



Detaljplan för del av
Bränninge 3:20
Stormagärdet
Habo kommun



Plan- och genomförandebeskrivning

SAMRÅDSHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2021-12-09

Så här görs en detaljplan

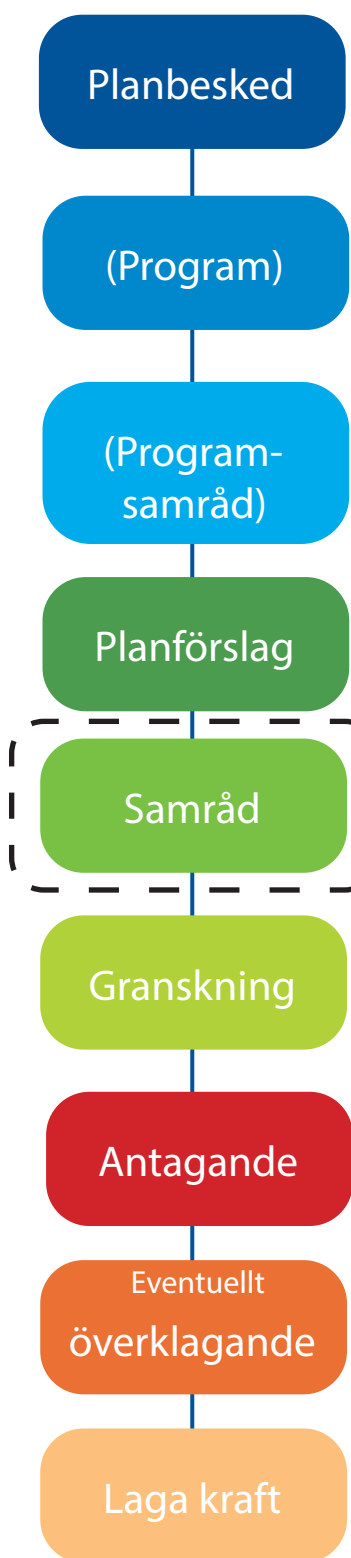
Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Svaret ska vara skriftligt och motiverat.

När ett program har utarbetats ska ett samråd genomföras efter samma regler som då ett planförslag tas fram. Efter programsamrådet upprättar kommunen en samrådsredogörelse.

Planförslaget skickas ut till berörda parter för samråd. Vid behov hålls ett samrådsmöte och de synpunkter som inkommer från de berörda redovisas i en samrådsredogörelse. I denna skriver kommunen sina kommentarer och redogör för sina ställningstaganden.

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

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



Ibland kan ett planprogram behövas tas fram för att utreda övergripande frågor. Ett program beskriver planens förutsättningar, mål och inriktning. Programmet ger berörda möjlighet till insyn och påverkan innan ett förslag till detaljplan har tagits fram. Ett program ligger som underlag till detaljplan och har ingen juridisk verkan.

Ett förslag till detaljplan upprättas. Förslaget skickas ut på samråd till berörda intressenter så som fastighetsägare, myndigheter och organisationer.

Kommunen kungör det eventuellt reviderade planförslaget. Förslaget ska sedan granskas under minst två veckor. Eventuella synpunkter ska lämnas skriftligen till kommunen. Inkomna synpunkter sammanställs efter granskningen i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen prövas sedan i byggnadsnämnden.

De som senast under gransknings-tiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda ska underrättas med brev. De har tre veckor på sig att överklaga kommunens beslut. Antagandet av planen överklagas till mark- och miljödomstolen.

Inledning

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

En detaljplan består av ett antal handlingar:

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

Planbeskrivningen är uppbyggd på följande sätt:

Bakgrund, syfte och huvuddrag - En sammanfattande beskrivning av detaljplanen

Planförslag - En beskrivning av den markanvändning som detaljplanen möjliggör.

Planens konsekvenser - Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.

Förutsättningar - Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.

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

- **Grundkartan** ligger som underlag för plankartan. Kartan ska vara uppdaterad och visa gällande förhållanden för planområdet.
- **Fastighetsförteckningen** redovisar vilka fastigheter som finns inom och utanför planområdet. Fastighetsförteckningen redovisar även ledningsrätter, serviser och andra juridiska avtal som fastigheterna kan ha.
- **Bilagor** som bifogas detaljplanen i sin helhet är:
 - Geoteknisk undersökning** - 2018-10-04
 - Trafikbullerutredning** - 2019-02-08
 - Dagvattenutredning** - 2021-07-13
 - Solstudie** - 2021-08-16
 - Volymstudie** - 2021-12-07

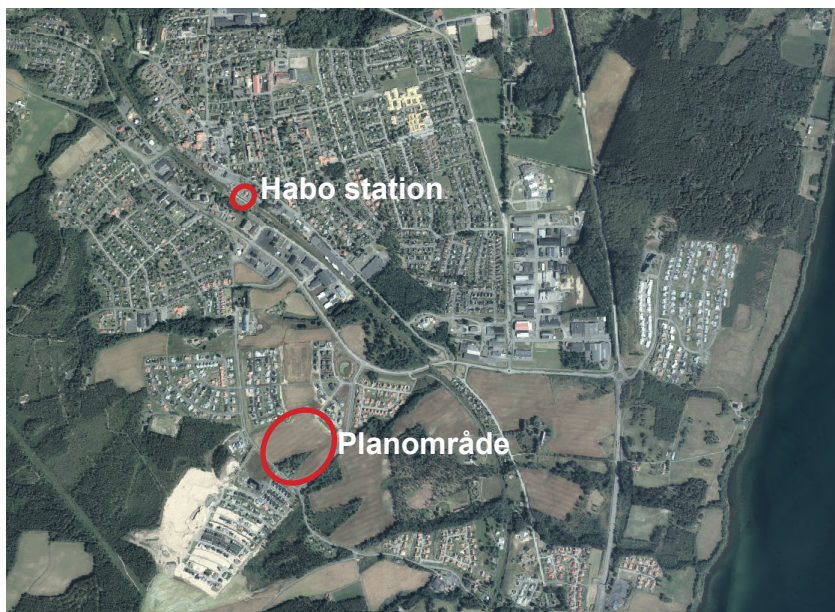
Planens syfte och huvuddrag

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

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

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

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



Planområdets läge i Habo tätort

Planförslag

Plandata, läge och areal

Läge

Planområdet ligger i sydvästra utkanten av Habo tätort.

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

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

Markägförhållanden och areal

Stormagärdet, som planområdet kallas, är cirka 17 ha stort och ingår i del av fastigheten Bränninge 3:20 som är i privat ägo.



Planområdet.

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet föreslås en varierad bebyggelse bestående av friliggande villor, radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus. Bsv arkitekter och ingenjörer AB har på uppdrag av Bränninge Utvecklings AB tagit fram ett utformningsförslag för bostadsbebyggelsen på Stormagärdet. Syftet med den varierade bebyggelsen är att kunna erbjuda olika typer av boenden för människor i olika skeden i livet. Både lägenheter och friliggande villor bör uppföras i varierande storlek och disposition för att attrahera olika målgrupper. Planförslaget innebär att det kan byggas ungefär 235 lägenheter som flerbostadshus, cirka 40 lägenheter i radhus, parhus eller kedjehus och 24 friliggande småhus. Kvarteren har delats upp i olika egenskaper som reglerar vilka typer hus som får byggas inom de olika kvarteren, detta för att det ska finnas en förutsägbarhet för vilka byggnadstyper som kommer att finnas samt att anpassa bebyggelsen till topografin.



Solstudie

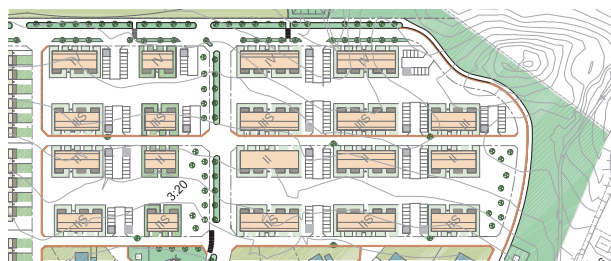
För att säkerställa att det inte uppstår någon betydande skuggpåverkan på planerade fastigheter har en sol- och skuggstudie över området tagits fram. Sol- och skuggstudien redovisar hur skuggförhållanden i området påverkas av planerad bebyggelse enligt situationsplan under tre tillfällen under året,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



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

Flerbostadhus, lamellhus

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



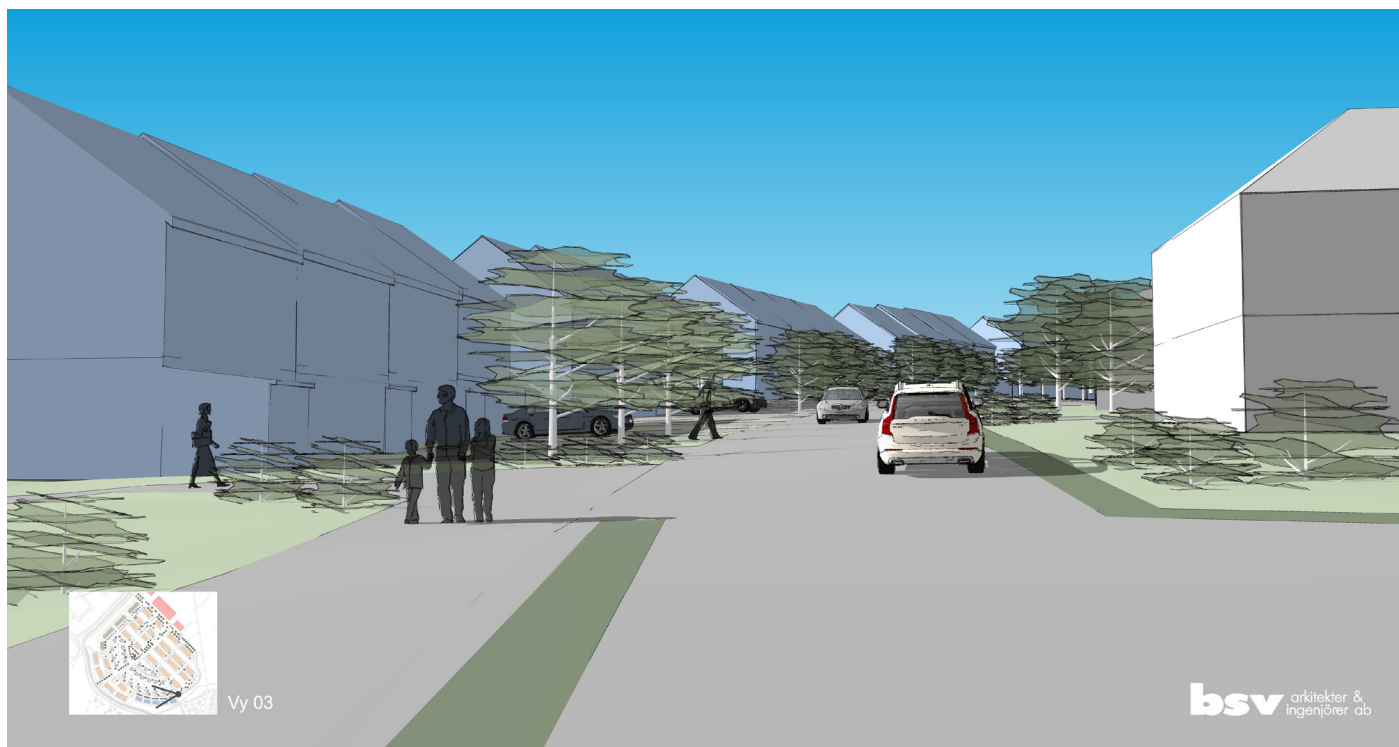
Utsnitt från situationsplanen. Kvarter med lamellhus. (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



Volymstudie flerbostadshus i norr, (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



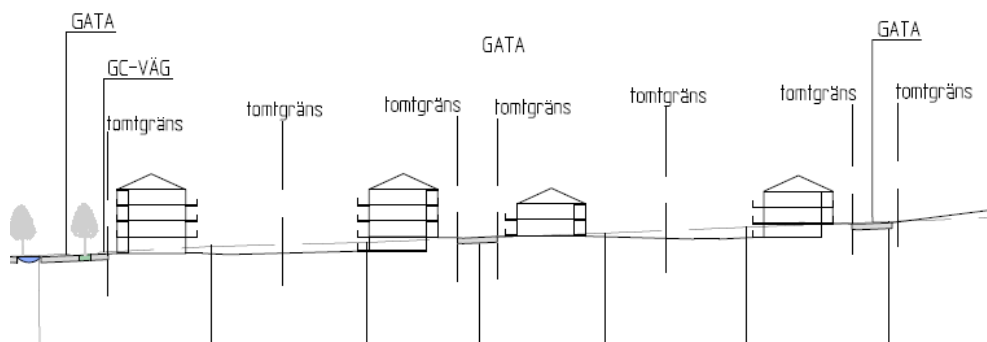
Volymstudie kedjehus och flerbostadshus, (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



Volymstudie radhus i söder, (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



Volymstudie flerbostadshus och skola, (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)



Utsnitt från sektion som visar kvarter med lamellhus, (Bsv arkitekter och ingenjörer AB)

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

Kedjehus, parhus och radhus

Inom planområdet föreslås två kvarter med kedjehus, parhus eller radhus. Skillnaden på de olika bostadstyperna är att kedjehusen har garage/carport/förråd mellan varje bostad medan radhusen är sammanbyggda minst tre stycken vägg i vägg och ofta har parkeringar framför fasaden eller i grupp. Parhus är två bostäder som är ihopbyggda med varandra vägg i vägg. Husen får ha en totalhöjd om nio meter, vilket motsvarar två våningar.

Husen i söder bör placeras så nära gatan som detaljplanen medger. Detta för att optimera ljusinsläpp från syd och väster in på tomten.

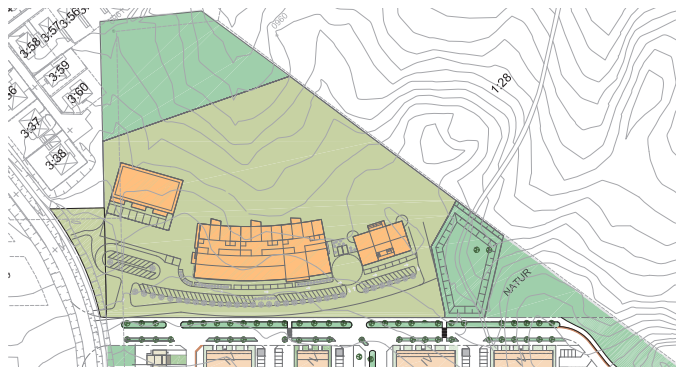
Friliggande småhus

Centralt i planområdet finns möjlighet att bygga friliggande småhus. Villorna får uppföras med en totalhöjd om 9 meter, vilket motsvarar två våningar.

Maximal byggnadsarea av den totala fastighetsarean blir 25 %. De västligaste tomterna bör byggas med sutterängvåning för att utnyttja marken bäst möjligt och för att undvika höga murar mellan husraderna.

Förskola, skola och sporthall

I den nordöstliga delen av planområdet föreslås det en förskola och skola. Förskolan ska ha en kapacitet för 120 barn med förväntad byggnadsarea om cirka 800 m². Byggrätten medger en totalhöjd om 15 meter över gatunivån, vilket möjliggör att byggnaden kan uppföras i två våningar. Förskolan föreslås placeras i det sydöstra hörnet av kvarteret.



Utsnitt från situationsplan som visar skola, förskola och sporthall, (Bsv arkitekter och ingenjörer AB och Habo kommun)

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

Inom kvarteret för skola ska även en sporthall byggas. Sporthallen ska i första hand vara till för skolverksamheten men kan under kvällar och helger användas av föreningar. Hallytan planeras att vara 20x40 meter.

Friytor

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

Parkering

Principen gällande parkering är att all parkering ska ske inom den egna fastigheten. För att få en uppfattning av parkeringsbehovet har kommunen listat några nyckeltal;

Flerbostadshus: 9 bilplatser och 18 cykelplatser/ 1000 m² BTA (Lgh >35 m²)

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

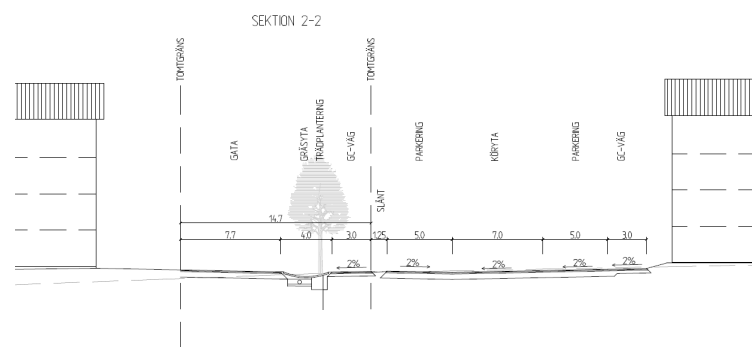
Småhus: 2 bilplatser pr lgh.

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

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

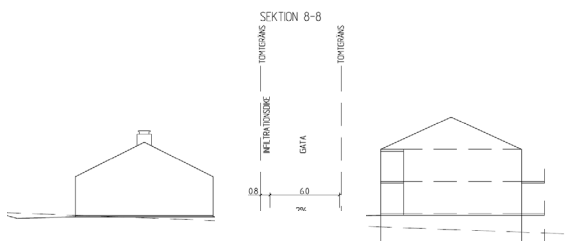
Gator

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



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

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



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

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



Illustration över befintliga och föreslagna gång- och cykelvägar

Teknisk försörjning

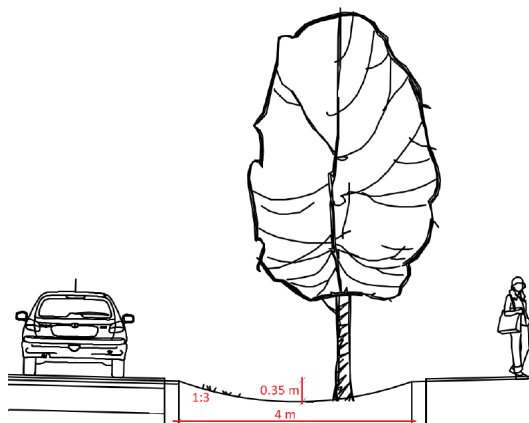
Vatten och avlopp

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

Dagvatten

I dagsläget finns inga dagvattenledningar inom planområdet. Dagvattnet ska fördröjas inom planområdet och släppas ut i samma omfattning som i dagens befintliga rinnstråk. Det föreligger ingen risk för översvämning inom planområdet vid skyfall då planområdet sluttar i nordostlig riktning och det förekommer inget tillskottsvatten från några angränsande vattendrag. Dock är det viktigt att ha en helhetsbild för dagvattnets rinnväg hela vägen till recipienten (Vättern).

För att bibehålla samma utflöden från området som idag visar beräkningarna för 20-årsregn att fördröjningsmagasin måste skapas. Det totala fördröjningsbehovet uppgår till 2570 m³, där 2020 m³ kommer från bostadskvarteren och 550 m³ kommer från skolområdet. För bostadsområdet föreslås makadamdiken mellan gata och tomtmark samt svackdiken längs huvudgatorna. Dessa två typer diken står för rening och en del av den utjämningsvolym som krävs.



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

En torr damm före utsläppspunkten bidrar till att man uppnår tillräcklig fördröjning. Ytan som pekats ut för den stora fördröjningsdammen skulle kunna räcka till för att skapa en djupare damm stor nog att ta hand om 1750 kubikmeter. Detta tillsammans med dikesvolymen skulle täcka det totala fördröjningsbehovet på 3330 kubikmeter som krävs vid ett 100-års-regn.

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

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

Dagvattenutredningen bifogas i sin helhet.

Värme

Området är idag inte möjligt att ansluta till fjärrvärme då fjärrvärmeledningar inte är utbyggda i närområdet. Kommunen rekommenderar dock att miljövänliga uppvärmningsalternativ ska väljas.

E1

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

Fibernet

Habo Energis fibernet kommer att anslutas till området.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske på den egna fastigheten. Anordningar för avfallshandling skall utformas så att kraven på en god arbetsmiljö uppfylls och risken för olycksfall minimeras. Habo kommun ingår i ett mellankommunalt avfallsbolag, June Avfall. Närmaste återvinningsstation finns vid Bagaregatan, norr om planområdet.

Avfallshanteringen sker på den egna fastigheten. Anordningar för avfallshandling har utformats så att kraven på en god arbetsmiljö uppfylls och risken för olycksfall minimeras.

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

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

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

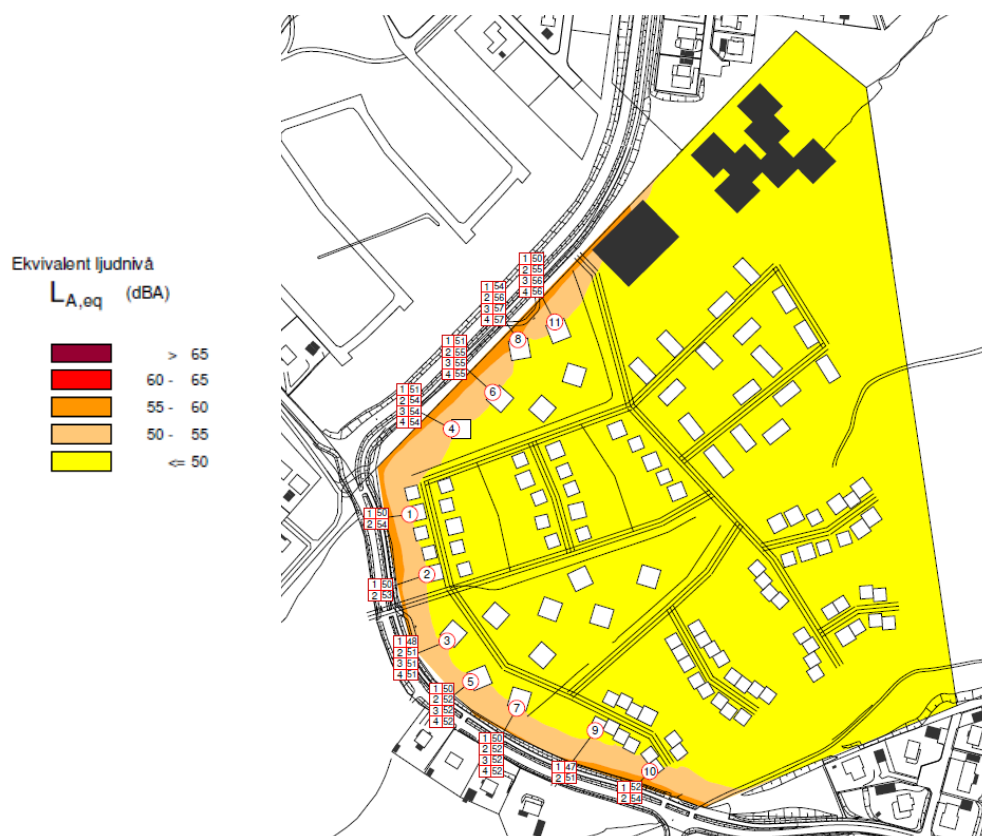
Närheten till väg och järnväg medför att planområdet utsätts för trafikbuller. En trafikbullerutredning utfördes under hösten 2019, med ett tidigare förslag till situationsplan som underlag. Kommunen bedömer att nuvarande situationsplan är likvärdig och inte hade påverkat analysen i trafikbullerutredningen på annat sätt, varför det äldre underlaget är kvar. Utredningens slutsats är att den planerade bebyggelsen klarar de ekvivalenta riktvärdena för buller.

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

Av resultaten framgår att bostäder i de övre våningsplanen med balkonger mot nordöst överskrider både 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximala ljudnivå. Av resultaten framgår dock att i stort sett hela innergården uppfyller dessa riktvärden och de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna

bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom innergården där detta uppfylls.

De befintliga bostadshusen som ligger utmed Övre Kammarbacken har inte tagits med i trafikbullerutredningen. Det kan tänkas att riktvärdena överskrids för dessa hus men alla bostäder har tillgång till en tyst sida.



Utdrag från trafikbullerutredning, Värdena visar en dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark i en beräknad trafikprognos för 2040 (Soundcon AB)

Trafikbullerutredningen i sin helhet finns bifogad.

Brandskydd

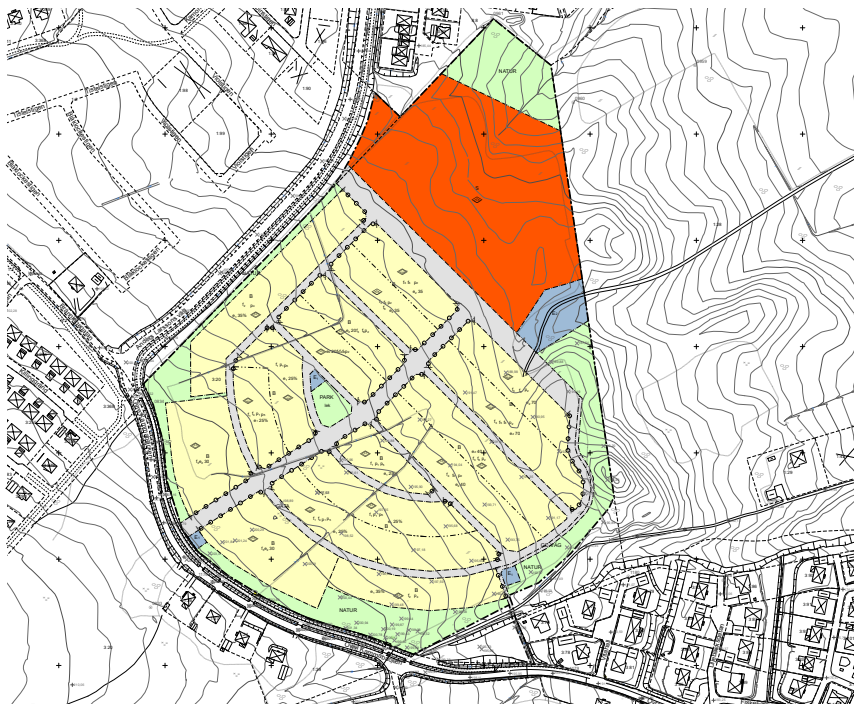
Räddningstjänstens insatstid till området är mellan 5 och 10 minuter enligt länsstyrelsens webbkarta.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:7 skall beaktas mot bakgrund av insatstiden.

Alla byggnader ska vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:72. 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.

Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 150 meter.

Plankarta och bestämmelser



Plankarta

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa angöringsmöjligheterna till området.

GC-VÄG

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

PARK

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa allmän platsmark med användningen park med tillhörande utformning i området för lekplats.

NATUR

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa allmän platsmark med användning natur kring området.

Kvartersmark

B

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder.

S

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

E₁

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av transformatorstation.

E₂

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av dagvattendamm.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning



Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för lekplats inom parkområdet.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Omfattning



e_1 0,0%

Syftet är att säkerställa en totalhöjd för huvudbyggnader. För komplementbyggnader gäller en totalhöjd om 4,5 meter.

e_2 0,0

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

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ett maximalt antal lägenheter får uppföras.

Utformning

f_1

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det är endast friliggande villor som byggs inom kvartersmarken.

f_2

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det endast är parhus/radhus eller kedjehus som byggs inom kvartersmarken

f_3

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det endast är flerbostadshus som byggs inom kvartersmarken

f_4

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att huvudbyggnad uppförs med sutterängvåning

f_5

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att huvudbyggnad uppförs med sutterängvåning där marken medger

f_6

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att entré orienteras mot gata

Placering

p_1

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att huvudbyggnad inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns

p_2

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att huvudbyggnads entré placeras 3 meter från gata

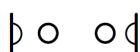
p_4

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnad (garage och carport) placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns där infart sker

p_5

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnad eller del av huvudbyggnad som innehåller garage eller förråd inte placeras närmare än 1,5 meter från fastighetsgräns

Utformning



Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att körbar förbindelse inte anordnas

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

Planens konsekvenser

Undersökning av miljöpåverkan

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

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

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

Platsens förutsättningar

Området har en tydlig landskapskaraktär. Planområdet är tätortsnära. Vissa naturkvalitéer finns.

Planens styrande egenskaper

Planen utgår från platsens topografi, landskapsbild och växtlighet och ändrar markanvändningen från jordbruksmark till en utbyggnad av Habo tätort med skola, förskola och bostäder i ett naturnära läge. Habo tätort avses i den fördjupade översiktsplanen att växa vidare söderut med bibehållna gröna stråk. Detaljplanen tar fasta på intentionerna att låta Habo tätort växa med en varierad bebyggelsestruktur.

Planens tänkbara effekter

Jordbruksmark tas i anspråk vilket är en varaktig effekt. Kommunens hållning som uttrycks bland annat i Översiktsplan 2040 är att förtätningar, utveckling av större bostadsområden eller etablering av samhällsviktig funktion bör vara tillåtet på jordbruksmark, förutsatt att det ligger i anslutning till en tätort och kan anslutas till befintlig infrastruktur så som vatten- och avlopp och vägar. Exploatering på jordbruksmark ska ske på ett markeffektivt sätt. Det finns mark kring tätorten som inte är jordbruksmark. Den största delen av denna mark består av skogsmark. Kring tätorter utgör skogsmark ofta viktiga frilufts- och rekreationsområden. Skogsmarken kring Habo tätort har dessutom höga naturvärden. Valet mellan att exploatera jordbruksmark eller skogsmark runt tätorten blir därför en fråga om intresseavvägningar. Om man skulle välja att exploatera skogsmarken runt Habo tätort istället för jordbruksmarken skulle detta innebära att ortsbefolkningen inte får tillgång till tätortsnära natur. Jordbruksmark är inte allemansrättsligt tillgänglig på ett likvärdigt sätt som skog eller annan naturmark och kan inte användas för rekreation och friluftsliv på samma sätt. Genom att planera för utveckling i direkt anslutning till tätorter kan många vinster göras. Marken används mer resurseffektivt, kostnader för utbyggnad av infrastruktur blir mer samhällsekonomiskt än om man planerar för utveckling på mark någon kilometer utanför tätorten. Exploatering på mark

som inte ligger i direkt anslutning till tätorten skulle skapa en tätort med stora barriärer och stora avstånd mellan olika delar av tätorten. Genom utveckling enligt översiktsplanen blir avstånden mellan målpunkter korta vilket kan bidra till ett mer hållbart resande inom tätorten.

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

Alternativ och andra ställningstaganden

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

Att behovet av bostäder är stort, samt att landsbygdsorterna bör ha möjlighet att växa, ger skäl för att delar av åkermarken på Bränninge 3:20 upplåts för bebyggelse.

Nollalternativ

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

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

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

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

Alternativ utformning

Utformningen av området har förändrats under planeringsprocessen. Nuvarande utformning har kommit fram genom en avvägning mellan att skapa en blandad bebyggelse, ta hänsyn till markförhållandena på platsen och att utnyttja kopplingar till befintlig infrastruktur på ett bra sätt. Ett antal utformningar och alternativ har diskuterats under planprocessen gällande antal våningar och placering av byggnader.

Alternativt läge

Enligt Plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskafenhets, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet av att anlägga nya bostäder. Planområdets läge intill befintlig bostadsbebyggelse i Habo tätort och det stora behovet av nya bostäder i Habo har bedömts ge skäl till att marken upplåts för bebyggelse.

Sammanvägt ställningstagande till betydande miljöpåverkan

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

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

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

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

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

Jämställdhet

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

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

Tillgänglighet

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

Hushållssammansättning

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

Fastighetskonsekvenser

Bränninge 3:20 kommer att styckas upp i ett antal mindre fastigheter, hur många är svårt att säga i dagsläget. Habo kommun kommer att ta över allmän

platsmark så som gator, natur- och parkmark.

Omgivningspåverkan

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

Närliggande fastigheter kan påverkas under byggtiden genom ökad trafik samt buller men detta är övergående. En viss trafikökning kan förväntas men inte i en sådan omfattning att det påverkar boendemiljön på ett betydande sätt.

Landskapsbilden kommer förändras eftersom jordbruksmark försvinner och ersätts av bostäder. Exploateringen kommer innebära att boende på fastigheterna på västra sidan av Övre Kammarbacken får utsikt över intilliggande bostadsbebyggelse på mark som tidigare varit jordbruksmark. Omgivningen förändras även för fastigheterna norr om planområdet eftersom nytillkommande skola kommer att förändra utsikten mot söder. Utsikten kommer förändras från öppen mark och vegetation till bebyggelse. Planerad bebyggelse väster om Anders Larssons väg kommer få utsikt över bostadsbebyggelsen vid stormavärdet istället för jordbruksmark.

Förutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2040

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



Målbild från Översiktsplan 2040. Habo kommun

Habos tätortsutveckling pekas ut mot söder och väster. Planområdet ligger inom område för tätortsutveckling. I förslaget anges bland annat nedanstående ställningstaganden avseende ianspråktagande av jordbruksmark i tätortens närhet:

Planförslaget anger en förtätningsstrategi som innebär att kommunen är positiv till att nya bostäder placeras centralt och inom gång- och cykelavstånd från tåg- och busstationen. Strategin bygger på att öka underlaget för kollektivtrafiken och för att möjliggöra bostäder inom gång eller cykelavstånd till hållbara kommunikationer.

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

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

att undvika att ta jordbruksmark i anspråk för samhällsutveckling. Den mark som finns kring tätorten och som inte är jordbruksmark är oftast naturområden som används för rekreation. Flera av dessa naturområden är skyddade genom naturreservat, eller är utpekade som särskilt värdefulla på grund av att det finns rödlistade arter. Utpekade områden begränsas ofta i vilken grad de kan ianspråktagas för exploatering. När nya utvecklingsområden lokaliseras och ny mark tas i anspråk för byggnation görs en avvägning mellan olika intressen och värden.

Översiktsplanen föreslår byggnation på åkermark. Av det totala antalet hektar mark som föreslås för en framtida samhällsutveckling är cirka 70 hektar (cirka 29 %) åkermark, 140 hektar (cirka 57 %) skogsmark och cirka 34 hektar (14 %) övrig mark. Utpekandet av markytor föregås av en analys samt avstämning mot de övergripande mål och strategier som har satts upp inom översiktsplanarbetet. Den större delen av åkermarken som föreslås för byggnation ligger intill Habo tätort, och bedöms vara en naturlig utbyggnad av orten. På så vis kan

kommunen dra nytta av redan gjorda investeringar genom att bygga vidare på samhällsstrukturen. Översiktsplanen pekar också på vikten av att vara restriktiv till enstaka avstyckningar för bostadsändamål på landsbygden för att värna och hushålla med jordbruksmarken.

De stora sammanhängande jordbruksmarkerna som ligger utanför tätortens närområde, där intressekonflikten mellan att bevara och exploatera inte är lika stor bedöms vara av stor vikt att bevara för livsmedelsproduktion. Sam-

tidigt används strategier i tätorterna för att ta så lite jordbruksmark i anspråk som möjligt. Några strategier är förtätning, krav på minsta antal bostäder per hektar mark samt bebyggelse som är mindre ytkrävande (flerbodstadshus och rad/parhus) förespråkas i tätorten.

Riktlinjer för byggnation på jordbruksmark:

Vid detaljplaneläggning:

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

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

Aktuellt planförslag ligger i linje med kommunens översiktsplan där tätorten Habos expansion mot söder under lång tid varit en övergripande planeringsstrategi. Skola och förskola som föreslås i detaljplanen är en samhällsviktig funktion och ett tillskott av bostäder i tätortens närhet bedöms viktigt för att stärka underlaget för service och kollektivtrafik i Habo.

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.



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



Områden viktiga för rekreation i grönt. Planområdet i rött.

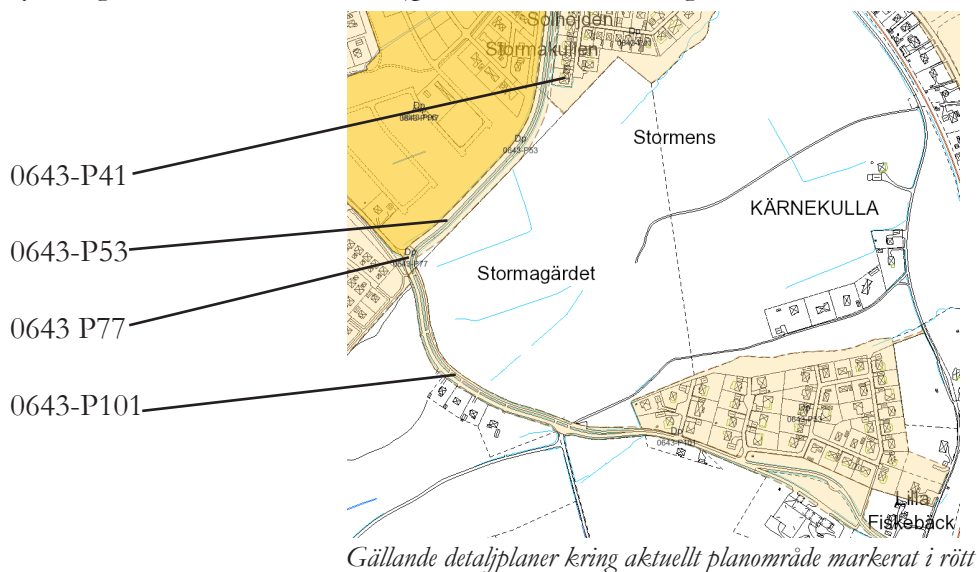
Planen syftar till att bilda ett underlag för den fysiska planeringen på både översikts- och detaljnivå. Det aktuella planområdet är inte utpekad i grönstrukturplanen som särskilt viktigt för grönstrukturen.

Det är dock viktigt att bevara och utveckla den gröna kopplingen till Vättern och mot sydväst från planområdet, i enlighet med arbetet med den nya översiktsplanen och den naturinventering som har utförts år 2017.

Lövskogen i öster och skogspartierna inom planområdet är däremot markerade i grönstrukturplanen som viktiga för rekreation, och har därmed höga sociala värden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

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



Kommunala beslut i övrigt

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

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

Pågående markanvändning

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

Stads- och landskapsbild

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

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Natur, kultur och rekreation

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

Lövsbogen öster om planområdet är markerad i grönstrukturplanen som viktig för rekreation. Grönområdet i öster har höga ekologiska värden då en yta inom lövsbogen är utpekad som nyckelbiotop. Samma yta är även viktig för förståelsen av det kulturella landskapet. Lövsbogen utreds även av länsstyrelsen för att bli naturreservat.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, förorenad mark, radon

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

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

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

Inga kända markföroreningar finns på platsen. Men hänsyn till att platsen under lång tid har varit jordbruksmark bedöms det inte finnas något behov av markmiljöundersökning.

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

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

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

Arkeologi

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

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

Länsstyrelsen bedömer därför att sannolikheten att påträffa lämningar efter förhistorisk aktivitet inom exploateringsområdet är liten. Torplämningen inom exploateringsområdet bedöms ha ringa vetenskapligt värde eftersom det mesta av byggnadsresterna troligen är bortplöjda då de ligger i åkermark. Ur fornlämningssynpunkt finns inga hinder mot den planerade byggnationen. Ingen arkeologisk utredning krävs.

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

Översvämningsrisk

Utifrån länsstyrelsens kartlager för skyfallshantering görs bedömningen att det inte finns någon risk för översvämningsrisk. Analysen har utgått från ett flöde vid ett 100-årsregn, ett extremväder som har en återkomsttid på 100 år. Dagvatten ska avledas i ett gemensamt system, se vidare under Planförslag.

Trafikbuller

Planområdet påverkas av vägtrafikbuller från i första hand Bränningeleden i norr, Anders Larssons väg i väster och Östra Kammarbacken i söder, samt buller från tågtrafik på järnvägen öster om planområdet. En trafikbullerutredning har upprättats av Soundcon AB i Jönköping (2019-02-08).

Resultaten i bilagorna visar att samtliga fasader för föreslagna bostäder inom planområdet har ekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet 60 dBA.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De flerbostadshus som inte uppfyller detta för alla bostäder i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls. För några enfamiljshus som får ljudnivåer över riktvärdena erfordras uteplats i skydd av egen byggnad alternativt med lokal bullerskärm vid uteplats.

Av resultaten framgår även att det finns stora ytor i anslutning till skolan som skulle kunna utgöra skolgård där man uppfyller riktvärdena på högst 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå. Riktvärden avseende ljudnivåer inomhus i skollokalerna uppfylls genom att fasader utformas byggnadstekniskt med erforderlig ljudisolering mot vägtrafiken.

Farligt gods

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

Brandskydd

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

Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Det förutses att varje dörr är en angreppspunkt. Brandvatten skall anordnas enligt gällande VAV-norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.

Offentlig service, barnomsorg

Planområdet ligger i direkt anslutning till tätortsbebyggelse och inom närliggande bostadsområden finns det kommunal barnomsorg, både förskolor och skola. Eftersom Habo tätort växer kraftigt ökar även behovet av barnomsorg. Enligt prognoserna är kommunen i behov av en grundskola (F-6) för upp till 3 parallellklasser. Kommunen har även behov av förskola.

En byggnation av mellan 1300 - 1700 bostäder ryms inom färdiga och pågående detaljplaner. Så gott som alla dessa bostäder kommer att byggas i Habo tätort. Detta innebär en befolkningsökning med ca 3000 - 4000 nya invånare. I tätorten bor det cirka 8000 invånare.

Med befolkningsökningen följer ett ökat behov av service och omsorg. Därför finns det ett behov av att bygga skola och förskola inom planområdet.

Kommersiell service

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

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Förutom arbetsplatser i centrala Habo är de närmsta arbetsplatserna i industri- och handelsområdena intill Bränningeleden/järnvägen och intill riksväg 195.

Framtida arbetsplatser kommer att finnas också i Kärnekulla.

Grönstruktur (natur, rekreation och lek)

Enligt grönstrukturplanen är den gröna kopplingen till Vättern och södra delen av planområdet viktig. Den mest värdefulla grönskan inom planområdet ska utgöra grunden i områdets framtida grön- och bebyggelsestruktur. Denna ska fungera för såväl rekreation som för lek.

Gator och trafik (gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik)

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

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

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

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

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

Parkering

Principen gällande parkering är att all parkering ska ske inom den egna fastigheten. Se vidare under Planförslag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar försörjer befintliga bostadsområden som gränsar till planområdet.

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

Dagvatten

Detaljplanen ska redovisa hur dagvattnet kan tas om hand. Om det är möjligt ska dagvattnet hanteras lokalt i området.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

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

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

Organisatoriska frågor

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

Tidplan

Planarbetet har följande tidplan:

Samråd	Januari 2022
Granskning	Maj 2022
Antagande kommunfullmäktige	November 2022
Laga kraft	December 2022

Ansvarsfördelning

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

Avtal

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

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och kommunen.

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

Detaljplaneförslaget innehåller mark för allmän plats (gata, natur och park) med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för bostäder, skola och tekniska anläggningar. Området som planläggs berör enbart del av den privata fastigheten Bränninge 3:20.

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

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

De delar som är utlagda som allmän platsmark (gata, natur, park) ska överföras till en kommunal fastighet genom en fastighetsreglering. Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas som allmän plats och som kommunen ska vara huvudman för enligt PBL 6:13. Berörd fastighetsägare kan kräva att kommunen löser in marken enligt PBL 14:14.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

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

Ekonomiska frågor

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

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

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

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

Medverkande tjänstepersoner

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

Habo kommun

Plan- och exploateringsenheten
Gata- parkenheten
VA-enheten
Bygglovsenheten
Fastighetsenheten
Barn- och utbildningsförvaltningen

Habo energi AB

Konsulter:

BGK Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB
BSV arkitekter och ingenjörer AB
Metria AB
Norconsult AB
Soundcon AB