

Grundkarta över del av Habo i Habo kommun
Fastighetsindelning: 12 2017
Markkomplettering: 12 2017
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

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

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- NATUR₁: Rekreation, lek, friytor, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B: Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁: Pumpstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₂: Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Mark

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

Skydd

- m₁: Plank eller liknande ska finnas mellan rastplats och bostadsområde, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Utfart

- Avåkningskydd i form av vägräcke ska anordnas, PBL 4 kap. 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- e₁ 0 %: Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i %, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- Marken får inte försees med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Marken får endast försees med carport, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁: Endast radhus eller kedjehus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂: Lägenheter ska vara genomgående och minst hälften av bostadsutrymmen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃: Tak ska försees med sedum eller liknande material, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 0,0: Högsta totalhöjd är angivet värde i meter från gatans medelnivå, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁: Ventilationen ska utföras så att luftintaget sitter på östra sidan av byggnaderna, dvs bort från väg 195. Husgrundernas dräneringsvatten ska avledas till fördrojningsmagasin i gemensam naturmark innan det leds ut till kommunala dagvattenledning. Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Strandskydd

- a₁: Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §

Huvudmannaskap

- a₃: Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. Allmän plats, PBL 4 kap. 7 §
- a₂: Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Allmän plats, PBL 4 kap. 7 §

Villkor för startbesked

- a₄: Startbesked får inte ges för bostäder förrän skyddsräcke mot väg 195 har uppförts. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
- a₄: Startbesked får inte ges för bostäder förrän skyddsräcke mot väg 195 har uppförts. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

- a₅: Bygglöv krävs även för bygglövsbefriade åtgärder. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.
- a₅: Bygglöv krävs även för bygglövsbefriade åtgärder. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Allmän plats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Detaljplan för

Fiskebäck 3:76 m.fl.



Planförfattare:

Mari Helene Opdal

LAGA KRAFTHANDLING

Skala 1:1000 (A2)

Diarienummer: BN 12/312

Antagen av BN: 2019-04-11

Laga kraft: 2019-10-11

Genomförandetiden utgår: 2024-10-11

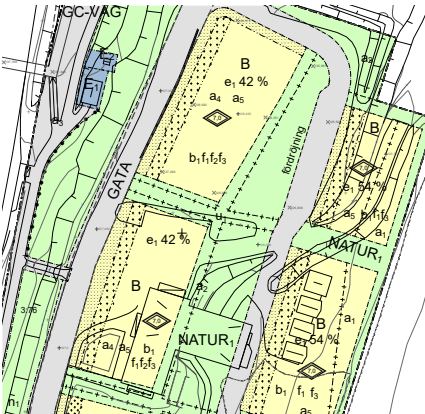
Diarienummer BN12/312

Laga krafthandling

Antagen av BN 2019-04-11

Laga kraft: 2019-10-11

Genomförandetid 2024-10-11



Detaljplan för

Fiskebäck 3:76 m. fl.

Habo kommun



Plan- och genomförandebeskrivning



Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
11 april 2019

Standardförfarande

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.

Beroende av vilket planförfarande som används antas detaljplanen av byggnadsnämnden (BN) eller kommunfullmäktige (KF).

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



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 provas 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 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, fastighetsrättliga 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.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget öster om väg 195, ca fyra kilometer söder om Habo tätort. Den fastighet som planen främst behandlar är Fiskebäck 3:76 som är bebyggd med ett motell samt en bensinstation. Motellet är inte längre verksam och bensinstationen får finnas kvar tills en eventuell ny användning finns för platsen. I *Riktlinjer för bostadsförsörjning* är projektet omnämnt och exploateringen förväntas ske enligt detta under 2017-2018. I nuläget arbetas det för att detaljplanen ska antas under våren 2018 och byggnation under 2019.

Den nya bebyggelsen förväntas bli sex radhuslängor i två plan, detta resulterar i ca 40 lägenheter. Exploateringen medför en komplettering av befintligt bostadsområde norr om planområdet och gestaltningen har blivit en viktig fråga i planförslaget. Bebyggelsen ska harmoniera med varandra men behöver inte se likadana ut. Planområdet är bullerutsatt på grund av närheten till väg 195 och det har därför varit viktigt att få till en relativ tät, sammanhängande fasad mot bullerkällan. Det är även viktigt att hålla bebyggelsen låg för att inte påverka utblickarna mot Vättern.

Förutom exploateringen på Fiskebäck 3:76 kommer detaljplanen även omfatta Fiskebäck 3:46 som består av rastplats och gata. Detta görs för att fastigheten ska kunna anslutas till väg 195 men också för att skapa en enklare planmosaik för området.

Byggnadsnämnden i Habo kommun beslutade den 8 november 2012 (BN § 100) att upprätta en detaljplan för bostadsändamål på Fiskebäck 3:76. Ett samråd kring ny detaljplan genomfördes mellan 2013-07-08 och 2013-08-28. Syftet med planförslaget var då att bygga ut Fiskebäck 3:76 med villor och en förskola. Fastigheten såldes sedan och den nya fastighetsägaren önskar att bebygga fastigheten med radhus. Eftersom planerna på typ och omfattning av bebyggelsen nu ändrats har kommunen valt att börja om planförfarandet med ett nytt samråd. De synpunkter som kom in under samrådet har i den omfattning de fortfarande är aktuella arbetats in i planhandlingen.

Planförslag

Plandata, läge och areal

Planområdet omfattar fastigheterna Fiskebäck 3:76 och delar av Fiskebäck 3:46. Det är beläget ca 3,5 kilometer söder om Habo centrum och omfattar en areal om totalt 2,9 ha. Planområdet avgränsas av åkermark i syd och öst, i norr av bostadsområdet Vätterbranten och i väster av väg 195.

Markägförhållanden

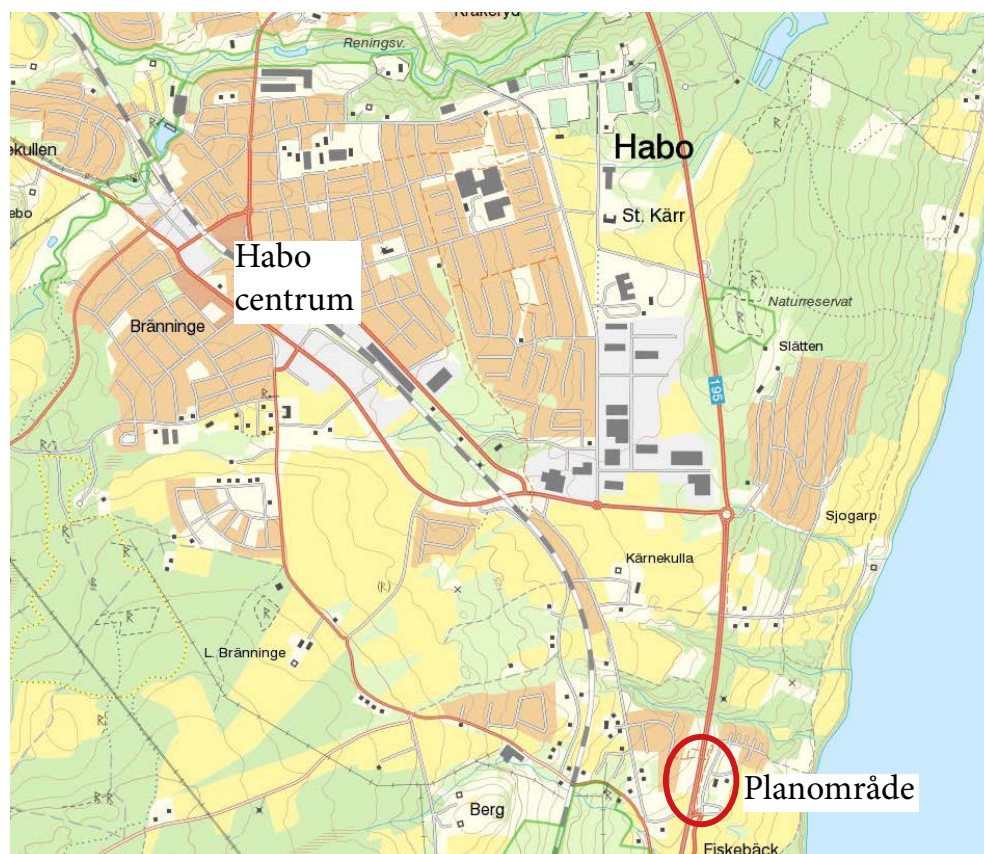
Fiskebäck 3:76, som bostadsområdet är planerad på, ägs av Decatak Habo Motell & Fastigheter AB. Fiskebäck 3:46 som innefattar rastplats och gata, ägs av Habo kommun.

Bebyggelse

Bostäder

På fastigheten Fiskebäck 3:76 planeras sex radhuslängor fördelade på två rader i nordsydlig riktning, se illustrationsplan nästa sida. Antalet lägenheter i varje länga varierar mellan fem till åtta lägenheter. Lägenheterna planeras i två våningar och byggnadshöjden är anpassad för att följa den omkringliggande bebyggelsens karaktär och för att säkerställa utblickarna över Vättern. Byggnaderna förses med pulpettak för att hålla nere höjden, med tanke på bostadsbebyggelsen väster om planområdet och väg 195.

I byggherrens förslag önskar man bryta upp fasaderna genom att använda tre olika färger på lägenheterna, naturgrå, faluröd och svart. Friliggande förråds-



Oversiktskarta

byggnad föreslås till varje lägenhet. Det finns även möjlighet att bygga till carportar till varje lägenhet, tanken är att de kopplas ihop med husfasaderna.

Friytor

Lägenheternas trädgårdar är relativt små och detta kompenseras med ett större gemensamt grönområde med utrymme för lek och rekreation i mitten av planområdet. Grönområdet skyddas från buller av byggnaderna i väst. Gångstråken kopplas ihop med gångvägar som går i öst-västlig riktning mellan huslängorna. Gångstråken bör ha en bredd om minst 2 meter.

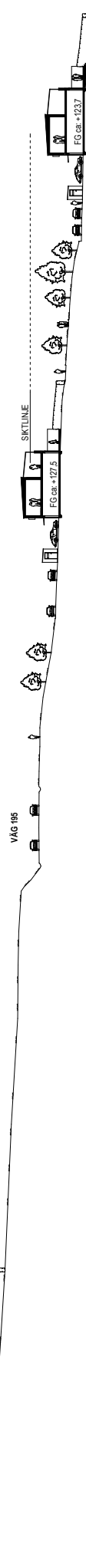


Den röda linjen visar ungefärlig höjd på planerad bebyggelse. Bilden är tagen väster om väg 195 (foto Habo kommun).



Illustrationsplan, Decatak.

Marksektion, Decatak.



GRANFASTIGHET
FISKEBACK 373



Illustration fasad, Decatak.

Bilparkering

Alla lägenheter har tillgång till en bilplats per lägenhet, eventuellt två. Alternativt kan en bilplats försees med carport som byggs ihop med bostaden. Utöver detta finns det gästparkeringar längs lokalgatorna, totalt 27 st.

Tillgänglighet

Då alla bostäder som tillkommer inom planområdet är nyproduktion medför det att husen måste uppfylla dagens tillgänglighetskrav. Strukturen i detaljplanen är lätt att orientera sig i. Terrängen inom planområdet är relativt plan och kopplingar till intilliggande gång- och cykelväg gör att det kommer att vara enkelt att ta sig till busshållplatserna vid väg 195. Lektyor kan anordnas i planområdets mitt vilket gör det lätt för barn att ta sig dit på ett säkert sätt.

Gator

Planområdet nås från den lokalgata som ansluter till väg 195. Denna gata leder vidare till bostadsområdet Vätterbranten i norr. Längs gatan finns ett antal parkeringsplatser. Den östra husraden nås från en gata som kopplas ihop med Vätterbranten i norr och rastplatsen i söder. Gatornas bredd är 7 meter och den östra gatan är delvis förskjuten för att hålla nere hastigheterna. Genom att förskjuta gatan bryts monotonin i husplaceringarna då huslängan i mitten förskjuts en halv gatubredd västerut.

Rastplats

Planförslaget innebär att befintlig rastplats förlorar sin toalettmöjlighet då kommunen har hyrt denna tjänst av motellet. Kommunen har heller inte längre något avtal med Trafikverket och skylt för rastplatsen finns inte längre längs väg 195. Diskussioner inom kommunen har förts huruvida det ska byggas en ny toalettbyggnad inom Fiskebäck 3:46. Detaljplanen medger en bygggrätt så möjlighet finns att bygga denna. Vidare bör parkeringsplatserna anläggas så de är vända mot söder för att förhindra ljussken från bilarna in mot bostäderna. Informationstavlor och annan turistinformation bör också samlas inom ytan i mitten av rastplatsen. Rastplatsens storlek och placering intill bostadsområde gör det inte lämpligt att lastbilar kan stanna på rastplatsen. Förbudsskylt för

lastbilar finns redan idag. Ett plank eller dylikt mot bostadsområdet ska finnas för att avskärma rastplatsen från bostadsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All bebyggelse skall anslutas till kommunens vatten och avloppsledningsnät. Nya ledningar läggs ner i lokalgatan. Områdets anslutning till vatten och avlopp (VA) sker mot nordost och bostadsområdet utmed Vätterbranten.

Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. Slutsatsen på dagvattenutredningen är att göra en dagvattenfördröjning med naturlig fördröjning och infiltration. För att fördröja dagvattnet så mycket som möjligt ska husen förses med sedumtak och att dessa sedan avvattnas med stuprör och vattenutkastare till lokala stenkistor. Grönytan i mitten av området formas och höjsätts så att gräsytaorna kan översvämmas vid kraftiga skyfall. För att delvis tillmötesgå markägarens önskemål om att avlasta ledningen i sydöst om området föreslås att ett täckdike anläggs i det smala grönområdet i öster. Genom lämplig höjdsättning på diket kan dagvattnet ledas norrut mot villorna på Vätterbranten och ett nytt dike/ledning läggs längs med de tre sydligaste villorna och nå ängsmarken nedanför Vätterbrantens villor. Ett dike ger både infiltration naturlig rening av dagvattnet samt en önskvärd fördröjning vid större flöden. Diket i norra åkerkanten mot villorna kan ges en trappning för ytterligare fördröjning. Kommunen kommer att utreda vidare hur kapaciteten är i de befintliga dagvattenledningarna och hur en ny infiltrationsbädd kan utarbetas öster om Vätterbranten.

Värme

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt inom planområdet och det är heller inte planerad inom närmsta framtid. Fastigheterna kommer att ha enskilda anläggningar gällande uppvärmning.

Uppvärmning med fastbränsle/vedeldning får ej vara den primära uppvärmningskällan.

El, tele och fiber

Området kan anslutas till befintligt elnät. Transformatorstation finns inom planområdet i närheten av tryckstegeringsstationen i nordväst. Enligt Habo Energi finns tillräcklig kapacitet så inga större ändringar behöver göras för att försörja området med el. I samband med byggnation av gata ska möjlighet för fiber göras.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske på den egna fastigheten. Anordningar för avfallshanteringen skall utformas så att kraven på en god arbetsmiljö uppfylls och risken för olycksfall minimeras.

2018 bildade Habo kommun tillsammans med Mullsjö och Jönköpings kom-

muner June Avfall och Miljö AB, ett mellankommunalt avfallsbolag. Kommunen rekommenderar att alla åtta fraktioner ska kunna sorteras på fastigheten. Närmaste återvinningsstation finns på Bagaregatan (nära Bagaregatans förskola).

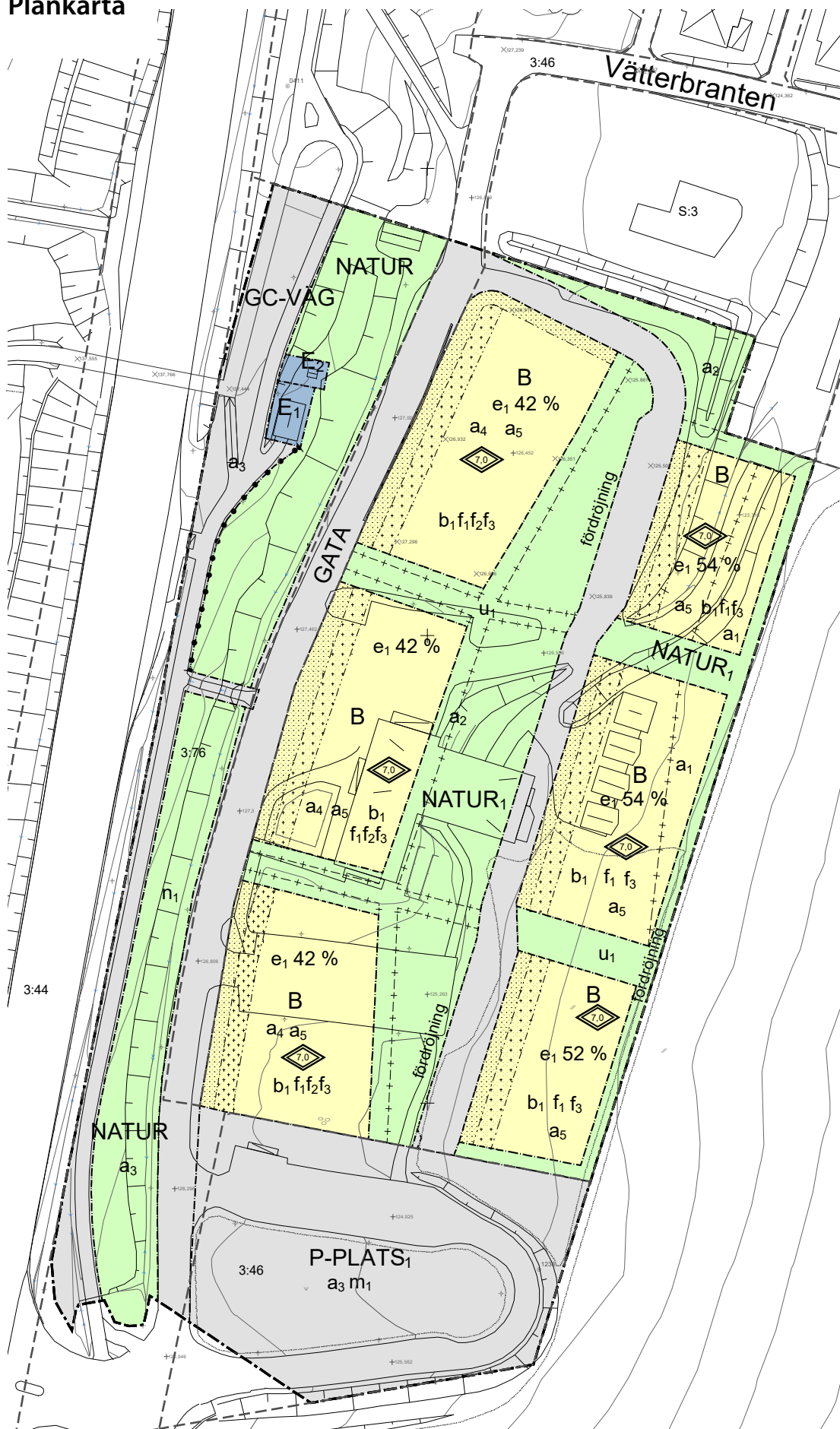
Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Räddningstjänstens insatstid till området är mellan 5 och 10 minuter enligt länsstyrelsens webbkarta. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden. Alla byggnader ska vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Det förutses att varje dörr är en angreppspunkt. Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Brandpost finns inom planområdet men sannolikt måste fler till för att uppfylla kravet om 100 meter till angreppspunkt.



Princip för dagvattenhantering.



Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

Gata

GATA

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för de allmänna platserna inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att körbanor och gatuparkeringar ska kunna upprättas för att serva allmänhetens behov av infrastruktur

Rastplats

P-PLATS_i

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra rastplats på den angivna ytan. Byggnad för toalett, informationstavlor och liknande får uppföras inom användningsområdet.

Gång- och cykelväg

GC-VÄG

Syftet med bestämmelsen är att befästa den gång- och cykelväg som redan finns inom planområdet.

Natur

NATUR

Syftet med bestämmelsen är att reglera naturmark som är friväxande och inte sköts mer än enligt skötselplan. Marken ska även fungera som skydd mellan bostadsområdet och väg 195.

Natur₁

NATUR₁

Syftet med bestämmelsen är att reglera naturmark som har enskilt huvudmannaskap. Marken ska fungera som gemensam fritida för bostadsområdet och har inte till syfte att vara tillgänglig för allmänheten.

Kvartersmark

Bostäder

B

Syftet med bestämmelsen är att tillåta bostäder i radhusform. Grunden till detta är att området är bullerutsatt och att byggnaderna ska fungera som bullerskydd och skapa tyst sida mot Vättern.

Pumpstation

E₁

En tryckstägringsstation för vatten finns inom planområdet.

Transformatorstation

E₂

Habo Energi har en transformatorstation inom planområdet. Ytan säkerställs med användningen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

n₁ Syftet med planbestämmelsen är att skydda de fridlysta växter som finns lokaliserad i området. Eventuellt markarbete kräver dispensansökan från Artskyddsförordningen.

fördröjning Syftet med planbestämmelsen är att visa att marken ska vara tillgänglig för fördröjningsmagasin.

m₁ Syftet med planbestämmelsen är att skapa ett skydd mot störande ljus från rastplatsen samt avskärma bostadområdet från rastplatsen. Höjd på planket är inte fastsatt.

• • • Syftet med bestämmelsen är att uppföra ett vägräcke som ska fungera som skydd mot eventuella avåkande fordon enligt råd i riskbedömningen. Grunden till att vägräcke i stället för vall är att det finns fridlysta växter i området som kan skadas om vall anläggs.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e₁ 0 % Exploateringsgraderna varierar på grund av olika storlekar på kvartersmarken.

Placering, utformning, utförande



Syftet med bestämmelsen är att marken inte får förses med byggnader. Speciellt viktigt är detta ut mot gatorna så att sikten inte störs och skapar farliga trafiksituationer.



Syftet med bestämmelsen är att styra vad som kan placeras på den kryssprickade marken. Då utrymmet mellan kvartersmark och gatumark är smal är det viktigt att sikten inte hindras. Ytan får endast förses med carport.

f₁

Syftet med bestämmelsen är att styra utformningen av bebyggelsen. För att klara av riktlinjerna för trafikbuller måste ett sammanhängande bebyggelsesätt användas så att tysta sidor kan åstadkommas.

f₂

Syftet med bestämmelsen är att styra utformningen av bebyggelsen. För att klara av riktlinjerna för trafikbuller måste minst hälften av bostadsutrymmen varar riktade mot en tyst sida.

f₃

Då man önskar att fördröja dagvattnet så mycket som möjligt för att avlasta dagvattensystemet krävs att taken förses med sedum eller liknande material som har en fördröjande påverkan.



Syftet med bestämmelsen är att styra totalhöjden på tillkommande bebyggelse med hänsyn till befintlig bebyggelse väster om planområdet så att utblickarna mot Vättern bibehålls. Höjden avses från den sida på byggnaderna där huvudentréerna är placerade dvs mot gatan. Totalhöjden är satt till 7,0 meter.

b₁

Syftet med bestämmelserna är att styra utförande av olika tekniska lösningar. Ventilationen ska placeras så att luftintagen är placerade bort från väg 195, detta ifall det skulle inträffa en olycka med farligt gods eller liknande.

Dräneringsvattnet från husgrunderna kommer inte att alstra så mycket vatten. Dessa bör därför kunna knytas till befintliga dagvattenledningar som finns i området. Dagvatten från den västra delen av planområdet bör fördröjas inom planområdet innan det släpps vidare. Detta kan göras inom den gemensamhetsyta som finns i mitten av planområdet som ska användas för lek och rekreation. Terrängen tillsäger inte att marken är lämplig för källare.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på fem år. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en expansiv ort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel.

a₁

Strandskydd

Syftet med bestämmelserna är att visa var strandskyddet behöver upphävas för att planen ska kunna genomföras.

Huvudmannaskap

a₂

Inom planområdet finns både kommunalt och enskilt huvudmannaskap. Grunden till detta är att kommunen ska vara huvudman för all gatumark och den naturmark som ligger mot väg 195. Dessa är betydelse för allmänheten i stort.

a₃

För att säkerställa att det blir tillräckligt med friyta för de boende inom planområdet har man valt att lägga naturmarken mellan bostadskvarteren med enskilt huvudmannaskap då denna marken inte är avsedd för allmänheten utan för de boende inom planområdet. Friytorna är viktiga då kvartersmarken har en hög exploateringsgrad.

a₄

Villkor för startbesked

Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att marken blir lämplig för bostadsbebyggelse. Vägräcke måste uppföras innan bostadsbyggnation kan påbörjas.

1

Markre
ledning

Ändrad lovplikt

Då kvartersmarken har en mycket hög exploateringsgrad har man valt att kräva bygglovsplikt för bygglovsbefriade åtgärder så som friggebodar, så kallade attefallshus och andre åtgärder som ingår i definitionen.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

Enligt 5 kap. 18§ Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har gjort en behovsbedömning, bilaga 1, och kommit fram till att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativ

Om den nya önskade markanvändningen på Fiskebäck 3:76 inte blir till kommer befintlig byggnad behöva byggas om och rustas upp för att kunna fortsätta som motell, vilket inte är ett alternativ för fastighetsägaren. En utebliven exploatering bidrar till att fastigheten förfaller och bidrar till att området ser förfallet ut. Förutsättningarna för motellverksamhet har sjunkit eftersom Circle K har sagt upp sitt avtal med fastighetsägaren och rivit sin anläggning.

Alternativ utformning

Ett antal utformningar och alternativ har diskuterats under planprocessen gällande antal våningar, placering av byggnader gator taklutningar etc. Det första alternativet som var ute på samråd medgav villor och förskola men den idén var inte aktuell när den nya fastighetsägaren kom in i bilden. Illustrationer på femvåningshus med indragen vind diskuterades också i det skede men valdes bort av flera anledningar, bland annat att det skulle ta bort utsikten för bostäderna väster om väg 195. Diskussioner om huruvuda rastplatsen ska vara kvar eller ej har förts. Kommunstyrelsen har beslutat att rastplatsen inte ska säljas och att den ska finnas kvar.

Alternativt läge

Den aktuella fastigheten, Fiskebäck 3:76, ägs av Decatak Habo Motell & Fastigheter AB. Fastighetsägaren har inget alternativt läge för sitt projekt.

Omgivningspåverkan

Exploateringen på Fiskebäck 3:76 förändrar landskapsbilden på Fiskebäck. Bostadsområdet norr om planområdet byggdes på början av 2000-talet. All bebyggelse består av vita villor med tillhörande garage. Den planerade bebyggelsen kommer på så sätt att avvika från befintlig bebyggelse i området men kommer att storleksmässigt fungera ihop. Genom att tillåta en låg bebyggelse påverkas inte bebyggelsen väster om väg 195 negativt. Genom att använda sedumtak mjukas intrycket upp samtidigt som taken fördröjer dagvattnet.

Vissa justeringar av fastighetsgränsen mellan Fiskebäck 3:46 och 3:76 kommer att behöva göras. Delar av gatumarken ligger idag på Fiskebäck 3:76. Om gatorna ska bli kommunalt ägda måste en fastighetsreglering göras och innefatta gatumarken i Fiskebäck 3:46. Se mer om detta under rubriken fastighetsrättsliga frågor.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Habo tätort (2011-03-23) är fastigheten redan utpekad som planlagt område. Fastigheten är i fördjupade översiktsplanen omgiven av mark som utpekats som "Annan skyddsvärd mark". Fastigheten gränsar i norr till ett befintligt bostadsområde med 17 enbostadshus.

I den fördjupade översiktsplanen konstaterar man att en fortsatt utbyggnad mot söder är strategiskt viktig och att valet av utbyggnadsriktningar medför att orten får en starkare koncentration mot söder och öster. Detaljplanen ligger i linje med dessa ställningstaganden.



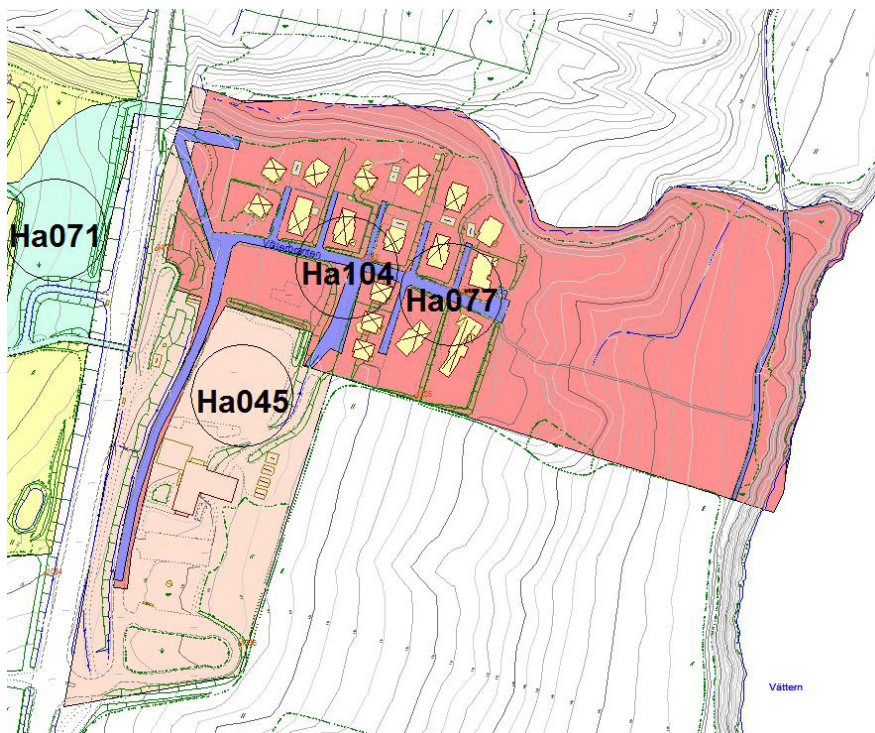
Utdrag från fördjupad översiktsplan för Habo tätort.

Detaljplaner

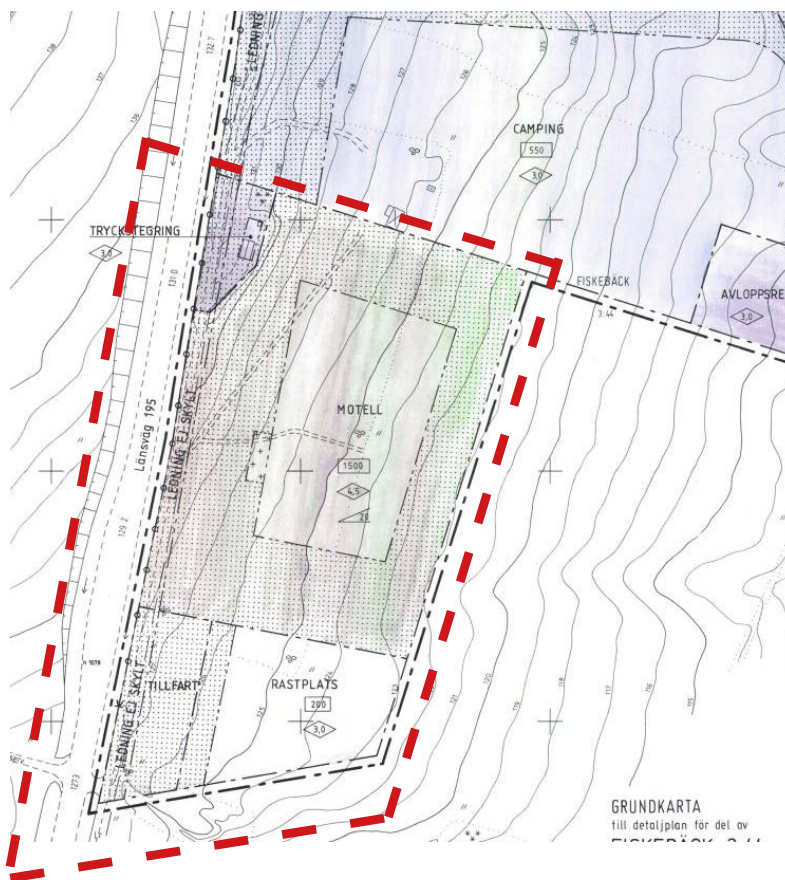
Gällande detaljplan (1623-P63) vann laga kraft den 26 oktober 1989. I denna är aktuell mark reglerad för motell/serviceverksamhet. Den 26 september 2002 antogs en ny detaljplan (H0643-P29) för den norra delen av detaljplanen från 1989. Denna detaljplan öppnade upp för bostadsbebyggelse och idag finns 17 villor uppförda på denna plats. 2011 antogs ytterligare en detaljplan (0643-P93) i området. Syftet med denna detaljplan var att kommunen tog över huvudmannaskapet för lokalgatan inom planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden i Habo kommun beslöt den 8 november 2012 (BN § 100) att upprätta en detaljplan för bostadsändamål på Fiskebäck 3:76. Ett samråd kring ny detaljplan genomfördes 2013-07-08 t.o.m. 2013-08-28. Eftersom planerna på bostadstyp och omfattning av bebyggelsen nu ändrats har kommunen valt att börja om planförfarandet med ett nytt samråd. De synpunkter som



Planmosaik som visar olika detaljplaner i och omkring det aktuella planområdet.



Befintlig detaljplan medger motell med en byggnadshöjd på 4,5 meter samt taklutning på 20 grader. Byggnadsarean är satt till 1500 m².

kom in under det tidigare samrådet har i de delar de är aktuella, arbetats in i föreliggande planhandlingar. Kommunstyrelsen yttrade (KS13/201) sig i det förra samrådet med att rastplatsen ska finnas kvar i kommunal ägo. År 2016 inkom plan- och byggenheten med en skrivelse till kommunstyrelsen där den ansåg att det inte är optimalt med en rastplats intill ett bostadsområde och önskade att kommunstyrelsen tog ställning till om rastplatsen skulle finnas kvar i kommunal ägo. Kommunstyrelsen beslutade att kommunen skulle ha kvar rastplatsen.

Riksintressen

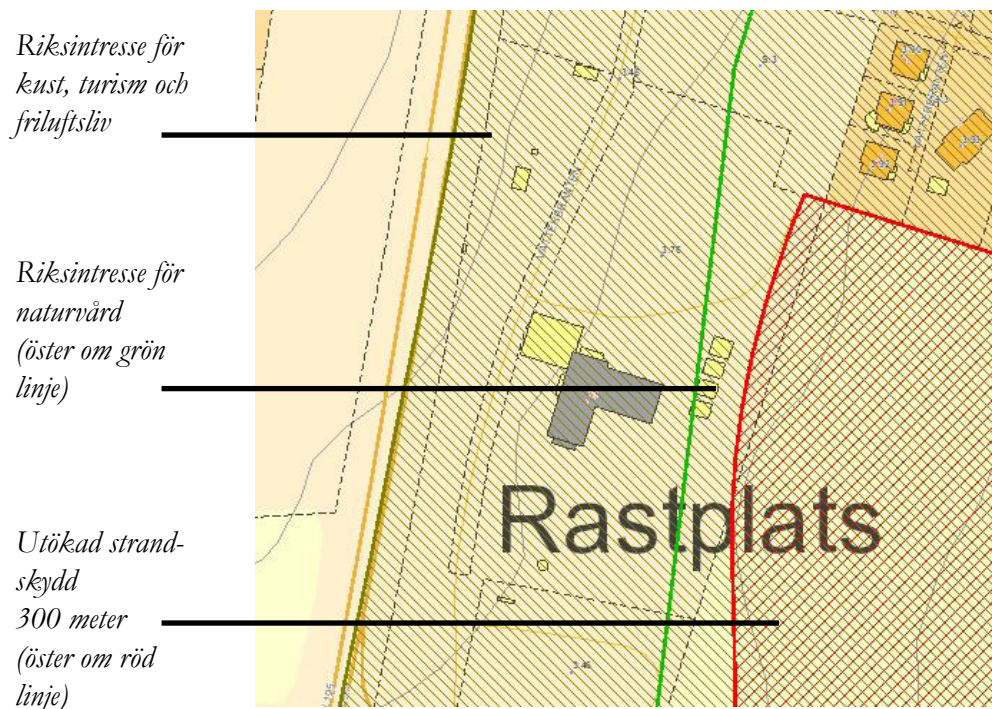
Planområdet omfattas av riksintresset för kust- turism och friluftsliv i Miljöbalken (MB) 4:2. Riksintresset för naturvård, MB 3:6, tangerar planområdet i nordöstra hörnet. I väster angränsar planområdet till väg 195 som också är riksintresse. Vägen är av särskild betydelse för regional och interregional trafik.

Natur

Platsen erbjuder fina ljusförhållanden med vackra vyer över odlingsmark och Vättern. Från planområdet sluttar marken relativt flackt ner mot Vättern innan det kommer en brant sluttning de sista 25 metrarna från stranden. På marken öster om planområdet drivs konventionellt jordbruk med gräs- och sädesproduktion.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av en öppen yta som lutar mot öster och Vättern. Terrängen är förhållandevis plan med vissa kuperade områden, speciellt i den västra delen av planområdet. Planområdet ligger cirka 25 meter över Vättern och minst ett par meter lägre än väg 195. Höjdskillnad inom området är cirka fem meter. Vegetation finns huvudsakligen i planområdets södra delar, vegetationen består av björk, tall och enstaka ekar. I väggrenen mot väg 195 samt grönytan mellan gång- och cykelvägen och bensinstationen finns före-



komster av grönvit nattviol som är en orkidé. Alla orkidéer i Sverige är fridlysta och omfattas av Artskyddsförordningen (SFS 2007:845). Planens genomförande ska inte behöva påverka vegetationen. Om ingrepp behöver göras krävs dispensansökan från artskyddsförordningen. Utöver orkidéförekomsten anses det inte finnas några naturvärden som behöver inventeras ytterligare. En stor del av det som är naturmark idag förblir natur och en hel del grönytor tillkommer i form av trädgårdar och gemensamma grönytor.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes under september 2018 med syfte att kontrollera markförhållanden avseende stabilitet i området. Gräsytor och naturmark har ett ytligt skikt av mulljord med en mäktighet på 0,25 och 0,56 meter i provtagningspunkterna. De asfalterade ytorna ligger på fyllningar av sand och grus med en mäktighet på 0,3 och 1,0 meter i provtagningspunkterna. Den naturliga lagrade jorden under mulljorden och fyllningarna består av siltig morän. Längst i norr överlagras den siltiga moränen av ett sandskikt som sträcker sig ner till 2 meters djup under markytan.

Grundvattnet undersöktes i två grundvattenrör och sex dagar efter installation var rören tomma.

Stabiliteten inom området bedöms som bra och jordens relativa fasthet klassas som hög.

Radon mättes i två punkter och visade på halter mellan 3 och 5 kBq/m³. Dessa halter i den finkorninga moränjorden klassas som lågradonmark. Konsulten anser ändå att byggnationen anpassas till att marken utgörs av normalradonmark, detta då det endast har gjorts mätningar i två punkter och att halterna kan variera på korta avstånd.

Marken där bensinstationen tidigare låg har sanerats och prover som tagits visar på att marken nu kan bebyggas med bostäder. Miljönämnden, som är tillsynsmyndighet, har godkänt saneringen och avslutat ärendet. Saneringens slutrapport bifogas handlingarna.

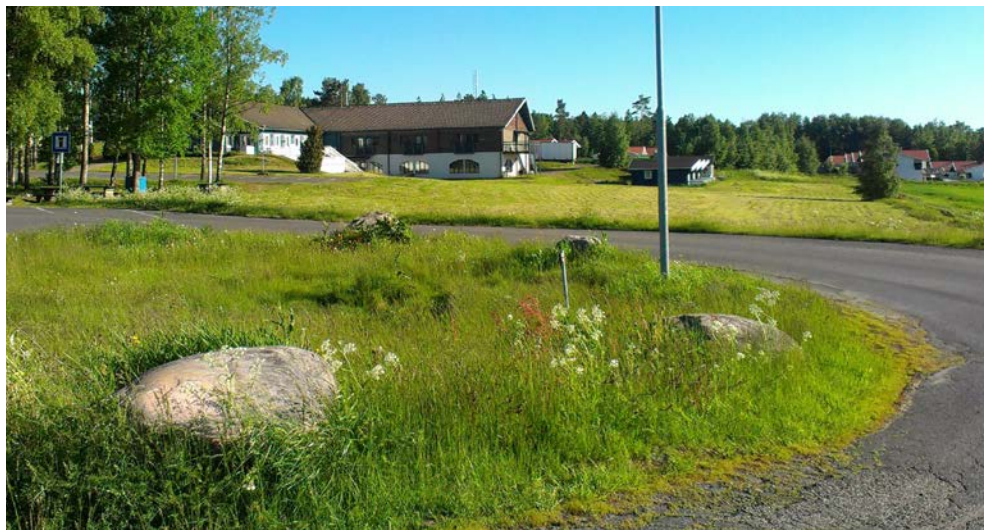


Bild tagen från rastplatsen mot norr.

I samband med den geotekniska undersökningen togs två prov på lastbilsparkeringen. Proven visade på att det fanns något förhöjda värden av alifater men värdena översteg inte naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Den geotekniska rapporten bifogas handlingarna.

Farligt gods

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter, som har sådana egenskaper att de kan orsaka skador på människor, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under transport eller vid inlastning, lossning, tankning etc. Med hänsyn till närheten av väg 195 och att denna trafikeras av transporter med farligt gods, har kommunen låtit genomföra en riskanalys. Analysen genomfördes under 2013. Slutsatserna i denna redovisas nedan. Rapporten från riskanalysen följer planbeskrivningen som en bilaga, bilaga nr 3.

Sannolikheten för en olycka med farligt gods bedöms som mycket liten. Detta med hänsyn till den andel farligt gods som transporteras på väg 195 samt de säkerhetshöjande åtgärder som hittills vidtagits (2+1 väg). Ett genomförande av planförslaget bör ändå föregås av olika skyddsåtgärder både med avseende på att minska risken för att en olycka inträffar och på att minimera konsekvenserna om en olycka ändå sker.

I riskanalysen föreslås följande tillägg till planbestämmelserna:

- Det befintliga sidoräcket/avåkningsskyddet som idag finns utmed delar av aktuell vägsträcka bör kompletteras så att det sträcker sig utmed hela planområdet.
- Ett dike mellan väg 195 och naturområdet som kan fånga upp farliga vätskor i händelse av en olycka.
- Naturområdet mellan väg 195 och lokalgatan ges en bestämmelse som innebär att området skall hållas planterat med vegetation som inte skadar ett ev. avåkande fordon.
- Uteplatser och lekytor utomhus ska placeras i skydd av byggnad.
- Utrymningsvägar/entréer läggs i fasad som inte är vänd mot väg 195.
- Luftintag placeras mot öster, bort från väg 195.
- Särskilda byggnadstekniska åtgärder, avseende t. ex. obrännbara material i fasader. Behöv av säkerhetshöjande åtgärder föreslås diskuteras i samband med bygglov.

Efter samrådet har kommunen varit i kontakt med trafikverket och Trafikverket anser att det befintliga vägräcket ska bytas ut till ett räcke med högkapacitetsskydd. Detta räcket kompletteras med ett överlappande räcke som placeras öster om gång- och cykelvägen. Trafikverket anser att ett tät dike inte behövs.

Risk för skred/höga vattenstånd

Inom planområdet finns inga bäckar, de närmsta bäckarna är Fiskebäcken cirka 200 meter söderut och norr om planområdet finns en av Kockabäckarna. Båda bäckarna går i relativt djupa bäckfåror/raviner. Risken för att några av dessa bäckar ska översvämma planområdet är mycket liten och inga åtgärder behövs. Inom området finns heller inga branta partier med risk för ras eller skred. Med hänsyn till att en stor andel av ytan inom planområdet är grön/infiltrerbar och att marken lutar mot öster bedöms sannolikheten vara liten för översvämning vid kraftigt regn.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Området är redan exploaterat och kommunen anser att någon vidare arkeologisk utredning inte behövs. Om fornfynd eller fornlämningar påträffas vid markarbeten skall arbetet avbrytas och anmälan ske till länsstyrelsen enligt kulturminneslagens anmälningsplikt.

Bebyggelse

Inga befintliga bostäder finns inom planområdet idag. Längst i söder, i anslutning till infarten, finns idag en rastplats som drivs av kommunen. Här finns informationstavlor och picknickbord. Norr om rastplatsen ligger motellanläggningen samt uppställningsplatser för personbilar, bussar och lastbilar. Motellbyggnaden är uppförd som ett suterränghus i en våning upp mot väg 195 och i två våningar mot öster. Motellet byggdes i början av 1990-talet. Motellverksamheten har varit nedlagd sedan några år tillbaka och byggnaden har använts som boende för nyanlända i perioder. Bensinstationen som fanns innan är numera nermonterad och inget finns längre kvar av denna.

Offentlig service

Offentlig service som vårdcentral, skola, äldreboende etc finns centralt i Habo, cirka tre kilometer norr om planområdet. Närmsta skola är Alléskolan.

Kommersiell service

Tidigare fanns en bensinstation inom planområdet. Motellverksamheten är redan avvecklad. Det korta avståndet in till Habo centrum gör att behovet av kommersiell service tillgodoses där. Goda förbindelser mot Jönköping gör att den största delen av handeln sker där.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.

Längs planområdets östra sida ligger väg 195. Väg 195 är en så kallad 1+2-väg med mitträcke. Längs planområdet finns en sektion där södergående trafik har två fält och norrgående har ett fält. Bredden på vägen är 12,25 meter. Vägräcke finns längs sträckan fram till busshållplatsen öster om väg 195. Trafiksäkerheten på väg 195 förbi planområdet har under senare år förbättrats avsevärt. Tillfart till området sker via väg 195 med planskild korsning. In- och utfart till väg 195 sker på särskilda påkörningsfiler. Trafikverket har gjort en bedömning att väg 195 har ett årsmedelvärde på ca 8800 fordon varav 10 % är tung trafik. Enligt Trafikverkets prognos för år 2040 kommer trafikmängden att nå 12.000 fordon/dygn och andelen tung trafik kommer att öka till 12 %. Hastigheten på väg 195 är reglerad till 100 km/tim.

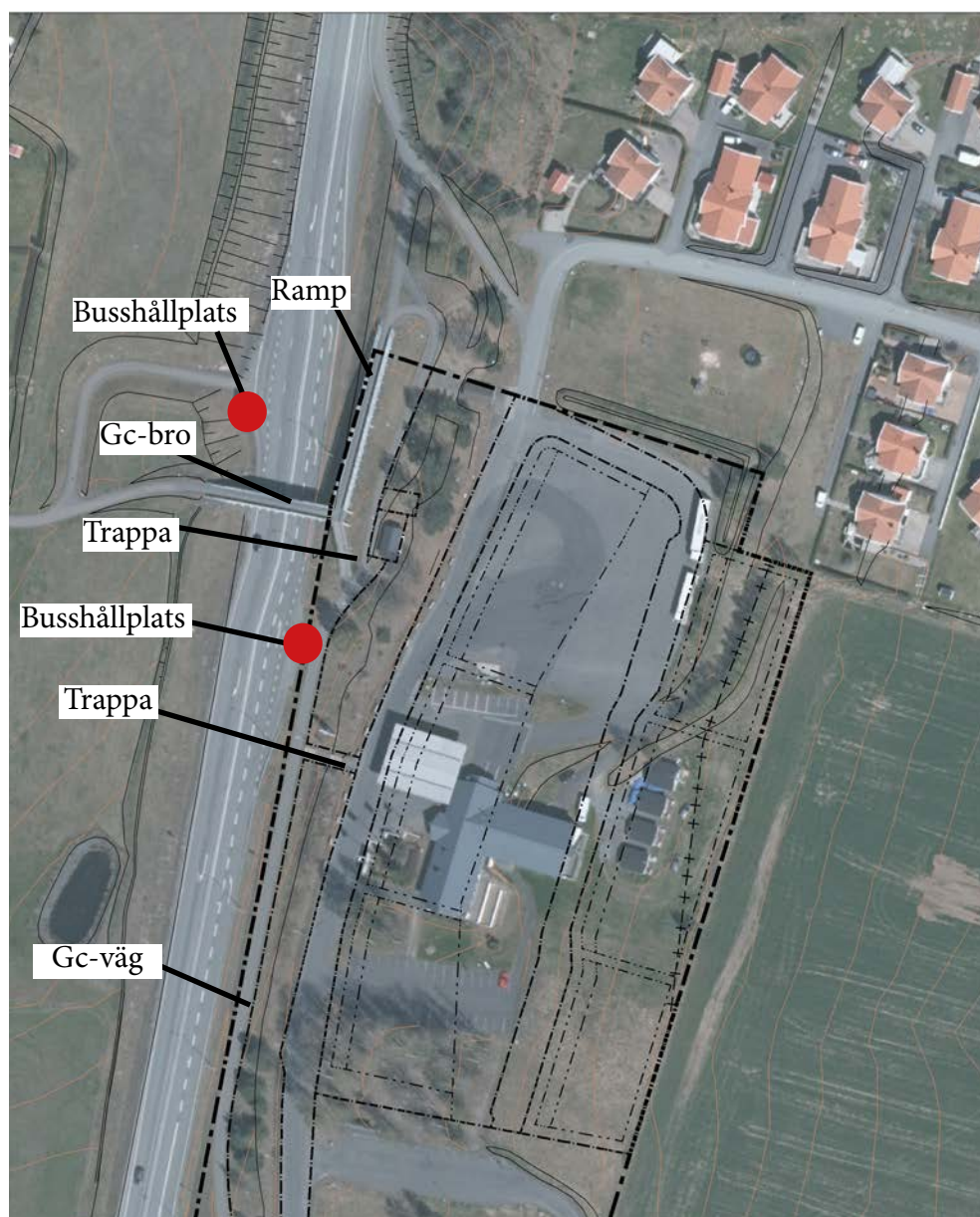
På lokalgatan inom planområdet är hastighetsgränsen satt till 40 km/h. Planområdet är anslutet till det befintliga gång- och cykelvägnätet både i nordlig och sydlig riktning. Anslutning till bostadsområdet väster om väg 195 finns också med en gångbro över väg 195. Gång- och cykelvägen som finns inom planområdet kommer att finnas kvar i befintlig utsträckning.

Parkering, varumottag, utfarter

Idag finns en uppställningsplats för bussar och lastbilar norr om den tidigare bensinstationen. Planen är asfalterad. Denna kommer att försvinna om detaljplaneförslaget genomförs.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på båda sidor av väg 195. En gång- och cykelbro över väg 195 säkrar förbindelsen till västra sidan av vägen. Avstånd till norrgående busshållplats är cirka 100 meter om trappa används upp till gång- och cykelvägen. Till hållplats för södergående kollektivtrafik är avståndet ca 250 meter. Avståndet ökar till ca 360 meter när man använder ramplösningen upp till bron.



Läge för busshållplatser

Länsbuss 101 mellan Jönköping och Gränna stannar vid busshållplatsen två gånger i timmen. Närmsta tågstation finns i Habo centrum ca 3,5 km norrut. Här avgår regionbussar och tåg österut mot Jönköping och västerut mot Mullsjö/Falköping. Tågen har timmesavgångar på dagtid och lite glesare under kväll och helger.

Strandskydd

Strandskyddet är till för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet. En yta på ca 1200 kvadratmeter av planområdet omfattas av strandskyddet. Området är på det bredaste stället cirka 14 meter. Ett genomförande av planförslaget innebär att strandskyddet behöver upphävas. Området redovisas på plankartan. Det allmänrättsliga värdet inom planområdet måste betecknas som mycket ringa och sakna betydelse för strandskyddets syften. Området utgör en marginell del av strandskyddet som totalt omfattar 300 meter från Vättern. (Se ortofoto nedan.)

I samband med att detaljplanen antas kommer även kommunen att fatta beslut om upphävande av strandskyddet.

Som särskilda skäl åberopas:

Planområdet är idag planerat för motellverksamhet och har därför förlorat sin betydelse för strandskyddets syften nämligen trygga förutsättningar för friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur och växter på land och i vatten. Området är redan ianspråktaget och privatiserat genom att det har fungerat som vistelseyta för motellens gäster samt att en mindre väg skär genom ytan i norr. Det aktuella området ligger som en kil mellan motellet och åkermarken i öster. Marken är helt avskuren från stranden. Åkermarken bidrar ytterligare till



Skrafferat område visar strandskyddsområdet som föreslås upphävas.

att tillgången till stranden är avskuren och inte allmänrättsligt tillgänglig under tiden mellan sådd och skörd.

Kommunens bedömning är att det föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet och att strandskyddets syften långsiktigt är säkerställda genom det strandskyddsområde som ändå finns kvar mellan planområdet och Vättern.

Buller

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. PBL ger också kommunen möjligheter att besluta om planbestämmelser med skyddsåtgärder som reglerar buller. Regeringen har beslutat om en förordning som innehåller riktvärden för buller. Förordningen (2015:216) innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Förordningen säger att trafikbuller inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 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 m² bör bullernivån inte överskrida 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad. Om ljudnivån överskrider 60 dBA bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Vidare bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om det visar sig att den maximala ljudnivån om 70 dBA överskrids, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00.

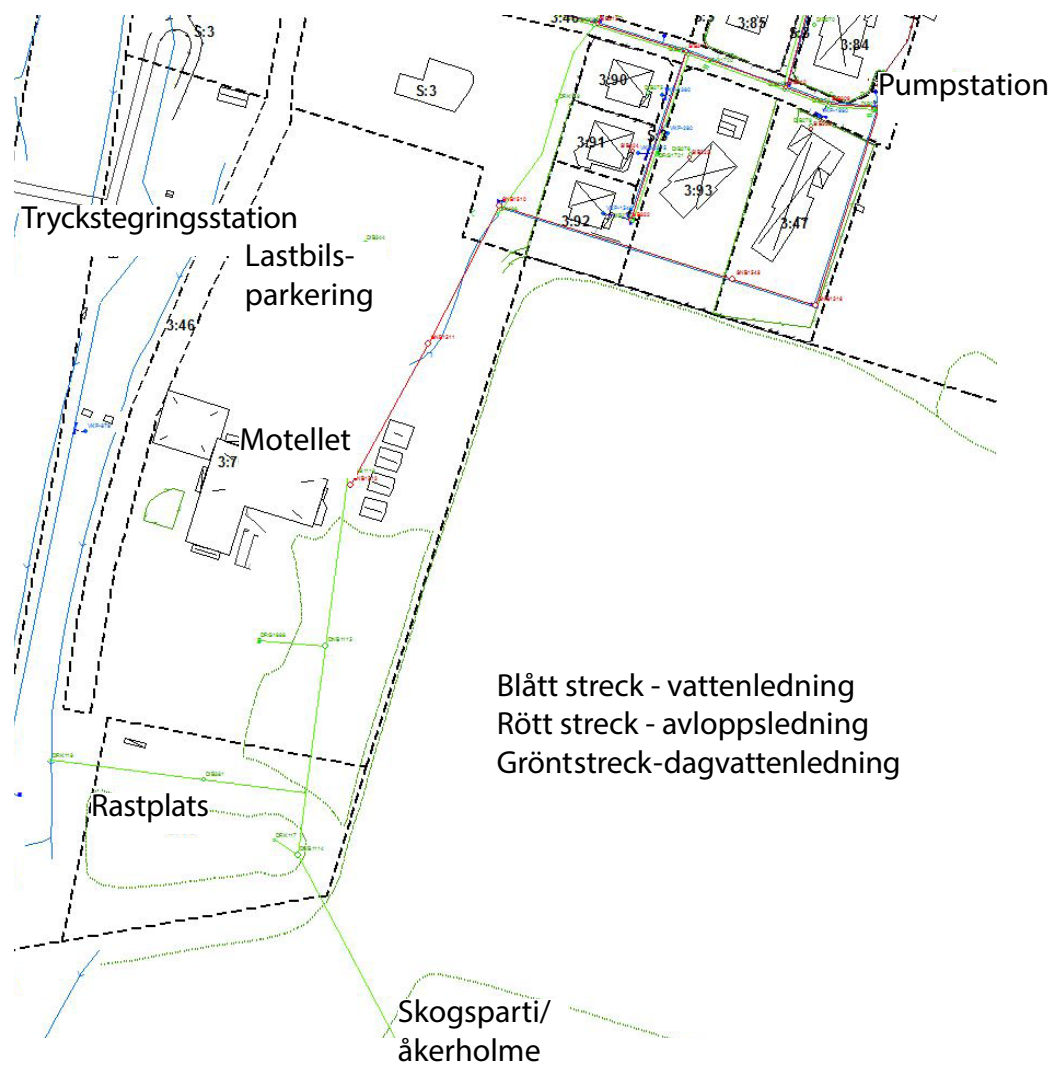
En bullerutredning har gjorts med de aktuella förutsättningarna och med exploatörens förslag på bebyggelse på Fiskebäck 3:76, bilaga 4. Resultatet visar att de ekvivalenta ljudnivåerna överskrider riktvärdet om 60 dBA på delar av de byggnader som ligger närmast väg 195, se karta nästa sida. Det högsta värdet visar 64 dBA. Som nämnts tidigare säger förordningen att om riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Alla byggnader har på sin östra fasad ljudnivåer som uppfyller detta krav. Planlösning med genomgående lägenheter bör därför uppfylla förordningens krav. Riktvärdena för uteplatser uppfylls också på den skyddade sidan mot Vättern. Trafikbullerutredningen i sin helhet bifogas handlingarna.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns huvudvattenledning för Habo tätort. En tryckstegningsstation ligger i nordvästra hörnet. Avloppsledningar är anslutna till motellet öster om motellbyggnaden. Ledningarna är kopplade till en pumpstation som ligger öster om villabebyggelsen norr om planområdet. Dagvattenledningar finns inom planområdet och leder ut i ett litet skogsparti/åkerholme sydost om planområdet inom fastigheten Fiskebäck 3:44. Åkerholmen har en yta på ca 5000 m². Vidare finns två dagvattenbrunnar på lastbilsparkeringen som leds ut i ett dike öster om parkeringen. Detta dike är kopplat till en dagvattenledning som leds ut öster om bostadsområdet Vätterbranten.



Utdrag från trafikbullerutredningen. Kartan visar ekvivalenta ljudnivåer.



Karta över befintliga VA-ledningar inom planområdet.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Inom planområdet kommer det att finnas både kommunalt och enskilt huvudmannaskap. Kommunen ska vara huvudman för alla gator, rastplats samt naturmarken mot väg 195 väst i planområdet. Inom denna naturmark finns vattenledningar, gång- och cykelvägar och tekniska inrättningar, element som är av allmänt intresse. Den naturmark som ligger mitt i planområdet samt längst i öst ska ha enskilt huvudmannaskap. Anledningen till detta är att detta är mark som kommer att användas av de boende inom planområdet och inte betjänar den större allmänheten. Radhusen har små trädgårdar och för att säkerställa att det ska finnas friytor som alla kan nyttja har man valt att lägga marken som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från att planen vunnit 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 granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet har följande tidplan:

2018

18 Januari	Byggnadsnämnden (BN) beslutar om samråd
1 Februari - 8 mars	Samråd
December	Byggnadsnämnden beslutar om granskning

2019

Januari	Granskning
April	BN godkänner detaljplaneförslaget
Maj	Detaljplanen vinner laga kraft

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom Fiskebäck 3:76. Exploatören bygger ut gator, VA och gatubelysning samt vägräcke/avåkningsskydd utmed de delar av väg 195 som saknar detta (samråd ska ske med Trafikverket.) Formerna kring detta regleras i ett exploateringsavtal mellan parterna.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och Decatak Habo Motell & Fastigheter AB. I detaljplaneavtalet regleras ansvar och kostnader för upprättandet av planhandlingar.

Följande avtal kan i övrigt komma att upprättas mellan olika parter:

- Avtal om marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören.
- Exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen. I ett exploateringsavtal regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, förvärv av mark, och övriga förekommande exploateringsfrågor så som gatuprojektering, VA-projektering etc.

Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för kostnaderna för planläggning och exploatering till den del de är föranledda av exploateringen. I exploatörens åtaganden ingår kostnader för fastighetsbildning, utbyggnad av gator och kostnader för eventuell ombyggnad av infarten till befintligt bostadsområde.

Då ett genomförande av detaljplanen medför att behovet av antal serviser kommer att öka ska exploatören betala den tillkommande kostnaden för VA-anslutningar. Den tillkommande kostnaden, anläggningsavgiften, kommer att tas ut enligt vid den tiden gällande VA-taxa i samband med inledande av byggnationen.

Exploatören står även för kostnader för nya ledningar för fiber och liknande infrastruktur.

Vatten och avlopp

Exploatören svarar för eventuell flytt av VA-ledningar och för att nya enskilda VA-ledningar byggs ut inom områdets kvartersmark. Eventuella förstärkningar av allmänna ledningar utförs av kommunen och bekostas av exploatören för att klara föreslagen exploatering. Habo kommun förespråkar att alla lägenheter har en egen servispunkt. Anslutningsavgiften betalas enligt kommunens VA-taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattas av fastigheterna Fiskebäck 3:46 och Fiskebäck 3:76. För att genomföra planen skall allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överföras till Fiskebäck 3:46, vilken ägs av Habo kommun. Fiskebäck 3:76 är privatägd. Kommunen har rätt att lösa in marken enligt PBL 6:13 och måste lösa in marken om fastighetsägaren begär detta enligt PBL 14:14. Den mark som har enskilt huvudmannaskap ska skötas av fastighetsägarna gemensamt, vanligt är att det bildas en gemensamhetsanläggning, denna kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening där de boende inom kvarteret är medlemmar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kartan under visar hur mark ska regleras mellan befintliga fastigheter för att planen ska fungera fullt ut.

Exploatören ansöker om och bekostar de fastighetsbildningar och eventuella servitutsbildningar som erfordras för att genomföra planen. All erforderlig fastighetsbildning för respektive berörd fastighet ska vara genomförd innan bygglov beviljas.



Bilden visar vilka markytor som kommer att regleras. Mörkgrå och ljusgröna ytor i Fiskebäck 3:76 regleras in i Fiskebäck 3:46 (ljusgrå yta). Exakta ytor kan inte visas förrän gatuprojekteringen är klar.

Medverkande tjänstepersoner

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

Habo kommun

Gatu- VA-enheten:

Lubomira Eng, Gatu/VA-chef

Daniel Kangas, planeringsingenjör

Anders Bertilsson, planeringsingenjör

Plan- och exploateringenheten:

Linda Tubbin, plan- och exploateringschef

Mari Helene Opdal, planarkitekt

Svante Modé, teknisk chef

Konsulter:

Torbjörn Appelberg, Soundcon AB - Bullerutredning

Annacarin Holm, bsv arkitekter och ingenjörer, Riskanalys

Mats Hellman, bsv arkitekter och ingenjörer, Riskanalys

Mario Maticic, Bengt Dahlgren AB, Dagvattenutredning

Reino Erixon, WSP Samhällsbyggnad, Dagvatten PM