



Foto: Ulricehamns kommun

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VEGBY 4:74 m.fl

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap. 7 § plan och bygglagen (2010:900), med möjlighet till begränsat förfarande enl. 5 kap. 18 § PBL.

SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: 2022/577

Planstart: 2023-10-30

Upprättad: 2026-02-19

Hänvisning till beslutsprotokoll:



ULRICEHAMNS
KOMMUN

PLANPROCESSEN

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur marken får användas, exempelvis om det ska vara bostäder, industri eller en park inom området. Detaljplanen styr även hur mycket marken får bebyggas, hur höga byggnader får vara och vad som ska bevaras. En detaljplan kan upprättas med tre olika förfaranden; standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna gentemot standardförfarande är att begränsat förfarande inte har någon granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse samt längre granskningstid. En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i plan- och bygglagen.

Detaljplanens olika steg



Uppstart

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

Samråd

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Remissinstanser, sakägare och de personer som anses vara direkt berörda får ett utskick med information om detaljplanen. Samrådet syftar till att ge berörda möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplaneförslaget och eventuella justeringar görs. Granskningen är nästa tillfälle att lämna synpunkter där de berörda återigen får möjlighet att ta del av kommunens förslag. Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse. Vid begränsat förfarande utgår granskningsskedet, men ersätts av att sakägarkretsen aktivt ska godkänna förslaget.

Antagande och laga kraft

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras innan detaljplanen antas. Inkomna synpunkter från granskningen sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande. Antagande av detaljplanen sker genom ett politiskt beslut. Beslutet kan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft.

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
Inledning.....	4
Genomförandetid.....	5
Strandskydd.....	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	7
Illustrationsplan	9
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	23
PLANERINGSUNDERLAG	25
Kommunala	25
Utredningar	25
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	26
Kommunala	26
Riksintressen	27
Miljö.....	28
Hushållning med mark- och vattenområden	34
Miljökvalitetsnormer	34
Fysisk miljö.....	35
Kulturmiljö	36
Trafik.....	36
Teknisk försörjning.....	37
Geotekniska förhållanden.....	37
Hydrologiska förhållanden	37
Hälsa och säkerhet.....	38
Service.....	40
Sociala perspektiv	40
KONSEKVENSER	41
Miljö.....	41
Hushållning med mark- och vattenområden	42

Natur	42
Miljö kvalitetsnormer	42
Omgivningspåverkan	43
Trafik.....	44
Hälsa och säkerhet.....	44
Sociala perspektiv	45
Nollalternativ	46

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse om 9 villor i centralt och sjönära läge i Vegby.

Huvuddrag

Vegby 4:74 och 4:126 planläggs för att kunna tillskapa totalt nio enbostadshus med träfasad i en- och tvåplan i centrala Vegby med utsikt mot Sämsjön. Detaljplanen reglerar en nockhöjd på 8 meter på huvudbyggnader. Komplementbyggnader har en reglerad nockhöjd på max 5 meter och utgöra max 70 m². Minsta takvinkel är 15 grader. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1200 kvadratmeter och största byggnadsarea om 20% av fastighetsytan inom användningsområdet för bostäder. För de nya bostäderna ska en ny infartsväg byggas och planläggs som allmän plats GATA.

Genom att planlägga Vegby 4:35 (banvallen) längs planområdets östra gräns som GCVÄG, Vegby 4:43 (Strandvägen) för VÄG och del av Vegby 4:150 för den tekniska anläggningen som E – tekniska anläggningar, bekräftas nuvarande användning. Slinga längs planområdets östra gräns planläggs som NATUR för att bevara befintligt dike som sträcker sig genom området.

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i Vegby cirka 15 km söder om Ulricehamns centralort. Området är beläget i anslutning till Sjöparken, Strandvägen och banvallen.

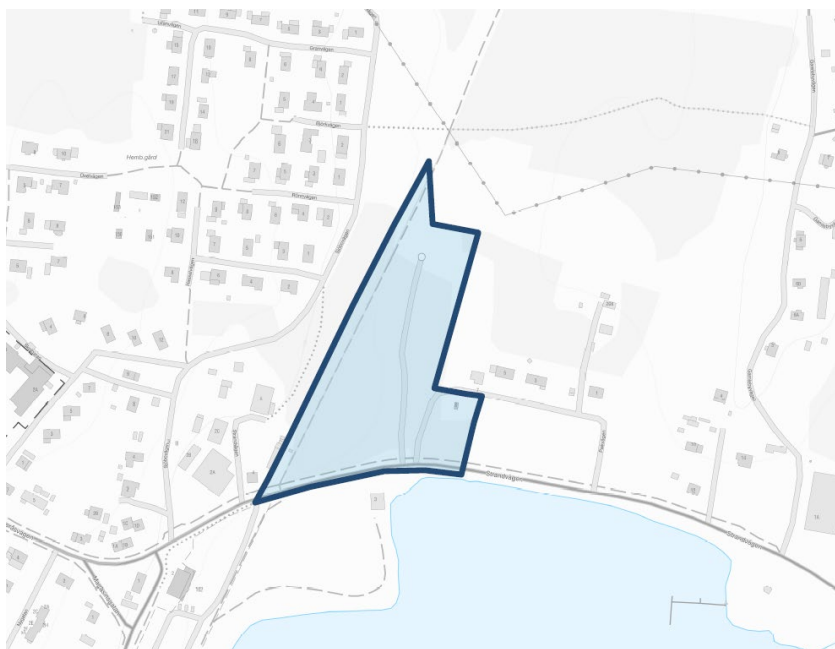


Bild 1: Planområdets läge.

Totalt omfattar planområdet cirka 2,6 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av samfälligheten Vegby s:1, Vegby 4:150, Vegby 4:34, Vegby 4:35, Vegby 4:74 och Vegby 4:126. Fastigheterna Vegby 4:35, 4:74 och 4:126 ägs av privatpersoner medan Vegby 4:150, Vegby 4:34 och 4:35 ägs av Ulricehamns kommun.

Motivering för avgränsning

Området avgränsas västerut av banvallen, en gång- och cykelväg som sträcker sig genom kommunen och av Strandvägen i söder. I östlig riktning begränsas området av utbredning av villatomterna längs Parkvägen. Planområdet har avgränsats med hänsyn till de markområden som krävs för att skapa en god anslutning in i området och lämpliga fastighetsstorlekar.

Process

Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen få möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Synpunkter på planförslaget kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och kommunens bemötande på dessa.

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för planprocessen:

Samråd	kvartal 1, år 2026
Granskning	kvartal 3, år 2026
Antagande	kvartal 1, år 2027

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter antagande, om inte detaljplanen överprövas eller överklagas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Från den dag detaljplanen fått laga kraft fram tills att detaljplanen ändras eller upphävs har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, om någon fastighetsägare motsätter sig det. Dock är det tillåtet att ändra eller upphäva detaljplanen om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanen ändras eller upphävas utan synnerliga skäl och utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

Strandskydd

Då planområdet återfinns inom 300 meter från Sämsjön upphävs strandskyddet för att möjliggöra exploatering. För att en dispens ska kunna beviljas krävs att det finns särskilda skäl. Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd i denna detaljplan åberopas p. 1, 2 och 5 enligt MB 7 kap. 18 c §.

Skälen motiveras av att planområdet sedan tidigare är ianspråktaget och omfattas inte av strandskydd i gällande detaljplan. Planområdet avgränsas av Strandvägen som redan är en utbyggd väg med tillhörande gång- och cykelväg och allmänhetens tillgång till Sämsjön är fortfarande uppfyllt. Planerad exploatering ses som ett angeläget allmänt intresse då detaljplanen möjliggör för utveckling av Vegby samhälle. Området är även utpekad i gällande översiktsplan som LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge). Naturvärden kopplade till strandmiljön är begränsade och bedöms inte hindra ett upphävande.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte riskerar att försämra för naturvärden och allmänhetens tillgänglighet till strandområdet och därav menar att motiv föreligger för upphävande av strandskyddet.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna. Detaljplanen föreskriver både enskilt och kommunalt huvudmannaskap för de allmänna platserna inom planområdet.

Trafikverket är ansvarig för drift och underhåll planlagt för VÄG genom vägrätt. Område planlagt för GCVÄG (banvallen) omfattas av kommunalt huvudmannaskap där Ulricehamns kommun är ansvariga för drift och underhåll. Enskilt huvudmannaskap utgörs av planlagd GATA, PARK och NATUR där fastighetsägare är ansvariga för drift och underhåll.

Kommunen får om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser. De särskilda skäl som anses föreligga är att majoriteten av detaljplaner avsett för bostäder i Vegby samhälle utgörs av byggnadsplaner där kommunen inte är huvudman för allmän plats. En enhetlig förvaltning är önskvärd i detta fall då detaljplaneläggningen kompletterar ett område där det råder enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Natur

Ett stråk i den östra delen av planområdet planläggs för NATUR. Naturmarken planläggs för att bevara en befintlig bäck som rinner genom planområdet från norr till söder och vidare ut i Sämsjön. Bäckens fyller en viktig funktion för hantering av dagvatten och skyfallsvatten och rinner från ett topografiskt avrinningsområde. Naturmarken ses också som en översvämningssbar yta.

Park

PARK planläggs i sydöstra delen av planområdet. Parken ska kunna vara översvämningssbar. Område planlagt för PARK möjliggör för en aktivitetspark.

Väg

Strandvägen planläggs för VÄG utefter befintlig användning.

Gata

Angöring till planområdet sker genom Parkvägen som förlängs in till området för de nya bostäderna och planläggs som GATA. Den nya gatan ska anpassas efter terrängen inom området, samtidigt som den ansluter mot de villatomterna som möjliggörs genom detaljplanen

Gång- och cykelväg

För att säkerställa användningen och funktionen av banvallen planläggs den som GC-väg, vilket stämmer överens med befintlig användning. GC-vägen gränsar mot gata och vändplats för att skapa förbindelser från banvallen.

Skyddsåtgärder inom allmän plats

Markföreningar

Markföreningar över riktvärden för känslig markanvändning (KM) har påträffats inom område planerat för PARK. För att säkerställa att markföreningar hanteras sätts med bestämmelse om utformning av allmän plats (m₂) som är förenad med bestämmelse om villkor för startbesked.

Detaljer kring utredningen och uppmätta halter finns under kapitel *Miljöteknisk markundersökning* i planbeskrivningens avsnitt kring förutsättningar på sida 32-34.

Kvartersmark

Användning, bebyggelse och utformning

Detaljplanen tillåter att fastigheterna Vegby 4:74 och del av 4:126 används för bostäder (B). Med undantag för ett område avsatt för E- tekniska anläggningar.

Området planlagt för bostäder omfattas av utformningsbestämmelse som reglerar att endast fristående enbostadshus får uppföras med en reglerad minsta takvinkel om 15 grader (o₁). Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnader är reglerad till högst 8 meter nockhöjd. Komplementbyggnader får som störst vara 70 m² med en reglerad högsta nockhöjd på 5 meter.

En placeringsbestämmelse reglerar att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader i form av garage ska placeras minst 6 meter från gata.

Prickmark finns i den västra och södra gränsen av användningsområdet. Prickmarken reglerar att marken av trafiksäkerhetsskäl, lämplig buffert till banvallen och för befintlig ledning i den södra delen av planområdet som har ledningsrätt.

Fastighetsstorleken regleras med en bestämmelse att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1200 m². Utnyttjandegraden regleras med en bestämmelse om största byggnadsarea på 20% av fastighetsarean inom användningsområdet B, samt en bestämmelse som reglerar största byggnadsarea på 70 m² för komplementbyggnader per fastighet inom användningsområdet.

Skyddsåtgärder inom kvartersmark

Nedan presenteras skyddsåtgärder inom kvartersmark som krävs för detaljplanens genomförande. Skyddsåtgärder som regleras inom kvartersmark rör markförorening.

Markföroreningar

Kompletterande prover och eventuell sanering som säkerställer markens lämplighet för ändamålet är nödvändigt inom område B för bostäder där markföroreningar över MKM har påträffats. För att säkerställa markens lämplighet sätts en skyddsbestämmelse (m₁) som är förenad med villkor för startbesked inom område B.

Parkering

Parkering ska ordnas på den egna fastigheten inom kvartersmark utefter kommunens gällande parkeringsnorm. Se detaljer kring minimikrav på antal parkeringsplatser under *Parkering* i planbeskrivningens genomförandeavsnitt på s. 21.

Mark och vegetation

Ett särskilt skyddsvärt träd inom planområdet får inte fällas om det inte är sjukt eller utgör en risk och sätts med bestämmelse n¹ som är förenad med en bestämmelse om marklov (a₄).

Förorenad mark

Länsstyrelsens EBH-karta redovisar potentiellt förorenade områden. Inom planområdet redovisas en riskklass 1 inom Sjöparken söder om planområdet, till följd av träimpregnering, sågverk med doppning. Förhöjda halter och fyllningar har påträffats inom ramen för markmiljöutredningen och ett tidigare marklov har beviljats.

För detaljer kring den tidigare verksamheten och omfattning av påträffade föroreningar se mer under planbeskrivningen avsnitt kring förutsättningar på sida 32-34.

Tekniska anläggningar

Planområdet omfattas av en elnätsstation som förvaltas av Vattenfall. Mark planlagd för E – tekniska anläggningar återfinns i den sydvästra delen av området enligt befintlig användning. Angöring till området ämnad för E- tekniska anläggningar nås via mark planlagd som GATA i gällande detaljplan.

Illustrationsplan



Bild 2: Illustrationsplan framtagen av Mr. Andersson Arkitektur.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av allmän plats

VÄG

Väg

Strandvägen planläggs för VÄG för att bekräfta den befintliga användningen.

GATA

Gata

Planlagd GATA finns för att säkerställa trafikförsörjning till kvartersmark inom planområdet.

GCVÄG

Gång- och cykelväg

Banvallen planläggs för GCVÄG för att bekräfta den befintliga användningen.

PARK

Park

Mark som planläggs som PARK ska möjliggöra för en aktivitetspark. Yta planlagd för park ses som översvämningsbar yta.

NATUR

Natur

Mark som planläggs som NATUR säkerställer yta avsedd för ett befintligt dike som hanterar dag- och skyfallsvatten. Naturmark ses som en översvämningsbar yta.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Planbestämmelsen tillåter att området används för bostadsändamål i enlighet med planens syfte.

E

Tekniska anläggningar

Planbestämmelsen bekräftar nuvarande användning och tillåter befintlig nätstation vara placerad som den är idag.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

M₂ Markförorening ska hanteras innan startbesked för anläggande av park får ges.

Bestämmelsen reglerar att markförorening inom parkmarken hanteras och eventuellt saneras om behov föreligger.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Strandskyddet upphävs för att möjliggöra exploatering. Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd åberopas p. 1, 2 och 5 enligt MB 7 kap. 18 c §.

Huvudmannaskap

a1 Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Bestämmelsen reglerar att allmän plats inom planområdet omfattas av enskilt huvudmannaskap. Då detaljplanen möjliggör för en utveckling av Vegby samhälle säkerställer bestämmelsen att allmän plats ska förvaltas på samma sätt som det görs i området sedan tidigare.

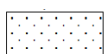
Villkor för startbesked

a2 Startbesked får inte ges för anläggande av park förrän markens lämplighet avseende markföroreningar har avhjälppts.

Bestämmelsen syftar till att startbesked inte får ges förens markföroreningar har utretts och vid behov sanerats innan anläggande av park genomförs.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte försees med byggnad.

Prickad mark reglerar att det finns en buffert mellan banvallen och bostäderna. Prickmarken reglerar även ett avstånd på 6 meter från Strandvägen av trafiksäkerhetsskäl och att mark med befintliga underjordiska ledningar inte försees med byggnader.

Höjd på byggnadsverk

h1 8 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter.

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd för huvudbyggnader till 8 meter. Reglerad högsta nockhöjd ger skälig höjd för den typ av bostadsbebyggelse som detaljplanen syftar till att möjliggöra för. Nockhöjden beräknas från markens medelnivå vid byggnaden till yttertakets högsta punkt.

h2 5 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.

Bestämmelsen reglerar en högsta nockhöjd på komplementbyggnader till 5 meter. Den reglerade högsta nockhöjden ger en skälig höjd för komplementbyggnader. Nockhöjden beräknas från markens medelnivå vid byggnaden till yttertakets högsta punkt.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen säkerställer underjordiska ledningar och tillgänglighet för skötsel.

Takvinkel

o₁ 15

Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Bestämmelsen härleds till en minsta takvinkel på bostadshusen för att efterleva befintlig bostadsbebyggelse som finns i Vegby.

Utnyttjandegrad

e₁ 20

Största byggnadsarea är angivet värde i % per fastighet inom användningsområdet.

Bestämmelsen reglerar den maximala exploateringen till 20%. Bestämmelsen finns för att skapa ett område med karaktär lämpligt för villabebyggelse som detaljplanen syftar till.

e₂ 70

Största byggnadsarea för komplementbyggnad är angivet värde i m² per fastighet inom användningsområdet.

Bestämmelsen reglerar en största byggnadsarea för komplementbyggnader på 70 m². Bestämmelsen anpassas efter befintlig bebyggelsestruktur i Vegby.

Fastighetsstorlek

d₁ 1200

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m².

Bestämmelsen reglerar att tomter inte ska bli för små för att uppnå den karaktär av villabebyggelse som detaljplanen syftar till.

Markens anordnande och vegetation

n₁

Särskilt skyddsvärt träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Bestämmelsen säkerställer att ett särskilt skyddsvärt träd med höga naturvärden skyddas.

Placering

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader i form av garage ska placeras minst 6 meter från gata.

Regleringen säkerställer att byggnader placeras med lämpliga avstånd för huvudbyggnader och komplementbyggnader till fastighetsgräns för att underhåll av byggnader ska kunna ske på den egna fastigheten. Ett avstånd på 6 meter mellan garage och gata säkerställer skälig längd för ett fordon att kunna parkera framför garage.

Skydd mot störningar

- m₁** **Markförening ska hanteras innan startbesked för byggnadsverk får ges (begränsas av sekundär egenskapsgräns).**
Bestämmelsen tydliggör vart markföreningar påträffats och behöver åtgärdas innan byggnation får påbörjas. Bestämmelsen är förenad med villkor för startbesked.

Villkor för startbesked

- a₃** **Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän markens lämplighet avseende markförening har avhjälppts (begränsas av sekundär egenskapsgräns).**
Bestämmelsen säkerställer att markföreningar hanteras innan byggnation får påbörjas.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Strandskyddet upphävs för att möjliggöra exploatering. Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd åberopas p. 1, 2 och 5 enligt MB 7 kap. 18 c §.

Stängsel, utfart och annan utgång

- þ o oð** **Utfartsförbud**
Bestämmelsen syftar till att begränsa utfart inom de delar av planområdet där detta anses behövas av trafiksäkerhetsskäl.

Utformning

- f₁** **Endast friliggande enbostadshus**
Bestämmelsen reglerar att endast friliggande enbostadshus får uppföras. Bestämmelsen används för att området ska utvecklas till villaområde i enlighet med detaljplanens syfte.

Ändrad lovplikt

- a₄** **Marklov krävs även för fällning av särskilt skyddsvärt träd.**
För fällning av särskilt skyddsvärt träd om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk krävs marklov.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft
Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen fungerar som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän plats

Detaljplanen omfattas av både enskilt och kommunalt huvudmannaskap. Område planlagt för VÄG, GATA, NATUR och PARK utgörs av enskilt huvudmannaskap där fastighetsägare och samhällsförening är ansvariga för drift och underhåll av dessa platser. Område planlagt för GCVÄG omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Utbyggnad av infartsgata och övriga anläggningar på allmän platsmark ska genomföras av exploatören och samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar. Omledning av befintliga VA-ledningar ska göras innan utbyggnad av infartsgata.

Ansvar för olika tekniska anläggningar

Anläggning och drift av dagvattenanläggningar hamnar på fastighetsägare och Vegby vägförening.

Vattenfall i egenskap av elleverantör, ansvarar för utbyggnaden samt kostnaden för drift och underhåll av elnätet och eventuell fiber.

Ansvar för genomförande av kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad, samt kostnader för framtida drift och underhåll av samtliga anläggningar inom kvartersmarken för de ändamål som anges i detaljplanen.

Utbyggnad inom kvartersmark sker samordnat med utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsanläggningar. Marknivåer ska anpassas utifrån marknivåer inom allmän plats samt områdets övergripande hantering av dagvatten. Vid en avsevärd ändring av markens höjdläge över 0,5 meter krävs marklov, exempelvis vid grovplanering av bostadstomter. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Framtida fastigheter inom detaljplanens kvartersmark ansluts till det allmänna vatten- och spillvattennätet när anslutningspunkt är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

Tidplan genomförande

Genomförande, allmän plats

Projektering allmän plats och VA:	2027
Marklösen, fastighetsreglering:	2027
Utbyggnad av gata, VA:	2027

Genomförande, kvartersmark

Fastighetsbildning:	2027
Byggnad:	2028

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningar att kommunens beslut om antagande av detaljplan inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför förskjutning av genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell 1 på sida 17. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna. Inom ramen för detaljplanen kommer det innebära en förändrad fastighetsindelning i samband med de nya tomterna som blir till.

Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark

Kvartersmark inom Vegby 4:74 och 4:126 och samfälligheten Vegby s:1 planlagt som B - Bostäder styckas av till framtida bostadstomter. Samtliga fastigheter som tillskapas inom planområdet bör angränsa mot allmän plats GATA. Då detta inte är möjligt kan angöring ske via servitut över annan fastighet för att ansluta och säkra angöring till planlagd GATA. Fastigheter måste vara bildade innan bygglov kan beviljas.

Det finns en vägsamfällighet som bildades i laga skiftet 15-SÖM-21 från 1866. Då det finns andra vägar i området idag blir samfälligheten onyttig och bör regleras bort. Detta görs genom en lantmäteriförrättning som fastighetsägare ansöker om. Det kan göras samtidigt som lantmäteriförrättning med de nya tomterna som blir efter att detaljplanen fått laga kraft.

Fastighetsvisa konsekvenser av detaljplanen

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar	Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	
		Kostnader	Intäkter
Vegby 4.74 Privatägd	Ca 13500 m2 av fastigheten planläggs för bostadsändamål. Ca 45 m2 av fastigheten planläggs som allmän plats VÄG.	Kostnader för utbyggnad av allmän plats, lantmåteriförrättning samt bildande av gemensamhetsanläggningar.	Försäljning av mark
Vegby 4.126 Privatägd	Avstår ca 2700 m2 kvartersmark till framtida bostadsfastigheter. Avstår ca 135 m2 för allmän plats GCVÄG Avstår ca 1850 m2 för allmän plats GATA Avstår ca 930 m2 för allmän plats PARK	Kostnader för utbyggnad av allmän plats, lantmåteriförrättning samt bildande av gemensamhetsanläggningar för framtida drift och underhåll av allmän plats.	Försäljning av mark
Vegby 4:150 Kommunägd	Avstår ca 2570 m2 till allmän plats NATUR. Avstår ca 90 m2 till allmän plats GATA.	Kostnader för underhåll av allmän plats	Ersättning för upplåtelse av mark
Vegby s:1	Avstår ca 345 m2 kvartersmark för Vegby 4.126		Försäljning av mark

Tabell 1: Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen. De arealuppgifter som anges är ungefärliga

Rättigheter

Servitut och ledningsrätt

Vattenfall har ett servitut för elledning i den södra delen inom Vegby 4:74 som omfattas av ett servitut och är markerad med "u₁". Ulricehamns energi AB har en VA-ledning lokaliserad inom Vegby 4.74 och Vegby 4.126.

Det finns inget servitut för den sistnämnda ledningen, vilket innebär att en flytt av ledningen bekostas av ledningshavaren. Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar som inte omfattas av servitut eller ledningsrätt ska säkerställas genom ledningsrätt eller genom avtalsservitut mellan ledningshavare och fastighetsägare. Ulricehamns Energi AB ansvarar för ansökan och bekostar en ledningsrätt.

Allmän platsmark planlagt för befintlig GC-väg inom Vegby 4:74 omfattas redan av avtalsservitut.

Gemensamhetsanläggning

För att ordna förvaltningen av den allmänna platsen inom detaljplanen bör gemensamhetsanläggning för de allmänna ytorna inrättas. Den ger blivande bostadsfastigheter rätt att nyttja och underhålla de allmänna ytorna. De allmänna

platser som är aktuella för att bilda en gemensamhetsanläggning är GATA, NATUR och PARK.

Gemensamhetsanläggning bildas av lantmäteriet genom en anläggningsåtgärd. Fastighetsägarna bär ansvar för att ansöka och bekosta denna anläggningsåtgärd.

Förenlighet med anläggningslagen

Anläggningslagen (AL 1973:1149) handlar om hur man kan samverka för att bygga och underhålla gemensamma objekt eller ytor, exempelvis vägar, vattenledningar eller parkeringsplatser. Utifrån anläggningslagen måste vissa villkor uppfyllas. Väsentlighetsvillkoret innebär att anläggningen måste vara av väsentlig betydelse för flera fastigheter.

Båtnadsvillkoret innebär mer eller mindre att en fastighet aldrig kan anslutas till en gemensamhetsanläggning som inte är ekonomiskt försvarbar – även om anläggningen skulle vara av väsentlig betydelse för fastigheten. En gemensamhetsanläggning får bara upprättas om ekonomiska eller andra fördelar anses väga tyngre än de kostnader och olägenheter som uppstår.

För detaljplanens genomförande är det viktigt att gemensamhetsanläggning för de allmänna platserna i synnerhet avseende infartsgatan inrättas, då flera fastighetsägare kommer nyttja gatan för in och utfart. Den tillkommande gatan är den enda gatan in till de planerade bostäderna och enda in- och utfartsväg för hela planområdet. Infartsvägen är en förutsättning för att bostäderna ska vara tillgängliga att ta sig till och från med fordon. Därför uppfylls en väsentlig funktion och betydelse som är grundläggande enligt anläggningslagen.

Samfällighet

Det finns en samfällighet som troligtvis visar vart vägen i Vegby har gått historiskt. Då det finns andra vägar i området idag blir samfälligheten onyttig och bör regleras bort. Detta görs genom en lantmäteriförrättning som fastighetsägare ansöker om. Detta kan göras i samma lantmäteriförrättning som avstyckningen av de nya bostadsfastigheterna.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El, fiber och fjärrvärme

Vattenfall eldistribution har elnätsanläggningar bestående av markkablar och en nätstation. Anslutning till användningsområdet sker via allmän platsmark GATA.

Flytt av ledningar som inte omfattas av servitut eller ledningsrätt bekostas av ledningshavaren. Allmänna ledningar bör i samband med detaljplanens genomförande säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

Markförening

För att säkerställa att markförhållandena inom området vid provpunkterna 2401 och 2404 är lämpliga för avsett ändamål ska markens lämplighet säkerställas. Vid behov ska saneringsåtgärder genomföras så att halterna av föroreningar understiger

gällande riktvärden för känslig markanvändning (KM) inom områden planlagda för bostäder och park.

Anmälan avseende prover och eventuell sanering av föroreningar görs till ansvarig tillsynsmyndighet, vilket är miljö- och byggnämnden i Ulricehamns kommun. Kompletterande undersökningar ska redovisas och beroende på vad undersökningarna visar, upprätta en åtgärdsplan för sanering innan startbesked får ges.

Naturvärden

Inom planområdet finns ett särskilt skyddsvärt träd av arten lönn med en omkrets på 193 cm som är ett hålträd. En åtgärd som riskerar att väsentligt ändra naturmiljön, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken ska anmälas för samråd med Länsstyrelsen som utövar tillsyn enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Det särskilt skyddsvärda trädet får inte fällas om det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och är förenad med en bestämmelse om marklov. Det rekommenderas att Länsstyrelsens broschyr ”*Skydda träden vid arbeten*” (2013) används vid mark- och byggarbeten som listar riktlinjer på hur träd skyddas på bästa sätt vid arbeten.

Dagvatten

Bostäder

För dagvattenhantering som ska ske inom den egna tomten på kvartersmark ska makadammagasin (stenkistor) anläggas på villatomterna under mark. Föroreningsberäkningarna har gjorts för en total anläggningsvolym på 207 m³, men volymen behöver delas upp per fastighet när fastighetsindelningen är fastslagen. Den totala fördröjningsvolymen som behövs för alla villatomter är 62 m³. Placering av stenkista behöver anpassas per villatomt så att så mycket som möjligt av det förorenade dagvattnet från uppfarter m.m kan ansluta till magasinet.

Makadammagasin är underjordiska magasin fyllda med stenkross där vattnet sedimenterar och filtreras. Rening är främst god för partikelbundna föroreningar via sedimentering. Porositeten i makadam är ca 30% vilket betyder att effektiv fördröjningsvolym är ca 30% av den totala anläggningsvolymen. Om makadammagasin anläggs med öppen botten tillåts vattnet i stenkrossen att filtrera ner till grundvattnet, så kallat perkolationsmagasin.

Det är viktigt att den omkringliggande marken tillåter infiltration. Perkolationsmagasin sätts igen med tiden då små partiklar fyller igen porerna i botten av magasinet, vilket innebär att de behöver grävas om med jämna mellanrum baserat på belastning. Med hänsyn till att jordarten där bostäder planeras är sandig morän som inte har tillräcklig infiltrationskapacitet, behövs ett bräddutlopp.

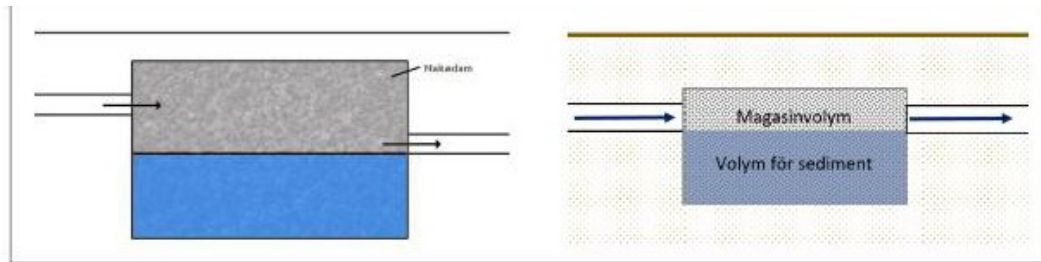


Bild 3: Schematisk skiss över makadammagasin med olika nivåer på inlopp (Ulricehamns energi AB 2026-02-18).

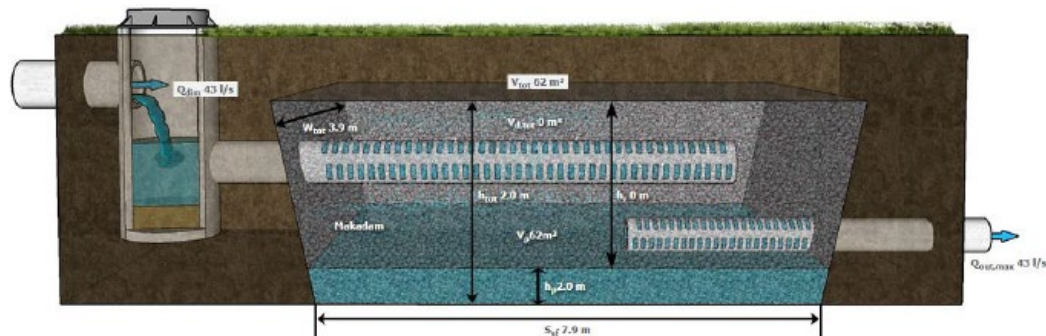


Bild 4: Anläggningens dimensioner simulerad i Stormtac (Ulricehamns energi AB 2026-02-18)

Lokalgata

För den tillkommande lokalgatan som ska ledas in till de kommande bostäderna ska ett krossdike som dagvattenåtgärd längs gatan anläggas inom område planlagt för gata. Krossdike eller makadamdiken är diken som avleder, fördröjer och renar dagvatten. Makadam är stenkross i sorterad storlek utan nollfraktion. Krossdiken anläggs med en mycket flack lutning på max 1%, vilket tillåter partiklar att sjunka genom krossmaterialet och fastläggas mot marken medan renat vatten kan infiltrera ner i underliggande markprofil.

Fördröjning kan ske i en volym som skapas över krossmaterialet vilket har en effektiv volym på 30%. I botten av diket anläggs en dränledning som ansluts mot dagvattenledning. När diket blir överfullt är det bra att ha en bräddfunktion som exempelvis en rännstensbrunn med anslutning till dagvattenledning eller vattendrag. Vid utformning behöver hänsyn tas till utfarter från villatomterna.

Åtgärden har ett total ytbehov 100 m^2 med en fördröjningsvolym på 39 m^3 . Fördröjning är inte viktig för kapaciteten utan för rening av förorenade ämnen från vägvatten. Lösningen syftar att samla upp och leda bort dagvatten från vägytan, för att sedan ansluta till kommande dagvattenledning i gatan. Anläggningen är således till för ett reningsbehov.



Bild 5: Schematisk bild över krossdike (UEAB 2026-02-18)

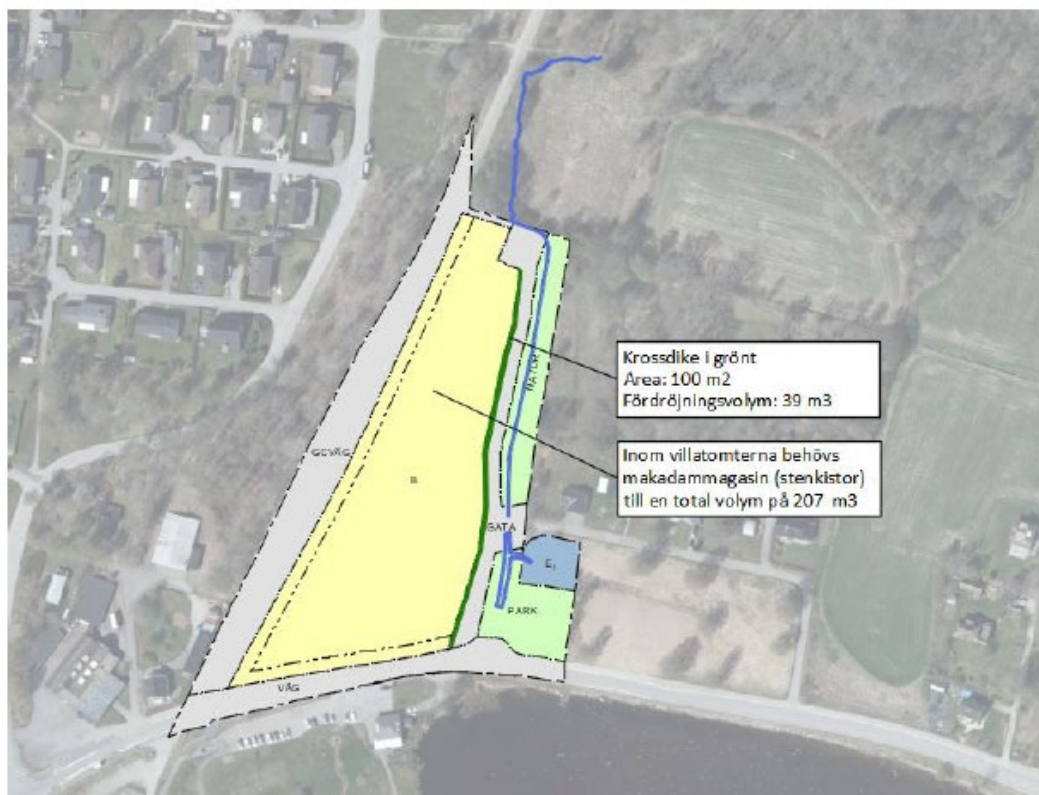


Bild 6: Förslag på placering av dagvattenlösningar (UEAB 2026-02-18)

Bild 7 nedan visar beräknade föroreningshalter för befintlig och kommande markanvändning. Föroreningsberäkning visar att efter exploatering utan exploatering och rening ligger samtliga föroreningshalter- och mängder över befintliga nivåer. Efter föreslagen rening ligger 8 av 11 undersökta ämnen under befintliga föroreningsnivåer.

Halter för fosfor, kväve och kvicksilver ligger enligt föroreningsberäkning över befintliga nivåer med föreslagen rening. Sett till mängderna ökar fosfor, kväve och kvicksilver samt kadmium och krom efter utbyggnad med föreslagen rening.

Samtliga undersökta ämnen förutom fosfor ligger under Havs- och vattenmyndighetens riktvärden (HVMFS 2019:25) med en uppräkningsfaktor 2 på

maximal tillåten koncentration samt i de fall maximal tillåten koncentration inte funnits värden från Förordningen (2001:554) om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvattenriktvärden. Fosfor ligger långt under målvärdet. För detaljer kring beräkningar läs mer i aktuell dagvatten- och skyfallsutredning (Ulricehamns energi AB 2026-02-18) samt under planbeskrivningens konsekvensavsnitt.

Halter (ug/l)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	oil
Befintlig markanvändning	35	620	3.2	7.9	20	0.14	4.1	3.4	0.020	21000	250
Kommande markanvändning utan rening	77	1100	3.9	11	32	0.21	5.3	4.3	0.028	28000	380
Kommande markanvändning med rening	60	800	2.5	7.4	18	0.13	3.9	2.9	0.022	18000	230
Riktvärden*	50	1250	28	10	30	0.9	7	68	0.07	25000	1000
Målvärden*	150	2 500		22	60					60 000	
Mängder (kg/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	oil
Befintlig markanvändning	0.47	8.4	0.043	0.11	0.27	0.0019	0.056	0.046	0.00027	280	3.4
Kommande markanvändning utan rening	1.1	16	0.057	0.16	0.46	0.0031	0.077	0.063	0.00041	410	5.5
Kommande markanvändning med rening	0.87	12	0.036	0.11	0.26	0.0020	0.057	0.043	0.00033	260	3.4

Bild 7: Tabell över föroreningarna före och efter exploatering, med och utan rening (UEAB 2026-02-18)

Skyfallsavledning

Detaljplanen ska utformas så att planerad bebyggelse och infrastruktur kan hantera skyfall utan risk för människors säkerhet eller skador på befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse ska dimensioneras för att klara översvämning motsvarande minst ett 100-årsregn, definierat som 50 mm nederbörd under 20 minuter. Inom och i anslutning till planområdet ligger ett stort instängt område utan avrinningsväg som uppehåller stora mängder vatten vid händelse av skyfall, översvämningsnivån uppgår till +166 m.ö.h. Hur lågpunkten påverkas av planförslaget beror i hög grad på framtida marknivåer för gata och villaområde, vilka idag inte är satta.

Skyfallssimuleringar utförda i Scalgo Live med en belastning om 50 mm visar att vid en höjning över +166 m.ö.h. av samtliga planlagda områden för tomter och gata medför minskad översvämningsyta och reducerad lågpunkt inom området trots att ingen avrinningsväg från lågpunkten skapas. Det finns en risk att resultatet påverkas av begränsningar i simuleringsprogram som använts för beräkningarna. Den totala översvämningsytan minskar från cirka 12 600 m² till cirka 8 400 m² efter markhöjning, samtidigt som lågpunktens volym minskar från cirka 4 500 m³ till cirka 2 150 m³.

För att skyfallssäkra planområdet med planerad bebyggelse ska ny infartsväg från Strandvägen projekteras till över befintlig översvämningsyta på +166 m.ö.h. Tillgänglighet till planområdet vid skyfall säkerställs också genom banvallen längs planområdets västra sida.

För att stärka den tekniska anläggningens robusthet vid skyfall ska tekniska skyddsåtgärder vidtas, såsom installation av backventiler, anläggande av bräddpunkter, utförande av vattentäta konstruktioner samt användning av vattensäkra styrskåp och kablar. Dessa åtgärder behöver inte säkerställas med planbestämmelser i plankartan.

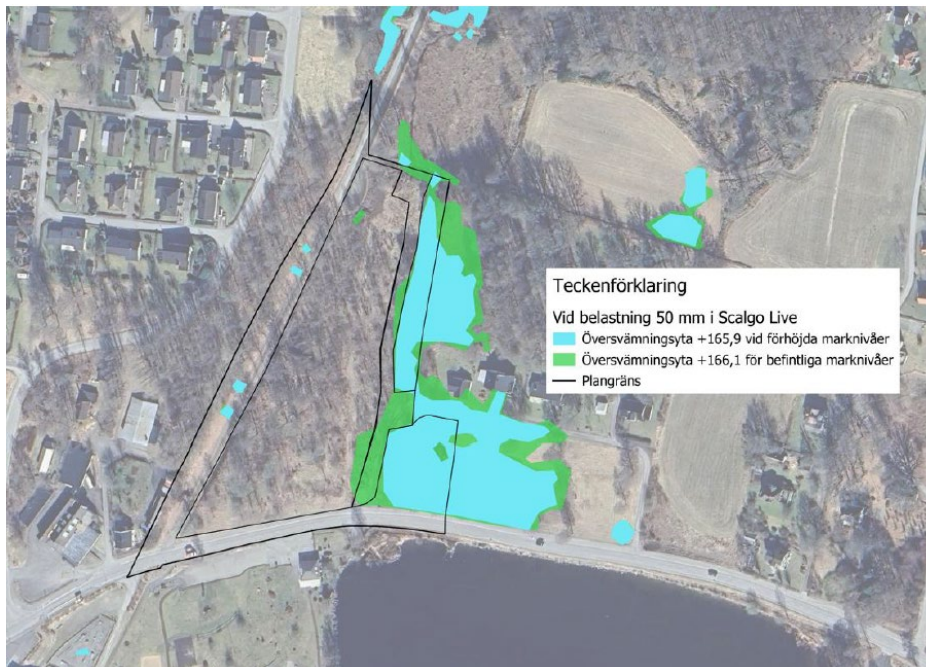


Bild 8: Förändring av översvämningsyta för befintliga och schablonmässigt förhöjda marknivåer vid belastning 50 mm i Scalgo live (UEAB 2026-02-18)

Brandskydd, utrymning och släckvatten

Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg bör inte överstiga 50 meter. Avståndet från släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75 meter och brandposter emellan bör ej överstiga 150 meter vid konventionellt släcksystem.

Ulricehamns kommun har ambitionen att följa angivet avstånd och kapacitet för att uppfylla alternativsystemet som kan uppfyllas för villaområden. Närmaste brandpost öster om planområdet på Parkvägen har uppmätts till 900 L/min. Berörd brandpost klarar av minimibehovet för villaområden som ligger på 600 L/min. Hantering av släckvatten ska primärt ske inom den egna fastigheten för att minska risken att skadliga ämnen når recipienten. Skulle släckvatten lämna fastigheten rinner det samma väg som dagvattnet och ventil ska finnas.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. All nybyggnation ska utföras radonsäkert.

Parkering

Parkeringsplatser för bil ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm. Planområdet ligger inom zon 3 i gällande parkeringsnorm, som säger att för bostäder i form av småhus ska 2 parkeringar finnas.

Dagsljus

Bebyggelse ska utformas för att uppnå gällande byggregler och kravställningar avseende tillgång till dags- och solljus. Vid projektering ska solförhållanden utredas för att säkerställa att krav uppnås. Frågan bevakas under bygglovsskedet.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Kommunens lokala renhållningsföreskrifter ska följas vid utformning av bland annat uppställningsplats för hämtningsfordon, dragväg och avfallsutrymmen.

Utbyggnad allmän plats

Park

Ytan planlagd för kommande park är idag till stor del igenvuxen. För att möjliggöra kommande användning som allmän grön yta ska området iordningställas genom röjning av sly och igenväxningsvegetation samt enklare markarbeten. Åtgärderna syftar till att skapa en mer ordnad och tillgänglig parkmiljö. Detta ska göras förutsatt att markens lämplighet avseende föroreningarna har hanterats och startbesked har getts.

Natur

En ny dragning av befintlig dagvattenledning ska göras. En yta för grävning och underhåll går under planlagd natur och befintligt dike. Åtgärder som påverkar det befintliga diket kräver anmälan till Länsstyrelsen om vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § miljöbalken. Anmälan av vattenverksamhet görs av Ulricehamns energi AB.

Gata

Parkvägen ska förlängas in i området och byggas med vändplats. Utbyggnad av gata samt in/utfart på allmän platsmark ska ske i enlighet med kommunal standard och dimensioneras över befintlig översvämningnivå på +166 m.ö.h.

Utbyggnad vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt VA-område. Anslutning av fastigheter sker när förbindelsepunkt har upprättats. Befintligt reningsverk har tillräcklig kapacitet för kommande bebyggelse som detaljplanen möjliggör för.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens investeringsekonomi

Ulricehamns kommunen får intäkter enligt det planavtal som tecknats mellan kommunen och exploatör.

Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

- Utbyggnad, underhåll och drift av vatten-, avlopp, och dagvattenanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för framtida fastighetsägare

Fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken, vilket bland annat innefattar kostnaden för lantmäteriförrättning, lovpliktiga åtgärder, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, fjärrvärme och VA-ledningar. Kostnader tillkommer även för fastighetsregleringar och marköverföringar som berör allmän plats.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

Ulricehamns Energi AB tar ut avgift för eventuella anslutningar till VA-nätet enligt gällande taxa.

Planavgift

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande regleras i avtal mellan kommun och exploatör. Planavtal har upprättats och planavgift tas inte ut vid lovärenden.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning för den tillkommande infartsvägen ska bildas för drift och underhåll av yta inom planlagd allmän plats GATA, NATUR och PARK. Exakt utformning, innehåll samt deltagande fastigheter för kommande gemensamhetsanläggning prövas i en lantmäteriförrättning som ansöks av fastighetsägaren.

Drift allmän plats

Fastighetsägare är driftansvariga för den allmänna platsmarken som är planlagt för GATA, NATUR och PARK. Marken som är planlagt för VÄG (Strandvägen) är Trafikverket ansvariga för drift och underhåll genom vägrätt. Ulricehamns kommun är ansvariga för drift för område planlagt GCVÄG.

Drift vatten och avlopp

Ulricehamns Energi AB ansvarar för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet.

Drift teknisk anläggning

Vattenfall AB ansvarar för drift och underhåll av befintlig elnätsstation markerat som E - teknisk anläggning i plankartan.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Tidigare och angränsande detaljplaner
 - Byggnadsplan för Vegby Stationssamhälle 1960-06-30
 - Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Vegby samhälle 1969-11-13
 - Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Vegby stationssamhälle 1966-02-13
- Utredning planbesked för Vegby 4:74 och 4:126 (2022-10-27)
- Grundkarta samråd detaljplan för Vegby 4:74 m.fl (2026-01-20)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan för Vegby 4:74 m.fl
- Barnchecklista för Vegby 4.74 m.fl (2025-12-15)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)
- Riktlinjer för stadsbyggnad Ulricehamns kommun (2021-01-14)
- Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster i Ulricehamns kommun (2020-02-27 § 16).

Utredningar

- Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018 – Underlagsrapport (Ramböll, 2019-01-10)
- Natur- och ekosystemtjänstinventeringar i Vegby Ulricehamns kommun, 2023 (Örnberg Kyrkander Biologi & Miljö AB, 2023-10-31)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Vegby 4:74 och Vegby 4:126, Ulricehamn (Vatten och Samhällsteknik AB 2024-12-09)
- Dagvatten- och skyfallsutredning Vegby 4.74 & 4.126 (Ulricehamns energi AB, 2026-02-18)
- Utlåtande översiktlig geoteknisk undersökning vid banvaktstugan i Vegby, Ulricehamns kommun (K-KONSULT 1990-05-05)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplan Ulricehamn 2040 ingår planområdet i LIS bostäder Centrala Vegby 4:74 och 4:126. Den i översiktsplanen föreslagna bebyggelsen utgörs av småhus.

Bebyggelse

Området är utpekad som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen vilket omfattas av strandskydd. Syftet med utpekandet är att stimulera den lokala och regionala utvecklingen i områden med god tillgång till fria strandområden. Området anses lämpligt att utveckla då det möjliggör för upprätthållandet av kommunal service i Vegby.

Området omfattas av bland annat riksintresse för naturvård samt värdestrakt för skyddsvärda träd och skog. Platsen ska därför bebyggas och disponeras på ett sätt minimera negativ påverkan på de värden som avses skyddas.

Vägledningen i översiktsplanen skriver att planarbete behöver föregås av naturvärdesinventering och markundersökning efter potentiella föroreningar. Området beräknas enligt översiktsplanen rymma 10-15 småhus med anslutning via Strandvägen.

Förenlighet med översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med intentionerna för området enligt Ulricehamns kommuns översiktsplan.

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Exploatering enligt denna begäran om planbesked går i linje med den övergripande strategin en levande landsbygd då det möjliggör för en utveckling i enlighet med utpekad LIS-område. Exploatering går också i linje med strategin om tätt och beblandat utifrån ambitionen att bygga centralt i en tätort och på så sätt nyttja befintlig service och infrastruktur. Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Tidigare detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare och omfattas av byggnadsplan för Vegby stationsområde från 1960. Planen anger att området får användas till järnvägsändamål, bostadsändamål, allmänt ändamål, småindustriändamål samt park eller plantering.

Planbesked

Planarbetet har initierats genom ett planbesked som söktes hösten 2022. Ansökan inkom från fastighetsägare för Vegby 4:74 och 4:126 som hade för avsikt att tillskapa bostäder med utsikt mot Sämsjön. Stor vikt läggs vid både utformning och placering för att skapa möjligheter till sjöutsikt och få bebyggelsen att harmonisera med områdets befintliga karaktär. Därtill har sökanden en ambition om en aktivitetspark.

Vattenskyddsområde

Området ligger ej inom vattenskyddsområde.

Riktlinjer för stadsbyggnad

Styrdokumentet riktlinjer för stadsbyggnad i Ulricehamn antogs av kommunstyrelsen 2021-01-14. Riktlinjerna syftar till att vara vägledande i frågor om arkitektur, gestaltning och utveckling av den bebyggda miljön. Riktlinjerna anger bland annat att hänsyn ska tas till siktlinjer i området och en målsättning om att naturvärden ska bevaras och i andra hand kompenseras. Vikten av att utveckla med ett helhetsperspektiv lyfts också fram liksom att bebyggelse ska gestaltas omsorgsfullt för att stärka attraktiviteten.

Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Planområdet återfinns inom det som parkeringsnormen klassar som zon 3. Enligt gällande parkeringsnorm ska bostäder i form av småhus erhålla två parkeringar inklusive besöksparkering.

Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster för Ulricehamns kommun

Syftet med riktlinjer är att ge vägledning för hur naturvårdsarbetet ska genomföras ur ett landskapsperspektiv vad gäller, värdefulla områden och arter samt hur dessa områden kan stärkas. Riktlinjerna kan även användas i beslut där värdet av biologisk mångfald och ekosystemtjänster berörs.

I allt planeringsarbete ska hänsyn tas till de ekologiska systemens resiliens. Det innebär bland annat att skapa och upprätthålla god vattenkvalitet, för biologisk mångfald, ekosystemfunktion och människors hälsa. Om detta påverkas negativt av exploatering ska kompensation för förlorade värden göras så långt som möjligt.

Riksintressen

Riksintresse för trafikkommunikation

Planområdet ligger inom MSA-påverkad yta för Jönköpings flygplats. Området som riksintresset täcker ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Vid planläggning av byggnader eller föremål som är högre än 20 meter över omgivande mark eller vattenyta ska Luftfartsverket kontaktas för flyghinderanalys.

Riksintresse för naturvård

Den norra delen av planområdet omfattas av riksintresse för naturvård inom Åsunden-Torpasjöområdet. Landskapet kring sjösystemet Åsunden-Yttre Åsunden-Torpasjön är såväl topografiskt som biologiskt omväxlande. Karaktäristiska är de många lövsjögårdssrika herrgårdsmiljöerna. Flera av ädellövskogarna är biologiskt rika med i flera fall tydligt kalkpåverkad flora. Även sjöarna är kalkinfluerade.

Miljö

Mark och vegetation

Marknivån i området är förhållandevis plan med en nivå på ca +167 m.ö.h. i norr och +168 m ö.h. i syd. Mitt i området finns en kulle som är ca +171 m ö.h. i sin högsta punkt. Jordarten utgörs huvudsakligen av sandig morän bortsett från i nordost där det är kärrtorv. Området är obebyggt och består till allra största del av täta uppslag av mer eller mindre klana lövträd och sly, i en del med inslag av äldre träd.

Inga delar av planområdet omfattas av något formellt områdesskydd såsom naturreservat, natura 2000 eller dylikt. Inventeringsområdet ligger inom värdestrakten Göteborg-Sjuhärad för skyddsvärda träd. Vägledning i översiktsplanen säger att exploatering ska ske med varsamhet genom att disponeringen i ett sådant område görs på ett sätt som minimerar negativ påverkan på de höga ekologiska bevarandevärdena.

Naturvärden

Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB genomförde 2023 en naturvärdesinventering. Utredningen identifierade ett naturvärdesobjekt med förhöjda naturvärden motsvarande klass 4 (visst naturvärde). Inom detta område påträffades ett flera skyddsvärda träd varav ett särskilt skyddsvärt träd. Särskilt skyddsvärda träd regleras inom kap 12. 6 § miljöbalken och är det enda formellt skyddade naturvärdesobjektet.

Naturvärdesobjekt

Inventeringen resulterade i ett naturvärdesobjekt med naturvärden motsvarande klass 4 (visst naturvärde). Detta naturvärdesobjekt omfattar den del av inventeringsområdet med högst marknivå i den sydvästra delen av planområdet. Totalt 13 värdeelement identifierades inom naturvärdesobjektet. Det rör sig bland annat om 12 skyddsvärda träd och 1 särskilt skyddsvärt träd. Strax utanför identifierades en torraka och en stensatt kant längs en gammal väg.

Det särskilt skyddsvärda trädet är ett tidigare beskuret, grovt hålträd av lönn med en diameter på cirka 61 cm i diameter, vilket motsvarar 193 cm i omkrets. Därav uppfyller detta träd Naturvårdsverkets definition och kriterier för särskilt skyddsvärda träd.

Området bedöms ha ett obetydligt artvärde men ett visst biotopvärde, dock finns det inga element som omfattas av det generella biotopskyddet som påträffades inom inventeringsområdet.

Inventeringsområdet har en betydelse för biologisk mångfald på lokal nivå då det i närheten finns relativt grova ädellövträd. Möjligheterna för arter knutna till äldre lövträd att sprida sig och överleva på lokal nivå ökar därmed. Området mellan Åsunden och Samsjön är utpekad som en potentiell barriär för grön infrastruktur i gällande översiktsplan. Inventeringsområdet kan dock betecknas som mindre betydelsefullt i och med att området redan idag är omgivet av bebyggelse och planerad exploatering bedöms inte öka barriären utifrån en kommunal nivå.

Artskyddsförordningen

Inom ramen för naturvärdesinventeringen gjordes även en fördjupad artinventering av fågel och hasselmus. Då hela inventeringsområdet är naturmark som är relativt ostört vad gäller mänsklig närvaro, är hela området av betydelse för storleksmässigt färre fåglar som nyttjar de habitat som finns. Ingen del av området bedöms dock vara av stor betydelse.



Bild 9: Område utpekad som NVO 4 och identifierade värdeelement (2023-10-31).

Av de arter som noterades är det entita och svartvit flugsnappare som är hotade och som bedöms häcka i området. Både entita och svartvit flugsnappare är hålhäckare som konkurrerar om bohål med bland annat blåmes och talgoxe, som båda finns allmänt i området. Med tanke på att endast ett hålträd noterades i samband med naturvärdesinventeringen är det troligt att entitan och den svartvita flugsnapparen har svårt att hävda sig i området som därmed har liten betydelse för arterna.

Inventeringen resulterade i bedömningen att identifierade arter inte riskerar att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Invasiva arter

Inventeringen visade på förekomst av blomsterlupin och kanadensiskt gullris inom planområdet. Arterna är utspridda över inventeringsområdet med tätare bestånd på ett antal platser och enbart ett fåtal skott på andra. Se bild 10 som visar övergripande kartbild vart invasiva arter påträffats inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet har en dagvattenledning som sträcker sig genom området från norr till söder som avvattnar tekniska avrinningsområden. Längs Strandvägen går dagvattenledningar som avvattnar ca 6,5 ha villaområde, Strandgatan samt en bit naturmark väster om planområdet. Dagvatten från Parkvägen och anslutande villatomter avvattnas via dagvattenledningar som går genom planområdet.

Planområdet avvattnas genom 3 avrinningsområden. Vatten som avrinner från blått och grönt avrinningsområde rinner in i planområdet och bidrar med flöde till diket genom planområdet (ljusblå linje). Vatten från grönt avrinningsområde rinner via stensatt brofundament (rött) till blått avrinningsområde. Vatten som avrinner från gult avrinningsområde rinner till dike väster om banvallen och antas infiltrera ner i marken.



Bild 10: Övergripande kartbild över invasiva arter (Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB 2023)

Mörkblått avrinningsområde motsvarar 0,34 km² och består till 97% skogsmark och resterande hårdgjort. Grönt avrinningsområde motsvarar 0,17 km² och består till 84% skogsmark och 16% odlingsmark/grönytor. För detaljer se bild 11 som visar respektive avrinningsområdes utbredning.

Framtagen dagvattenutredning visar föroreningshalterna. Med befintlig markanvändning överskrids inga föroreningshalter i utgående dagvatten. Som referensvärde för föroreningshalter visas Havs- och vattenmyndighetens riktvärden (HVMFS 2019:25) med en uppräkningsfaktor 2 på maximal tillåten koncentration samt i de fall maximal tillåten koncentration inte funnits värden från Förordningen (2001:554) om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. Se övergripande tabell för befintlig markanvändning på sida 15 i dagvattenutredningen.

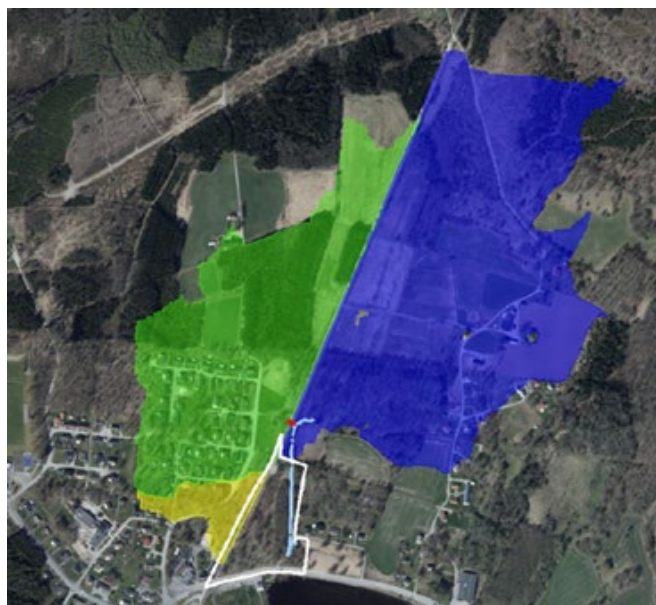


Bild 11: Avrinningsområden som går igenom planområdet (Ulricehamns energi AB 2026-02-18)

Strandskydd

Enligt 7 kap. 14 § miljöbalken råder generellt strandskydd inom 100 meter från strandlinjen vid sjöar och vattendrag. Strandskyddet sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på land. Syftet med strandskyddet är att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt och djurlivet. För sjön Sämsjön gäller ett utökat strandskydd på 200 meter. I den gällande detaljplanen för planområdet är strandskyddet upphävt.

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken gäller strandskyddet åter, om en detaljplan ersätts med ny detaljplan. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 miljöbalken.

LIS-område

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) avser områden som kommunen pekar ut inom strandskydd. Kommunen kan i översiktsplanen peka ut LIS-områden för verksamheter och bostäder. Syftet med att peka ut LIS-områden är att stimulera den lokala och regionala utvecklingen i områden med god tillgång till fria strandområden, framför allt i områden som inte ligger i närheten av större tätorter.

Ett LIS-område innebär inte att strandskyddet har upphävts eller att dispens inte behöver sökas. Prövning sker alltid i det enskilda ärendet.

Förorenad mark

Länsstyrelsens EBH-karta redovisar potentiellt förorenade områden. På kartan redovisas en riskklass 1 inom Sjöparken, söder om planområdet, till följd av träimpregnering, sågverk med doppning. Verksamheten var aktiv mellan 1907-1988.

På flygfoto från 1990 syns att det går en väg upp i den norra delen av det nu aktuella planområdet. Denna plats utgjorde upplag för obehandlat timmer/stockar som behandlades med sjövattnen under tiden det förvarades där för att undvika angrepp av skadedjur.



Bild 12: Flygfoto över Vegby. Ungefärligt planområde inringat i rött.

Trä som har behandlats inom ramen för sågverket har inte lagrats inom planområdet vilket inte föranleder misstankar om markföroreningar från sågverket.

Inom ramen för markmiljöutredningen uppmättes dock förhöjda halter av vissa ämnen både inom KM (känslig markanvändning) och MKM (mycket känslig markanvändning) som antas komma från fyllnadsmassor. För detaljer kring utredningen, provpunkter, ämnen och uppmätta föroreningshalter inom planområdet se nedanstående rubriker *Fyllnadsmassor* och *Miljöteknisk markundersökning*.

Fyllnadsmassor

Fyllnadsmassor bestående främst av mull, sand och grus påträffades i samtliga provpunkter inom ramen för markmiljöundersökningen, med undantag för punkterna 2402 och 2403. I två av de sju borrhöjningarna vid den tidigare bensinpumpen påträffades även betongrester.

I detta område tycks marken delvis bestå av husgrunder, eftersom borrhöjningen där avslutades mot stopp redan vid cirka 1,5 meter under markytan (m.u.my.).

Resultatet från provpunkt 2403 i markundersökningen tyder på att någon ”fyllning 1” inte finns. Se bild 13 för en översikt av misstänkta fyllningar (Ulricehamns kommun). I den separata delen av Vegby 4:126, belägen i undersökningsområdets lägsta del på höger sida närmast Sämsjön, består det översta lagret också av fyllnadsmaterial. Mäktigheten bedöms uppgå till knappt en meter. Kommunen beviljade även ett marklov under vintern -00 för utfyllnad i ett område i den södra delen av Vegby 4:126. Massorna förväntas enligt handlingarna uppgå till 5000 m³.

För detaljer kring provtagningspunkter se bild 11 under nedanstående rubrik *Miljöteknisk markundersökning*.

Miljöteknisk markundersökning

Under juli 2024 genomförde Vatten och Samhällsteknik AB fältundersökningar av jord och porgas i området. Porgasmätningarna visade halter som inte bedöms innebära några miljö- eller hälsorisker. Vid den tidigare bensinmacken som motsvarar provpunkt 2405, bedöms föroreningarna i både jord och porgas inte utgöra några risker.

I jordproverna framkom förhöjda halter främst i provpunkt 2401, där alifater, aromater och PAH överskrider riktvärden för MKM på större djup. Fyllnadsmassorna i denna punkt är cirka 1,8 meter mäktiga och innehåller avfallsrester, vilket skapar osäkerhet kring föroreningens utbredning. Därför rekommenderas ytterligare jordprover i området med fyllning som säkerställer markens lämplighet för ändamålet inför byggnation.

Provpunkt 2404 överskrider riktvärden för känslig markanvändning, med förhöjda halter av bland annat arsenik, bly, kadmium och alifater. Här finns även osäkerhet kring eventuell påverkan på närliggande Sämsjön.

Sammanfattningsvis är provpunkterna 2401 och 2404 de mest kritiska och kräver kompletterande provtagning samt eventuell sanering, eftersom halterna där överskrider riktvärden för både känslig och mindre känslig markanvändning. Känslig markanvändning är mark som inte begränsas av användning. De exponerade antas vara barn, vuxna och äldre som vistas inom området permanent under en livstid. Mindre känslig markanvändning begränsar val av markanvändning till exempelvis kontor, industri eller vägar. De exponerade antas vara yrkesverksamma som vistas i dessa områden under sin yrkesverksamma tid. Se bild 14 nedan som visar provpunkterna.



Bild 13: Översiktlig kartbild över fyllningar i området (Ulricehamns kommun)

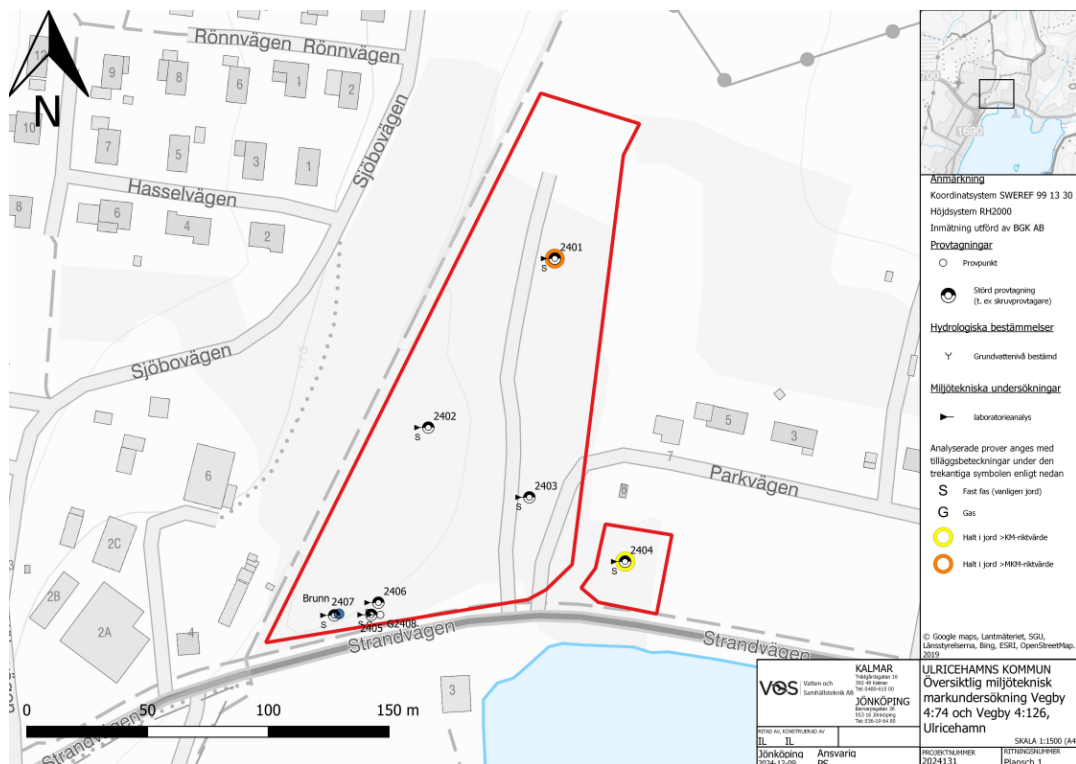


Bild 14: Provtagningspunkter från miljöteknisk markundersökning (VOS 2024-12-09).

Hushållning med mark- och vattenområden

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för, med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Genom att möjliggöra för exploatering som syftar till att utveckla tätorten skapas förutsättningar att tillgodose det allmänna intresset om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i Vegby. Exploatering möjliggör för en effektiv markanvändning då det knyter an till befintlig bebyggelse, ligger strategiskt fördelaktigt för utveckling och kan utnyttja redan anlagd infrastruktur. Till följd av att områdena runt om är ianspråkta för bebyggelse samt marken sedan tidigare är nyttjad anses området också påverkat av mänsklig aktivitet.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier. Enligt 5 kap. miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer iakttas.

Vegby samhälle saknar industriella luftutsläpp, väg 1700 är lågtrafikerad samt planområdet ligger väl ventilerat i anslutning till Sämsjön, varför luftkvaliteten är god.

Vatten

Miljö kvalitetsnormerna gäller för grundvatten, kustvatten samt sötvatten i syfte att bevara och förbättra vattenmiljön. Det övergripande målet är att alla vatten ska uppnå god vattenstatus till senast 2027. Vid planering ska kommunen inte föreslå åtgärder som kan försämra statusen hos vattenförekomster utan ska syfta till att förbättra statusen där den inte klassats som god.

Sämsjön som är planområdets recipient och tillhör Ätrans vattensystem är klassad enligt VISS till *måttlig ekologisk* status samt *uppnår ej god* kemisk status. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Motivering för klassningen av nuvarande ekologisk status baseras på kvalitetsfaktorerna övergödning, vandringshinder och reglering. Att Sämsjön är påverkad av övergödning indikeras av syrgasprovtagning och provtagning av växtplankton. Betydande påverkanskällor för övergödning listas till jordbruk och enskilda avlopp.

VISS visar observerad halt fosfor i recipienten är 10,9 ug/l med ett referensvärde på 6,4 ug/l. Den ekologiska kvoten beräknas genom att referensvärdet divideras med den uppmätta halten. Den ekologiska kvoten i Sämsjön innan exploatering ligger på 0,59. Observerad fosfor i recipienten är 10,9 ug/l och referensvärdet är 6,4 ug/l.

Miljögifter från förorenade områden (Vegby Såg AB) listas som risk för sänkt status med avseende på Pentaklorfenol, dioxiner och dioxinlika föreningar i recipienten. Halterna av kvicksilver samt bromerade difenyletrar (PBDE) överskrider gränsvärdet i recipienten, halterna av dessa värden överskrider i samtliga av Sveriges vattenförekomster och beror bland annat på atmosfärisk deposition och långväga luftburna föroreningar.

Området ligger inte inom vattenskyddsområde och ingen grundvattenförekomst inom planområdet är klassad i VISS. Enligt naturvårdsverkets hemsida *Skyddad natur* listas Sämsjön som särskilt värdefull för fisk.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller är en målsättningsnorm där det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. I samband med exploatering ska gällande riktvärden för buller klaras. Strandvägen genererar mest bullernivåer, dock inte till den nivå att det klassas som skadligt buller över 85 dB(A).

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet är för nuvarande obebyggt men det har tidigare funnits bebyggelse med olika ändamål i området. Bland annat har det funnits en lanthandel, banvaktarstuga och flerbostadshus. Av kommunens handlingar går att läsa att rivningslov har getts för tre bostadshus 1989. Vegby samhälle i sin helhet har utbyggd infrastruktur och bostäder. Vegby camping med lekplats, samt badplats intill Sämsjön ligger söder respektive sydöst om planområdet.



Bild 15: Flygfoto över Vegby 1930-tal.

Angränsade verksamheter

Inom Vegby 4:44 finns LM Logistik AB, som tidigare bedrevs som en syfabrik med jeansproduktion fram till 1967. Fastigheten med tillhörande verksamhet är inte registrerad i EBH-registret.

Stadsbild

Planområdet ligger centralt i Vegby med närhet till service, Sämsjön, Vegby camping och café Sjöparken som är kända besöksmål i orten. Stadsbilden för området kan beskrivas som naturnära i södra delen av kommunen med närhet till både Ulricehamn, Gällstad och Borås.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Riksantikvarieämbetets sök- och karttjänst Fornsök redovisar inga kända kulturhistoriska lämningar inom området. Cirka 100 meter norr ut finns ett område med fossil åkermark som är outrett.

Trafik

Gatunät och biltrafik

Söder om planområdet passerar Strandvägen som är en del av väg 1700 som Trafikverket är väghållare för. Vägen fortsätter mot Gällstad i östlig riktning och mot Borås i västlig riktning. Enligt data som Trafikverket tillhandahåller via Nationella vägdatatabasen (NVDB) går att utläsa att årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) är 1975 fordon. Parkvägen som sträcker sig in i området är en enskild väg.

Gång- och cykelvägar

Precis väster om planområdet passerar banvallen som sträcker sig genom hela kommunen från norr till söder, och en del av den längre cykelleden Ätradalsleden

som går från Falköping till Falkenberg. Gång- och cykelväg finns även i öst-västlig riktning mellan Sämsjöns badplats, genom samhället till idrottsplatsen Sämshov. Ulricehamns kommun är ansvarig väghållare för banvallen enligt NVDB.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats från planområdet är Vegby som är lokaliserad i höjd med Vegby Camping där du kan ta dig till såväl inom kommunala som utomkommunala målpunkter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt i området. Området omfattas av verksamhetsområdet för kommunalt VA och området föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet i Vegby. Området är anslutet till det allmänna VA-ledningsnätet. Kommunen bedömer att befintligt reningsverk har tillräcklig kapacitet för det som möjliggörs i planen.

El och fiber

Området ingår i Vattenfalls elleverantörsområde. Fiber finns utbyggt inom området.

Brandvattenförsörjning

Ett brandpostsystem är utbyggt öster om planområdet och bedöms ha en kapacitet på cirka 900 liter/minut. En vidare utbyggnad av brandpostsystemet, med en eller flera brandposter inom planområdet är möjligt.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta utgörs ett mindre område i norr av kärrtorv medan resterande mark utgörs av sandig morän. Samma område som utgörs av kärrtorv är karterad som ej fast mark. Planområdet varierar mellan + 169,79-171,76 m.ö.h med störst variationer i den sydvästra gränsen om planområdet.

Inom ramen för en översiktlig geotekniska undersökning för området (daterat 1990-05-15) har skruvprovtagning skett i två punkter, en i norr inom området som är utfyllt och en mitt i området. Den norra provpunkten inom det utfyllda området visar på 80 cm med grus följt av 90 cm sågspån och på ett större djup påträffas siltig morän. Provpunkten mitt i området visar på 70 cm mylla följt av siltig morän. Planområdet omfattas av Strandvägen som är en bebyggd väg, och ses som en stabilitetshöjande faktor.

Hydrologiska förhållanden

I samband med den översiktliga geotekniska undersökningen mättes grundvattenytan. Undersökningen visar att nedborrat observationsrör har avlästs 1,8 meter under omgivande markyta. Grundvattentillgången är årstidsbunden vilket gör att grundvattennivån sjunker och stiger beroende på årstid och faktorer som torka, nederbörd och snösmältning. Avläsningarna gjordes i en period då grundvattenytan ligger på normal.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Det buller som genereras i området skapas primärt av trafiken längst Strandvägen med uppmätta nivåer mellan 60-65 dBA. Enligt kommunens bullerkartläggning 2018 är planområdet inte bullerutsatt över gällande riktvärden.

Risk för höga vattenstånd och översvämning vid skyfall

Planområdet ligger inom riskområde för höga vattenstånd och översvämning till följd av skyfall. SMHI's definition av skyfall är när det regnar minst 50 mm på en timme eller 1 mm/minut. Skyfall inträffar i regel sommartid när luftlagren värmts upp och då en större andel fukt ansamlas i de höga luftlagren innan den plötsligt faller till marken.

Ett regn på 50 mm som faller under en timmes tid motsvarar ett blockregn med 50 års återkomsttid. Ett 50 mm regn som faller under 20 minuters tid motsvarar ett 100-årsregn. Vid extrema regnhändelser mättas marken gradvis och därmed ökar avrinnings-koefficienterna. En större del av det nedfallande regnet bidrar då till flödet. I en miljö med stor andel hårdgjorda ytor kommer andelen nedfallande vatten som avrinner på ytan inte att öka lika dramatiskt som i ett område med stor andel grönyta.

Simulering visar att en stor del av planområdet översvämmas vid ett 100-årsregn. Med befintliga nivåer är den totala översvämningsytan 12 634 m² vid befintliga marknivåer, med en uppehållande volym på ca 4508 m³. Djupet på sina håll är mer än 1 meter. Se bild 16 nedan som visar översvämningsdjup över planområdet.

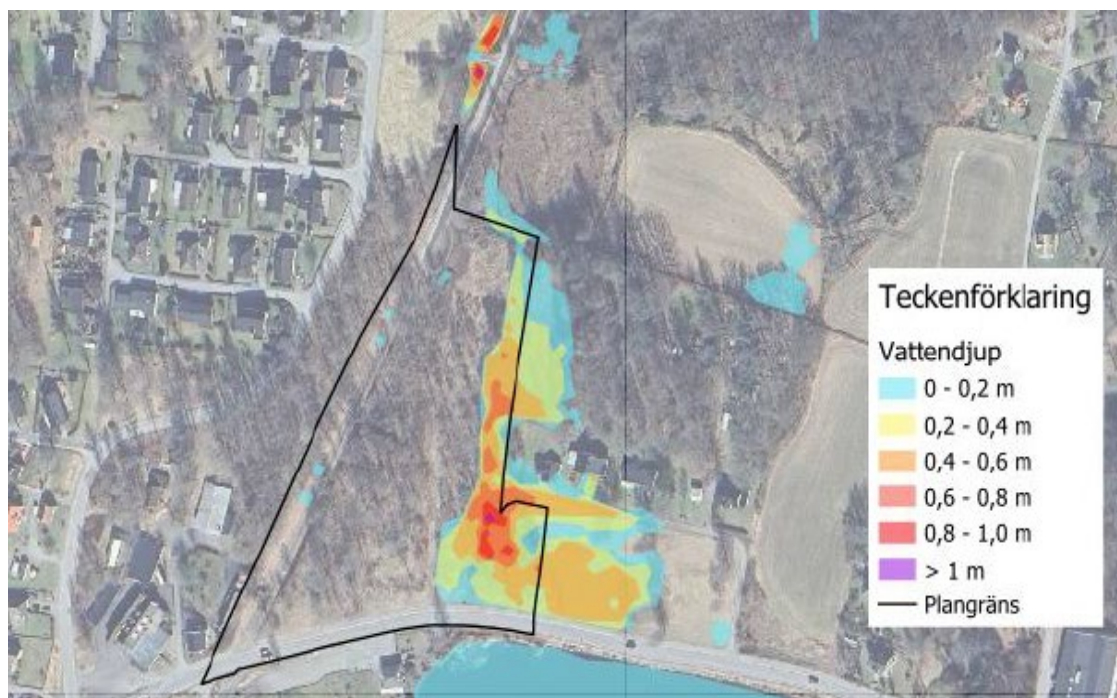


Bild 16: Översvämningsdjup över planområdet (UEAB 2026-02-18)

Vid lågpunktens gräns ligger befintliga villatomter på Parkvägen. Det närmaste huset med adress Parkvägen 7 översvämmas till 15 cm mot fasad. För Parkvägen 5 rinner vatten ner i garagedfarten och blir stående till ett djup på nästan 1 meter.

Risk för höga vattenstånd från Sämsjön

För att avgöra risken för översvämning vid höga vattennivåer i Sämsjön har översvämningskartering för Åtran använts (MSB, 2015). Karteringen gäller för 100-års, 200-års flöde samt beräknat högsta flöde. Karteringen visar att planområdet inte ligger inom risk för översvämning från sjön.

Nivåerna för 100-års flödet ligger på ca +165,15 200-års flödet +165,20 och högsta högvattennivå +165,67. Strandvägen ligger generellt på +166,15 och översvämningsnivån i lågpunkten norr om Strandvägen ligger vid 50 mm belastning i Scalgo för befintlig situation på +166,10. Se mer kring nivåerna vid de olika nivåerna från Sämsjön under bild 17 nedan.

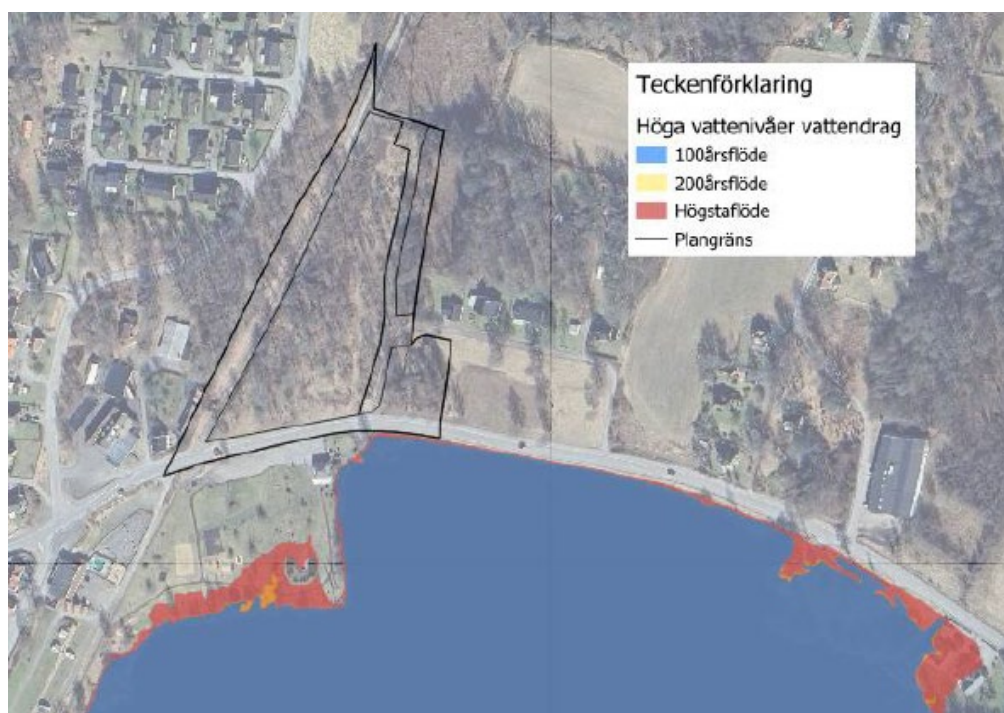


Bild 17: Översvämningsnivåer från Sämsjön för återkomsttid 100, 200 respektive högsta högvattenflöde (Ulricehamns energi AB 2026-02-18)

Risk för erosion, ras och skred

Området ligger delvis inom område med förutsättningar för ras, skred och erosion vid infart till Parkvägen. Området sträcker sig längs Strandvägen utmed Sämsjöns sjökant.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Service

Området ligger centralt i Vegby samhälle med närhet till många viktiga servicepunkter som exempelvis skola och matbutik. Närmaste vårdcentral inom kommunen ligger i Ulricehamns tätort.

Sociala perspektiv

Tillgänglighet

Planområdet kan nås genom Strandvägen, Parkvägen och banvallen. Planområdet där bostäder planeras är obebyggt och delvis kuperat med varierande höjdskillnader. Området kan av den anledningen upplevas som mindre tillgänglig.

Rekreation

Området ligger centralt i Vegby med närhet till både Vegby camping, banvallen och Sämsjön med tillhörande badplats vilket ses som positiva inslag för rekreation i en natur- och sjönära omgivning.

Mötesplatser

Planområdet ligger centralt i Vegby med närhet till många viktiga punkter som ses och används som mötesplatser. Exempelvis Vegby skola, Sämsjöns strand, Sjöparkens kafé med tillhörande lekplats är utmärkande mötesplatser i närområdet.

Trygghet

Området ligger inom Vegby tätort nära till flera viktiga punkterna så som service, skola och kollektivtrafik. Vegby har utbyggd infrastruktur och är ett bebyggt samhälle vilket kan ge en känsla av trygghet.

Barnperspektiv

I januari 2020 trädde lagen om barnkonventionen i kraft vilken ska synliggöra barns rättigheter i samhället. Enligt artikel 3 i barnkonventionen ska vad som bedöms vara barnets bästa beaktas vid alla åtgärder som rör barn, vilka betraktas vara alla människor under 18 år.

Planområdet ligger i Vegby tätort. Det är nära avstånd till flera viktiga punkter i Vegby med utbyggd infrastruktur dit man kan ta sig till fots eller med exempelvis cykel. Planområdet ligger mittemot Vegby Camping där också en lekplats finns.

KONSEKVENSER

Riksintresse för trafikcommunication

Den föreslagna exploateringen bedöms inte påverka riksintresse för trafikcommunication. Byggnadshöjden och åtgärderna försvårar inte tillkomsten eller utnyttjandet av avsedda anläggningar.

Riksintresse för naturvård

Riksintresset för naturvård berörs till följd av att den norra delen av planområdet går in i riksintresset. Exploatering i området inte bedöms inte riskera att skada de värden som riksintresset avser att skydda, då de värden som avses skyddas inte finns inom planområdet.

Miljö

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Ulricehamns kommun gör bedömningen att genomförandet av aktuell detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL.

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär en kraftig flödesökning jämfört med befintligt. Även föroreningshalter och mängder ökar efter utbyggnad. Som åtgärd ska ett krossdike längs den nya lokalgatan anläggas dit dagvatten från villatomter och vägvatten leds för rening. Totalt fördröjs ca 85 m³. Krossdiket anläggs för att möta ett reningsbehov för att inte försämra statusen eller utsläpp av föroreningar till Sämsjön.

Även med krossdike ökar halterna av fosfor, kväve och kvicksilver. En översiktlig utspädningsberäkning visar att tillskottet av fosfor (kg/år) som planen medför även med rening är försumbara sett till Sämsjöns volym och observerade halt. Samtliga undersökta ämnen (förutom fosfor vilken ligger på gränsen) ligger under Göteborgs stads riktvärden, vilka är tagna från Havs- och vattenmyndighetens riktvärden (HVMFS 2019:25) samt Förordningen (2001:554) om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. Fosfor ligger långt under Göteborgs stads målvärde för fosfor. En översiktlig utspädningsberäkning visar att det ökade bidraget av fosfor som planen innebär efter rening är så ringa att det inte kommer påverka den ekologiska kvoten i Sämsjön.

Därför görs bedömningen att planen inte medför en negativ påverkan på närliggande Sämsjön, och föreslagen åtgärd är tillräcklig.

Vatten och avlopp

Ett genomförande av planen kan vid full utbyggnad medföra en ökning av cirka 8 bostäder jämfört med dagsläget. Kommunens bedömning är att befintligt reningsverk klarar av att hantera denna utökning. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära mer än en marginell belastning för vatten och avlopp.

Strandskydd

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs för hela planområdet. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte riskerar att försämra allmänhetens tillgänglighet till strandområdet kring Sämsjön och riskerar att inte hota livsvillkor för djur- och växtlivet. Den planerade bebyggelsen avgränsas av Strandvägen vilket innebär ett avstånd som tillgängliggör allmänhetens tillgång till Sämsjön. Området utpekats också av LIS-område i gällande översiktsplan och särskilda skäl föreligger och motiveras.

Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd i denna detaljplan åberopas p. 1, 2 och 5 enligt MB 7 kap. 18 c §. Området är sedan tidigare ianspråktaget och omfattas inte av strandskydd i gällande detaljplan. Planområdet avgränsas av Sämsjön, som utgör en redan utbyggd väg med tillhörande gång- och cykelväg, och allmänhetens tillgång till sjön bedöms fortsatt vara tillgodosedd. Den planerade exploateringen bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse genom att möjliggöra utveckling av Vegby samhälle. Området är dessutom utpekat som LIS-område i gällande översiktsplan.

Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär några förändringar eller konsekvenser för strandskyddet. Allmänhetens tillgång till Sämsjön är fortfarande uppfylld.

Hushållning med mark- och vattenområden

Planområdet är sedan tidigare utpekat i översiktsplanen som lämpligt för LIS-bostäder. Tillskottet av bostäder som planförslaget innebär främjar utveckling av Vegby. Detaljplanen innebär en förändrad markanvändning vilket kommer medföra en högre exploateringsgrad och ett högre utnyttjande av marken.

Natur

Naturvärden

Planområdet omfattas naturvärden med klass 4 – visst naturvärde. Områden i klass 4 behöver inte skyddas enligt kommunens riktlinjer, förutom skyddsvärda träd som ska sparas. Det finns ett särskilt skyddsvärt träd i området som skyddas.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka naturvärden negativt. Det särskilt skyddsvärda trädet omfattas av egenskapsbestämmelse om att det endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Landskapsbild

Planområdet är idag gräsbeklätt med en del träd. Ett genomförande av detaljplanen innebär att en del av detta försvinner för bostäder. Ett genomförande av detaljplanen med planerad bebyggelse innebär därav en förändrad landskapsbild.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft

Planområdet ligger inom miljö kvalitetsnormer för luft. Till följd av att trafikmängden inte förväntas öka mer än marginellt görs bedömningen att

genomförande av detaljplanen inte innebär några konsekvenser för miljö kvalitetsnormerna. Bedömningen från Luft i Väst har under lång tid varit att Ulricehamns kommun har god luftmiljö.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området ligger i nära anslutning inom miljö kvalitetsnormer för vatten. Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattas av Sämsjön som ligger söder om planområdet.

Exploateringen medför en flödesökning jämfört med befintligt flöde. Samtliga föroreningshalter och -mängder ökar efter utbyggnad enligt föroreningsberäkning. Även med föreslagna dagvattenanläggningar ökar halterna av fosfor, kväve och kvicksilver. Även föroreningsmängderna ökar för samma ämnen samt för kadmium och krom.

Det är viktigt att fosfortillskottet som planen medför inte försämrar möjligheten att nå *God* ekologisk status för recipienten. För att beräkna den ekologiska kvoten i Sämsjön efter exploatering har underlag från VISS använts. Observerad halt fosfor i recipienten är 10,9 ug/l och referensvärdet är 6,4 ug/l. Den ekologiska kvoten beräknas genom att referensvärdet divideras med den uppmätta halten. Den ekologiska kvoten i Sämsjön innan exploatering ligger på 0,59.

Skillnaden i fosformängd som planen bidrar med efter föreslagen rening till Sämsjön är 0,40 kg/år. Utspätt i sjön ger det ett bidrag på 0,024 ug/l. Den nya observerade halterna skulle teoretiskt sett i så fall bli 6,4024 ug/l vilket avrundas till 6,4024 och skulle inte påverka den ekologiska kvoten negativt. Ökningen är därför försumbar.

Med föreslagna dagvattenåtgärder och beräkningar bedöms inte ett genomförande av detaljplanen innebära att Sämsjöns status försämras eller att miljö kvalitetsnormer för vatten äventyras.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att människor utsätts för ohälsosamma bullernivåer och inte heller bidra till negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer för buller. Planområdet är inte bullerutsatt idag och den planerade exploateringen bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormer för buller försämras.

Omgivningspåverkan

Sol- och skuggförhållanden

Detaljplanen bedöms uppfylla goda sol- och skuggförhållanden. Frågan bevakas i bygglovsskedet.

Stadsbild

Bostäder i ett natur- och sjönära läge ses som ett positivt inslag för Vegby. Detaljplanen innebär ökad exploatering i orten vilket är positivt för utveckling av Vegby samhälle. Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en utbyggnad av det befintliga samhället i Vegby och en utveckling kommer bli märkbar. Det nya

området tillåts utvecklas med villabebyggelse vilket är i enlighet med det befintliga samhällets karaktär.

Mer människor förväntas röra sig i området med kommande exploatering centralt i Vegby. Det i sin tur innebär mer aktivitet i området. Den förändrade stadsbilden bedöms emellertid inte påverka det befintliga samhället på så sätt att en utveckling inte kan ses som motiverad.

Trafik

Motortrafik

Ett genomförande av detaljplanen innebär att trafiken på Strandvägen igenom Vegby kommer att öka. De ökade trafikmängderna bedöms, utefter antalet fastigheter som detaljplanen möjliggör, inte innebära några kapacitetsproblem på det befintliga gatunätet. Senaste mätning visar en ÅDT på 1975 fordon för Strandvägen som klassas som en mer lågtrafikerad väg. Planerad exploatering bedöms därmed inte påverka ÅDT mer än marginellt.

Den ökade trafiken bedöms inte heller medföra förhöjda störningar i form av buller till en sådan nivå att det skulle orsaka en betydande olägenhet för befintliga eller kommande bostäder.

Gång- och cykeltrafik

Då fler bostäder tillskapas bedöms gång- och cykeltrafiken till, från och genom Vegby att öka, dock inte mer än marginellt så att det innebär negativa konsekvenser med detaljplanens genomförande. Framför allt bedöms Strandvägen och den tillkommande infartsvägen till bostäderna innebära utökad gång- och cykeltrafik.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Fler bostäder innebär en ökad aktivitet inom och angränsande till området, dock inte till den grad att det innebär negativa konsekvenser för omgivningsbullret. Enligt bullerkartläggningen som gjordes 2018 visar att området är främst utsatt längs Strandvägen med uppmätta nivåer mellan 60-65 dbA. Då ny bebyggelse är begränsat i antal bedöms inte exploatering medföra att gällande riktvärden för buller överskrids.

Översvämning

Den planerade utbyggnaden bedöms inte medföra någon försämring av översvänningsförhållandena för befintlig bebyggelse längs Parkvägen öster om planområdet. Åtgärder som föreslås rörande den tekniska anläggningen behöver inte säkerställas i plankartan, då den inte ses som en kritisk anläggning. Infartsgatan ska projekteras över befintlig översvänningsnivå på +166 m.ö.h för att säkra att skyfall kan hanteras för kommande bebyggelse. Utefter simulering är den planerade gatan körbar vid höjning. Tillgängligheten till planområdet kan också säkras via banvallen.

Den befintliga bäcken är viktig för skyfallshanteringen och säkerställs genom planläggande av naturmark. Bebyggelsen som detaljplanen möjliggör bedöms därför inte försämra översvämningshantering med nämnda åtgärder, som höjning av mark för infartsgatan och åtgärder för den tekniska anläggningen.

Skred, erosion och ras

Planområdets yttersta kant mot Sämsjön ligger inom område med förutsättningar för ras, skred och erosion. Planerad bebyggelse omfattar ett begränsat antal småhus, vilket innebär relativt låga laster jämfört med exempelvis flerbostadshus eller tyngre infrastruktur.

Den nya bebyggelsen avgränsas av hårdgjorda ytor, bebyggelse både öst och väst och en befintlig väg (Strandvägen) som anses vara en stabilitetshöjande faktor. Detta är faktorer som anses minska risken för skred, sättningar och stabilitetsproblem. Exploatering i enlighet med detaljplanen bedöms således inte äventyra förutsättningarna för ras, skred och erosion i området.

Markförorening

Markundersökning för planområdet visar två punkter där föroreningar överskrider gällande riktvärden för såväl KM som MKM. Markföroreningar ska utredas och om behov föreligger saneras innan byggnation får ske.

Genom bestämmelse om villkor för startbesked för bostadsmarken och parken säkerställs markens lämplighet för respektive ändamål innan byggnation och arbete får ske. Hantering av markföroreningar inom planområdet bedöms vara en positiv konsekvens med detaljplanens genomförande.

Sociala perspektiv

Barnperspektivet

Planområdet ligger centralt i Vegby med utbyggd infrastruktur som innebär säkra transporter till fots och med cykel för barn. Banvallen som ligger väster om planområdet är en viktig passage genom kommunen som är fri från motortrafik vilket kan upplevas som trafiksäkert för barn. Planområdet ligger också naturnära som bjuder in till lek och aktivitet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms således som positivt utifrån barnperspektivet.

Trygghet

Området är idag obebyggt och inte upplyst. Den befintliga gångvägen är grusad och sträcker sig inte ända in i området där bostäderna planeras. Ett genomförande av detaljplanen med fler bostäder innebär mer aktivitet i området, vilket ses som en positiv konsekvens för upplevd trygghet i området. Fler boende och mer aktivitet i området kan också stärka den sociala gemenskapen vilket också ses som en trygghetsfaktor.

Mötesplatser

Ett genomförande av detaljplanen innebär nya bostäder vilket kan ses som nya platser för såväl planerade som spontana möten. Den tillkommande ytan för park kan också ses som en rekreativ mötesplats, liksom banvallen i öster. Ett

genomförande av detaljplanen innebär positiva effekter för människors tillgång till mötesplatser.

Rekreation

Planområdets läge med den planerade bebyggelsen ligger strategiskt bra med goda möjligheter till rekreation, med närhet till natur, banvallen och Sämsjön med tillhörande strand. Dessa förutsättningar tillsammans med den kommande parkmarken som tillskapas, bedöms detaljplanens genomförande innebära positiva konsekvenser för människors tillgång till rekreation.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att en ny detaljplan inte antas och befintlig markanvändning är kvar. Gällande detaljplan anger att området får användas till järnvägsändamål, bostadsändamål, allmänt ändamål, småindustriändamål samt park eller plantering. Möjligheter till bebyggelse i området blir begränsat.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun

Gustav Larsson, planarkitekt

Victoria Oscarsson, kart- och mätningenjör.

Arvid Larsson, mark- och exploateringsingenjör

Pär Norgren, samhällsbyggnadsstrateg

Henrik Wetterholm, bygglovsstrateg

Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare

Robin Eskilsson, samhällsplanerare

Rebecka Engvall, stadsarkitekt

Ulricehamns energi AB

Cecilia Lundqvist, VA-ingenjör

Johan Lundström, chef VA-planering

PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Sara Bjerenius

Plan- och exploateringschef

My Cadier

Planarkitekt

Miljö och samhällsbyggnad

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se

BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn

WEBB ulricehamn.se FACEBOOK [facebook.com/ulricehamnskommun](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)