

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

e₁ 0,0 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är angivet värde i m² inom egenskapsområde, utöver det får komplementbyggnad finnas, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över medelmarkhöjd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Största takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁ Flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

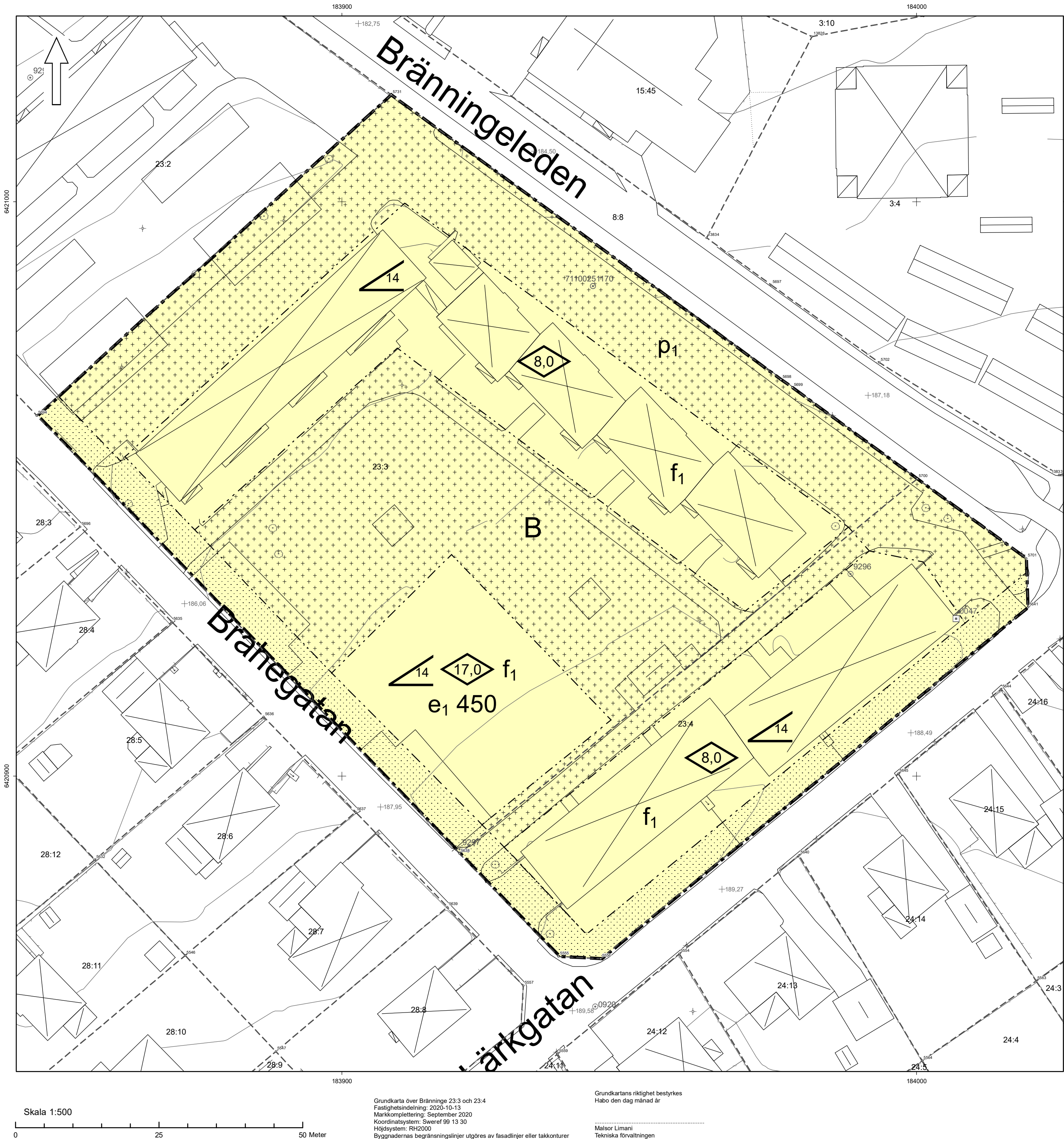
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₁ Komplementbyggnad ska placeras 1,5 meter från fastighetsgräns mot Bränningeleden, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner lagakraft, PBL 4 kap. 21 §

Detaljplan för Bränninge 23:3 och 23:4 Kv. Liljekonvaljen	ANTAGANDEHANDLING
	Upprättad: 2020-10-13
	Antagen av BN: 2020-10-22
	Laga kraft: 2020-11-19
	Genomförandetid: 2020-11-19 - 2025-11-19
	Diarienummer: BN14/426
Planförfattare: Mari Helene Opdal, planarkitekt	 HABO KOMMUN





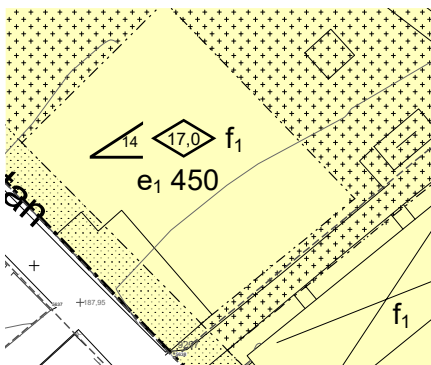
Diarenummer: BN 14/426
Antagen av: BN 2020-10-22
Laga kraft: 2020-11-19
Genomförandetid utgår: 2025-11-19



Detaljplan för Bränninge 23:2 och 23:4 Kv. Liljekonvaljen Habo kommun



Plan- och genomförandebeskrivning



ANTAGANDEHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2020-10-13

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.

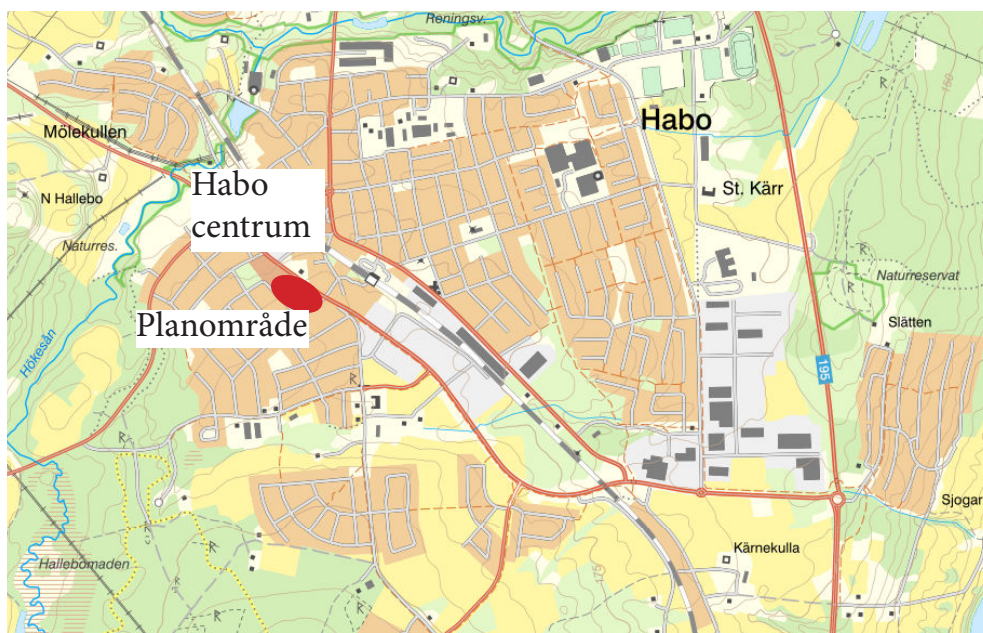
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Detaljplaneprocessen syftar till att bedöma lämpligheten för en viss användning av ett mark- och vattenområde med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Processen syftar även till att säkra insyn för berörda, och att därigenom få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Planområdet är beläget centralt i Habo strax söder om Habo station och Bränningeleden i Habo tätort. De fastigheter som planen omfattar är Bränninge 23:3 och 23:4 som är bebyggd med flerbostadshus. I nuläget arbetas det för att detaljplanen ska antas under våren 2020.

Marken inom området ägs av Habo Bostäder AB. Förslaget möjliggör, om detaljplanen får laga kraft, för byggnation av ett flerbostadshus i fem våningar, cirka 20 lägenheter. Med hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen i området regleras byggnadshöjden till maximalt 17 meter och taklutningen till 14 grader. Bebyggelsen kan uppföras som mest i fem våningar. Med hänsyn till befintliga byggnader i grannskapet, samt för att uppnå en god boendemiljö för framtida boende inom fastigheten, regleras även den tilltänkta bebyggelsens placering. Bebyggelsen får inte uppföras närmare gatan än sex meter.



Översiktskarta

Planförslag

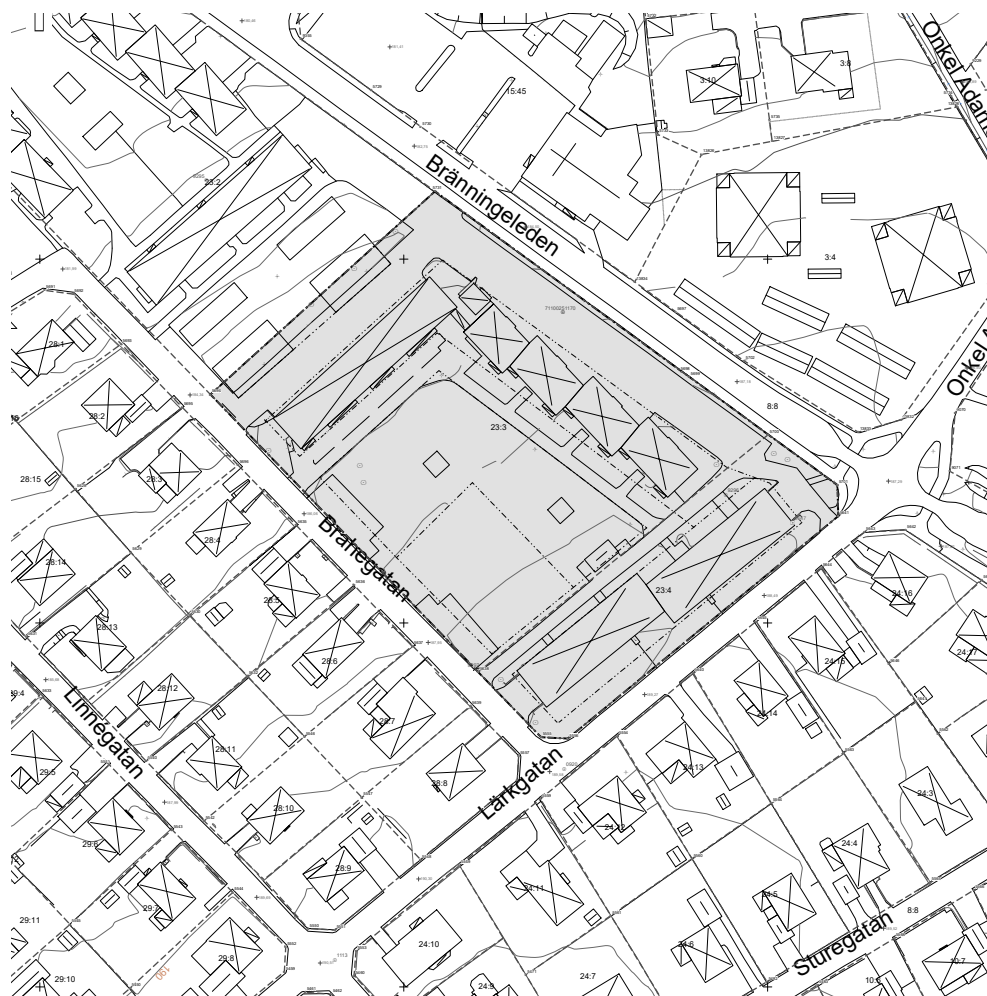
Plandata, läge och areal

Planområdet ligger i centrala Habo tätort och gränsar i norr mot Bränningeleden, i söder mot Brahegatan och i öster mot Lärkgatan.

Planområdet omfattar fastigheterna Bränninge 23:3 och 23:4. Den totala markytan är cirka 1,3 ha.

Markägoförhållanden

Bränninge 23:3 och 23:4 ägs av det kommunala bostadsbolaget Habo Bostäder AB.



Planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Den planerade bebyggelsen utgörs av ett punkthus i fem våningar, en fyrspännare, det vill säga fyra lägenheter per våning. Hushöjderna anger högsta tillåtna byggnadshöjd. Befintliga byggnader behåller sina byggnadshöjder som i befintlig detaljplan, det vill säga 8,0 meter. Den planerade byggnaden får ha en byggnadshöjd om 17,0 meter. Förrådsutrymmen kan inrymmas på vinden.

Höjden och placeringen är vald utifrån att den planerade byggnaden inte ska skugga för mycket för befintliga byggnader som ligger runt om. Byggnaden är högre än omkringliggande byggnader i kvarteret men genom att arbeta med form, material och takvinklar kan byggnaden ändå ha gemensamma element som gör att byggnaden passar in i sitt sammanhang.

En mindre men högre byggnadskropp minskar också avtrycket på marken vilket gör att innergården behåller stora delar av sina kvalitéer och möjlighet för utevistelse för alla inom kvarteret.

Det aktuella området har bedömts som lämplig för en förtätning eftersom service och kollektivtrafik finns i närområdet. Förrådsbyggnader, miljöhus och liknande får placeras på kryssmarkerad mark.

Friytor

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

Parkering

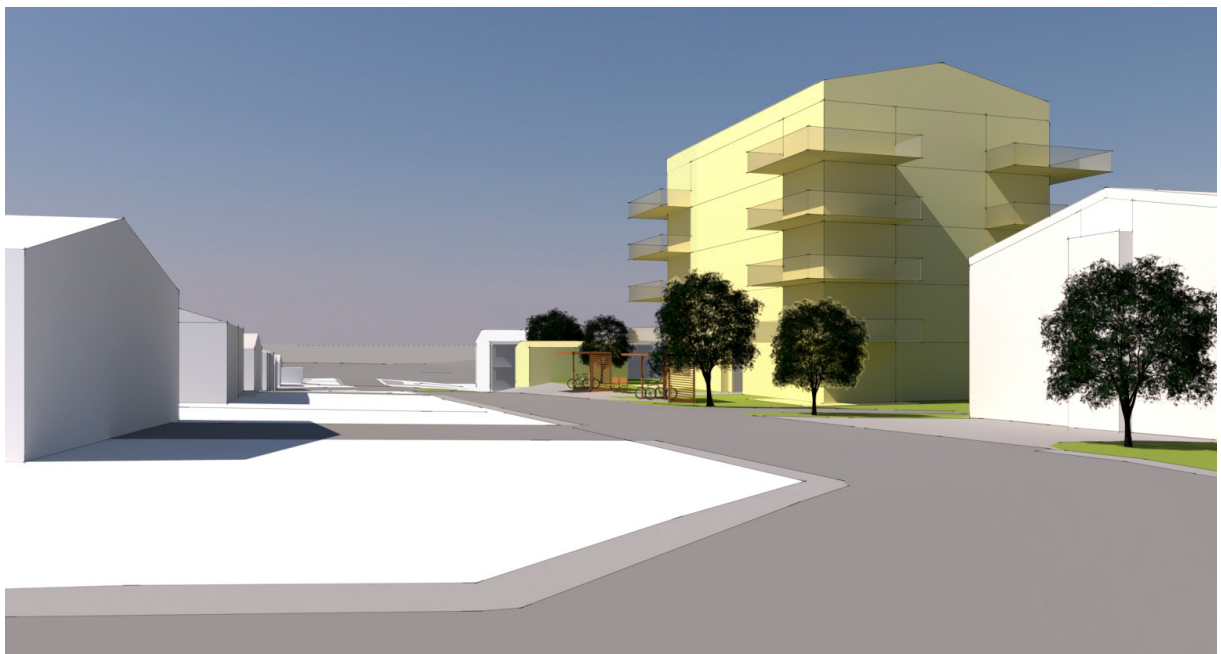
Principen gällande parkering är att all parkering ska ske inom den egna fastigheten. Då planområdet ligger så centralt har kommunen ansett att fastigheterna kan ha ett parkeringstal på 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Inom hela kvarteret (Bränninge 23:2, 23:3, 23:4) finns idag 122 lägenheter och 105 parkeringsplatser totalt, 0,86 platser per lägenhet. Vid en eventuell utbyggnad med 20 nya lägenheter behövs det 16 nya parkeringsplatser. Uthyrningsgraden på parkeringarna är relativt låg idag och det finns därför kapacitet, dock ska det finnas utrymme inom fastigheten för 16 nya parkeringsplatser. Parkeringsplatserna får gärna delas upp i mindre enheter för att motverka känslan av stora asfalterade ytor. Se situationsplan på sidan 8.

Cykelparkeringar ska finnas inom planområdet. Två cykelparkeringar per lägenhet bör finnas. Väderskydd och möjlighet att låsa in sin cykel ska eftersträvas.

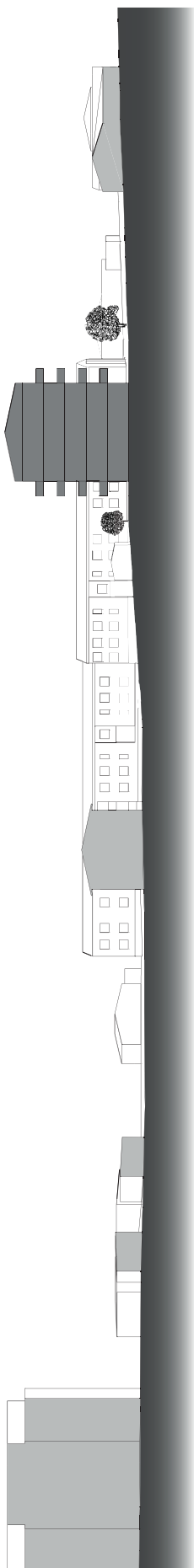
Möjlighet för rullstols-/ barnvagnsförråd är uppskattat.



*Volymstudie på föreslagen bebyggelse sett söderut på Brahegatan. Ejfem arkitektkontor AB.
Illustrationen finns bifogad i större format.*



*Volymstudie av föreslagen bebyggelse sett norrut på Brebegatan. Illustrationen finns bifogad i
större format. Ejfem Arkitektkontor AB.*



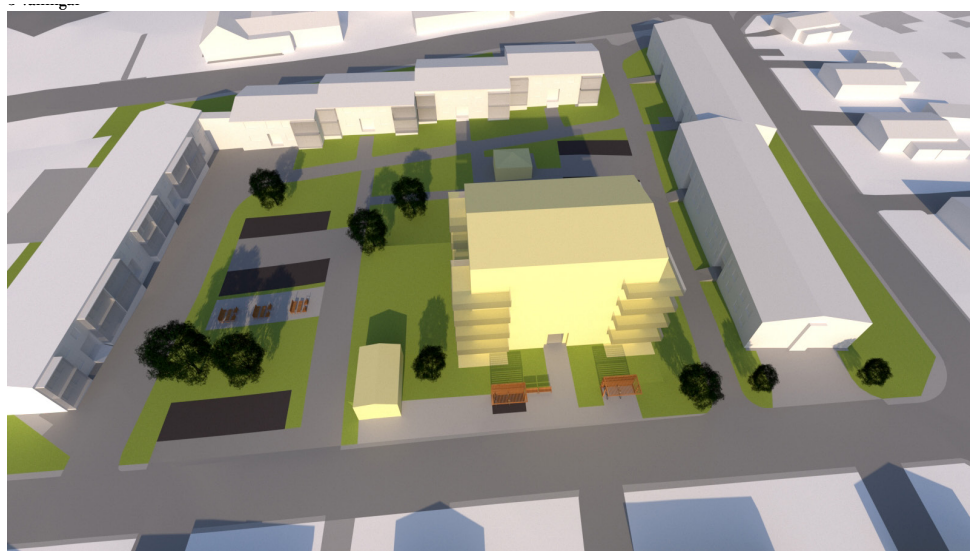
Sektion på byggnationen. Efem arkitekter AB.



Situationsplan. Efem arkitektkontor AB. Illustrationen finns bifogad i större format.

I samband med framtagande av förslaget gjordes solstudier för att se hur den planerade byggnationen påverkar ljusinsläppet för både den planerade bebyggelsen men också omkringliggande bebyggelse.

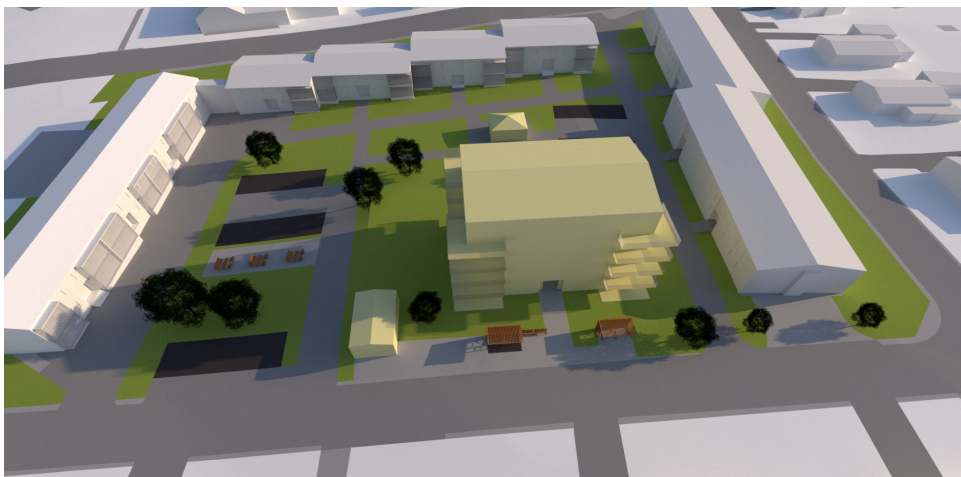
Vad som kan utläsas är att den planerade bebyggelsen under vissa perioder under året kan komma kasta skuggor på omkringliggande bebyggelse men inte i en sådan omfattning att det kan räknas som betydande olägenhet. Några av utdragen redovisas nedan. Hela solstudien finns bifogad.



Bilden redovisar hur planerad byggnad ger skugga mot öster, men landar strax intill bebyggelsens "fot", och bedöms därmed inte påverka solinsläpp i befintlig byggnad vid vårdagjämning, klockan 15:00 20 mars. Efem arkitektkontor AB.



Bilden redovisar hur planerad byggnad ger skugga på byggnaden i söder klockan 20:00 20 juni, sommarsolståndet. De lägenheter som berörs har sina balkonger i söder mot Lärkgatan. Efem arkitektkontor AB.



Klockan 09:00 23 september. Efem arkitektkontor AB.

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 stationen och in mot centrum.

Handikappsparkering ska anordnas inom 25 meter från entré.

Gator

Inga nya gator behövs för genomförandet av detaljplanen. Bostadskvarteret nås från Bränningeleden och Brahegatan. Den nya byggnaden nås från Brahegatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till det kommunala ledningsnätet via Bränningeleden och Lärkgatan. Eventuellt behöver serviserna in till planområdet förstärkas upp för att klara av ökningen av antal lägenheter. Ny vattenservis kan läggas in från Brahegatan.

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

Dagvatten

En del av de ytor som idag är genomsläppliga kommer att hårdgöras eller bebyggas vilket medför att det finns mindre yta att ta hand om dagvattnet. För att fördröja vattnet innan det når de kommunala dagvattenledningarna föreslås gröna tak, och genomsläppliga markbeläggningar samt regnbäddar, öppna dagvattendiken och nersänkta gräsytor som kan översvämmas vid kraftiga skyfall innan det når det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Nersänkta gräsytor eller torrdammar har enbart som funktion att fördröja vattnet och är ett mycket enkelt sätt att ta hand om dagvattnet från till exempel takavvattningen och parkeringsytorna. Flera sådana ytor kan skapas på innergården.



Hela planområdet sluttar lätt åt nordväst. Ett sätt att ta hand om dagvattnet är att forma låga "vallar" i kanterna av några av gräsmattorna så att dagvattnet kan fördröjas innan det släpps ut i kommunens ledningsät.

Värme

Fjärrvärmenät finns inom planområdet och möjlighet finns att ansluta sig till detta. Det är Habo Energi som är fjärrvärmeleverantör.

E1

Eldistributör inom Habo kommun är Habo Kraft. Området är anslutet till befintligt elnät.

Fibernet

Habo Energis fibernet finns i anslutning till alla bostadshus inom planområdet.

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.

Habo kommun ingår i ett mellankommunalt avfallsbolag, June Avfall AB.

Kommunen rekommenderar att alla åtta fraktioner ska kunna sorteras på fastigheten. De åtta fraktionerna är matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper (tidningar mm.), pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat glas och ofärgat glas. Utöver de åtta fraktionerna är det bra om fastighetsägaren även har insamling av elektronik och batterier.

Närmaste återvinningsstation finns vid järnvägsstationen på östra sidan.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Den 1 juni 2015 trädde en ny förordning i kraft gällande trafikbuller, *Förordning (2015:2016) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Förordningen anger riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader.

Närheten till Bränningeleden och järnvägen medför att planområdet utsätts för trafikbuller. En trafikbullerutredning utfördes under hösten 2019. Utredning-



Utdrag från trafikbullerutredningen. Hela utredningen finns bifogad. (Soundcon)

ens slutsats är att den planerade bebyggelsen klarar de ekvivalenta riktvärdena för buller.

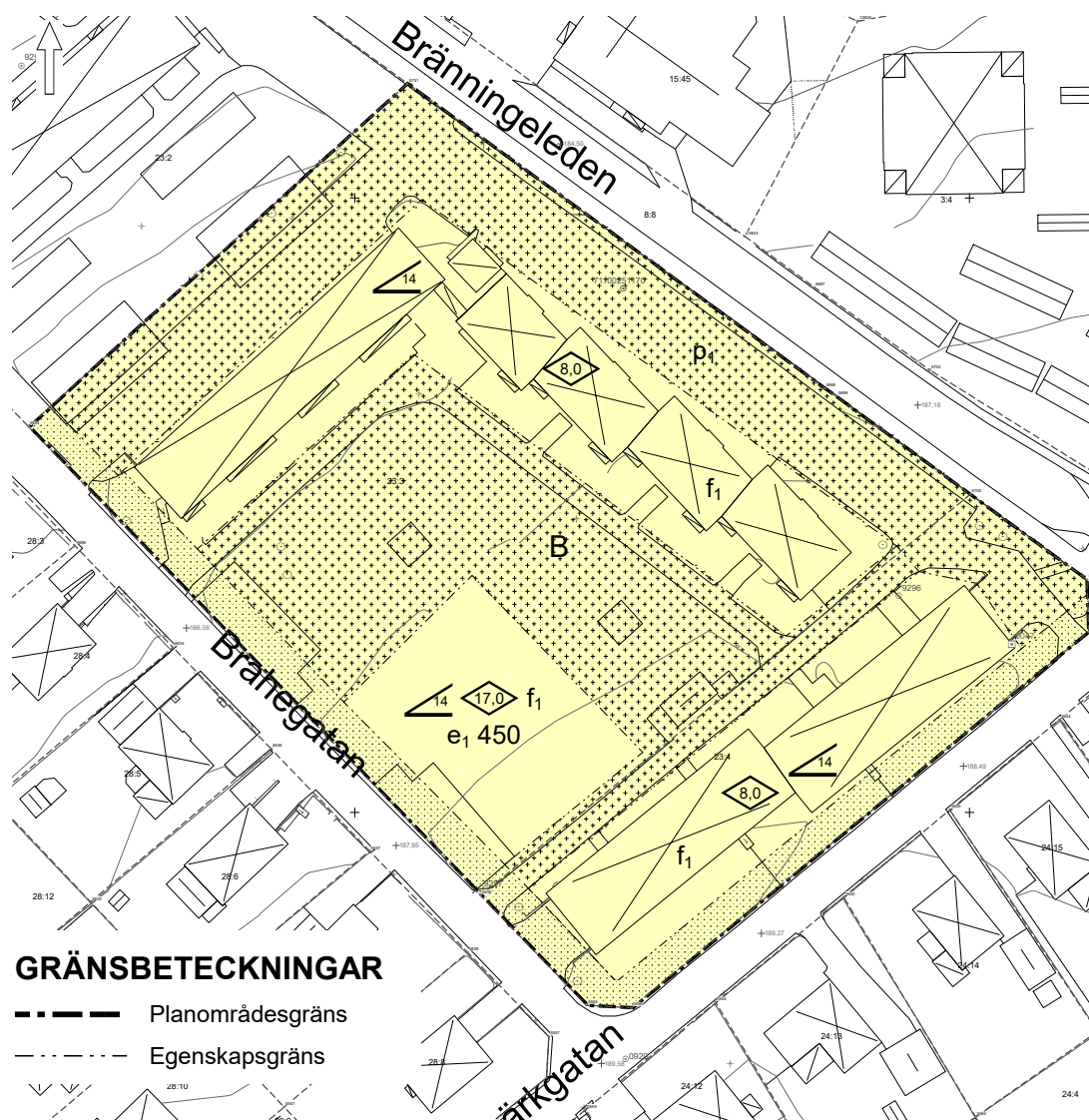
Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Av resultaten framgår att bostäder i de övre våningsplanen med balkonger mot nordöst överskrider både 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximala ljudnivå. Av resultaten framgår dock att i stort sett hela innergården uppfyller dessa riktvärden och de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom innergården där detta uppfylls.

De befintliga flerbostadshusen som ligger utmed Bränningeleden har inte tagits med i trafikbullerutredningen. Det kan tänkas att riktvärdena överskrider för dessa hus men alla lägenheter är genomgående och har då tillgång till en tyst sida så som riktlinjerna tillsäger. Trafikbullerutredningen i sin helhet finns bifogad.

Brandskydd

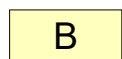
Räddningstjänstens insatstid till området är mellan 5 och 10 minuter enligt länsstyrelsens webbkarta. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden. Alla byggnader ska vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Avståndet 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 i korsningen Brahegatan/Lärkgatan.

Plankarta och bestämmelser



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark



Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Syftet med bestämmelsen är att tillåta flerbostadhus. Grunden till detta är att området är redan bebyggt med ett antal lamellhus och en planerad byggnation av ett punkthus. Befintliga byggnader ska fungera som buller-skydd och skapa tyst sida mot Bränningeleden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e_1 0,0 Syftet med bestämmelsen är att begränsa antal bostäder inom fastigheterna genom att reglera byggnadsytan.

Utformning



Den planerade byggnaden får ha en maximal byggnadshöjd om 17,0 meter. Befintliga byggnader behåller sina bestämmelser från gällande detaljplan om 8,0 meter.



Syfte med bestämmelsen är att den nya byggnaden ska ha samma takvinkel som befintliga byggnader. Detta för att ge bebyggelsen något gemensamt som kan knyta ihop kvarteret.

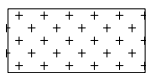
f_1

Detaljplanen är utformad med syfte att förtäta planområdet med ett flerbostadshus.

Placering



Syftet med bestämmelsen är att reglera vilka ytor inom fastigheterna som kan bebyggas. Syftet med bestämmelsen i detta fall är att reglera byggnadernas avstånd till varandra, från gatan och grannfastigheterna. Dels med hänsyn till gaturummets karaktär, och dels med hänsyn till närliggande bostadsbebyggelse.



Syftet med bestämmelsen är att hindra byggnation av bostadshus men tillåta byggnation av komplementbyggnader så som garage, cykelförråd, miljöhus och förråd.

p_1

Syftet med bestämmelsen är att kunna sköta och underhålla eventuella komplementbyggnader inom den egna fastigheten.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är satt till fem år. Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt detaljplanen inte ges. Före genomförandetidens utgång får inte detaljplanen ändras, upphävas eller ersättas.

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 undedsökning av miljöpåverkan, 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 Bränninge 23:3 och 23:4 inte realiserats kommer ytan i fortsättningen fungera som innergård och parkering. En utebliven exploatering av bostäder skulle leda till en förlust av nya bostäder på ett centralt läge i tätorten i närheten av bra buss- och tågförbindelser.

Alternativ utformning

Ett antal utformningar och alternativ har diskuterats under planprocessen gällande antal våningar och placering av byggnader. Bland annat studerades en lägre men längre byggnad som följde Brahegatan. Detta förslag förstärkte gaturummet och innergården men innebar också att byggnaden bedömdes kunna upplevas som en kompakt vägg mot villorna. Antalet lägenheter blev också färre. Ett annat alternativ bestod av ett antal mindre hus men detta ansågs ta bort större delen av innergården och att marklägenheterna sannolikt skulle komma att privatisera ytorna utanför lägenheterna.

Alternativt läge

Olika lägen inom kvarteret har undersökts men andra placeringar påverkar ljusförhållandena i såpass negativ utsträckning att detta inte är aktuellt. Inga andra av Habo Bostäders bostadsfastigheter har denna kapacitet av förtätning som ändå kan ge en luftig känsla och stora friytor.

Omgivningspåverkan

Den föreslagna byggnationen är tre våningar högre än befintliga byggnader inom fastigheterna Bränninge 23:3 och 23:4. Den föreslagna bebyggelsen medför en ändrad utsikt för de närmsta byggnaderna som idag har utsikt över innergården. Byggnaden placeras med samma avstånd från Brahegatan som befintliga byggnader. Eventuella komplementbyggnader så som cykelförråd och miljöhus kan placeras närmare gatan. Detta kan medföra att gaturummet stärks samtidigt som de också ger ett visst insynsskydd för de nedersta lägenheterna. Villorna längs Brahegatan har alla infart från Brahegatan och trädgårdarna är placerade mot väster. Detta ger insynsskyddade uteplatser för villorna. Närliggande fastigheter kan påverkas under byggtiden genom ökad trafik samt buller men detta är övergående. En viss trafikökning kan förväntas men inte i en sådan omfattning att det påverkar boendemiljön på ett betydande sätt.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2040

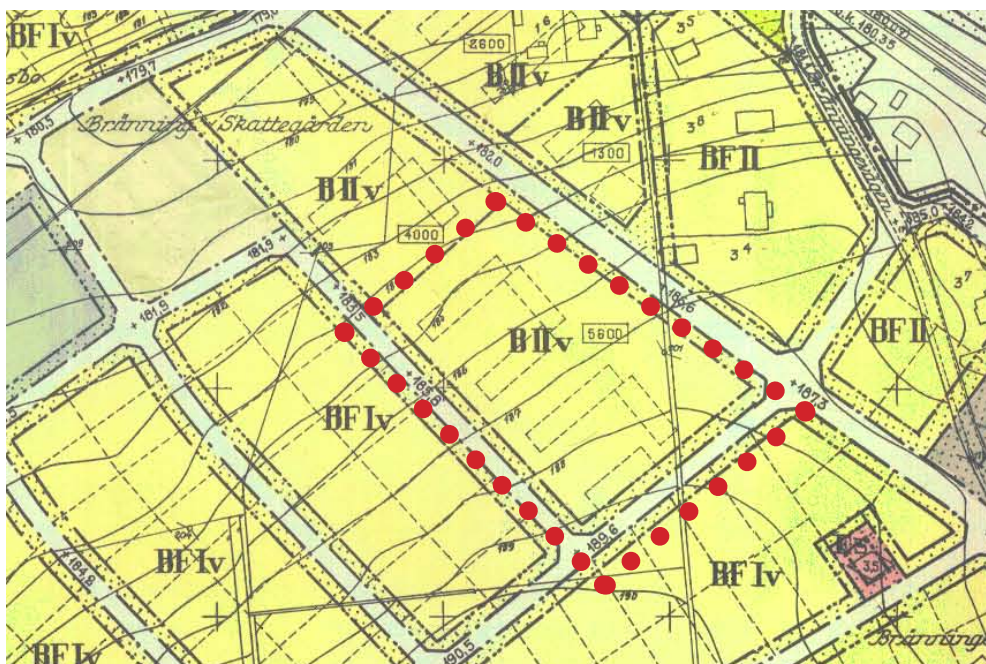
Kommunfullmäktige antog 26 mars 2020 en ny översiktsplan för Habo kommun. Detaljplaneförslaget ligger helt i linje med översiktsplanens målsättningar om bland annat förtätning och förstärkning av underlaget för centrum. Översiktsplanen anger en förtätningsstrategi som innebär att kommunen är positiv 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.

Detaljplaner

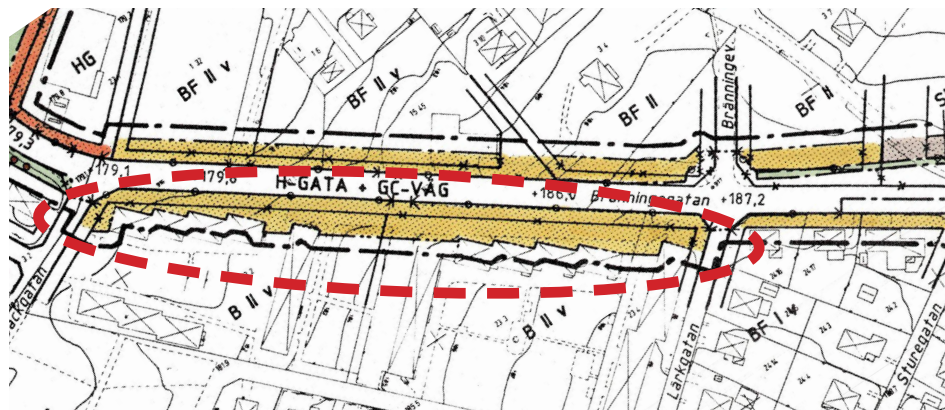
Två detaljplaner berör planområdet. Detaljplan (16-HAS-3) vann laga kraft den 5 oktober 1962. I denna är aktuell mark reglerad för bostadsändamål. Detaljplanen medger bostäder i två våningar, vind får inredas. Maximal byggnadshöjd är 8,0 meter. Maximal bruttoarea är 5600 m². Den andra detaljplanen som berör planområdet är 1326-P92, vilket antogs 1993-08-26. Denna detaljplan togs fram i samband med att Bränningeleden byggdes. I denna plan är marken mellan Bränningeleden och byggnadskropparna på Bränninge 23:3 och 23:4 prickad vilket betyder att marken inte får bebyggas.

Tomtindelning

Den 16 november 1966 antog byggnadsnämnden i Habo en tomtindelning för kvarteret Liljekonvaljen. Tomtindelningen är genomförd enligt planen. När en ny detaljplan får laga kraft ersätter denna tomtindelningsplanen.



Gällande detaljplan för området, 16-HAS-3 vann laga kraft 5 oktober 1962.



Detaljplan för Bränningeleden, 1623-P92, vann laga kraft 26 augusti 1993. Marken är reglerad för bostadsändamål men prickad (får inte bebyggas).

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden i Habo kommun beslutade den 15 januari 2015 (BN § 2) att upprätta en detaljplan för bostadsändamål för Bränninge 23:3.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av trädgårdsmark. Enstaka träd och buskar finns. Planområdet sluttar svagt mot nordväst och höjdskillnaden är cirka fem meter.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon

Enligt Sveriges geologiska undersökningar (SGU) ligger planområdet inom ett område som består av lerig morän. En geoteknisk undersökning genomfördes under september 2019 och generellt består marken av ett ytligt organiskt jordlager, 0,3-0,5 meter. De underliggande jordlagren består av finsandig silt, följt av finsand eller sandmorän med siltinslag. Grundvatten har inte påträffats i några provtagningshål och bedöms ligga djupare än 3,0 meter.

Grundläggning av planerad byggnad kan ske med platta på mark. För att nå fast lagrad mark bör en avschaktning ner till cirka 2 meter av relativ marknivå göras. Plattan utförs med kantförstyvning och på packad sprängstensfyllning. Radon har mätts i två punkter och radonhalten visade 19 och 23 kBq/m³.

Detta klassas som normalradonmark. Vid normalradonmark rekommenderas radonskyddat grundläggning. Geotekniska rapporten bifogas.

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

Bränninge 23:3 bebyggdes 1965 och Bränninge 23:4 1968 av det kommunala bostadsbolaget. Byggnaderna har sedan de byggdes varit hyresrätter och består av 32 respektive 24 lägenheter. Storleksmässigt består husen av 1-4 rok. Utvändigt består husen av tegel med detaljer i plåt och trä. Husen renoverades 2018.

Offentlig service

Planområdets läge gör att offentlig service finns inom kort avstånd. Planområdet ligger inom Bränningskolans upptagningsområde som har årskursen F-6. Hagabodaskolan är kommunens högstadieskola (7-9). Närmsta förskola finns på Bäckgatan 7.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i Habo centrum som har ett antal affärer med olika utbud. Avståndet till centrum är cirka 500 meter. Regionens handelscentra finns i Jönköping. Goda förbindelser mot Jönköping gör att den största delen av handeln sker där.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.

Planområdet är omgärdat av gator. Bränningeleden är den mest trafikerade med 3 314 fordon per dygn (2012). Andelen tunga fordon var under sista mätning 8 %.

Gång- och cykelväg finns längs Bränningeleden. På östra sidan om Bränningeleden finns trottoar.

Parkering, utfarter

Habo Bostäder AB äger idag tre fastigheter som gränser till varandra, Bränninge 23:2, 23:3 och 23:4. Totalt finns idag 122 lägenheter inom dessa fastigheter och 105 parkeringsplatser fördelat på 62 p-platser utomhus och 43 platser i carportar. Detta ger ett parkeringstal på 0,86. Parkeringsbeläggningen är dock låg, fem parkeringsplatser är vakanta och endast 12 carportplatser är uthyrda idag.



Parkeringsplatser finns i form av markparkeringar varav en del är försedda med carport.

Kollektivtrafik

Det finns goda möjligheter att cykla och gå från planområdet. Planområdet ligger nära Habo station där både bussar och tåg går varje halvtimme.

Goda möjligheter finns därför att som boende inom planområdet kunna nyttja kollektivtrafiken.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar finns i alla gator som gränsar mot planområdet. Elledningar är framdragna till fastigheterna, det samma gäller fiber.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet men kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad bygg rätt 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 bygg rätt).



Planområdet sett från Bränningeleden. Bränninge 23:3 till höger i bild, 23:4 till vänster.

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet har följande tidplan:

Samråd	Januari 2019
Granskning	Augusti 2020
Antagande byggnadsnämnden	Oktober 2020
Laga kraft	December 2020

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom Bränninge 23:3 och 23:4.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och Habo Bostäder AB. I detaljplaneavtalet regleras ansvar och kostnader för upprättandet av planhandlingar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Sannolikt krävs inga förändringar i fastighetsindelningen men om så blir aktuellt krävs ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäteriet prövar om åtgärden är lämplig och att den stämmer överens med detaljplanen vid förrättningen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kan göras utan att det får konsekvenser fastighetsrättsligt. Om det mot förmodan skulle behövas någon fastighetsreglering är det exploatören som ansöker om och bekostar de fastighetsbildningar och eventuella servitutsbildningar som erfordras för att genomföra planen.

Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för kostnaderna för planläggning och exploatering till den del de är föranledda av exploateringen. I exploatörens åtaganden ingår kostnader för fastighetsreglering, och kostnader för eventuell ombyggnad av infarten till kvarteret.

Genomförande av detaljplanen medför att behovet av antal serviser ökar.

Exploatören ska 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.

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. Anslutningsavgiften betalas enligt kommunens VA-taxa.

Medverkande tjänstepersoner

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

Habo kommun

Plan- och exploateringsenheten:

Linda Tubbin, plan- och exploateringschef
Mari Helene Opdal, planarkitekt

Gatu- VA-enheten:

Fredrik Bengtsson, VA-ingenjör

Konsulter:

Torbjörn Appelberg, Soundcon AB
Anders Erics, Efem Arkitektkontor AB

habokommun.se



HABO KOMMUN