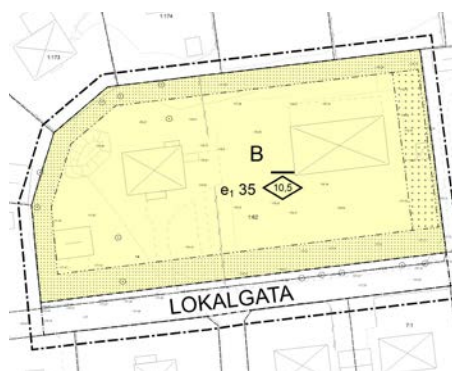


Diarienummer BN14/429

Antagen av KF 2016-03-31

Laga kraft: 2017-03-17

Genomförandetid 2027-03-17



Detaljplan för

Gunnarsbo 1:62

Habo kommun

ANTAGANDEHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

4 FEBRUARI 2016

Standardförfarande

Innehåll

Plan- och genomförandebeskrivning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Miljökonsekvensbeskrivning	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Natur, mark, vegetation	6
Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon	6
Markföroreningar	7
Risk och säkerhet (skred, höga vattenstånd/översvämning, transport av farligt gods m.m.)	7
Fornlämningar	7
Bostäder	7
Byggnadskultur och gestaltning	8
Offentlig och kommersiell service	9
Tillgänglighet	9
Friytor, lek och rekreation	9
Naturmiljö	10
Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik.	10
Kollektivtrafik	10
Parkering och utfarter	10
Störningar	11
Teknisk försörjning	11
Värme	11
El, tele och fiber	11
Avfall	11
Administrativa frågor	11
Planförfarande och genomförandetid	11
Huvudmannaskap	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ansvarsfördelning	12
Tidplan	12
Medverkande tjänstemän	12

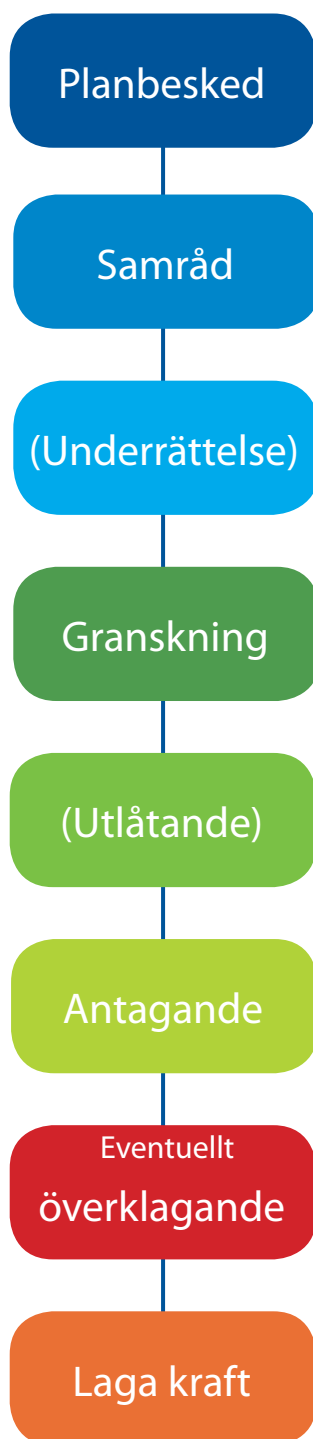
Så här görs en detaljplan - standardförfarande

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

En **underrättelse** kan skickas ut till de som har haft synpunkter på planförslaget men kommunen kan också föra in synpunkterna i granskningsutlåtandet.

Inkomna synpunkter sammanställs efter granskningen i ett gransknings-**utlåtande**. Detaljplanen prövas sedan i byggnadsnämnden. Om kommunen valt att inte skicka med underrättelsen från samrådet tas denna med i utlåtandet.

De som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda har tre veckor på sig att **överklaga** kommunens beslut. Antagandet av planen överklagas till länsstyrelsen och kan komma att prövas i mark- och miljödomstolen.



Planförslaget skickas ut till berörda parter och myndigheter för **samråd**.

Kommunen underrättar om att det är dags för **granskning** både på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats. De som har godkänt planförslaget under samrådet behöver inte underrättas. Eventuella synpunkter ska lämnas skriftligen till kommunen.

Detaljplanen godkänns av byggnadsnämnden och **antas** av kommunfullmäktige. En kungörelse om detta skickas ut till myndigheter och kända sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Om ingen överklagar detaljplanen, eller om överklagan avslås, vinner detaljplanen **laga kraft** och börjar gälla. Bygglov kan nu sökas.

Plan- och genomförandebeskrivning

Handlingar

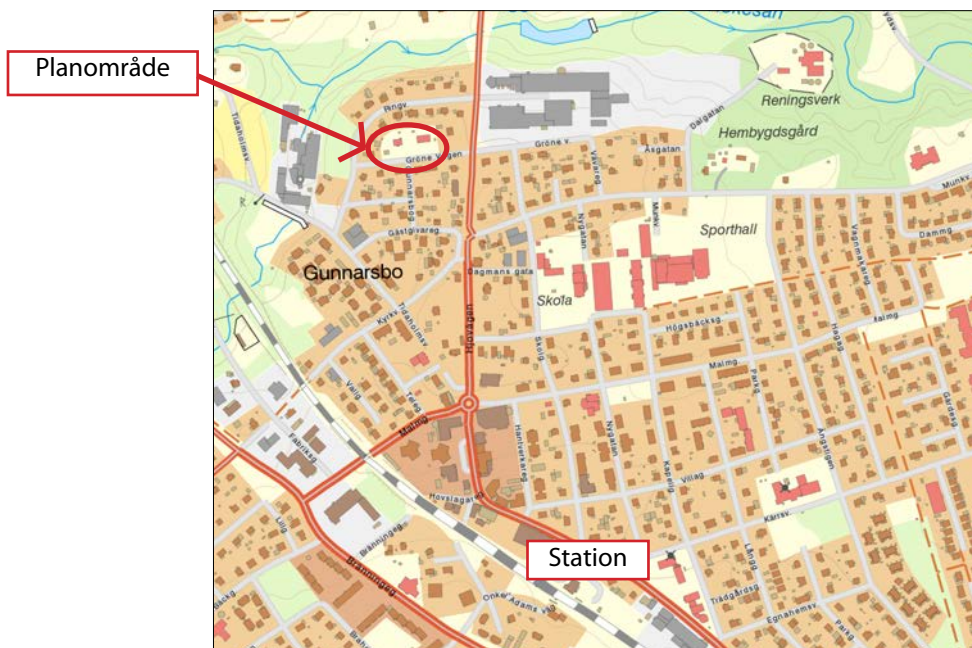
Plankarta med bestämmelser och grundkarta
Plan- och genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Det kommunalägda fastighetsbolaget Habo Bostäder AB har av kommunstyrelsens arbetsutskott fått i uppdrag att skapa hyreslägenheter i Habo. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av bostadshus på fastigheten Gunnarsbo 1:62. På fastigheten finns idag en äldre skolbyggnad, en lärarbostad samt tillhörande skolgård som inte längre är i bruk.

Plandata

Planområdet ligger centralt i Habo strax norr om Habo centrum. Fastigheten nås via Gröne vägen. Fastigheten har en yta på 4409 m² och ägs av Habo Bostäder AB.



Karta över planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

En fördjupad översiktsplan för Habo tätort antogs 25 februari 2011. I denna beskrivs att bostadsbebyggelsen i Habo karaktäriseras av småhusbebyggelse. Det finns ett behov av flerbostadshus, och speciellt hyresrätter är efterfrågat. Denna efterfrågan är ofta knutet till närheten till centrum och servicefunktioner av olika slag. Planområdet ligger centrumnära och överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

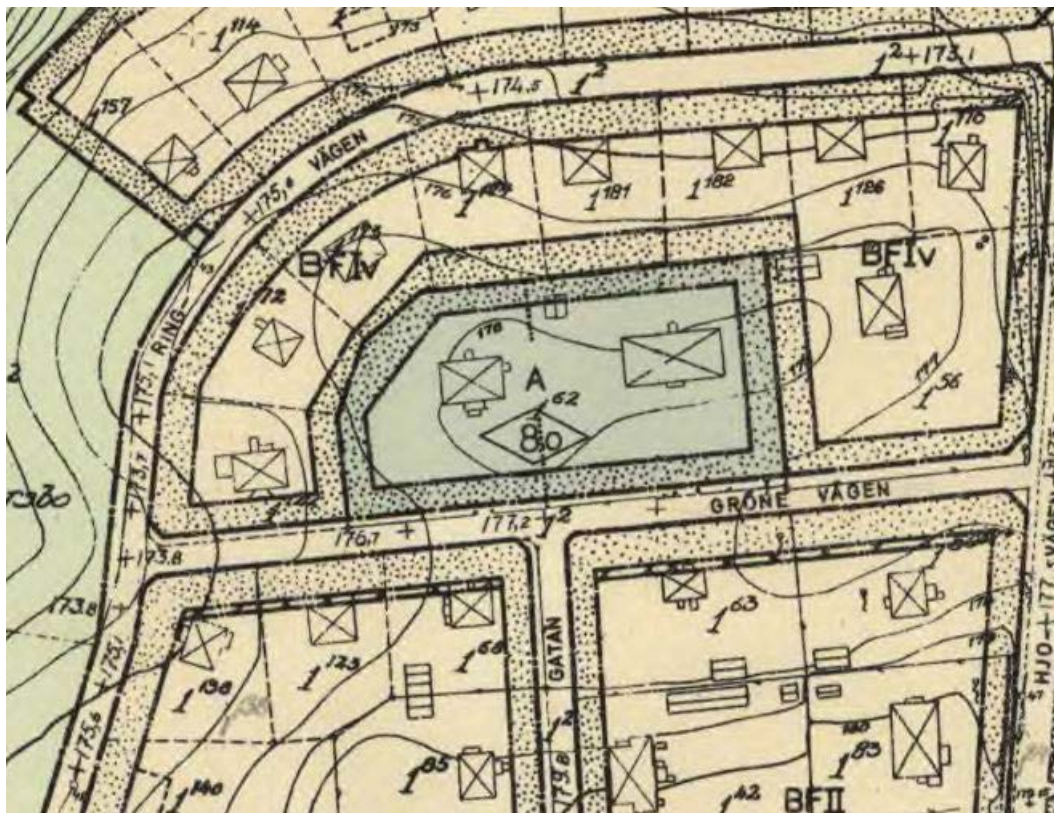
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Förslag till stadsplan för del av Habo stationssambälle är gällande detaljplan för aktuellt område. Stadsplanen antogs den 26 augusti 1958. I planen är planområdet reglerat till allmänt andamål och med en tillåten en byggnadshöjd på maximalt 8,0 meter.

Kommunfullmäktige antog i november 2013 dokumentet *Vision centrumsutveckling*. Visionen innehåller riktlinjer för arbetet med att utveckla Habo tätorts centrum. Den medborgardialog som kommunen bjöd in till i samband med detta arbetet visar att fler centrumnära bostäder önskas och i visionen slår man fast att flera lägenheter måste byggas. Visionen förespråkar också att en förtätning måste till i centrum och att man gärna ska bygga till på höjden. Detta förslag till detaljplan är därmed i linje med visionen.

Den 10 juni 2014 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att ge Habo Bostäder AB i uppdrag att planera för byggnation på Gröne vägens skoltomt.

Den 10 december 2014 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för fastigheten med syfte att upprätta en detaljplan för bostädsändamål.



Utdrag från stadsplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att klarlägga om en detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan behöver en så kallad behovsbedömning göras. En sådan har gjorts och kommunen har kommit fram till att detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan som avses i PBL och en miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Det tredje kapitlet i Miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Enligt 3 kap. miljöbalken (MB) ska mark och vattenområden användas för de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Föreslagen markanvändning är lämplig för aktuellt planområde och uppfyller 3 kap. MB

Det fjärde kapitlet MB innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Planområdet omfattas inte av dessa bestämmelserna.

Det femte kapitlet MB omfattar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormerna anger vilka föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller vad miljön eller naturen kan belastas för utan fara för påtagliga olägenheter och som inte får överskridas eller underskridas efter en viss tidpunkt eller under en eller flera angivna tidsperioder. Det finns miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Buller definieras som oönskat ljud. Naturvårdsverket har tagit fram riktlinjer för buller och det aktuella planområdet överstiger inte riktvärdena för buller.

Miljökvalitetsnormerna för luft omfattar ämnerna kvävedioxid, svaveloxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bensapyren, samt partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}). Habo kommun genomförde mätningar av partiklar och bensen under vintern 2006 och våren 2007 för att ta reda på vilken kvalitet luften hade. Analysresultaten visade att partikelhalten PM₁₀ inte överskred miljökvalitetsnormen. Halten av bensen i luften överkreds inte heller. Ett genomförande av aktuell detaljplan kommer inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur, mark, vegetation

Tomtmarken har varit skolgård fram till våren 2011. Marken är ianspråktagen och ytan kring skolbyggnaden är delvis asfalterad. Vid lärarbostaden är marken dels grusad och dels gräsbevuxen. I tomtgräns mot Gröne vägen finns ett antal större björkar. Björkarna är registrade i länsstyrelsens databas över skyddsvärda träd. Träden har inget formellt skydd idag och några av träden är i relativt dåligt skick.

Gamla fruktträd finns också på fastigheten men har inte vårdats särskilt väl på många år.

Habo Bostäder AB har sett på två alternativ för fastigheten. Det ena är att riva befintliga byggnader och ersätta dessa med fyra mindre flerbostadshus. En större del av tomtmarken kommer genom detta att bebyggas och sannolikt hårdgöras till viss del. Delar av tomten kommer att upparbetas som trädgård för de boende. Ett andra alternativ är att behålla befintliga byggnader och bygga om, och eventuellt till.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon

Höjdmässigt ligger marken drygt 178 meter över havet och ligger på en liten höjdrygg. Höjdskillnaden ner till Gröne vägen är cirka 1,3 meter. Marken består till stor del av fyllnadsmaterial. Fyllningen består av sand men även grus och mull förekommer. Fyllningens mäktighet är mellan 0,6 - 1,5 meter under markytan. Fyllnadsmaterialet vilar på isälvssediment av fin- till mellansand. Vid pejling av grundvattennivå 2015-11-30 låg grundvattennivån 2,27 meter under markytan.

Marken klassas som normalradonmark, 15 kBq/m³. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande, det vill säga att hål mot marken i konstruktionen inte få förekomma och att risken för sprickbildning i golv och väggar under mark måste beaktas. För mer information se geoteknisk undersökning, bilaga 5.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Om markföroreningar påträffas, t.ex. vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra markföroreningsundersökning och sanering om det behövs. Anmälan om sanering ska ske till miljönämnden innan arbetet med sanering påbörjas.

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

Marken är av en sådan beskaffenhet att fara för risker eller skred är minimal. Fastigheten gränsar till en mindre lokalgata och ingen transport av farligt gods sker på gatan. Närmsta vattendrag är Hökesån och denna ligger nord och väster om planområdet men på en lägre nivå och på ett avstånd som inte påverkar planområdet.

Närmsta brandpost finns vid Hjovägen, cirka 120 meter från fastigheten. Denna ligger på tillräcklig avstånd för att kunde användas vid ett eventuellt släckningsarbete.

Fornlämningar

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

Bostäder

Befintliga hus är relativt höga i jämförelse med kringliggande hus i området. En orsak till detta kan vara att skolbyggnader tidigare gärna var lite pampiga och utstrålade en autoritär känsla. Detta har förstärkts med att skolbyggnaden ligger lite upphöjd.

Habo Bostäder AB har tittat på olika alternativ till bebyggelse på fastigheten.

Alternativ 1 går ut på att bygga fyra nya mindre flerbostadshus på fastigheten. Husen är tänkt byggas i två våningar med vind. Totalt planeras 18 lägenheter, sex st. 2:or, 8 st. 3:or och fyra st. 4:or. Skisser bifogas handlingarna (Bilaga 1). Funderingar finns också på att sänka marken något så att den överensstämmer med gatans- och omkringliggande fastigheters nivå. Liknande hus har byggts i Tenhult, Jönköpings kommun, se bild nedan. En visualisering har tagits fram för att se hur en sådan byggnation kommer att påverka gatubilden (Bilaga 2). Genom att marken sänks blir husen lite lägre än befintlig skolbyggnad men fastigheten får en högre exploatering och rumskänslan ändras betydligt. Ett kulturminne försvinner.

Alternativ 2 innebär att man kompletterar befintliga byggnader med ytterligare två byggnader samt bygga om befintliga hus till lägenheter. Skisser bifogas handlingarna (Bilaga 3). En visualisering av hur denna byggnationen kan komma att påverka miljön har tagits fram (Bilaga 4). De nya huskropparna blir relativt dominerande och rumskänslan ändras och gaturummet minskar betydligt då marken närmast gatan bebyggs. Skolbyggnadernas auktoritära intryck försvinner då dessa blir liggande bakom de två nya byggnaderna.



Fotot visar liknande hus som är bygga i Tenhult, Jönköpings kommun.



Den befintliga skolbyggnaden.

Byggnadskultur och gestaltning

Båda byggnaderna på fastigheten är utpekade i en selektiv kulturhistorisk byggnadsinventering av Habo tätort gjord 1985. Att inventeringen är selektiv innebär att man bara inventerat de hus som har kulturhistoriskt värde. Byggnaderna är trots vissa mindre ombyggnationer vackra exempel på tidstypisk byggnation på 1930-talet och var stationssamhällets första skola. Skolan har gått under namnet Stations-skolan. Skolhuset inreddes med tre klassrum på bottenvåningen, gymnastiksal på övervåningen och utrymme för träslöjd och skolkök i källaren. I det andra huset fanns två lägenheter, en för folkskolläraren på bottenvåningen och en för småskollärarinnan på ovanvåningen. Skolan lades ner på 1960-talet. 1984 renoverades båda husen och användes som skola igen för lågstadielever. Lärarbostaden byggdes om invändigt till skolbespisning på bottenvåningen och fritidsverksamhet på ovanvåningen och i källaren. Båda husen har brutna, valmade tak, vitmålade snickerier runt fönster och dörrar. Skolhuset har dubbeldörrar med diagonalspröjsade dagerrutor och portal med halvkolonner och överstycke. Lärarbostaden har öppen veranda med balkong över den centralt placerade entrén. Många habobor har stark anknytning till de aktuella skolbyggnaderna och detta höjer husens kulturhistoriska värde ytterligare. I Habo samhälle finns inga sammanhängande områden av välbevarad bebyggelse från samma tidsperiod. Många av byggnaderna är ombyggda och ligger utspridda över samhället. Även om de enskilt intressanta husen är få och även om det inte finns sammanhängande områden med väl bevarade hus finns det ändå motiv till att ibland bevara dessa. Om ett mindre, sakta framvuxet samhälle plötsligt expanderar måste detta naturligtvis medföra förändringar, men hur och på vilka villkor denna förändring ska ske är något kommunen bör ta ställning till. Istället för att se äldre byggnader som hinder för samhällsutvecklingen är det fullt möjligt att vända på resonemanget och se minnen från gångna tider som en oerhörd tillgång för ett expanderande Habo. Utan fysiska spår av äldre tider blir dessa tider ointressanta och avlägsna för de flesta.



Lärbostaden.

Offentlig och kommersiell service

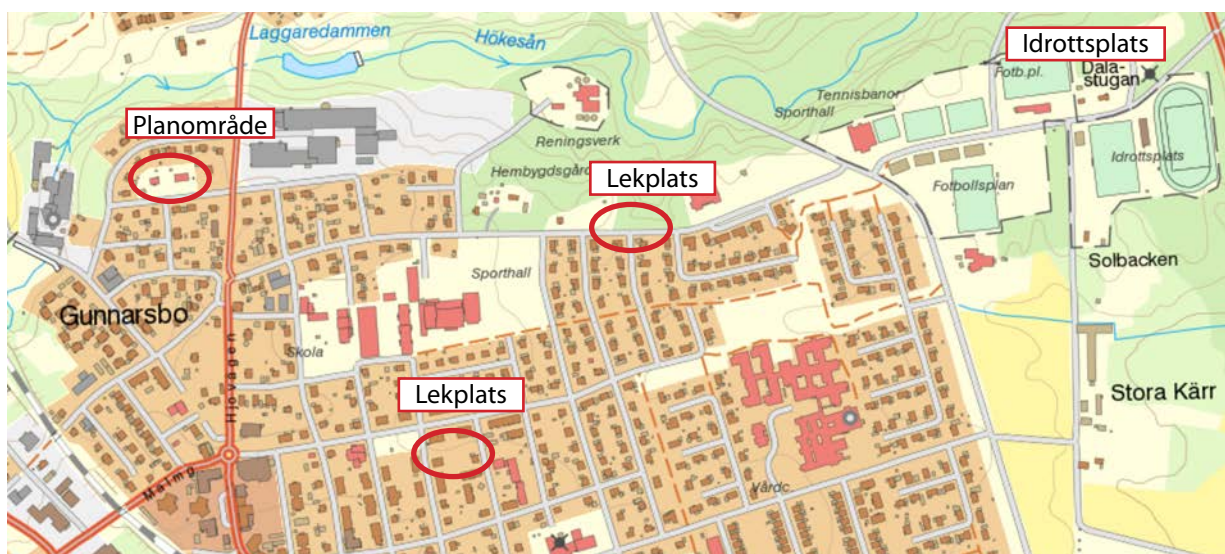
Planområdet ligger centrumnära med all kommersiell och offentlig service inom gångavstånd. Både skola och förskola finns i närheten av planområdet.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska utformas så att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. Boverkets *Regelsamling för byggande* ska följas.

Friytor, lek och rekreation

Idag finns en före detta skolgård på fastigheten. Närmsta kommunala lekplats finns på Malmgatan öster om Pingskyrkan, cirka 750 meter från planområdet. Ytterligare lekplats finns på Munkvägen, öster om hembygdsgården, cirka 900 meter från planområdet. Idrottsplatser, tennishall och sporthall finns på Slätten. Inom bostadskvarteret ska finnas tillräckliga ytor för utevistelse och lek för de boende.



Karta som visar ytor för lek och rekreation.

Störningar

Inga kända störningar finns vid planområdet. Industriverksamheten en bit öster om aktuellt område bedriver ingen störande verksamhet som kan påverka boendet. Järnvägen ligger cirka 350 meter från planområdet och man anser att denna inte kommer att påverka boendet på ett negativt sätt. Plank eller liknande bör sättas upp i angränsning till fastigheter där risk för störande ljus från fordon kan förekomma.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns till fastigheten. Dagvattenledningar finns i Gröne vägen. Idag leds dagvattnet till dels kommunala ledningar, dels sipprar det ner i marken. Om planförslaget genomförs kommer andelen yta som hårdgörs bli avsevärt större än idag och mängden dagvatten kommer att öka. Dagvattensystemet är maximerat när det gäller kapaciteten från denna fastighet. Två alternativ finns för att avhjälpa avvattningen. Alternativ 1 är att etablera ett fördröjningsmagasin inom fastigheten för att inte avbörda mer dagvatten än vad anslutningen kan svälja. Alternativ 2 är att anlägga ett slutet system ner mot Hjovägen. Anslutningsavgiften är redan erlagd men lägenhetsavgifterna måste justeras då det blir ett antal nya lägenheter på fastigheten. En anmälan om detta görs till kommunen.

Värme

De befintliga byggnaderna är kopplat till Habo Krafts fjärrvärmenät och Habo Bostäder AB kommer att använda samma uppvärmningssätt på de nya husen.

El, tele och fiber

Fastigheten är ansluten till elnätet men detta måste förstärkas inför en eventuell byggnation. Habo Kraft AB har en större transformatorstation vid Spinet och här finns möjligheter att förstärka elförsörjningen upp till planområdet.

I den gamla skolbyggnaden finns idag en nod till fibernätet, vilken måste flyttas. I transformatorstationen vid Spinet finns plats för denna utrustningen.

Exploatören svarar för åtgärder för att kunna ansluta bebyggelsen på kvartersmark till el- och telenätet samt eventuella andra åtgärder förknippade med exploateringen.

Avfall

Ett gemensamt soprum kommer att finnas inom fastigheten. Miljöstörande avfall som farligt avfall (t. ex. batterier, bekämpningsmedel, färg, lack etc.), elavfall och icke brännbart avfall ska sorteras ut. Återvinningsbart avfall sorteras ut och lämnas till materialåtervinning. Närmsta återvinningsstation finns på Fabriksgatan 2, cirka en halv kilometer från planområdet. Skrymmande avfall som cyklar, möbler och trädgårdsavfall ska lämnas separat till återvinningscentralen i Sibbabo.

Administrativa frågor

Planförfarande och genomförandetid

Detaljplanen genomförs med ett så kallat standardförfarande.

Planens genomförandetid är 10 år räknat från att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs inom genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. (Plan- och bygglagen 2010:900, 14 kap. 9 §) Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras, upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan den mark som har ändrats från kvartersmark (Gunnarsbo 1:62) till allmän plats(lokalgata) överföras till intilliggande fastighet (Gunnarsbo 3:2).

Ansvarsfördelning

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

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I plankostnadsavtalet regleras ansvar och kostnader för upprättandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen om förvärv av erforderlig mark för plan-genomförandet. I ett exploateringsavtal regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande och erforderliga åtgärder, förvärv av mark och övrigt förekommande exploateringsfrågor.

Ekonomi

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

Juni 2015	Beslut om samråd (Byggnadsnämnden)
Juni - augusti	Samråd
December	Underrättelse/Granskning
Mars 2016	Antagande (Kommunfullmäktige)
April	Laga kraft

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

Medverkande tjänstemän

Mari Helene Opdal
Planarkitekt

Jessica Leremar
Plan- och byggchef

habokommun.se



HABO KOMMUN

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

 Planområdesgräns
 Användningsgräns
 Egenskapsgräns

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Kvartersmark

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e ₁ 00	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, 4 kap 11 § punkt 1 PBL
-------------------	--

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

+	+	+	+
+	+	+	+

 På marken får endast komplementbyggnad uppföras, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

 Högsta nockhöjd i meter räknat från den del av gatan från vilken infart sker, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft, 4 kap 21 § PBL

Planarbetet utförs med standardförfarande, PBL 2010:900
Laga kraft: 2017-03-17
Genomförandetiden utgår 2027-03-17

Antagandehandling

Habo kommun

Tekniska förvaltningen

2016-02-04

Mari Helene Opdal

Referensskala: 1:500 (A3)



0 5 10 20 Meter

GRUNDKARTA över Gunnarsbo 1:62
Habo, Habo kommun
Jönköpings län
Upprättad 2015-08-01
Habo Kommun

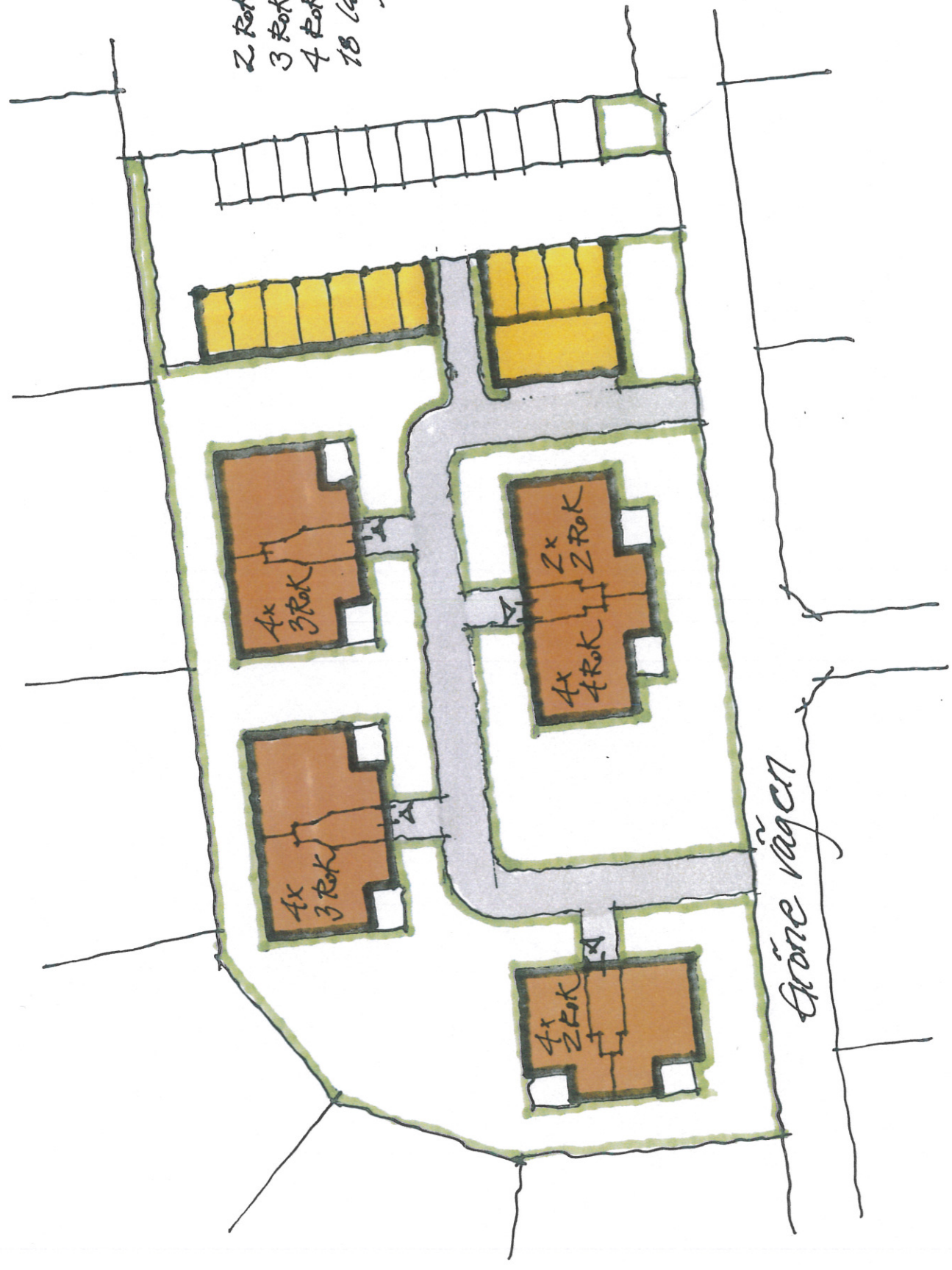
Jack Frisell, GIS-ingenjör

Kartan är upprättad ur 2011-års digitala primärkarta, som är fotogrammetriskt framställd 2011.
Flygfotograferingen utfördes på våren 2010 från 800 meters höjd.
Koordinatsystem: I plan: SWEREF 99 1330
i höjd: RH2000
Fastighetsredovisningen avser förhållanden i januari 2016.
Kartinnehållet avser förhållanden 2015-07-17.
El-tele- och fiberkabel redovisas ej.

Grundkarta teckenförklaring

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

HABO Gunnarssbo 1:62
 Nybyggnad av flerfamiljshus, alt. A, 1:500, Skiss 2014-12-02



2 Rok 6st. 33%
 3 Rok 8st. 45%
 4 Rok 4st. 22%
 18 lägenheter



