



Detaljplan för del av

Furusjö

Habo kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

SAMRÅDSHANDLING

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Standardförfarande

19 augusti 2021

Så här görs en detaljplan

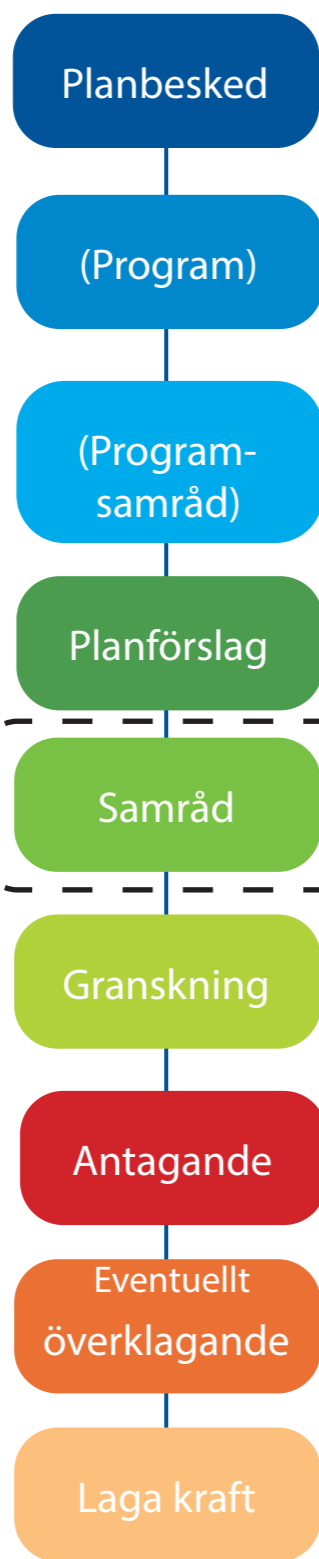
Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Svaret ska vara skriftligt och motiverat.

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.

Om ingen överklagar detaljplanen, eller om överklagan avslås, vinner 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 är juridisk bindande.

Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska även belysa vilka konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. Planbeskrivningen är uppbyggd på följande sätt:

Bakgrund, syfte och huvuddrag -	En sammanfattande beskrivning av detaljplanen
Planförslag -	En beskrivning av den markanvändning som detaljplanen möjliggör.
Planens konsekvenser -	Här beskrivs eventuella följder av detaljplanen.
Förutsättningar -	Nulägesbeskrivning samt planförslagets relation till övriga styrdokument.
Genomförande av detaljplanen -	Beskrivning av ekonomiska frågor, avtal, ansvarsfördelning, fastighetsrättsliga frågor samt tidplan.

Grundkartan ligger som underlag för plankartan. Kartan ska vara uppdaterad och visa gällande förhållanden för planområdet.

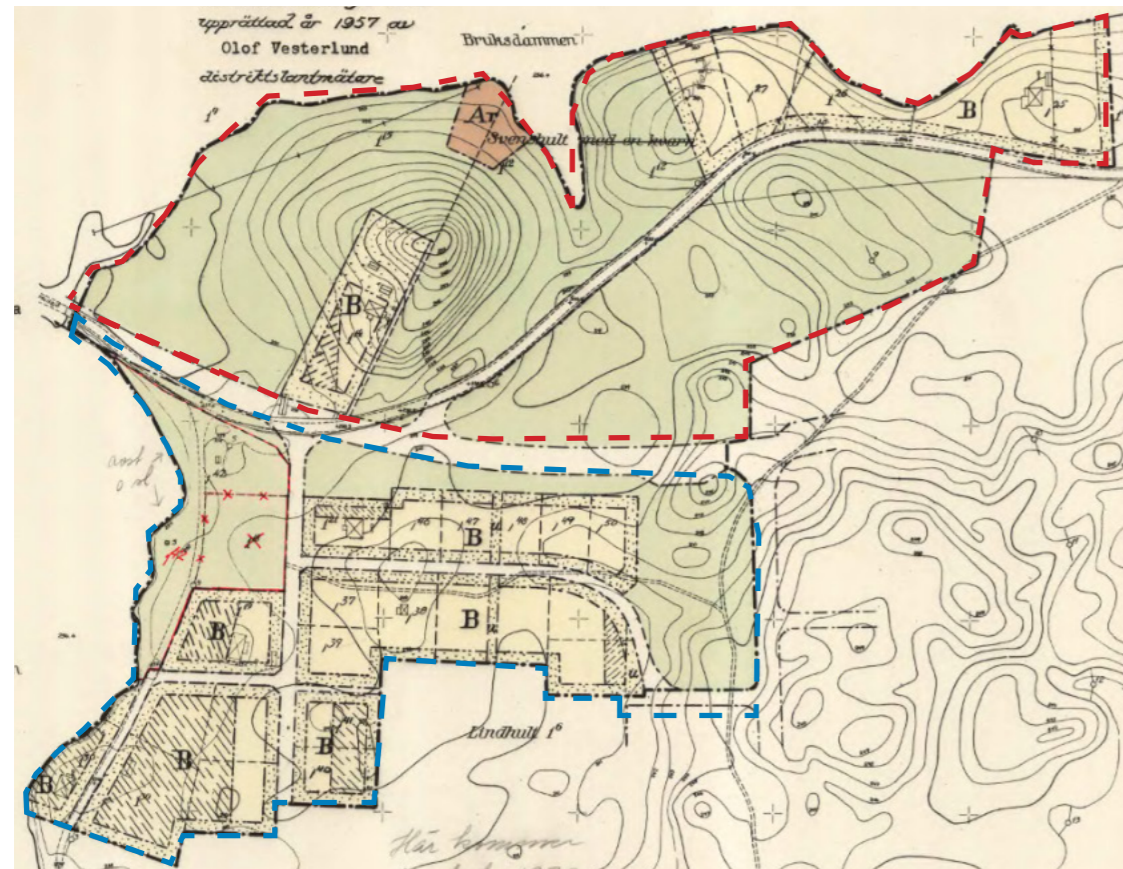
Fastighetsförteckningen redovisar vilka fastigheter som finns inom och utanför planområdet. Fastighetsförteckningen redovisar även ledningsrätter, serviser och andra juridiska avtal som fastigheterna kan ha.

Bakgrund, syfte och huvuddrag

Gällande byggnadsplan, (16-HAJ-1369) för planområdet vann laga kraft 1960 och togs fram för fritidshusbebyggelse, med i förhållande till fastigheternas storlek, små byggrätter. Idag är flertalet bostäder permanentbostäder. Syftet med att upprätta detaljplanen är att uppdatera befintliga bestämmelser till gällande lagstiftning samt öka byggrätten.

Planområdet ligger i tätorten Furusjö, i västra delen av Habo kommun. I anslutning till området ligger Furusjön. Väg 1819 går norr om planområdet. De fastigheter som planen omfattar består av privatbostäder och naturmark. På den allmänna platsmarken vid Furusjön finns en badplats och en byggnad avsedd för allmänheten.

Planförslaget innebär att byggrätten utökas på de fastigheter som redan är avsedda för bostadsbebyggelse. De delar av området som medger bostäder men som inte är bebyggda skulle kunna bli mer attraktiva med en ökad byggrätt. Lindvägen ansluts till Storgatan, precis som i gällande byggnadsplan. Planområdets norra del, norr om väg 1819, föreslås att upphävas då kommunen bedömer att området inte behöver omfattas av detaljplan. Det innebär att fastigheterna Svenshult 1:12, 1:14, 1:15, 1:25, 1:26, 1:27, 1:36, samt delar av Furusjö 1:2 inte kommer ingå i detaljplanen. Upphävandet av byggnadsplanen för området norr om väg 1819 sker som ett eget ärende, parallellt med detta ärende.



Ursprunglig byggnadsplan från 1960. Rödmarkerat område föreslås att upphävas och blåmarkerat område föreslås ingå i den nya detaljplanen.

Planförslag

Plandata, läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av Furusjö tätort och är cirka 5,5 hektar stort. I norr gränsar planområdet till väg 1819 och i söder och öst gränsar området till ett grönområde med Habo kommun som huvudman. Väster om planområdet ligger Furusjön. I väst är delar av strandskyddet upphävt.



Illustration över planområdet

[- - -] Planområdesgräns

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Furusjö 2:64, 2:65, 2:66, 2:67, 2:68, 2:69, 2:70, 2:71, 2:72, 2:73, 2:74, 2:75, 2:88, samt Svenshult 1:15. Området berör också fastigheter som ägs av Habo kommun, Furusjö 2:1 som består av gatumark och naturmark, 2:76 som innefattar en byggnad för allmänt ändamål, samt 2:77 som innefattar en allmän badplats.

Bebyggelse

Idag består bebyggelsen inom planområdet främst av småhus och tillhörande komplementbyggnader. Bebyggelsen är varierad i utformning men enhetlig i storlek. Den nya planen tillåter ytterligare byggnation på befintliga fastigheter. Planområdet är en del av Furusjö tätort och ytterligare exploatering på befintliga fastigheter är en lämplig utveckling. Det finns idag möjlighet att bygga nya bostäder söder om Lindvägen samt väster om Sjöhogavägen i anslutning till befintlig bebyggelse. Denna möjlighet kommer kvarstå. Ett förslag på ytterligare ett bostadskvarter finns öster om Lindvägen. Kvarteret kan bebyggas med suterränghus. (Illustrationer på s. 13)



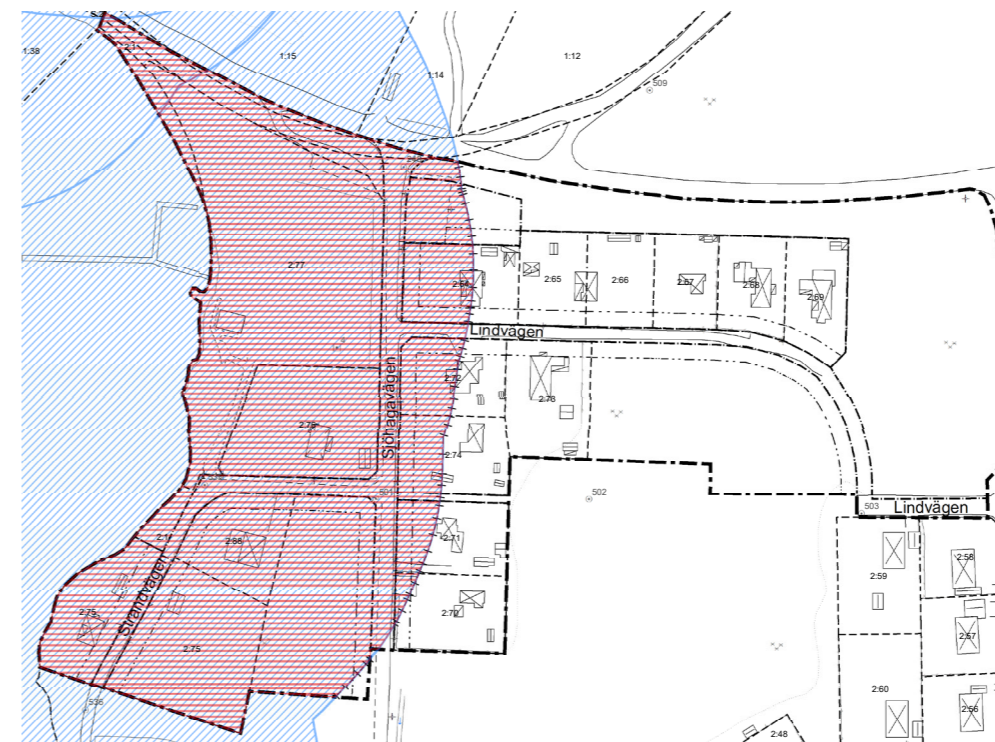
Friytor och natur

Inom planområdet finns stora friytor vid den allmänna badplatsen. På badplatsen finns en mindre byggnad som i byggnadsplanen från 1960-talet medger användningen bostadsbebyggelse. I den nya planen föreslås fastigheten Furusjö 2:76 ingå i fastigheten Furusjö 2:77 och får en ändrad användning till park. Det passar dagens funktion bättre eftersom byggnaden används för ett enklare café och allmänna toaletter för badbesökare, en funktion som bedöms behöver finnas även i framtiden. Det finns också en del skog inom planområdet som gränsar direkt till en del av bebyggelsen.



Bild från badplatsen. (Foto Habo kommun).

Strandskydd



Karta över befintligt strandskydd (blått), samt de delar av fastigheter där strandskyddet bör upphöra (rött).

När byggnadsplanen från 1960 antogs fanns inte strandskyddslagstiftningen. Planområdet omfattas inte av strandskyddet idag eftersom detta är upphävt på de fastigheter som berörs av strandskyddet. Vid upprättandet av den nya detaljplanen återinträder strandskyddet och måste därför återigen upphävas i detaljplan.

Kommunen får enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen bestämma att strandskyddet enligt 7 kapitlet miljöbalken ska upphävas för ett område i detaljplan. Förutsättningen är att det finns särskilda skäl, vilka anges i 7 kapitlet 18 c – 18 d §§ miljöbalken.

Furusjö 2:1, 2:64, 2:70, 2:71, 2:72, 2:74 2:75, 2:76, 2:77 och 2:88 berörs av strandskyddet och det särskilda skälet som åberopas för att upphäva strandskyddet är 7 kapitlet 18 c § p 1 miljöbalken, vilket innebär att *området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. Den del av badplatsen som finns i vattnet, det vill säga badbryggan, ligger utanför planområdet. Bryggan har funnits där innan strandskyddslagstiftningen tillkom. I historiska ortofoton syns bryggan redan 1964. Därför kommer denna del inte behandlas i detaljplanen.

Bilparkering

Parkering för de privata fastigheterna ska ske inom den egna fastigheten. Parkeringsplatser för besökare till badplatsen sker på markerad parkeringsplats i detaljplan. Utöver den utökade parkeringsplatsen i detaljplan kan besökare använda befintlig parkering längs med Sjöhogavägen samt ytan som används för parkering väster om infarten vid Sjöhogavägen. Dessa två parkeringsytor kommer ligga som markanvändning PARK. I Boverkets föreskrifter om detaljplan står att ”användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning” I det här fallet är parken en badplats som kräver parkeringsplatser för besökarna.

En regional cykelväg planeras att anläggas längs med väg 1819, vilket troligtvis innebär att några befintliga parkeringsplatser försvinner. Planen har för avsikt att tillskapa parkeringsplatser genom att utöka parkeringsytan som ligger vid infarten från väg 1819, öster om Sjöhogavägen. Denna yta är markerad som P-PLATS i detaljplan. Ett form av skydd ska finnas mot kvartersmarken i form av plank eller häck.



Befintliga parkeringsplatser för besökare till badplatsen.

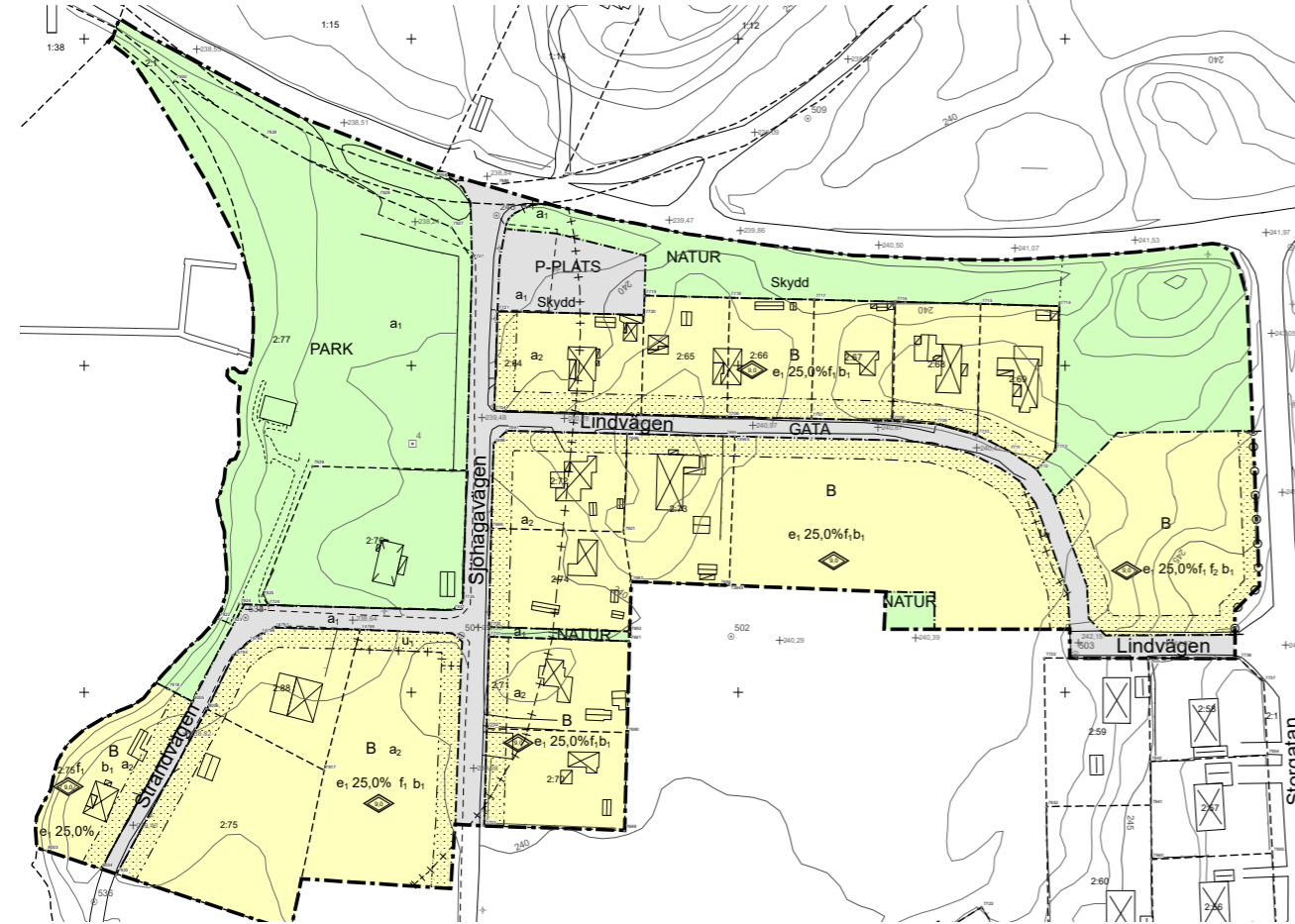


Parkeringsplatser för badbesökare i den nya detaljplanen. Tänkt gång- och cykelväg visas med röd prickad linje.

Gator

Planområdet nås från norr via väg 1819 och i söder via Strandvägen eller Sjöhogavägen. Sjöhogavägen ansluter i söder till mer bostadsbebyggelse och är en viktig genomfartsgata. I den nya planen kopplas Lindvägen i norra delen av planområdet samman med Lindvägen i södra delen så som det var tänkt i gällande byggnadsplan. Lindvägen är idag inte asfalterad utan är en grusväg. Vid sammanlänkningen av gatorna bör hela Lindvägen asfalteras. Gatorna Strandvägen, Sjöhogavägen och Lindvägen har gatubelysning. Väg 1819 har en hastighetsbegränsning på 80 km/h. Under sommarhalvåret sänks hastigheten till 60 km/h. Cykling sker bland trafik. I dagsläget så finns det ingen gång- och cykelväg i området. Det finns planer för en regional cykelbana mellan Habo och Mullsjö via Furusjö vilken är tänkt att gå genom planområdet längs med väg 1819.

Plankarta och bestämmelser



Detaljplan

Användning av mark och vatten

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

GATA Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa angöringsmöjligheterna.

NATUR Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa allmän platsmark med användningen natur i området mot väg 1819.

PARK Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa allmän platsmark med användningen park med tillhörande anläggning i området för badplatsen.

P-PLATS Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa allmän platsmark med användningen parkering för bland annat badgäster.

Kvartersmark

B Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder

Egenskapsbestämmelse allmänplats

Skydd Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa insynsskydd mot parkering.


Egenskapsbestämmelse kvartersmark

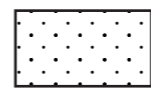
b₁ Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att källare inte byggs. Delar av planområdet är sankt och en del fastigheter ligger nära sjön, där förväntas grundvattnet stå högt. Källare anses därför inte lämpligt.

e₁ Syftet med planbestämmelsen är att tillåta en exploateringsgrad på 25% av fastighetsarean, dock maximalt 250 m².

f₁ Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det endast är friliggande villor som byggs på fastigheten.

f₂ Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att det de byggnader som placeras inom kvarteret anpassas den sluttande terrängen genom att det byggs suterränghus

 Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en totalhöjd för byggnad på 9,0 meter. För kompletbyggnad gäller en totalhöjd om 5,0 meter.

 Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ingen byggnad uppförs på markerad yta.

Administrativa bestämmelser

a₁ Syftet med planbestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark.

a₂ Syftet med planbestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom kvartersmark

u₁ Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa läget för allmänna underjordiska ledningar så som el- och VA-ledningar.

Genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft

Fotografier och illustrationer



Lindvägen, sett mot öster. Till höger i bild föreslås villabebyggelse.



Exempel på nybyggd bostad inom planområdet.

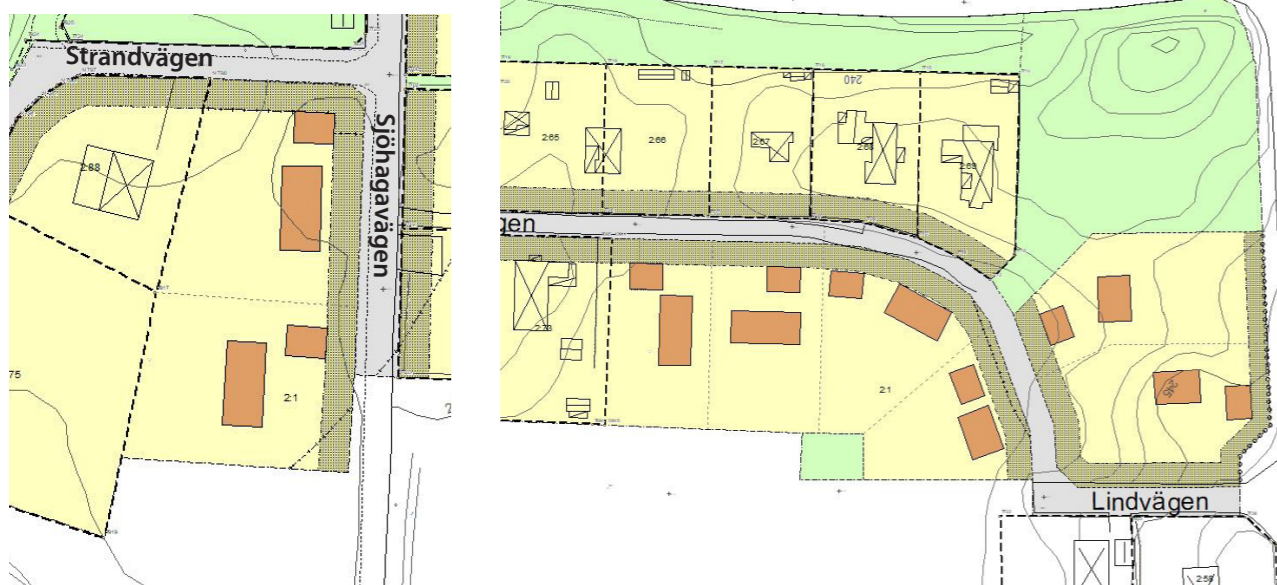


Illustration över platser där bebyggelse kan uppföras i detaljplan.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

Enligt 5 kap. 18§ i Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för en detaljplan om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Eftersom detaljplanen endast gör en mindre förändring från nuvarande bestämmelser så innebär det att planen inte kommer bidra till en betydande påverkan. Det är därför inte aktuellt att upprätta en MKB.

Alternativ och andra ställningstaganden

Nollalternativ

Om den nya detaljplanen för planområdet i Furusjö inte realiserar kommer förutsättningarna för området kvarstå. Byggnadsplan kommer gälla och medger en exploatering på högst 90 m² varav 30 m² för komplementbyggnader. Byggnadshöjden tillåts vara högst 3,5 meter.

Den norra delen av planområdet kommer fortsatt ingå i detaljplanen.

Omgivningspåverkan

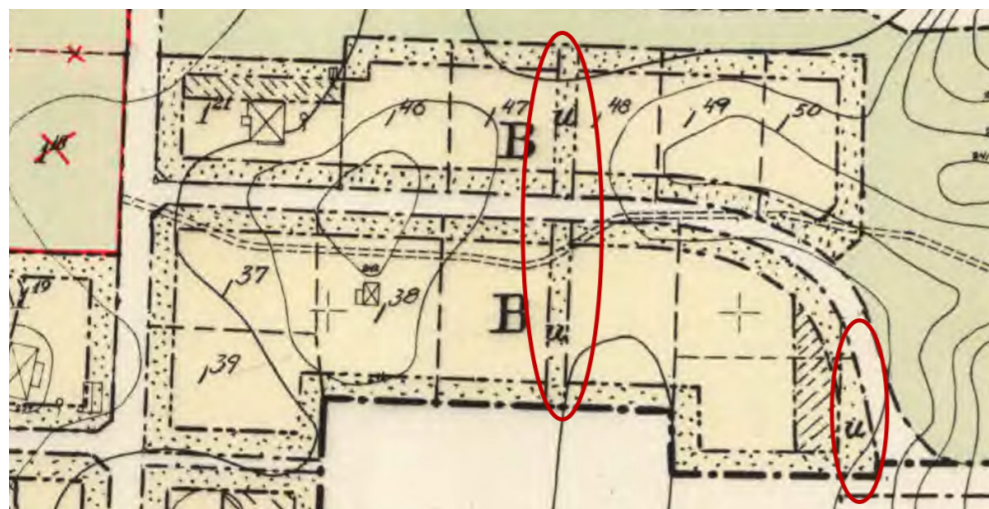
Den nya planen medför ingen stor omgivningspåverkan eftersom den främst berör redan exploaterade fastigheter. Fastigheterna är stora och den ökade exploateringsgraden kommer inte påverka upplevelsen av området nämnvärt. Planområdet innefattar obebyggda fastigheter som idag är godkända för byggnation av bostäder.

Den nya exploateringsgraden kan göra tomterna mer attraktiva för bostadsbyggande vilket skulle kunna påverka de närmsta grannarna under byggtiden. En högre exploateringsgrad gör också att den hårdgjorda ytan i området kan öka något men eftersom det inte är inom ett mycket tätbebyggt område så kommer detta inte att påverka omgivningen i stor utsträckning.

Planen tillåter att Lindvägen fortsätter fram till Storgatan. Detta skulle bidra till något mer genomfartstrafik på denna gata. Troligtvis skulle detta dock inte medföra någon betydande påverkan för de boende i området.

U-område tas bort

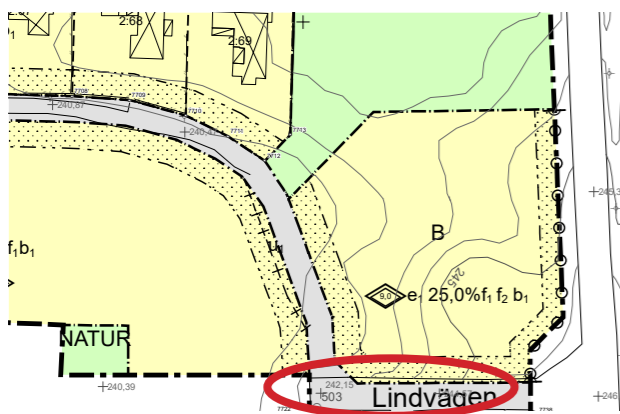
I ursprungsplanen fanns två områden för allmänna underjordiska ledningar. Eftersom dessa inte använts kommer de tas bort i den nya planen. Vatten och avloppsledningar och fiber dras normalt i gatan.



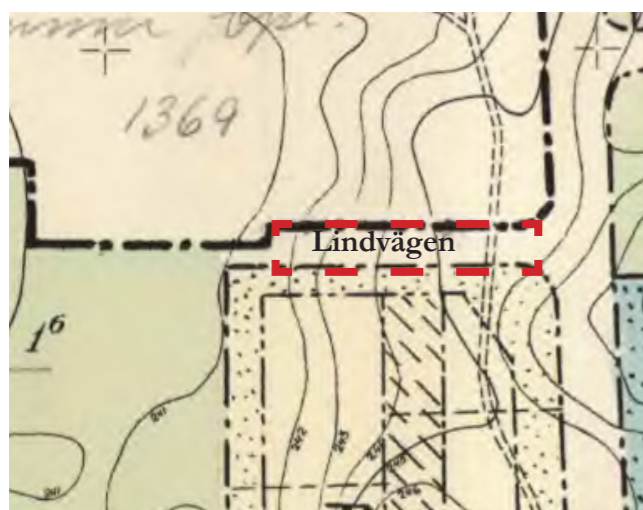
Befintligt u-område som plockas bort i den nya detaljplanen. U-området i öst ligger kvar.

Delar av byggnadsplan upphävs

Sydöst om planen finns en byggnadsplan (16-HAJ-1370) och en del av denna plan tas i anspråk i den nya detaljplanen i form av Lindvägen. Ytan som tas i anspråk i byggnadsplanen 16-HAJ-1370 ersätts av den nya planen.



Planområdet utökas med ytan för Lindvägen i sydöstra delen av detaljplanen.



Ytan för Lindvägen upphävs i byggnadsplanen 16-HAJ-1370 eftersom den delen ingår i den nya detaljplanen.

Förutsättningar

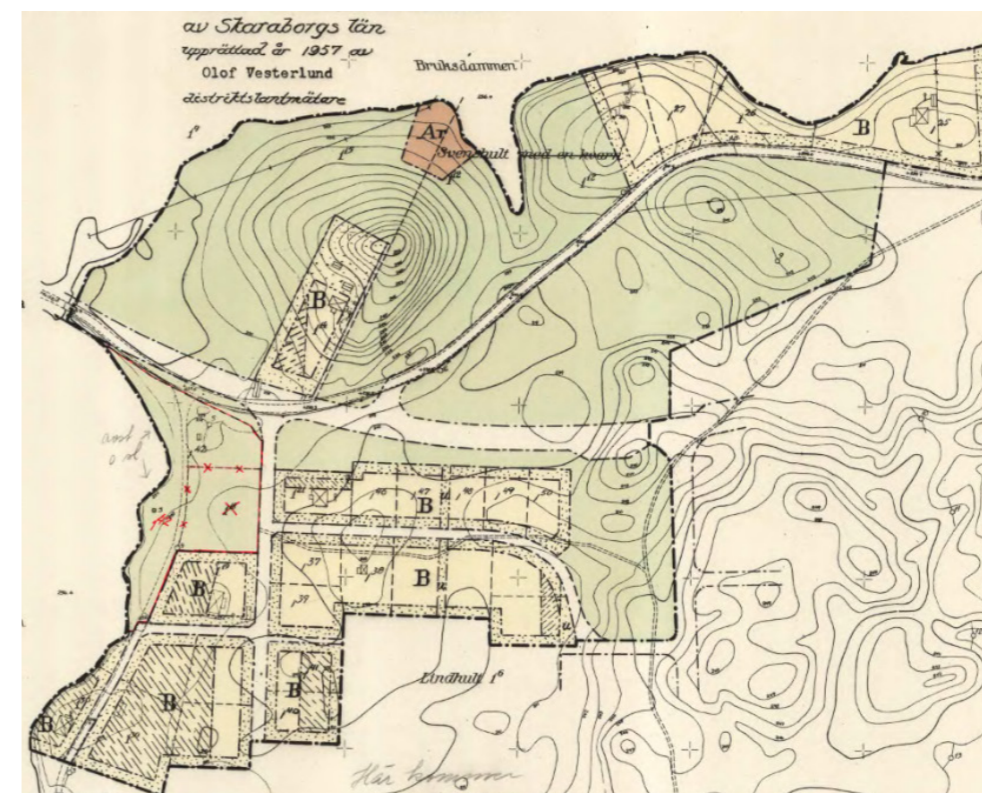
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Habo kommun antagen 2020-03-26, Översiktsplan 2040, tydliggör att planområdet är inom tätorten Furusjö. I direkt anslutning öster om planområdet föreslås exploatering för ett nytt bostadsområde. Vid behov finns mark utpekad i översiktsplanen för att utveckla barnomsorgen i Furusjö. Kommunen arbetar för en ny gång- och cykelväg mellan Habo och Mullsjö via Furusjö. I översiktsplanen framkommer det att kommunen vid behov ska se över och uppdatera äldre detaljplaner till rådande förhållanden vilket är syftet med denna plan.

Detaljplaner

Gällande byggnadsplan (16-Haj-1369) vann laga kraft 3 februari 1960. I denna plan är planområdet avsett för bostadsändamål, naturmark samt ett område avsett för ett avloppsreningsverk. Planen medger fristående byggnader avsedda för bostadsändamål på tomtplatser större än 1000 m². Undantag för fastighetstorlek kan godkännas vid särskilda skäl. Planen medger en byggnation på 90 m² varav komplementbyggnader 30 m². För byggnaderna gäller en maximal byggnadshöjd på 3,5 meter.



Gällande detaljplan för området, laga kraft 3 februari 1960.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Natur, mark och vegetation

Planområdet är idag till stor del utbyggt utifrån gällande byggnadsplan. De ytor som inte är bebyggda består främst av naturmark i form av barr- och blandskog. Marken för planområdet är relativt plant söder om väg 1918. Enligt SGUs jordartskarta består marken av isälvsediment. Isälvsediment är det material som transporterades av inlandsisens smältvatten. En geoteknisk undersökning av marken på de tomter som inte är bebyggda kommer att göras innan granskningen. På de två obebyggda tomterna på Sjöhogavägen är en radonmätning gjord och mätvärdet visade på 6 kBq/m³ vilket är mycket låga värden. Riktvärdet för radon i inomhusluft är 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Idag finns det 14 fastigheter i planområdet som är planlagda för bostadsändamål. Området är främst uppbyggt under sent 1950-tal men det finns både äldre och nyare inslag i planområdet.

Service

Området saknar i dagsläget helt kommersiell service och har en stor avsaknad av offentlig service. Det finns en förskola i Furusjö i nära anslutning till planområdet. Annan service finns i närliggande tätorter i och utanför kommunen. Från Furusjö är det cirka 8,5 kilometer till Habo tätort och cirka 6 kilometer till Mullsjö tätort. Det finns ett bygglov år 2020 för en obemannad livsmedelsbutik i Furusjö som förväntas uppföras i tätorten, vilket kommer öka serviceutbudet.

Gator och trafik

Infarten till området från väg 1819 sker via Sjöhogavägen som är en viktig genomfartsgata. Strandvägen knyter samman flera tvärgator utanför planområdet. Lindvägen är idag en återvändsgata. Kommunen är huvuman för gator.



Många av husen inom planområdet uppfördes från början som sommarstugor.

Området saknar gång- och cykelbana i nuläget. Gång och cykling sker därför bland trafik. Kommunen gör bedömningen att det är rimligt eftersom trafikmängden är låg.

Kollektivtrafik

Det finns busslinjetrafik i Furusjö med två hållplatser inne i tätorten och två längs med väg 1819, se bild på sidan 18. Linjen trafikeras av buss 113 Jönköping- Habo-Mullsjö och är en del av Jönköpings länstrafik. Från Furusjö mot Mullsjö på helgfria vardagar går en morgontur cirka klockan 06:00 sedan går det eftermiddagsturer med halvtimmestrafik mellan 16:30 - 17:30. Ytterligare fem kvällsturer körs, sista turen går klockan 01:21. Från Furusjö mot Habo och Jönköping går på helgfria vardagar, 4 morgonturer cirka klockan 05:50-07:15, en förmiddagstur och en tur cirka klockan 13:00, en eftermiddagstur samt två kvällsturer, sista turen går cirka klockan 20:00.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna på Lindvägen, Sjöhogavägen samt Strandvägen är anslutna till det kommunala avloppssystemet.

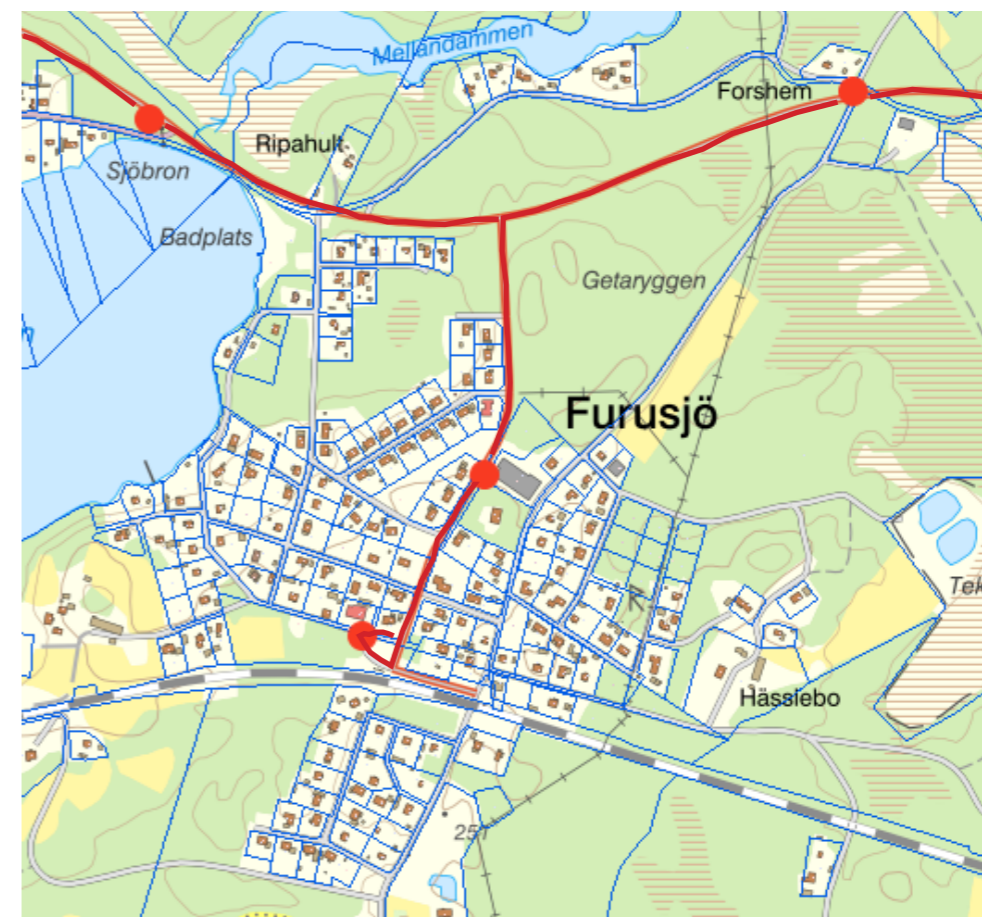


Illustration över befintliga buss hållplatser och linjedragning av buss 113 i Furusjö

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inte i området.

Dagvatten

Det dagvatten som faller över fastigheten ska tas om hand lokalt och så långt det är möjligt infiltreras (sippa ner till grundvattnet) inom den egna fastigheten. Om detta inte är möjligt ska dagvattnet avledas och renas eller tas omhand på annat sätt så att skada eller olägenhet för miljön inte uppkommer. Avledning utanför fastigheten kräver berörd markägares tillstånd.

EI

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

Fiber

Fiber är utbyggt inom delar av Furusjö tätort.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske på den egna fastigheten. Anordningar för avfallshantering 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 Strandvägen i Furusjö, söder om planområdet.

Avfallshanteringen sker på den egna fastigheten. Anordningar för avfallshanteringen 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.

Närmaste återvinningsstation finns vid Strandvägen i Furusjö, söder om planområdet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Brandskydd

Räddningstjänstens insatstid till området är mellan 10-20 minuter enligt länsstyrelsens webbkarta. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt Boverket Byggföreskrifter, 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. Närmsta brandpost finns på Envägen 5, cirka 150-300 meter från fastigheterna.

Buller

Planområdet gränsar till väg 1819 vilket är en statlig väg. För vägen gäller ett utökat byggnadsfritt avstånd om 30 meter. Alla bostadshus inom planområdet uppfyller säkerhetsavståndet. Hastighetsbegränsningen på vägen är 80 km/h förutom på sommartid då delar av sträckningen förbi Furusjö sätts ner till 60 km/h. Genom att en ny detaljplan tas fram träder gällande riktlinjer för buller in.

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 som utfärdades 9:e april 2015 och gäller planärenden startade efter 1:a januari 2015. En ändring av förordningen (2017:359) som trädde i kraft 2017-07-01 har sedan införts. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken, se tabell nedan: Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Riktvärden för bostäder enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar	Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)		
	Utomhus	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 ^{a)}	-	-
Vid en bostad om högst 35 m ²	65	-	-
Vid en uteplats om (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 ^{b)}	-

a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:
 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

I avvaktan på bullerutredning har ingen skyddsbestämmelse lagts in på plankartan för trafikbuller. En bullerutredning ska vara framtagen till granskningen. Om utredningen visar att riktlinjerna för buller överskrids kommer en skyddsbestämmelse om bullerplank laggas in på plankartan. En dialog med Trafikverket bör också föras om en permanent hastighetsbegränsning ska sättas ner till 60 km/h förbi planområdet, särskilt om detta visar att riktlinjerna för buller kan uppnås.

Genomförande av detaljplanen

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om detaljplanen ersätts med en ny, ändras eller upphävs inom genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider (PBL 2010:900, 14 kap 9 §). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (exempelvis förlorad byggrätt).

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Efter samråd och granskning upprättas samrådsredogörelse och granskningsutlåtande där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet har följande tidplan:

2020

Samråd	September 2021
Granskning	November 2021
Antagande byggnadsnämnden	Januari 2022
Laga kraft	Februari 2022

Ansvarsfördelning

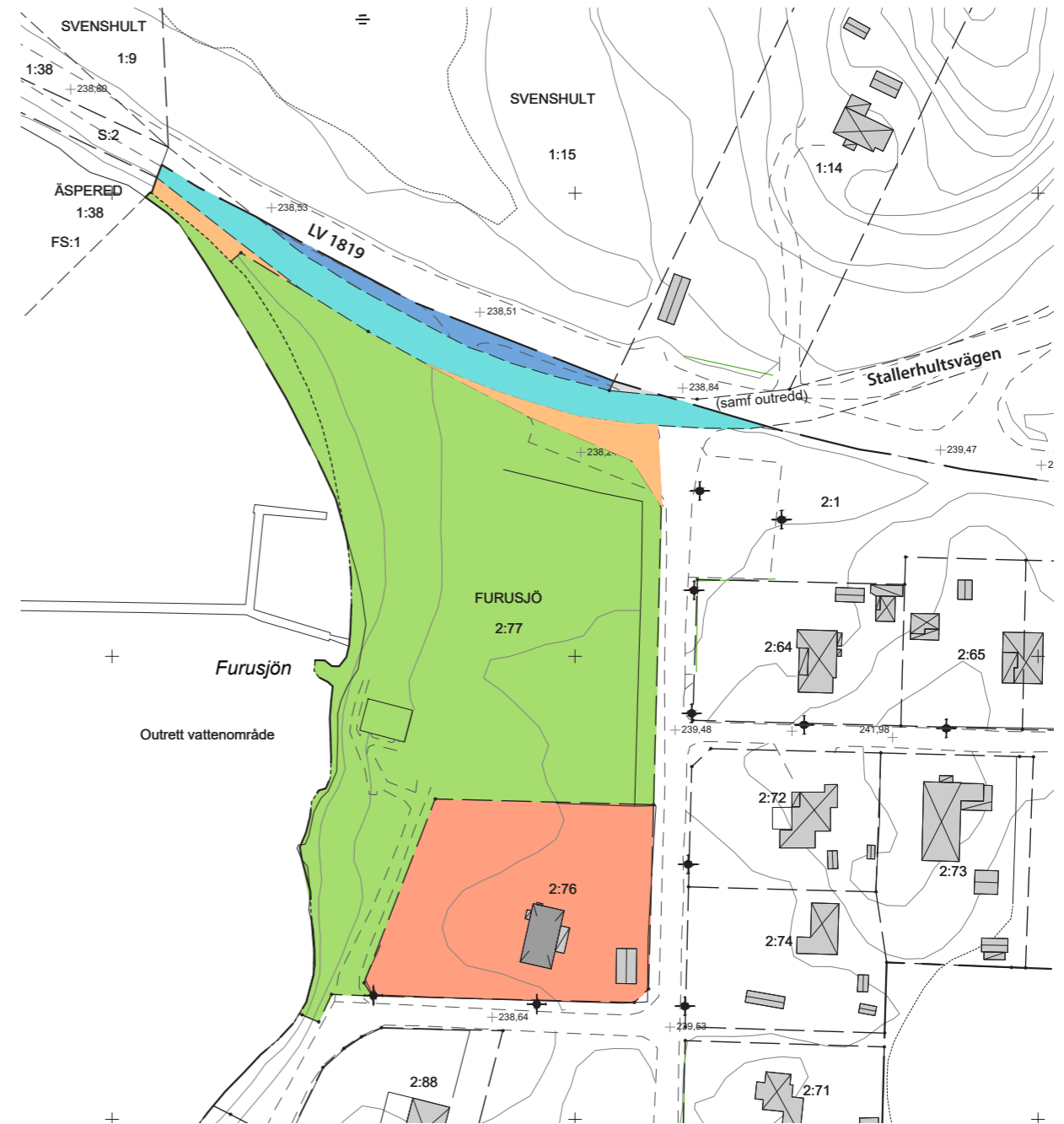
Vid försäljning av mark är det kommande fastighetsägare som ansvarar för byggnation på den egna fastigheten. Kommunen bygger ut gata och VA.

Avtal

Plankostnadsavtal har inte upprättats men byggnadsnämnden kommer ta ut en planavgift i samband med bygglovsansökan enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen är huvudman för all gatumark inom planområdet. Kommunen avser att planlägga delar av Stallerhultsvägen som går inom planområdet, som allmänplatsmark med användningen PARK, detta för att befästa befintlig användning. Likaså har kommunen för avsikt att planlägga hela strandremsan för badplatsen som allmänplatsmark med användningen PARK. Stallerhultsvägen och delar av strandområdet är idag inte fastighetsrättsligt utredd men kommunen sköter marken och är väghållare för Stallerhultsvägen. Kommunen ansöker om och bekostar de fastighetsbildningar och eventuella



- Kommunalägda fastigheter (Furusjö 2:1 och 2:76) som ska ingå i Furusjö 2:77 som också är kommunalägd.
- Privatägd fastighet (Svenshult 1:15) som bör ingå i Furusjö 2:77
- Privatägd fastighet (Svenshult 1:14) som bör ingå i Furusjö 2:77
- Fastighet som inte är fastighetsrättsligt utredd. Den bör utredas och ingå i Furusjö 2:77
- Kommunalägd fastighet (2:77)

servitutsbildningar som erfordras för att genomföra planen enligt illustrationen på sidan 20. All erforderlig fastighetsbildning för respektive berörd fastighet ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Ekonomiska frågor

Habo kommun svarar för kostnaderna för planläggning.

Kostnaden för VA-anlutningar i samband med att nya fastigheter tillkommer bekostas av kommunen. Anläggningsavgiften kommer tas ut enligt gällande VA-taxa i samband med tomtförsäljning och inledande byggnation. Byggnadsnämnden kommer att ta ut en planavgift i samband bygglovsansökan enligt gällande taxa.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för att nya VA-ledningar byggs ut inom områdets. Eventuella förstärkningar av allmänna ledningar utförs av kommunen. Anslutningsavgiften betalas enligt kommunens VA-taxa.

Medverkande tjänstepersoner

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

Habo kommun:

Linda Tubbin, plan- och exploateringschef

Mari Helene Opdal, planarkitekt

Johanna Schönberg, planarkitekt

Emilia Svenningsson, bygglovschef

Christian Ekblom, gata/parkingenjör

Konsulter

Solvig Olsson, Metria, fastighetsförteckning

Mikael Johansson, Metria, grundkarta