

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

- GC-VAG Gång- och cykel, 4 kap 5 § punkt 2 PBL
- GATA Lokaltrafik, 4 kap 5 § punkt 2 PBL
- NATUR Naturområde, 4 kap 5 § punkt 2 PBL

Kvartersmark

- B Bostäder, 4 kap 5 § punkt 3 PBL
- E Tekniska anläggningar, 4 kap 5 § punkt 3 PBL

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

- e1 Största byggnadsarea per fastighet är 250 m2, 4 kap 11 § punkt 1 PBL
- e2 Största byggnadsarea per fastighet är 160 m2, 4 kap 11 § punkt 1 PBL
- e3 Största byggnadsarea per fastighet är 125 m2, 4 kap 11 § punkt 1 PBL

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras 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

Höjd på byggnader

- Högsta totalhöjd i meter räknat från medelnivån för aktuell del av gatan från vilken infart sker, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL

Stängsel och utfart

- Utfartsförbud, 4 kap 9 § PBL

Placering

- p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns, 4 kap 16 § punkt 1 PBL
- p2 Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns åt ena hållet och får sammanbyggas parvis i gemensam gräns åt andra hållet. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns, 4 kap 16 § punkt 1 PBL

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Antagen 2015-12-10, § 97

Laga kraft 2016-01-08

Genomförandetid 2016-01-08 - 2021-01-08

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Bränninge 3:244 m.fl

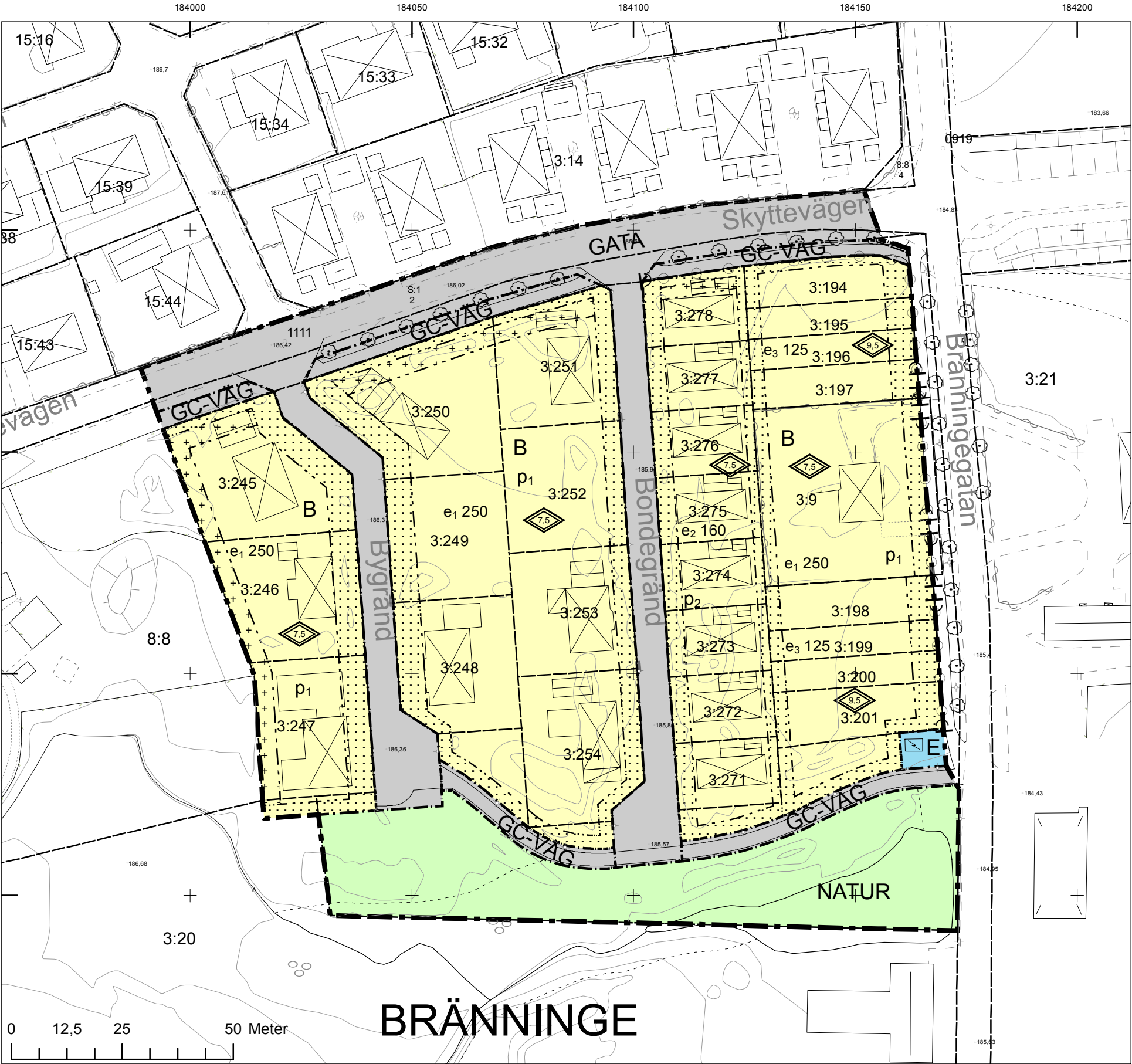
Habo kommun

Tekniska förvaltningen

2015-12-10

Mari Helene Opdal

Referensskala: 1:1000 (A3)

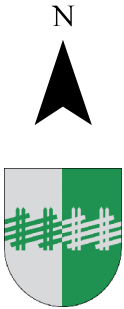


GRUNDKARTA över Bränninge 3:244 m.fl.
Habo, Habo kommun
Jönköpings län
Upprättad 2015-08-06
Habo Kommun

Jack Frisell, GIS-ingenjör

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 augusti 2015.
Kartinhållet avser förhållanden 2015-08-06.
El-tele- och fiberkabel redovisas ej.

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

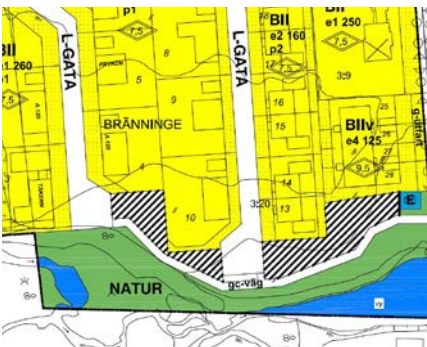


Diarienummer: BN 15/97

Antagen av Byggnadsnämnden 2015-12-10, § 97

Laga kraft 2016-01-08

Genomförandetid 2016-01-08 - 2021-01-08



Detaljplan för

Bränninge 3:244 m.fl.

Bränninge By

Habo kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

10 december 2015

Standardförfarande

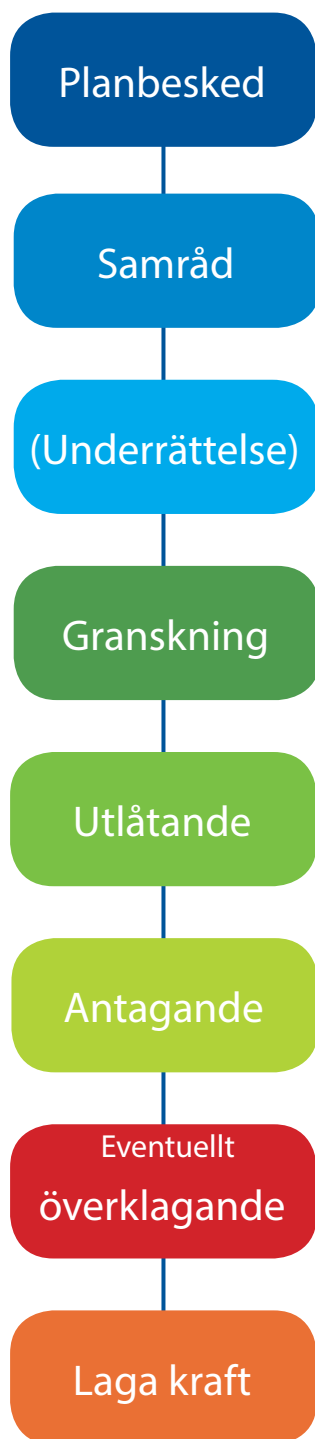
Så här görs en detaljplan - standardförfarande

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 provas 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 provas 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

Syftet med detaljplanen är att utöka kvartersmarken på bekostnad av en liten andel naturmark. Planområdet är nästan färdigexploaterat och marken som önskas ändras ligger som smala kilar mellan gång- och cykelvägen och kvartersmarken. Naturmarken har inte varit och kommer inte att kunna fungera som allmän platsmark men kommer bli ett positivt tillskott till angränsande fastigheter då dessa får en mer naturlig avgränsning mot gång- och cykelvägen.

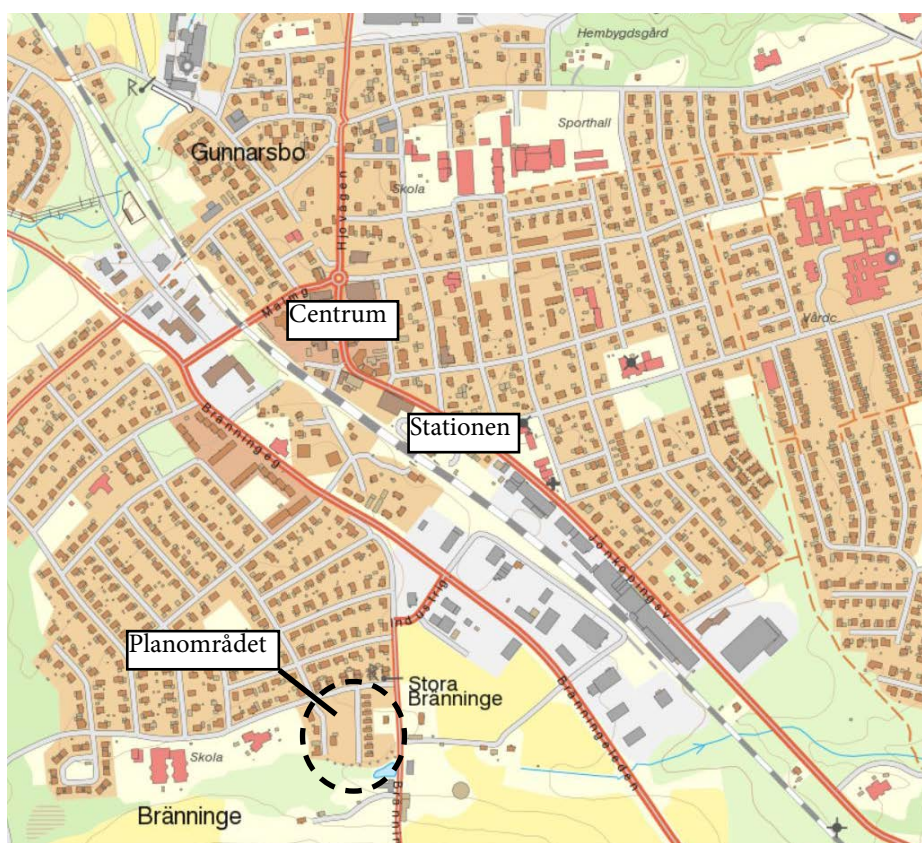
Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Habo tätort mellan Bränningegatan och Skyttevägen. Bränninge Gård ligger direkt öster om planområdet. Avstånd till Habo centrum är det cirka 500 meter. Planområdet har en area på 2,4 ha.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo men tanken är att gatumarken ska styckas av och bli kommunal mark när planen är genomförd.



Karta över planområdet

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Tredje kapitlet i Miljöbalken (MB) innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Enligt 3 kap. 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.

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

Kapitel 5 i 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 PM2,5). 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.

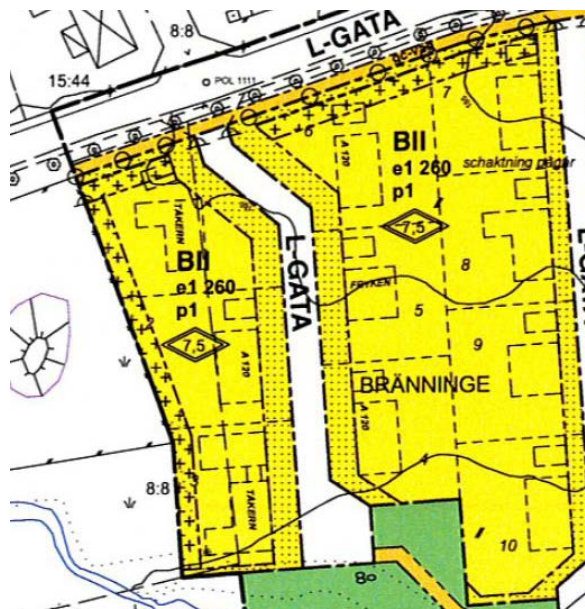
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Habo tätort, som antogs den 25 februari 2011, är den aktuella marken markerat som ianspråktagen mark/planlagd mark.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan, *Del av Bränninge Gård Skyttevägen*, antogs den 7 december 2009. Detaljplanen redovisar att marken i huvudsak är reglerat för bostadsändamål. Husen kan vara radhus, parhus och friliggande villor. För villorna gäller följande; två våningar, maximal byggnadshöjd är 7,5 meter och en maximal byggnadsarea på 260 m². För kvarteren som är avbildat till höger är byggnadshöjden satt till 7,5 meter, två våningar får byggas och maximal byggnadsarea är 160 m².



Utdrag från befintlig detaljplan.

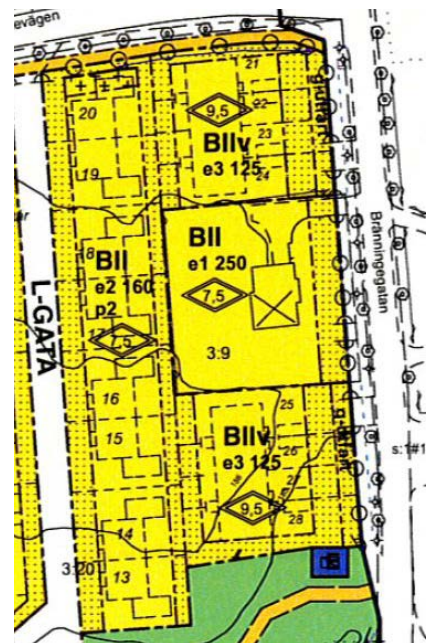
För kvarteret som ligger mot Bränningegatan finns två olika bestämmelser. För den befintliga tegelvillan som ligger i mitten gäller följande bestämmelser; 7,5 meter byggnadshöjd, två våningar och en maximal byggnadsarea på 250 m². För de angränsande ytorna i norr och söder om villan gäller följande; 7,5 meter byggnadshöjd, två våningar, vind får inredas och en byggnadsarea på 125 m².

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden i Habo beslutade den 31 mars 2015, § 25, att lämna positivt planbesked och upprätta en ny detaljplan för Bränninge 3:244 med flera.

Miljökonsekvensbeskrivning

Habo kommun bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap MB och i 4 kap 34 § Plan och bygglagen (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. MB.



Utdrag från befintlig detaljplan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Innan marken bebyggdes var detta betesmark och inför byggnationen fylldes marken upp och jämnades till. Angränsande till marken i öster, mot Bränningegatan finns en allé som är biotopsskyddad. Allén påverkas inte av detaljplanens genomförande. Det samma gäller för den trädrad bestående av oxlar längs Skyttevägen.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon

Vid framtagande av gällande detaljplan genomfördes en geoteknisk undersökning. Denna visade på att marken är lämplig för bostadsbyggnation. 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. Radonmätningarna visade på att marken utgörs av normalradonmark. Krav med anledning av eventuell radonförekomst kommer att ställas i samband med bygglov. Vid radonsäkert byggande ställs höga krav på att byggnaden är tät mot inläckande jordluft. Någon av följande kombinationer brukar kunna användas:

- Kantförstyvad betongplatta, utförd så att den blir så tät att jordluft inte sugs in i huset.
- Källaryttväggar utförs i betong.
- I det kapillärbrytande lagret under huset läggs dräneringsslangar. Dessa kopplas samman till ett rör som dras upp genom huset eller ut till plattans ytterkant. Om lufttrycket under huset måste sänkas, monteras en fläkt på röret (Källa: Boverket). Genomförningar av rör genom bottenplattan görs lufttäta.

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

Söder i planområdet ligger en mindre damm. Denna ligger cirka en och en halv meter lägre än marken som är bebyggd. Kvartersmarken har inte varit utsatt för översvämning tidigare och sannolikheten för att planområdet kommer att råka ut för översvämning i framtiden är liten.

Fornlämningar

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

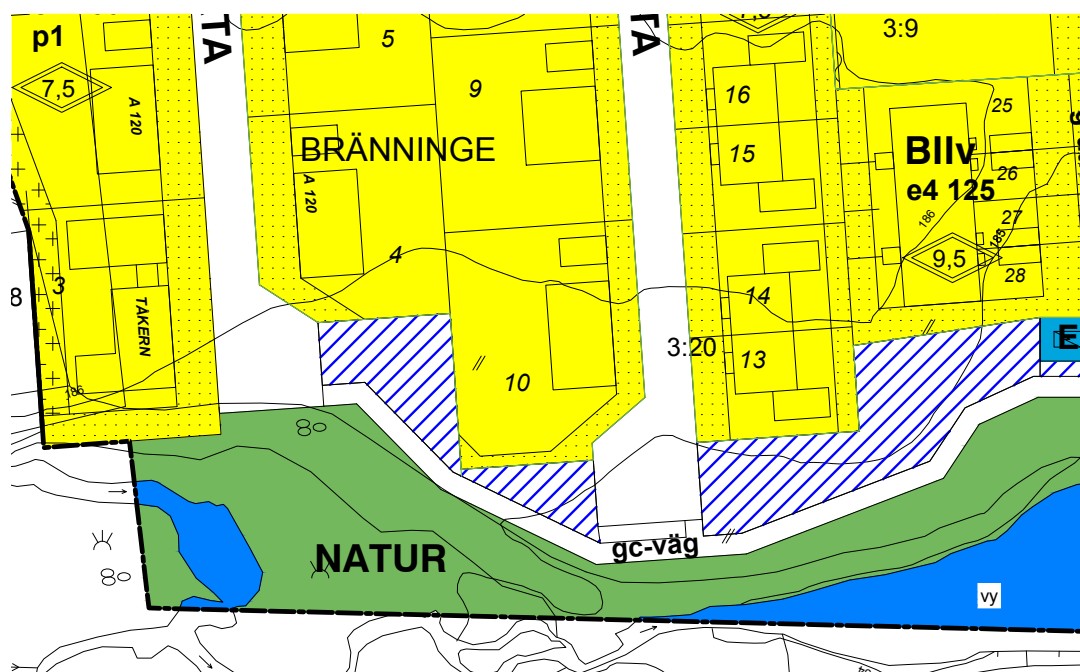
Bebyggelseområden

Bostäder

En villa byggt på 1960-talet finns inom planområdet. Villan har gul fasadtegel. Ett antal olika bestämmelser finns inom planområdet och det är samma regler som fanns i den gamla detaljplanen. I de två kvarteren längst väster ut gäller följande bestämmelser; största byggnadshöjd är **7,5 meter**, två våningar, maximal byggnadsarea är **260 m²** och huvudbyggnad ska placeras minst **4,5 meter** från fastighetsgräns. Uthus/garage ska placeras minst **1,5 meter** från fastighetsgräns. Där marken är prickad får marken inte bebyggas.

För den husrad som ligger öster om den östra gatan gäller följande bestämmelser; största byggnadshöjd är **7,5 meter**, två våningar, maximal byggnadsarea är **160 m²** och huvudbyggnad får placeras minst **4 meter** från tomtgräns åt ena hållet och parvis byggas samman i gemensam gräns åt andra hållet. Uthus ska placeras minst **1,5 meter** från tomtgräns. Där marken är prickad får marken inte bebyggas. Det hus som ligger utmed Bränningegatan har följande bestämmelser; största byggnadshöjd är **7,5 meter**, två våningar, maximal byggnadsarea är **260 m²**. Byggrätten är anpassad till dess nuvarande utformning.

För den övriga marken utmed Bränningegatan gäller följande bestämmelser; största byggnadshöjd är **9,5 meter**, maximal byggnadsarea är **160 m²**. **Vind** får inredas. Tanken är att dessa hus ska byggas som radhus med gemensam utfart mot Bränningegatan.



Figuren visar marken som ändras från naturmark till kvartersmark (skrafferat).

Offentlig service

Planområdet ligger inom upptagningsområdet för Bränninge rektorsområde och närmsta skola/förskola ligger cirka 200 meter väster om planområdet. Vårdcentrum ligger cirka tre kilometer nordöst om planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till Habo centrum. Här finns mataffärer, bank och andra affärsverksamheter som behövs för dagliga förnödenheter. Jönköping ligger cirka 20 km söder om Habo och är regionens största handelscentrum.

Tillgänglighet

Planområdet är plant och det är lätt att lösa tillgängligheten för rörelsehindrade. Gatorna är korta och lätta att orientera sig i. Avstånd till skola och förskola är kort men det är lite längre och krokigare till Habo centrum. Gång- och cykelvägar är skyltade. Byggnader och utemiljö ska utformas så att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. Boverkets Regelsamling för byggande, ska följas.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet finns en villa som byggdes på 1960-talet. Byggnaden har gul fasadtegel. Angränsande till planområdet finns mangårdsbyggnaden på Stora Bränninge. Denna är tidstypisk för sin arkitektur med valmat tak med tegelpannor och ockrafärgat träpanel. Huset stod klart 1917. Ladugården byggdes 2012 efter att den äldre rasade. Ett äldre magasin finns söder om planområdet. Bränninge har gamla anor och har bland annat varit gästgivaregård och bränneri. Anders Larsson, en av de tidigare ägarna av Bränninge var riksdagsman och pådrivande för att få järnvägen att gå genom Habo. Ingen av byggnaderna har något särskilt skydd.

Lek och rekreation

Inom planområdet redovisas ingen lekplats men cirka 300 meter söder om aktuellt område planeras en områdeslekplats. Vidare finns förskolans skolgård samt Bränningeskolans skolgård i närheten som kan nyttjas på kvällar och helger.

Naturmiljö

Inom planområdet finns lite mark som är reglerat till naturmark. Denna ligger söder om gång- och cykelvägen. Marken består till dels av sly. En damm finns också inom området. Denna ligger längst söder i planområdet. Spårområdet vid Gränsenstugan är ett stort och välbesökt friluftsområde, som tillsammans med kringliggande områden vid Hallebo utgör en viktig tillgång för tätortens invånare. Här finns även ett tre km. långt elljusspår.

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

Inom planområdet finns två lokalgator med en gatubredd på sju meter. Dessa ansluter till Skyttevägen. För den kvartermark som angränsar till Bränningegatan finns en utfart från en befintlig fastighet sedan länge. Om två radhuslängor anläggs kan dessa två ansluta till Bränningegatan. Alla gator är försedda med asfalt. Hastighetsbegränsning på Bränningegatan och Skyttevägen är 40 km/tim. Bränningegatan och Skyttevägen har kommunal huvudmannaskap. Lokalgatorna inne i planområdet ska också ha kommunalt huvudmannaskap. Skyttevägen har gång- och cykelväg (gc-väg) fram till Bränningeskolan. En fortsättning på denna mot Gränsenstugan är planerat. Inom planområdet går en gc-väg som ansluter till den gc-väg som går längs Bränningegatan. Denna gc-väg slutar vid planområdets södra del. På sikt kommer denna förlängas vidare söderut och kopplas ihop med de gc-vägarna som byggs där.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger relativt centralt och har gångavstånd till järnvägsstationen och busshållplatser. Järnvägen har avgångar mot Jönköping och Falköping varje timme. Busstrafiken har avgångar varje halvtimme mot Jönköping.

Parkering

Alla fastigheter har parkeringar inom den egna fastigheten och kvarteret utmed Bränningegatan som medger radhus ska ha gemensamma parkeringar.

Störningar

Inga betydande störningar finns förutom den anläggningstrafik som alstras i samband med utbyggnaden av Bränningeområdet söderut. Detta kommer att finnas i några år framöver men på sikt bör denna lugna ner sig. Ingen djurhållning bedrivs på Bränninge gård.

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheterna har kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna ligger i gatumarken med anslutningspunkter vid varje fastighet. Ny bebyggelse ansluts till det befintliga nätet för vatten och avlopp.

Brandvatten

Brandpost finns i korsningen Bränningegatan/Skyttevägen direkt utanför planområdet.

Värme

Aktuell uppvärmningsform är värmepump (luft, jord, berg). Kulvert för fjärrvärme finns i Skyttevägen norr om planområdet. ”Riktlinjer för småskalig fastbränsleledning”, vilket miljömnämnden fastställde 2011, gäller för området. I övrigt har det inte bedömts nödvändigt att reglera uppvärmningskällan i detaljplanen.

El, tele och fiber

Nät för el och tele finns längs Bränningegatan och Skyttevägen samt i gatorna inne i planområdet. En transformatorstation finns i planområdets sydöstra hörn. Ledningar och rör för tele och fiber finns också i gatorna.

Avfall

Alla hushåll måste vara anslutna till den kommunala sophämtningen. 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 Bagaregatan, knappt en kilometer från planområdet. På sikt finns det planer på att anlägga en återvinningsstation på Södra Bränninge. Skrymmande avfall som cyklar, möbler och trädgårdsavfall ska lämnas separat till återvinningscentralen i Sibabo.

Administrativa frågor**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman 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 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. 8 §) Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras eller upphävas 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. Utöver plankostnadsavtal har ett exploateringsavtal ingåtts mellan kommunen och exploatören. I detta avtal regleras marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Vidare regleras gatubyggnad, gatubelysning och olika ledningar som ska läggas inom planområdet.

Fastighetsrättsligt

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan den kvartersmark som har ändrats från allmän plats till kvartersmark överföras till intilliggande fastigheter, d.v.s från Bränninge 3:244 till Bränninge 3:248, 3:254, 3:271 och 3:201. Vidare kan marköverlåtelsen mellan Bränninge Utvecklings AB och Habo kommun också genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomi

Kostnader för detaljplanen bekostas av exploatören. Fastighetsrättsliga åtgärder för mark som ska överlåtas till kommunen och för avstyckning av fastigheter inom planområdet betalas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande vilket betyder att granskningen ersätts med en under rättelse till samrådsretsen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

Augusti 2015	Beslut om samråd
September 2015	Samråd
Oktober 2015	Granskning
December 2015	Antagande (Byggnadsnämnden)
Januari 2016	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