



PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E1 Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte forses med byggnad.
- Marken får endast forses med komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h1 9,5 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.
- h2 5,0 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter

Placering

- p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fasthetsgräns.
- p2 Komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som innehåller garage eller förråd får placeras 1,5 meter från fasthetsgräns eller sammanbyggas i gräns. Gäller dock inte mot angörande gata.
- p3 Huvudbyggnad får placeras högst 10 meter från den gata som fastigheten angörs från.

Utformning

- f1 Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak. Annan taktyp är tillåten för mindre del av huvudbyggnad så som skåmtak.
- f2 Ej friliggande enbostadshus.

Utnyttjandegrad

- e1 Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Detailplan för
Del av Bränning 1:2
- del av Västra Solhöjden
och Anders Larssons väg

Habo kommun Jönköpings län

Planförfattare:
Mari Helene Opdal

Skala 1:1 000
0 50 100 Meter

Grundskarta över del av Habo i Habo kommun
Fastighetsindelning: Juni 2025
Markkomplettering: Januari 2025
Koordinatsystem: Sverref 99 13 30
Höjdnivå: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer.
Sweco AB



PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för del av Bränninge 1:2 -
Del av Västra Solhöjden och Anders Larssons väg**

Lagakrafthandling
Diarienummer: BN 2024–326
Standardförfarande
2025–10–16
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Handlingar

Plankarta

Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Bilagor

- Översiktlig geoteknisk undersökning, Kompletterad detaljplan för planerat bostadsområde, samt Rapport A, dokumentation av översiktlig geoteknisk undersökning, *Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB*
- Trafikbullerutredning, *SOUNDCON*
- Dagvattenutredning, *Sweco*

Så här görs en detaljplan



Planbesked

Ärendet påbörjas när en byggherre ansöker om planbesked. I planbeskedet uppges föreslagen markanvändning samt bebyggelsens placering och omfattning. Planaenheten sammanställer ansökan med kompletterande underlag, varpå byggnadsnämnden beslutar om ifall processen ska påbörjas eller inte.



Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds arbetet med att ta fram en handling inför samrådet. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter, och att ge berörda insyn och möjlighet att påverka. De som har rätt att medverka vid samrådet är samrådskretsen, bestående av sakägare, Länsstyrelse, kommunala myndigheter och andra som har ett väsentligt intresse av planen.

Synpunkter lämnas skriftligen med epost till plan@habokommun.se eller via post till Habo kommun, Byggnadsnämnden, Box 212 566 Habo. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Utifrån samrådsredogörelsen justeras sedan planhandlingarna.



Granskning

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att lämna synpunkter.

Synpunkter lämnas skriftligen med epost till plan@habokommun.se eller via post till Habo kommun, Byggnadsnämnden, Box 212 566 Habo. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.



Antagande

När granskningsutlåtandet har skickats ut antas planförslaget av kommunfullmäktige eller byggnadsnämnden. Sakägare som tidigare lämnat skriftliga synpunkter vid samråd eller granskning och inte fått dessa tillgodosedda kan överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. Detta måste ske senast 3 veckor efter att antagandebeslutet har tillkännagetts.



Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande har gått ut, om ingen har överklagat. Om någon överklagar detaljplanen prövas fallet av Mark- och miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vinner laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

Inledning

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor. Varje enskild kommun ansvarar för hur planbeskrivningen ser ut. I Habo kommun används följande upplägg:

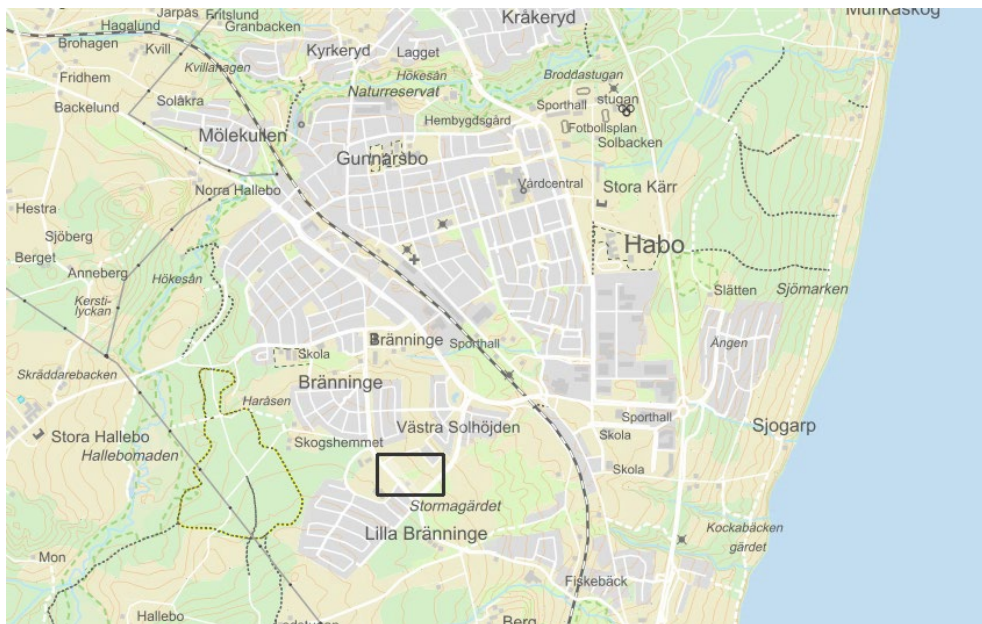
- Bakgrund, syfte och huvuddrag – En sammanfattande beskrivning av detaljplanen.
- Planförslag – En beskrivning av den markanvändning som föreslås i detaljplanen.
- Plankarta och bestämmelser – En förklaring av plankartan och dess bestämmelser.
- Planens konsekvenser – Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.
- Genomförande av detaljplanen – Beskrivning av ekonomiska frågor, rättsliga frågor samt tidplan.
- Förutsättningar – Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

Innehållsförteckning

Så här görs en detaljplan	3
Inledning.....	4
Innehållsförteckning	5
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Konsekvenser	12
Genomförandefrågor	12
Planeringsunderlag	15
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	22
Medverkande	31

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten att skapa en ny trafiklösning med en cirkulationsplats vid korsningen Bränningegatan – Anders Larssons väg. Vidare vill man öppna upp för att bygga mindre flerbostadshus inom kvartersmarken. Marken är idag planlagd för bostadsbebyggelse men inte för flerbostadshus.



Planområdets läge i Habo tätort inom svart markering

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Habo tätort. Området avgränsas i sydväst av Bränningegatan och sydöst av Anders Larssons väg och norr av Blålockestigen och Tistelstigen.



Planområdet

Bränninge 1:2 är en kommunägd fastighet som omfattar 41,7 hektar. Planområdet omfattar ungefär 2,9 hektar och utgör alltså en mindre del av fastigheten Bränninge 1:2. Planområdet omfattar också fastigheten Habo Bränninge 1:16 som tidigare var bebyggd med en fristående villa som rivits för att kunna utveckla området vidare.

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).

Planförslag

Bostäder

Detaljplanen ska möjliggöra ny bostadsbebyggelse på aktuella fastigheter mellan Bränningegatan och Blålockestigen. Den nya bebyggelsen ska utgöras av gruppliknande bebyggelse, såsom radhus, parhus, kedjehus eller flerbostadshus, med möjlighet att bygga i upp till två våningar.

Bostadshusen ska uppföras med sadeltak och en högsta nockhöjd på 9,5 meter vilket innebär en möjlighet att tillskapa bebyggelse i två våningar.

Kvartersmarken inom området är 7780 kvadratmeter och har fått användningen B - Bostäder. Planen möjliggör att fastigheterna kan bebyggas med högst 25 % byggnadsarea per fastighet.

Exploateringsgraden innebär att det på fastigheterna ska finnas utrymme för parkering och friytor för lek och samvaro.



Utformningsskiss över del av planområdet vid Blålockestigen. Här illustrerat med kedjehus.

Parkering

All parkering ska ske inom den egna fastigheten och kontrolleras i bygglovet. Parkeringsbehovet bedöms till 2 platser pr. bostad.

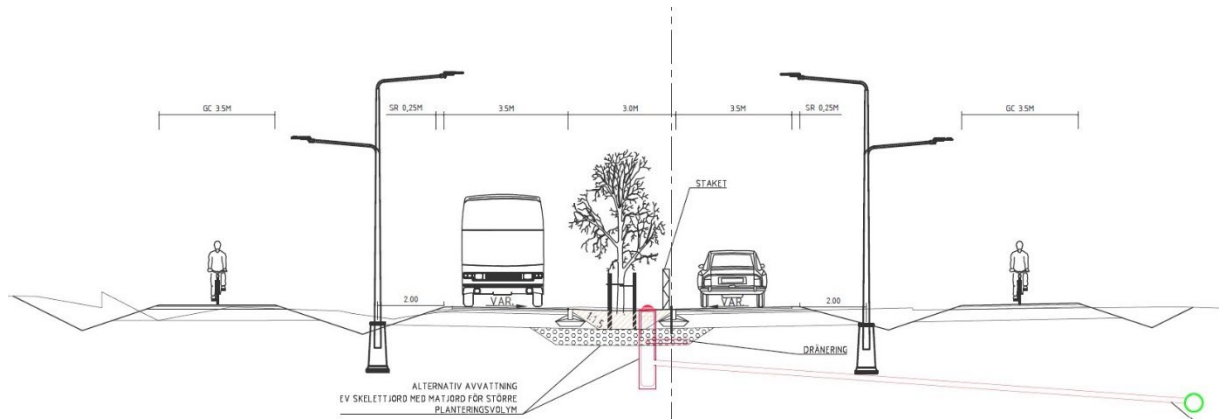
Gata

Inom planområdet planläggs Anders Larssons väg och Bränningegatan som GATA. I öster justeras plangränsen längs Bränningegatan för att anpassas till angränsande detaljplan.

För att möjliggöra en framtida cirkulationsplats minskas kvartersmarken något vid korsningen mellan Anders Larssons väg och Bränningegatan.

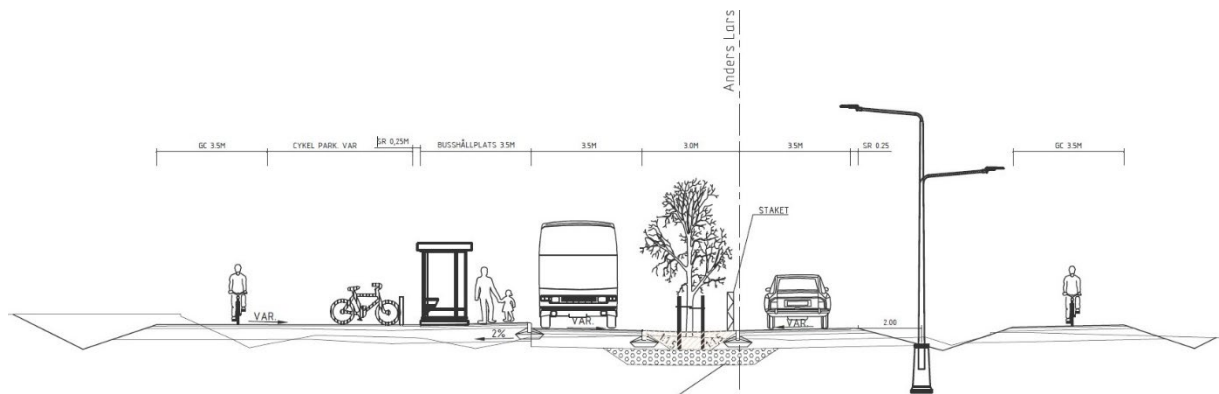
Anders Larssons väg anlades ursprungligen som en länsväg, men förvaltas idag av kommunen. I samband med utbyggnaden av Bränninge kommer gatan att byggas om i syfte att sänka hastigheten och öka trafiksäkerheten, särskilt med hänsyn till oskyddade trafikanter som rör sig i området.

Den nya gatuprofilen omfattar två körfält med en bredd om 3,5 meter vardera. Körfälten separeras av ett mittremsområde på 3,0 meter, vilket planteras med gräs och träd. Denna utformning bidrar till en upplevd förträngning av gatan, vilket i sin tur dämpar fordonens hastighet.



Principritning på hur den nya gatusektionen för Anders Larssons väg med en trädrad i mitten kan se ut. (Ciscon)

Vid infarten mot Stormagärdet planeras ett särskilt vänstersvängfält samt en gångpassage. Den exakta utformningen kommer att fastställas i samband med den kommande detaljprojekteringen.



Principritning på hur den nya gatusektionen med busshållplats vid infarten till Stormagärdet kan utformas. (Ciscon)

Ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder kommer att genomföras vid korsningen mellan Anders Larssons väg och Stina Lottas gata. Syftet är att ytterligare sänka hastigheten och förbättra framkomligheten och tryggheten för gående och cyklister.

Natur

Mellan Bränningegatan och kvartersmarken behålls en yta mark med användningen NATUR, detta för att säkerställa utrymme för till exempel avvattning samt stråk för markförlagda ledningar.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i Plan och bygglagen.

Allmän plats med kommunalt huvudmannskap

I detaljplan ska kommunen reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats är ett område i en detaljplan som är avsedd för gemensamt behov.

Gata

GATA

Inom allmän plats, gata ingår komplement som behövs för gatans funktion så som trafikanordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, med mera. Anläggningar och byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk ingår också i användningen.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa tillfredsställande angorings-möjligheter till området samt att Bränningegatan och Anders Larssonsväg, inklusive deras respektive funktioner, inryms inom det föreslagna användningsområdet.

Natur

NATUR

Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa allmän platsmark med användning natur kring området. Inom planområdet får markförlagda ledningar finnas. Marken kan också förses med bullervall om detta anses nödvändigt. Mindre träd och buskvegetation får finnas så länge det inte stör underliggande ledningar.

Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmarken.

Bostäder

B

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Regleringen stödjer detaljplanens syfte att möjliggöra byggnation av bostäder inom kvartersmarken. Plankartan innehåller även regleringar avseende markens bebyggelse, inklusive begränsningar gällande byggnadshöjd, takvinkel, utnyttjandegrad, utformning och placering.

Transformatorstation

E₁

Användningen Teknisk anläggning ska tillämpas för olika former av tekniska anläggningar för exempelvis distribution av el, fjärrvärme, vatten eller omhändertagande av avfall, avloppsvatten eller dagvatten.

Regleringen har i planen preciserats som E₁ – transformatorstation och säkerställer möjlighet att försörja planområdet med elektricitet från befintlig transformatorstation utmed Bränningegatan.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri.

Mot Blålockestigen är syftet att hindra att bebyggelse ska hamna för nära gatan och förhindra sikt.

Kryssmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Motiv: Inom planområdet regleras mark som korsmark som innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad. Detta på områden där byggnadsverk kan tillåtas, men det ej är lämpligt med bostadshus.

Mot naturområdet i väster planläggs ett område med korsmark för att undvika att bostadshusen placeras för nära den allmänna platsen.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,5 meter

Motiv: Syftar till att säkerställa ett samspel i höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och god helhetsverkan. Högsta nockhöjd är reglerad till 9,5 meter, för att tillsammans med bestämmelse om sadeltak, begränsa höjden till två våningsplan.

h₂- Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5,0 meter

Motiv: Bestämmelsen reglerar en lägre höjd för komplementbyggnader än huvudbyggnader för att säkerställa att komplementbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnaden, vilket bidrar till bättre orienterbarhet och följer områdets karaktär.

h₃- Högsta nockhöjd är 3,0 meter

Motiv – Syftet är att begränsa den högsta höjden på området för transformatorstation.

Utnyttjandegrad

e₁- Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: Syftet är att säkerställa att tillräckliga ytor finns för gårdsmiljö, parkering och övrig friyta. Utöver den angivna utnyttjandegraden får komplementbyggnader finnas.

Utförning

f₁- Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak. Annan taktyp är tillåten för mindre del av huvudbyggnad. Motiv: Säkerställer att byggnader uppförs med sadeltak vilket följer områdets karaktär.

Mindre byggnadsdelar så som skärmtak och liknande får ha annan taktyp. Syftet med bestämmelsen är att huvudintrycket ska vara att husen har sadeltak.

f₂- Ej friliggande enbostadshus

Motiv: Säkerställer att karaktären på bostäderna inom området är av gruppkaraktär, exempelvis radhus, parhus, kedjehus eller mindre flerbostadshus i upp till två våningar, för att kunna erbjuda ett tillskott av en ny bebyggelse typ till området och skapa en möjlighet till variation av bostadstyper och upplåtelseformer.

Placering

p₁- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse placeras med ett godtagbart avstånd till Blålockestigen samt intilliggande bostadsfastigheter. Bestämmelsen ska möjliggöra radhus, parhus och kedjehus och att byggnaderna kan sammanbyggas.

p₂- Komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som innehåller garage eller förråd får placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande komplementbebyggelse placeras med ett godtagbart avstånd till intilliggande bostadsfastigheter. Bestämmelsen ska möjliggöra radhus, parhus och kedjehus och att huvudbyggnaderna och dess komplementbyggnader kan sammanbyggas.

p3- Huvudbyggnad ska placeras högst 10 meter från angöringsväg

Motiv: Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att huvudbyggnaden inte placeras för långt in på fastigheten.

Konsekvenser

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de konsekvenser planförslaget kan ge, samt redovisa alternativ och andra ställningstaganden, nollalternativ och alternativ utformning.

Alternativ och andra ställningstaganden

Enligt Plan- och bygglagen ska olika samhällsintressen vägas mot varandra. Avsikten är att mark- och vattenområden i slutändan ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. Att behovet av bostäder i kommunen är stort samt att markens beskaffenhet är lämplig och områdets läge i tätorten är attraktivt i anslutning till redan utbyggd infrastruktur, ger skäl att planlägga marken med en högre exploateringsgrad.

Nollalternativ

Med ett nollalternativ, att inte planlägga för möjligheten att uppföra flerbostadshus på fastigheterna innebär att gällande detaljplan, som redan medger bostadsbebyggelse i form av villor och radhus fortsätter gälla. Gällande detaljplan upprättades år 2012, sedan dess har området varit en grönyta. Marken kommer alltså kunna nyttjas enligt befintlig användning vid ett nollalternativ.

Nollalternativet innebär också att planläggning för en ny trafiklösning i korsningen Bränningegatan/Anders Larssons väg inte sker. Reglering av trafiken kommer då att ske inom vad gällande detaljplan medger.

Genomförandefrågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Hur genomförandefrågorna kan beskrivas vid samrådet beror på hur bearbetat förslaget är vid det tillfället. Även om genomförandefrågorna inte kan beskrivas fullständigt vid samrådet bör iallafall översiktliga ställningstaganden och konsekvenserna av dessa vara beskrivna, till exempel huvudmannaskap samt de viktigaste åtgärderna och konsekvenserna. Allt eftersom planförslaget färdigställs beskrivs genomförandefrågorna mer fördjupat.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

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).

Fastighetsrättsliga förhållanden

Detaljplanen omfattar fyra fastigheter, varav tre ägs av Habo kommun.

- Bränninge 1:2. Delar av denna fastighet berörs.
- Bränninge 1:16 är en mindre bostadsfastighet inom kvartersmarken i planförslaget.
- Bränninge 8:8. En liten del av fastigheten berörs, i huvudsak gatumark.
- Bränninge 3:368 är en privatägd fastighet som utgör allmän platsmark inom Lilla Bränninge. En mindre del av fastigheten påverkas i anslutning till den planerade cirkulationsplatsen.

I planområdet ingår även marksamfälligheten Bränninge s:1, där Bränninge 1:2, Bränninge 1:4 och Bränninge 3:20 är delägande fastigheter.

Planförslaget innebär att vissa områden omvandlas till kvartersmark för bostäder och teknisk anläggning (transformatorstation) och allmän platsmark för gator och natur.

Rättigheter

Fyra rättigheter ligger inom planområdet.

- Avtalsservitut för brunn till förmån för Bränninge 1:16 och belastar Bränninge 1:2.
- Avtalsservitut för kraftledning till förmån för Habo Energi Kraftbolag. Belastar Bränninge 1:2.
- Avtalsservitut för optoledning till förmån för Habo Energi AB. Belastar Bränninge 1:2.

Förändrad fastighetsindelning och förvärv

Kommunen avser även för genomförandet av detaljplanen att fastighetsreglera Bränninge 1:16 till Bränninge 1:2 för att sedan avstycka kvartersmarken för bostäder till en egen fastighet. I samband med fastighetsregleringen kommer avtalsservitutet avseende brunn till förmån för Bränninge 1:16 att automatiskt upphöra inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Den mark som är utlagd som allmän plats, och som inte redan ägs av Habo kommun, har kommunen både en rättighet och en skyldighet att lösa in. Kommunen avser att förvärva denna mark och initiera en lantmäteriförrättning i form av fastighetsreglering. Det gäller del av Bränninge 3:368 och Bränninge s:1.

Förändringar i fastighetsindelningen förutsätter en ansökan till lantmäterimyndigheten, som bedömer åtgärdernas lämplighet och att detaljplanen följs. Habo kommun ansvarar för att initiera förrättningarna.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp är redan utbyggt för att försörja planområdet. Vatten- och avloppsledningar finns i Blålockestigen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske inom respektive fastighet, placering av soprum eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet ska undvika backrörelser.

Planförslaget innebär att bostadsbebyggelse möjliggörs och avfallshantering krävs. Vilken lösning som slutligen väljs för avfallshantering beror på vilken typ av bebyggelse som uppförs. Planen ska medge grupp- eller flerbostadsbebyggelse där miljöhus kan komma att behövas för att samla avfallet från flera hushåll. Utformning och val av fraktioner bör ske samråd med June Avfall och Miljö AB som är kommunens avfallsbolag. Renhållningsfordon kommer kunna angöra området via Blålockestigen för att fortsätta på en slinga ut på Tistelstigen, utan att behöva backa.

Området bedöms kunna hantera avfall inom fastigheterna. Avfallshanteringen bör ske så att hämtningsfordonet kan stå på Blålockestigen. Gatustrukturen i området är utformad som slingor, vilket gör att hämtningsfordon inte behöver backa.

El och fiber

Området ansluts till befintliga ledningar för el och fiber. Habo Energi är eldistributör i Habo. Habo Energis fibernät kommer att anslutas till området.

Brandskydd

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid till området är 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. Detta är dock inget problem då detaljplanen medger enbart tvåvåningshus.

Tillgänglighet

Alla byggnader ska vara tillgängliga för 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.

Närmaste brandpost finns idag i den södra infarten till Solhöjdens förskola, ca 90 meter nordväst om planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För att genomföra planförslaget uppstår kostnader för kommunen, främst för att ta fram detaljplanen och genomföra eventuella lantmåteriförrättningar. Dessa kostnader finansieras genom de genomförandeavtal som kommunen tecknar med exploatörer vid försäljning av kvartersmark.

Den del av fastigheten Bränninge 1:2 som idag ägs av kommunen och planläggs som kvartersmark inom detaljplanen, avses överlåtas till exploatör via markanvisning. Köpeskilling fastställs utifrån särskild värdering. Intäkterna från markförsäljningen förväntas täcka kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Detaljplanen medför även framtida kostnader för kommunen i form av drift och underhåll av allmän platsmark. Dessa kostnader är dock redan kända, då marken sedan tidigare varit detaljplanerad.

Alla gator och anslutningspunkter inom planområdet är redan anlagda. Ombyggnad av Anders Larssons väg och planerad cirkulationsplats finansieras via kommunens exploateringsbudget.

Planförslaget innebär att en del av den kommunägda fastigheten Bränninge 1:2 avstyckas för att bilda nya fastigheter inom planområdet. Genom att nya bostäder tillskapas främjas kommunens långsiktiga ekonomiska tillväxt genom ökade skatteintäkter och möjlighet till inflyttning. Även kommunala bolag som June Avfall och Miljö AB samt Habo Energi AB får nya intäktsmöjligheter till följd av utbyggnaden.

Planavgift

Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglovsansökan.

Organisatoriska frågor

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

Markanvisning

Kommunen kommer efter att planen vunnit laga kraft ha möjlighet att ta fram ett markanvisningsavtal för att sälja marken till en exploatör.

Genomförandeavtal

Planen kräver inte att något genomförandeavtal tas fram. Gator och ledningar är redan utbyggda inom området.

Tidplan

Detaljplanen har följande tidplan:

Förslag till beslut om samråd - BN	februari 2024
Samråd	mars 2025
Granskning	juli - augusti 2025
Antagande byggnadsnämnden	september 2025

Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlagen som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala planeringsunderlag

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 16 november 2023, § 106 Begäran om planbesked, Bränninge 1:2 (diarienummer BN-2023-325) att ge positivt planbesked enligt 5 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Planens huvudsakliga syfte var att skapa utrymme för en cirkulationsplats i korsningen mellan Anders Larssons väg, Bränningegatan och Övre Kammarbacken. Habo kommun tog över ansvaret för vägen 2023 och vill nu omforma den för att ge den en mer stadsmässig karaktär, med tanke på att vägen går genom bostadsområden. Målet är även att minska bullernivåerna. I samband med planarbetet önskar kommunen att utreda möjligheten att bygga lägre flerfamiljshus på kvarteret öster om Bränningegatan.

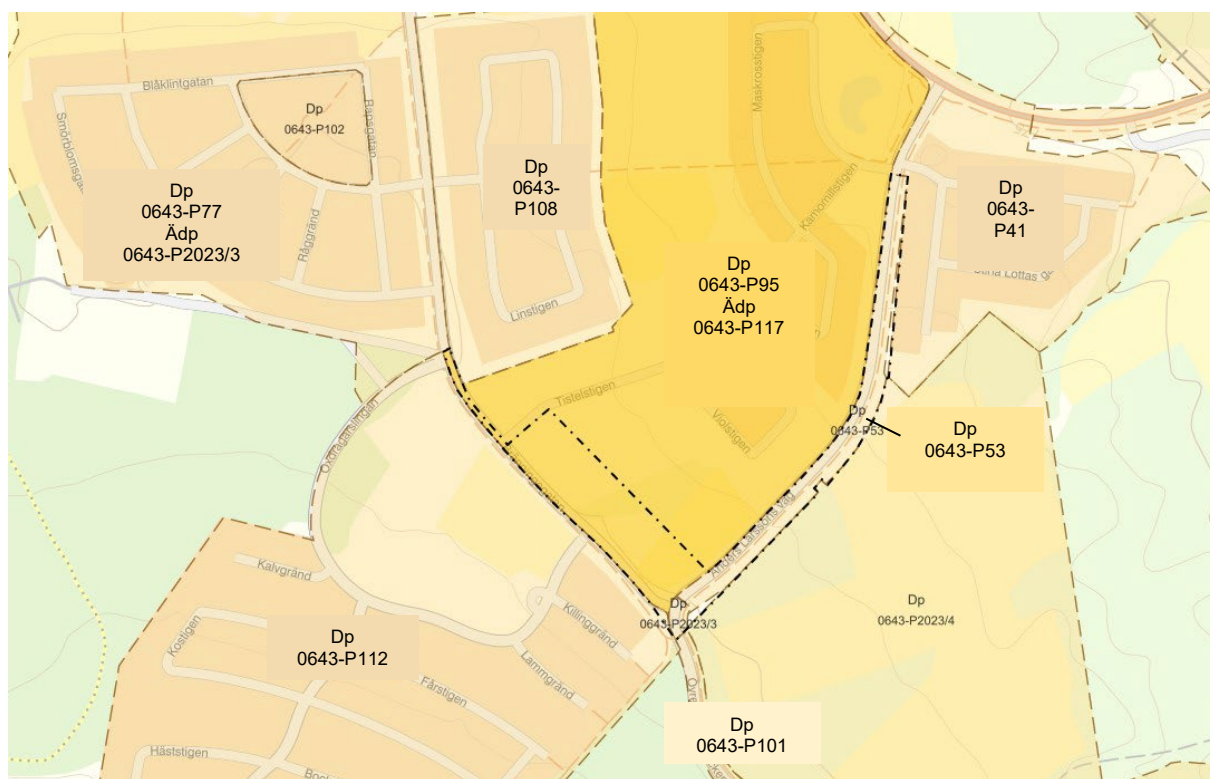
Detaljplan

Planområdet omfattas av tre gällande detaljplaner:

- 0643-P95, Bränninge 3:20 del 1, Västra Solhöjden, Antagen 2012
- 0649-P53, Bränninge 3:20, Fiskebäcksområdet, Antagen 2004
- 0643-P77, Ändring av detaljplan för del av Bränninge Gård, 2023

Två ändringsplaner berör också planområdet:

- 0643-P2023/3, vilket berör detaljplan 0643-P77 men ändringen bestod i att ändra en smal remsa naturmark till bostadsändamål.
- 0643-P117, vilket berör detaljplan 0643-P95. Ändringen bestod i att ta bort planbestämmelse om takfärg.



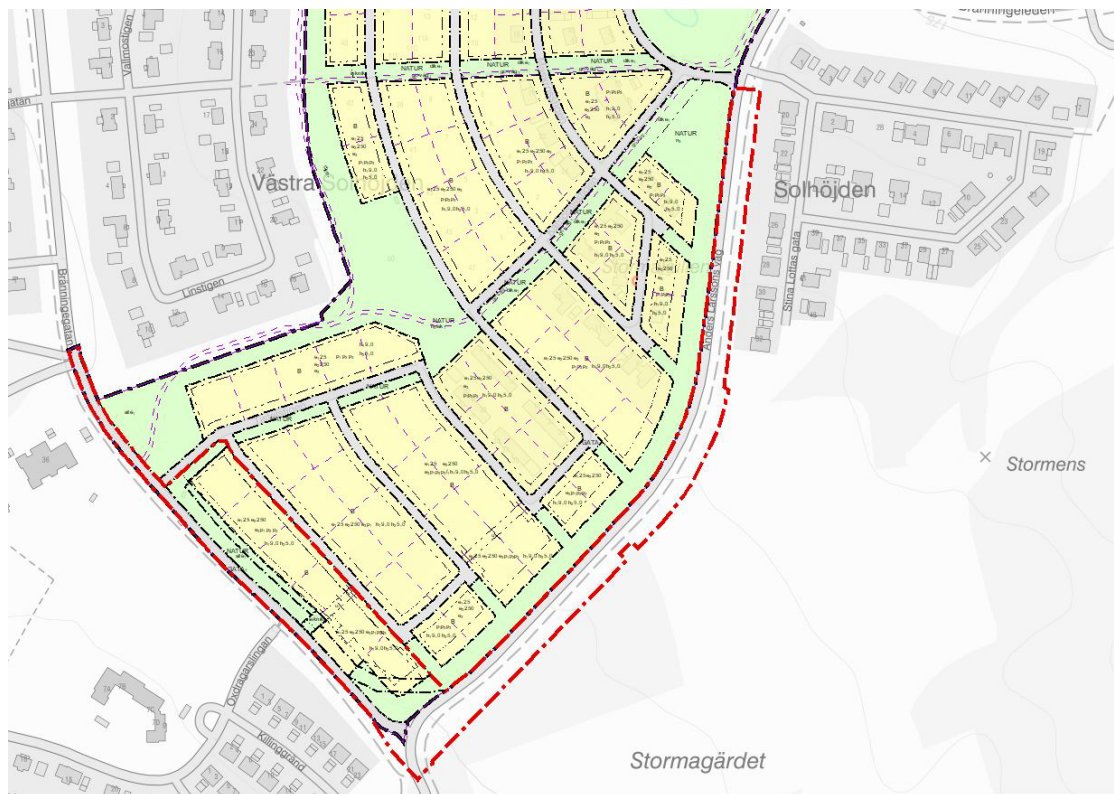
Planmosaik som visar gällande detaljplaner i området. Förslaget planområde berör ett par olika detaljplaner.

För att städa upp i planmosaiken blir den delen av Bränningeleden som ingår i detaljplan 0643-P95 (tillsammans med ändringen (0643-P117) ersatt av det nya planförslaget. Likaså

gäller för en liten bit av detaljplan 0643-P77 (tillsammans med ändringen 0643-P2023/3) ersatt av planförslaget. Delen som berörs ligger i korsningen Bränningegatan och Anders Larssons väg.

Detaljplan 0643-P53 som omfattar delar av Anders Larssons väg ersätts också av planförslaget.

Detaljplan 0643-P112 berörs också vid korsningen Anders Larssons väg och Bränningegatan. En liten bit naturmark regleras till gatumark för att få plats till cirkulationsplats och gång- och cykelväg. Utöver detta ska befintliga detaljplaner gälla där de inte berörs av planförslaget.



Utklipp ur gällande detaljplan 1623-P95 "Västra Solhöjden". Föreslaget planområde markerat med röd streckad linje. Gällande detaljplan tillsammans med den ändring som gjordes ersätts av planförslaget inom röd streckad linje.

Översiktsplan

Översiktsplan 2040 för Habo kommun antogs 2020 och innehåller en utvecklingsstrategi för den hållbara kommunen. En förtätning av befintliga områden bedöms ligga i linje med översiktsplanen.

Förtätning

Översiktsplanen pekar enbart ut stora utbyggnadsområden för bostäder. Då föreslagen detaljplan är ett enskilt mindre förtätningsområde pekas det inte ut som ett av kommunens särskilt föreslagna bostadsområden i översiktsplanen. I Översiktsplan 2040 finns riktlinjer angående förtätning:

- Kommunen ska ha en planberedskap för tätorten som möjliggör bostadsbyggnation i enlighet med befolkningsprognosen.
- Den bostadsbebyggelse som planläggs ska komplettera den befintliga när det gäller upplåtelseform och typ, samt styras av efterfrågan och behov.

- Kommunen är positiv till förtätning av centrum för att möjliggöra fler bostäder som stärker underlaget till service.
- Nya bostadsområden och verksamhetsområden ska ha tillgång till busshållplats inom ett avstånd av 400 meter.
- Alla bostadsområden i tätorten ska kopplas samman med varandra och med centrum genom ett finmaskigt cykelnät för att främja resor med cykel.

Utdrag ur Riktlinjer - Habo tätort (Översiktsplan 2040, s. 216)

Föreslaget planområde uppfyller översiktsplanens riktlinjer om förtätning.

Riktlinjer för bostadsbyggnation

Kommunen bedömer att detaljplanen är samstämmig med översiktsplanens intentioner och de övergripande riktlinjerna för bostadsbyggnation:

- Bostadsbyggnationen ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Kommunen ska ha aktuella mål och riktlinjer som följs upp inom arbetet med bostadsförsörjning.
- Bostäder och bostadsområden ska planeras utifrån miljömålet **God bebyggd miljö** och kommunens preciseringar av detta mål.
- Kommunen ska arbeta för att skapa ett varierat bostadsutbud utifrån bostadstyp och upplåtelseform som kompletterar befintligt bostadsbestånd ner på områdesnivå.
- Minst 1 500 nya bostäder ska tillkomma i kommunen under 2017–2035 i enlighet med överenskommelse om höghastighetsjärnväg.
- Kommunen ska ha en planberedskap som motsvarar behovet med målår 2040.
- En ökad exploateringsgrad ska eftersträvas för utbyggnadsområden i centrumnära och stationsnära lägen.
- Utbyggnadsmöjligheter för bostäder ska finnas i alla tätorter och främjas inom övriga kommunen.
- En exploateringsgrad på i snitt 12 bostäder per hektar ska eftersträvas, men styrs av platsens förutsättningar.

Riktlinjer för bostadsförsörjning (Översiktsplan 2040, s. 165)

God bebyggd miljö

Översiktsplanen preciserar de nationella miljömålen och beskriver att bostäder och bostadsområden ska planeras utifrån miljömålet God bebyggd miljö. Detaljplanen uppfyller flera av de preciseringar som gjorts av bland annat hållbar bebyggelsestruktur, hållbar samhällsplanering, infrastruktur och god vardagsmiljö.

■ **1. Hållbar bebyggelsestruktur:** en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade,

Kommunens precisering: En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur innebär att nylokaliseringar sker i anslutning till befintlig tätort där det går att bygga vidare på befintlig infrastruktur så som vägar och vatten – och avlopp. Nylokaliseringar bidrar till att skapa en sammanhållen tätort som skapar förutsättningar för hållbart resande. Förtätning sker i centrala lägen som bidrar till att skapa underlag för handeln och kollektivtrafiken. Grönska integreras med bebyggelsen och tätortsnära skog bevaras för att skapa rekreationsmöjligheter.

Utdrag ur kommunens preciseringar av miljömålet God bebyggd miljö. (Översiktsplan 2040, s.18–21)

Grönstrukturplan

Grönstrukturplanen antogs av kommunfullmäktige år 2008. Denna plans huvudsakliga syfte är att identifiera de grönytor som är särskilt viktiga ur kulturell, social och ekologisk synpunkt. Vidare ska grönstrukturplanen tydliggöra hur de gröna områdena ska användas, skötas och utvecklas i framtiden. Planen syftar till att bilda ett underlag för den fysiska planeringen på både översikts- och detaljnivå.

Grönstrukturplanen berörs inte av planförslaget.

Grundkarta

För området har Plan- och exploateringsenheten upprättat en grundkarta, 2025-01-14, som är inmätt enligt Lantmäterimyndighetens föreskrifter.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808).

Ställningstagande betydande miljöpåverkan

Kommunens underlag för undersökning av betydande miljöpåverkan och beslut biläggs detaljplanens handlingar.

Strategisk miljöbedömning

Sammanfattningsvis är slutsatsen i underlag för undersökning av miljöpåverkan att detaljplaneförslaget inte medför en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

Utredningar

Kommunen har i planarbetet lutat sig på de tidigare genomförda utredningarna som togs fram till den gällande detaljplanen 2012. Den tillkommande bebyggelsen avviker inte så avsevärt från tidigare planerad bebyggelse att nya utredningar behöver tas fram. Resultatet av utredningarna i sin helhet biläggs detaljplanen.

Geoteknisk utredning

I samband med framtagandet av gällande detaljplan genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplanen. *Maj 2011, Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB.* Till denna gjordes ett kompletterande yttrande 2024 i samband med upprättandet av planförslaget.

Jordlagerföljd

Undersökningen visade att jorden inom området uppifrån består av:

- Mull.
- Mellan-finsand med varierande inslag av silt och gruskorn.
- Silt med inslag av lera i vissa punkter.

Den mullhaltiga jordens mäktighet är ca 0,1 – å 0,8 meter medan lagret under är 0,4–1,5 meter. Förekommande jord är i samband med vatten och omrörning mycket flytbenägen.

Man kan förmoda att vid nederbördsrika perioder och under snösmältningsperioden kan mark-/grundvattenflödet vara rikligt utmed den sluttande markytan och torrskorpan.

Hydrogeologiska förhållanden

I samband med den geotekniska undersökningen 2011 installerades fem grundvattenrör. Inget inom nu aktuellt planområde. Vid avläsning av närmast liggande grundvattenrör låg grundvattennivån i början av maj 2011 1,5 m under markytan.

Komplettering av grundundersökningen och detaljanvisningar beträffande grundtryck och motsvarande bör utarbetas i samband med detaljprojektering när hustyper, laster, placeringar, höjdläge med mera är kända.

Rekommendationer

Utifrån de resultat som framkom från ursprungliga geotekniska utredningen och kompletteringen från 2024 är bedömningen att grundläggning av byggnader med upp till 3 eller 4 våningar kan grundläggas på naturligt lagrad mark eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark. För att erhålla underlag för bestämning av grundläggningsdjup, grundtryck och motsvarande utförs mer detaljerade undersökningar.

För husbyggnation krävs att all mullhaltig jord avlägsnas.

Markberedning med mera enligt anvisningar i gällande byggnormer och motsvarande skall

utföras. Komplettering av grundundersökningen och detaljanvisningar beträffande grundtryck och motsvarande behöver dock utarbetas i samband med detaljprojektering när hustyper, laster, placeringar, höjdläge med mera är kända.

Marken är inte lämplig för infiltration av dagvatten på grund av jordsammansättningen. Om dagvatteninfiltration ändå anordnas inom en fastighet skall detta göras på ett sätt så att inte problem uppstår med vattnet för övrig byggnation. Vid den geotekniska undersökningen konstaterades att jordens sammansättning i kombination med relativt fast lagring, kräver att åtgärder behöver vidtas för att dagvatteninfiltration ska fungera. Genom att utföra infiltrationsförsök kan värden på infiltrationskapaciteten erhållas.

Eftersom jorden inom området är flytbenägen i samband med nederbörd, krävs ett noga planerat arbetsförfarande så att flytjordsproblem, stabilitetsproblem, uppluckring av schaktbotten mm undviks. Exakt urgrävningsnivå bestäms i samband med schaktning så att rena schaktytor och fat botten erhålls enligt gällande rekommendationer. Alla tillfälliga terrassytor läggs med fall mot vattenavledande diken, pumpbrunnar eller motsvarande.

Bullerutredning

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) trädde i kraft den 1 juni 2015. Eftersom planen påbörjades efter detta datum ska förordningen tillämpas. En ändring av förordningen (2017:359) som trädde i kraft 2017-07-01 har sedan införts. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken, se tabell nedan:

Buller från spårtrafik och vägar	Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 ^{a)}	-
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter	65	-
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 ^{b)}
a) Om den angivna ljudnivån 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. b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Riktvärden för bostäder enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar. Tabell från Soundcon

En trafikbullerutredning för planförslaget har tagits fram av Soundcon. Utredningen visar att hastighet, avstånd och mängden trafikerörelser inom befintligt vägnät inte bedöms vara av den omfattning att riktvärden för trafikbuller överskrids.

Ljudnivå vid fasad

Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Ljudnivå vid uteplatser

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA.

Resultaten från bullerutredningen framgår att vissa uteplatser inte uppnår riktvärdena mot sydväst dock uppfylls riktvärdena om uteplatserna kan placeras i byggnadens nordöstra sida.

Dagvattenutredning

För gällande detaljplan har en dagvattenutredning tagits fram (Sweco 2010)

Vid den tidigare planläggningen valdes för den aktuella delen en lösning med ett öppet fördröjningsmagasin i den gällande planens nordöstra hörn, i korsningen Bränningeleden – Anders Larssons väg. Detta är fortfarande aktuellt men det ska också påpekas att detta fördröjningsmagasin har modifierats för att klara av mer nederbörd och en förbättrad fördröjning. Dagvattenutredningen bifogas handlingarna.

Skyfallskartering

Området är utsatt för översvämningar enligt den skyfallskartering som länsstyrelsen tog fram år 2020. Dock har justeringar gjorts sedan denna skyfallskartering gjordes. Vid det 100-årsregn som kom augusti 2024 fanns det ingen problematik inom planområdet. Dock fanns det bekymmer nerströms. Det arbetas aktivt med åtgärder för att säkerställa att detta inte ska upprepas. Bland annat har två fördröjningsmagasin nerströms anlagts och en modifiering av det befintliga fördröjningsmagasinet i norr har gjorts som nämndes i förra avsnitt.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna. Med begreppet avses förutsättningarna på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Naturmiljö

Inom området finns ingen naturmark. Den yta som i gällande detaljplan är planlagd för bostäder har förberetts för byggnation. Området bedöms inte innehålla några naturvärden. Marken inom planområdet är redan planlagd för bostadsändamål och marken har iordningställt för byggnation.



Foto över kvartersmarkens norra del. Foto taget från öster i korsningen Tistelstigen/Blålockestigen (Foto Sweco).

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska utredningen visar att markens egenskaper, framför allt jordsammansättningen och dess fasta lagring, gör området olämpligt för dagvatteninfiltration utan särskilda åtgärder. Om infiltration ändå planeras inom fastigheten måste lösningen utformas så att den inte orsakar problem för omkringliggande bebyggelse. För att bättre bedöma markens lämplighet rekommenderas att infiltrationsförsök genomförs. Dessa kan ge vägledning om infiltrationskapaciteten och behovet av anpassade tekniska lösningar.



Foto över planområdet från sydost. Planområdet till i bild (Foto Sweco).

Kulturmiljö

Planområdet och kringliggande område har tidigare varit obebyggd åkermark under en lång tid. De senaste åren har närområdet kraftigt exploaterats och marken inom planområdet planlagts och iordningställt för byggnation. Ingen känslig kulturmiljö berörs.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök. En tidigare lämning som undersökts och tagits bort (år 2008) har funnits inom området. Enligt 2 kap 10 § i KML ska markarbete omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen om fornlämning ändå skulle påträffas under grävning eller annat arbete inom planområdet.

Riksintressen

I planarbetet ska kommunen bedöma om ett detaljplaneförslag riskerar att leda till påtaglig skada på ett riksintresse.

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Kommunen gör bedömningen utifrån befintligt underlag och den egna översiktsplanen att området inte kan anses vara värdefull jord- eller skogsbruksmark enligt 3 kap Miljöbalken.

Marken är planlagd för bostadsändamål och har iordningställt för byggnation.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer följas.

Luft

Sveriges kommuner är skyldiga att undersöka att halterna av föroreningar i luften inte blir så höga att de går över miljökvalitetsnormerna. Luften i Habo har inte föroreningar som ligger nära gränserna för luftkvalitet.

Vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Sjöar, vattendrag, kust och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god.

Planområdets dagvatten leds bort till befintlig dagvattendamm i korsningen Bränningeleden – Anders Larssons väg där det fördröjs innan det går vidare i ledning.

Området bedöms kunna omhänderta dagvattnet lokalt, enligt befintlig dagvattenlösning. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten i recipienterna negativt eller öka

tillkommande vattenflöden. Planförslaget bidrar inte heller till högre andel hårdgjord yta än gällande plan.

Buller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska en kommun med fler än 100 000 invånare kartlägga och ta fram åtgärdsprogram för alla vägar och järnvägar, eventuella flygplatser samt industriell verksamhet i kommunen. Habo kommun har ungefär en tiondel av det angivna invånarantalet och miljö kvalitetsnormerna för buller gäller därmed inte för Habo.

Miljö

Strandskydd

Närmaste vattendrag ligger ca 1 km från planområdet. Planområdet berörs inte av strandskydd.

Dagvatten

I samband med tidigare planläggning för områdena Södra Bränninge och Västra Solhöjden gjordes en dagvattenutredning (Sweco 2010). Ett PM togs fram av med översiktliga förslag på fördröjningsmagasin.

För Västra Solhöjden valdes en lösning med ett öppet fördröjningsmagasin anläggs i områdets nordöstra hörn, det vill säga i korsningen Bränningeleden-Anders Larssons väg. Hit leds dagvattnet från området via ledningar, främst i gata.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte tillföra mer hårdgjord yta i förhållande till gällande detaljplan. Det befintliga fördröjningsbehovet bedöms därför inte öka till följd av genomförandet av detaljplanen.



Befintlig dagvattendam i korsningen Bränningeleden – Anders Larssons väg (Foto Sweco).

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Inom planområdet och i omkringsliggande bebyggelse finns vägar som skapar visst buller.

En trafikbullerutredning för planförslaget har tagits fram av Soundcon. Utredningen visar att hastighet, avstånd och mängden trafikrörelser inom befintligt vägnät inte bedöms vara av den omfattning att riktvärden för trafikbuller överskrids. Trafikbullerutredningen bifogas i sin helhet.

Risk för olyckor

Planförslaget innebär inga förändringar som påverkar risken för olyckor. Planområdet ligger i ett område med relativt låg trafik och gränsar inte till någon led som är rekommenderad väg för farligt gods.

Risk för översvämning

Planområdet ligger förhållandevis högt. Områdets topografi med lutning åt öster gör att vattnet vid ett större skyfall inte stannar inom planområdet. På senare år har flera åtgärder gjorts för att ta hand om dagvattnet både uppströms och nerströms planområdet. Den fördröjningsdamm som ligger ner mot Bränningeleden har förbättrats och två nya dagvattenmagasin har etablerats norr om Västra Solhöjden. Genom att anlägga öppna diken kan vatten vid större skyfall ledas nerströms på ett försvarligt sätt utan att drabba bebyggelse.

Risk för ras, skred och erosion

Området är flackt och det finns ingen bebyggelse på platsen. Geoteknisk utredning har visat att slänterna är stabila i nuvarande utformning samt även med belastning från planerade byggnader. Byggnation inom planområdet bör ej heller påverka totalstabiliteten inom omgivande områden. Då inget ytligt berg och ytliga block förekommer inom eller i angränsning till området föreligger ingen risk för blockutfall eller liknade.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns på platsen eller i planområdets närhet.

Kommunen bedömer att det inte finns något behov av en markmiljöundersökning inom ramen för aktuellt planförslag.

Radon

Radonmätningar gjordes i samband med den geotekniska undersökningen 2011. Mätvärdena varierade kraftigt inom området. Från 3 kBq/m³ till 64 kBq/m³.

Marken klassas som låg- till normalradonmark.

Mot bakgrund av utförda de mätningarna som gav varierande resultat, rekommenderas att kommande byggnation anpassas till att marken utgörs av normalradonmark.

Byggnader inom området bör därför uppföras med radonskydd om det inte kan uteslutas att gällande riktvärden innehålls. Riktvärden för radon i inomhusluft finns i Boverkets byggregler. Det är byggherren som ansvarar för att riktvärdena klaras.

Social hållbarhet

Området ligger i södra delen av Habo tätort och ligger väl placerat för sitt ändamål, angränsande till befintlig småhusbebyggelse, förskola, park- och rekreationsytor och kollektivtrafik. Området har ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som gör att man kan ta sig runt på ett trafiksäkert sätt.

Föreslagen bostadsbebyggelse kommer bidra med fler boende, fler rörelser och en ökad social hållbarhet inom området. Området anses bidra med ett ökat underlag för all service kring området, som exempelvis underlag för busstrafiken i området. Detaljplanen anses stödja och förbättra den sociala hållbarheten i området. En ökad möjlighet till en blandning av olika boendeformer i området och storlekar på lägenheter inom planområdet bidrar till att sammansättningen av hushållen blir varierad, vilket är något som kommunen eftersträvar.

Barnperspektiv

Frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de utgör en förutsättning för god samhällsbyggnad. Planens genomförande bedöms beröra barn då barn kan både bo, vistas och röra sig i och genom området. Kring planområdet finns många goda miljöer för barn, bl.a. lekplats mitt i området Västra Solhöjden. Området har ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som gör att man kan ta sig runt på ett trafiksäkert sätt. Skola och förskola finns i direkt anslutning till planområdet och kan nås på ett trafiksäkert sätt.



Lekplatsen Solparken, mitt i området Västra Solhöjden, ca 150 meter öster om planområdet (Foto Sweco).

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.

Omgivningspåverkan

Planförslaget innebär inget ytterligare inlämnande av mark för bebyggelse. Planen får därför i förhållande till befintlig omgivning ingen negativ omgivningspåverkan.

Stads- och landskapsbild

Den föreslagna byggnationen består av byggnader som är upp till två våningar. Genom att planområdet bebyggs förändras landskapsbilden för de närboende från en obebyggd grönyta till ett mer urbant landskap. I förhållande till gällande plan sker ingen förändring i stadsbilden. Den tillkommande bebyggelsen har en skala som går i linje med bebyggelsen i närområdet.

Service

I planområdet planeras det inte för någon service eller kommersiell verksamhet. Intill planområdet väster om Bränningegatan finns två förskolor. Övrig kommersiell och offentlig service finns i Habo centrum eller vid infarten Bränningeleden – väg 195.

Planförslaget medför fler boende i Habo, vilket blir ett större underlag för det utbud av service som finns i tätorten.

Trafik

Kollektivtrafik

I planområdets västra gräns, vid Bränningeleden ligger busshållplatsen Habo Bränninge som trafikeras av Jönköping länstrafiks regionsbuss 113, mot Jönköping och Mullsjö.



Befintlig busshållplats med cykelparkering, i korsningen Bränningegatan/Tistelstigen (Foto Sweco).

Ytterligare kollektivtrafikförbindelser finns vid Habo station, med bland annat tågavgångar mot Jönköping och Mullsjö/Falköping.

Planförslaget innebär att nya bostäder tillskapas, vilket möjliggör ett ökat reseunderlag för kollektivtrafiken från hållplatsen Habo Bränninge.

Motortrafik

Planförslaget påverkar inte den övergripande gatustrukturen, men syftar bland annat till att skapa en ny korsning mellan Anders Larssons väg och Bränningegatan. Planen medger att en cirkulationsplats kan anläggas i denna korsning, vilket bidrar till ökad trafiksäkerhet. I samband med detta planeras även en ombyggnad av Anders Larssons väg för att ge den en mer stadsmässig karaktär, i enlighet med beskrivningen på sidorna 8 och 9.

Ombyggnaden, tillsammans med en sänkt skyltad hastighet till 40 km/tim och cirkulationsplatsens hastighetsdämpande effekt, förväntas leda till lägre körhastigheter och en säkrare trafikmiljö.



Korsningen Anders Larssons väg/Bränningegatan. Fotot taget från söder (Foto Sweco).



Anders Larssons väg, Foto taget från söder (Foto Sweco).

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl integrerat med gång- och cykelvägar åt de flesta håll. Både utmed Bränningegatan och Anders Larssons väg finns separata gång- och cykelbanor. Anläggandet av en cirkulationsplats i korsningen mellan Anders Larssons väg, Bränningegatan och Övre Kammarbacken medför att gång- och cykelvägarnas anslutningar behöver justeras. Trafiksäkerheten förbättras vid passagera för oskyddade trafikanter tack vare cirkulationsplatsens hastighetsdämpande effekt. Gångpassager planeras även i anslutning till Stina Lottas gata.

Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av plan- och exploateringsenheten på uppdrag av byggnadsnämnden i Habo kommun. Vid upprättande av detaljplanen har följande medverkat med material och information:

Habo kommun

Plan och exploateringsenheten
Bygglovsenheten
Gata- parkenheten
VA-enheten

Konsulter

Sweco Sverige AB
Soundcon AB