

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

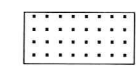
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- - - - - Planområdesgräns

- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**Kvartersmark****B** Bostäder, 4 kap 5 § punkt 3 PBL**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK****Utnyttjandegrad**e_f 30 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, 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**Höjd på byggnader** Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL Högsta totalhöjd i meter, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL. Utöver detta får eventuell skorsten tillkomma.**Takvinkel** Minsta/största takvinkel i grader, 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL**Stängsel och utfart** Utfartsförbud, 4 kap 9 § PBL**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

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

Planarbetet utförs med standardförfarande, PBL 2010:900

Laga kraft 2016-06-07

Genomförandetiden utgår 2021-06-07

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Gunnarsbo 1:125

Habo kommun

Tekniska förvaltningen


Mari Helene Opdal

Datum: 2016-05-03

Skala 1:500 (A3)

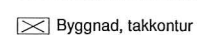
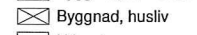
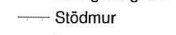
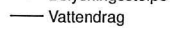
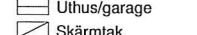
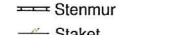
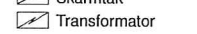
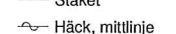
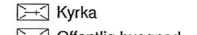
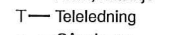
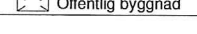
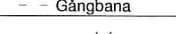


GRUNDKARTA över Gunnarsbo 1:125
Habo, Habo kommun
Jönköpings län
Upprättad 2015-09-09
Habo Kommun


Jack Frisell, GIS-ingenjör

Grundkarta är upprättad ur 2011-års digitala primärkarta, som är fotogrammetriskt framställd 2011. Flygfotograferingen utfördes på våren 2010 från 800 meters höjd. Koordinatsystem: I plan: SWEREF 99 1330 i höjd: RH2000
Fastighetsredovisningen avser förhållanden i januari 2016. Kart innehåller avser förhållanden 2015-09-09. 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		



Diarienummer BN15/80

Antagen av BN 2016-05-03
Laga kraft 2016-06-07
Genomförandetid 2021-06-07



Detaljplan för

Gunnarsbo 1:125

Habo kommun



Planbeskrivning



ANTAGANDEHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

3 maj 2016

Så här görs en detaljplan

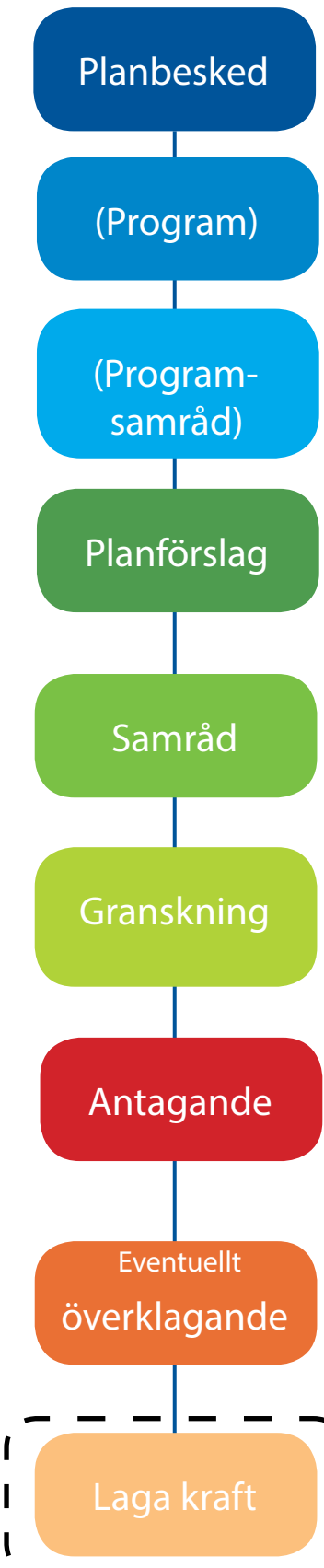
Syftet med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Svaret ska vara skriftligt och motiverat.

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 detaljplanen inte är av stor vikt eller principiell betydelse kan KF uppdra åt byggnadsnämnden att anta detaljplanen

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 planprogram ska tas fram om kommunen bedömer att detta underlättar planarbetet.

Ett förslag till detaljplan upprättas. Förslaget skickas ut på samråd till berörda sakägare 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.

Plan- och genomförandebeskrivning

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser och grundkarta

Plan- och genomförandebeskrivning

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med den nya detaljplanen är att utöka byggrätten på fastigheten Gunnarsbo 1:125 så att man kan bygga ytterligare ett bostadshus på fastigheten. I befintlig detaljplan medges bara ett bostadshus per fastighet. Kommunen har i sin centrumutvecklingsplan förespråkat att förtäta i centrum. Förslaget på ny detaljplan är därför helt i linje med visionens målsättning.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 kap. MILJÖBALKEN

3 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.

4 kapitlet MB innehåller särskilda bestämmelser för hushållning. Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet MB överskrids eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Habo tätort och angränsar till Skolgatan i väster och Mellangatan i norr. Fastigheten har en yta på 1136 m².

Markägo förhållanden

Fastigheten är i privat ägo och fastighetsägaren har för avsikt att hyra ut lägenheterna i tillkommande byggnad.

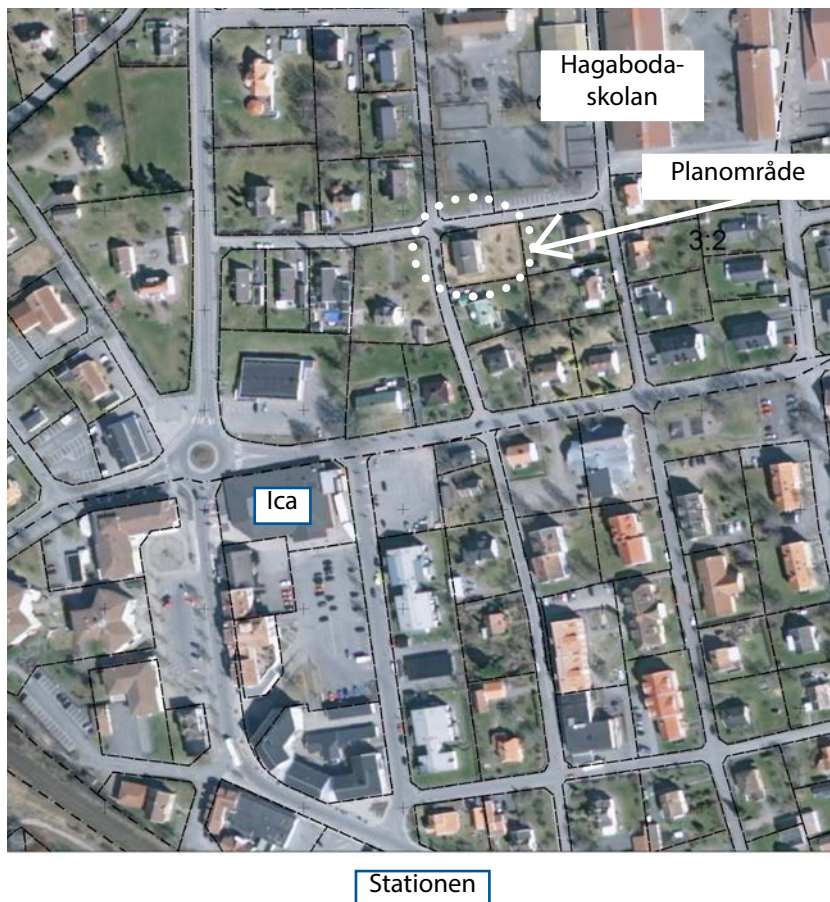


Foto över planområdet.

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 på sådana bostäder är ofta knutna till att de ligger nära servicefunktioner av olika slag. Målgruppen är äldre personer och ungdomar.

Centrumutvecklingsplan

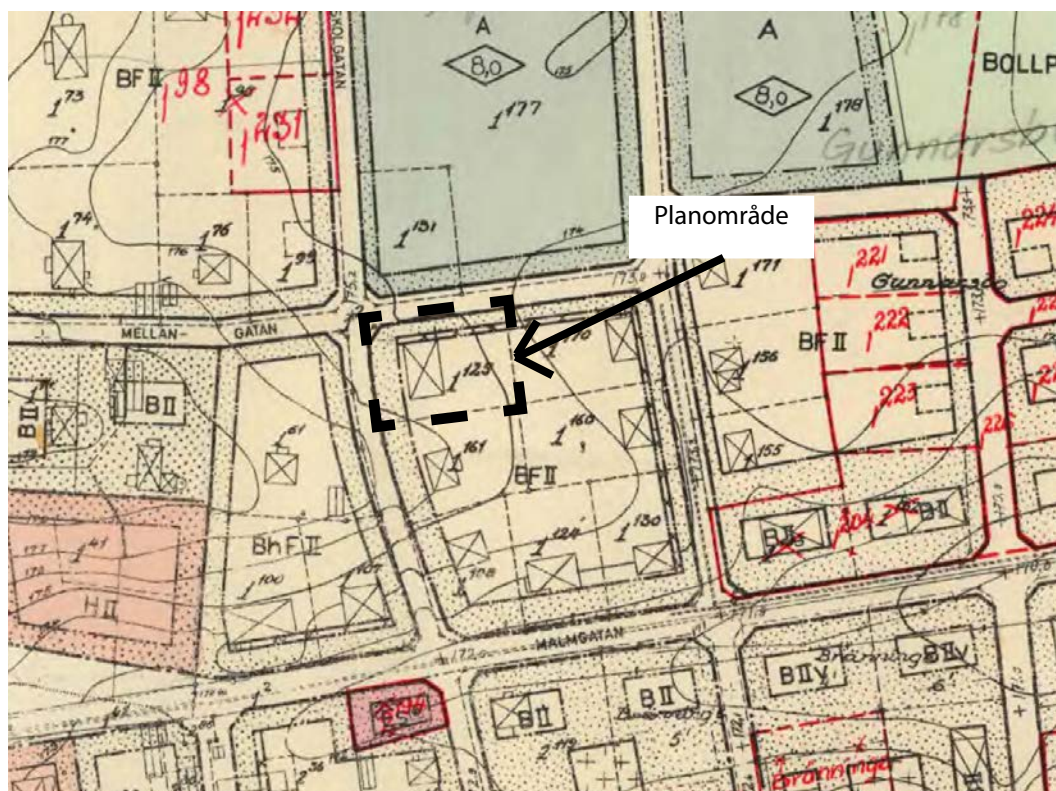
Kommunfullmäktige antog i november 2013 dokumentet "Vision centrumutveckling". Visionen innehåller riktlinjer för arbetet med att utveckla Habo tätorts centrum. Den medborgardialog som kommunen bjöd in till i samband med detta arbete visar att fler centrumnära bostäder önskas och i visionen slår man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

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten gäller *Förslag till stadsplan för del av Habo samhälle*, antagen den 26 augusti 1958. För aktuell fastighet gäller bestämmelsen *Bostadsändamål*. En huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras. Byggnader ska vara friliggande och maximalt fyra lägenheter får inrymmas i huset. Vind får inte inredas. Exploateringsgraden är satt till 20%.

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 miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL (2010:900). Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.



Figur över befintlig detaljplan från

Kommunala beslut i övrigt

Den 31 mars 2015, § 23, beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för Gunnarsbo 1:125 och därmed att upprätta en ny detaljplan för området. Planarbetet bedömdes kunna genomföras med ett så kallat standardförfarande då den uppfyller de skäl som anges för detta i 5 kapitlet 7 § Plan- och bygglagen (SFS 2014:900).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Planområdet ligger i ett äldre bostadsområde centralt i Habo tätort. Uppvuxna villaträdgårdar utgör grönstrukturen i området. Marken är flack och angränsar mot två mindre lokalgator i norr och väst. Utöver villaträdgårdarna finns en skolgård norr om planområdet med fotbollsplan och parkeringar.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består marken av lerig morän och isälvsediment. Grundläggning av byggnader kan i regel utföras på naturligt lagrad jord eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark.

Förorenad mark

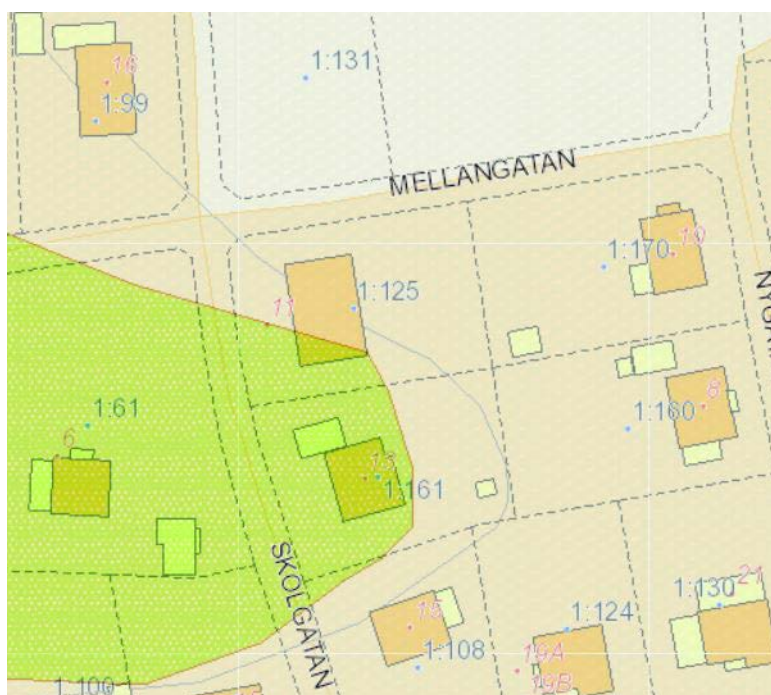
Inga kända föroreningsförekomster finns inom fastigheten.

Radon

Ingen radonmätning har utförts på fastigheten men en mätning gjordes på grannfastigheten Gunnarsbo 1:177 (Markteknisk undersökningsrapport, MUR, BGK, 2014-07-04) Denna visade att marken klassas som lågrisk, mark med lägre radonhalt i jordluften än 10 kBq/m³, vilket med stor sannolikhet gäller för aktuell fastighet.

Störningar

Ljud från skolgården under dagtid kan förekomma men man anser att detta inte är av en karaktär som ska verka störande. Inga kända störningar finns vid fastigheten.



Utdrag från SGU:s jordartskarta.

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

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering finns mindre risk för översvämningar i samband med regn. Det är källaren i befintligt hus som riskerar att bli översvämmat vid häftiga skyfall. Utöver detta är riskerna för översvämningar minimala inom planområdet.

Enligt länsstyrelsens kartering är insatstiden för räddningstjänsten i området 5-10 minuter. Brandposter finns i korsningen Mellangatan- Skolgatan.

Fornlämningar

Inga kända fornminnen finns inom planområdet. Om fornfynd eller fornlämningar påträffas vid markarbeten skall arbetet avbrytas och anmälan ske till länsstyrelsen enligt kulturminneslagens anmälningsplikt. Antagandehandling

Naturmiljö

Den närmsta naturmiljö finns vid Hökesån. Naturreservatet Hökesån nedre bildades 2014. Syftet med naturreservatet är att bevara och vårda biologisk mangfald knuten till strömmande vattendrag med fria vandringsvägar och lämpliga habitat för fisk och andra vattenlevande organismer. Vidare ska naturreservatet bevara och skapa en ekologisk funktionell kantzon mot vattendraget med dess biologiska mångfald. Naturreservatet ska tillgängliggöra ett tätortsnära naturområde och ge möjlighet för friluftsliv och pedagogisk verksamhet. Reservatet sträcker sig från länsväg 195 och ner till Vättern. En utökning av naturreservatet väster ut genom Habo tätort kommer att fastställas under 2015.

Motionsslingor och elljusspår finns vid Gränsenstugan, cirka 2,5 kilometer från planområdet. För större naturområden finns Hökensås längre norrut i kommunen.

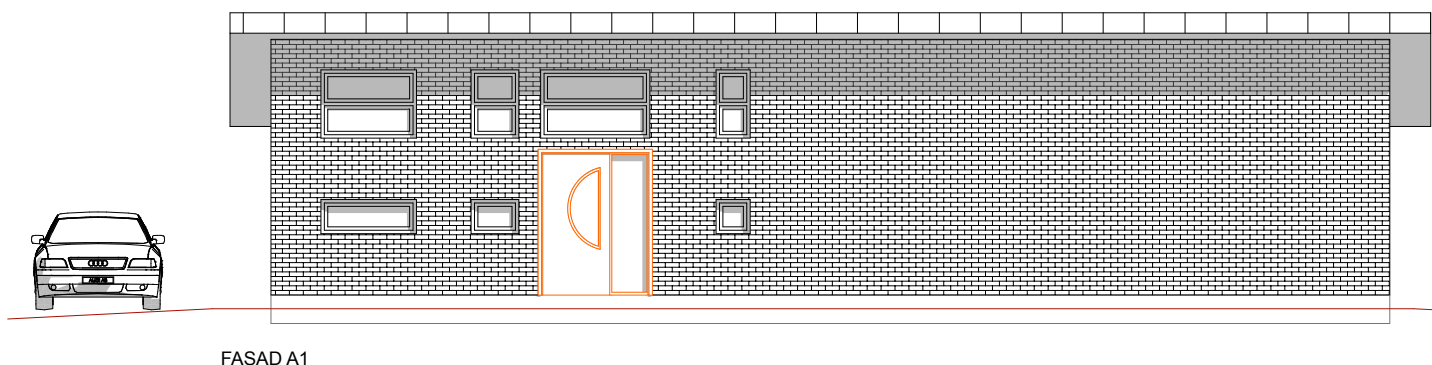
BEBYGGELSE

Idag finns ett bostadshus i två våningar med fyra lägenheter på fastigheten. Parkeringsgarage finns i källaren med plats för två bilar. Huset byggdes 1948 som flerfamiljshus. Huset är byggd i gult tegel och har plåttak. Huset är typiskt för sin tidsepok. Byggnadshöjden för detta hus är 7,6 meter, två våningar.

Den nya detaljplanen öppnar upp för att bygga ytterligare ett bostadshus på fastigheten. Detta hus får byggas i ett plan. Tanken är att detta hus ska innehålla två lägenheter om cirka 70 m². Totalhöjden får inte överstiga **4,5 meter** och ha en taklutning mellan **8-13°**. Utnyttjandegraden för fastigheten är **30 %**.



Befintligt bostadshus på fastigheten.



Skiss på planerad byggnation. Skissen visar fönstersättningen på ena lägenheten, tillsvarende ska finnas på höger sida också.



Illustration som visar de tänkta volymen och hur de påverkar utsikten från Gunnarsbo 1:170.

Byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga byggnaden som finns inom planområdet omfattas inte av något speciellt skydd. Planområdet ligger i ett område där husen är från olika tidsepoker, vilket i sig visar den utveckling som har skett i Habo. Att bevara husets karaktär är ett sätt att ta tillvara på den historia som huset har och den plats det har i sin omgivning.

Offentlig service

Planområdet ligger centralt med kort avstånd till skola, förskola och annan offentlig service. Allt är inom gångavstånd.

Kommersiell service

Habo centrum ligger på promenadavstånd från planområdet. Här finns mataffär, bank och olika affärer för det dagliga behovet.

Tillgänglighet för funktionshindrade

En ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten ska provas vid bygglov och teknisk samråd.

Tillbyggnader eller ändringar i befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar.

Höjdskillnaderna inom planområdet är små och tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga kan uppfyllas.

Lek och rekreation

Närmsta kommunala lekplats finns vid Hembygdsparken. Hagenskolan direkt öster om planområdet har bollplaner och lekplatser.

TRAFIK

Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik.

Två mindre gator finns intill fastigheten, Skolgatan och Mellangatan. Gatorna påverkas av detaljplanens genomförande genom att två nya utfarter kommer att anläggas mot gatorna, en mot Skolgatan och en mot Mellangatan. Planområdet är beläget ca. 100 meter från gång- och cykelvägar vid Malmgatan och Hjovägen.

Kollektivtrafik

Möjligheten att åka med kollektivtrafik är mycket god. Närmsta busshållplats finns i Habo centrum vid biblioteket. Habo station ligger ca 400 meter söder om planområdet. Här går tåg mot Jönköping och Skövde varje timme.

Parkering, varumottag, utfarter

Fastighetens parkeringsbehov ska lösas inom fastigheten.

Störningar

Aktuell fastighet ligger i ett villaområde men har Hagenskolan som närmsta granne i norr. Ljud från skolgården under dagtid kan höras vid fastigheten men är inte av sådan karaktär att den ska verka störande för boende. Utöver detta finns inget som ska verka störande för fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppssystem. VA-ledningar finns i Mellangatan. En utökning av bostäder kan göras utan några speciella åtgärder. En anmälan om utökning av antal lägenheter måste göras till kommunen.

Brandpost finns i korsningen Mellangatan - Skolgatan. Insatstiden till området ligger inom intervallet 5-10 minuter.

Dagvatten

Dagvattnet tas idag om hand inom den egna fastigheten så långt det går, dagvattenbrunnar finns i gatorna runt fastigheten. Gatan är försedd med motveck, vilket motverkar att större vattenflöden tar sig in på fastigheten. För att undvika översvämning behöver höjdsättning av framtida bebyggelse ligga högre än gatanivån, +175,35.

Värme

Idag används pelletspanna för uppvärmning i befintligt hus. Fjärrvärmenätet är inte utbyggt i området. Under 2011 fastställde Miljönämnden ”Riktlinjer för småskalig fastbränsleeldning”. Dessa gäller även för planområdet. I övrigt har det inte bedömts nödvändigt att reglera uppvärmningskällan i planhandlingarna.

El, tele och bredband

Ledningar finns i gatumarken och fastigheten är ansluten till el och telenät. Habo Kraft AB svarar för elnätet och bredbandet i området.

Avfall

Alla som har en fastighet måste ha ett renhållningsabonnemang för hushållsavfall. Kommunen ansvarar för att hushållsavfallet samlas in. Med hushållsavfall menas avfall som inte kan återanvändas men som går bra att förbränna för att få ut energi. 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, en halv kilometer från planområdet. Skrymmande avfall som cyklar, möbler och trädgårdsavfall ska lämnas separat till återvinningscentralen i Sibbabo.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Administrativa frågor

Detaljplanen genomförs med ett så kallat standardförfarande.

Planens genomförandetid är fem 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 den lider. (Plan- och bygglagen 2010:900, 14 kap. 9 §) Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ersättas, ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

September 2015	Beslut om samråd (Byggnadsnämnden)
September	Samråd
Mars 2016	Underrättelse/Granskning
Maj	Antagande (Byggnadsnämnden)
Juni 2016	Laga kraft

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

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens genomförande medför ingen fastighetsrättsliga frågor. Syftet med planen är att fastigheten ska förbli så som den är idag.

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

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. I plankostnadsavtalet regleras ansvar och kostnader för upprättandet av detaljplanen. Utöver detta kommer inga speciella avtal skrivas mellan kommunen och exploatören.

Ekonomi

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

Medverkande tjänstemän

Mari Helene Opdal
Planarkitekt
Antagandehandling

Jessica Leremar
Plan- och byggchef

habokommun.se



HABO KOMMUN