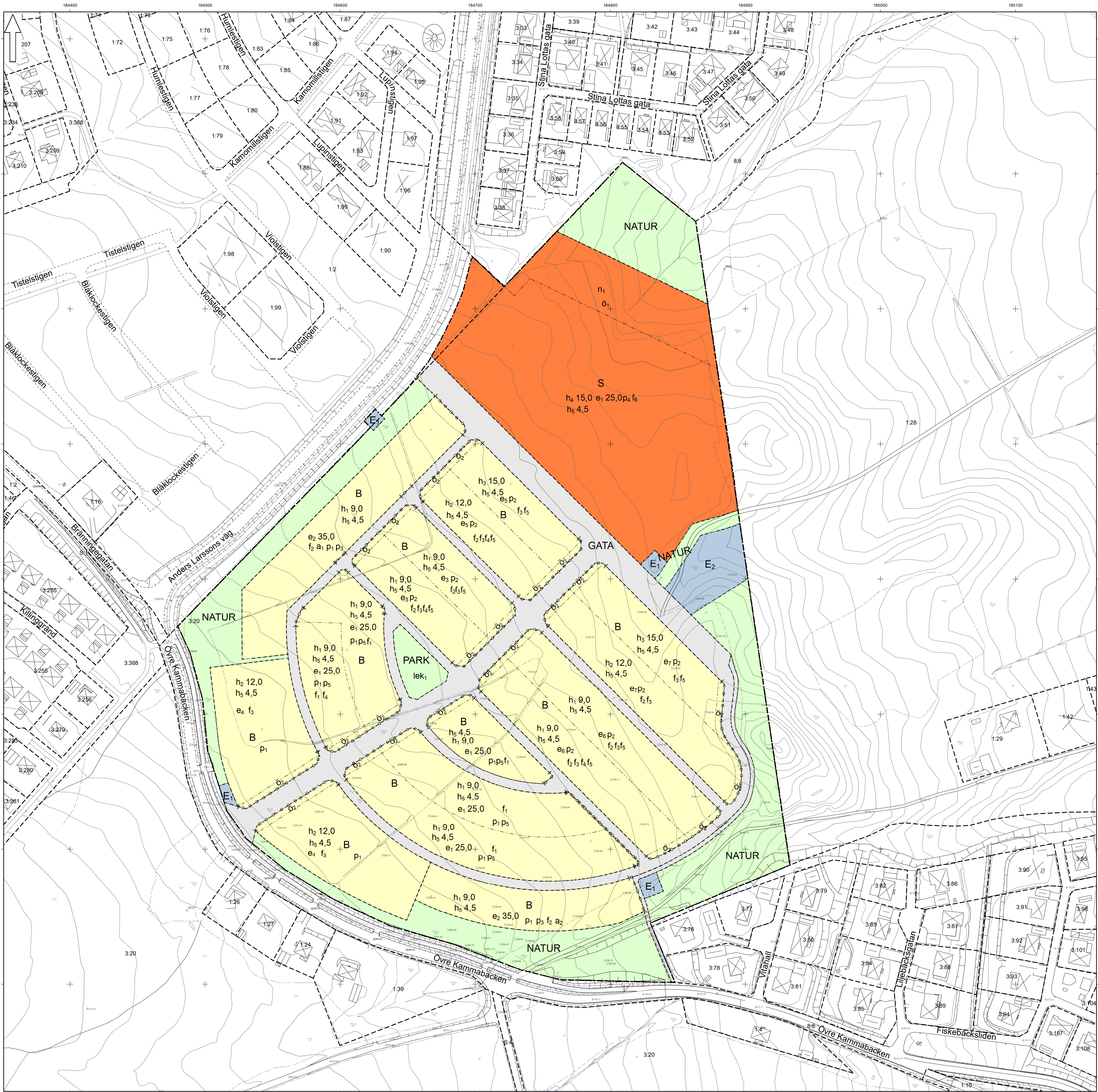




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- GCVÄG Gång- och cykelväg
- PARK Park
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- S Skola
- E1 Transformatorstation
- E2 Dagvattenanläggning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

Lekplats

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Ö1 Marken får endast föras med komplementbyggnad.
- Ö2 Marken får inte föras med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h1 9,0 Högsta totalhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter
- h2 12,0 Högsta totalhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter
- h3 15,0 Högsta totalhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter räknat från medelnivån för aktuell del av gata, från vilken infart sker
- h4 15,0 Högstanockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter räknat från medelnivån för aktuell del av gata, från vilken infart sker
- h5 4,5 Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

Utnyttjandegrad

- e1 25,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.
- e2 35,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

- e3 Inom användningsområdet får maximalt 20 bostäder uppföras
- e4 Inom användningsområdet får maximalt 30 bostäder uppföras
- e5 Inom användningsområdet får maximalt 35 bostäder uppföras
- e6 Inom användningsområdet får maximalt 40 bostäder uppföras
- e7 Inom användningsområdet får maximalt 70 bostäder uppföras

Utformning

- f1 Friliggande villor
- f2 Radhus, parhus eller kedjehus
- f3 Flerbostadshus
- f4 Huvudbyggnad ska uppföras med suterångsvåning
- f5 Entré ska orienteras mot gata där infart sker
- f6 Suterångsvåning får uppföras

Placering

- p1 Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns
- p2 Huvudbyggnad ska placeras 3 meter från gata där infart sker
- p3 Komplementbyggnad (garage och carport) ska placeras minst 6 meter från fastighetgräns mot gata där infart sker
- p4 Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Markens anordnande och vegetation

Marken är avsedd för dagvattenhantering

n1

Villkor för startbesked

- a1 Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän hastighetsbegränsning om maximalt 40 km/h på Anders Larssons väg har kommit till stånd.
- a2 Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän hastighetsbegränsning om maximalt 40 km/h på Övre Kammarbacken har kommit till stånd.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla f.r.o.m. laga kraft datum.

Detaljplan för del av Bränninge 3:20 och Bränninge 1:2 Stormagärdet	ANTAGANDEHANDLING
	Upprättad: 2023-05-08
	Godkännande: 2023-05-25 av: BN
	Antagande: 2023-08-31 av: KF
	Laga kraft: 2023-12-12
Planförfattare: Mari Helene Opdal Kajsa Rieden	Diarienummer: BN 17/509
	 HABO KOMMUN



Diarenummer: BN 17/509

Antagen av KF: 2023-08-31

Laga kraft: 2023-12-12

Genomförandetid utgår: 2028-12-12



Detaljplan för del av
**Bränninge 3:20
och Bränninge 1:2**
Stormagärdet
Habo kommun



Plan- och genomförandebeskrivning



ANTAGANDEHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2023-05-08

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 antas av byggnadsnämnden om den inte är av stort allmänt intresse eller strider mot översiktsplanen eller länsstyrelsens samrådsyttrande av översiktsplanen. I så fall antas detaljplanen av kommunfullmäktige.

Om ingen överklagar detaljplanen, eller om överklagan avslås, får detaljplanen laga kraft och börjar gälla.



Ibland kan ett planprogram behövas tas fram för att utreda övergripande frågor. 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 mark- och miljödomstolen.

Inledning

En detaljplan prövar om ett område är lämpligt för en viss typ av användning, detta gäller både mark och vatten. Detaljplanen ska reglera både rättigheter och skyldigheter mellan markägare och samhället, och markägare emellan. Detaljplanen är juridisk bindande och ligger till grund för bygglovsprövningen.

En detaljplan består av ett antal handlingar:

- **Plankartan** visar för vilket område detaljplanen gäller. Det ska framgå hur planområdet delas upp för olika ändamål och vilka bestämmelser som gäller för de olika delområdena. Plankartan med tillhörande bestämmelser är juridisk bindande.
- **Planbeskrivningen** är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska även belysa vilka konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön.

Planbeskrivningen är uppbyggd på följande sätt:

Bakgrund, syfte och huvuddrag - En sammanfattande beskrivning av detaljplanen

Planförslag - En beskrivning av den markanvändning som detaljplanen möjliggör.

Planens konsekvenser - Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar - Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Genomförande av detaljplanen - Beskrivning av ekonomiska frågor, avtal, ansvarsfördelning, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

- **Grundkartan** ligger som underlag för plankartan. Kartan ska vara uppdaterad och visa gällande förhållanden för planområdet.
- **Fastighetsförteckningen** redovisar vilka fastigheter som finns inom och utanför planområdet. Fastighetsförteckningen redovisar även ledningsrätter, serviser och andra juridiska avtal som fastigheterna kan ha.
- **Bilagor** som bifogas detaljplanen i sin helhet är:
 - Geoteknisk undersökning PM 1 Geoteknik** - 2018-10-04
 - Geoteknisk undersökning PM 2 Geoteknik, stabilitet** 2022-08-05
 - Bullerutredning** - 2022-09-08
 - Dagvattenutredning** - 2021-07-13, reviderad 2022-08-05
 - Solstudie** - 2022-08-12
 - Volymstudie** - 2022-08-19
 - Beslutsunderlag kommunalt väghållarskap** - 2023-03-16
 - Lokal trafikföreskrift inkl. utredning** - 2023-04-05
 - Trafikutredning Habo** - 2023-03-31

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att planlägga för nya bostäder och ny skola samt förskola med tillhörande gator, gång- och cykelvägar.

Syftet är även att pröva bebyggelsens omfattning och utformning. Detta för att uppnå en lämplig exploateringsgrad som är tillräckligt hög för att ta tillvara på platsens strategiska läge i Habo, men samtidigt är väl anpassad till närliggande befintlig och planerad bebyggelse och miljö. Syftet är vidare att möjliggöra en varierad bebyggelse med hänsyn till topografin och det befintliga landskapet. I prövningen ingår vilka områden som är lämpliga för natur och park.

För att uppnå en varierad bebyggelse regleras kvartersmarken i bostadskvarteren. Planbestämmelser för hustyp, exploateringsgrad, placering av bebyggelse i förhållande till gatan samt tillåtna höjder bidrar tillsammans till att skapa en variation i bebyggelsen. Planen har utformats med ett gatunät som ger en anpassning till topografin. Planförslaget innebär två nya infarter till planområdet, en i norr från Anders Larsson väg och en i sydväst från Övre Kammabacken. Områden som föreslås för park och natur syftar till att bibehålla områdets gröna inslag.

En tomt för treparallellig skola F-6, sporthall och förskola med sex avdelningar avsätts i planens norra del.



Planområdets läge i Habo tätort

Planförslag

Plandata, läge och areal

Läge

Planområdet ligger i sydvästra utkanten av Habo tätort.

Till Habo järnvägsstation från planområdets mitt utmed Bränningegatan är det cirka 2,0 km och till centrum cirka 2,2 km.

I norr gränsar planområdet till bostadsområdet Solhöjden, i väster till Anders Larssons väg och i söder till Övre Kammabacken samt till bostadsområdet Söderkulla. Öster om planområdet ligger ett skogsområde.

Markägförhållanden och areal

Stormagärdet, som planområdet kallas, är cirka 17,3 ha stort och ingår i del av fastigheten Bränninge 3:20 som är i privat ägo. En mindre del av planområdet i nordväst utgörs av den kommunägda fastigheten Bränninge 1:2.



Planområdet.

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet föreslås en varierad bebyggelse bestående av friliggande villor, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus. Bsv arkitekter och ingenjörer AB har på uppdrag av Bränninge Utvecklings AB tagit fram ett utformningsförslag för bostadsbebyggelsen på Stormagärdet. Syftet med den varierade bebyggelsen är att kunna erbjuda olika typer av boenden för människor i olika skeden i livet. Bostäderna bör uppföras i varierande storlek och disposition för att attrahera olika målgrupper. Situationsplanen är en tolkning av vad som rymms inom ramarna för plankartan. Situationsplanen illustrerar att det kan byggas ungefär totalt 275 bostäder varav 159 bostäder i flerbostadshus, 92 bostäder i radhus, parhus eller kedjehus och 24 friliggande villor. Kvarteren har delats upp i olika egenskaper som reglerar vilka typer bostäder som får byggas inom de olika kvarteren, detta för att det ska finnas en förutsägbarhet för vilka byggnadstyper som kommer att finnas samt att anpassa bebyggelsen till topografin.



Situationsplan (Bsv arkitekter och ingenjörer AB, Habo kommun)

Solstudie

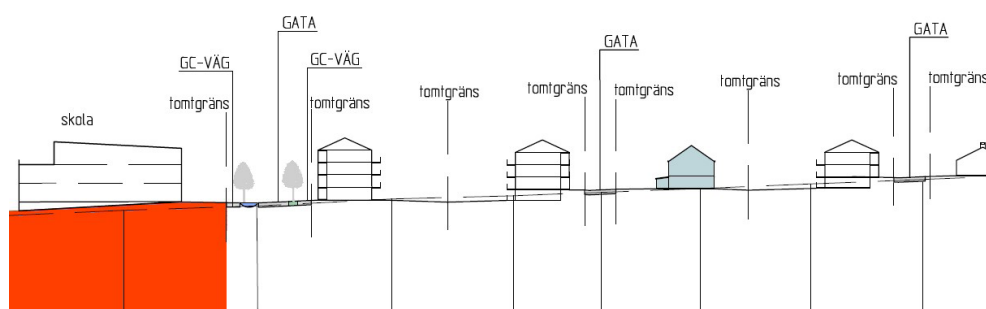
För att säkerställa att det inte uppstår någon betydande skuggpåverkan på planerade fastigheter har en sol- och skuggstudie över området tagits fram. Sol- och skuggstudien redovisar hur skuggförhållanden i området påverkas av planerad bebyggelse enligt situationsplan under tre tillfällen under året, vårdagjämning, sommarsolstånd och vintersolstånd. Kommunen gör bedömningen att den uppkomna skuggpåverkan inte är betydande. Solstudien bifogas planhandlingarna i sin helhet.



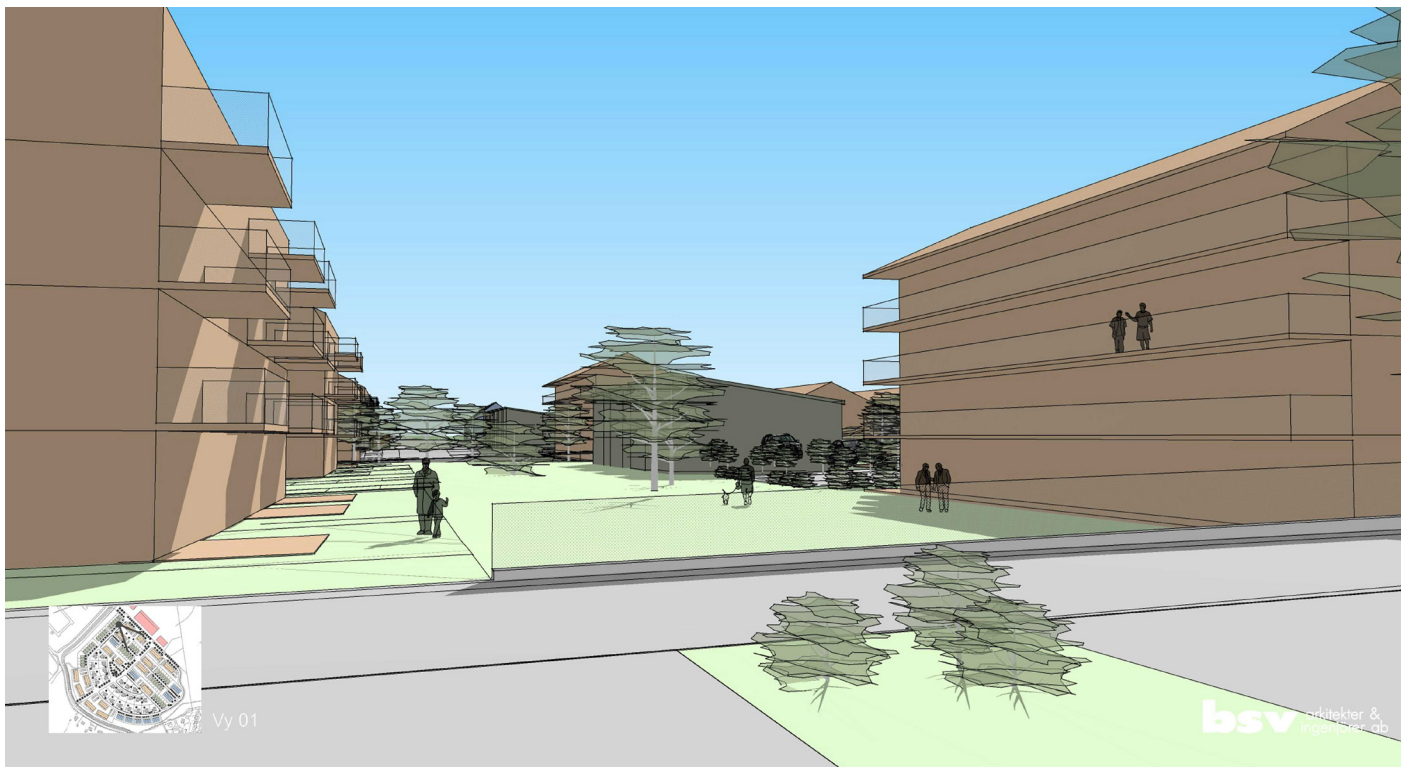
Utdrag ur Solstudie, 21 juni kl. 18.00, (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)

Flerbostadhus

Flerbostadhus i lamellhuskaraktär planeras i de fyra nordöstra bostadskvarteren söder om den nya lokalgatan och mitt emot skolkvarteret. Flerbostadshusen föreslås uppföras i två-tre våningar och sutterängvåning respektive fyra våningar med en maximal totalhöjd om 9, 12 respektive 15 meter. Markparkeringar föreslås placeras mellan huskropparna. Byggnaderna placeras nära gata, för att skapa så stora sammanhängande friytor mellan flerbostadshusen som möjligt. Sutterängvåning medges i södra delarna av kvarteret för att ta upp markens höjder på ett bra sätt och skapa en god utemiljö.



Utsnitt från sektion som visar de norra bostadskvarteren
(Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



Volymstudie flerbostadshus i planområdets norra del (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



Volymstudie av kedjehus och flerbostadshus i planområdets nordvästra del (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)

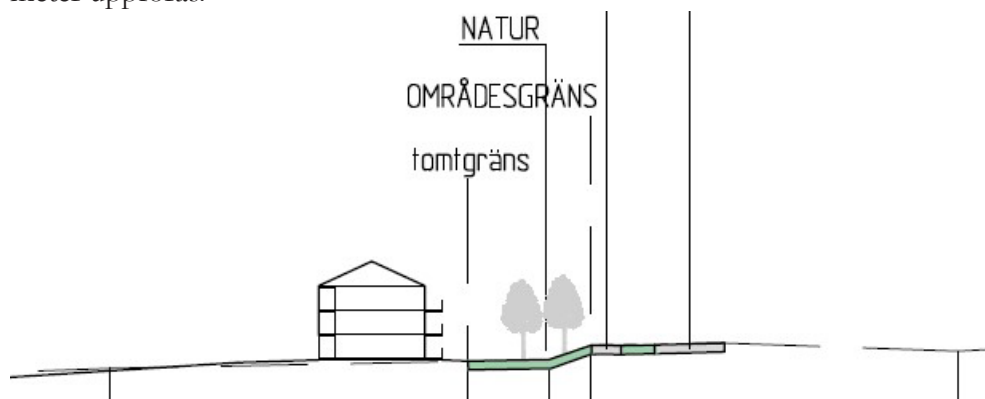


Volymstudie radbus i planområdets södra del (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



Volymstudie flerbostadshus och skola i planområdets nordöstra del (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)

I södra delen av planområdet, angränsande mot Övre Kammarbacken föreslås flerbostadshus i två respektive tre våningar med en maximal totalhöjd om 12 meter uppföras.



Utsnitt från sektion som visar flerbostadshus i söder (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)

Radhus, parhus och kedjehus

Inom planområdet föreslås två kvarter med enbart radhus, parhus eller kedjehus. Öster om Anders Larssons väg planeras ungefär 20 kedjehus. Norr om Övre Kammarbacken planeras ungefär 20 radhus. Dessa placeras så nära gatan som detaljplanen medger för att optimera ljusinsläpp från syd och väster in på tomten.

Radhus, parhus och kedjehus medges tillsammans med flerbostadshus inom de två kvarteren söder om skolan. I situationsplanen har man skissat på en blandning av bostäder inom dessa kvarter, totalt 28 kedjehus och 24 radhus. Skillnaden på de olika bostadstyperna är att kedjehusen har garage/carport/förråd mellan varje bostad medan radhusen är sammanbyggda minst tre stycken vägg i vägg och ofta har parkeringar framför fasaden eller i grupp. Parhus är två bostäder som är ihopbyggda med varandra vägg i vägg. Husen får ha en totalhöjd om nio meter, vilket motsvarar två våningar.

Friliggande villor

Centralt i området finns möjlighet att bygga friliggande villor. Villorna får uppföras med en totalhöjd om 9 meter, vilket motsvarar två våningar. Maximal byggnadsarea av den totala fastighetsarean är 25 %. De tre västligaste tomterna ska byggas med sutterängvåning för att utnyttja markens topografi och för att undvika höga murar mellan husraderna.



Utsnitt från situationsplan som visar friliggande villor (Bsv arkitekter och ingenjörer AB och Habo kommun)

Förskola, skola och sporthall

I norra delen av planområdet föreslås det en förskola och skola.



Utsnitt från situationsplan som visar skolområdet med skräfferade möjliga volymer för skola, förskola och sporthall, (Bsv arkitekter och ingenjörer AB och Habo kommun)

Förskolan ska ha en kapacitet för 120 barn med förväntad byggnadsarea om cirka 800 m². Byggrätten medger en nockhöjd om 15 meter över gatunivå, vilket möjliggör att byggnaden kan uppföras i två våningar. Förskolan föreslås placeras i det sydöstra hörnet av kvarteret.

Skolan som planeras är tänkt inrymma 525 elever i årskurs F-6. Skolbyggnaden ska byggas med suterrängvåning för att ta upp höjdskillnaden och för att byggnaden inte ska bli för dominerande i sin omgivning. Skolans huvudbyggnad placeras nära gatan för bästa tillgänglighet och utnyttjande av topografin. Skolans och förskolans friytor placeras väl samlade i norr och kan samutnyttjas med det grönområde som gränsar till tomten i nordost. Vid bedömningen om friytan är tillräckligt stor tas hänsyn till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Boverket anser att ett rimligt mått på friyta kan vara 40 m² per barn i förskola och 30 m² per barn i grundskola. Habo kommun strävar efter att följa Boverkets riktlinjer för friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor och därför behövs ytan som är avsatt för skolområdet.

Inom kvarteret för skola ska även en sporthall byggas. Sporthallen ska i första hand vara till för skolverksamheten men kan under kvällar och helger användas av föreningar.

Friytor

Utrymme för utevistelse och möjlighet för lek möjliggörs för de boende inom planområdet. Detta kan vara lekplatser, grillplatser och bollplan eller liknande. Friytor ska även finnas inom de olika bostadskvarteren. Placering och gestaltning av dessa ska göras så de uppfyller riktlinjerna för buller.

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)

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

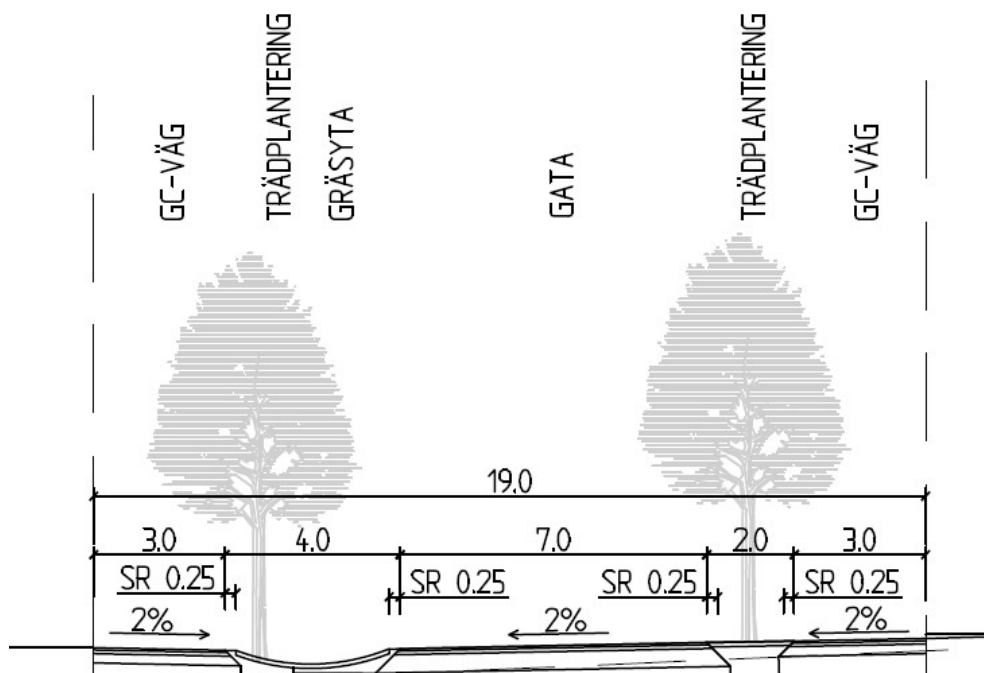
Småhus: 2 bilplatser pr lgh.

Skolor (Förskolor - åk 3): 0,3 (pr anställd) 0,09 (hämta/lämnplatser pr. elev)

Skolor (åk 4 - åk 9): 0,3 bilplatser och 0,4 cykelplatser (pr anställd) 0,04 bilplatser och 0,2 cykelplatser (hämta/lämnplatser pr elev).

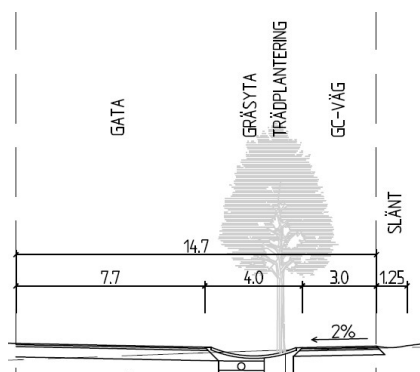
Gator

Två typer av gator kommer att finnas inom planområdet. I anslutning till Anders Larssons väg kommer en gata anläggas som ett huvudstråk in i området. Gatubredden blir 7 meter med ett svackdike och gång- och cykelväg i öster. Väster om gatan anläggs en grönyta med trädplantering och ytterligare en gång- och cykelväg. Totalt blir gatusektionen 19 meter.



Utsnitt från gatusektion med trädplantering, (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)

En gata kommer att anläggas från Övre Kammarbacken som kommer att löpa genom mitten av planområdet. Denna kommer också ha ett svackdike och gång- och cykelväg längs norra sidan. Sektionen får en bredd om 14,7 meter. Övriga gator inom planområdet kommer att ha en gatubredd om 6,8 meter med gräsförsedda makadamdiken.



Utsnitt från gatusektion med gräsförsedda makadamdiken, (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)

Områdets föreslagna gång- och cykelvägar sammanlänkas med befintliga gång- och cykelvägar längs Anders Larssons väg i väster och Övre Kammarbacken i söder.



Illustration över befintliga och föreslagna gång- och cykelvägar

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar försörjer befintliga bostadsområden som gränsar till planområdet. Det pågår byggnation och ytterligare planläggningar för bostäder inom den södra delen av Habo tätort, vilket gör att en utredning för VA-kapaciteten behöver tas fram som belyser frågan djupare. Planområdet bedöms kunna anslutas till befintligt system efter nödvändiga förstärkningar, vilket i sin tur innebär att verksamhetsområdet för vatten och avlopp behöver utökas så att det även innefattar planområdet.

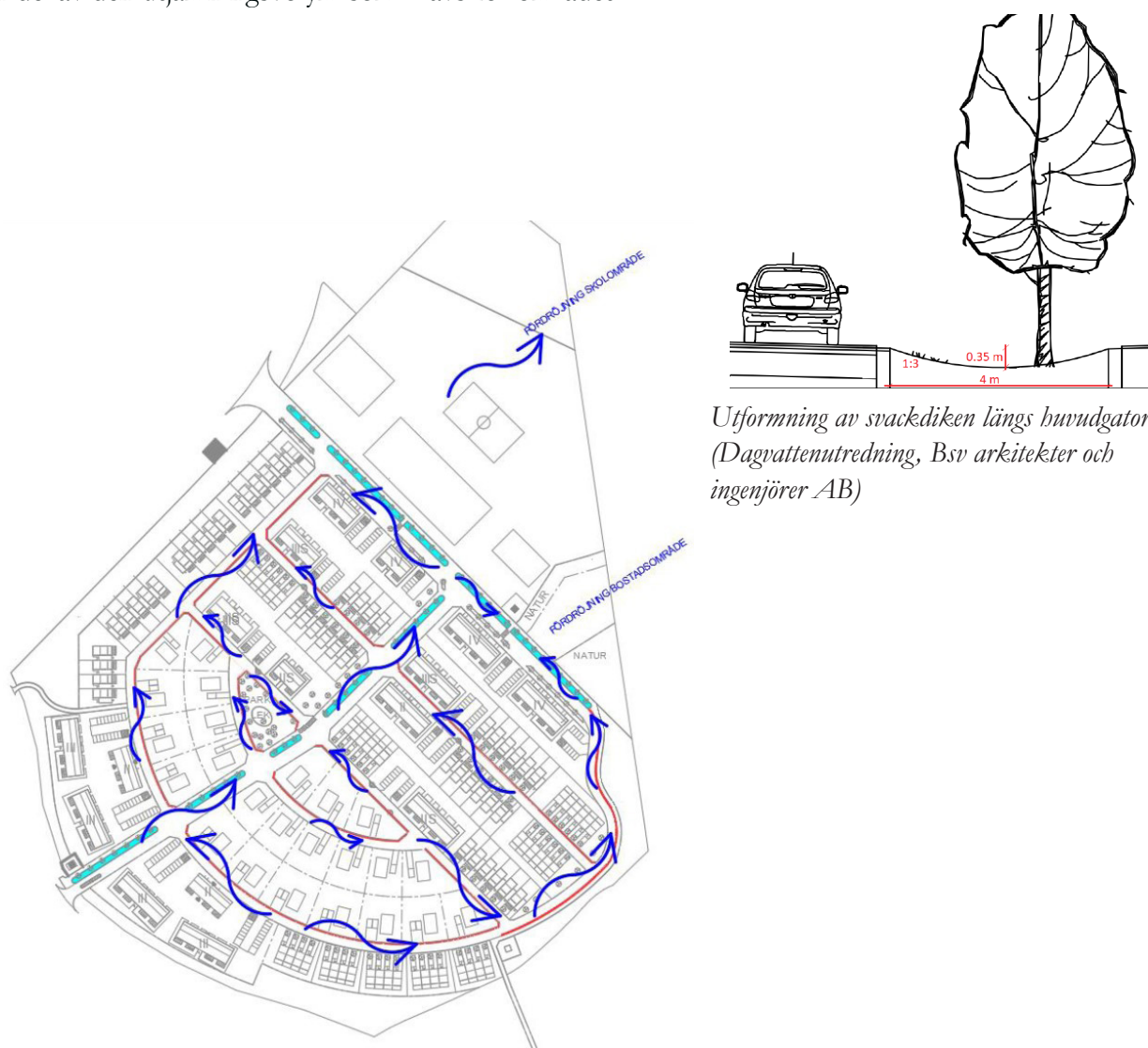
Området kan anslutas till befintliga vattenledningar i Oxdragarslingan och Västra Solhöjden. Skolan föreslås anslutas till befintlig vattenledning i Stina Lottas gata. Spillvatten från området bör kunna lösas med självfall, antingen mot Västra Solhöjden eller mot Lilla Fiskebäck.

Dagvatten

I dagsläget finns inga dagvattenledningar inom planområdet. Dagvattnet ska fördröjas inom planområdet och släppas ut i samma omfattning som i dagens befintliga rinnstråk.

Enligt utförda skyfallskarteringar föreligger ingen risk för översvämning inom planområdet vid skyfall då planområdet sluttar i nordostlig riktning och det förekommer inget tillskottsvatten från några angränsande vattendrag.

För att bibehålla samma utflöden från området som idag visar beräkningarna för 20-årsregn att fördröjningsmagasin måste skapas. För det område som utgörs av bostäder uppgår fördröjningsbehovet till 2380 m³. För skolområdet är fördröjningsbehovet 650 m³. För bostadsområdet föreslås makadamdiken mellan gata och tomtmark som en möjlig lösning. Svackdiken föreslås längs huvudgatorna. De föreslagna svackdikena längs huvudgatorna står för rening och en del av den utjämningsvolym som krävs för området.



Utformning av svackdiken längs huvudgatorna
(Dagvattenutredning, Bsv arkitekter och
ingenjörer AB)

Dagvattenlösning med svackdiken markerade med ljusblå ytor. Pilar visar översiktligt rinnriktningar vid markavrinning med ny preliminär höjdsättning (Dagvattenutredning, Bsv arkitekter och ingenjörer AB)

En torr damm före utsläppspunkten bidrar till att man uppnår tillräcklig fördröjning. Ytan som pekats ut för den stora fördröjningsdammen räcker till för att skapa en torr damm stor nog att ta hand om ca 2000 m³ vilket tillsammans med dikesvolymen skulle ge en total fördröjningsvolym på 3070 m³.

Denna volym skulle kunna magasinera ett större regn än ett 20-årsregn vid skyfall. För att klara ett 100-års regn behöver fördröjningsdammen kunna ta hand om 3850 m³. Fördröjningsdammen som regleras i plankartan som teknisk anläggning dagvattendamm hanterar ett 100-års-regn om den utförs med ett djup på 1,5-1,8 meter.



*Exempelbild på dagvattendamm
vid Solhöjden i Habo
(Habo kommun)*

För skolområdet föreslås två olika dagvattenlösningar. Dels ett avsättningsmagasin under mark, dels en kombination av makadamdiken och en torr damm.

Slutsatsen i dagvattenutredningen är att planförslaget anses genomförbart ur dagvattenperspektiv om de förslag som rapporten föreslår genomförs. För att fördröja så mycket dagvatten som möjligt bör det uppmanas till att inte hårdgöra mer ytor än det som är nödvändigt. Genom exempelvis vegetationsklädda tak samt att låta regnvattnet rinna över gräsmattor innan det leds vidare ut till dikerna kan dagvattnet kan fördröjas och därmed få en utjämning vid kraftiga skyfall.

Dagvattenutredningen bifogas planhandlingarna i sin helhet.

Uppvärmning

Fjärrvärmen finns utbyggd både nordväst och sydöst om Stormagärdet men inte i dess omedelbara närhet. Ytterligare nätutbyggnad med huvudledning i Kärnekulla är under genomförande och skapar förstärkt infrastruktur för vidare expansion.

Fjärrvärmen byggs ut på affärsmässig grund. Nås den kundtätthet och rimlig anläggningskostnad som krävs för att nå lönsamhet kommer fjärrvärmen finnas tillgänglig i området Stormagärdet.

El

Habo Energi är eldistributör i Habo. Nya ledningar och transformatorstationer behöver etableras inom planområdet för att säkra elförsörjningen. Fyra nätstationer behöver tillskapas för områdets elförsörjning. I plankartan säkerställs fyra områden med planbestämmelse för teknisk anläggning, transformatorstation. Inom fem meter från nätstationen tillåts ingen brännbar byggnad eller plats där människor stadigvarande vistas.

Fibernet

Habo Energis fibernet kommer att anslutas till området.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet ska undvika backrörelser. Avfallssortering bör dimensioneras för 8 fraktioner och utrymme för avfallshantering bör dimensioneras för detta. Hantering av hushållsavfall ska ske antingen inom respektive fastighet med enskild hantering eller med gemensamma miljöhus i enlighet med June Avfall och Miljös avfallsföreskrifter och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Avfallsutrymmen ska utformas så att källsortering underlättas. Borttransport av hushållens förpackningsavfall och returpapper ska som huvudregel ske från bostadsfastighet eller genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten, så kallad kvartersnära insamling. Närmaste kvartersnära insamling finns vid Bagaregatan, norr om planområdet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är mellan 5 och 10 minuter. Detta innebär att utrymning med räddningstjänstens bärbara steg enbart kan ske från högst tredje våningen eller max elva meter från fönstrets karmunderstycke eller balkongräckets överkant. Högre byggnader kommer kräva andra brandtekniska lösningar såsom ett brandsäkert trapphus. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:72. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Vatten för brandsläckning

Vatten för brandsläckning ska anordnas så att brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter och att avståndet mellan brandposter understiger 150 meter.

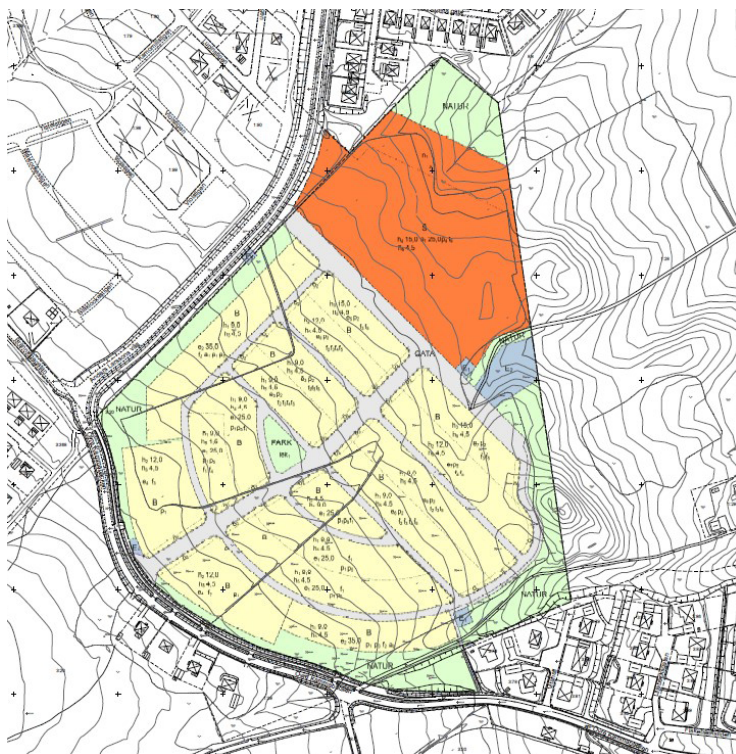
Farligt gods

Planområdet berörs inte av transporter av farligt gods. Jönköpingsbanan är utpekad som transportled för farligt gods men denna ligger på behörigt avstånd från planområdet.

Översvämningsrisk

Utifrån genomförda skyfallskarteringar, 2020 och 2022, görs bedömningen att det inte finns någon risk för översvämningsrisk inom planområdet. Analysen har utgått från ett flöde vid ett 100-årsregn, ett extremväder som har en återkomsttid på 100 år. Enligt den senaste karteringen finns flera avrinningsvägar inom planområdet nedströms mot nordost. Dagvatten ska avledas enligt de lösningar som presenteras i dagvattenutredningen kopplat till planförslaget, se vidare under Teknisk försörjning.

Plankarta och bestämmelser



Plankarta

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa angörings-
möjligheterna till området. Inom området får även gång- och
cykelvägar byggas.

GC-VÄG

Syftet med planbestämmelserna är att säkerställa angörings-
möjligheterna för gång- och cykeltrafikanter.

PARK

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa allmän plats-
mark med användningen park

NATUR

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa allmän plats-
mark med användning natur kring området.

Kvartersmark

B

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för byggnation
av bostäder.

S

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för byggnation
av skola, förskola och sporthall.

E₁

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för byggnation
av transformatorstationer.

E₂

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för byggnation
av dagvattenanläggning.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning

lek₁

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för lekplats inom parkområdet.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Ö₁

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att endast komplementbyggnad får uppföras

Ö₂

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inte får förses med byggnad, för att skapa en trafiksäker miljö med goda siktlinjer längs huvudgatan genom området

Höjd på byggnadsverk

h₁ 9,0

Syftet är att säkerställa en totalhöjd på 9 meter för huvudbyggnader.

h₂ 12,0

Syftet är att säkerställa en totalhöjd på 12 meter för huvudbyggnader.

h₃ 15,0

Syftet är att säkerställa en totalhöjd på 15 meter för huvudbyggnader, räknat från medelnivån för aktuell del av gata, från vilken infart sker

h₄ 15,0

Syftet är att säkerställa en nockhöjd på 15 meter för huvudbyggnader, från medelnivån för aktuell del av gata, från vilken infart sker

h₅ 4,5

Syftet är att säkerställa en högsta totalhöjd på 4,5 meter för komplementbyggnader.

Utnyttjandegrad

e₁ 25,0

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa högsta byggnadsarea i % av fastighetsarean inom användningsområdet

e₂ 35,0

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa högsta byggnadsarea i % av fastighetsarean inom användningsområdet

e₃

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att maximalt 20 bostäder får uppföras inom användningsområdet.

e₄

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att maximalt 30 bostäder får uppföras inom användningsområdet.

e₅

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att maximalt 35 bostäder får uppföras inom användningsområdet.

e₆

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att maximalt 40 bostäder får uppföras inom användningsområdet.

e₇

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att maximalt 70 bostäder får uppföras inom användningsområdet.

Utformning

- f₁** Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra friliggande villor
- f₂** Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra radhus, parhus eller kedjehus
- f₃** Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra flerbostadshus
- f₄** Syftet med planbestämmelsen är att huvudbyggnad ska uppföras i sutteräng
- f₅** Syftet med planbestämmelsen är att orientera entré mot gata för att skapa förutsättningar för ett levande gaturum
- f₆** Syftet med planbestämmelsen är att sutterängvåning får uppföras

Placering

- p₁** Syftet är att säkerställa att huvudbyggnad inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter.
- p₂** Syftet är att säkerställa att huvudbyggnad placeras längre in från gatan är 3 meter. Detta för att säkerställa tillräckligt med areal på baksidan av huset.
- p₃** Syftet är att säkerställa att komplementbyggnader placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata där infart sker för att öka trafiksäkerheten och möjliggöra god sikt.
- p₄** Syftet är att säkerställa att byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns.
- p₅** Syftet är att säkerställa att komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som innehåller garage, carport eller förråd inte placeras närmare än 1,5 meter från fastighetsgräns

Stängsel, utfart och annan utgång

- p o o d** Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att körbar förbindelse inte anordnas

Markens anordnande och vegetation

- n₁** Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa mark för dagvattenhantering

Villkor för startbesked

- a₁** Syftet är att säkerställa att en sänkning av hastigheten på Anders Larssons väg har genomförts så att riktlinjerna för trafikbuller uppfylls innan startbesked ges.
- a₂** Syftet är att säkerställa att en sänkning av hastigheten på Övre Kammarbacken har genomförts så att riktlinjerna för trafikbuller uppfylls innan startbesked ges.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, dvs 5 år, från det datum planen får laga kraft.

Planens konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

Enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I detaljplaneprocessen kommer ambitionen vara att minimera projektets negativa påverkan på miljön och behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser så att betydande miljöpåverkan ej uppkommer.

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Det bedöms inte att genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas. Underlag för undersökning av miljöpåverkan finns som bilaga.

Alternativ och andra ställningstaganden

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden i slutändan ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. I detta fall har det främst varit behovet av bostäder och behovet av att bevara jordbruksmarken som har vägts mot varandra. Denna avvägning gjordes vid framtagandet av de strategiska dokument vilka används som utgångspunkt vid detaljplaneringen, (se rubriken Förutsättningar).

Att behovet av bostäder, skola och förskola är stort, att bebyggelsen sker intill befintlig bebyggelse och stärker underlag för kollektivtrafik samt att Habo tätort bör ha möjlighet att växa ger skäl för att delar av åkermarken på Bränninge 3:20 upplåts för bebyggelse.

Nollalternativ

Med ett nollalternativ, det vill säga att inte bebygga marken, kommer jordbruksmarken att fortsätta att brukas. Det skulle leda till att ingen ny bebyggelse kan uppföras och betydligt färre bostäder byggs som kan bidra till bostadsförsörjningen i kommunen.

För att ta hänsyn till ett nollalternativ behöver planen ses i ett större kommunalt sammanhang. Befolkningsökningen i Habo kommun är hög och antalet lediga bostäder är i princip obefintligt. Detta innebär att efterfrågan på bostäder är stor.

För perioden 2019–2024 beräknas antalet invånare öka i genomsnitt 200 personer per år, vilket innebär att behovet av nya bostäder bedöms vara stort.

I kommunens översiktsplan är Stormagärdet utpekad som exploateringsområde för att hantera kommunens efterfrågan av bostäder.

Alternativ utformning

Utformningen av området har förändrats under planeringsprocessen. Under planarbetet har flera alternativa dragningar av gatustrukturen för området utretts. Nuvarande utformning har kommit fram genom en avvägning

mellan att ta hänsyn till markförhållandena på platsen, skapa en blandad bebyggelse och att utnyttja kopplingar till befintlig infrastruktur på ett bra sätt. Flera utformningar och alternativ har diskuterats under planprocessen gällande antal våningar och placering av byggnader. Det är önskvärt med en blandning av olika bostadstyper inom området varför både flerbostadshus, friliggande villor, par-, rad- och kedjehus möjliggörs.

Olika exploateringsgrader har utretts och en avvägning mellan en hög exploatering och anpassning till platsens landskapsnära läge har gjorts. Exploateringsgraden för området som helhet har anpassats för att få till en tillräckligt hög exploatering för att kunna motivera ianspråktagandet av jordbruksmarken och samtidigt vara rimligt för att bära de kostnader planen medför.

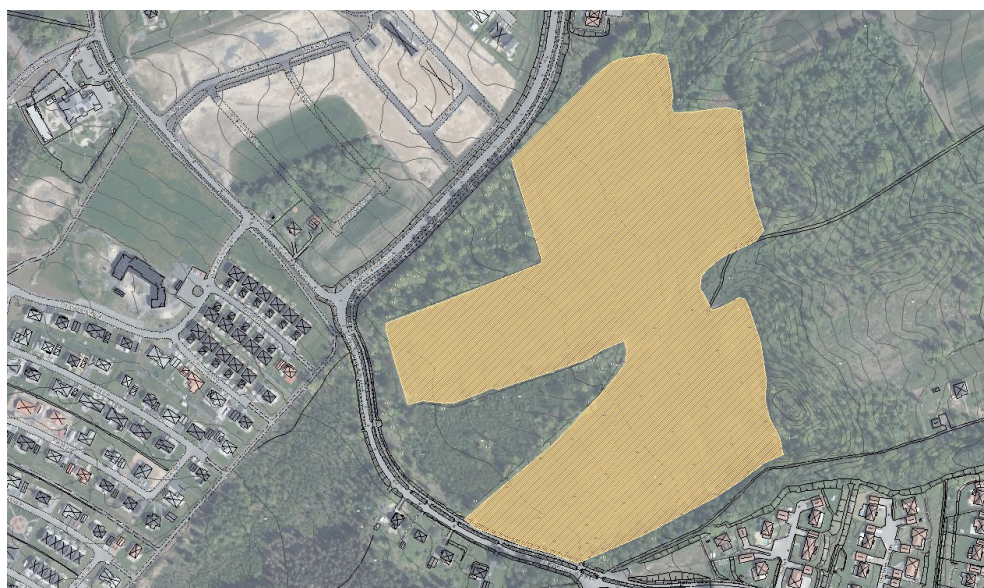
Sammanvägt ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Sammanfattningsvis är slutsatsen i underlag för undersökning av miljöpåverkan att detaljplaneförslaget inte medför en sådan betydande miljöpåverkan att en MKB måste tas fram.

Jordbruksmark

Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

Detaljplanen för del av Bränninge 3:20 och Bränninge 1:2 består av ca 11,2 hektar jordbruksmark.



Utdrag från Jordbruksverkets kartsnitt Jordbruksblock 2021 där gul markering visar åkermark (Jordbruksverket)

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov.

Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet av att anlägga skola, förskola, och bostäder.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därför ett allmänt intresse att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Enligt rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen kan jordbruksmark vara brukningsvärd även om den idag inte används men tidigare har varit brukad.

Åkermarken på del av Bränninge 3:20 Stormagärdet brukas av markägaren och har gett goda skördar och består av relativt stort skifte med god arrondering. Planområdet är totalt ca 17,3 hektar stort, där jordbruksmarken utgör ca 11,2 hektar. Området utgör ett inslag i de agrara miljöer som omger bostadsbebyggelsen i de västra och södra delarna av Habo tätort. Sammantaget ger detta aktuell jordbruksmark ett högt brukningsvärde.

Väsentligt samhällsintresse

Eftersom att jordbruksmarken på Stormagärdet bedöms vara brukningsvärd krävs alltså enligt lagstiftningen att exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse för att området ska kunna tas i anspråk. I propositionen ges exempel på att väsentligt samhällsintresse kan utgöras av bostadsförsörjningsbehovet. Behovet av bostäder i Habo är stort och byggnation av bostäder kan därför anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Vidare anges i propositionen att intresset av att lokalisera bostäder eller arbetsplatser nära varandra kan utgöra väsentligt samhällsintresse. Enligt översiktsplanen ska bostäder i lokaliseras strategiskt intill befintliga och framtida kollektivtrafik.

I översiktsplanen föreslås Stormagärdet som nyexploateringsområde då det ligger nära tätorten Habo och kan få en framtida god kollektivtrafik med kort resväg till centrala Habo där möjlighet för vidare resa med både tåg och buss finns. Stormagärdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse med bostadsområden både norr, väster och söder om området.

Att området ligger intill befintlig tätort gör det dessutom möjligt att utnyttja befintlig infrastruktur med gatorna Anders Larssons väg och Övre kamma-backen och GC-vägar som går kring området. I närheten finns flera verksamhetsområden vilket ger möjligheter till kort resväg mellan bostad och arbetsplats. Att utbyggnaden är lokaliserad i anslutning till befintlig bebyggelse med möjlighet att skapa god kollektivtrafik till arbetsplatser kan därför ytterligare motivera att byggnationen utgör väsentligt samhällsintresse.

Lokaliseringsprövning

Att ta jordbruksmark i anspråk kan alltså motiveras av att etableringen utgör väsentligt samhällsintresse under förutsättningen att byggnationen

inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Förutom att byggnationen ska utgöra väsentligt samhällsintresse krävs alltså att kommunen gör en lokaliseringsprövning.

Inom området planeras det att anläggas en ny skola och förskola som är ett stort samhällsintresse. Det finns idag en brist på skolplatser och ett behov av att anlägga nya skolor. Platsen bedöms som lämplig i förhållande till upptagningsområdet. Skolorna i närområdet, däribland skolan på Kärnekulla som är under byggnation, behöver avlastning genom en ny skola i Habos södra delar på grund av den nybyggnation av bostäder som skett i området samt kommande bostadsbebyggelse som planeras. Utbyggnad av skola med förskola inom detaljplanen för Stormagärdet är därför ett väsentligt samhällsintresse som inte bara löser behov i närområdet utan tillsammans med bl.a. nya skolan på Kärnekulla löser det framtida behovet av skola i södra delen av Habo tätort.

Det finns således ett behov av pedagogisk verksamhet i området. Placeringen av skolans verksamhet bedöms därför som god då den kommer kunna avlasta omkringliggande skolor såväl norrut som västerut. Den nya skolverksamheten omfattar ca 3 hektar vilket ses som rimligt utifrån antalet elever och de nya barn- och elevgrupper den nya bostadsetableringen väntas generera. Alternativa lägen västerut saknas, då redan tätbebyggd mark där inte kan inrymma föreslagna skola. Alternativa lägen i öster rymmer naturvärden eller påverkas av buller från tåg. Utifrån barn- och utbildningsförvaltningens behov av nya skolplatser i området bedöms byggnationens lokalisering som motiverad.

Byggnationen består även av bostäder vilket som tidigare konstaterats utgör väsentligt samhällsintresse. Att anlägga nya bostäder är däremot oftast möjligt på andra platser som inte omfattas av jordbruksmark.

Stormagärdet är dock utpekad som nyexploateringsområde för bostäder i Översiktsplan 2040. Enligt översiktsplanen finns det ett behov av utbyggnad av bostäder inom Stormagärdet.

Ett alternativ till att exploatera jordbruksmarken skulle kunna vara att lokalisera bebyggelsen inom omringliggande skogsmark. I översiktsplanen görs dock djupa analyser och ställningstaganden om utbyggnadsriktningar kring Habo tätort. Utbyggnadsriktning söder om tätorten uppfyller flera av kriterierna av tätortutveckling och ligger strategiskt intill befintlig tätort. Enligt gjorda analyser i översiktsplanen föreslås tätortsutveckling att ske på jordbruksmark eftersom det ligger intill befintlig infrastruktur och eftersom skogsmark kring tätorten utgör viktiga frilufts- och rekreationsområden. Skogsmarken kring Habo tätort har dessutom höga naturvärden. Valet mellan att exploatera jordbruksmark eller skogsmark runt tätorten blir därför en fråga om intresseavvägningar. Om man skulle välja att exploatera skogsmarken runt Habo tätort istället för jordbruksmarken skulle detta innebära att ortsbefolkningen inte får tillgång till tätortsnära natur. Jordbruksmark är inte allemansrättsligt tillgänglig på ett likvärdigt sätt som skog eller annan naturmark och kan inte användas för rekreation och friluftsliv på samma sätt.

Genom att planera för utveckling i direkt anslutning till tätorter kan många vinster göras. Marken används mer resurseffektivt, kostnader för utbyggnad

av infrastruktur blir mer samhällsekonomiskt än om man planerar för utveckling på mark någon kilometer utanför tätorten. Exploatering på mark som inte ligger i direkt anslutning till tätorten skulle skapa en tätort med stora barriärer och stora avstånd mellan olika delar av tätorten. Genom utveckling enligt översiktsplanen blir avstånden mellan målpunkter korta vilket kan bidra till ett mer hållbart resande inom tätorten.

Konsekvenser av att jordbruksmarken försvinner

Planförslaget innebär att ca 11 hektar åkermark exploateras. Jordbruksmark tas i anspråk vilket är en varaktig effekt. Kommunens hållning som uttrycks bland annat i Översiktsplan 2040 är att förtätningar, utveckling av större bostadsområden eller etablering av samhällsviktig funktion bör vara möjligt på jordbruksmark, förutsatt att det ligger i anslutning till en tätort och kan anslutas till befintlig infrastruktur så som vatten- och avlopp och vägar. Exploatering på jordbruksmark ska ske på ett markeffektivt sätt. Intentionen med den valda utbyggnadsstrategin för Habo tätort som anges i Översiktsplan 2040 är att koppla samman olika delar och bebygga områden som ligger mellan olika bostadsområden. Detaljplanen utgår från platsens topografi, landskapsbild och växtlighet och ändrar markanvändningen från jordbruksmark till en utbyggnad av Habo tätort enligt översiktsplanens intention med skola, förskola och bostäder i ett tätortsnära läge. Habo tätort avses i översiktsplanen att växa vidare söderut med bibehållna gröna stråk. Detaljplanen tar fasta på intentionerna att låta Habo tätort växa med en varierad bebyggelsestruktur.

Trafiken inom och till och från området ökar i och med planens genomförande. Växtligheten inom planområdet påverkas då bebyggelse placeras in i de gröna kilarna. Detaljplanen syftar dock till att rumsbildande trädridåer bevaras och stor del av växtligheten kan bevaras i rekreationssyfte och i övrigt bör återplantering ske. Dagvatten ska hanteras inom planområdet. En kompensationsåtgärd för ovan beskriven påverkan är anläggandet av en dagvattenanläggning i planområdet östra del, som även kan bli en resurs ur ekosystemtjänstperspektiv, både med biologiska och pedagogiska värden.

De sammantagna effekterna på jordbrukslandskapet vid en exploatering skulle bli betydande. Den historiska kopplingen mellan Habos beroende av kringliggande jordbruksmark kommer ytterligare decimeras. Även den nutida förståelsen av tätortens behov av livsmedel och andra ekosystemtjänster från jordbruket skulle kraftigt reduceras i de södra delarna av tätorten.

Bedömning

Den sammanlagda bedömningen är att ny skola, förskola och tät bostadsbebyggelse i området är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken. Att bebyggelsen anläggs intill befintlig bebyggelse, vilket bygger ihop tätorten, samt att det går att nyttja redan gjorda kommunala investeringar som gör att kollektivtrafiken stärks motiverar ytterligare att marken tas i anspråk.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I trafikbullerföroddningen (SFS 2015:2016) anges särskilda riktvärden för trafikbuller från vägar och spårtrafik vid bostadsbyggnader.

Riktvärdena ska tillämpas vid planläggning, bygglov och förhandsbesked för nya bostadsbyggnader.

I förordningen anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen och därför har trafikmängderna räknats upp till år 2040. I bullertredningen som är bifogad planen har utöver tillkommande trafik från planområdet även områdena som är utpekade i kommunens översiktsplan som möjliga utbyggnadsområden för bostäder tagits med i beräkningen. Den tillkommande trafiken från det nya planområdet samt de övriga bostadsområdena kring planområdet har adderats till Anders Larssons väg, Övre Kammabacken och Bränningegatan i beräkningen.

För bostäderna inom planområdet överskrids inte riktvärdena om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid någon bostadsbyggnads fasad. Den maximala ljudnivån för uteplats överskrids på vissa platser i aktuellt planförslag 2040. Området för skola och förskola är placerat i den norra delen av planområdet. Platsen ligger väl skyddad från buller och den största delen av området uppfyller både riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Beräkningen i bullerutredningen baseras på idag gällande hastighet längs Anders Larssons väg och Övre kammabacken om 70 km/h.

Fram tills i maj 2023 har dessa gator varit statliga. Habo kommun påbörjade en process om att få ta över väghållaransvaret för berörda gator i december 2021. Trafikverket föreslog i januari 2023 att regeringen ska utse Habo kommun som ny väghållare och i mars 2023 tog regeringen beslut om detta. Berörda gator övergick 2023-05-02 till ett kommunala väghållarskap.

I och med det har Habo kommun också möjlighet att besluta om lokala tra-

flkföreskrifter, samt att förändra gatan och dess trafikanordningar. Del av den aktuella sträckan, men inte hela, ligger idag inom tättbebyggt område. I samband med genomförandet av detaljplanen för Stormagärdet kommer Anders Larssons väg och berörd del av Övre Kammabacken att byggas om helt. Gatan kommer efter den ombyggnationen att ha en karaktär av en stadsgata, det vill säga en smalare gatubredd som kantas av trädrader. Hastigheten kommer att sänkas till 40 km/h utmed hela Anders Larssons väg och Övre Kammabacken. När detaljplanen för Stormagärdet fått laga kraft och genomförandeskedet för detaljplanen påbörjats avser Habo kommun att utföra ombyggnationen av Anders Larssons väg och Övre Kammabacken och därmed även sänka hastigheten till 40 km/h. Ett första skede av ombyggnationen påbörjas hösten 2023, enligt bifogad lokal trafikföreskrift, då man sänker hastigheten till 40 km/h på norra delen av Anders Larssons väg, förbi passagen mellan Bränningeledden och Stina Lottas gata och vidare förbi infarten till Västra Solhöjden, kring redan utbyggda områden.

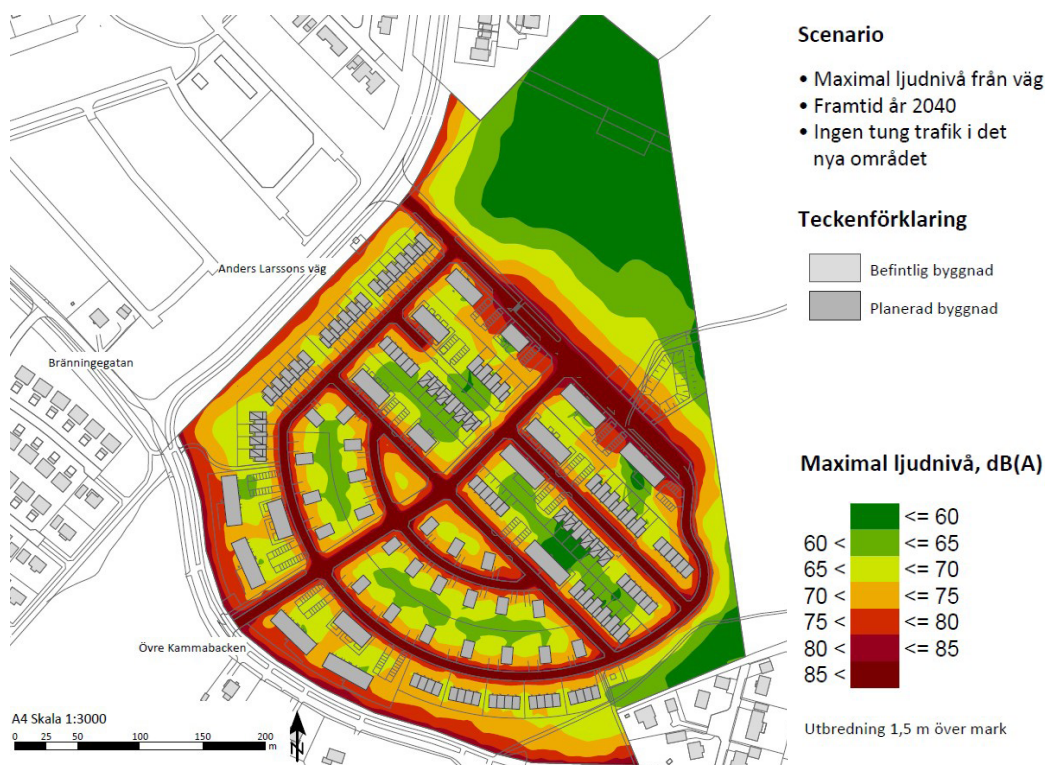
Detaljplanen kommer uppfylla riktlinjerna för trafikbuller genom att sänka hastigheten till 40 km/h. Plankartan har kompletterats med planbestämmelser som anger villkor för startbesked för bostäder närmast Anders Larssons Väg och Övre Kammabacken. Startbesked får ges när hastigheten på de berörda gatorna är maximalt 40 km/h.

Regeringsbeslut 2023-03-16 om ny vägghållare i Habo kommun samt kommunens lokala trafikföreskrift och utredning kopplat till lokal trafikföreskrift bifogas planhandlingarna.

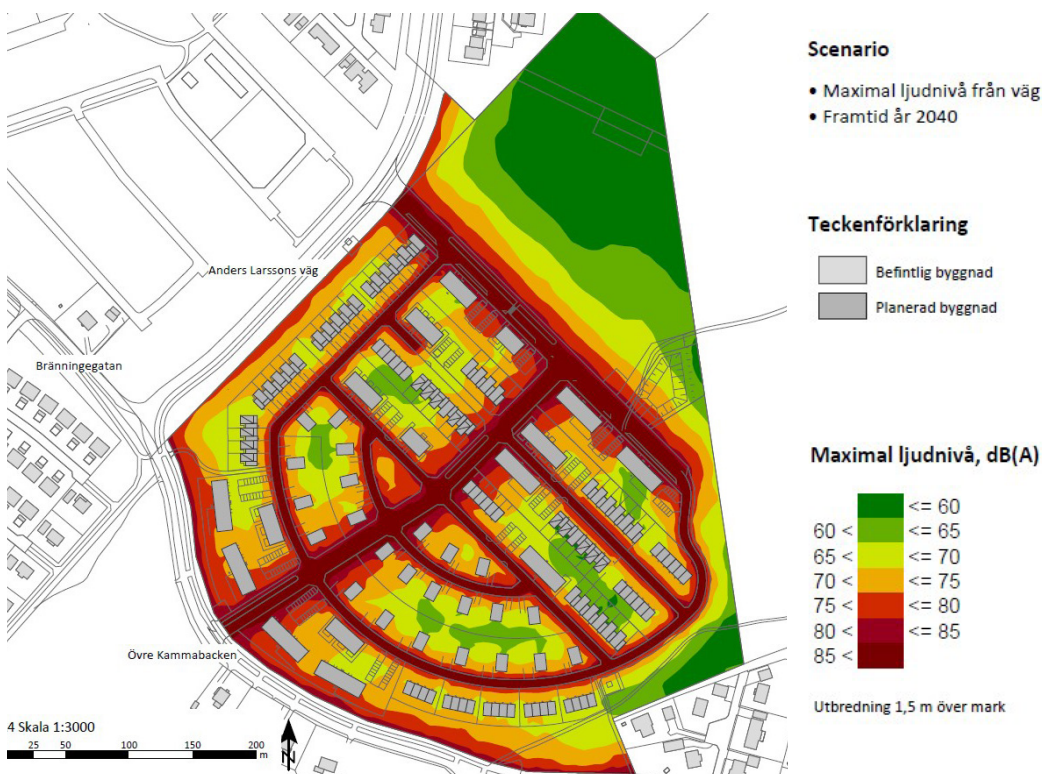
Bullerutredning finns i sin helhet bifogad planhandlingarna.



Utdrag från trafikbullerutredning. Värdena visar en dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark i en beräknad trafikprognos för 2040, med 70 km/h på Anders Larssons väg och Övre Kammabacken (TES ingenjörbyrå/Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



Utdrag från trafikbullerutredning. Värdena visar en maximal ljudnivå 1,5 meter över mark i en beräknad trafikprognos för 2040, utan tung trafik i det nya området, med 70 km/h på Anders Larssons väg och Övre Kammabacken (TES ingenjörbyrå/ Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



Utdrag från trafikbullerutredning. Värdena visar en maximal ljudnivå 1,5 meter över mark i en beräknad trafikprognos för 2040, med tung trafik i det nya området, med 70 km/h på Anders Larssons väg och Övre Kammabacken (TES ingenjörbyrå/ Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



Utdrag från trafikbullerutredning, Värdena visar en ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark i en beräknad trafikprognos för 2040, med 40 km/h på Anders Larssons väg och Övre Kammabacken (TES ingenjörbyrå / Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



Utdrag från trafikbullerutredning, Värdena visar en maximal ljudnivå 1,5 meter över mark i en beräknad trafikprognos för 2040, med 40 km/h på Anders Larssons väg och Övre Kammabacken (TES ingenjörbyrå / Bsv arkitekter och ingenjörer AB)

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Planområdet kommer att bilda en ny stadsdel i Habo och en stor del av hushållen kommer att bestå av barnfamiljer.

Området har ett bra gång och cykelvägnät som gör att man kan ta sig runt på ett trafiksäkert sätt. Skola och förskola finns inom planområdet och kan nås på ett trafiksäkert sätt.

Gång- och cykelvägarna är separerade från de större gatorna. Dock finns det vissa delar där man måste korsa trafikerade gator, där är det viktigt att dessa görs översiktliga och väl upplysta. Alla bostadskvarter ska ha fri- och lektyor.

Jämställdhet

Genom att området förses med nya gator och stråk, underlättas möjligheten att röra sig i området och med det skapas möjligheter till möten. I projekteringen är det viktigt att tänka på att gator och stråk görs tydliga, orienterbara och väl upplysta för att skapa en god trygghetsupplevelse.

Området möjliggör olika former av bostäder som möter olika människors behov. Bostadsnära skola och förskola finns i området. Området ligger i nära anslutning till kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Då alla byggnader inom planområdet är nyproduktion kommer detta medföra att husen måste uppfylla dagens tillgänglighetskrav. Strukturen i detaljplanen är lätt att orientera sig i och underlättar för personer med nedsatt orienteringsförmåga. Det ska vara lätt att ta sig till kollektivtrafik, service och skola.

Hushållssammansättning

Blandningen av olika boendeformer och storlekar på lägenheter och typer av hus bidrar till att sammansättningen av hushållen blir varierad, vilket är något som kommunen eftersträvar.

Fastighetskonsekvenser

Bränninge 3:20 kommer att styckas upp i ett antal mindre fastigheter, hur många är svårt att säga i dagsläget. Habo kommun kommer att ta över allmän platsmark så som gator, natur- och parkmark.

Omgivningspåverkan

Planförslaget innebär att åkermark och natur tas i anspråk för bebyggelse. Det får konsekvenser för de som brukar åkermarken samt för de som nyttjar naturmarken för rekreation.

Stads- och landskapsbild

Den föreslagna byggnationen består av byggnader som är mellan två till fyra våningar. Genom att planområdet bebyggs ändras landskapsbilden för de närboende från odlingslandskap till ett mer urbant landskap. Den föreslagna bebyggelsen medför en ändrad utsikt för de närmsta bostäderna som idag har utsikt över jordbruksmarken.

Närliggande fastigheter kan påverkas under byggtiden genom ökad trafik samt buller, men detta är övergående.

Landskapsbilden kommer förändras eftersom jordbruksmark försvinner och ersätts av bostäder. Exploateringen kommer innebära att boende på fastigheterna på sydvästra sidan av Övre Kammarbacken får utsikt över intilliggande bostadsbebyggelse på mark som tidigare varit jordbruksmark. Omgivningen förändras även för vissa av fastigheterna kring Stina Lottas gata norr om planområdet, då nytilkommande skolområde kommer att förändra landskapsbilden. Planerad bebyggelse väster om Anders Larssons väg kommer få utsikt över bostadsbebyggelse vid Stormagärdet istället för åkermark och vissa kilar av skog.

Trafikökning

De befintliga bostadsområdena norr, väster och söder om området kommer att påverkas av ökad trafik. En viss trafikökning kan förväntas men inte i en sådan omfattning att det påverkar boendemiljön på ett betydande sätt. Att bygga ut området bedöms vara motiverat trots de konsekvenser som trafikökning medför. En byggnation på Stormagärdet bidrar med nya bostäder och skola. Behovet av att tillskapa nya lokaler är angeläget och för barn- och utbildningsförvaltningen är lokaliseringen ett bra läge. Vidare innebär också utbyggnaden att bostadsbebyggelsen i området binds samman och att förutsättningarna och underlaget för kollektivtrafiken förbättras.

Trafikutredning 2023

Habo kommun har tagit fram en trafikutredning för att kartlägga och analysera dagens och framtida trafikbelastning i kommunen. I kommunens översiktsplan finns det totalt 23 utbyggnadsområden som är möjliga att färdigställa fram tills år 2040. Utbyggnaden av bostäder i kommunen utgörs främst av flerbostadshus men även av småhus och grupphus.

Trafikutredningen har genomförts för att, utifrån trafiksynpunkt, studera nuläget, prognostisering samt framtidsscenarioer. Detta för att identifiera kritiska konfliktpunkter och föreslå åtgärder där trafikens tillgänglighet och framkomlighet underlättas.

Konsultföretaget Ramboll fick uppdraget att ta fram trafikutredningen, vilken färdigställdes 2023-03-31. Tre framtida scenarier har studerats och har grundat sig i ökad andel kollektivtrafik/-resande, nuläge samt Trafikverkets trafikstringsverktyg.

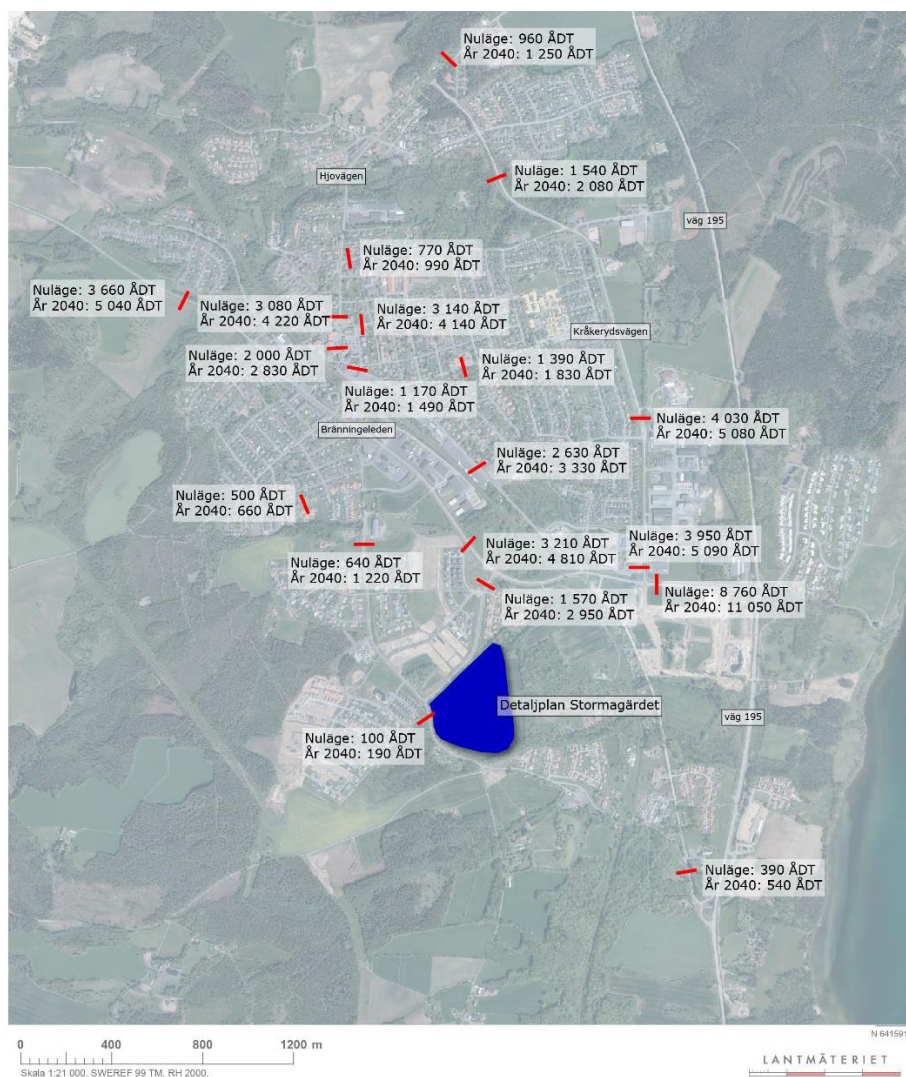
Trafikpåverkan har i utredningen även studerats specifikt för detaljplanen för Stormagärdet.

Trafikmängder för bostäder har beräknats med hjälp av färdmedelsfördelning för respektive scenario. Trafikalstring från skolan har schablonmässigt beräknats till att vara 70 fordon per dag i scenario nuläge och 100 fordon per dag i scenario Trafikverkets Trafikalstringsverktyg. Trafikmängder som uppstår från bostäder och skola redovisas i tabellen nedan.

<i>Detaljplan Stormagärdet</i>	<i>Scenario ökad andel kollektivtrafik/ resande</i>	<i>Scenario nuläge</i>	<i>Scenario Trafikverkets trafikalstringsverktyg</i>
<i>Flerfamiljshus</i>	344	432	444
<i>Småhus</i>	416	531	544
<i>Skola</i>	0	70	100
<i>Totalt</i>	760	1033	1088

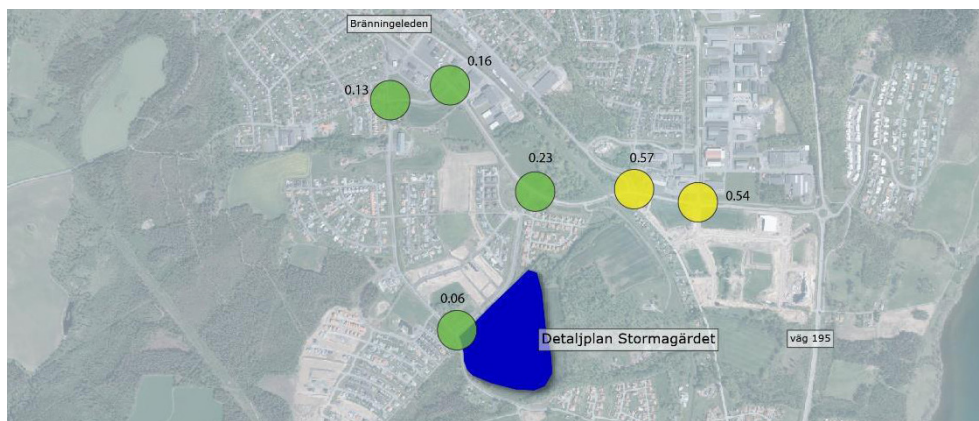
Utdrag från Trafikutredning Habo 2023-03-31. Trafikalstring från detaljplan Stormagärdet (Ramboll AB)

Trafikmängderna ökar med 2290 ÅDT, från 8760 till 11 050 på Bränningeleden vid mätpunkt norr om Kärnekulla. Trafikmängderna vid Anders Larssons väg ökar med 1380 ÅDT, från 1570 till 2950.



Utdrag från Trafikutredning Habo 2023-03-31. Trafikmängder vid beräkning av enbart trafik från detaljplan Stormagärdet (Ramboll AB)

Dessa trafikmängder har inom ramarna för Trafikutredningen också studerats i dataverktyget CapCal vid varje korsning för att visa på trafikpåverkan av detaljplanen. Samtliga korsningar uppnår god standard vad gäller kapacitet i korsningar.



Utdrag från Trafikutredning Habo 2023-03-31. Korsningsanalys när detaljplan Stormagärdet byggs ut. (Ramboll AB)

Detaljplanen för Stormagärdet bedöms inte påverka korsningspunkterna, med gul markering i bild ovan, på ett sådant sätt att det motiverar till ombyggnation av korsningspunkterna.

Generell slutsats i trafikutredningen är att trafikmängderna i Habo visar trafikökningar i samtliga scenarion. Trafikmängderna ökar mest i de snitt som utgör stråk för pendling mot Jönköpings kommun men trafikökningar sker även i centrala delarna av tätorten.

Trafikmängderna på sträckorna är dock låga och bör enligt Trafikutredning 2023 inte utgöra en kapacitetsbrist på sträckor.

Trafikutredning Habo 2023-03-31 finns i sin helhet bifogad planhandlingarna.

Översvämningsrisk nedströms

Genomförd skyfallskartering under 2022 visar att det inom planområdet finns flera avrinningsvägar nedströms mot nordsost. Utifrån planerad hantering av de ökade dagvattenflödena inom området och de fördröjningsmöjligheter som tillskapas inom området bedöms exploateringen inte innebära någon negativ påverkan på befintlig bebyggelse nedströms.

Enligt genomförd dagvattenutredning finns tillräckliga ytor för att minst fördröja ett 20-års-regn inom området, men då man möjliggör ett djup av fördröjningsdammen inom planområdet på 1,5-1,8 meter motsvarar detta en fördröjning upp till 100-års regn. Utifrån de förutsättningarna bedöms inte exploatering inom området medföra någon ökad översvämningsrisk nedströms området.

Naturvärden

Biotopsskyddade områden

Det finns två former av biotopskyddsområden:

- Biotoper som har generellt skydd i hela landet. Det är små biotoper som har minskat starkt, och är värdefulla för växt- och djurarter i ett ofta ensartat eller fragmenterat landskap. De flesta av dem finns i jordbrukslandskapet.
- Biotoper som länsstyrelsen, kommunen eller Skogsstyrelsen i det enskilda fallet får besluta ska utgöra ett biotopskyddsområde. De finns i såväl skogs- och jordbrukslandskapet som i sjöar, vattendrag, kust och hav. Planområdet berör inga biotopsskyddade områden.

Barnkonventionen

Planens genomförande bedöms beröra barn då barn kan både bo, vistas och röra sig i och genom området. Detaljplanen bidrar till att barnkonventionen följs genom att utformas efter konventionens huvudprinciper och artiklar. De artiklar som berörs speciellt är nr 3, 6, 28, 29 och 31. Dessa berör bland annat barns rätt till utbildning, lek och vila och att barnets bästa ska komma i främsta rummet vid beslut som rör barn.

Barn som kan komma att bo i området kommer ha god tillgång till grönområden i närheten som kan nyttjas för lek och rekreation. Barn som kommer att gå i förskola, skola samt delta i fritidsaktiviteter i sporthall berörs också av förslaget.

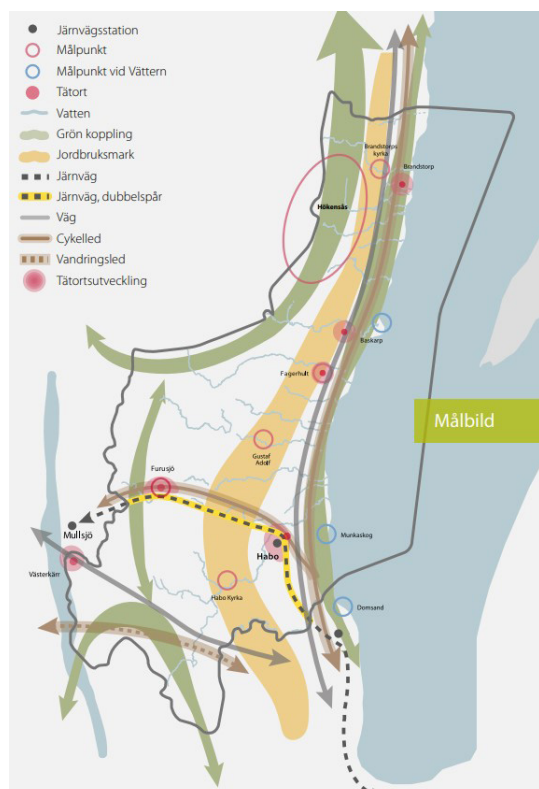
Kollektivtrafiken som bedöms öka kring området är positivt för barns rörelsefrihet och möjliggör för att barn och unga ska kunna ta sig fram på egen hand och samtidigt utforska sin närmiljö. Säkra passager kommer dock att behöva skapas för att trafiken på Anders Larssons väg och Övre Kammabacken inte ska begränsa barns rörlighet.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2040

Den 26 mars 2020 antog kommunfullmäktige i Habo en ny översiktsplan för Habo kommun. Översiktsplanen innehåller en utvecklingsstrategi för den hållbara kommunen. Strategin har även redovisats grafiskt har de även visualiserats grafiskt och geografiskt på en karta som kallas för målbild.



Målbild från Översiktsplan 2040. Habo kommun

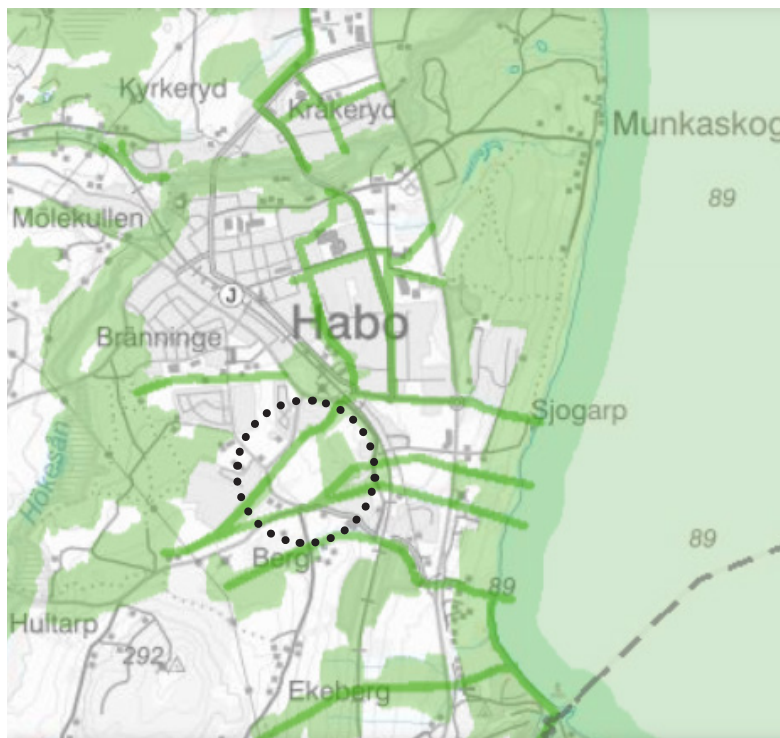
Habos tätortsutveckling pekas ut mot söder och väster. Planområdet ligger inom området för tätortsutveckling. I förslaget anges bland annat nedanstående ställningstaganden avseende ianspråktagande av jordbruksmark i tätortens närhet: Planförslaget anger en förtätningsstrategi som innebär att kommunen är positiv till att nya bostäder placeras centralt och inom gång- och cykelavstånd från tåg- och busstationen. Strategin bygger på att öka underlaget för kollektivtrafiken och för att möjliggöra bostäder inom gång eller cykelavstånd till hållbara kommunikationer.

För att ha marginal och arbeta mer markbesparande måste kommunen se till att de utpekade utbyggnadsområdena tillsammans med förtätningsområden räcker till för den framtida befolkningsökningen. Exploateringsgraden ska styras av utbyggnadsområdets förutsättningar och placering. Framtida bostadsområden bör i snitt ha en exploateringsgrad på 12 bostäder per hektar. Markåtgång för bostäder (antal bostäder per hektar) inkluderar även allmän plats såsom gator, gång- och cykelbanor, grönområden, förskola och skola.

När nya områden för samhällsutveckling lokaliseras eftersträvas närhet till service och befintlig infrastruktur, både vad gäller vägar och vatten- och avloppsledningar. Det innebär att utvecklingen ofta sker i nära anslutning till befintlig tätort. På en markanvändningskarta blir det tydligt att marken kring kommunens tätorter till stor del består av jordbruksmark, vilket gör att det är svårt

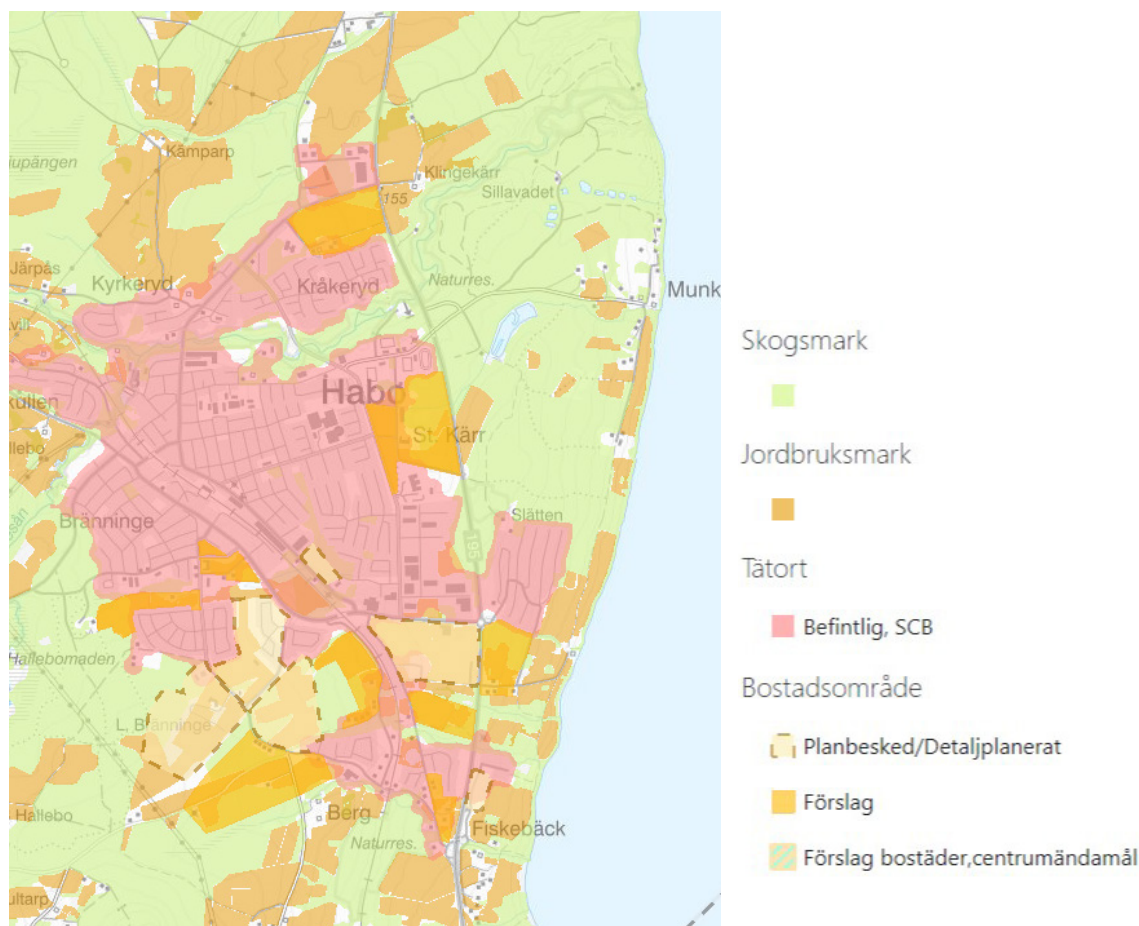
att undvika att ta jordbruksmark i anspråk för samhällsutveckling.

Den mark som finns kring tätorten och som inte är jordbruksmark är oftast naturområden som används för rekreation. Flera av dessa naturområden är skyddade genom naturreservat, eller är utpekade som särskilt värdefulla på grund av att det finns rödlistade arter. Utpekade områden begränsas ofta i vilken grad de kan ianspråktagas för exploatering. När nya utvecklingsområden lokaliseras och ny mark tas i anspråk för byggnation görs en avvägning mellan olika intressen och värden. Översiktsplanen pekar ut gröna stråk där avsikten är att dessa ska bevaras för att länka samma gröna områden med varandra, skapa trevliga bostadsmiljöer samt bevara ekosystemtjänster och biologisk mångfald. I översiktsplanen föreslås gröna kilar norr och söder om planområdet. Det finns även ett naturområde öster om planområdet.



Gröna kilar och naturområde kring planområdet. Översiktsplan 2040. Habo kommun

Översiktsplanen föreslår byggnation på åkermark. Av det totala antalet hektar mark som föreslås för en framtida samhällsutveckling är cirka 70 hektar (cirka 29 %) åkermark, 140 hektar (cirka 57 %) skogsmark och cirka 34 hektar (14 %) övrig mark. Utpekandet av markytor föregås av en analys samt avstämning mot de övergripande mål och strategier som har satts upp inom översiktsplanarbetet. Den större delen av åkermarken som föreslås för byggnation ligger intill Habo tätort, och bedöms vara en naturlig utbyggnad av orten. På så vis kan kommunen dra nytta av redan gjorda investeringar genom att bygga vidare på samhällsstrukturen. Översiktsplanen pekar också på vikten av att vara restriktiv till enstaka avstyckningar för bostadsändamål på landsbygden för att värna och hushålla med jordbruksmarken.



Habo tätort med utpekade utbyggnadsområden för bostäder. Översiktsplan 2040. Habo kommun

De stora sammanhängande jordbruksmarkerna som ligger utanför tätortens närområde, där intressekonflikten mellan att bevara och exploatera inte är lika stor bedöms vara av stor vikt att bevara för livsmedelsproduktion. Samtidigt används strategier i tätorterna för att ta så lite jordbruksmark i anspråk som möjligt. Några strategier är förtätning, krav på minsta antal bostäder per hektar mark samt bebyggelse som är mindre ytkrävande (flerbostadshus och rad/parhus) förespråkas i tätorten.

Riktlinjer för byggnation på jordbruksmark:

Vid detaljplaneläggning:

- Förtätningar, utveckling av bostadsområden eller etablering av samhällsviktiga funktioner som till exempel reningsverk, brandstation, vårdcentral med flera är tillåtet på jordbruksmark, förutsatt att de ligger i anslutning till en tätort och kan anslutas till befintlig infrastruktur så som vatten- och avlopp och vägar.
- När jordbruksmark tas i anspråk för exploatering intill tätort, ska det ske på ett markeffektivt sätt, för att åstadkomma en utveckling med stor samhällsnytta.

Som utvecklingsstrategi anger översiktsplanen en utvidgning av Habo tätort mot söder, längs järnvägens sträckning.

Aktuellt planförslag ligger i linje med kommunens översiktsplan där tätorten Habos expansion mot söder under lång tid varit en övergripande planeringsstrategi.

Grönstrukturplan

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.



Särskilt viktiga områden för grönstrukturen i grönt, planområdets läge i rött.



Områden viktiga för rekreation i grönt, planområdet i rött.

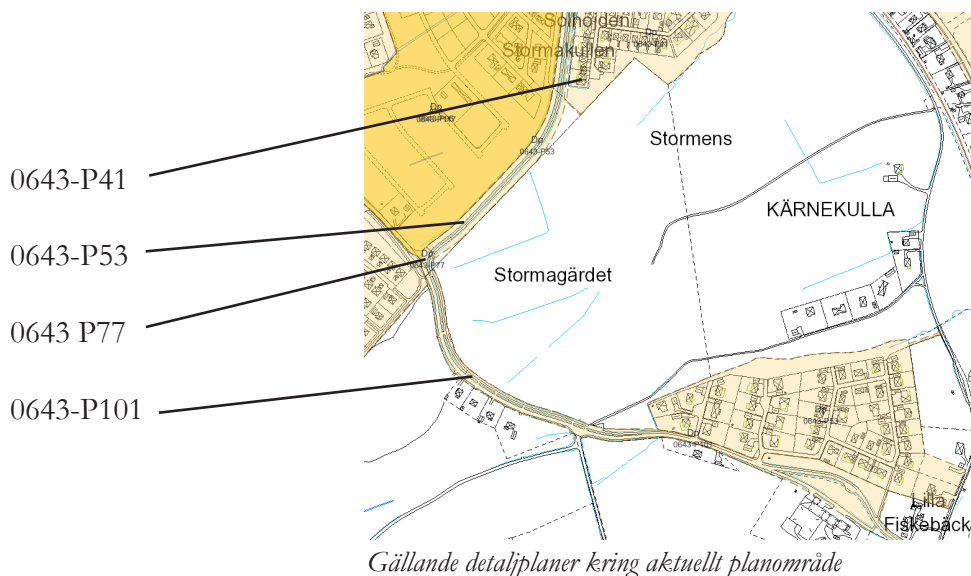
Planen syftar till att bilda ett underlag för den fysiska planeringen på både översikts- och detaljnivå. Planområdet är inte utpekad i grönstrukturplanen som ett av de särskilt viktiga områden för grönstrukturen i Habo tätort. De delar som utgörs av skog och natur invid åkermarken inom det aktuella planområdet är utpekad som viktigt för ekologiska och sociala och kulturella värden.

Lövskogen i öster och skogspartierna inom planområdet är markerade i grönstrukturplanen som viktiga för rekreation, och har därmed höga sociala värden. Enligt grönstrukturplanen är den gröna kopplingen till Vättern och södra delen av planområdet viktig. Den mest värdefulla grönskan inom planområdet ska utgöra grunden i områdets framtida grön- och bebyggelsestruktur. Denna ska fungera för såväl rekreation som för lek.

Detaljplaner

Det aktuella markområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

Däremot gränsar området direkt till planlagd mark. I norr gränsar aktuellt område till detaljplan 0643-P41 för bostadsändmål. I väster och i söder gränsar området till detaljplanerna 0643-P53, 0643 P77 och 0643-P101 som närmast reglerar gatumark. I sydöst gränsar området till detaljplan 0643-P53 som reglerar bostadsändamål.



Kommunala beslut i övrigt

Beslut om planbesked. Byggnadsnämnden beslutade den 2018-01-18 (diarienummer BN17/509) att inleda arbetet med att upprätta en detaljplan för del av Bränninge 3:20.

Uppdrag kring framtida lokaler för skola och förskola. Kommunstyrelsen gav den 2017-03-15 (diarienummer KS17/31) tekniska förvaltningen i uppdrag att i samråd med lokalstyrgruppen påbörja planering av nya skolor, förskolor och idrottshall. Planförslaget möjliggör skola och förskola för att täcka en del av det behov som anges i ärendet.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Arkeologi

På storskifteskartan över Kärnekulla 1807 (Akt 16-haj-2b) syns ett par torp på platsen – Ryttartorpet med två byggnader som bedöms ha legat inom planområdet i den nordöstra delen, medan soldattorpet legat strax utanför. Soldattorpet nämns även på en karta från 1762 (akt 16-haj-2d), men ligger där utanför kartområdet. Torpen har alltså gamla anor, men har enligt uppgift i Habobygdens släktforskarförenings torpinventering flyttats några gånger, troligen är det de sista bebyggelselägena som skyltats upp av föreningen och som registrerats i fornminnesregistret. Torpens ålder gör att de är att betrakta som fornlämningar. Vid besiktning av torpen för Länsstyrelsens räkning i juli 2018 var inga byggnadsrester synliga vid de äldsta kända torplägena. Torpen registreras därför inte som fornlämning.

Flera arkeologiska utredningar och undersökningar har gjorts i närområdet. Gärdet sluttar åt nordost, och en arkeologisk förundersökning omedelbart väster om detta visade att marken var fuktig och genomkorsad av täckdiken.

Länsstyrelsen bedömer därför att sannolikheten att påträffa lämningar efter förhistorisk aktivitet inom exploateringsområdet är liten. Torplämningen inom exploateringsområdet bedöms ha ringa vetenskapligt värde eftersom det mesta av byggnadsresterna troligen är bortplöjda då de ligger i åkermark.

Ur fornlämnings synpunkt finns inga hinder mot den planerade byggnationen. Ingen arkeologisk utredning krävs.

Enligt 2 kap 10 § i KML ska markarbete omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen om fornlämnning ändå skulle påträffas under arbetet.

Bebyggelse

Inom området

Planområdet är obebyggt. Planområdet utgörs till stor del av jordbruksmark och till viss del av skogsmark.

I anslutning till området

I norr gränsar planområdet till bostadsområdet Solhöjden med enbostadshus, i väster till Anders Larssons väg och nybyggnadsområdet Västra Solhöjden med övervägande del enbostadshus och i söder till Övre Kammabacken med enbostadshus och i sydöst till bostadsområdet Söderkulla med enbostadshus. Öster om planområdet ligger ett skogsområde.

Förutom arbetsplatser i centrala Habo är de närmsta arbetsplatserna i industri- och handelsområdena intill Bränningeleden/järnvägen och intill riksväg 195. Framtida arbetsplatser kommer att finnas också i Kärnekullaområdet nordöst om planområdet.

Natur

Stads- och landskapsbild

Den befintliga landskapsbilden utgörs av ett lätt böljande landskap som definieras i öster av en tät vegetationsridå. Även de mindre partierna av vegetation inom planområdet utgör ett intressant landskapselement där trädridåerna skapar tydligt avgränsade landskapsrum. Centralt i områdets östra del faller marken av mot en bäckravin. Söder om denna finns en markerad höjd. Längs planområdets södra kant finns en trädbevuxen bäckravin och längs denna löper en gångväg som utgör en viktig koppling mot Vättern.

Natur, kultur och rekreation

Befintlig vegetation består av kilar med träd. Bitvis är kilarna tätbevuxna och stigar eller kopplingar till rekreationsstråk saknas i allmänhet. Kilarnas trädridåer har en rumsbildande effekt i landskapet och bidrar till landskapskaraktären. I planområdets norra del finns ett mindre skogsområde med inslag av äldre ekar. Enligt naturinventeringen som gjordes i samband med arbetet med den nya översiktsplanen är rekommenderad skötsel av detta område ”frihuggning av äldre ekar. Brynskötsel. I övrigt fri utveckling.”

Öster om planområdet finns en lövskog med höga ekologiska värden där en yta inom lövskogen är utpekad som nyckelbiotop. Samma yta är även viktig för förståelsen av det kulturella landskapet. Lövskogen utreds även av länsstyrelsen för att bli naturreservat. Området är markerat i grönstrukturplanen som viktigt för rekreation.

Mark och vegetation

Topografi

Planområdet ligger högt och har en svag sluttning mot norr. Markförhållandena är lokalt förhållandevis varierade.



Planområdet med höjdkurvor (Habo kommun)

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes för planområdet i september 2018. Generellt består jorden inom området av sand och silt (isälvssediment) på morän. Ytligt förekommer ett mulleskikt som har en mäktighet på 0,2 till 0,6 meter i provtagningspunkterna.

Lokal infiltration av dagvatten inom enskilda bostadstomter bedöms inte lämpligt då jorden är alltför tät.

Grundläggning av byggnader kan utföras på naturligt lagrad jord eller skiktvis packad fyllning av friktionsjord. Ytliga organiska jordskikt kräver utskiftning och byts mot skiktvis packad friktionsjord innan grundläggning görs. Mer detaljerade geotekniska undersökningar utförs vid projektering av nybyggnation.

SGU:s kartering av förutsättningar för skred i finkorning jordart ger inga indikationer på skredrisk i planområdet.

En kompletterande undersökning med stabilitetsbedömning för området togs fram i augusti 2022. Undersökningen visar att området är stabilt med befintliga och nya förhållanden.

De geotekniska undersökningarna som tagits fram i planarbetet bifogas planhandlingarna i sin helhet.

Markföroreningar



*Utdrag från EBH-kartan som visar potentiellt förorenade områden (Länsstyrelsen i Jönköpings län)
Planområdet är inom streckad markering, två omnämnda källorna inom svart cirkel*

Inom Habo tätorts södra delar finns flera platser som är utpekade som misstänkt eller konstaterat förorenade områden i Länsstyrelsens EBH-karta. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

I anslutning till föreslaget detaljplanområde finns två potentiellt förorenade områden (EBH- objekt: id 151274 Isaksson Gruppen AB och id 151273 Ahlins i Habo (Habo industrilackering)) vars konsekvenser är oklara. Båda objekten har bland annat hanterat halogenerade lösningsmedel.

Ahlins ligger på ungefär 350 meters avstånd sydöst om planområdet. Isaksson Gruppen AB befinner sig ca 700 meter norr om planområdet.

Planområdet för Stormagärdet befinner sig topografiskt på en högre höjd än de utpekade källorna. Marken sluttar ned från planområdet, både sydöst och norrut, se höjdkurvor i plankartan. Stormagärdet ligger på mellan +200 vid Övre Kammabacken till +185 vid området Solhöjden. Källan Ahlins i Habo är lokaliserad på höjdkurvan +175, vilket innebär att Ahlins ligger ungefär 10-25 meter lägre än planområdet.

Isaksson Gruppen AB ligger på +176, vilket också innebär att denna potentiellt förorenade källa ligger topografiskt lägre än planområdet.

Kommunen bedömer att ingen av dessa nämnda källor bedöms påverka planområdet. Men hänsyn till att platsen under lång tid har varit jordbruksmark

bedöms det inte finnas något behov av markmiljöundersökning. Kommunen bedömer att marken uppfyller kraven för känslig markanvändning.

Radon

Radonmätningar är utförda i tre punkter. Utifrån resultaten bedöms att området kan klassas som normalradonmark i den något täta jorden.

Trafik

Stormagärdet har ett strategiskt bra läge med närhet till både buss- och tågförbindelse. Det tar cirka 6 minuter att cykla från infarten vid Anders Larssons väg till stationsområdet i Habo och endast 13 minuters tågresor för att ta sig vidare till Jönköping centrum som är en av kommunens största arbetsplatser.

Gång och cykel

Det finns goda möjligheter att cykla från Stormagärdet och vidare norrut mot järnvägsstationen och centrum utmed Bränningegatan där det finns separerad gång- och cykelbana. Det finns även separerad gång- och cykelbana vidare norrut och sedan österut mot Sjogarp.

Kollektivtrafik

En busslinje trafikerar över Bränninge idag. Busshållplats finns i anslutning till planerad infart till planområdet från Anders Larssons väg. Goda möjligheter finns därför att som boende inom planområdet kunna nyttja kollektivtrafiken.

Bil

Planområdet har god tillgänglighet och kan angöras via Anders Larssons väg i norr och Övre Kammabacken i söder. Anders Larssons väg är statlig (länsväg 1828), samt även en del av Övre Kammabacken, fram till korsningen med länsväg 1827 som går mot Habo kyrka. En byggnation med anslutning till statlig väg kräver därför en överenskommelse med väghållaren.

Vid en trafikräkning på Anders Larssons väg år 2019 registrerades 1480 fordon. Trafiken är stadig ökande på Anders Larssons väg allt efter som de olika bostadsområdena byggs ut.

Service

Offentlig service

Planområdet ligger i direkt anslutning till tätortsbebyggelse och inom närliggande bostadsområden finns det kommunal barnomsorg, både förskolor och skola.

Eftersom Habo tätort växer kraftigt ökar även behovet av barnomsorg.

Enligt prognoserna är kommunen i behov av en grundskola (F-6) för upp till 3 parallellklasser. Kommunen har även behov av förskola. En byggnation av mellan 1300 - 1700 bostäder ryms inom färdiga och pågående detalplaner. Så gott som alla dessa bostäder kommer att byggas i Habo tätort. Detta innebär en befolkningsökning med ca 3000 - 4000 nya invånare. I tätorten bor det cirka 8000 invånare.

Med befolkningsökningen följer ett ökat behov av offentlig service och omsorg.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i Habo centrum som har ett antal affärer med olika utbud. Avståndet till centrum är cirka 2 kilometer. Den pågående utvecklingen av Kärnekullaområdet kommer att bli ett komplement till Habo centrum med matvaruhandel och annan service. Kärnekulla ligger närmare än en kilometer från Stormagärdet. Regionens handelscentra finns i Jönköping. Goda förbindelser mot Jönköping gör att en stor del av handeln sker där.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Habo kommun är huvudman för allmän plats (gator, natur och parkmark).

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då planen fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs inom genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider (PBL 2010:900, 14 kap 9 §). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (exempelvis förlorad byggrätt).

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd har en samrådsredogörelse upprättats och efter granskningen kommer ett granskningsutlåtande upprättas där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet har följande tidplan:

Samråd	Januari 2022
Granskning	Oktober 2022
Godkännande byggnadsnämnden	Maj 2023
Godkännande kommunstyrelsen	Augusti 2023
Antagande kommunfullmäktige	Augusti 2023

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark för bostäder. Kommunen ansvarar för kvartersmark för skola och förskola. Gata, vatten och avlopp ansvarar exploatören för i samarbete med kommunen.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och Bränninge Utveckling AB. I detaljplaneavtalet regleras ansvar och kostnader för upprättandet av planhandlingarna.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och kommunen.

Exploateringsavtalet kommer reglera ansvar för utbyggnad av kvartersmarken, kostnader för fastighetsbildning, marköverlåtelse, utbyggnad av vatten och avlopp samt byggnation av gata. Exploateringsavtalet ska ha godkänts av kommunstyrelsen innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande i kommunfullmäktige.

Fastighetsrättsliga frågor

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning.

Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Avtal förutsätts träffas mellan fastighetsägarna.

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata, natur och park) med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för bostäder, skola och tekniska anläggningar.

Området som planläggs berör del av den privatägda fastigheten Bränninge 3:20 och en mindre del av Bränninge 1:2 som ägs av kommunen.

Kvartersmarken kan avstyckas till nya fastigheter för bostadsändamål och skola. För de områden som planläggs för tekniska anläggningar kan nya fastigheter bildas eller upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

Planen innebär att 11 nya kvarter för bostadsändamål bildas. Denna mark bör avstyckas eller fastighetsregleras till en eller flera exploateringsfastigheter, därfter kan enskilda bostadsfastigheter avstyckas etappvis.

De delar som är utlagda som allmän platsmark (gata, natur, park) ska överföras till en kommunal fastighet genom en fastighetsreglering.

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas som allmän plats och som kommunen ska vara huvudman för enligt PBL 6:13. Berörd fastighetsägare kan kräva att kommunen löser in marken enligt PBL 14:14.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens beskrivs per fastighet och framgår av nedanstående tabell.

Fastighet/Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Bränninge 3:20	Mark planläggs för bostadsändamål kan avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Mark för tekniska anläggningar kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt kvarter-smark för skoländamål ska avstyckas till en eller flera nya kommunägda fastigheter.
Bränninge 1:2	Mark för tekniska anläggningar kan avstyckas eller bilda ledningsrätt till förmån för ledningshavaren. Mark för kvartersmark för skoländamål ska avstyckas till en eller flera nya kommunägda fastigheter.

Ekonomiska frågor

För att genomföra planförslaget har kommunen kostnader för att ta fram detaljplanen samt administration för planens genomförande och kostnader för utbyggnad av de allmänna anläggningarna.

Efter ett genomförande kommer kommunen även få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i planen läggs ut som allmän platsmark.

I exploateringsavtalet regleras exploatörens skyldighet att till kommunen överlämna mark som läggs ut som allmän platsmark. Plankostnaden samt kostnaden för utbyggnad av de allmänna anläggningarna som ska belasta exploatören debiteras exploatören i form av en exploateringsersättning.

För att genomföra exploateringen enligt intentionerna i detaljplanen krävs att kommunen och exploatören är med och delar på kostnaderna. Inom exploateringsområdet ansvarar exploatören för utbyggnad av gator och ledningar som sedan kommer att tas över av kommunen. Kommunen ansvarar för byggnation av skola och förskola.

Medverkande

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

Habo kommun

Plan- och exploateringsenheten

Gata- parkenheten

VA-enheten

Bygglovsenheten

Fastighetsenheten

Barn- och utbildningsförvaltningen

Habo energi AB

Konsulter:

BGK Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner
AB

BSV arkitekter och ingenjörer AB

Metria AB

Norconsult AB

Ramboll Ab

Soundcon AB

TES ingenjörbyrå