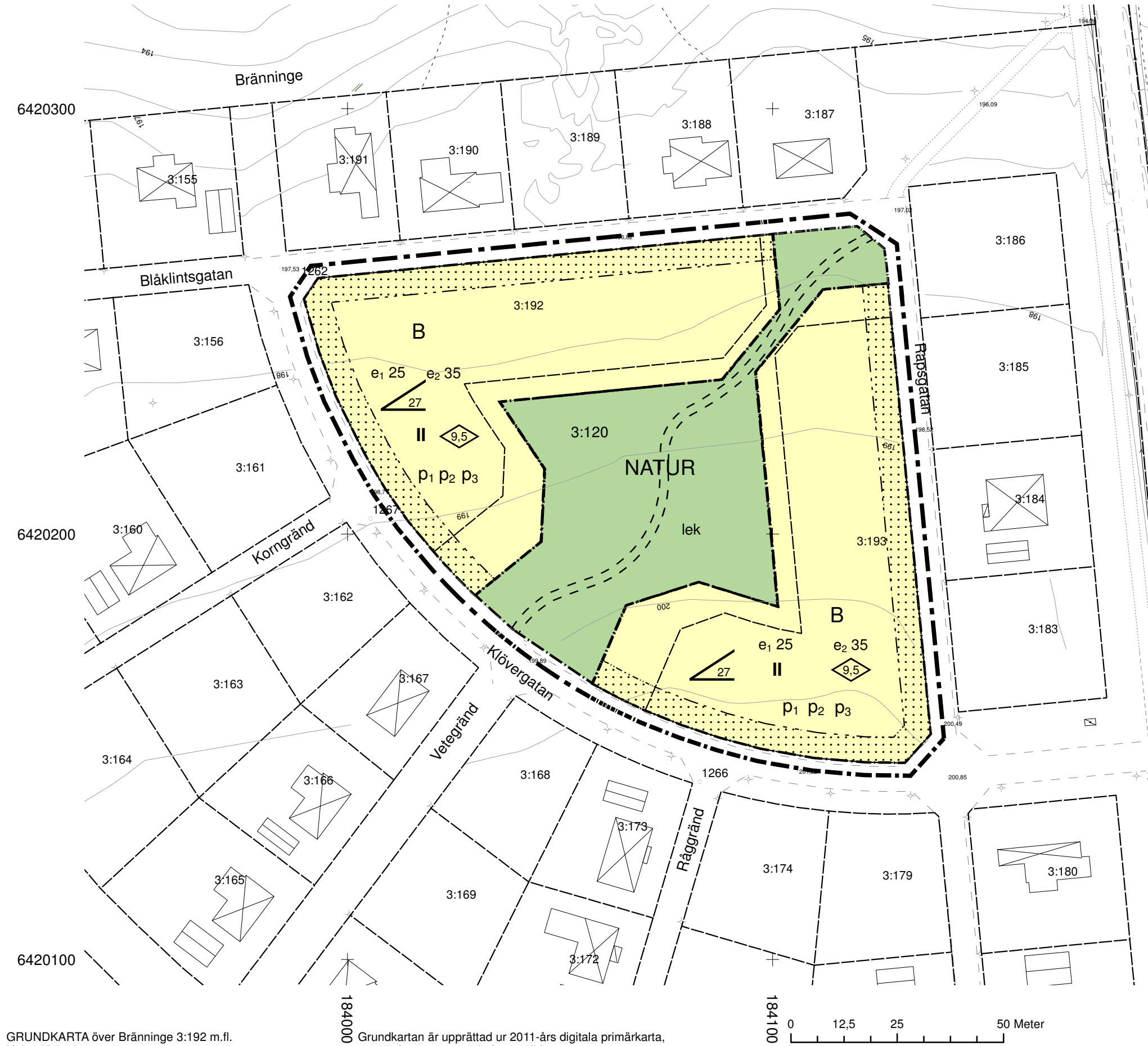




GRUNDKARTA över Bränninge 3:192 m.fl.
Habo, Habo kommun
Jönköpings län
Upprättad 2013-08-01
Metria AB, Skillingaryd

Patric Johansson, mättningsingenjör

Grundkartan 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 juli 2013.
Kart innehåller avser förhållanden 2013-07-17.
El-tele- och fiberkabel redovisas ej.

Antagen 11 december 2013
Lagakraft 8 januari 2014
Genomförandetiden utgår 8 januari 2024

Antagandehandling

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 ritad 3 meter utanför planområdet.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

Naturområde

Kvartersmark

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 00 Största exploateringsgrad i procent av fastighetsarea för parhus, radhus och kedjehus.
- e₂ 00 Största exploateringsgrad 25 % av fastighetsarea för fristående hus. Av den tillåtna byggnadsarean får högst 70 m² utgöras av garage/uthus.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

lek Lekplats skall finnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Huvudbyggnader som inte avses sammanbyggas med byggnad på grannfastighet, skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot denna. Garage/uthus samt del av huvudbyggnad som innehåller garage/uthus, får ej läggas närmare gräns mot grannfastigheten än 1,5 meter.
- p₂ Fristående komplementbyggnad som inte avses sammanbyggas, får ej läggas närmare gräns mot grannfastighet än 1,5 meter.
- p₃ Garage eller carport skall placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata.

Utformning

- II Högsta antal våningar
- 0,0 Högsta taknockshöjd i meter över lokalgatans medelnivå utanför fastigheten.
- 00 Största taklutning

ILLUSTRATIONSLINJER

Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

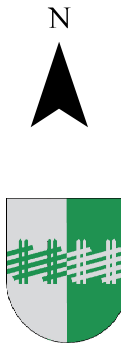
Kommunen är huvudman för allmän platsmark.
Genomförandetiden är 10 år från det planen vinner laga kraft
Enkelt planförfarande.

Detaljplan för
Bränninge 3:192 m.fl.

Habo kommun
Tekniska kontoret

Mari Helene Opdal

Skala 1:1000 (A3)



Detaljplan för Bränninge 3:192 m.fl Habo kommun



Planbeskrivning

Antagandehandling

Antagen 11 december 2013
Laga kraft 8 januari 2014
Genomförandetiden utgår 8 januari 2024



Plan- och genomförandebeskrivning

Handlingar

Plankarta med bestämmelser och grundkarta

Plan- och genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att utöka kvartersmarken något på bekostnad av naturmarken i mitten av planområdet för att ge möjlighet att uppföra carportar på tomternas framsida. Samtidigt görs planbestämmelserna mer flexibla genom att tillåta radhus, kedjehus samt fristående hus på marken. Dock bör det framhållas att ett kvarter ska bebyggas med samma typ av hus, t.ex. radhus eller kedjehus eller fristående hus. Planområdet innehåller inga befintliga hus i dagsläget.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Enligt miljöbalkens (MB) 3 kap. ska mark och vattenområden användas för de ändamål som är mest lämpade. Miljöbalkens kap. 4 innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för till exempel natur- och kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Det femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljökvalitetsnormer för luft och vatten. Planområdet berörs av inte av något riksintresse. Inget över-skridande av miljökvalitetsnormer för vatten eller luft (5 kap MB) kan befaras. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Habo tätort vid Bränninge Gård, ca. 1,5 kilometer från Habo centrum.



Karta över planområdet.

Areal

Planområdet omfattar ca. 1,3 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet består av tre fastigheter, del av Bränninge 3:120, Bränninge 3:192 och Bränninge 3:193. Fastigheterna är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I fördjupad översiktplan för Habo tätort, antagen 2011 är planområdet markerat som i anspråktagen/planlagd mark. Detaljplaner är därmed förenliga med översiktsplanen för Habo.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Ett program för en större del av Bränninge upprättades 2005. Avsikten var att bygga bostäder inom hela området. Planområdet var ursprungligen en del av en detaljplan, Bränninge Gård, som vann laga kraft 2008-06-12 (Ha094). Syftet med denna plan var att detaljplanera ett område för ca. 120 enbostadshus för enskilt byggande söder om Bränninge Gårds brukningscentrum. I planen illustrerades även ett förslag till placering av förskola.

2010 gjordes en ändring i detaljplanen för att ändra högsta höjd för tak på huvudbyggnad (Ha099).

Ändringen gjordes för att ge bättre förutsättningar för att bygga prefabricerade typhus. I 2011 gjordes ytterligare en detaljplan för området, Bränninge 3:120, (Ha100). Denna detaljplan har samma planområdesgräns som den aktuella detaljplan. Denna detaljplan skräddarsyddes utifrån önskemål från då aktuell exploator, bland annat begränsades tillåten byggnadssätt till att gälla bland annat parhus och friliggande enbostadshus, men inte radhus. Det gavs i och med planens utformning inte heller möjlighet att bygga carportar. Genomförandetiden för befintlig detaljplan har inte löpt ut men kommunen anser att det är angeläget att det byggs inom området och inga parter finns inom området som blir berörda av ändringen.



Gällande detaljplan området. Planen vann laga kraft den 10 februari 2011.

Miljökonsekvensbeskrivning

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 och kommit fram till att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte kommer att upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Den 7 februari 2013 beslutade byggnadsnämnden att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Bränninge 3:192, Bränninge 3:193 samt del av Bränninge 3:120.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur, mark och vegetation

Planområdet utgörs av tidigare åkermark och angränsar till nya bostadsområden och Bränninge Gård, där djurhållningen är avvecklad. Åkermarken öster om planområdet brukas fortfarande men kommer med tiden att bebyggas som omkringliggande mark. Planområdet är relativt plant med utsikt mot Vättern. Ingen växtlighet finns inom planområdet idag.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon

I samband med framtagande av detaljplan Ha094 gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning. Även en radonundersökning gjordes. De övre lagren utgörs av isälvsediment. Jorden inom området består av mulljordslager, under denna påträffas sand. Sand är den dominerande fraktionen i påföljande jordlager intill en övergång mot underliggande morän. Grundvattnets trycknivå uppmättes i januari 2008 mellan 0,6 och 1,7 meter under markytan. Det bedömdes inte någon större höjning av grundvattennivån. Jorden utgörs av låg- till normalradonmark och det erfordras inga speciella åtgärder, förutom att genomföringar i bottenplattan görs täta. Grundläggning av byggnader föreslås ske på plattor som dimensioneras enligt givna karakteristiska värden och partialkoefficienter. Dränerande och kapilärbrytande lager under och mot byggnader ska finnas. För att säkerställa avvattningen kring husen bör marken luta 3 % på 3 meters längd från husen.

Risk för skred/höga vattenstånd

Ingen risk för skred eller höga vattenstånd anses finnas inom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Arkeologiska utredningar har gjorts i samband med tidigare detaljplaner 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.

Bebyggelseområden

Bostäder

I första hand ska planområdet bebyggas med parhus. Ett trettioal lägenheter får plats inom området. I framkant på tomterna placeras sammanbyggda carportar. Om marknaden inte responderar på parhus finns möjligheter att bebygga området med friliggande hus, radhus eller kedjehus. Varje kvarter bör byggas med samma typ av hus, dvs. radhus eller friliggande, inte en blandning av dessa inom kvarteren.

För parhus, kedjehus gäller följande: Sammanbyggd huvudbyggnad får på ena sidan uppföras i gräns mot angränsande bostadsfastighet och får på andra sidan ej läggas närmare gräns mot angränsande bostadsfastighet än 2 meter. Sammanbyggt förråd får på ena sidan uppföras i gräns mot angränsande fastighet och får på andra sidan ej läggas närmare gräns mot angränsande fastighet än **1,5 meter**. Högsta tak-

nockshöjd för huvudbyggnad är **9,5 meter**. Maximal taklutning är **27 grader**. Högsta taknockshöjd för fristående uthus är **5 meter**. Utnyttjandegrad för kedjehus är **35%**.

För radhus gäller följande: Högsta taknockshöjd för huvudbyggnad är **9,5 meter**. Maximal taklutning är **27 grader**. Högsta taknockshöjd för fristående uthus är **5 meter**. Utnyttjandegrad för kedjehus är **35%**. Sammanbyggt förråd får på ena sidan uppföras i gräns mot angränsande bostadsfastighet och får på andra sidan ej läggas närmare gräns mot angränsande bostadsfastighet än **1,5 meter**.

Om marken bebyggs med fristående hus: Fristående huvudbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än **4,5 meter**. Högsta taknockshöjd **9,5 meter**. Maximal taklutning **27 grader**. Högsta taknockshöjd för fristående uthus är **5 meter**. Utnyttjandegrad för fristående hus är 25%.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns inga befintliga verksamheter. Detaljplanen öppnar inte upp för att det ska finnas någon kommersiell verksamhet.

Offentlig service

Solhöjdens förskola är den förskola som ligger närmast planområdet. Förskolan har två småbarnsavdelningar. Bränningeskolan är närmsta grundskola. Skolan är en F-5 skola. Till skolan hör även två fritidshem. Närmsta äldreboende är Kärrsgården cirka 1,5 kilometer från planområdet. Annars finns kommunadministration, vårdcentral och bibliotek i Habo centrum.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska utformas så att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. Regelsamling för byggande, BBR, Boverket ska följas.



Illustration över planområdet. Bild Myresjöhus.

Byggnadskultur och gestaltning

Inga byggnadsminnen finns inom eller i anslutning till planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet kommer det att anläggas en lekplats samt en bollplan.

Naturmiljö

Väster om planområdet ligger Gränsenstugan som erbjuder motionsspår i olika längder. Här finns även ett elljusspår på 3 kilometer.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik.

Huvudmatningen av området kommer att ske från Bränningegatan, denna ansluter i söder till Anders Larssons väg. Inom planområdet finns inga lokalgator. Runt planområdet finns lokalgator som ger tillträde till fastigheterna. Gatorna är asfaltsbelagda och har en bredd på 7 meter. I det nordöstra hörnet i planområdet finns en gång- och cykelväg mot Habo centrum och Bränningskolan. En gång- och cykelväg planeras längs med Bränningegatan.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik går genom eller i anknytning till planområdet. Närmsta tågstation är Habo station, 1,5 kilometer från planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Parkeringsbehovet beräknas till två parkeringsplatser pr. fastighet inklusive gästparkering.

Störningar

1997 antog Riksdagen proposition 1996/97:53, Infrastrukturinriktning för framtida transporter. Propositionen redovisar riktivärden för trafikbuller, som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnad alternativt väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

När den första detaljplanen för Bränninge togs fram (Ha094) gjordes en bullerberäkning där man räknade på ett årsmedeldygns trafik (ÅDT) på 1600 fordon, varav 5% tunga. Resultatet blev ett ekvivalent bullernivå utomhus på 50 dB(A) inklusive fasadreflex. Den maximala bullernivån utomhus inklusive fasadreflex beräknades till 73 dB(A). Beräkningen baserades på 5 överskridanden per maxtimme dag och kväll. Bebyggelsen ska utformas så att bullerskydd enkelt kan utföras i anslutning till uteplatserna och att alternativa uteplatser finns. Fasaderna dimensioneras för en fasadisolering på 29 dB(A) på plan 1 och 3+ dB(A) på plan 2, vilket inte innebär krav på speciella konstruktioner. Genom detta bedöms bostäderna få en tillfredstillande miljö.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt fram till planområdet.

Dagvatten från gatorna leds till kommunens dagvattenledningar.

Värme

Uppvärmning av husen bör ske på ett sätt som stämmer överens med de nationella miljömålen. Fjärrvärme finns framdraget till Bränninge Gård. Fastigheterna kommer att ha enskilda anläggningar gällande uppvärmning.

El

I anslutning till planområdet finns en transformatorstation som säkrar eltillförsel till området. Kablar ligger i gatumarken fram till de enskilda fastigheterna.

Avfall

Kommunen svarar för hanteringen av hushållsavfall. Källsortering tillämpas i samråd med Habo kommuns renhållning. Närmsta återvinningsstation finns på Bagaregatan, knappt 1 kilometer från planområdet.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudmann för allmän platsmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år räknat från att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med kartan. 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. §) Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras, upphävas eller utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (t.ex förlorad byggrätt.).

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av planområdet.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I plankostnadsavtalet regleras ansvar och kostnader för upprättandet av detaljplanen. Följande avtal kan komma att upprättas mellan olika parter:

- Avtal om marköverlåtelse mellan kommunen och exploatör.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Den del av Bränninge 3:120 som i detaljplanen redovisas som kvartersmark ska överföras till Bränninge 3:192 och 3:193 genom fastighetsreglering. Bränninge 3:192 och 3:193 kan avstyckas till mindre bostadsfastigheter. Bränninge 3:120, som enbart består av allmän platsmark kan fastighetsregleras till intilliggande kommunal fastighet.

Ekonomiska frågor

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

Exploatören ansöker om och bekostar de fastighetsbildningar och eventuella servitutsbildningar som

erfordras för att genomföra planen.

Tekniska frågor

Mark

Eventuell utfyllnad av exploateringsfastigheterna bekostas och utförs av exploatören.

Vatten och avlopp

Exploatören svarar för att nya enskilda VA-ledningarna byggs ut inom områdets kvartersmark. Eventuella förstärkningar av allmänna ledningar utförs av kommunen och betalas av exploatören för att klara av föreslagen exploatering. Förbindelsepunkt anläggs vid kvartersgränsen. Anslutningsavgift betalas enligt kommunens VA-taxa.

El, tele, data

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

Trafikbuller

Exploatören är ansvarig för att utföra bulleråtgärder för att minska trafikbullerstörningar från Bränningegatan om det visar sig att riktvärdena överskrids.

Markföroreningar

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med så kallat enkelt planförfarande vilket innebär att planens granskning ersätts av underrättelse till samrådskretsen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

2013

September	Beslut om samråd (Byggnadsnämnden)
September/oktober	Samråd
November	Granskning
December	Antagande (Byggnadsnämnden)
Januari	Laga kraft

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har följande medverkat med material och information:

Kommunen:

Mari Helene Opdal, planarkitekt

Jessica Leremar, tf. plan- och byggchef

Svante Modén, teknisk chef

Konsulter:

Anette Granstedt, Lantmäteriet, fastighetsförteckning

Patrik Johansson, Metria, grundkarta.

habokommun.se

