

GRUNDKARTA

	Gällande användnings- och egenskapsgräns
	Trottoarsgräns
	Fastighetsgräns
	Servitutsgräns
	Troktnamn
	Block- och enhetsnummer
	Höken
	Tomtnummer
	Gatunamn
	Storgatan
	Befintliga byggnader (husiv)
	Jordkällare
	Förhöjning
	Markkonturer
	Staket
	Höck
	Stödmur
	Mur
	Järnvägsspår
	Stönt
	Dike

	Strandlinje
	Ledning
	Teleledning i jord
	Lystolpe
	Träd
	Polygonpunkt
	Höjdpunkt
	Ruttpunkt
	Befintlig markhöjd
	Nivåkurvor

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD GENOM 1993-ÅRS DIGITALA PRIMÄRKARTA SOM ÄR FOTOGRAFETRISKT FRÅMSTÄLLD 1977 I HÅBO, HÅBO KOMMUN I JÄMKPINGS LÄN 2011-05-13 METRÄ, SKILLINGARVD

GRUNDKARTAN ÄR UPPRÄTTAD GENOM 1993-ÅRS DIGITALA PRIMÄRKARTA SOM ÄR FOTOGRAFETRISKT FRÅMSTÄLLD 1977 I HÅBO, HÅBO KOMMUN I JÄMKPINGS LÄN 2011-05-13 METRÄ, SKILLINGARVD

EGERT FRANSSON
MÄTNINGSINGENJÖR

EL-, TELE- OCH FIBERKABLAR REDOVISAS EJ

SKALA 1:2000

0 50 100 150 200 M

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Linje ritad 5 m utanför planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Naturmark
	Trafik mellan områden
	Lokaltrafik
	Kvartersmark
	Bostäder
	Skola, förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

	Planterade träd i rad
	Gång- och cykelväg
	Lekplats skall finnas
	Dagvattendamm skall finnas
	Dike för omhändertagande av dagvatten
	Tekniska anläggningar
	Marken skall vara planerad med träd/buskar
	Skötsel av marken skall ske med hänsyn till befintlig fossil åkermark (RAÄ 329)

UTNYTTJANDEGRAD

e 250
Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 250 kvm alternativt 25 % av fastighetsarean. Av den tillåtna byggnadsarean får högst 70 kvm utgöras av garage/uthus.

BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Åtgärder får inte vidras som kan skada ledningarna.

MARKENS ANORDNANDE

Körbar utfart får inte anordnas |

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

p Byggnader(huvudbyggnad/garage) får sammanbyggas i tomtgräns (parhus, radhus och kedjehus). Fristående huvudbyggnad får ej placeras närmre gräns mot grannfastighet än 4,5 meter.

Uthus eller del av huvudbyggnad som endast innehåller garage eller förådd får ej placeras närmre gräns mot grannfastighet än 1,5 meter.

Högsta totalhöjd i meter för huvudbyggnad. Räknat från medelnivån för aktuell del av gatan, från vilken infart sker. Utöver det får skorstenar uppföras. |

Högsta totalhöjd för fristående uthus. Räknat från medelnivån för aktuell del av gatan, från vilken infart sker. |

Taktäckning skall ha tegelröd alternativt ljusgrå kulör. |

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 10 (tio) år efter det att planen vunnit laga kraft.
Kommunen är huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinjer |

UTRÄKAD OCH REVIDERAD 2011-10-04

REVIDERAD 2012-03-29

/REV. 2011-10-04
/REV. 2011-10-04

DETAILPLAN FÖR:

Bränninge 3:20, del 2
Södra Bränninge

Håbo Kommun, Dnr: BN 09/224

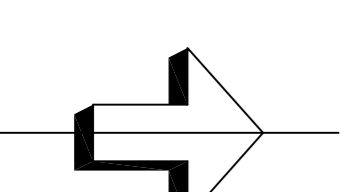
Upprättad: Juni 2012

ANTAGANDEHANDLING

Beställardatum	Inläns
Antagandenummer	
2012-09-27	KF
Upprättad	
2012-10-22	
Genomförandetiden	
ligger 2012-10-25	
Planförslaget:	
Antaganden Håbo	

Skala 1:2000 (A1)

0 20 40 60 80 100 200 m





HABO KOMMUN

Byggnadsnämnden

Detaljplan för del av Habo Bränninge 1:2 m fl



Västra Solhöjden och Södra Bränninge

Antagandedatum: 2012-09-27

Laga kraft datum: 2012-10-22

Genomförandetiden utgår: 2022-10-22

INNEHÅLL

HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Läge, areal och markägoförhållanden	4
Arbetsorganisation	4
Planprocess	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplaner	5
Detaljplaner	5
Planprogram	5
Behovsbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH MÖJLIGA KONSEKVENSER	7
NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR	7
Nationella intressen/Riksintressen	7
Mark och vegetation	7
Geologi	7
Radon	8
Strandskydd	9
Markföroreningar	9
Kulturmiljö och fornlämningar	9
BEBYGGELSEOMRÅDEN	10
Bostäder	10
Offentlig och kommersiell service	10
NATUR OCH FRIYTOR	11
Lek och rekreation	11
Naturområden/grönstråk	11
GATOR OCH TRAFIK	13
Biltrafik	13
Gång- och cykelvägnät	13
Kollektivtrafik	14
STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET	14
Buller - trafik	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
Vatten och avlopp	16
Dagvatten	16
Uppvärmning, energi och telekommunikation	17
Brandvatten	17
Avfall	17
MILJÖMÅL	18
God bebyggd miljö	18
Ett rikt odlingslandskap	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN	19

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med illustrationer/gestaltningförslag
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen är en fortsättning på exploateringen av bostäder på Bränninge och Solhöjden söder om Habo tätort. Detaljplanen omfattar två större områden med tomter. Planbestämmelserna anpassas för att medge såväl villor, parhus som radhus, uppförda i max två våningar eller max 9 m total höjd. Aktuella bostadsområdena benämns Västra Solhöjden och Södra Bränninge. Inom området Södra Bränninge avsätts även mark för en skola med klasserna F-5. En skola i föreslaget läge är tänkt att främst tjäna de nya bostadsområdena som uppförs/planeras uppföras inom Bränninge.

De nya villakvarteren ligger söder om Habo tätort inom ett större område utpekad som Habos nästa större bostadsområde/stadsdel, i den fördjupade översiktsplanen ”Framtidsplan för Habo tätort”.

Planområdena omfattar totalt runt 48 ha, varav knappt 28 ha utgör ny kvartersmark för bostäder och drygt 2 ha nytt skolområde. Resterande mark utgörs av allmän platsmark, naturområden och lokalgator, samt befintlig förskola inom Södra Bränninge.

- Västra Solhöjden: 109 tomter på i snitt ca 1150 m²
- Södra Bränninge: 120 tomter på i snitt drygt 1200 m². Skolområde på drygt 2 ha.

Planförslaget innehåller även utformningsförslag för de grönytor som ryms inom planområdena. Det gäller t ex gång- och cykelvägar, dagvattendiken, planteringar och lektytor.

Planen omfattar även del av tidigare planlagt bostadsområde – Östra Bränninge. Anledningen är att ett område i denna plan utlagt som lekplats, nu istället föreslås bli två tomter. En större yta för lek avsätts i detta planförslag i naturmarken mellan Östra Bränninge och Västra Solhöjden. Här finns utrymme för såväl ordnad lekplats som för naturlek. Genom naturområdet föreslås även gång- och cykelvägar och ett slingrande dike för dagvatten. Dessutom föreslås ytterligare en tomt i det nordöstra hörnet av Östra Bränninge. Detta område är i gällande plan utlagt som naturområde.

PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden



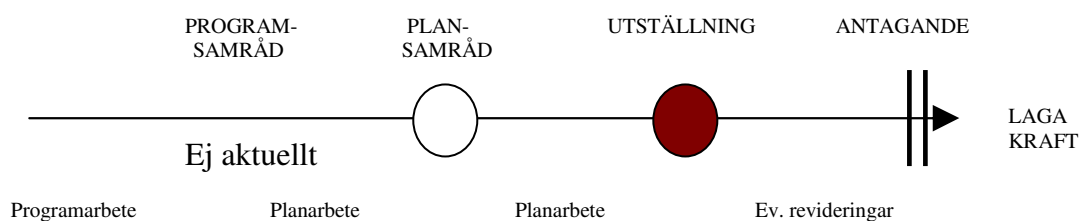
Planområdena ligger söder om Habo tätort, utmed Bränningegatan/Anders Larssons väg. Översiktskartan visar hur de aktuella bostadsområdena (planområdena) ligger i förhållande till Habo tätort och omgivande vägar.

Den södra delen av Västra Solhöjden ägs av Habo kommun och den norra delen av Bengt Johansson. Inom Södra Bränninge går en fastighetsgräns i befintlig stenmur (i nord-sydlig riktning). Öster om denna äger Habo kommun marken, och väster om ägs marken av Bengt Johansson.

Arbetsorganisation

Detaljplanen upprättas av bsv arkitekter & ingenjörer ab, på uppdrag av Habo kommun och i samråd med Habo kommun och Bengt Johansson.

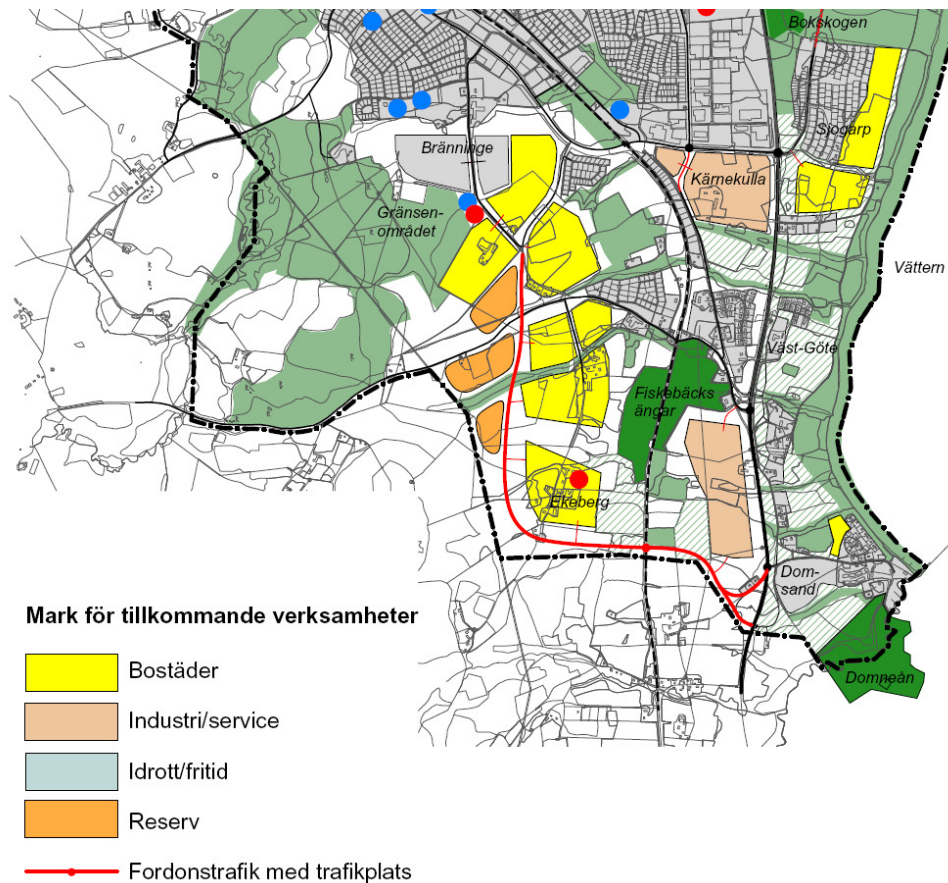
Planprocess



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Framtidsplanen för Habo kommun från 2005 tar fram visioner och strategier för att skapa "Framtidens Vätterkommun". Ett led i detta är att skapa goda, trygga och attraktiva boendemiljöer nära naturen, med goda kommunikationer samt nära skola, omsorg och övrig service.



Översiktsplan för Habo tätort - Målbild

Den fördjupade översiktsplanen för Habo tätort är nyligen framtagen och processad. Planen antogs av kommunfullmäktige 2011-02-24. I översiktsplanen pekas Bränninge ut som ett av Habos större nya bostadsområden. Första delen är redan planlagd och omfattar cirka 115 lägenheter i småhus. Detaljplan ska upprättas för återstående delar. En målbild/karta från den fördjupade översiktsplanen redovisas ovan.

Detaljplaner

Området som omfattas av nya kvarter är inte planlagt idag. En mindre del av aktuellt planförslag omfattas av detaljplan antagen 2008. Denna del är nu medtagen, eftersom ett område tidigare utlagt för lek, nu istället planläggs för två bostadstomter. En större lektyta anordnas istället mellan detta bostadsområde och de som nu planläggs.

Planprogram

Ett programskede har inte varit aktuellt, eftersom områdena redan är utpekade som bostadsområden i gällande översiktsplaner.

Behovsbedömning

Vid upprättande av detaljplaner ska det göras en behovsbedömning som visar om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet blir planen föremål för en närmare miljöbedömning, varvid en miljökonsekvensbeskrivning/MKB upprättas enligt Plan- och bygglagen. En MKB upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser.

En behovsbedömning har gjorts för att i ett tidigt skede se om förslaget kan komma att medföra betydande miljöpåverkan eller att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Med de övergripande förutsättningarna som har framkommit inför samrådet är bedömningen i nuläget att någon fristående miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för detaljplanen. Bedömningen grundas på de kriterier som finns i bilaga 4 i "Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar" samt 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken.

Möjliga konsekvenser/åtgärder redovisas istället löpande i planbeskrivningen.

Slutsats: Effekterna av ett genomförande av planförslaget förväntas var för sig eller sammantaget inte ge en betydande miljöpåverkan.

I samband med framtagandet av planhandlingarna skall fokus läggas på följande frågor:

- Bullerberäkningar
- Utredning gällande lokalt omhändertagande av dagvatten/fördröjning av dagvatten inom kvartersmark
- Markradonmätning
- Ev. fördjupade arkeologiska utredningar
- Säkra och tillgängliga gång- och cykelvägar

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH MÖJLIGA KONSEKVENSER

NATUR, GEOTEKNIK OCH KULTUR

Nationella intressen/Riksintressen

Inom eller i närheten av planområdena finns inga områden som är av nationellt intresse eller av riksintresse.

Mark och vegetation

Stora delar av planområdena består idag av jordbruksmark, utan någon vegetation. Det gäller hela området Västra Solhöjden, med undantag för området närmast befintligt bostadshus som är bevuxet med ett antal lövträd. Även den östra delen av Södra Bränninge består av jordbruksmark. I den västra delen av detta område, söder om befintlig förskola är marken dock skogsbevuxen och består mestadels av 40-årig granskog.

Inom områdena finns inga kända värdefulla naturtyper eller arter.

Marken inom planområdena sluttar från sydväst mot nordost och Vättern, från en högsta nivå på runt +222 m ner till som lägst +180 m. Avståndet mellan de två punkterna är runt 1200 m, varför den stora höjdskillnaden inte riktigt uppfattas ute på plats. Nivåskillnaderna gör att nya bostäder lämpligen planeras i "terrasser" ner mot sjön, så att så många tomter som möjligt kan få sjöutsikt.

Inom Södra Bränninge är höjdskillnaden drygt 20 m. Tomterna är placerade i etage mot nordost, vilket innebär att man på varje tomt får ta upp en höjdskillnad på drygt en meter. Samma förhållande gäller för Västra Solhöjden. Slänter utförs på tomtmark.

Geologi

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes för aktuella områden, under maj månad 2011 av *Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB*. Undersökningen visar 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.

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.

Grundläggning av byggnader, villabebyggelse, kan i regel utföras på naturligt lagrad jord eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark.

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

I övrigt hänvisas till rapporten från utredningen ”*Rapport A, dokumentation av översiktlig geoteknisk undersökning*”.

De diken som planeras inom naturomådena skall utformas så att erosion undviks vid stora flöden.

Radon

Både i samband med den geotekniska undersökningen (*Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB*) och i samband med framtagandet av detaljplanen (*bsv arkitekter & ingenjörer ab*) har markradonmätningar genomförts. Samtliga med direktavläsande radonmätare ”Markus 10” (Gammadata).

Enligt Boverkets karaktärisering av radonrisker utgör mark med radonhalter understigande 10 kBq/m³ s.k. lågrisk. Vid radonhalter mellan 10 och 50 kBq/m³ klassificeras marken som normalrisk och vid mätvärden över 50 kBq/m³ s.k. högrisk. På mark med radonvärden inom normalriskintervallet skall ett radonskyddat byggande tillämpas medan en byggnation inom område med högriskmark skall utföras radonsäkert.

Resultatet från mätningarna visar värden som varierar mellan 3 och 64 kBq/m³ mellan låg- och högriskmark. De flesta värden hamnar inom normalriskmark, högre intervallet (25 och 50 kBq/m³). Se bilaga!

Mätning har skett i totalt tio punkter. Det är svårt att med ledning av genomförda mätningar säga något entydigt om hela planområdet, mer än att det finns risk för att marken har en radonförekomst inom högriskintervallet. Utifrån miljöbalkens försiktighetsprincip rekommenderas radonsäkert byggande. Enskilda tomter skulle kunna ha värden som inte kräver några särskilda tekniska åtgärder med anledning av radonförekomst. För att undvika ett radonsäkert byggande krävs då, lämpligen i samband med bygglov, en särskild radonmätning inom den specifika tomten. Mätning bör ske efter borttagande av vegetationsrester etc.

Vad är radonsäkert byggande?

Vid radonsäkert byggande ställs höga krav på att byggnaden är tät mot inläckande jordluft. Genomföringar av rör görs lufttäta. Någon av följande kombinationer brukar kunna användas:

- Kantförstyvad betongplatta, utförd så att den blir så tät att jordluft inte kan sugas in i huset.
- Källarytterväggar/suterrängytterväggar utförs i betong.
- I det kapillärbrytande lagret under huset läggs dräneringsslangar. Dessa kopplas samman till ett rör som dras upp genom huset eller ut till plattans ytterkant. Om lufttrycket under huset måste sänkas, monteras en fläkt på röret.

(Källa: Boverket)

Krav med anledning av ev. radonförekomst kommer att ställas i samband med bygglov.

Strandskydd

Strandskydd råder generellt vid hav, insjöar och vattendrag. Syftet med skyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Området får utvidgas till högst 300 m från strandlinjen, om det behövs för att tillgodose något av strandskyddets syften. Skyddet innebär bl a att man inte får uppföra bebyggelse om det inte finns särskilda skäl för dispens eller upphävande av strandskyddet.

Det område som föreslås exploateras ligger långt utanför strandskyddsområdet. Det är därför inte aktuellt med något upphävande av strandskyddet.

Markföroreningar

Inom eller i närheten av planområdet finns inga kända markföroreningar. Här har heller inte funnits någon känd verksamhet som skulle kunna ge upphov till detta.

Kulturmiljö och fornlämningar

Under 2005 genomfördes en arkeologisk utredning etapp 1, inom ett större område runt Bränninge där nu aktuella planområden ingick. Därefter har även etapp 2-utredningar genomförts inom hela Västra Solhöjden med ett stort antal sökschakt. Länsmuseet föreslår i sin rapport att ett mindre område går vidare till arkeologisk förundersökning för att försöka utreda om det är gravar eller röjningsrösen man hittat. Någon sådan förundersökning är ännu inte genomförd.

Inom Södra Bränninge ligger fornlämning RAÄ 329. Del av denna var föremål för en förundersökning i samband med byggnation av förskolan. I sin rapport efter undersökningen skriver Länsmuseet att: "Den del av fornlämningen RAÄ 329 som är aktuell för byggnation kan anses vara färdigundersökt."

En begäran om besked på vilka återstående krav på utredningar som finns inom nu aktuella områden, har lämnats till Länsstyrelsen i Jönköpings län. Länsstyrelsen bedömer att område med fossil åkermark, RAÄ 329 i Habo socken, går vidare till arkeologisk förundersökning om området berörs i detaljplanen. I övrigt fodras inga ytterligare arkeologiska insatser i området.

Det område inom vilket RAÄ 329 är beläget, har på plankartan lagts fast som naturmark med särskild bestämmelse(n2) om att skötsel av marken ske med hänsyn till befintlig fossil åkermark. Någon förundersökning bedöms därför inte krävas.

Inom Södra Bränninge finns en stenmur/stenrad. Denna ligger i tomtgränsen som går genom området från nordost mot sydväst. Muren som bedöms ha varierad kvalitet ligger inom det grönstråk som löper genom området och kan därmed sparas. I övrigt finns inga anläggningar inom planområdet som kan beröras av det generella biotopskyddet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom Västra Solhöjden finns idag ett äldre bostadshus på en avstyckad tomt, men i övrigt ingen bebyggelse. Hänsyn till denna fastighets gränser har tagits då området runt om planerats. Den befintliga tomten har idag tillfart direkt från Bränningegatan, men kan/bör i en framtid få sin tillfart från den nya planerade lokalgatan.

En äldre gård med bostadshus och ekonomibyggnader finns kvar inom Södra Bränninge. Denna mark ägs idag av Habo kommun, som har för avsikt att riva byggnaderna innan området exploateras. Hänsyn till dessa har därför inte tagits i planförslaget.

Planområdet gränsar i norr till de tidigare planlagda bostadsområdena Bränninge Ängar och Östra Bränninge och i nordöst till bostadsområdet Solhöjden. Området Solhöjden är färdigbyggt och inom Bränninge Ängar har byggnationen av villor påbörjats. Mellan Bränninge Ängar och Södra Bränninge ligger även en förskola. I övrigt finns ingen bebyggelse alldeles intill planområdet.

Planförslaget innebär att aktuella nya bostadsområden föreslås få likartade bestämmelser som redan planlagda områden på Bränninge. Bestämmelserna är flexibla vad gäller friliggande alternativt parhus/radhus etc.

Möjligheter ges därmed även till olika upplåtelseformer.

Bestämmelsen om tillåten byggnadsyta är anpassad till tomtstorlek och uttryckt som; "Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är 250 m² alternativt 25 % av fastighetsarean. Av den tillåtna byggnadsarean får högst 70 m² utgöras av garage/uthus." Tomtstorlekarna varierar mellan 900 m² och 1300 m².

Gestaltning

Planbestämmelse finns som reglerar kulören på taktäckning till tegelröd alternativt ljusgrå. Eftersom planområdena sluttar och högsta punkten sannolikt kommer att medge utsikt över, inte bara Vättern, utan ett stort antal hustak, är det en fördel om kulören på taken är enhetlig.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns idag ingen service. Avståndet till Habo centrum är knappt 2 km. I direkt anslutning till Södra Bränninge finns en förskola och inom det nya området Södra Bränninge planeras för en skola i klasserna F-5. Skolan är i första hand tänkt att ta emot barn från de nya bostadsområdena inom Bränninge. Skolorområdet är ca 21 500 m². Med hänsyn till att skolan gränsar till ett naturområde och även ligger med närhet till elljusspår och skogsområden bedöms ytan räcka.

I övrigt finns ingen service inom eller i anslutning till aktuella områden.

NATUR OCH FRIYTOR

Lek och rekreation

Områdena bedöms idag inte användas för rekreation i någon nämnvärd utsträckning. Området i den västra delen av Södra Bränninge, som består av skogsmark, används möjligen för naturlek av den befintliga förskolan. Planområdet gränsar dock till naturmark med möjligheter att vistas i skogen. Området direkt söder om befintlig förskola föreslås vara kvar som naturmark, bortsett från en mindre yta som kan användas för en källsorteringsanläggning. Granskogen som finns i området tas ner och ersätts med lövträd. Området är beläget med närhet till såväl befintlig förskola som planerad skola och bör kunna fungera både som vistelseyta för dessa och som en viss barriär mellan bostäder och förskola/skola.

Inom aktuella nya bostadsområden planeras för närlekplatser. Mellan östra Bränninge (tidigare planlagt område) och Västra Solhöjden skapas ett bredare naturstråk med plats för såväl gång- och cykelväg, dagvattendike som en större naturlekplats. Området får en central placering och nås via gc-vägar från kvarteren inom närliggande områden och kan fungera som samlingsplats för ett större område.

I illustrationen till planbeskrivningen (Kartbilaga 1) redovisas en idé på utformning av detta område. Träd i en båge längs med en höjdlinje skapar inramning och med en viss urgrävning kan man få en pulkabacke med en större plan yta nedanför. Särskild vikt måste läggas på säkerheten, eftersom området gränsar till lokalgata. En mer ordnad lekyta föreslås strax söder om detta område.

Naturområden/grönstråk

I grönstrukturplanen för Habo tätort från 2008, finns ett par områden i närheten av aktuella planområden upptagna.

- **Bränninge Hage** mellan Bränningeleden och järnvägen är ett område med bl a grova ekar och enar.
- **Spårområdet vid Gränsenstugan.** Området ligger sydväst om Södra Bränninge och är ett stort och välbesökt friluftsområde, som tillsammans med kringliggande områden vid Hallebo utgör en viktig tillgång för tätortens invånare. Inom området finns även ett elljusspår.

Områdena berörs inte av nu aktuellt planförslag. I samband med en exploatering bör man dock ordna en möjlig gångväg mellan planområdena och befintligt elljusspår. En sådan koppling ger fina möjligheter för boende i de nya områdena på Bränninge att nå friluftsområdet. Det gäller även befintlig förskola och planerad skola.

Genom bostadsområdena planeras ett bredare grönstråk med början vid den högsta punkten i området Södra Bränninge. Stråket sträcker sig sedan genom hela detta område och är tänkt att passera Bränningegatan i anslutning till infarten till Västra Solhöjden. Här fortsätter det sedan mellan Västra Solhöjden och Östra Bränninge och slutar i naturmark norr om dessa.

Grönstråken är tillräckligt breda för att rymma gång- och cykelvägar, planterade träd och dagvatten-/infiltrationsdiken. Intentionen är även att de ska kunna fungera som spridningskorridorer och att de ska upplevas som en grön barriär mellan de olika kvarteren.

Grönstråk - Södra Bränninge

Grönstråket inom Södra Bränninge rymmer en befintlig stenmur, som får vara kvar och fungera som gräns mellan kvarteret och naturmarken samt påminna om det gamla åkerbruket. En gång- och cykelväg löper rakt genom området, medan lokalgatan slingrar sig fram och skapar större ytor för lek eller en paus vid en bänk. Grönytorna som skapas på den östra sidan av lokalgatan föreslås utformas med en tätare vegetation (träddungar), medan det på den västra sidan föreslås en mer stram karaktär med en trädallé utmed gång- och cykelvägen.

Grönstråket innehåller även dike för infiltration av dagvatten. I dikesbotten planteras träd, förslagsvis klibbal eller ek, som båda tål att stå i fuktigare mark. Träden följer diket både inom Södra Bränninge och inom Västra Solhöjden och skapar en enhetlig sammanhållen karaktär för hela grönstråket.

Se även sektioner i kartbilaga 1!

Grönstråket går sydväst/nordöstlig riktning och slutar i nordöst i ett större naturområde. Här finns även plats för en dagvattendamm. Området som idag består av barrskog, föreslås över tid få en annan karaktär med i huvudsak lövträd. Inom detta område finns även en fast fornlämning i form av fossil åkermark. Hänsyn till denna skall tas vid alla åtgärder inom området.

Grönstråk - Västra Solhöjden

Grönstråket inom detta område är 25 m brett. Här ryms gång- och cykelväg och dike för infiltration av dagvatten. Mindre dungar med träd och buskar utmed gränsen mot kvarteren i Östra Bränninge skapar rum utmed cykelvägen. Längs med dikesbotten löper en trädrad.

Se även sektioner i kartbilaga 1!

Övriga gröna ytor

Från det breda grönstråket går två mindre grönstråk ner till planerad dagvattendamm i det nordöstra hörnet av Västra Solhöjden. Inom dessa ytor planeras för dagvattendiken och för gång- och cykelväg.

Inom Södra Bränninge anläggs även ett smalare grönstråk med gång- och cykelväg i väst-östlig riktning. Här ges möjlighet att få kontakt med befintligt elljusspår väster om området.

Från lokalgatorna skapas mindre grönsläpp ut mot omgivande mark. Grönsläppen fyller en viktig funktion för snöupplag. Dessutom ger de möjligheter till en trevlig utblick för trafik på lokalgatorna.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Västra Solhöjden får tillfart via Bränningegatan och via en infart från Anders Larssons Väg i ett läge mitt för infarten till Solhöjden och Stina Lottas Gata. Risken för genomfartstrafik inom området ses ändå som försumbar, eftersom lokalgatorna är planerade så att farten kommer att bli låg och sträckan inte nämnvärt kortare än att köra runt.

Södra Bränninge föreslås få två infarter. En infart i samma läge som förskolan har sin infart idag. Härifrån blir det en rundkörning runt förskola, naturområde och skola för att sedan komma ut på Bränningegatan strax intill föreslaget skolområde. Till denna rundslinga ansluter infart mot förskolan, skola, eventuell källsorteringsanläggning och ett antal lokalgator till bostadsområdet. Slingan korsas på ett ställe av gång- och cykeltrafik. Här kan det vara lämpligt med någon form av trafiksäkerhetshöjande åtgärd. I närheten av gc-överfarten kan det även vara lämpligt att anlägga den busshållplats som behövs för lokaltrafiken och ev. skolbussar. Slingans utformning med u-form inbjuder inte till höga hastigheter. Det gäller även samtliga lokalgator som utformas med kurvor, för att minska hastigheten och för att undvika långa siktsträckor.

I ett läge strax norr om infarten till Västra Solhöjden planeras en övergång för gång- och cykeltrafik. Här kan det bli aktuellt med någon form av trafiksäkerhetshöjande åtgärder för den gång- och cykeltrafik som ska passera. I samma läge passerar det grönstråk som löper genom båda planområdena, vilket skapar möjligheter att genom planteringar göra trafikanter uppmärksamma på att det "händer" något längre fram och att man bör sakta ner farten.

Lokalgator planeras inom båda områdena med en bredd på 7 m. Samtliga tomter får sin infart från dessa. Där lokalgatan går intill de smala grönläppen ut från kvarteret har ett kortare skaft föreslagits. Syftet med dessa skaft är att bredda möjligheten till infart för de angränsande fastigheterna.

Gång- och cykelvägnät

Från Bränninge finns idag ett utbyggt gång- och cykelvägnät in mot centrum. Huvudstråket kan sägas utgå från en gc-väg parallell med Bränningeleden som går vidare och når centrum såväl söderifrån som västerifrån.

Aktuella planområden får ett internt gång- cykelvägnät som ansluter till omgivande gc-nät. Anslutning sker till gc-vägar utmed Bränningegatan, Bränningeleden samt Anders Larssons väg.

I grönstråket som går i nord-sydlig riktning genom planområdena planeras en gång- och cykelväg. Denna ansluter inom Västra Solhöjden till gc-vägar ner mot korsningen Bränningeleden/Anders Larssons Väg. Inom Södra Bränninge föreslås anslutning västerut mot befintligt elljusspår. Föreslagna gc-vägar och befintliga stråk redovisas på kartbilaga 2.

En passage för gång- och cykeltrafik planeras över Bränningegatan. I anslutning/strax norr om infarten till Västra Solhöjden föreslås en passage med trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Kollektivtrafik

Avståndet in till Habo centrum är ca 1.5 km. En framtida mindre tätortstrafik in till centrum är rimligt för att öka attraktiviteten att välja tåg och eller buss för att minska trycket av biltrafik, såväl i Habo som in till Jönköpings centrum. En ny tätortstrafik förutsätter vägmöjligheter, vilket förutsätts kunna ordnas genom rundkörning på den slinga som planeras söder om Bränningegatan. I naturområdet utmed denna finns även utrymme att anlägga en hållplats.

STÖRNINGAR, HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller - trafik

Buller, dvs önskat ljud, mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel A dB(A). Ekvivalenta bullernivåer är buller beräknat som ett genomsnitt per dygn.

Maximalnivån är den högsta uppmätta eller beräknade ljudnivån. Decibelskalan är logaritmisk. En förändring av bullernivån med 2-3 dB(A) är vad det mänskliga örat kan uppfatta medan en sänkning/höjning med 8-10 dB(A) upplevs som en halvering/dubbling av bullernivån.

Bullerriktvärden

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 gäller följande huvudregler vid planering av nya bostäder:

- Planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Bullerutredning

En trafikbullerutredning gjordes under 2010 av Soundcon AB i Jönköping. Utredningen var initierad av Habo kommun och omfattade de två områden med omgivande vägar, som nu är aktuella för planläggning.

Utredningen utgick från följande trafiksiffror:

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
Bränningeleden	3 500	7%	70 km/h
Anders Larssons Väg	1 100	5%	70 km/h
Bränningegatan	1 100	5%	70 km/h

Utredningen visade att närmaste avstånd mellan vägmitt och bostadsfasad för att klara gränsvärdet 55 dBA (ekvivalent ljudnivå) är:

Bränningeleden	ca 38 m
Anders Larssons väg	ca 19 m
Bränningegatan	ca 21 m

Utredningen visar vidare att gränsen för maximalnivån 70 dBA troligtvis ligger så nära vägen att inga uteplatser kommer att placeras inom detta område.

Tänkbara framtida förändringar av trafikmängder på aktuella vägar:

- Bränningeleden nordöst om Västra Bränninge. Trafikverket är huvudman för denna väg och i deras statistik framgår att vägen år 2000 hade en trafik på 2220 fordon/dygn (ÅDT = årsmedelsdygnstrafik) varav ca 7 % utgjorde tunga fordon. Trafikmängden som använts i bullerutredningen 3500 fordon i ÅDT är relevant även då områdena inom Bränninge är utbyggda.
- Bränningegatan. Här finns en mätning från 2009, som Habo kommun gjort. Den visar att gatan har 400 fordon i ÅDT idag, varav 5 % tung trafik. Om man räknar in de tidigare planlagda områdena och de som nu är aktuella beräknas trafiksiffran (vid full utbyggnad) istället hamna på runt 2000 fordon i ÅDT. Andelen tung trafik beräknas till 5 %.
- Anders Larssons Väg. En trafikräkning gjordes under januari-februari 2010 och visar att vägen idag har en trafikmängd på 510 fordon i ÅDT. En uppskattning av trafikmängden, då samtliga planlagda områden är bebyggda inräknat de två som nu är aktuella, ger 2500-3000 fordon i ÅDT. Tung trafik antas utgöra 5 % av den totala trafikmängden.

Tänkbara övriga förändringar av förutsättningar och dess ev. påverkan på bullernivån:

- I översiktsplanen för Habo tätort redovisas en förlängning av Anders Larssons Väg i sydlig riktning med planskild korsning över järnvägen och anslutning till länsväg 195 i den befintliga trafikplatsen vid Domsand. Från denna nya trafikled når man samtliga föreslagna bostads- och reservområden för bebyggelse i ortens sydvästra del.
När trafikleden är klar är det sannolikt att den även i viss mån kommer att fungera som genomfart ut till väg 195, från redan bebyggda bostadsområden även i den norra delen av Bränningegatan. Hur stor en sådan ökning blir beror på vilken standard och framkomlighet den nya leden får.
- Vid bullerutredningen har skyltad hastighet använts på samtliga tre vägar, d v s 70 km/h. Utredningen visar dock att en sänkning av hastigheten till 50 km/h på Bränningegatan och på Anders Larssons Väg, innebär att det avstånd som krävs för att klara 55 dBA vid fasad minskar till drygt hälften mot de båda vägarna.(10 m mellan vägmitt och fasad för Anders Larssons Väg och 12 m för Bränningegatan.)
- Utredningen visar vidare att en 1.5 m hög bullervall har ungefär samma effekt som en sänkning av hastigheten.

Slutsats - konsekvenser/åtgärder

Med uppräknade trafiksiffror och en hastighet på 70 km/h, ökar kravet på avstånd mellan vägmitt för Bränningevägen/ Anders Larssons Väg och bostadsfasad. En beräkning i Trivectors bullerprogram visar att det med de nya trafiksiffrorna krävs följande avstånd:

Bränningeleden:	38 m
Anders Larssons Väg:	27-30 m
Bränningegatan:	25 m

Plankartan har utformats på sådant sätt att dessa avstånd ska klaras. Beroende av hur trafiken på aktuella vägsträckor utvecklas, kan det i framtiden bli aktuellt att, med hänsyn till bulleraspekten och säkerhetsaspekten, sänka hastigheten på dessa vägar till 50 km/h. Det skulle innebära en betydligt bättre bullersituation för närliggande bostäder.

Inom de tomter som ligger utmed någon av de större vägarna bör uteplatser anordnas i skydd från dessa.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljökvalitetsnormer finns bl a gällande utomhusluft. Idag finns gränsvärden för kväveoxider (främst kvävedioxid), svaveldioxid, kolmonoxid, bensin, bly samt partiklar. Från och med 2010 tillämpas även ett gränsvärde för halten marknära ozon.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnivåerna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunala vatten- och avloppsledningar. Anslutning från området Västra Solhöjden till kommunens VA-system sker via infarten från Andes Larssons Väg och till området Södra Bränninge sker det via någon av infarterna från Bränningegatan.

Dagvatten

Utredning (Sweco)

En exploatering av områdena Södra Bränninge och Västra Solhöjden kommer att förändra dagvattenavrinningen ner mot Habo tätort. Ett PM är framtaget av Sweco (2010) med översiktliga förslag på fördröjningsmagasin. Utgångspunkten är att flödena nerströms vid kommunförrådet bör begränsas till att maximalt motsvara befintliga förhållanden.

För Västra Solhöjden har två alternativ tagits fram. Alternativ 1, vilket är det som valts i planförslaget, innebär att ett nytt öppet fördröjningsmagasin anläggs i områdets nordöstra hörn. Hit föreslår Sweco att dagvattnet leds från området via ledningar. En damm med storleken 6000 m² krävs. Alternativ 2 innebär att dagvattnet från området går till en befintlig damm på andra sidan Anders Larssons väg. Denna damm skulle då behöva utökas.

För Södra Bränninge föreslås att dagvattnet leds till ett fördröjningsmagasin rakt norr om Västra Solhöjden, mellan Bränningeleden och Bränningegatan. Läget för denna damm ligger utanför nu aktuella planområden.

Planförslaget

I planförslaget föreslås att dagvattnet från huvuddelen av Västra Solhöjden går till ett öppet fördröjningsmagasin i områdets nordöstra hörn, enligt Swecos alternativ 1. Diken föreslås också, vilka kan ta emot ytvatten från angränsande lokalvägar, gc-vägar och andra ytor. Bedömningen är att en damm ryms inom det "NATUR"-område som avsatts på plankartan. Vid extrema flöden skulle befintlig damm öster om Anders Larssons Väg kunna användas som säkerhet.

Den sydvästra delen av Västra Solhöjden och del av Södra Bränninge föreslås avvattnas mot ett nytt fördröjningsmagasin i norr. Övriga delar av Södra Bränninge avvattnas till ett nytt fördröjningsmagasin inom det planerade naturområdet. Även inom området Södra Bränninge föreslås öppna infiltrationsytor/dagvattendiken för omhändertagande av ytvatten från angränsande gator/grönytor.

En noggrannare utredning kring dammarnas och dikenas utformning och storlek etc görs vid en kommande projektering.

Dagvattendikena genom området bör planeras som flackare infiltrationsytor och ges en estetiskt tilltalande utformning, eftersom de kommer att vara del i de viktiga grönstråken genom områdena. I dikesbotten föreslås en trädrad med en art som tål fuktigare mark (exempelvis klibbal eller ek).

Uppvärmning, energi och telekommunikation

Habo Energi AB svarar för elnätet och bredband till områdena. Det är inte aktuellt att ansluta områdena till fjärrvärme, eftersom nya bostadshus oftast byggs energisnåla. Att dra fram fjärrvärmenät till området blir därmed inte lönsamt. Aktuell uppvärmningsform är värmepump (luft, jord eller berg). Under 2011 fastställde miljönämnden ”Riktlinjer för småskalig fastbränsleeldning”. Dessa gäller även för nu aktuellt område. I övrigt har det inte bedömts nödvändigt att reglera uppvärmningskällan i planhandlingarna.

Utmed Bränningegatan finns en befintlig transformatorstation. Denna har lagts fast på plankartan. Utöver denna krävs ytterligare två stationer. En inom Västra solhöjden och en inom Södra Bränninge. Även läget för dessa har lagts fast på plankartan som tekniska anläggningar inom naturområde.

Söder om planområdet finns en mobiltelefonmast. (Se översiktskarta på sid. 4.) Masten ligger på ett avstånd av drygt 230 m från närmaste planerade villatomt. Trots avståndet kommer sannolikt masten att synas från de planerade bostadsområdena.

Enligt strålsäkerhetsmyndigheten är strålningen från en mobilmast redan några tiotals meter ifrån masten mycket låg. Man bedömer därför att exponeringen från basstationer inte orsakar några skadliga hälsoeffekter och inte innebär några risker från strålskyddssynpunkt.

Brandvatten

Ett brandpostnät med minsta flöde om 600 l/minut ska anordnas inom området. Brandposter placeras så att maximalt avstånd dem emellan inte överstiger 1000 m invid bostäder och 150 m invid skola/förskola.

Avfall

Sophantering sker enligt traditionell standard med ett kärl på varje tomt. Källsortering sker på särskilt anvisade återvinningsstationer. Ett läge för framtida behov av en återvinningsstation har placerats inom naturområdet i Södra Bränninge. Här kan en återvinningsstation placeras med tillräckligt utrymme för omgivande plantering/plank eller dylikt som skydd mot bostäder och förskola.

MILJÖMÅL

Sverige har 16 miljö kvalitetsmål. Miljömålen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är miljömässigt hållbara på lång sikt.

Av planförslaget berörs miljömålen ”God bebyggd miljö” och även målet om ”Ett rikt odlingslandskap”.

God bebyggd miljö

Miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö bör i ett generationsperspektiv enligt regeringens bedömning innebära bland annat följande:

- Den bebyggda miljön ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur så att alla människor ges möjlighet till ett rikt och utvecklande liv och så att omfattningen av människors dagliga transporter kan minskas.
- En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur utvecklas, både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse.
- Boende- och fritidsmiljön, samt så långt möjligt arbetsmiljön, uppfyller samhällets krav på gestaltning, frihet från buller, tillgång till solljus, rent vatten och ren luft.
- Natur- och grönområden med närhet till bebyggelse och med god tillgänglighet värnas så att behovet av lek, rekreation, lokal odling samt ett hälsosamt lokalklimat kan tillgodoses.
- Den biologiska mångfalden bevaras och utvecklas.

En god bebyggd miljö, omfattar såväl boende- som fritidsmiljön. Goda boendemiljöer skapas med närhet till fritidsområden med bl a anlagda elljusspår. Särskild vikt läggs även vid utformningen av kvarteren med grönstråk, med syfte att både skapa vackra vistelseytor och säkra gång- och cykelvägar. Säkra gång- och cykelvägar är också en del av ”God bebyggd miljö”. Särskild vikt bör därför även läggas vid säkerheten för gc-trafikanter då dessa måste korsar biltrafikleder. Det gäller i detta planförslag för korsningen med Bränningegatan, som föreslås bli en ny överfart för gc-trafik. Att upprätthålla standarden på gång- och cykelvägarna är även en viktig del för att hålla nere bilåkandet. Området ligger på ett avstånd av 1-1.5 km från centrum och skolor, innebärande att cykeln ofta bör kunna ersätta bilen.

Konsekvenser/åtgärder

Miljömålet ”God bebyggd miljö” påverkas på flera olika sätt.

- Positivt eftersom man skapar attraktiva boendemiljöer med närhet till såväl fritidsområden som till goda gång- och cykelförbindelser med centrum och skola.

Ett rikt odlingslandskap

Ett livskraftigt jordbruk i hela landet är en förutsättning för att klara miljö kvalitetsmålet ”Ett rikt odlingslandskap”.

Miljö kvalitetsmålet *Ett rikt odlingslandskap* bör i ett generationsperspektiv enligt regeringens bedömning innebära bland annat följande:

- Odlingslandskapet är öppet och variationsrikt med betydande inslag av småbiotoper och vattenmiljöer.

- Biologiska och kulturhistoriska värden i odlingslandskapet som uppkommit genom lång, traditionsenligt skötsel bevaras eller förbättras.
- Hotade arter och naturtyper samt kulturmiljöer skyddas och bevaras.

Ett genomförande av planförslaget innebär att man tar brukad jordbruksmark i anspråk för bebyggelse. Habo kommun har i sin fördjupade översiktsplan för Habo tätort uttryckt att:

Både tätortsutbyggnad och jordbruk är viktiga allmänna intressen. Kommunens inställning när dessa intressen står i konflikt med varandra är att i tätortsnära områden äger utbyggnadsintressena företräde, medan det i glesare områden utanför tätorterna råder motsatt förhållande.

Konsekvenser/åtgärder

Miljömålet Ett rikt odlingslandskap påverkas negativt eftersom betesmark tas i anspråk. Aktuellt planområde får ändå anses vara tätortsnära och därmed går utbyggnadsintresset före, enligt kommunens ställningstagande i översiktsplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planen hanteras med normalt planförfarande.

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Juni 2012

bsv arkitekter &
ingenjörer ab

Annacarin Holm, planarkitekt

Mats Hellman, miljöingenjör

Habo kommun

Emma Svärd, plan- och byggchef



HABO KOMMUN

Byggnadsnämnden

Detaljplan för del av Habo Bränninge 1:2 m fl Västra Solhöjden och Södra Bränninge

- genomförandebeskrivning



*Antagandehandling
September 2012*

*Antagen 2012-09-27
Laga kraft 2012-10-22
Genomförandetid utgår 2022-10-22*

Innehållsförteckning

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR	1
Planförfarande	1
Tidplan	1
Genomförandetid.....	1
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	1
Avtal	2
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	3
Fastighetsbildning.....	3
EKONOMISKA FRÅGOR	3
Planekonomi	3
Avgifter och taxor	4
TEKNISKA FRÅGOR.....	4
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	4

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen för Habo Bränninge 1:2 m fl.

Habo kommun äger fastigheten Bränninge 1:2. Övriga fastigheter, Bränninge 1:16 och Bränninge 3:20 är privatägda.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd över planen sker under april-maj 2011. Planutställningen beräknas till våren 2012. Kommunfullmäktige beräknas anta planen tidigast september 2012.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada han/hon lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade (se plan- och bygglagen 14 kap § 9).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Habo kommun är huvudman för allmän platsmark. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad, framtida drift, underhåll av allmän plats och tillhörande anläggningar.

Exploatören, såsom ägare till exploateringsfastigheten Bränninge 3:20, skall kostnadsfritt upplåta i detaljplanen redovisad allmän platsmark inom berörd fastighet till huvudmannen.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Habo kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. Kommunen ansvarar för iordningställande samt framtida drift och underhåll av det allmänna VA-nätet inklusive erforderliga dagvattenanläggningar på allmän platsmark.

El, tele mm

Respektive ledningshavare för el och tele inom området ansvarar för sina utbyggnadsarbeten. Arbetet samordnas lämpligen med nedgrävning av VA-ledningar och eventuell vägutbyggnad.

Övrigt

Plan- och byggenheten i Habo kommun upprättar detaljplan och ansvarar för att erforderliga avtal upprättas.

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning. Fastighetsägaren ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, el samt tele när anslutning är aktuell.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos byggnadsnämnden i Habo kommun.

Lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen söks hos Lantmäteriet i Jönköpings län.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen har reglerats i ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet reglerar bl. a följande frågor:

- anläggande och driften av dagvattenanläggningar inom kvarters- och gatumark,
- ansvar- och kostnadsfördelning för iordningställande av allmän platsmark och tillhörande anläggningar,
- överlåtelse av allmän platsmark,
- lantmäteriatgärder mm.

Genomförande av detaljplanen kommer att etappindelas, både avseende utbyggnad av anläggningar inom allmän plats och avseende upprättande och försäljning av småhustomter. Överenskommelse om etappindelning träffas mellan berörda parter. Utbyggnadstakten blir beroende av övrig planering och bostadsbyggnation inom kommunen.

Överenskommelse om fastighetsbildning träffas mellan kommunen och övriga fastighetsägare som berörs av fastighetsreglering gällande mark för allmän plats. I överenskommelsen regleras även ansvar för fastighetsbildningskostnader.

Avtal upprättas mellan respektive ledningsägare/ägare av teknisk anläggning och berörd fastighetsägare för överlåtelse/upplåtelse av mark för ledningar mm.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

I detaljplanen är naturmark, huvud- och lokalgata utlagt som allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Habo kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar.

Fastigheter som berörs av fastighetsregleringar för allmän platsmark är: Bränninge 1:2, Bränninge 1:16, Bränninge 3:20 och Bränninge 3:22. Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Ansvar för förrättningskostnader regleras i överenskommelse mellan berörda parter.

Med stöd av detaljplanen kan ca 220 fastigheter för friliggande villor, parhus eller radhus samt två fastigheter för skolverksamhet avstyckas från befintliga fastigheter. Kommunen och exploitören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för avstyckning inom sitt respektive markområde.

Fastighetsbildningen för de nya bostadsfastigheterna ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

En ny fastighet för teknisk anläggning kan bildas (E-område på plankartan). Alternativt kan ändamålet säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Ägare till teknisk anläggning ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning samt ansvarar för att erforderliga avtal upprättas.

Erforderliga u-områden för allmänna ledningar på kvartersmark har tagits ut i planområdet. Rätten att ha ledningar inom u-område ska tryggas genom ledningsrätt enligt ledningsrättslagen eller genom avtalsservitut. Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning samt ansvarar för att erforderliga avtal upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatering

Respektive fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

Fördelningen av kostnader mellan Habo kommun och exploitören, för anläggning av gata, natur och VA-anläggning regleras i exploateringsavtalet.

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägarna och regleras genom plankostnadsavtal.

Avgifter och taxor

VA-taxa

Anslutningsavgifter för VA erläggs av respektive fastighetsägare enligt vid varje tidpunkt gällande taxa alternativt enligt vad som regleras i exploateringsavtal.

Elavgift

Kostnad för ny anslutning eller flyttning av el-serviser erläggs av respektive fastighetsägare enligt gällande eltaxa.

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov och bygganmälan och därtill hörande nybyggnadskarta erläggs av respektive fastighetsägare enligt gällande taxa.

Fastighetsbildningsåtgärder

Kostnader för lantmäteriets åtgärder betalas enligt myndighetens taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns framdraget i närheten av området.

Området ansluts till kommunala vatten- och avloppsledningar. Anslutning från kommunens VA-system till planområdet sker dels via infarten från Anders Larssons Väg och dels via någon av infarterna från Bränningegatan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av tekniska kontoret genom mark- och exploateringskonsulter Florence Olsson, Ola Brånäs och Annika Kensén, NAI Svefa. Samråd har skett med Svante Modén, Emilia Svenningsson, Emma Svärd, tekniska kontoret

Tekniska kontoret

September 2012

Emma Svärd
plan- och byggchef

Svante Modén
Teknisk chef



HABO KOMMUN