrav. Handikapparkering är anordnad inom 25 meter från entré.



Foto som visar befintlig byggnad, vilken avses att behållas med planens genomförande. Foto Habo kommun.



Foto över Ringvägen. Foto Habo kommun.

Gator

Inga nya gator behövs för genomförandet av detaljplanen. Byggnaden nås från Ringvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till det kommunala ledningsnätet via Ringvägen.

Dagvatten

Dagvattnet tas omhand inom fastigheten samt leds via kommunens dagvattenledningar.

Värme

Fjärrvärmenät finns inom planområdet. Det är Habo Energi som är fjärrvärmeleverantör. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Eldistributör inom Habo kommun är Habo Kraft. Området är anslutet till befintligt elnät.

Fibernät

Habo Energis fibernät finns inom planområdet och fastigheten är ansluten.

Avfall

Avfallshanteringen sker på den egna fastigheten. Anordningar för avfallshanteringen har utformats så att kraven på en god arbetsmiljö uppfylls och risken för olycksfall minimeras.

Habo kommun ingår i ett mellankommunalt avfallsbolag, June Avfall. Kommunen rekommenderar att alla åtta fraktioner ska kunna sorteras på fastigheten. De åtta fraktionerna är matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar med mera), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver de åtta fraktionerna är det bra om fastighetsägaren även har insamling av elektronik och batterier.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Den 1 juni 2015 trädde en ny förordning i kraft gällande trafikbuller, *Förordning (2015:2016) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Förordningen anger riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Området bedöms inte vara utsatt för bullernivåer som överskrider riktvärden.

Brandskydd

Räddningstjänstens insatstid till området är mellan 5 och 10 minuter enligt länsstyrelsens webbkarta. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden. Alla byggnader ska vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Det förutses att varje dörr är en

angreppspunkt. Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Närmsta brandpost finns vid infarten till fastigheten.

Upphävande av strandskydd

Planområdet är beläget inom strandskydd för Hökesån, vilken är belägen väster om planområdet. Hökesån har ett strandskydd om 100 meter. Strandskyddet återinträder när en ny detaljplan tas fram och måste upphävas inom planområdet i samband med detaljpaneläggningen.

Särskilt skäl för upphävande

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det punkt 1, 2 och 5 som åberopas:

*1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

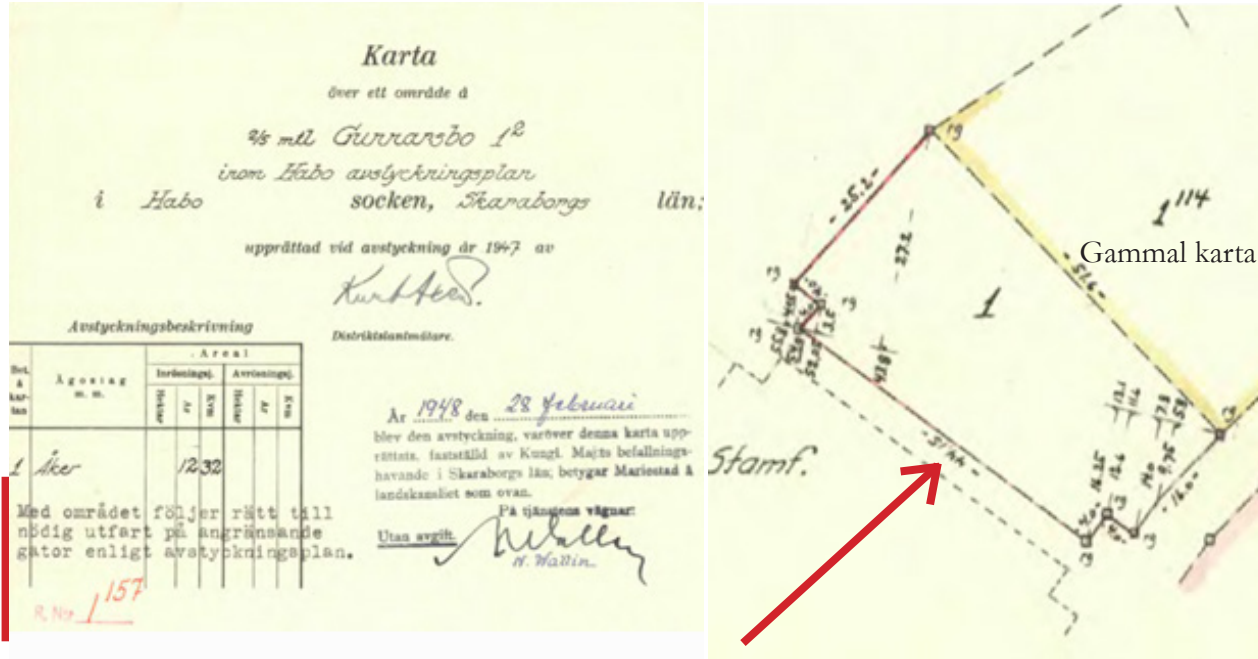
Den del av planområdet i norr som idag omfattas av strandskyddet är redan i ianspråktaget sedan många år tillbaka då det har varit infart till angränsande fastighet, Gunnarsbo 1:157. Ett servitut för infart finns med på avstyckningskartan från 1948. Att det finns en anlagd väg kan ses på ortofoto från 1960-talet. Detta syns också på primärkartan från 2014 innan byggnationen på Gunnarsbo 3:2 påbörjades att ägoslagsgränsen går cirka 10 meter in på Gunnarsbo 3:2 vilket antyder att marken redan är ianspråktagen av Gunnarsbo 1:157. Se bilder på sidan 10 samt på plankartan som visar befintliga byggnader på Gunnarsbo 1:157

*2) genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*

Den del av planområdet i söder som idag omfattas av strandskyddet är väl avgränsad från strandlinjen då Hökesån är kulverterad under den gamla industrifastigheten, Gunnarsbo 1:264, Spinnets. Förutom att ån delvis är kulverterad ligger det också byggnader mellan planområdet och ån. Marken har därför förlorat sin betydelse för strandskyddets syften. Allmänhetens tillträde till obebyggda strandsträckor tillgodoses emellertid genom befintliga vägar och stigar norr om Spinnets. Se bilder på sidan 10 samt på plankartan.

*5) behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Marken behövs för att tillgodose ett angeläget intresse som för vårdverksamheten inte kan tillgodoses utanför området. Fastigheten ska bland annat användas för vård för personer med funktionsvariationer. Kommunen är i ett stort behov av att kunna erbjuda denna typ av vårdboende då personer med funktionsvariationer som är i behov av vårdboende tidigare inte kunna bo eller bosätta sig i kommunen. Att på ett relativt enkelt sätt kan kommunen att bygga om befintlig byggnad och därmed kunna uppfylla detta behov. För att skapa parkeringsplatser behöver parkeringarna ligga på norra sidan av huset för att klara kravet på tillgänglighet enligt Boverkets Byggregler (BBR). Kommunen anser att detta behov väger tyngre än strandskyddet just på denna plats.

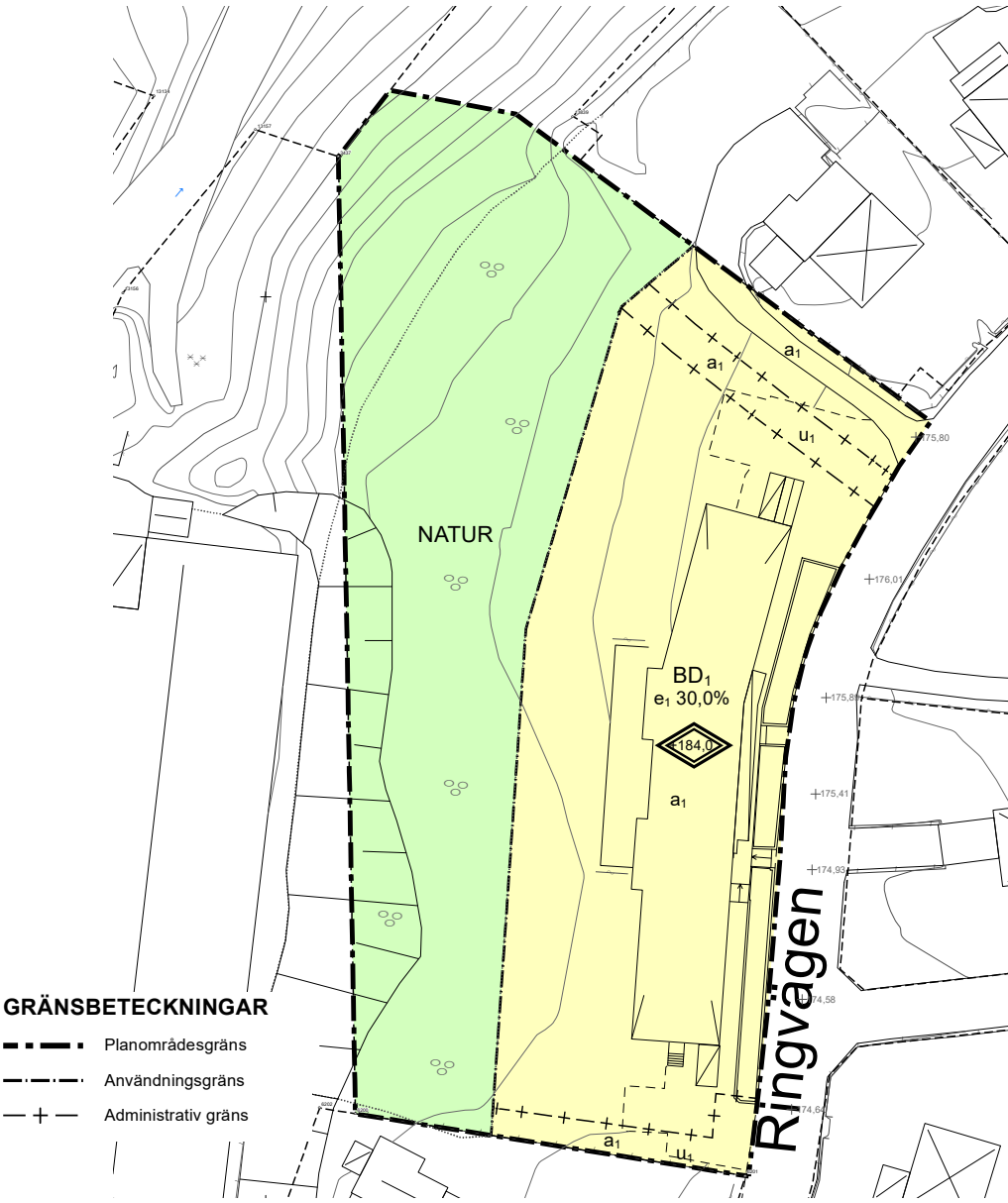


Utdrag från avstyckningskartan från 1948 som visar att Gunnarsbo 1:157 har servitut på att anlägga utfart på angränsande fastighet.



Ortofoto från 1960 som visar att infart finns på Gunnarsbo 3:2. Spinnet till vänster i bild.

# Plankarta och bestämmelser



## Användning av mark och vatten

### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

**NATUR** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmän-platsmark med användning natur i området som gränsar mot Hökesån i väster.

### Kvartersmark

**BD<sub>1</sub>** Syftet med bestämmelsen bostäder och vård är att säkerställa bostadsbebyggelse med möjlighet till vårdin-slag. Med vårdinslag menas gruppboende för personer med funktionsvariation, trygghetsboende, ungdomsvård. Tyngdpunkten ligger på användningen bostad men med inslag av vård. Området är redan bebyggt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e<sub>1</sub> 30,0% Syftet med bestämmelsen är att begränsa antal bostäder inom fastigheterna genom att reglera byggnadsytan. Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.



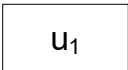
Bebyggelsen får ha en högsta totalhöjd. Högsta totalhöjd är angivet plushöjd. Inom höjden ska även skorstenar räknas.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

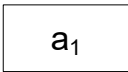
Genomförandetiden är fem år. Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt detaljplanen inte ges. Före genomförandetidens utgång får inte detaljplanen ändras, upphävas eller ersättas.

Markreservat för underjordiska ledningar



Planbestämmelsen syftar till att reglera markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. I norr finns vattenledningar och i söder avloppsledningar

Strandskydd



Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

Enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan, bilaga 1, och kommit fram till att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativ

Om planförslaget inte realiseras kommer markanvändningen i fortsättningen vara friliggande bostäder i en - eller tvåbostadshus och därmed inte vara förenlig med den byggnad som står på fastigheten idag.

Alternativ utformning

Andra utformningar är inte aktuella då byggnaden redan är uppförd. Det bedöms inte ekonomiskt eller miljömässigt försvarbart att ändra utformningen på byggnaden.

Alternativt läge

Ett annat läge för byggnaden är inte aktuellt.

Omgivningspåverkan

Planförslaget föreslår ingen ny byggnation, utan avser enbart befästa det som redan finns på platsen idag med aktuella planbestämmelser. Det sker alltså ingen förändring för den omgivande miljön.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan 2040 antogs av kommunfullmäktige den 26 mars 2020. Området för ansökan om planbesked är beläget i Habo tätort, där intentionen är att utveckla bostäder och verksamheter. Området är redan ianspråktaget och detaljplanerat för bostadsbebyggelse och natur. Området angränsar i väster till Hökesån, vilken är utpekad som en värdefull vätterbäck och ett grönt stråk i Översiktsplan 2040.

Centrumutvecklingsplan

Kommunfullmäktige antog i november 2013 dokumentet ”Vision centrumutveckling”. Visionen innehåller riktlinjer för arbetet med att utveckla Habo tätorts centrum genom bland annat fler centrumnära bostäder.

### Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen antogs av kommunfullmäktige år 2008. Denna plans huvudsakliga syfte är att identifiera de grönytor som är särskilt viktiga ur kulturell, social och ekologisk synpunkt. Vidare ska grönstrukturplanen tydliggöra hur de gröna områdena ska användas, skötas och utvecklas i framtiden. Planen syftar till att bilda ett underlag för den fysiska planeringen på både översikts- och detaljnivå. Det aktuella planområdet angränsar i nordväst till det gröna stråket längs Hökesån.

### Detaljplan

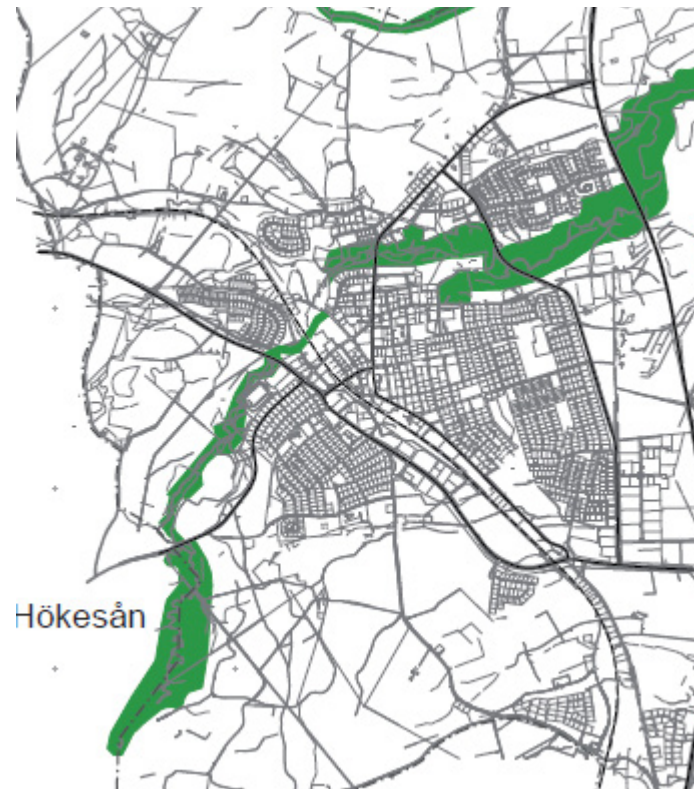
För området gäller en detaljplan som fick laga kraft 27 mars 1992, 1623-P75. Detaljplanen medger markanvändningarna Bostad och Natur. Ansökan om planbesked berör område där användningsbestämmelsen BF, Bostäder, Friliggande hus (en- eller tvåbostadshus) gäller. Högsta byggnadshöjd är reglerad till en våning. Gällande detaljplan anger markanvändning Natur kring bostäderna. Resterande del av detaljplanen från 1992, som i bilden till höger är gråtonad, har ersatts med en ny detaljplan. Den nya planen för bland annat området Spinnnet fick laga kraft 15 juli 2013, 0643-P100.

### Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

### Strandskydd

Området omfattas av strandskydd 100 meter för Hökesån. I samband med att gällande detaljplan för området antogs år 1992 upphävdes strandskyddet för kvartersmarken inom planområdet. Med en ny detaljplan återinträder strandskyddet.



Bäckravinerna med det gröna stråket Hökesån



Planområdet omfattas av detaljplan 1623-P75, aktuellt område markerat i rött.

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av trädgårdsmark med anlagd gräsmatta. Träd och buskar finns. Planområdet sluttar svagt mot Hökesån i väst innan det sluttar brant mot Hökesån.



Trädgården i väster och grönområde som sluttar mot Hökesån och Spinnnet. Foto Habo kommun.

### Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon

Enligt Sveriges geologiska undersökningar (SGU) ligger planområdet inom ett område som består av främst lerig morän och sand. När gällande detaljplan togs fram 1992 genomfördes en geoteknisk undersökning. Denna visade på att grunden består av löst lagrad mylla till ett djup av 0,2 - 0,4 meter. Underliggande lager består av finsand och silt. Inget berg påträffades i samband med undersökningen. I förbindelse med den geotekniska undersökningen mättes även radonhalten i en punkt och radonhalten visade 29 kBq/m<sup>3</sup>. Detta klassas som normalradonmark. Vid normalradonmark rekommenderas radonskyddat grundläggning. En radonmätning gjordes inomhus under mars och april månad 2021. Mätningarna visade att radonhalterna i sovrums och matsal låg på under 20 Bq/m<sup>3</sup> vilket är mycket låga halter. Riktavärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m<sup>3</sup>.

I närområdet finns ett par företag som har bedrivit eller bedriver ytbehandling av metaller. Vissa ämnen som används är mycket flyktiga och för att säkerställa att det inte finns några föroreningar inom planområdet har kommunen mätt inomhusluften i byggnaden. Mätningen visade utslag på triklormetan men i en så liten mängd att en användning för känslig markanvändning, som bostadsändamål klassas under, uppfylls. Ytterligare en mätning gjordes under juni 2021 för att säkerställa att halterna var stabila inom riktlinjerna för känslig markanvändning, vilket mätningen visade.

**Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Området är redan exploaterat och kommunen anser att någon vidare arkeologisk utredning inte behövs. Om fornfynd eller fornlämningar påträffas vid eventuella markarbeten skall arbetet avbrytas och anmälan ske till länsstyrelsen enligt kulturminneslagens anmälningsplikt.

**Bebyggelse**

Del av Gunnarsbo 3:2 med adresserna Ringvägen 3A och B byggdes av Habo kommun. Utvändigt består huset av ljusgrå träfasad och röda betongpannor. Byggnaden består idag av flera mindre lägenheter. Byggnaden uppfördes i syfte att fungera som HVB-hem. Byggnaden har nyttjats som studentboende och kontor genom ett tidsbegränsad bygglov.

**Offentlig service**

Planområdets läge precis norr om Habo centrum gör att offentlig service finns inom kort avstånd. Planområdet ligger inom Hagenskolans upptagningsområde som har årskursen F-6. Hagabodaskolan är kommunens högstadieskola (årskurs 7-9).

**Kommersiell service**

Kommersiell service finns i Habo centrum som har ett antal affärer med olika utbud. Avståndet till centrum är cirka 500 meter. Regionens handelscentra finns i Jönköping. Goda förbindelser mot Jönköping gör att den största delen av handeln sker där.

**Gator och trafik**

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

Ringvägen öster om planområdet förbinder området med trafik



*Ringvägens utformning, planområdet i väster. Habo kommun.*

från Tidaholmsvägen i söder och Hjovägen längre i öster. Ett antal angränsande mindre gator finns i området, så som Gröne vägen och Gästgivaregatan. Gång- och cykelväg finns inte separerat på Ringvägen som är en mindre lokal-gata.

**Parkering, utfarter**

Habo kommun äger fastigheten Gunnarsbo 3:2. Det finns parkeringsplatser och utfarter i planområdets norra och södra del som försörjer de studentbostäder och kontor som inryms i byggnaden idag.

**Kollektivtrafik**

Det finns goda möjligheter att cykla och gå från planområdet. Planområdet ligger nära Habo station där både bussar och tåg går varje halvtimme. Goda möjligheter finns därför att som boende inom planområdet kunna nyttja kollektivtrafiken.

**Teknisk försörjning**

Vatten- och avloppsledningar finns i alla gator som gränsar mot planområdet. Elledningar är framdragna till fastigheten, det samma gäller fiber.

**Administrativa frågor**

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

**Genomförandetid**

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

**Organisatoriska frågor**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd upprättas en samrådsredogörelse och efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

**Ungefärlig tidplan**

Planarbetet har följande tidplan:

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Samråd                    | Januari 2021        |
| Granskning                | Juli - Augusti 2021 |
| Antagande byggnadsnämnden | September 2021      |

**Avtal**

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunens plan- och exploateringsenhet och kommunens tekniska förvaltning. I detaljplaneavtalet regleras ansvar och kostnader för upprättandet av planhandlingar.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastighetsbildning**

Inga förändringar i fastighetsindelningen behövs för att genomföra detaljplanen men om så blir aktuellt krävs ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäteriet prövar om åtgärden är lämplig och att den stämmer överens med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv.

**Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Ett genomförande av detaljplanen kan göras utan att det får konsekvenser fastighetsrättsligt.

Om det skulle behövas någon fastighetsreglering är det exploatören som ansöker om och bekostar de fastighetsbildningar och eventuella servitutsbildningar som erfordras för att genomföra planen.

**Ekonomiska frågor**

Exploatören svarar för kostnaderna för planläggning och exploatering till den del de är föranledda av exploateringen. I exploatörens åtaganden ingår kostnader för fastighetsreglering.

**Medverkande tjänstepersoner**

Vid upprättande av detaljplanen har följande personer medverkat med material och information:

**Habo kommun****Plan- och exploateringsenheten:**

Linda Tubbin, plan- och exploateringschef

Mari Helene Opdal, planarkitekt

Kajsa Rieden, planarkitekt

**Fastighetsenheten:**

Nermin Avdic, fastighetschef

Mathias Alriksson, driftchef

**Konsulter:**

bsv arkitekter och ingenjörer ab, husskiss

Radonova, radonmätning

SSG Nordic AB, radiellomätning

Metria, fastighetsförteckning

Metria, grundkarta

habokommun.se



HABO KOMMUN