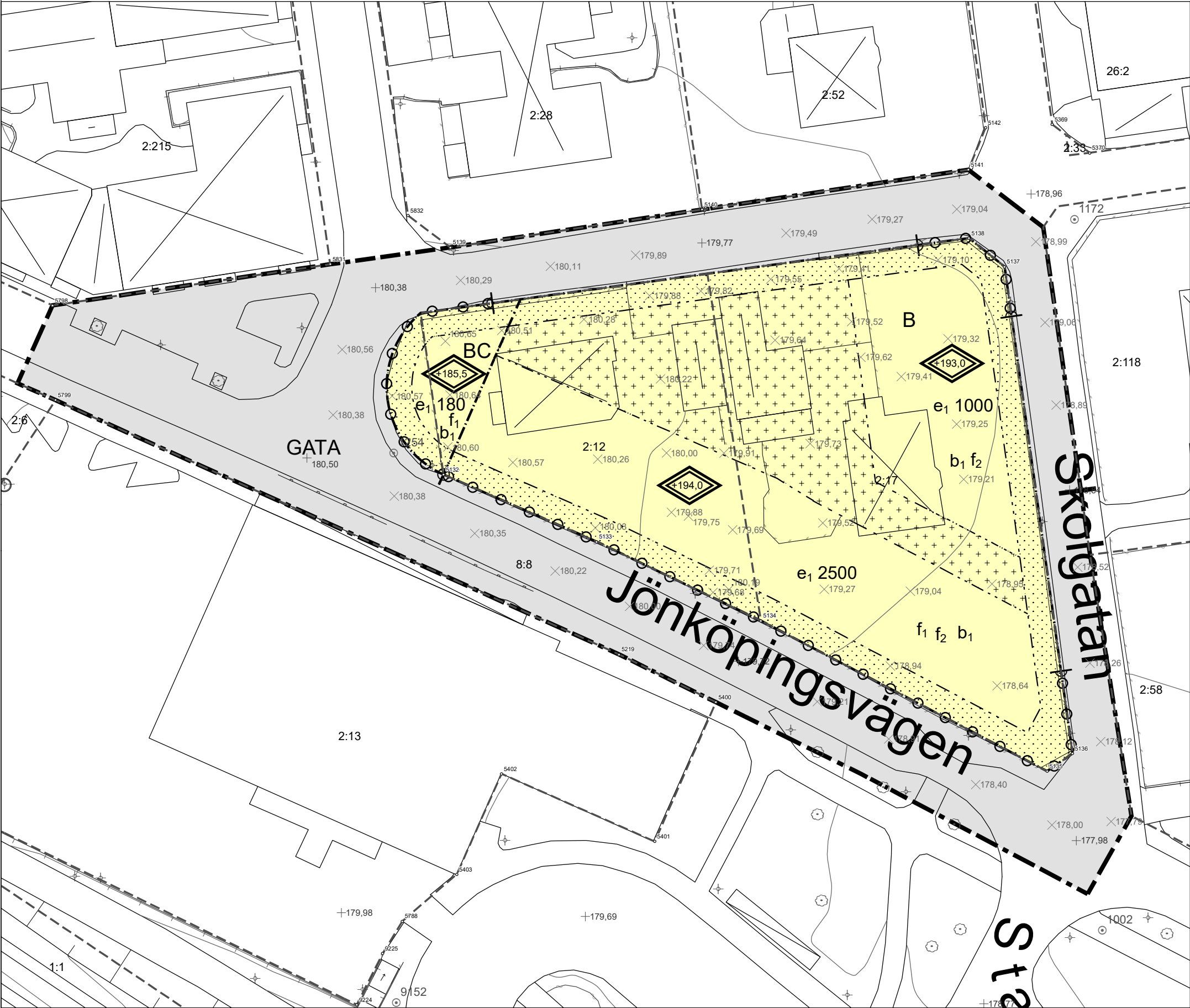




PLANBESTÄMMELSER

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
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, mindre torg i anslutning till korsning får finnas. Trottoar, gång- och cykelväg inryms i användningen, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- BC** Bostäder och centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Placering

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Utformning

- Marken får endast förses med komplementbyggnad, totalhöjd 3,0 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁** Lägenheter ska vara genomgående och minst hälften av bostadsutrymen i varje lägenhet ska orienteras åt ljuddämpad sida, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂** Endast flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Omfattning

- Högsta totalhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter. Utöver detta får mindre byggnadsdelar så som hisschakt uppföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁ 0** Största bruttoarea är angivet värde i m². Utöver det får balkonger inglasas, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁** Ventilationen ska utföras så att luftintaget är vänt in mot gården, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Laga krafthandling

Detaljplan för

Bränninge 2:12 och 2:17

Habo kommun

Tekniska förvaltningen

marop

2019-06-13

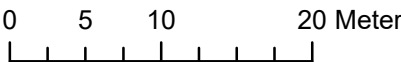
Referensskala: 1:500 (A3)



GRUNDKARTA över Bränninge 2:12, 2:17
Habo, Habo kommun
Jönköpings län
Upprättad 2018-09-24
Habo Kommun
Frida Molin
GIS-ingenjör
Metria

Grundkarta 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 april 2019.
Kart innehåller avser förhållanden 2018-09-24.
El-tele- och fiberkabel redovisas ej.

Antagen av BN: 2019-05-15
Laga kraft: 2019-06-13
Genomförandetid utgår: 2024-06-13





Diarienummer: BN17/337

Antagen av: BN 2019-05-15

Laga kraft: 2019-06-13

Genomförandetid utgår: 2024-06-13



Detaljplan för

Bränninge 2:12 och 2:17

Habo kommun



Plan- och genomförandebeskrivning



LAGA KRAFTHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
13 juni 2019

Standardförfarande

Så här görs en detaljplan

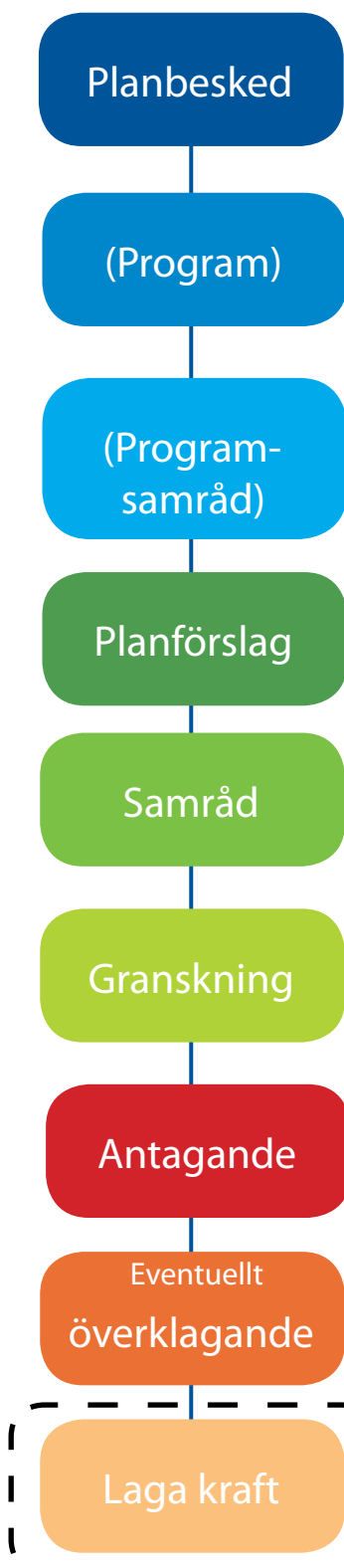
Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Svaret ska vara skriftligt och motiverat.

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, vinner 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:

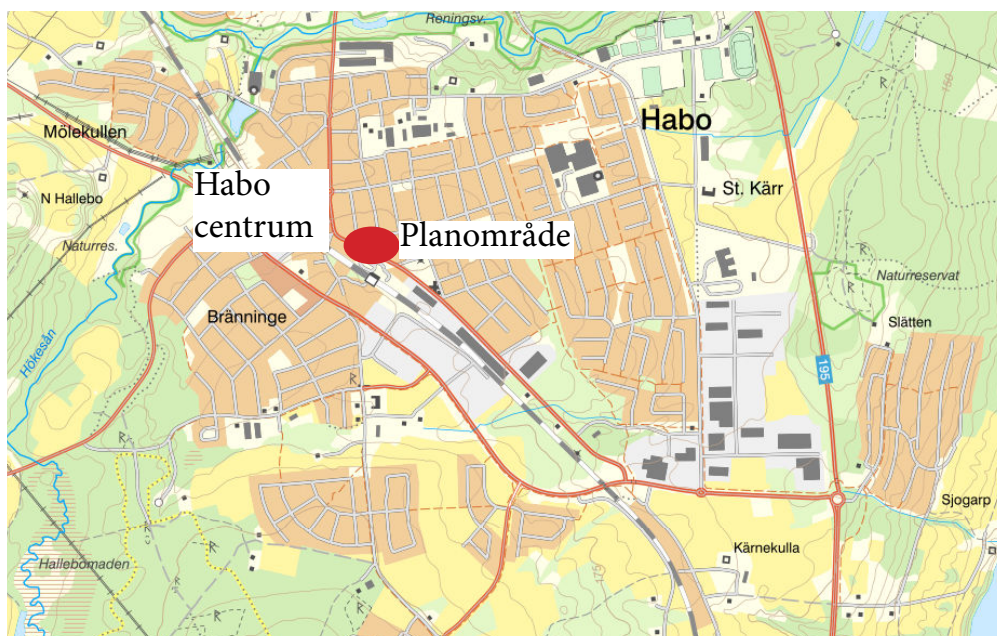
- **Plankartan** visar för vilket område detaljplanen gäller. Det ska framgå hur planområdet delas upp för olika ändamål och vilka bestämmelser som gäller för de olika delområdena. Plankartan är juridisk bindande.
- **Planbeskrivningen** är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar 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

Planområdet är beläget centralt i Habo, strax öster om Habo station och Jönköpingsvägen i Habo tätort. De fastigheter som planen omfattar är Bränninge 2:12 och 2:17 som är bebyggd med två villor, samt en mindre del av Bränninge 8:8. I nuläget arbetas det för att detaljplanen ska antas under våren 2019 och byggnation under 2020.

Den nya bebyggelsen förväntas bli tre radhuslängor i tre plan samt en indragen våning, detta resulterar i cirka 28 lägenheter. Exploateringen medför en komplettering av befintligt bostadsbestånd i centrum och gestaltningen har blivit en viktig fråga i planförslaget. Bebyggelsen ska harmoniera med varandra och vara ett tillskott bland bebyggelsen. Planområdet är bullerutsatt på grund av närheten till Jönköpingsvägen och järnvägen och det har därför varit viktigt att få till en relativ tät, sammanhängande fasad mot bullerkällan.

Byggnadsnämnden i Habo kommun beslutade den 11 november 2017 (BN § 92) att upprätta en detaljplan för bostadsändamål på Bränninge 2:12 och 2:17.



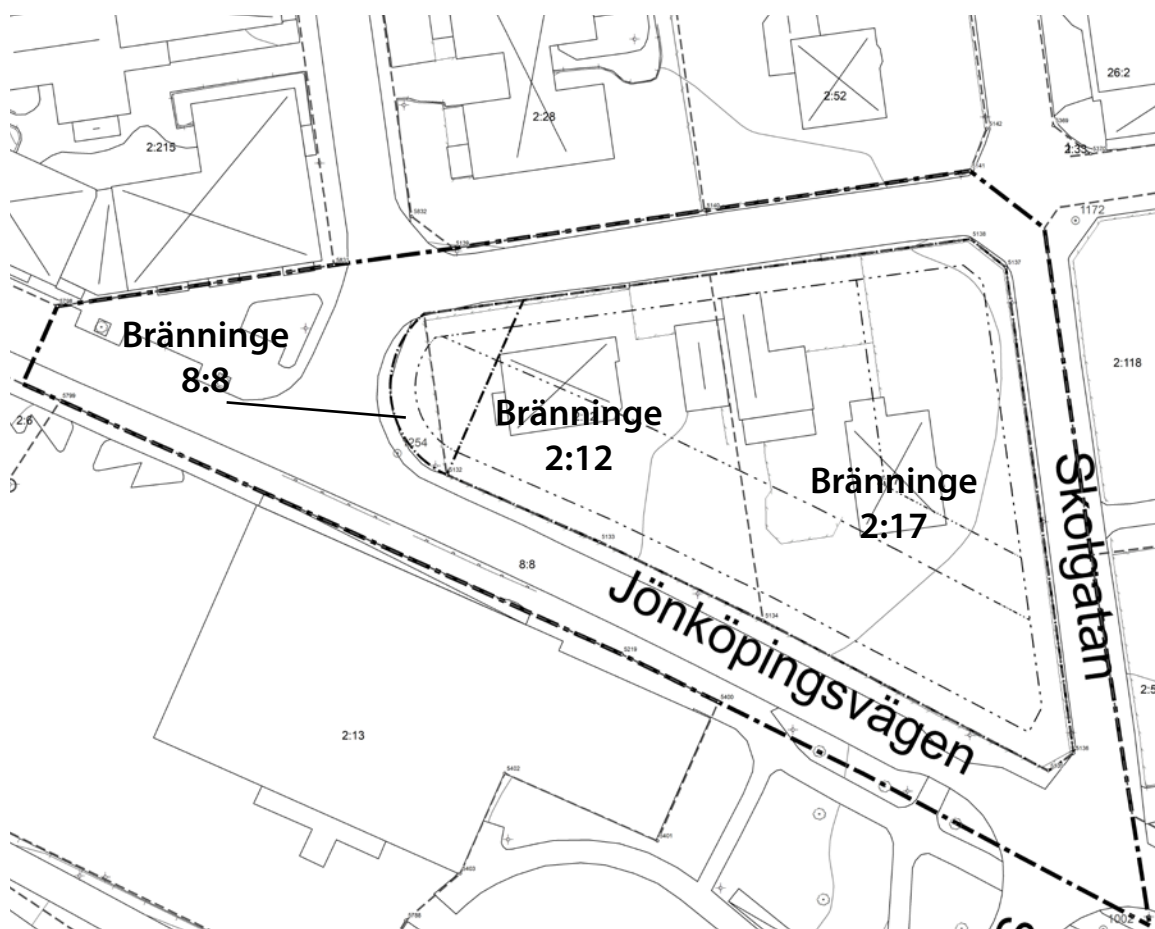
Översiktskarta

Planförslag

Plandata, läge och areal

Planområdet ligger i centrala Habo tätort och gränsar i söder till Jönköpingsvägen. Villagatan och Skolgatan avgränsar området i norr, och öster.

Planområdet omfattar fastigheterna Bränninge 2:12 och 2:17 samt en mindre del av Bränninge 8:8. Den totala markytan är cirka 3000 m².



Markägoförhållanden

Bränninge 2:12 och 2:17 är privatägd, fastighetsägare är företaget Fursten 20 AB. Bränninge 8:8 är kommunens fastighet och består bland annat av gatumarken runt om kvarteret.

Bebyggelse

Bostäder

Den planerade bebyggelsen utgörs av stadsradhus i fyra våningar där den fjärde är indragen. Planen medger tre hus med en tillåten bruttoarea om 3450 m² fördelad på tre huskroppar. Hushöjder anges högsta tillåtna plushöjd. I den nordligaste delen av radhuset längs Jönköpingsvägen finns möjligheter för att skapa en lokal för centrumsverksamhet. Denna del får vara maximalt två våningar.

Byggnaderna ska förstärka den omgivande strukturen och bebyggelsen, samt förtäta och ge omgivningen en stadsmässighet. Genom att placera huskropparna nära Jönköpingsvägen stramas gaturummet upp och bildar en ny rumslighet. Placeringen gör också att huskropparna närmast Jönköpingsvägen fungerar som en bullerskärm och alla lägenheter ska vara genomgående för att klara av riktlinjerna för trafikbuller. Innergården utformas så att det finns gemensamt miljöhus, cykelparkeringar och friytor för de boende. En enkelriktad interngrata med parkering löper genom kvarteret.

Totalt planeras det för 28 lägenheter i radhusform. Ungefär hälften av lägenheterna planeras som etagelägenheter, det vill säga att de kommer bestå av två våningar. Lägenheternas storlek varierar mellan 2:or, 3:or och 4:or med flest antal 3:or.



*Fotomontage av föreslagen bebyggelse sett söderut på Jönköpingsvägen. Arkitekthuset AB.
Illustrationen finns bifogad i större format.*



Illustration på innergården sett från Villagatan. Arkitektbuset AB. Illustrationen finns bifogad i större format.

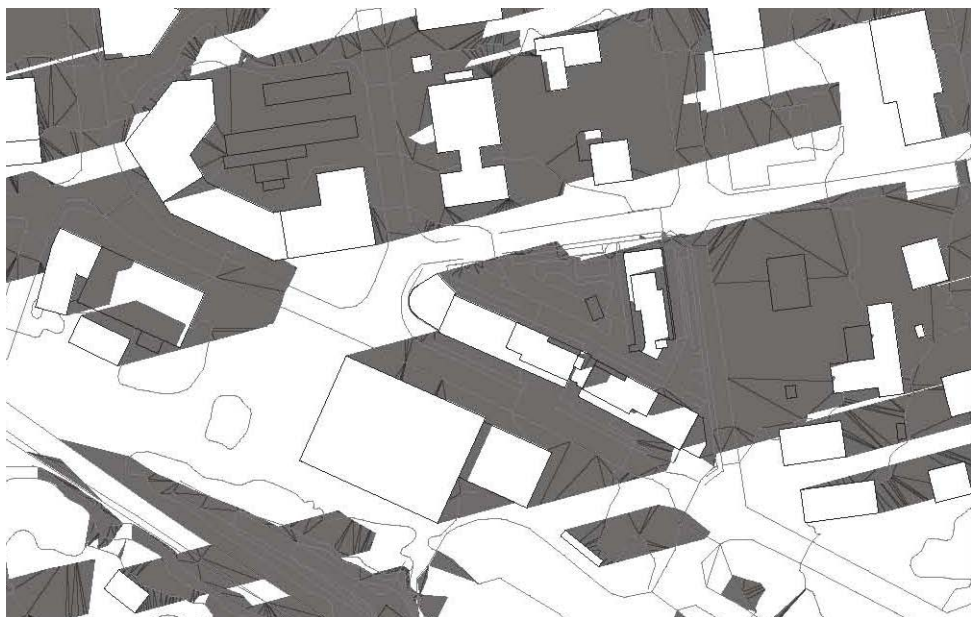


Situationsplan. Arkitekthuset AB.

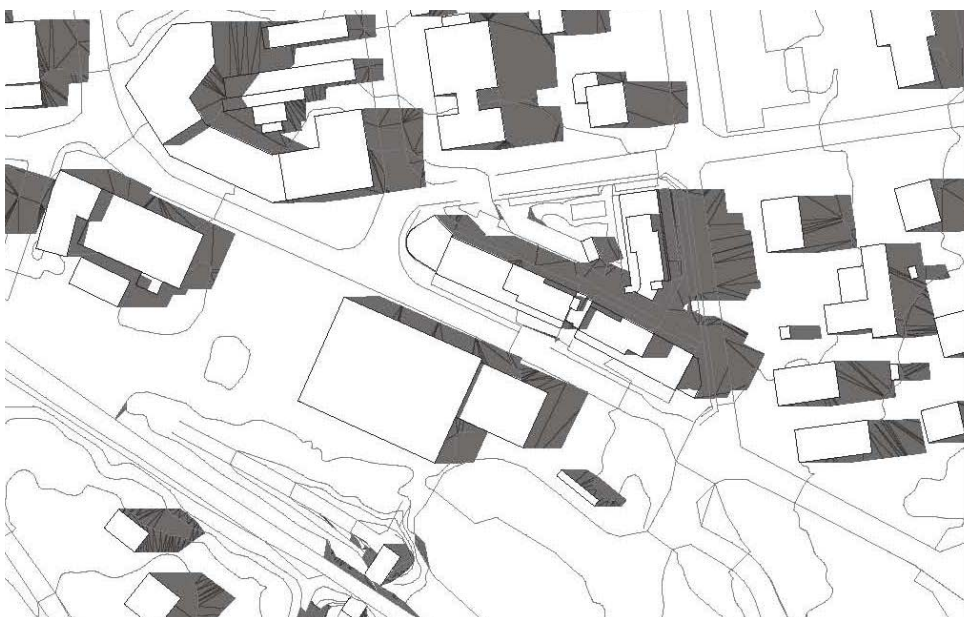


I samband med framtagande av förslaget gjordes även solstudier för att se hur den planerade byggnationen påverkade ljusinsläppet för både den planerade bebyggelsen men också på omkringliggande bebyggelse.

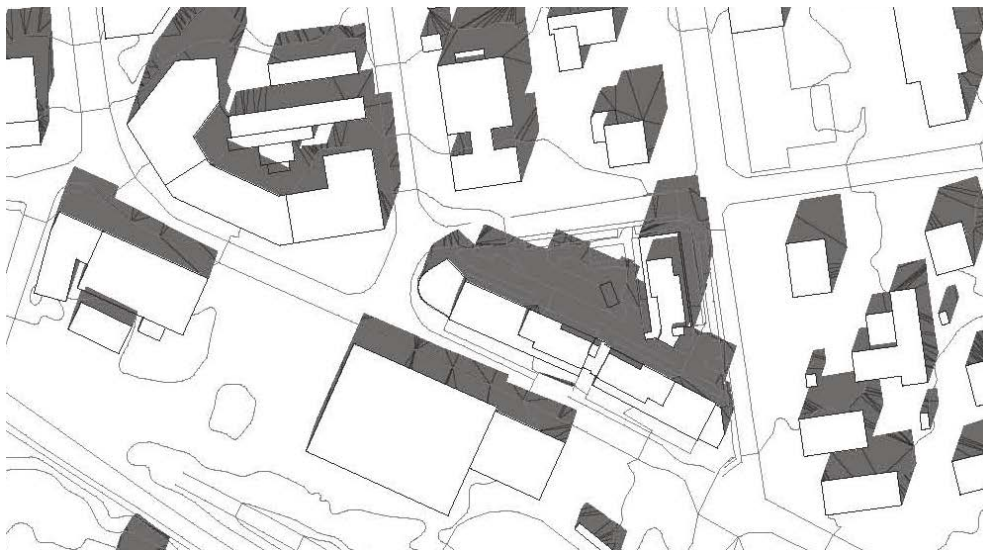
Vad som kan utläsas är att den planerade bebyggelsen under vissa perioder under året kan komma kasta skuggor på omkringliggande bebyggelse men inte i en sådan omfattning att det kan räknas som betydande olägenhet. Några av utdragen redovisas nedan. Hela solstudien finns bifogad.



Klockan 17:00 21 mars. Arkitektuset AB.



Klockan 17:00 21 juni. Arkitektuset AB.



Klockan 15:00 21 september. Arkitekthuset AB.

Friytor

Friytan för utevistelse inom den planerade bebyggelsen är mycket begränsad och därför läggs stor vikt på utformningen av gården för att säkerställa att utemiljön får en hög kvalitet. En avskärmad uteplats ska finnas som uppfyller riktlinjerna för trafikbuller.

Bilparkering

Parkering ska finnas inom den egna fastigheten.

Då planområdet ligger så centralt har kommunen ansett att fastigheterna kan ha ett parkeringstal på 0,8 parkeringsplatser per lägenhet.

Tillgänglighet

Då alla bostäder som tillkommer inom planområdet är nyproduktion medför det att husen måste uppfylla dagens tillgänglighetskrav. Strukturen i detaljplanen är lätt att orientera sig i. Terrängen inom planområdet är relativt plan och kopplingar till intilliggande gång- och cykelväg gör att det kommer att vara enkelt att ta sig till stationen och in mot centrum.

Gator

Bostadskvarteret nås från Skolgatan och Villagatan. Ingen körbar infart får finnas mot Jönköpingsvägen. En interngata inom kvarteret får anläggas med parkeringar på båda sidorna. Interngatan ska vara enkelriktad med en bredd om 3,0 meter och infart från Skolgatan. För att trafiksituationen på Villagatan ska bli så bra som möjligt föreslås att man från utfarten från planområdet bara får svänga till höger.

Teknisk försörjning

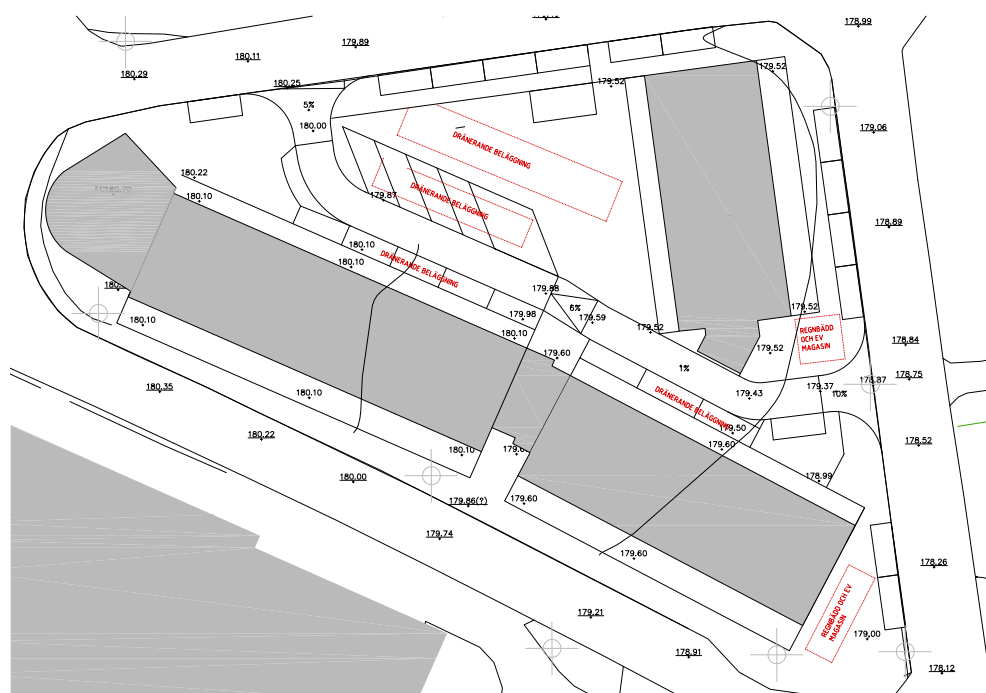
Vatten och avlopp

All bebyggelse skall anslutas till kommunens vatten och avloppsledningsnät. Fastigheterna är tillkopplade det kommunala ledningsnätet via Jönköpingsvägen. Serviserna in till planområdet behöver förstärkas upp för att klara av ökningen av antal fastigheter. Nya vattenserviser kommer att läggas in från Villagatan. En ny servis för vatten och avlopp måste till för radhuset mot Skolgatan medan radhusen mot Jönköpingsvägen kan nyttja befintliga serviser. Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Dagvatten

Då stora delar av fastigheten kommer att hårdgöras jämfört med idag så kommer dagvattnet som uppkommer inom fastigheten att behöva tas om hand och fördröjas lokalt inom fastigheterna innan det leds till de kommunala dagvattenledningarna.

En översiktlig dagvattenberäkning har gjorts för planområdet. Beräkningen visar på att avrinnande dagvatten kommer öka betydligt jämfört med dagens situation (246 %) eftersom exploateringen innebär en högre andel hårdbelagda ytor och tak. För att fördröja vattnet innan det når de kommunala dagvattenledningarna föreslås gröna tak där detta är möjligt och genomsläppliga markbeläggningar samt regnbäddar, öppna dagvattenrör och underjordiska magasin. En principskiss för hur dessa kan läggas kan ses på skissen under. Dagvattenberäkningen finns bifogat handlingarna.



Principskiss på hur dagvattnet kan fördröjas.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Villagatan strax norr om planområdet och möjlighet finns att koppla sig på dessa. Det är Habo Energi som är fjärrvärmeleverantör.

E1

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

Fibernät

Habo Energis fibernät finns i anslutning till fastigheterna

Avfall

Avfallshanteringen ska ske på den egna fastigheten. Anordningar för avfallshanteringen skall utformas så att kraven på en god arbetsmiljö uppfylls och risken för olycksfall minimeras.

Habo kommun ingår i ett mellan kommunalt avfallsbolag, June Avfall. Kommunen rekommenderar att alla åtta fraktioner ska kunna sorteras på fastigheten. Närmaste återvinningsstation finns på Bagaregatan.

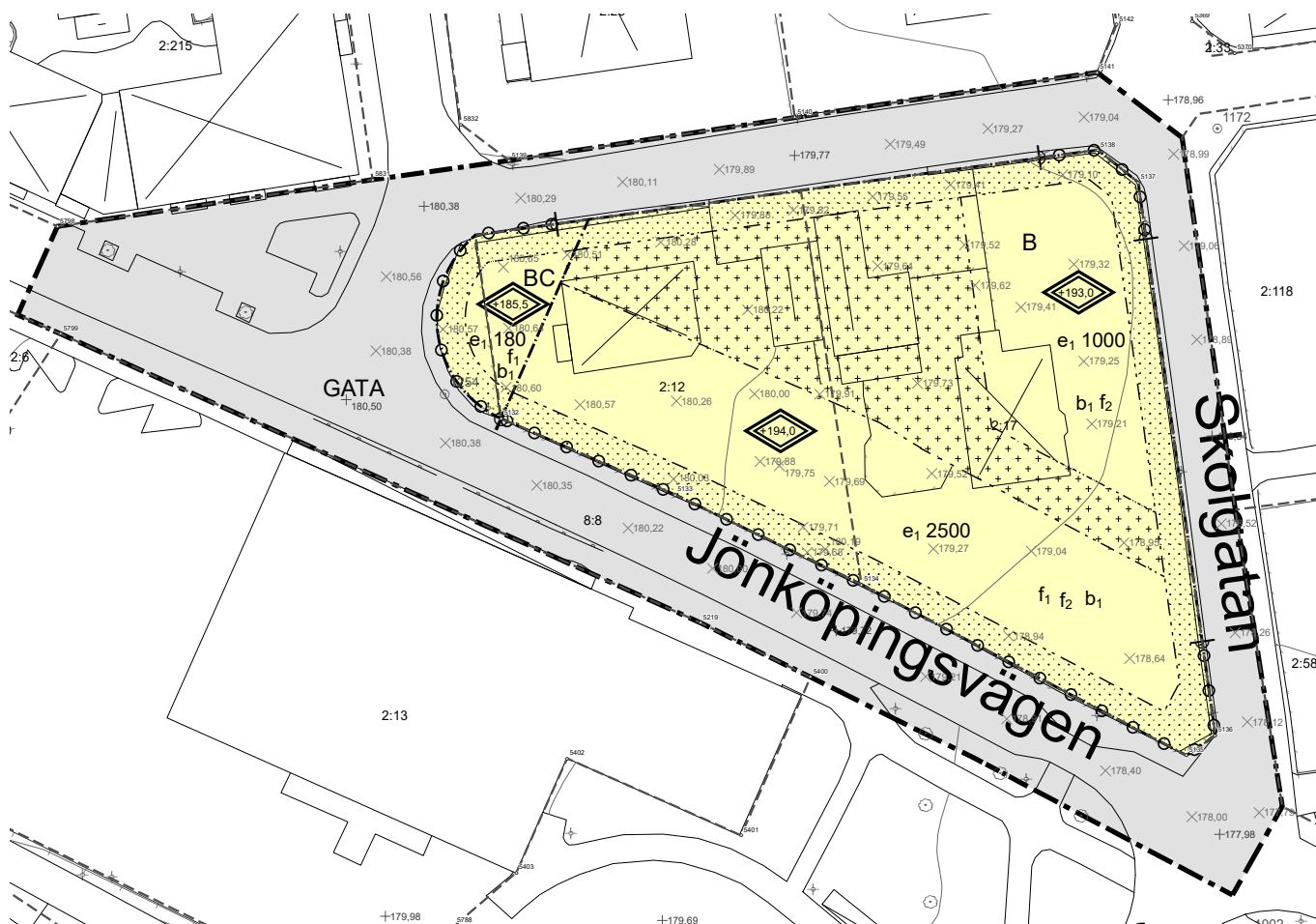
Störningar, hälsa och säkerhet

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. Brandpost finns strax söder om planområdet.

Plankarta och bestämmelser



Gränsbeteckningar

- Planområdesgräns
- .-.- Användningsgräns
- .-.-.- Egenskapsgräns

Användning av mark och vatten

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Inom gatumark får gata, trottoar och mindre torg etableras.

Kvartersmark

Bostäder

B

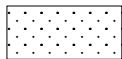
Syftet med bestämmelsen är att tillåta bostäder i radhusform. Grunden till detta är att området är bullerutsatt och att byggnaderna ska fungera som bullerskydd och skapa tyst sida mot Jönköpingsvägen.

BC

Syftet med bestämmelsen är att i tillägg till radhus tillåta någon form av centrumverksamhet så som ett fik eller café i den nordvästra delen av planområdet. Möjlighet för två våningar.

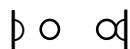
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Placering



Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnationens utbredning mot fastighetsgränserna. Parkeringsfickor får anläggas på prickmarken.

Utfart



Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en körbar förbindelse inte anordnas i de lägen där sikten inte är tillräcklig god för att utgöra en trafiksäker utfart.

Utformning



Bestämmelsen tillåter att marken får bebyggas med komplementbyggnad. Innergården får även förses med lektya för kvarteret och parkering. Totalhöjden för komplementbyggnader är 3,0 meter.

f_1

Beräknade värden för trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Jönköpingsvägen. Fasad mot gården är den ljuddämpade sidan.

f_2

Detaljplanen är utformad med syfte att bebygga planområdet med flerbostadshus. Husen ska fungera som bullerskydd mot Jönköpingsvägen och ska därför vara sammanhängande.

Omfattning

e_1 0

Syftet med bestämmelsen är att begränsa antalet bostäder inom bygggrätten genom att tillåta maximalt antal kvadratmeter bruttoarea.



Högsta totalhöjd över angivet nollplan är angivet i värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att begränsa högsta totalhöjd för tillkommande bebyggelse. Bebyggelsen får inte bli mer än +194,0 och 193,0 för radhusen medan i det nordvästra hörnet får den maximala totalhöjden vara +188,0. Detta till svarar fyra våningar för radhusen och två våningar för kvarteret för bostäder och handel.

Utförande

b_1

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att luftintagen sitter bortvända från järnvägsspåret och Jönköpingsvägen. Bakgrunden till detta är att om det skulle bli en olycka med farligt gods på järnvägen så är inte luftintagen riktade mot olycksplatsen.

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 behovsbedömning, 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 den nya önskade markanvändningen på Bränninge 2:12 och 2:17 inte realiserats kommer befintlig byggnader att stå kvar och användas som bostäder. En utebliven exploatering av bostäder skulle leda till en förlust av nya bostäder på ett centralt läge i tätorten.

Alternativ utformning

Ett antal utformningar och alternativ har diskuterats under planprocessen gällande antal våningar, placering av byggnader, gator etc. Planområdets läge skapar utmaningar gällande placeringen av byggnaderna. Vill man optimera ljusinsläpp bör husen läggas längs Villagatan men då uppstår bullerproblematik. Vidare har man tittat på stadsmässigheten och denna stärks av att lägga husen längs Jönköpingsvägen då man ramar in gaturummet och leder blicken in mot centrum.

Alternativt läge

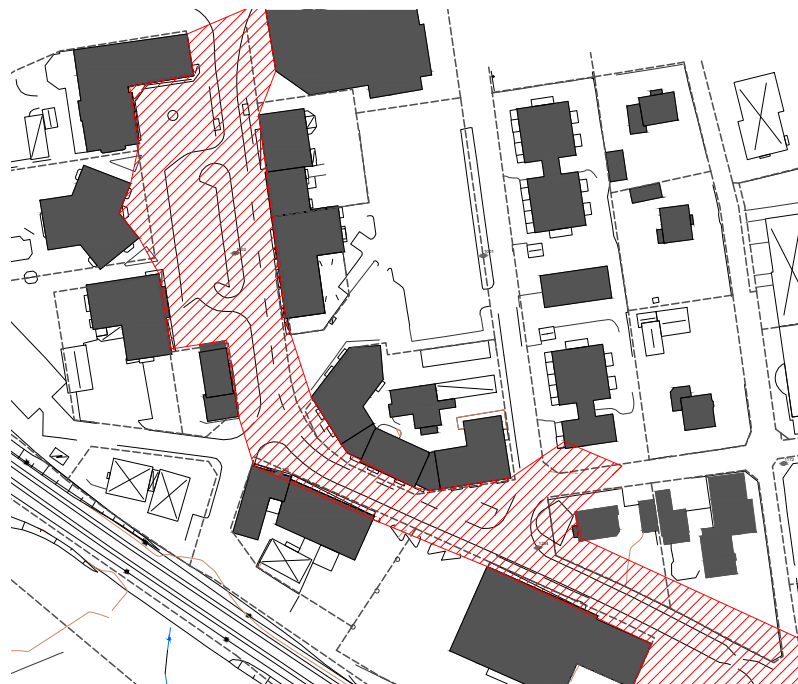
De aktuella fastigheterna ägs av Fursten 20 AB. Fastighetsägaren har inget alternativt läge för sitt projekt i Habo.

Omgivningspåverkan

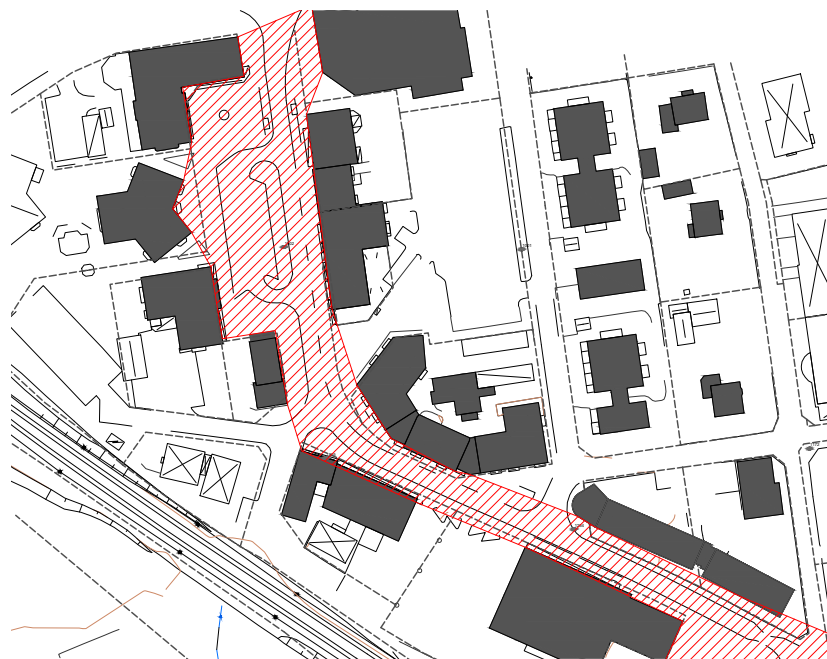
Byggnadernas höjd är ett par våningar högre än omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen har en tätare struktur och medför en ändrad utsikt för de närmsta grannfastigheterna. Fastigheterna har idag utsikt över trädgårdarna. Gaturummet stramas upp och ges en mer stadsmässig prägel. Byggnaderna kommer att följa samma linje som delar av Jönköpingsvägen 13 och koppla ihop den nya bebyggelsen med centrum. När det gäller de aktuella fastigheterna har byggnadernas bevarandevärde vägts mot att tillskapa centrumnära lägenheter. Man har då kommit fram till att behovet av centrumnära lägenheter värderats högre och att denna förtätning ligger helt i linje med önskan om att förtäta centrum. De tätbebyggda och moderna delarna av Habo utökas därmed söderut och korsar gränsen som tidigare gick ved Villagatan.

Närliggande fastigheter kan påverkas under byggtiden genom ökad trafik samt buller.

Eftersom planområdet idag består av två villatomter kommer byggnationen att minska mängden vegetation på platsen.



Figuren visar hur befintlig bebyggelse är placerad ut mot omkringliggande gator. Befintliga hus har en tydlig struktur och denna löses upp i korsningen Villagatan-Jönköpingsvägen.



Figuren visar hur planerad bebyggelse följer byggnaderna längs Jönköpingsvägen och möter upp huset mitt emot och på så sätt stramar upp gaturummet.

Störningar, hälsa och säkerhet

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. Brandpost finns strax söder om planområdet.

Farligt gods

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter, som har sådana egenskaper att de kan orsaka skador på människor, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under transport eller vid inlastning, lossning, tankning etc. Jönköpingsvägen är inte utpekad som trafikled för farligt gods och inga större transporter med farligt gods transporteras på vägen. Farligt gods transporteras på Jönköpingsbanan som är belägen cirka 80 meter väster om planområdet. Idag trafikeras järnvägen av 13 godståg och 40 persontåg per dygn, något mindre på helgerna. Medellängden på godstågen är ca 450 meter. Flödesstatistiken från 2006 visar att det är gods i riskklass 3 som transporteras på järnvägen. Riskklass 3 omfattar brandfarliga vätskor. Mellan 8.700 och 17.400 ton/månad fraktades på järnvägssträckan 2006. Enligt statistik har den totala godsmängden ökat med drygt 30 % mellan åren 2006-2013. Under förutsättning att denna ökning fortsätter borde transporten av brandfarliga vätskor uppgå till högst 25.000 ton/månad. Hastigheten på banan är 120 km/h, men godstågen är sammansatta för 90 eller 100 km/h.

Ut från tidigare riskanalyser som gjorts i Habo tätort gällande olyckor på Jönköpingsbanan med farligt gods är risken liten. Vid en eventuell olycka med farliga vätskor är topografin relativt gynnsam för planområdet. Planområdet ligger på en höjd och ett eventuellt läckaget skulle rinna bort från planområdet. Planområdet skyddas också mot en eventuell explosion av att det finns en byggnad mellan planerad byggnation och järnvägen.

För att reducera eventuella risker vid en eventuell olycka finns planbestämmelser gällande placering av entréer och luftintag på plankartan.

Kommunen anser att med dessa åtgärder gör att platsen kan bebyggas med bostäder.

Buller

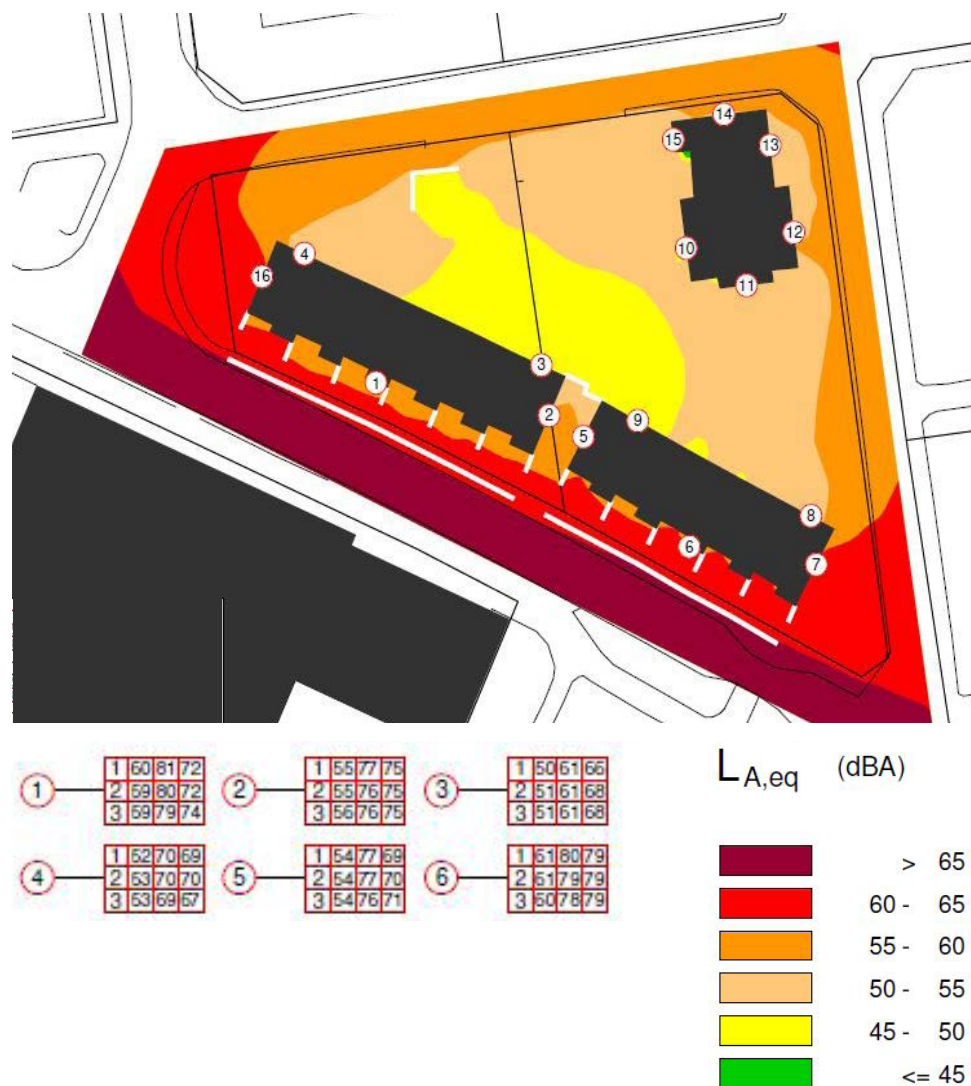
Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. PBL ger också kommunen möjligheter att besluta om planbestämmelser med skyddsåtgärder som reglerar buller. Regeringen har beslutat om en förordning som innehåller riktvärden för buller. Förordningen (2015:216) innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Förordningen säger att trafikbuller inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent

ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 m² bör bullernivån inte överskrida 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad. Om ljudnivån överskrider 60 dBA bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden. Vidare bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om det visar sig att den maximala ljudnivån om 70 dBA överskrider, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00.

En bullerutredning har gjorts med de aktuella förutsättningarna och med exploatörens förslag på bebyggelse på Bränninge 2:12 och 2:17.

Resultatet visar att byggnaderna längs Jönköpingsvägen överstiger riktlinjerna och för att uppfylla kraven måste lägenheterna utformas så att minst hälften av lägenheterna är vända mot en tyst sida. Vidare visar bullerutredningen på att riktlinjerna för uteplats också överskrider men att detta kan uppfyllas om en lokal avskärmning ordnas.

Trafikbullerutredningen i sin helhet bifogas handlingarna.



Utdrag ur bullerutredningen. Soundcon

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Habo tätort (2011-03-23) är fastigheten redan utpekad som ianspråktagen/planlagd mark. Fastigheten är i fördjupade översiktsplanen omgiven av mark som utpekats som "Ianspråktagen/planlagd mark".

Detaljplaner

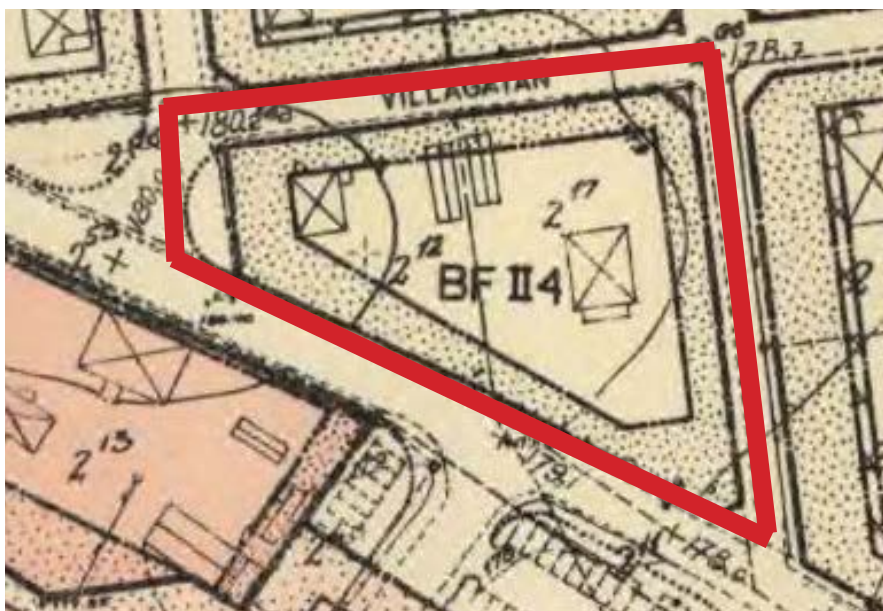
Gällande detaljplan (16HAJ-1371) vann laga kraft den 19 februari 1960. I denna är aktuell mark reglerad för bostadsändamål. Detaljplanen medger friliggande villor i två våningar med en maximal byggnadshöjd om 7,6 meter. Exploateringsgraden är 25 %.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden i Habo kommun beslutade den 11 november 2017 (BN § 92) att upprätta en detaljplan för bostadsändamål på Bränninge 2:12 och 2:17.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse men järnvägen väster om planområdet ingår i riksintresset för kommunikationer. Riksintresset berörs inte av planförslaget.



Gällande detaljplan för området antogs 19 februari 1960.

Natur

Ingen naturmark finns inom planområdet förutom trädgårdarna. Gamla fruktträd och en syrenhäck finns inom Bränninge 2:17. En större blodbok finns på Bränninge 2:12.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av trädgårdsmark med bland annat uppvuxna fruktträd och en trädrad som fungerar som skydd mot Jönköpingsvägen. Planområdet sluttar svagt mot söder och höjdskillnaden är cirka 2 meter.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts och jorden inom fastigheterna består av ytliga skikt med mulljord i vegetationsytorna och asfalt och stenbelagda ytor på överbyggnad med grus ner till 0,1 -0,3 meters djup. Under de övre skikten hittades fyllning av silt, sand och mull i fyra av punkterna. Detta skikt sträcker sig till 0,4-0,5 meter under nuvarande marknivå. Därunder består den naturligt lagrade marken av silt eller sandig silt på sandig och eller siltig morän. Den naturligt lagrade moränen har en relativ hög fasthet och grundläggning av byggnader med fyra våningar bedöms preliminärt utföras på naturligt lagrad morän eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark. Tjälskyddad grundläggning krävs i moränen. Vid detaljprojektering av byggnader ska kompletterande sonderingar i byggnaderna lägen utföras för att bestämma jordparametrar, urgrävningar och liknande. Samtliga markarbeten ska utföras enligt AMA Anläggning 17. Vid den geotekniska undersökningen togs två provpunkter för markradon och resultaten visade på halterna 6 och 33 kBq/m³. Med den finkorniga moränen klassas marken därför som låg- och normalradonmark. Byggnation på normalradonmark där projektering och byggnation utförs utifrån gällande rekommendationer för denna typ mark ska inga skadliga radonhalter i inomhusluften förekomma.

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 markarbeten skall arbetet avbrytas och anmälan ske till länsstyrelsen enligt kulturminneslagens anmälningsplikt.

Bebyggelse

Bränninge 2:12 har varit bebyggd sedan 1915 då marken avstyckades från Bränninge östergård med lägenhetsnamnet ”Silo”. Villan uppfördes i 1,5 plan med gul träpanel med bruna detaljer. Frontespisen byggdes till 1938. Garaget byggdes 1945. Huset har sedan dess byggts om och till efter detta. Ett nytt garage byggdes 2007.

Bränninge 2:17 styckades av från Bränninge Östergård 1918 och bebyggdes sannolikt direkt efter detta. Villan är byggd i två plan och har träpanel. Uthuset byggdes 1936 och huvudbyggnaden byggdes också till då. Huset har sedan dess byggts till på mitten av 1970-talet. Flertalet fönster är bytta till moderna

fönster med spröjs likande de ursprungliga. Enligt läns museets kulturhistoriska yttrande kan inte husen med de sentida förändringarna tillmätas höga kulturvärden utan de utgör snarare typiska exempel på bebyggelse från sin tid. Dock är det kulturhistoriskt en del av Habos gamla stationssamhälle som försvinner vid en eventuell rivning.

När det gäller de aktuella fastigheterna har byggnadernas bevarandevärde vägts mot att tillskapa centrumnära lägenheter. Man har då kommit fram till att behovet av centrumnära lägenheter värderats högre och att denna förtätning ligger helt i linje med önskan om att förtäta centrum. De tätbebyggda och moderna delarna av Habo utökas söderut och korsar gränsen som tidigare gick ved Villagatan. Läns museets yttrande finns bifogat.



Bränninge 2:12 sett från Jönköpingsvägen.



Bränninge 2:17 sett från Skolgatan.

Offentlig service

Planområdets läge gör att offentlig service finns inom kort avstånd. Närmsta skola är Hagenskolan (årskurs F-6) och Hagabodaskolan (årskurs 7-9). Närmsta förskola finns på Nygatan och Kärrsvägen.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i anslutning till planområdet. Habo centrum har ett antal affärer. 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.

Planområdet är omgärdat av gator. Jönköpingsvägen är den mest trafikerade med 3 722 fordon per dygn. Andelen tunga fordon var under sista mätning 5 %.

Trottoar finns längs Jönköpingsvägen intill Bränninge 2:12. På västra sidan om Jönköpingsvägen finns gång- och cykelväg.

Parkering, utfarter

Principen gällande parkering är att all parkering ska ske inom den egna fastigheten. För att få en uppfattning av parkeringsbehovet har kommunen listat några nyckeltal:

Flerbostadshus: 0,8 bilplatser/lägenhet och 2 cykelplatser/lägenhet.

Kollektivtrafik

Det finns goda möjligheter att cykla och gå från planområdet. Planområdet ligger mittemot Habo station där både bussar och tåg går varje halvtimme. Goda möjligheter finns därför att som boende inom planområdet kunna nyttja kollektivtrafiken. Parkeringsbehovet för bil i detta område bedöms därför vara mindre än i utkanten av Habo tätort.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar finns i Jönköpingsvägen och Villagatan. El är framdraget till fastigheterna det samma gäller fiber.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet men kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt 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 byggrätt).

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet har följande tidplan:

2019

Samråd	Januari 2019
Granskning	Mars-april 2019
Antagande byggnadsnämnden	Maj 2019
Laga kraft	Juni 2019

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom Bränninge 2:12 och 2:17.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och Fursten 20 AB. I detaljplaneavtalet regleras ansvar och kostnader för upprättandet av planhandlingar.

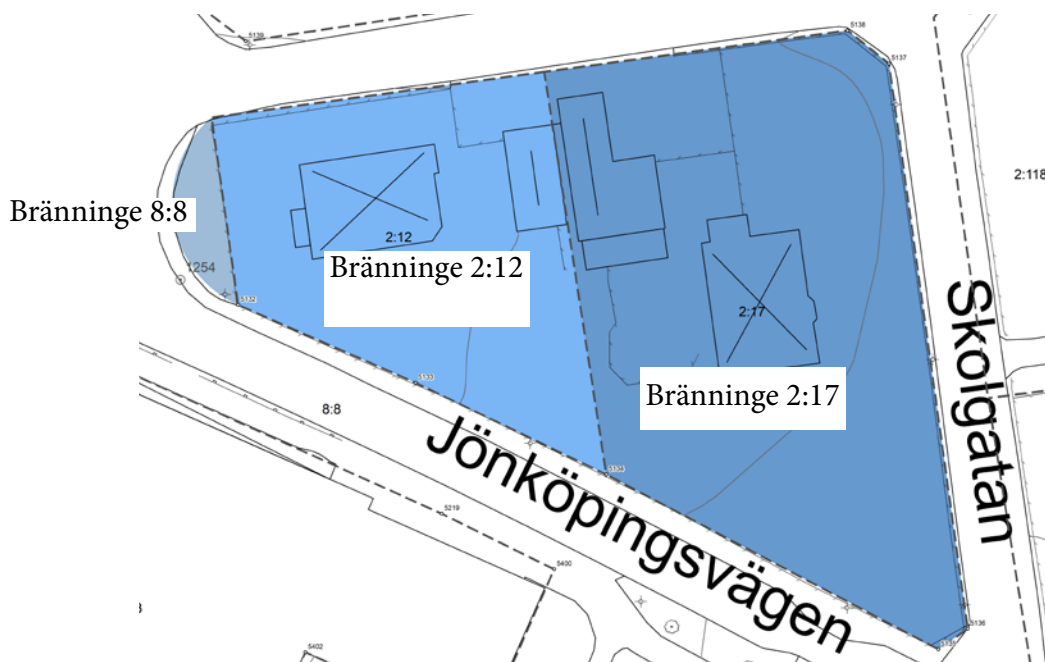
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen 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 fastighetsägarna själva. Det förutsätts att avtal har träffats mellan fastighetsägarna.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Exploatören ansöker om och bekostar de fastighetsbildningar och eventuella servitutsbildningar som erfordras för att genomföra planen. All erforderlig fastighetsbildning för respektive berörd fastighet ska vara genomförd innan bygglov beviljas.



De tre fastigheterna föreslås regleras ihop till en fastighet.

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, och kostnader för eventuell ombyggnad av infarten till kvarteret.

Genomförande av detaljplanen medför att behovet av antal serviser ökar.

Exploatören ska betala den tillkommande kostnaden för VA-anslutningar. Den tillkommande kostnaden, anläggningsavgiften, kommer att tas ut enligt vid den tiden gällande VA-taxa i samband med inledande av byggnationen.

Vatten och avlopp

Exploatören svarar för eventuell flytt av VA-ledningar och för att nya enskilda VA-ledningar byggs ut inom områdets kvartersmark. Eventuella förstärkningar av allmänna ledningar utförs av kommunen och bekostas av exploatören för att klara föreslagen exploatering. Anslutningsavgiften betalas enligt kommunens VA-taxa.

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

Gatu- VA-enheten:

Lubomira Eng, Gata/VA-chef

Fia Wadman, gata/parkingenjör

Anders Bertilsson, planeringsingenjör

Konsulter:

Arnor Thorsteinsson, Arkitekthuset AB, illustrationer, situationsplan, sektioner

Torbjörn Appelberg, Soundcon AB - Bullerutredning

Janne Svensson, Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB - Geoteknisk undersökning.

Britt-Marie Börjesgård, Jönköpings Länsmuseum, Kulturhistorisk yttrande

Tom Billingham, Billingham och Flygare, Dagvattenprinciper

Josipa Kuzele, Kongera Infrastructure AB, Dagvattenberäkning

habokommun.se



HABO KOMMUN