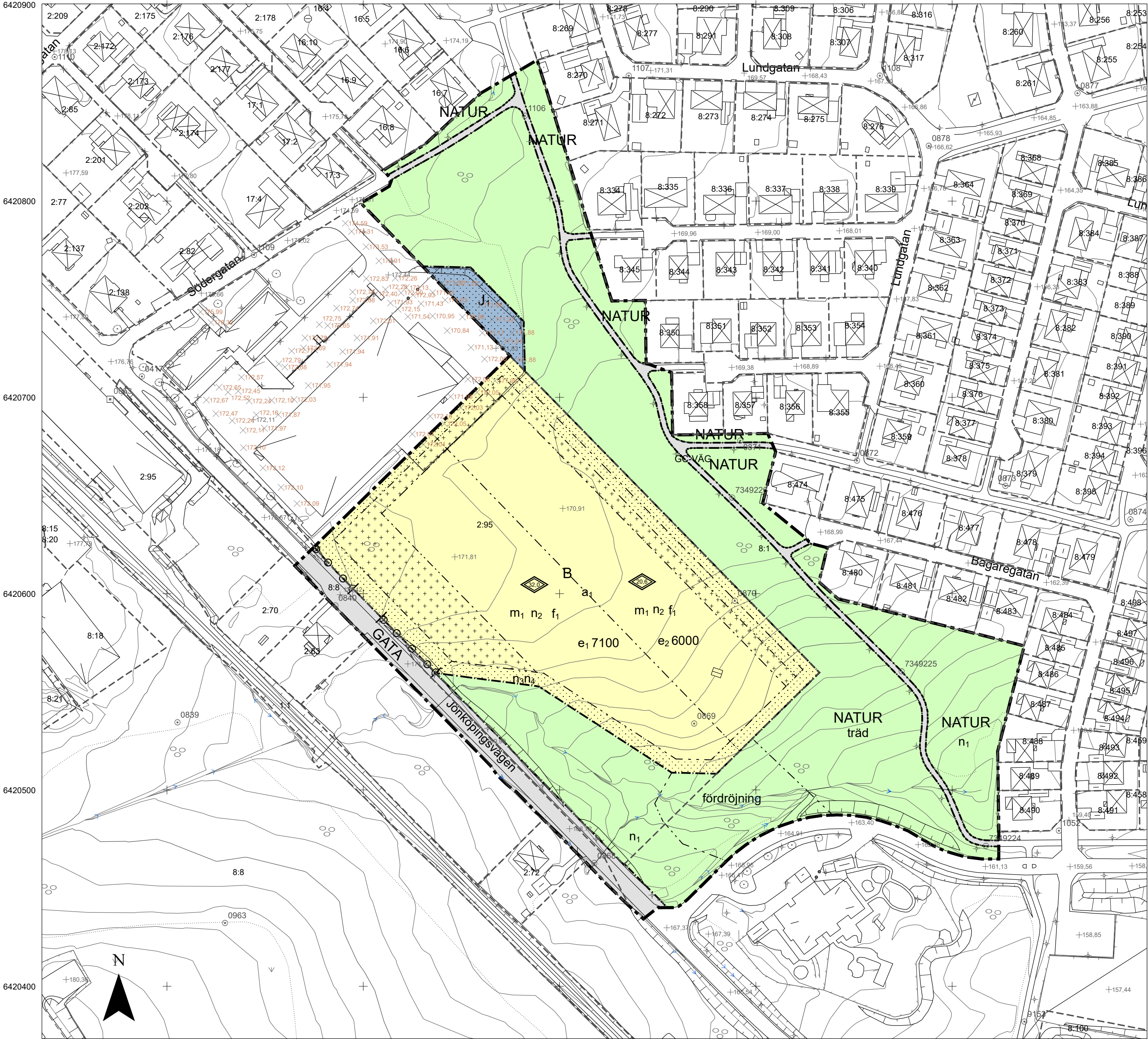
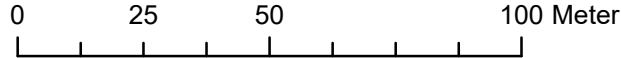




GRUNDKARTA över Bränninge 2:95 m.f.
Habo, Habo kommun
Jönköpings län
Upprättad 2017-05-05
Metria AB
Elin Josefsson, mättningsingenjör

Uppdaterad 2018-04-06
Habo Kommun
Jack Frisell, GIS-ingenjör

Kartan är fotogrammetriskt framställd 2011, utifrån flygfotografering på 800 meters höjd. Inom planområdet är kartan uppdaterad 2017-04-11.
Koordinatsystem: I plan: SWEREF 99 1330
i höjd: RH2000
Fastighetsredovisningen avser förhållanden i april 2018.
El-tele- och fiberkabel redovisas ej.



LAGA KRAFTHANDLING

Antagen av KF 2018-10-25
Laga kraft: 2019-04-26
Genomförandetid: 2024-04-26

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, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR: Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GC-VÄG: Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B: Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- J₁: Lager, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

- Mark: Marken är avsedd för träd. Marklov krävs för fällning av träd, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- träd: Förekomst av fridlysta växter. Dispensansökan från Artskyddsförordningen (2007:845) krävs vid markarbeten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- n₁: Förekomst av fridlysta växter. Dispensansökan från Artskyddsförordningen (2007:845) krävs vid markarbeten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- Utformning: Fördrojning: Fördrojningsmagasin för dagvatten med en volym av 530 kubikmeter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Omfattning: Marken får inte förseas med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förseas med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e₁ 0: Högsta totalhöjd är angivet värde i meter. Utöver detta får mindre byggnadsdelar så som ventilationsanordningar och hisschakt uppföras. Komplementbyggnader får ha en totalhöjd på 4,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ 0: Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter bruttoarea för bostäder fördelad på minst två huskroppar. Utöver detta får garage för bostäderna och komplementbyggnader så som miljöhus och cykelförråd byggas, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Utformning: f₁: Balkonger får inglasas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Mark: n₂: Färdig marknivå ska anpassas till befintlig topografi. Uppfylld, schaktning eller sprängning får ändra marknivån med högst 1,0 meter jämfört med grundkartans nivåer, PBL 4 kap. 10 §
- n₃: Anslutning till naturlig markhöjd ska ske minst 1 meter innan fastighetsgräns, PBL 4 kap. 10 §
- n₄: Marken ska utformas så att en naturlig övergång till naturmarken uppnås, PBL 4 kap. 10 §

- Utfart: p o q: Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

- Störningsskydd: m₁: Friskluftsintag ska placeras på tak och riktas bort från Jönköpingsvägen. Ventilation ska ha central avstängning. Utrymning från byggnader ska möjliggöras i byggnadssida som vetter bort från Jönköpingsvägen, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

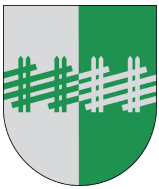
- Genomförandetid: Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §
- Huvudmannaskap: Huvudmannaskap kommunalt för allmän plats, PBL 4 kap. 7 §
- Villkor för startbesked: a₁: Startbesked får inte ges för byggnation förrän marksanering har gjorts och godkänts av tillsynsmyndighet, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Detaljplan för
Bränninge 2:95
samt del av Stora Kärr 8:1

Habo kommun
Tekniska förvaltningen
Mari Helene Opdal

2018-10-25

Referensskala: 1:1500 (A2)



Diarienummer BN16/68

Antagen av KF 2018-10-25

Laga kraft: 2019-04-26

Genomförandetid: 2024-04-26



Detaljplan för

Bränninge 2:95 samt del av Stora Kärr 8:1

Habo kommun



Plan- och genomförandebeskrivning



LAGA KRAFTHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Utökat förfarande

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 godkänns av byggnadsnämnden och antas av kommunfullmäktige (KF).

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



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 länsstyrelsen och kan komma att prövas i mark- och miljödomstolen.

INLEDNING

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser och grundkarta
Plan- och genomförandebeskrivning
Behovsbedömning
Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att bebygga delar av marken på fastigheten Bränninge 2:95 med flerbostadshus. Planområdet är obebyggt och består av lövskog. Befintlig detaljplan medger industriändamål på större delen av planområdet.

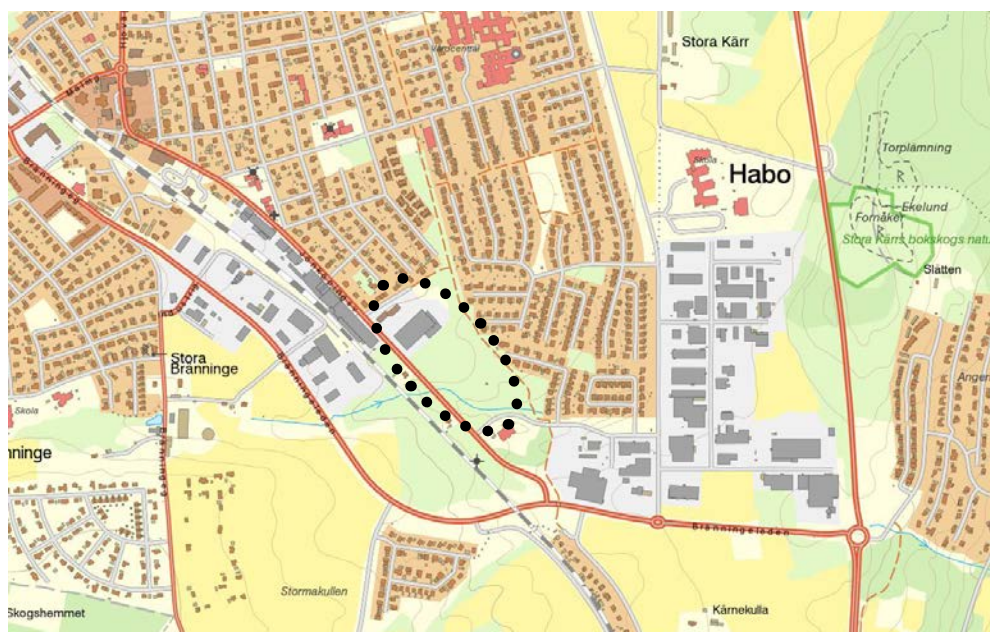
Plandata

Läge

Planområdet är beläget strax sydost om tätortens centrum. Området begränsas i nordväst av en lagerlokal. I sydväst angränsar Jönköpingsvägen, i söder Baga-regatan och i öster angränsar planområdet till ett äldre bostadsområde. Man har valt att avgränsa planområdet i norr mot befintlig lagerbyggnad samt att följa tidigare detaljplaners planområdesgränser för att kunna inlemma dessa i den nya detaljplanen.

Markägoförhållanden och areal

Planområdet består av två fastigheter, Bränninge 2:95 som ägs av Malmabäcken AB och Bränninge 8:1 som ägs av Habo kommun (gata och grönområde). Totalt är planområdet på cirka 7 ha varav 3,1 ha tillhör Bränninge 2:95.



Karta över planområdet

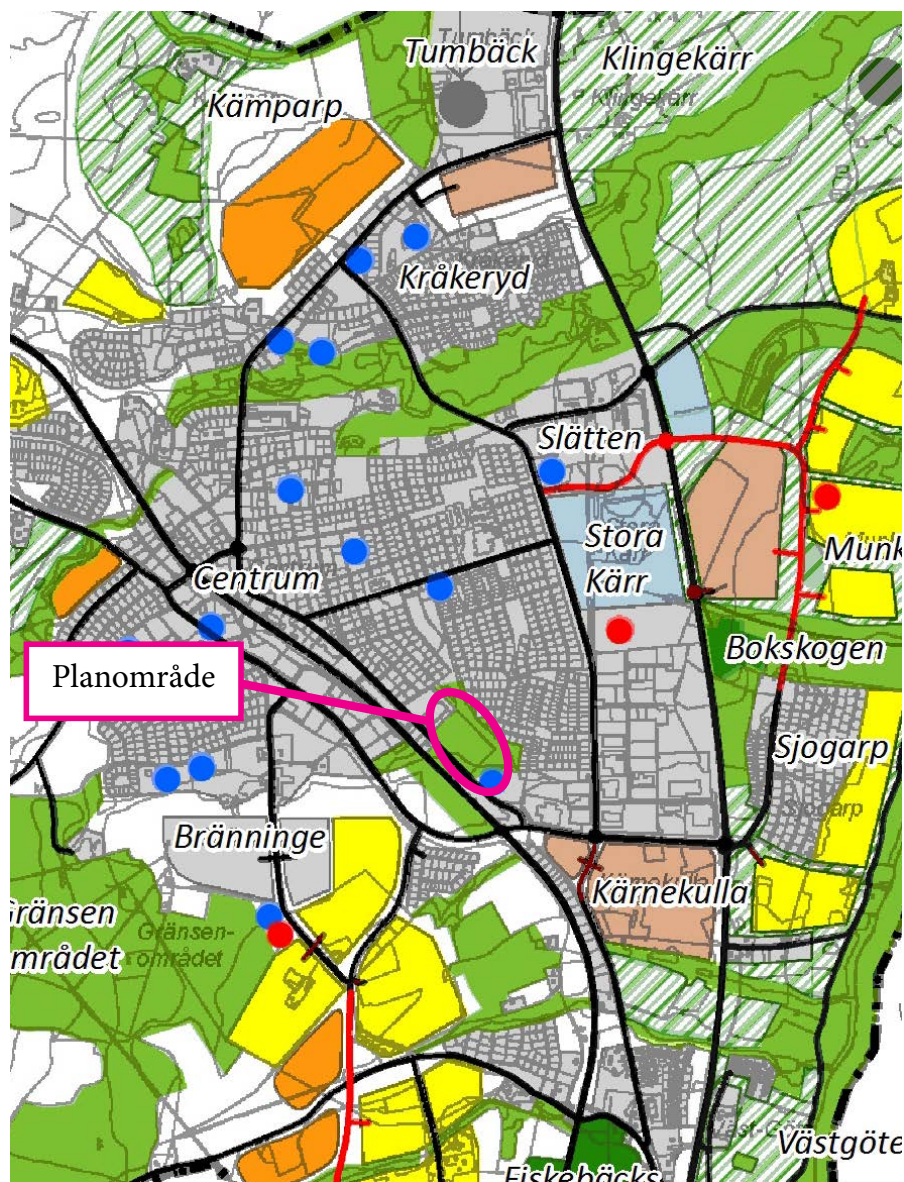
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

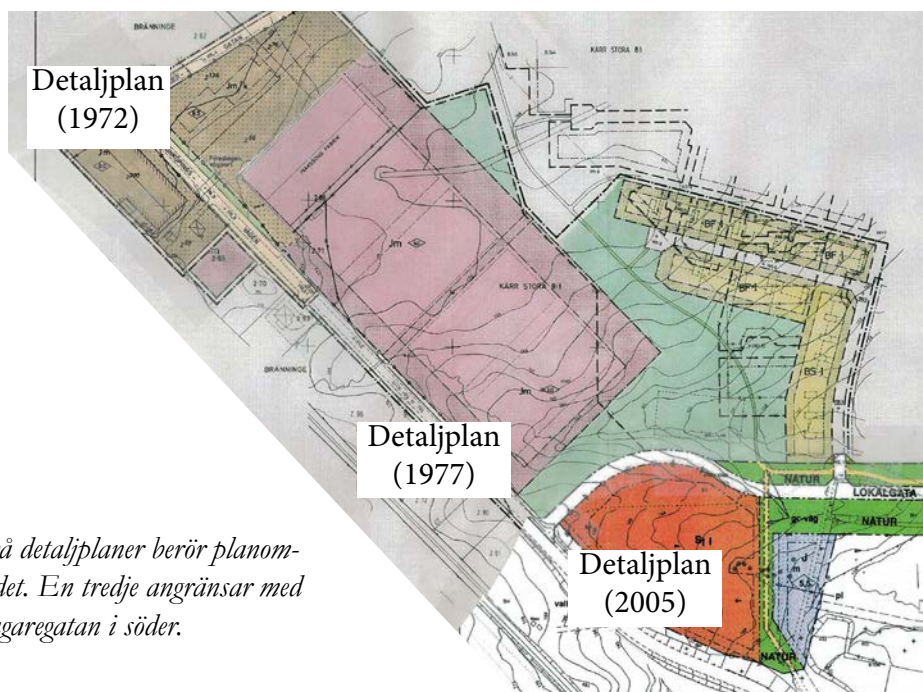
Fördjupade översiktsplanen, *Framtidsplan för Habo tätort*, antagen av kommunfullmäktige 23 mars 2011, förespråkar förtätning i centrum. Speciellt hyresrätter är önskvärt och efterfrågan efter sådana bostäder är ofta knutna till att de ligger nära servicefunktioner av olika slag. Målgruppen är äldre och ungdomar. Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen markerat som *övrig mark med högt bevarandevärde*.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller två detaljplaner, båda planerna medger område för natur (N) och småindustri (Jm). Detaljplanerna är från 1972 och 1977. Beteckningen småindustri är en gammal beteckning som inte längre finns som planbestämmelse. Med Jm menade man småindustri av sådan beskaffenhet att



Utdrag från fördjupad översiktsplan för Habo tätort. Planområdet är utpekad som mark med högt bevarandevärde.



Två detaljplaner berör planområdet. En tredje angränsar med Bagaregatan i söder.

närboende inte vållades olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Direkt söder om planområdet gäller en tredje detaljplan (2005) som omfattar Bagaregatan och Bagaregatans förskola. Denna överlappar delvis en del av naturområdet som fanns med på detaljplanen från 1977, se bild ovan.

Kommunala beslut i övrigt

Grönstrukturplanen "Vårt gröna Habo" 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 utgör en del av det som kallas Bränninge hage som är ett av de gröna stråken som grönstrukturplanen omfattar.

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

Den 7 april 2016, § 30, lämnade byggnadsnämnden positivt planbesked, det vill säga beslut om att påbörja en ny detaljplan. Den 8 juni 2017 beslutade byggnadsnämnden att skicka ut planförslaget för samråd, samrådstiden pågick mellan den 19 juni och 18 augusti 2017. Den 8 februari 2018 tog byggnadsnämnden ett inriktningsbeslut på 6 och 10 våningar och beslutade att skicka ut detaljplanen för granskning. Beslutsmeningen i protokollet innehåller en felskrivning. Beslutet avser byggnation med totalhöjd på 20,6 och 32,0 meter. På grund av detta togs ett justerat beslut 17 maj 2018.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning (befintlig bebyggelse m.m.)

Inom planområdet finns idag inga byggnader men strax norr om planområdet finns kontor och lager. C G Isakssons startade 1921 tillverkning av beslag till jordbruket så som betsel, skäckellås, sockertänger med mera. Företaget hade från början sin produktion i Fiskebäck. 1938 flyttade företaget till Habo till de lokaler som finns på västra sidan av Jönköpingsvägen. Kontorsbyggnaden och lagret på östra sidan av Jönköpingsvägen byggdes på 1970-talet. Kontorslokalen i två plan på drygt 865 m² finns inom planområdet vilket idag hyrs ut till Habogruppen. Kontorsbyggnaden är uppförd i mörkbrunt tegel i tidstypisk arkitektur med stort fokus på linjära mönster, vilket är tydligt i fönstersättningen. Lagerbyggnaden är på ca 5000 m². Den är i dagsläget tom, men man utreder vad man kan göra med denna lokal i framtiden.



Kontorsbyggnadens fasad.



Lagerbyggnadens fasad.

Lagerbyggnaden är uppförd i ljust tegel med sammanhängande fönsterband i takfoten och vertikalgående fönster med jämna mellanrum på fasaden mot norr och söder. Byggnaderna omfattas inte av några särskilda skydd men det är önskvärt att, om de i framtiden ska byggas om, inte förvanskas i sin arkitektur så att man kan läsa av deras historia.

Stads- och landskapsbild

Från Jönköpingsvägen på väg norrut finns enstaka hus och relativt tät skog. Skogen öppnar upp sig när man kommer mot planområdet. Då de befintliga byggnaderna i anslutning till planområdet är förhållandevis låga underordnar de sig i landskapet och samspråkar med den övriga bebyggelsen runt om. Detta gäller båda form- och färgmässigt. Under sommarmånaderna skapar vegetationen en mörk ridå som öppnar upp sig mot Bränningeleden och norrut mot samhället.

Natur, kultur och rekreation

Planområdet och Bränningehage som ligger väster om Jönköpingsvägen bildar tillsammans med det gångstråk som sträcker sig fram till Kärrsvägen ett grönt sammanhängande stråk i tätorten. Terrängen inom planområdet är kuperad med dominerande lutning åt sydost. Vegetationen utgörs av lövskog som domineras av klibbal med inslag av björk, ek och hassel. Träden varierar i höjd mellan 10-15 meter. Skogen gallrades under hösten 2015. Området har en fin vårflora. Längs Jönköpingsvägen finns vätteros, en fridlyst växt som växer tillsammans med hassel och al. Flera förekomster av nattviol (fridlyst växt) finns i planområdets sydöstra delar. Ett antal stigar leder genom området och förskolan har en grillplats och väderskydd i skogen. Längst mot sydväst rin-



Vätteros och vitsippor blommar på våren. I bäcken observerades grodor under naturvärdesinventeringen.

ner en bäck i väst-östlig riktning. Marken är generellt mer sank/fuktig i detta område.

Planområdet har inventerats av ÅF- Infrastructure AB under juni 2016. Vid inventeringen identifierades tio naturvärdesobjekt varav ett område med högt naturvärde (klass 2), fyra områden med påtagligt naturvärde (klass 3) och fem områden med vissa naturvärden (klass 4). Naturvärdena finns främst vid vattendraget och dess svämzoner. Inom detta område påträffades även fridlysta groddjur. Naturvärdesobjekten inom inventeringsområdet är relativt små vilket är vanligt bland naturliga biotoper som finns i urbana miljöer. Inventeringen bifogas handlingarna. Mindre vattendrag och småvatten med omgivande mark är biotopskyddade.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Järnvägen väster om planområdet ingår i riksintresse för kommunikationer. Den aktuella ytan som är tänkt för bostadsändamål visas som ängsmark på storskifteskartan från 1788. I de historiska kartor som man har undersökt verkar det som om marken har fungerat som ängs- och skogsmark under mycket lång tid. Inga kända fornlämningar finns inom fastigheten. Enligt yttrande från länsstyrelsens kulturmiljöenhet behövs inga arkeologiska utredningar inom planområdet. Om fornfynd eller fornlämningar påträffas vid markarbeten skall arbetet avbrytas och anmälan ske till länsstyrelsen enligt kulturminneslagens anmälningsplikt 2 kap. 10 § KML.

Geotekniska förhållanden

BGK bygg och geokonstruktioner AB genomförde under juli 2016 en översiktlig geoteknisk undersökning. Planområdet består i huvudsak av siltig morän med varierande inslag av sand och lera. Ett ytligt vegetations- och mullskikt övergår till siltmorän som är sandig eller lerig. Den siltiga moränen har övervägande hög relativ fasthet. Vid ett par punkter (pkt. 5 och pkt. 9) fanns skikt med låg relativ fasthet.

Markradon undersöktes i fyra punkter och resultaten visade på att radonmängderna ligger mellan 9-58 kBq/m³, vilket visar en stor variation inom området. Rapporten bifogas handlingarna.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån undersöktes i två punkter och vattennivån låg på 2,71 meter under markytan (2016-08-09). Då marken består av siltig morän kan det vid extrema nederbörds mängder förekomma vattenflöden utmed den sluttande markytan.

Störningar, hälsa och säkerhet

Markföroreningar

I samband med framtagandet av detaljplanen fick Sweco i uppdrag att göra en miljöteknisk undersökning av planområdet. Man visste sedan tidigare att ett gammalt processdike skar genom planområdet strax söder om lagerbyggnaden och att renat processvatten från den tidigare industrin släpptes ut i diket. Resultaten från denna undersökning analyserades tillsammans med de erfarenheter som Sweco har från tidigare undersökningar i området. På den yta som är tänkt

för bostäder hittades i en provpunkt halter av metallerna nickel och zink som överstiger riktvärdet för klassningen mindre känslig markanvändning (MKM). För bostäder är klassningen känslig markanvändning (KM). I bäckfåran i väster hittades det halter av barium som översteg riktvärdet för KM. Metallföroreningar kan saneras på ett relativt enkelt sätt genom att de förorenade massorna avlägsnas. Klorerade lösningsmedel påträffades i träd och i flera grundvattenprov. Speciellt gäller detta i de nordliga delarna. Enligt länsstyrelsen och Sweco bör störst vikt läggas på grundvattenproven och dessa ligger under rapporteringsgränsen. Det anses därför att detta inte utgör någon risk för hälsa eller miljö eller att det har inverkan på lämpligheten för planförslaget. Ytterligare grundvattenprov har gjorts och resultaten visar på att föroreningarna inte har spridits vidare söderut. Den miljötekniska rapporten bifogas handlingarna. Malmabäcken AB har genom Sweco tagit fram ett åtgärdsförslag och en saneringsanmälan för metallföroreningarna, vilket länsstyrelsen har godkänt. I anmälan står vilka villkor som gäller för saneringen. Saneringen ska vara klar innan startbesked ges för bostadsbyggnation.

Översvämningsrisk

Översvämningsrisken är liten inom planområdet. Placeras huskropparna på platån i den nordligaste halvan av planområdet blir översvämningsrisken minimal. Genom att arbeta med öppna flacka diken och fördröjning och rening av dagvattnet kan marken i söder ta hand om vattnet efter kraftiga skyfall. Denna mark har svämzoner som ska hantera detta. Det är dock viktigt att vattnet har möjlighet att stanna upp här så att vattenflödet neråt inte höjs då dagvattennätet här idag redan är maximerat. Vid anläggande av en fördämning måste det ansökas om vattenverksamhet hos länsstyrelsen enligt 11 kap. 3 § MB.

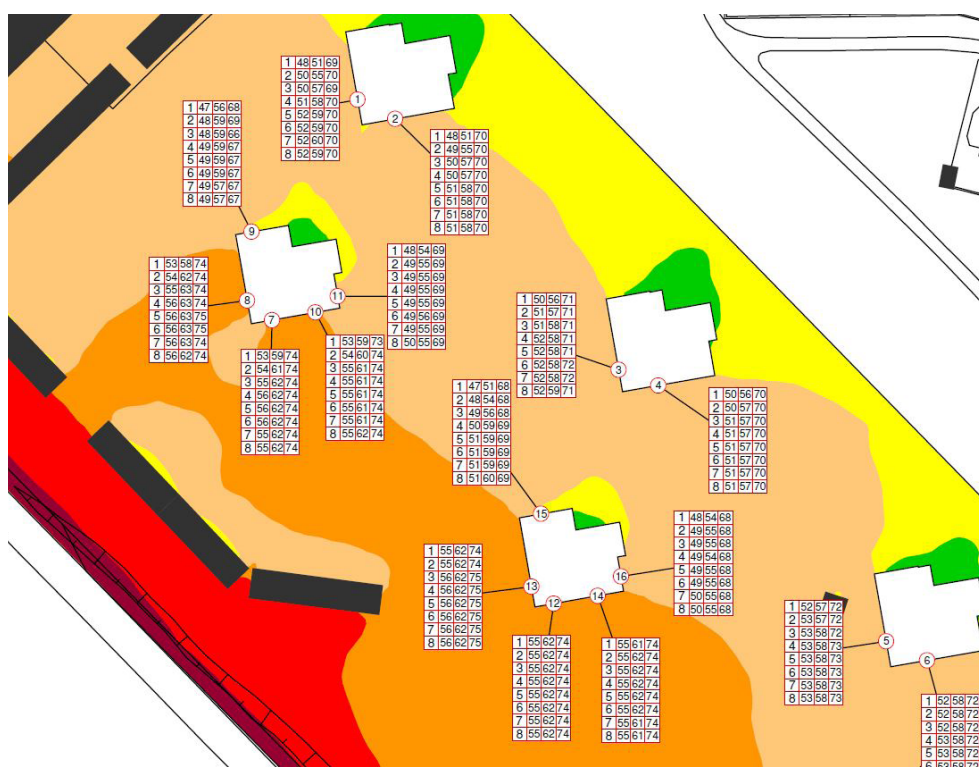


Bild mot Bagaregatan längst söder i planområdet. Marken översvämmas ofta på våren.

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. Närheten till Jönköpingsvägen och järnvägen medför att planområdet utsätts för trafikbuller. En trafikbullerutredning utfördes under våren 2017. Utredningen konkluderade med att det endast var två av byggnaderna som inte uppfyller bullerkravet på 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på en mindre del av fasaderna, beräknade värden visade på 56 dBA.

Från och med den 1 juli 2017 ändrades riktvärdena för buller igen, från 55 dBA till 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Detta innebär att alla bostadshusen klarar riktvärdena för dygnsekvivalent ljudnivå. Rapporten visar på att tågtrafiken kan orsaka bullervärden upp mot 75 dBA, vilket är 5 dBA över de rekommenderade riktvärdena för maximalt ljudnivå. I förordningens 5 § heter det att om den ljudnivån om 70 dBA överskrids vid en uteplats i anslutning till byggnaden bör inte nivån överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06 - 22. Trafikverket uppger att det går 40 persontåg och 13 godståg på järnvägen per dygn. Persontågen går i princip varje timme mellan 06 - 23. Godstrafiken går när det finns kapacitet på banan och en del tåg går därför nattetid. Det är dock godstågen som bullrar mest. Även om dessa går på natten så kommer de inte att gå så ofta som fem gånger i timmen. Detta innebär att man inte överskrider rekommendationerna i 5 § om att ljudnivån överskrids mer än fem gånger i timmen mellan 06 - 22. Bullerutredningen har inte uppdaterats efter samrådet då det anses att ytterligare två våningar inte påverkas av bullret.



Utdrag från bullerutredningen. Tabellen redovisar antal våningar, ekvivalent buller och maximalt buller från väg, samt maximalt buller från järnväg. Bullerutredningen bifogas handlingarna.

Farligt gods

Jönköpingsvägen är inte utpekad som trafikled för farligt gods och inga större transporter med farligt gods transporteras på vägen. Jönköpingsbanan som är belägen strax norr om planområdet trafikeras av 13 godståg och 40 persontåg per dygn, något mindre på helgerna. Farligt gods transporteras på järnvägen. Järnvägen ligger ca 65 meter väster om och något högre i terrängen än planområdet. Medellängden på godstågen är ca 450 meter och ca 12 godståg passerar Habo varje dygn. 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. I höjd med planområdets norra del delar sig järnvägsspåret och godstågen använder vanligtvis det västra spåret. Någon gång per dag används det östra spåret av godstågen. I samband med dessa byten är hastigheterna begränsade till 70 km/h. En riskanalys gjordes för den intilliggande fastigheten Bränninge 2:200 under vintern 2016. Delar av denna analys anses applicerbar på aktuellt planområde. Åtgärder för att minimera konsekvenser vid en eventuell olycka bör vidtas. Detta gäller till exempel att friskluftsintag ska placeras i fasad eller på tak som inte är vänd mot järnvägen. En nödavstängning av ventilation ska finnas. Vidare ska entréer och utrymningsvägar förläggas i fasad som är vänd bort från spårområdet. Bostadshusen ska placeras 100 meter från järnvägsspåret. Uteplatser och lektyr placeras i skydd av byggnaderna, inte mot järnvägen. För att minimera skadorna vid en eventuell avspärning och läckage av brandfarliga vätskor bör diket på västra sidan av Jönköpingsvägen göras tät. Det fördröjningsmagasin som anläggs inom naturmarken bör ha någon form av avstängning för att förhindra att utsläpp sprids vidare neråt i systemet. Riskanalysen bifogas handlingarna.

Insatstid och brandskydd

Räddningstjänstens insatstid till området är under tio minuter, dock ökar insattiden om högre stegbilar eller mer avancerad utrustning behövs då dessa måste ta sig från Bankeryd, alternativt Jönköping. Brandpost finns vid Jönköpingsvägen mitt emot lagerbyggnaden. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt Boverkets Byggregler (BBR) 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden. Alla byggnader skall vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Det förutsätts att varje dörr i en fasad är en angreppspunkt. Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta förskola, Bagaregatans förskola, ligger strax söder om planområdet. Förskolan byggdes 2006 och har plats för 80 barn. Vårdcentral och äldreboende ligger ca 1,5 kilometer nordost från aktuellt planområde. Närmsta grundskola är Alléskolan som ligger cirka en kilometer från fastigheten. In till

Blå torget är det ca en kilometer. Här finns mataffär och andra små butiker samt bank och annan kommersiell service. Närmsta större handelsområde finns i Jönköping.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Norr om bostadskvarteret kommer befintlig detaljplan ligga kvar med Jm, småindustri. Detaljplanen bekräftar befintlig användning. Verksamheten ska inte vara till olägenhet för närboende med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Gator och trafik (gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik)

Planområdet kantas i sydväst av Jönköpingsvägen, infartsvägen in mot Habo centrum. Hastighetsbegränsning på vägen är 60 km/h och vägbredden är 6,5 meter. Idag finns en vägchikan på Jönköpingsvägen precis innan korsningen till Södergatan. Södergatan ligger strax norr om planområdet och därifrån har fastigheten sin infart idag. Öster i planområdet går en gång- och cykelväg som går mot Kärnekulla i söder och vårdcentralen i norr.

Närmsta busshållplats finns vid korsningen Bagaregatan - Kråkerydsvägen, cirka 500 meter från planområdet. Till Habo station är det cirka 800 meter.



Jönköpingsvägen norrut. Bilden är tagen i korsningen Jönköpingsvägen - Bagaregatan. Planområdet till höger i bild.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Inom planområdet föreslås en bebyggelse som sluter sig mot Jönköpingsvägen. Här placeras carportar som fungerar som en skyddande vägg mot väg och järnväg. Alla byggnader får gärna ha vegetationsklädda tak. Garagelängor placeras även mot lagerbyggnaden i norr. Österut mot befintligt bostadsområde öppnar sig planområdet och bjuder in det angränsande grön- och bostadsområdet. Gestaltningssidén är att det ska kännas som att de nya husen ligger i grönska. Kan stora träd sparas är det positivt, nya träd planteras in. Bostadskvarteret är tänkt att bebyggas med fem flerbostadshus. Varje byggnad är tänkt bestå av fyra byggnadskroppar med olik höjd för att åstadkomma variation i byggnaden. Balkongerna ökar successivt i storlek upp i byggnaden. Husen ska placeras så att de inte skuggar för befintligt bostadsområde och så lite som möjligt för varandra. Exploatören har tagit fram en skuggstudie som visar hur man tänker sig byggnadernas placering. Studien visar att tänkta placeringar av husen inte påverkar befintlig bebyggelse på ett betydande olägligt sätt. Skuggstudien bifogas handlingarna.

De två flerbostadshusen närmast Jönköpingsvägen får byggas i maximalt **10 våningar**. De tre andra bostadshusen får byggas i maximalt **6 våningar**. Cirka **124** lägenheter är planerade. Största bruttoarea för bostadshusen är totalt **13 100 m²**. Utöver detta får carportar/garage, cykelgarage och miljöhus byggas. Totalhöjden för bostadshusen får maximalt vara **32,0 meter respektive 20,6 meter**. Mindre byggnadsdelar som ventilationsinrättningar och dylikt får tillåtas utöver detta. Komplementbyggnader får ha en byggnadshöjd på **3,5 meter**. Lägenheternas storlekar är tänkt att bli 2 rok 58 m², 2 rok 63 m², 3 rok 83 m², och 3 rok 80 m². Balkongerna får glasas in.

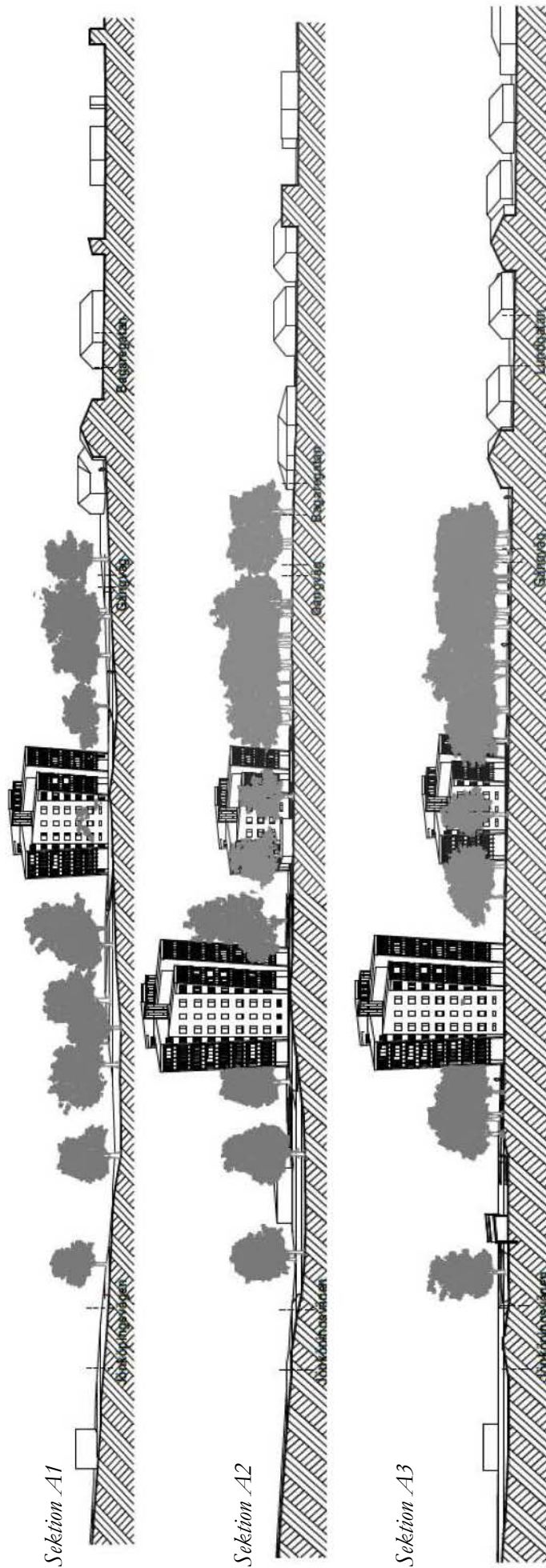
Enligt situationsplanen planeras 65 carportar, det vill säga ungefär hälften av lägenheterna kan få carportar. Två sophus planeras in och möjligheter att bygga fler carportar finns. Avståndet mellan byggnadernas entréer och sophusen bör inte överstiga 50 meter (BBR 3:422).



Illustration (Arkitekthuset)



Illustrationsplan som visar hur exploatören tänker sig byggnationen. Sektionerna A1, A2 och A3 kan ses på sidan 15 (Arkitekthuset).



Sektioner som visar hur byggnationen förhåller sig till befintlig bebyggelse och vegetation (Arkitekthuset).



Fotomontage från Bränningeleden. Tiovaningsbusen bryter trädsiluetten. Montagen bifogas i större format på sidan 28 (Arkitektuset).



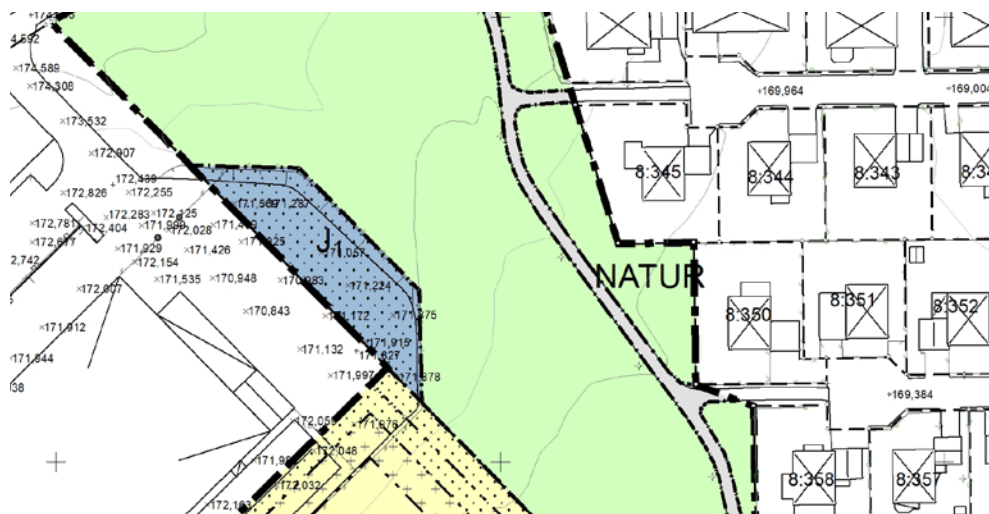
Fotomontage från Jönköpingsvägen sett mot söder. Montagen bifogas i större format på sidan 29 (Arkitektuset).



Fotomontage från Lundgatan. Montagen bifogas i större format på sidan 30 (Arkitekthuset).

Industri

En mindre yta finns reglerad som industri. Marken har varit ianspråktagen sedan mitten av 1970-talet och fungerar som vändplan för industrifastigheten. För att befästa denna och för att marken ska kunna fastighetsregleras till industrimarken finns denna med i detaljplanen. Marken får dock inte bebyggas och inga markförändringar får göras utöver det som finns idag.



Den blåmarkerade ytan regleras till industri för att befästa befintlig markanvändning och för att marken ska kunna regleras in i Bränninge 2:95.

Skuggstudie - 6 & 10 våningar - 21 december kl 12



21 december kl 12
1:1000

Skala 1:1000 @ A3

HABO

2018-05-15

ARKITEKTHUSET

Grönstruktur (natur, rekreation och lek)

Friytan inom fastigheten är begränsad och det är därför viktigt att den utformas så det ges möjlighet till både lek, aktivitet och avkoppling utan att dessa hamnar i konflikt. Gemensamma, bullerskyddade uteplatser ska finnas. Naturmarken söder om bostadskvarteret kommer finnas kvar men marken kan under vissa perioder vara sank och möjligheten att röra sig inom området är begränsad. Skötsel av naturmarken ska göras så att det gynnar den värdefulla markvegetationen i området.

Parkering

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: **9** bilplatser och **18** cykelplatser / 1000 m² BTA (Lgh >35 m²)

Flerbostadshus: **7** bilplatser och **22** cykelplatser / 1000 m² BTA (Lgh <35 m²)

Övrig handel: **30** bilplatser och **22** cykelplatser / 1000 m² BTA

Gator och trafik

Planområdet får sin infart från Jönköpingsvägen. Vägchikanen på Jönköpingsvägen bör flyttas längre söderut när det anläggs en infart till det nya bostadsområdet och hastigheten bör sänkas till 40 km/h. Idag finns cykelväg genom naturområdet öster i planområdet. Interna gång- och cykelvägar ska kopplas på denna. Inom bostadskvarteret ska interna angoringsvägar anläggas så att sopbilar, utryckningsfordon och liknande kan ta sig runt obehindrat.

Teknisk försörjning

El till befintliga byggnader finns i Södergatan. En ny transformator behöver etableras för den nya bebyggelsen. Lämplig placering av denna utreds av Habo Kraft AB.

Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala VA-nätet. Ledningar finns i Södergatan och inom de angränsande bostadsområdena. Möjligheter finns att ansluta sig till va-nätet i Lundgatan.

De båda befintliga byggnaderna norr om planområdet är anslutna till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledningarna är förlagda i Långgatan i norr och går österut längs gång- och cykelvägen ner mot Bagaregatan.

Dräneringsvatten kan dels kopplas på befintliga ledningar i Lundgatan och dels ledas ut i den angränsande bäcken.

Skanova har ledningar för elektronisk kommunikation. Dessa finns längs Jönköpingsvägen, Södergatan och i gång- och cykelvägen. Vidare går ledningarna längs Bagaregatan.

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.

2018 ingick Habo kommun i ett mellankommunalt avfallsbolag med Mullsjö och Jönköpings kommuner. Detta innebär att avfallshanteringen blir mer miljövänlig och att abonnenterna får en bättre service. Kommunen rekommenderar att alla åtta fraktioner ska kunna sorteras på fastigheten. Detta kommer att gynna miljön samt ge en lägre kostnad för fastighetsägaren. Närmaste återvinningsstation finns på Bagaregatan (nära Bagaregatans förskola).

Dagvattenhantering

När det gäller dagvattenhanteringen finns det liten möjlighet att infiltrera vattnet i marken då marken består av relativt täta massor. Man bör arbeta med öppna, svacka diken och fördröjning och rening av vattnet innan det kan släppas ut i angränsande bäck. Översvämningsytor i samband med grönytor kan med fördel anläggas inom bostadskvarteret. Detta kan göras till exempel genom nedsänkta gräsytor där vattnet kan fördröjas innan det rinner ut i bäcken. Då bäcken är kulverterad längre ner får inte vattenflödet ökas och någon form av fördröjningsmagasin måste finnas. En utredning kring hur detta ska utformas måste tas fram innan byggnation. Dispensansökan från Artskyddsförordningen måste göras innan anläggande av fördröjningsmagasin då det påträffats grodor i bäcken. Alla grodor i Sverige är fridlysta.

Geotekniska frågor (grundläggning)

I den översiktliga geotekniska undersökningen som utförts finns rekommendationer för grundläggning. ”Grundläggning av byggnader kan generellt utföras på naturligt lagrad morän eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstärkt betongplatta på mark. Vid detaljprojektering för byggnation bör kompletterande sonderingar utföras, när byggnadernas lägen är bestämda och laster kända, eftersom skikt med låg relativ fasthet påträffats vid punkterna 5 och 9. För husbyggnation krävs att all mullhaltig jord avlägsnas, beroende på laster från byggnader kan även en del av underliggande morän behöva skiftas ut.”

Resultaten från radonmätningarna visade på stor variation och det rekommenderas att byggnaderna anpassas till normalradonmark. Åtgärdskravet vid normalradonmark är radonskyddande utförande. Rapporten från den geotekniska undersökningen bifogas handlingarna.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning och miljökonsekvenser

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och 6 kap. 11 § i miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Miljöbedömningens första steg, behovsbedömning, ska avgöra om detaljplanens, programmets eller ändringens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen ska analysera graden av miljöpåverkan utifrån platsen, påverkan samt planens karaktär enligt kriterierna i MKB-förordningens bilagor 2 och 4. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras i samband med detaljplanarbetet.

- 1. Platsens förutsättningar.** Planområdet ligger intill ett befintligt bostadsområde och gränsar i norr mot en befintlig industrifastighet och väster till gator. Grönområden, förskola och övrig service finns inom gång- och cykelavstånd. Enligt kommunens bedömning finns höga naturvärden kring den bäck som rinner genom områdets sydvästra delar. Bullernivåerna inom och i anslutning till planområdet varierar och det måste undersökas närmare hur bostäderna ska placeras för att uppnå riktvärdena för trafikbuller. Enligt den geotekniska undersökningen som är gjord finns det vissa punkter som visar på skikt som har låg relativ fasthet. Detta behöver utredas närmare för att hitta bra placeringar för tänkta hus. Buller från järnvägen gör att bullerdämpande åtgärder måste vidtas för att klara riktvärdena. Markföroreningar måste saneras innan marken kan tas i anspråk för bostadsbebyggelse.
- 2. Planens styrande egenskaper.** Gällande detaljplan medger lättare industri samt naturmark för aktuellt planområde. Den detaljplan som nu tas fram innebär att bostäder får uppföras. Planen tillåter en totalhöjd på 32,0 meter, vilket motsvarar 10 våningar närmast Jönköpingsvägen och 19,0 meter närmast villabebyggelsen i öster. Den tillkommande bostadsbebyggelsen får enligt planen inte placeras närmare än 15 meter från grannfastigheterna, dels för att undvika skuggning av grannfastigheterna och dels för att skapa en god gårdsmiljö för framtida boende inom fastigheten. Komplementbyggnader får placeras 10 meter från fastighetsgränsen. Detaljplanen reglerar också hur marken inom planområdet ska möta angränsande mark.
- 3. Planens tänkbara effekter.** Planområdet har ett strategiskt bra läge med närhet till bland annat Habo station, förskola och kommersiell service i centrum. Planförslaget innebär en förtätning i en redan befintlig bebyggelsemiljö. Den mark som tas i anspråk bedöms inte ha betydande naturvärden varför effekterna av planens genomförande inte bedöms negativa ur denna synpunkt. Den del av planområdet som har höga naturvärden kommer att bibehållas och vara en tillgång för planområdet och angränsande områden. Dagvattnets infiltration kommer att begränsas vid planens genomförande på grund av att marken bebyggs och tillkomsten av parkeringsytor och tillfartsvägar. I övrigt kan en utbyggnad enligt planen ses som positiv, sett till miljömålen, eftersom boende skapas intill ett redan bebyggt område, närhet till kollektivtrafik, förskolor, grönområden och service. Trafiksäkerheten bedöms tillgodoses. Under byggperioden kan intilliggande bostäder påverkas av byggtrafik och buller från byggnationen. Byggnads-

höjderna på den planerade bebyggelsen avviker från befintlig bebyggelse i närheten. Utsikten för de närboende kommer att förändras från skog till bebyggelse men med genomtänkt placering av byggnaderna kan detta utgöra ett tillskott i omgivningen. Landskapsbilden kommer att förändras då delar av den planerade bebyggelsen kommer att sticka över trädtopparna och horisontlinjen. Husen placeras som närmast cirka 60 meter från de närmaste villorna. Utifrån den skuggstudie som har tagits fram ska den nya bebyggelsen inte kasta skugga på befintliga villor i öster. Viss insyn förväntas för de närmsta villorna men vegetation mellan planområdet och villaområdet borde kunna fungera som insynsskydd. Det är viktigt att trädriddan mellan områdena behålls och utvecklas både som avgränsning men också som ett sammanlänkande element. Plankartan har en bestämmelse som tillsäger att träd ska finnas mellan ny och befintlig bebyggelse. Trafiken på Jönköpingsvägen och järnvägen medför buller men klarar gällande riktvärden för trafikbuller. Planområdet består delvis av mark som är förorenad och denna måste saneras innan byggnationen påbörjas.

4. **Sammanvägd behovsbedömning.** Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning, enligt miljöbalken 6 kap, måste göras. Behovsbedömningen grundas på följande:
- Inga särskilda skyddade områden berörs.
 - Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
 - Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.

Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra någon större miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom buller, markföroreningar, skuggbildning och utsikt samt skydd av naturvärden.

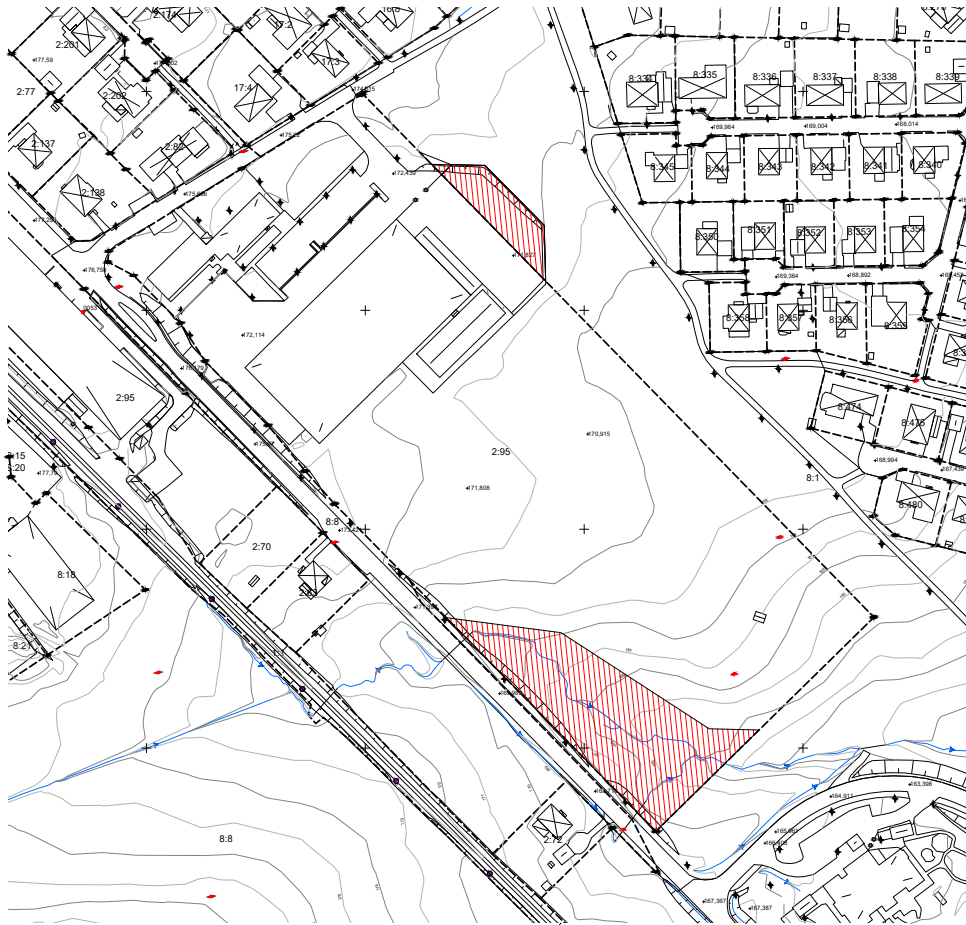
En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas.

Sociala konsekvenser

Planförslaget följer FN's barnkonvention om bra boendemiljö för barn. Bostäderna ligger i närheten av rekreationsområden, förskola samt grundskola. Det är viktigt att det finns friytor inom kvartersmarken som är anpassade så att det skapas trygga lektytor för barn i anslutning till bostäderna. Gång- och cykelvägar finns i anslutning till planområdet och det går att ta sig runt tryggt i centrum. Ur ett jämställdhetsperspektiv medför denna plan vare sig positiva eller negativa förändringar. Beroende på lägenhetssammansättningen och upplåtelseformen kan hushållssammansättningen påverkas positivt om det finns en blandning av lägenhetstyper.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsägaren har för avsikt att dela upp Bränninge 2:95 i mindre fastigheter. En fastighet ska omfatta den del där flerbostadshusen kommer finnas, och en för den norra delen där lager och kontor finns. Utöver detta kan det bli aktuellt att det görs en fastighetsreglering på den mark som inom Bränninge 2:95 är reglerad som allmänplatsmark (NATUR) denna mark bör lösas in av kommunen. En del av Stora Kärr 8:1 är sedan cirka 30 år tillbaka varit i anspråktagen som vändyta för lagret. Denna del bör regleras in i Bränninge 2:95, se illustration nästa sida.



Figuren visar områden där fastighetsreglering bör genomföras.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Detaljplanen arbetas fram med utökat förfarande då den strider mot den fördjupade översiktsplanen för Habo tätort.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

Juni 2017	Beslut om samråd
Juni - augusti 2017	Samråd

Maj - juni 2018	Granskning
Augusti 2018	Godkännande i byggnadsnämnden
Oktober 2018	Antagande (Kommunfullmäktige)
November 2018	Laga kraft

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs inom genomförandetidens har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider (PBL 2010:900, 9 §). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Fastighetsrättsliga frågor (fastighetsindelning)

Kvarteret för bostadsändamål kommer sannolikt styckas av som en fastighet. Enligt 6 kap. 13 § får kommunen lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas som en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Den mark som regleras som naturmark och som ingår i Bränninge 2:95 idag bör därför förvärvas av Habo kommun och ingå i Stora Kärr 8:1.

Ekonomiska frågor

Ett plankostnadsavtal har skrivits mellan Habo kommun och Malmabäcken AB. Exploatörerna står för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Det vill säga nedlagd tid samt alla utredningar som behövs i planarbetet.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att ha kostnader för om- och utbyggnad av omkringliggande allmänna anläggningar så som att vägschikanen på Jönköpingsvägen behöver flyttas söderut, ny infart till planområdet från Jönköpingsvägen måste anläggas och fördröjningsmagasin för dagvatten behöver anläggas, gc-väganlutning till befintligt gång- och cykelväg samt VA-anlutningar. Ett exploateringsavtal ska därför skrivas mellan exploatörerna och kommunen. I detta avtal regleras parternas åtaganden. En kostnadsuppskattning har gjorts och redovisas i exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat och antaget av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas.

Tekniska frågor

Markföroreningar

Exploatören ansvarar för sanering av markföroreningar som finns inom planområdet enligt tillsynsmyndighetens, länsstyrelsens, krav (se Anmälan enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd gällande grävsanering av metallförorenade jordmassor, 2017-03-15).

MEDVERKANDE

Mari Helene Opdal, planarkitekt
Linda Tubbin plan- och exploateringschef
Johanna Schönberg, planarkitekt

KONSULTER

Petter Björkman, konsult naturvärdesinventering, ÅF Infrastructure AB

Torbjörn Appelberg, konsult bullerutredning, Soundcon AB

Janne Svensson, konsult geoteknik, BGK AB

Louise Johansson, konsult miljöundersökningar, Sweco Environment AB

Andreas Åkerlund, Arkitekthuset AB

Stefan Wadman, ELJA Entreprenad AB, konsult miljöfrågor

BILAGOR

Idéskiss - situationsplan (Arkitekthuset) - handling 100 i ärendet

Skuggstudier (Arkitekthuset) - handling 96 i ärendet

Illustrationer (Arkitekthuset) - handling 96 i ärendet

Trafikbullerutredning (Soundcon) - handling 42 i ärendet

Naturvärdesinventering (ÅF) - handling 16 i ärendet

Miljötekniska undersökningar (Sweco) - handling 22 i ärendet

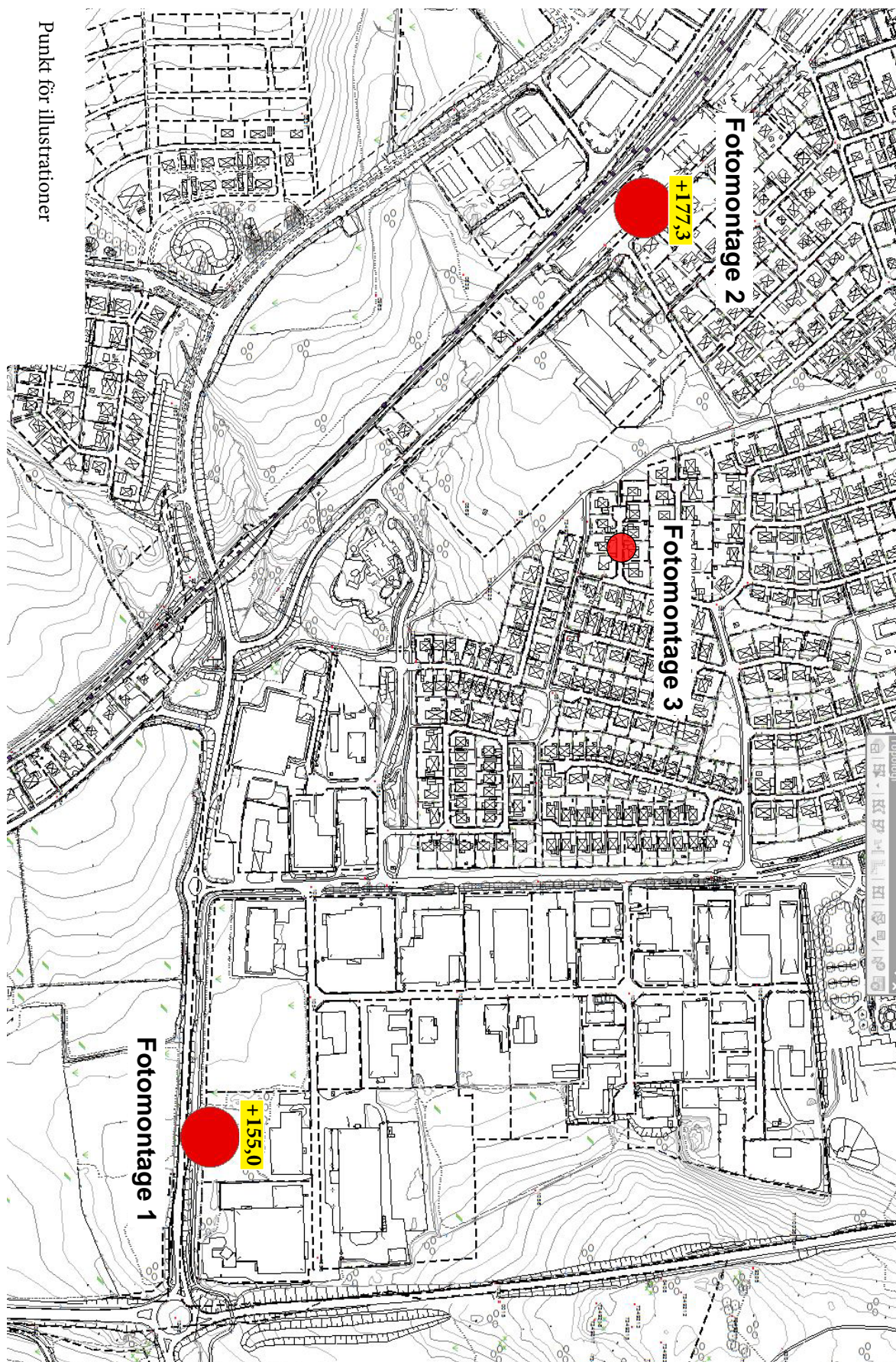
Saneringsanmälan om miljöfarlig verksamhet (Sweco) - handling 30 i ärendet

Översiktlig geoteknisk undersökning (BGK) - handling 17 i ärendet

Risikanalys (bsv arkitekter och ingenjörer ab) - handling 26 i ärendet

Fastighetsförteckning (Metria) - handling 110 i ärendet











habokommun.se



HABO KOMMUN