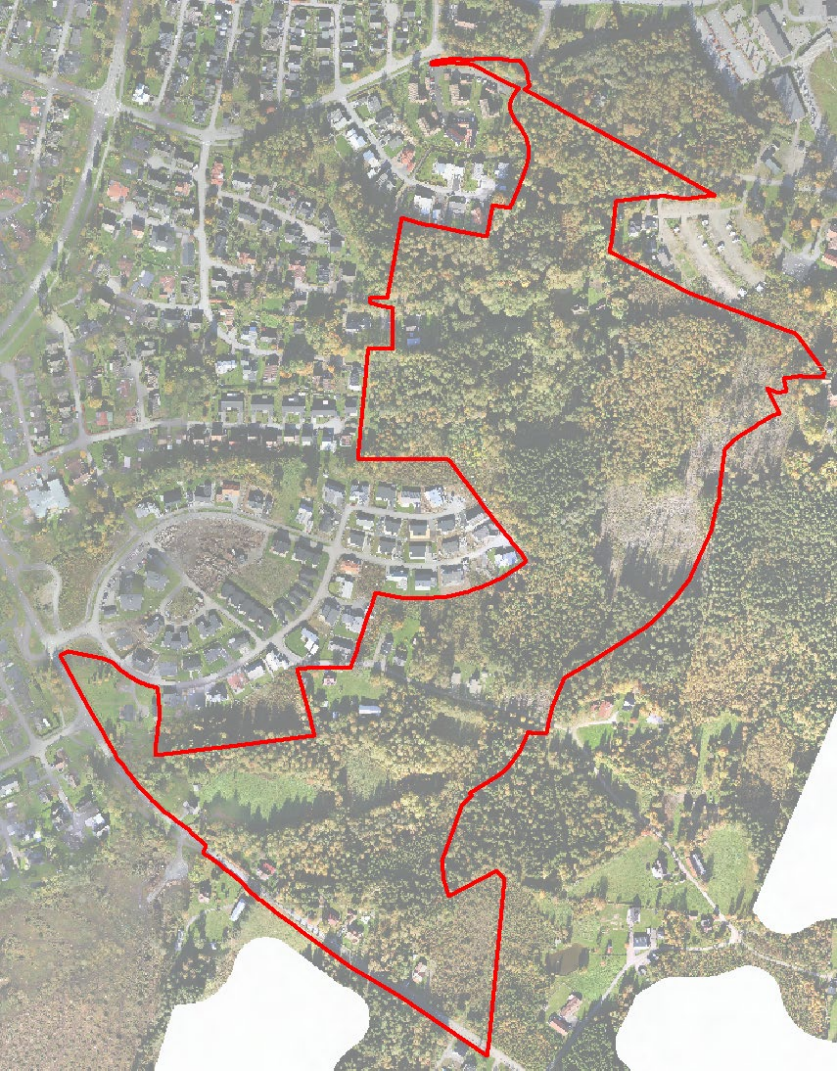


PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN för Del av Sanatorieskogen 1:3 ”Björkåsen”

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Laga kraft	Plannummer:
2023-11-28	2023-11-28

Standard planförfarande enl. 5 kap. 7 § PBL (2010:900)

Diarienummer:	2020/00221
Upprättad/reviderad:	2022-10-11

INNEHÅLL

HANDLINGAR....4
INLEDNING....4
SYFTE....4
PROCESS....4
TIDPLAN....4
PLANDATA....5
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5....5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN....5
PLANBESTÄMMELSER....5
ILLUSTRATION....8
NATUR OCH KULTUR....10
BEBYGGELSE OCH SERVICE....12
FRIYTOR....13
STÖRNINGAR....15
TEKNISK FÖRSÖRJNING....16
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN....18
ÖVERSIKTSPLAN....18
DETALJPLAN....18
GRÖNPLAN....18
SLUTRAPPORT – TILLVÄXTPLAN FÖR CENTRALORTENS GRUNDSKOLOR(F-6)....18
LOKALISERINGSUTREDNING FÖR SOCIALPSYKIATRIBOENDE....19
RIKTLINJER FÖR NATURVÅRD OCH EKOSYSTEMTJÄNSTER....19
FÖRUTSÄTTNINGAR....20
NATUR OCH KULTUR....20
BEBYGGELSE OCH SERVICE....25
RIKSINTRESSEN....25
FRIYTOR....25
GATOR OCH TRAFIK....25
STÖRNINGAR....26
SKYFALL & DAGVATTEN....26
TEKNISK FÖRSÖRJNING....27
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN....28
UNDERSÖKNING....28
ARTSKYDDSFÖRORDNING....28
KONSEKVENSBESKRIVNING....29

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN 29
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER 29
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT 29
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN 29
NOLLALTERNATIV 29
NATURVÄRDEN 29
KULTURMILJÖVÄRDEN 30
LANDSKAPSBILD/STADSBILD 30
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP 30
TRAFIK 31
BULLER 32
BARNPERSPEKTIV 32
SAMMANVÄGD BEDÖMNING 32
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 33
INLEDNING 33
ORGANISATORISKA FRÅGOR 33
TEKNISKA FRÅGOR 35
EKONOMISKA FRÅGOR 35
ARBETSGRUPP 38

LÄSANVISNING

Dispositionen i planbeskrivningen är till för att läsaren till en början ska få inblick i förslaget och därefter, vid behov, kan se på förutsättningarna som råder i planområdet. För att få en övergripande förståelse över planområdet inleds dokumentet med en introduktion som ger en inblick över platsens förutsättningar. Därefter följer förslaget på förändring. Efter förslaget framställs tidigare ställningstaganden rörande planområdet, dokumentet avslutas med en mer ingående förklaring över platsens förutsättningar. Om läsaren i förslagsdelen upplever något som oklart kan hen således bläddra framåt i dokumentet för att få mer bakgrundsinformation.

HANDLINGAR

Följande handlingar utgör detaljplanen:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar till grund för detaljplanen:

- Slutrapport – Tillväxtplan för centralortens grundskolor (F-6)
- Geoteknisk utredning
- Naturvärdesinventeringar inkl:
    - Ekosystemtjänstinventering
    - Grod- & kräldjurs inventering
    - Fladdermusinventering
        - Fladdermusbedömning
    - Fågelinventering
    - Hasselmusinventering
- Riskbedömning Querqus Robur Sanatorieskogen
- Dagvattenutredning
- Arkeologisk undersökning steg 1
- Arkeologisk undersökning steg 2
- Lokaliseringsutredning för socialpsykiatriboende 2022-03-22
- Funktionsprogram för förskola och grundskola 2020-03-02
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

INLEDNING

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa en ny F-6 skola, blandad bebyggelse av villor, parhus och radhus. Samt vårdboenden i form av gruppbostad och psykosocialt boende integrerat i den grönstruktur som planområdet innefattar.

HUVUDDRAG

Kommunstyrelsen i Ulricehamns kommun beslutade 2019-12-02 § 297 att en ny detaljplan ska tas fram för Sanatorieskogen 1:3 m.fl. för att möjliggöra för en F-6 skola, bostäder och kommunal service. Detta utifrån beslut om lokalisering av ny F-6 skola. Beslutet baserades på *Slutrapport - Tillväxtplan för centralortens grundskolor (F-6) Framtida behov av utbildnings- och förvaltningslokaler* där Sanatorieskogen 1:3 bedöms som bäst lämpad plats i tätorten för etablering av ny F-6 skola med plats för 500–550 elever.

Sanatorieskogen är även utpekad för nya bostäder i översiktsplanen Ulricehamn 2040. Den föreslagna bebyggelsen utgörs av småhus och enligt översiktsplanen ska även kommunal service rymmas inom området. Området bedöms även vara en viktig länk i den gröna infrastrukturen och utgör därför en så kallad grön kil i översiktsplanen *Ulricehamn 2040*. Hänsyn måste därför tas till den gröna kilens centrala funktioner.

En ny infart planeras från Grönahögsvägen in i området. Denna gata ska försörja både det nya bostadsområdet i mellersta delen av planområdet, samt den nya skolan. I norr planeras en ny infart via det bostadsområde som finns idag för att skapa en körbar förbindelse till tänkt ny bebyggelse. Nya cykelvägar planeras för att länka ihop omgivande villabebyggelse så som Bergsäter, Fredriksberg, Fållorna med skolan samt för att underlätta kommunikationen till Lassalyckan.

PROCESS

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda, med flera, som har ett väsentligt intresse av planen beredas tillfälle till samråd och granskning. Synpunkter på planen kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas.

TIDPLAN

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	2021-10-05 – 2021-11-02
Granskning	2022-06-09 – 2022-07-04
Antagande	fjärde kvartalet 2022

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till fjärde kvartalet 2022.

Genomförande av planen inleds första kvartalet 2023.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i östra delen av Ulricehamn mellan Grönahögsvägen och den sydöstra delen av friluftsområdet Lassalyckan. Området består idag till stor del av skog men även äldre ängar och friliggande gårdar. Väster om planen finns två villaområden, Fållorna och Stadsskogen. Söder om planområdet finns den nya stadsdelen Bergsäter som nu är under utbyggnad. Områdets areal är lite drygt 27 hektar.

Figur 1 Illustration över planområdets läge i tätorten.

Markägande

Fastigheterna Sanatorieskogen 1:3, Sanatorieskogen 1:31, Bogesund 1:230, Bogesund 1:253 och Stadsskogen 1:1 ägs av Ulricehamns kommun.

Fastigheterna Bogesund 1:251, Stadsskogen 1:2, Stadsskogen 1:12, Stadsskogen 1:5, Stadsskogen 1:6, Stadsskogen 1:7, Stadsskogen 1:9, Stadsskogen 1:13, Stadsskogen 1:17, Stadsskogen 1:18, Stadsskogen 1:10, Stadsskogen 1:11 och Sanatorieskogen 1:37 är i privat ägo.

Fastigheten Hagtornet 1 ägs av det kommunala bostadsbolaget Stubo.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken (MB) (1998:808), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Området är en vidareutbyggnad av befintliga villaområden och exploaterar till största delen skogsmark, vilket inte är en bristande resurs i området. Planförslag har tagit hänsyn till de natur- och rekreationsvärden som finns på platsen för att minska påverkan på oersättliga resurser som djur och växter.

4 kap. MB behandlar ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”. Planområdet berör inte något av dessa områden. Detaljplaneområdet omfattas därmed inte av 4 kap MB.

Enligt 5 kap. MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas, vilket beskrivs under ”Konsekvensbeskrivning”.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANBESTÄMMELSER

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

VÄG – Väg. En del av Grönahögsvägen tas med i detaljplanen och ligger då under användningsbestämmelsen VÄG. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa trafiksäkerheten på vägen. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA – Gata. Gatuområdet som led in från Grönahögsvägen, har en bredd som inkluderar gång- och cykelväg med ett separerande dike i den bredd som inryms i användningsområdet. Norr om användningsområdet för skola är bredden tilltagen för separerad gång- och cykelväg utan dike.

I villaområdet i mellersta och norra delen av planområdet är gatan smalare och inkluderar inte separerad gång- och cykelbana. Gatan ansluter även som ny infart till fastigheten Sanatorieskogen 1:30.

Bestämmelsen planläggs även i det nordöstra hörnet av planområdet för att möjliggöra infart till Sanatorieskogen 1:40 samtidigt som gatan används som förlängning av gång- och

cykelvägen som ansluter väster ifrån. Därmed fyller denna gata ett allmänt intresse. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

CYKEL – Gång- och cykelväg. Bestämmelsen placeras så att de befintliga angränsande områdena till planområdet ska kopplas ihop med Stadsskogen och i förlängningen Lassalyckans fritidsområde. Bestämmelsen inkluderar även grönytor i anslutning till gång- och cykelvägen. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

PARK – Park. Planbestämmelsen reglerar att ett parkområde anläggs i planområdet. Park placeras centralt mellan Stadsskogen, Fållorna och kommande bebyggelse i rubricerad detaljplan för att knyta ihop de olika bostadsområdena och ge möjlighet till gemensamma samlingspunkter. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR – Naturområde. Bestämmelsen syftar till att säkerställa grönområden. Bestämmelsen används för att skydda de värdefulla gröna korridorer som finns i området. Delar av området innehåller bevarandevärda arter och miljöer som skyddas. Naturen kan användas för promenader och utevistelse och fungerar även som buffert mellan bostäder. Natur planläggs även för att skapa kilar mellan bebyggelsen och därmed koppla samman gångstråk med de vandringsleder som går öster om området. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B – Bostäder. Planbestämmelsen möjliggör en etablering av nya bostäder i området. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B_1 –Psykosocialt boende, vårdboende och bostäder. Planläggs för att möjliggöra för nytt psykosocialt boende och vårdboende. Bestämmelsen möjliggör även för bostäder med syfte att skapa en mer framtidssäker plan. Huvudsyftet med bestämmelsen är att möjliggöra för kommunal service. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

S – Skola. Området syftar till att skapa plats för en för-, låg- & mellanstadieskola med plats för cirka 550 elever. Samt med en viss utbyggnads kapacitet för att framtidssäkra detaljplanen. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E – Tekniska anläggningar. Bestämmelsen används för att ge plats åt transformatorstation med tillhörande funktioner. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Markhöjder (+xxx) – Projekterad vägmitt angivet i värde meter över havet. Syftet med bestämmelsen är att reglera vägmitt på gata **(GATA)** och **(CYKEL)** inom planområdet. På grund av höjdskillnader inom planområdet finns ett antal vägmittnivåer utsatta på plankartan. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Stängsel ska finnas – används för att säkerställa att fot- och cykeltrafikanter inte genar över obehörig mark inom skolfastigheten. Samt för att minska risken för att Lugnåsgatan ska användas som avlämningsyta till skolan. PBL 4 kap. 9 §.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Korsmark - endast komplementbyggnad får placeras. Används för att skapa en skyddsbuffert om 10m för att säkerställa att bäcken som rinner genom planområdet inte byggs över. Detta då bäcken fyller en viktig funktion i områdets dagvattenhantering. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Prickmark - marken får inte förses med byggnad. Används för att skapa buffertzon till omkringliggande bebyggelse vid skolområde samt till viss del i norr. Prickmark används även i norra spetsen av planområdet för att påvisa att marken är syftad till att användas som körbar förbindelse. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd – högsta nockhöjd är angivet värde i meter över havet. Bestämmelsen används för att skapa ett småhusområde där byggnaderna är anpassade till markens nivåer och varandra. Bestämmelsen syftar till att skapa en småskalighet och höjderna är satta för att tillåta byggnader med 2 våningar ovan mark. Skolan tillåts en högre nockhöjd motsvarande maximalt 4 våningar. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_1 - största byggnadsarea är angiven i % av fastighetsarean. Bestämmelsen syftar till att reglera lämplig exploateringsgrad per fastighet. Storleken på fastigheten avgör hur stor byggnad som är tillåten att bygga. Bestämmelsen används för att möjliggöra par-, rad- och kedjehus där exploateringsgraden anpassas för att skapa en småskalig bebyggelse. Bestämmelsen används även för kommunala verksamheter i området där det syftar till att göra dessa användningsområden mer flexibla. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_2 - största bruttoarea är angivet värde i m² per fastighet. Bestämmelsen används för att reglera lämplig exploatering där storleken på fastigheten inte är säker. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

f_1 – endast friliggande enbostadshus. Reglerar utformningen av området till att vara småskalig villabebyggelse. Områdets karaktär ska upplevas som luftigt och småskaligt. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2 – endast radhus, kedjehus och parhus. Reglerar utformningen av området till att bli bebyggelse med par-, rad- och kedjehus. Syftet med bestämmelsen är att området inte bara ska bestå av villor utan ha flera upplåtelseformer, men ändå upplevas som småskaligt. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

d_1- minsta fastighets storlek är angivet värde i kvadratmeter. Reglerar minsta storlek på villafastigheterna i området och syftar till att tomterna inte ska bli för små. Syftet med bestämmelsen är att området ska uppfattas som luftigt med möjlighet till stor andel grönyta mellan husen. PBL 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

d_2 - största fastighets storlek är angivet värde i kvadratmeter. Bestämmelsen reglerar den maximala storleken på villafastigheterna i området till 1200 m². Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fler fastigheter skapas för att på så sätt möta tätortens brist på byggbara villatomter. PBL 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

p_1 – huvudbyggnad ska placeras minst 4m från fastighetsgräns. Garage och komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns och garage minst 6 meter från gata. Bestämmelses syfte är att villaområdets karaktär ska vara luftigt och för att säkerställa brandskyddsavstånd, men även för att byggnaderna inte ska placeras för nära gatan och skymma sikten. Vilket även gör plats för parkering mellan gata och garage. Undantag kan göras i anslutning till utfartsförbud. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_2- huvudbyggnad ska placeras minst 9 meter från Grönahögsvägen. Avståndet till Grönahögsvägen regleras av bullerskäl. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_3- Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett säkerhetsavstånd till angränsande fastigheter. PBL 4 kap. 16 § 1st 1p.

Utfartsförbud – används för att förhindra anläggande av körbar förbindelse på platser där det anses olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. PBL 4 kap. 9 §.

m_1 – vändplats för bilfordon ska uppföras på kvartersmark. Bestämmelsen används för att möjliggöra en säker in- och utfart över gång- och cykelväg. PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är angiven till 10 år efter det att planen fått laga kraft.

u_1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Planläggs för att säkra att underjordiska ledningar i området är tillgängliga för skötsel. PBL 4 kap. 6 §.

g_1 – markreservat för gemensamhetsanläggning för körbar förbindelse. Planläggs för att säkerställa körförbindelse. Syftet är att säkerställa markreservat för körbar förbindelse till bostadsområdet i norra delen av planområdet. PBL 4 kap. 18 § 1 st.

a_1 – Servitut avseende rätt till körbar förbindelse för Stadsskogen 1:6 som belastar Sanatorieskogen 1:3. Bestämmelsen syftar till att säkerställa körbar förbindelse till och från Stadsskogen 1:6. PBL 4 kap. 18 § s st. 2p.

ILLUSTRATION

Figur 2 Illustration över hur området kan se ut. Där nya fastigheter maximerar den exploateringsgrad som tillåts. Befintliga fastigheter illustreras med samma exploateringsgrad som finns idag. Befintliga byggnader illustreras i svart och ny bebyggelse illustreras i grått.

Figur 3 Illustration över hur området kan se ut sett från söder. Där nya fastigheter och befintliga fastigheter maximerar den exploateringsgrad som tillåts.

Figur 4 Illustration över hur området kan se ut sett från norr. Där nya fastigheter och befintliga fastigheter maximerar den exploateringsgrad som tillåts.

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Detaljplanen medger en exploatering av tidigare obebyggd mark vilket alltid betyder en viss påverkan på naturen. Enligt inventeringar gjorda 2019–20 finns främst naturvärden i norra delen av planområdet kring fastigheten Sanatorieskogen 1:31 och den lövskog som finns där. Stora delar av detta område skyddas som naturmark. Dels sker detta för naturens skull men även för de boende i området. Naturen föreslås bli en viktig del av livsmiljön även för människor och tillgängliggörs i mindre unika delar genom gångvägar, park- och lekområden och stigar. De områden som inrymmer mest naturvärden sparas från hårdgjorda ytor och ska istället förvaltas i en biologiskt värdefull riktning. Området i norra delen är bitvis en del i Ulricehamns gröna nätverk av naturmiljöer och skyddas därför också i planen.

I den norra delen av området fann man under naturinventeringarna flera arter fladdermöss. De flesta arterna använder bara området som födosöksområde men på fastigheten Sanatorieskogen 1:31 konstaterades en boplats med nordfladdermöss.
En kompletterande fladdermusbedömning (2020-12-10) har genomförts efter rekommendation i naturvärdesinventering. Där konstateras det att nordfladdermusen nyttjar platsen som ynglingsplats, således ska eventuell rivning av byggnaden inte ske på sommaren. Sannolikt har fladdermössen en alternativ boplats i lämplig byggnad i mörkt område i närheten.
Belysning av området kring Sanatorieskogen1:31 regleras ej i detaljplan, men det är viktigt att i framtida projektering och skötsel av området ha i åtanke hur bland annat belysningsinsatser påverkar djurliv. Man bör undvika ljusföroreningar i jaktmarkerna kring denna fastighet. Belysning på gång- och cykelvägen, bör eftersträva låg armatur med nedåtriktat ljus. Det är för övrigt positivt om man i planområdet i allmänhet väljer ljus, ljustyp och armaturer som både ger god belysning anpassade till djur och omgivning. Artskyddsdispens för rivning av byggnad måste sökas hos Länsstyrelsen.

I den södra delen av planområdet, där skolan placeras, kommer större delen av naturen och marken påverkas av exploatering för alla de funktioner som krävs i en skolmiljö.

I denna södra del av planområdet rinner en bäck genom planområdet. Denna bäck bedöms ha låga naturvärden och väldigt låg eller ingen vattenföring under sommaren.
I samband med framtagandet av rubricerad detaljplan har ett förslag för projektering av skolgården tagits fram. Denna projektering visar på exempel för hur bäcken kan bli en del av skolgården och hur naturvärden ska tas tillvara och säkras till bästa sätt i en skolmiljö.

Figur 5 Illustration över förslag på utformning av skola och skolgård.

Området som planläggs som korsmark där bäcken löper igenom skolfastigheten planeras som en avgränsad del av skolgården, avskild från den aktiva och anlagda delen av skolgården. För att säkerställa barnens säkerhet vid vatten behöver en dispensansökan skickas till Länsstyrelsen angående ändring av bäcken för att justeras i läge och höjd och därmed skapa ett säkert skolområde utan stående, djupa vattenansamlingar. Bäcken bör utformas som en naturlig, slingrande bäckfåra genom såväl öppna solbelysta ängar som under slutna krontak. Bäckområdet anläggs som naturområde med stor mångfald av naturtyperna som efterliknar dem från platsen i så hög utsträckning som möjligt; fuktskog med al, hägg, blommande bryn med körsbär, sälg och vildrosor, solitära större träd såsom skogsek, samt ängar av olika fuktighetsgradient och sammansättning. Stenmurar och rösen bör återuppbyggas och placeras såväl i skugga som i sol. Befintliga jordar från platsen bör återanvändas vid anläggandet för att bevara fröbanken från platsen och den naturliga floran.
Vissa aktiva inslag för att stötta undervisningen såsom enklare vindskydd, utomhusklassrum, lek över stock och sten kommer att främja den fokuserade och lärarledda utomhuspedagogiken. Barnens

rörelse i och genom området ska kanaliseras. Barnen gynnas av att kunna röra sig på spänger över både fuktig mark och bäcken, samt grusade stigar över ängarna, för att nå olika målpunkter. Detta för att förhindra erosion och säkerställa att flora och fauna fortlever på platsen.
I framtiden är det viktigt att skolans närmiljö byggs, förvaltas och utvecklas tillsammans med naturen och blir en integrerad del av den. Genom att använda naturen och dess element som vatten, växter, träd (döda och levande) och landskapet kan de som går på skolan lära sig av och använda naturen i sitt lärande.

I naturvärdesinventeringen, gjord 2019, pekades två större ekar ut som viktiga i den södra delen av planområdet. Ett av träden planeras att sparas vid byggandet av skolan. Den västra av de två skyddsvärda ekarna har vid en inventering, i samråd med Ulricehamns trädfällning AB *Riskbedömning Querqus Robur Sanatorieskogen*, bedömts vara i dåligt skick. En spricka löper genom stammen och utgör en risk på skolgården. Eken bör därmed av säkerhetsskäl avverkas eller bevaras som en högstubbe. Trädets stam och grenar bör återanvändas på skolgården. Detta kan göras genom tex. använda grenar till lekmateriel, att skapa en djurskulptur av stammen som minne av eken, delar av grenarna kan användas för att bygga insektshotell i närheten av de öppna ängarna, kvarvarande ved kan läggas upp för att förmultna på plats. I enlighet med kommunens *Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster* ska kompensation göras för de naturvärden och ekosystemtjänster som kan skadas av exploateringen. Därmed bör avverkning kompenseras med återplantering inom skolfastigheten av ca 10 st nya skogsekar, med omkrets 15–20 cm mätt 1 meter från marken.
I delområdet allra längst i norr (NVO1 i *NVI i delar av Sanatorieskogen samt inventering av hasselmusbiotoper*) av planområdet finns även här en stenmur som bör bevaras eller återbyggas i närområdet.

I hasselmusinventering har ett område i norra kanten av den igenväxta betes-/åkermarken bedöms som mer lämpligt som permanent miljö förutsatt att åkermarken framför hålls öppen så att solinstrålningen består. Denna typ av mark är dock vanligt förekommande och planområdet bedöms inte vara del av någon större grön- eller rörelsestruktur för hasselmöss. Potentialen bedöms inte vara möjlig att kvarhålla vid exploatering av skolan.

Träd och växtlighet ska i största möjliga mån sparas i den sydöstradelen av användningsområdet för S-skola för att tillgodogöra skogsområden till skolans elever att leka i och tillika för att avgränsa skola mot angränsande bebyggelse.

I naturvärdesinventeringen genomförd 2019 gjordes bedömningen av planförslaget att påverkan på naturvärden kommer bli stor och vissa naturvärden försvinna helt men att skadan blir relativt liten då planområdet har liten biologisk betydelse för kommunen.

Generella skyddsåtgärder som föreslås för hela planområdet är en väl planerad grönstruktur med stråk där djur och insekter kan röra sig i fria passager där växter, lavar och svampar kan spridas. Det kan vara stråk av blandade naturliga buskar, träd och örter eller trädgårdar, häckar och kulturväxter. Det viktigaste anges vara att det blir ett nät av sammanhållen grönska över, genom och förbi planområdet. Blommande träd och buskar som blommar över stora delar av året bör användas.

Kulturmiljövärden

Områdets karaktär som obebyggt skogsområde kommer förändras till ett villaområde i norr och skola i söder. Planen tillåter schaktning och omläggning av terrasser och stenmurar i området. En dispens för flytt av stenmurar inom användningsområdet för skola har godkänts av Länsstyrelsen.
Kompensationsåtgärder ska i enlighet med dispensen ske genom återuppbyggnation av ca 510m stenmur på annan plats inom planområdet.

Inom planområdet finns en byggnad som anses ha ett visst kulturhistoriskt värde då den var en del av det gamla Sanatoriet som tidigare fanns på Lassalyckan. Denna byggnad återfinns på fastigheten Sanatorieskogen 1:31. Byggnaden är för närvarande inte upptagen i kulturmiljövårdsprogrammet eller något annat skyddsprogram. Byggnaden besitter dock ett kulturmiljövärde genom sin tidigare funktion och i byggnadens arkitektur, se värdena under *Förutsättningar, Kulturmiljö*. Dessvärre har dessa värden minskat under årens lopp då byggnationen har förändrats interiört och byggnaden har vårdats dåligt, men de exteriöra detaljerna finns fortsatt bevarat.

Fastigheten Sanatorieskogen 1:31 är utpekad i *Lokaliseringsutredning för socialpsykiatriboende 2022-03-22* som enda

lämplig plats för att etablera ett nytt socialpsykiatriboende i Ulricehamns tätort. För att säkerställa att utvecklingen av socialpsykiatrin kan ske på ett samhällsekonomiskt rimligt vis skyddas inte byggnaden från att rivas i detaljplanen.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Det nya områdets norra delar planeras att bestå av två mindre villa-, par- & kedjehusområden med en luftig tomtindelning på mellan 900–1200 kvm för villatomter, med en något tätare bebyggelse för kedjehus. Placering av huvudbyggnad ska göras minst 4m från fastighetsgräns för att inte riskera att hamna för nära andra byggnader och för att säkra ett luftigt intryck i området. Garage kan placeras 2 meter från fastighetsgränsen men får ej placeras närmre gatan än 6m för att ge plats åt parkering framför. Komplementbyggnader kan placeras 2 meter från fastighetsgräns. Befintliga byggnader som sedan tidigare finns i planområdet och som tidigare ej har varit detaljplanelagda planläggs utifrån vilken storlek de har idag, men med viss tillåtelse för utbyggnation.

De bostäder som planeras i norra delen av området regleras via en maximal nockhöjd motsvarande 2 våningar och med en maximal exploateringsgrad om 25% av fastighetens area. Övrig utformning regleras via kriterier i försäljningsavtalet vid försäljning av marken till berörd exploatör. Detta för att säkerställa att byggnaderna passar in i omgivningen.

I områdets centrala delar möjliggörs för par-, rad- och kedjehus. Området regleras via en maximal nockhöjd motsvarande 2 våningar och med en maximal exploateringsgrad om 30% av fastighetens area. Placering av huvudbyggnad ska göras minst 4m från fastighetsgräns för att inte riskera att hamna för nära andra byggnader och för att säkra ett luftigt intryck i området. Garage kan placeras 2 meter från fastighetsgränsen men får ej placeras närmre gatan än 6m för att ge plats åt parkering framför. Komplementbyggnader kan placeras 2 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad kan placeras 2m från gata i områdets östra del där det råder utfartsförbud. Detta då det ej behövs plats för parkering mellan gata och komplementbyggnad där.

Utformningen av de nya byggnaderna regleras genom en begränsad nockhöjd motsvarande 2 våningar (exkluderat skolfastigheten) och högsta exploateringsgrad av fastigheten. Detta finns för att områdets karaktär ska vara av småhusbebyggelse och rad-, kedje- & parhus. Gällande utformning föreslås en varierande gestaltning, vilket skulle förstärka charmen i området. Detta förväntas ske naturligt genom att inte sätta bestämmelser för specifik utformning. Dock uppmuntras val av material som anspelar till naturen.

Befintliga byggnader i mellersta och södra delen av planområdet regleras genom en begränsad höjd motsvarande 2 våningar vilket generellt är cirka 10 meter över befintlig marknivå (+273–294 m.ö.h) och med en maximal exploateringsgrad på 20% av fastighetsytan. Detta för att ge en likvärdig exploateringsgrad för samtliga fastighetsägare i delområdet.

Även skolbyggnadernas storlek och höjd regleras. Skolan får ha en maximal nockhöjd på +290 m.ö.h. Skolan bör bli en del av sin omgivning och ta in naturen i lekmiljön för att skapa en så bra miljö för barnen som möjligt. I anslutning till skolan planeras en idrottshall, vilken omfattas av samma bestämmelse för maximal nockhöjd. Användningsområdet för skola får maximalt bebyggas till 20% av fastighetens yta.

Bäcken som går genom skolans fastighet fyller en viktig funktion för dagvattenhantering och skyddas därmed från större byggnader med korsmark, vilket möjliggör komplementbyggnader som vindskjul, cykelgarage, förråd, lekutrustning med mera i bäckens närområde.

Skolans område ska utformas så att barnen har så mycket lekyta som möjligt. Enligt riktlinjer som beskrivs i rapporten *Funktionsprogram förskola och grundskola 2020-03-02* ska skolans friytor utomhus medge 30 m² per elev samt 15 m² per elev i inomhusmiljöer. Vilket utomhus, med 550 elever blir, 16 500 m², detta uppnås med god marginal inom användningsområdet. Skolbyggnaden som planeras ger plats för de 15 m² inomhusyta per elev som krävs och en friyta som med marginal tillmötesgår de minimikrav som ställs. Vid byggnation av full exploateringsgrad beräknas ytterligare ca 150 elever rymmas med hänsyn till *Funktionsprogram förskola och grundskola*, vilket är viktigt för att framtidssäkra för beräknad befolkningsökning.

Tillgänglighet

Planområdet lutar åt flera olika håll vilket skapar utmaningar. Gator, skolområde och andra allmänna eller kommunala ytor ska så långt det är möjligt vara tillgängliga för alla människor som vistas där. I vissa delar av planen kommer lutningen göra det svårare för vissa människor att vistas vilket gör att dessa områden blir otillgängliga. Naturområden och delar av parkytor med mera kan och kommer ej att tillgänglighetsanpassas.

Flera nya vägar samt gång- och cykelvägar dras i området, vilket kommer förbättra tillgängligheten in, i och genom området.

Trygghet

Trygghet är en subjektiv känsla av säkerhet som definieras av varje person och dess förutsättningar/rädslor. Det finns dock vissa gemensamma nämnare som många människor känner otrygghet inför som mörker, ensamhet, oöverblickbarhet och fysiska hinder. Denna detaljplan förväntas leda till att området blir mer tryggt både för de nya som ska bo där och de som kan tänkas röra sig igenom området upp mot Lassalyckans friluftsområde till fots, med hjälpmedel eller cykel. Detta förväntas öka känslan av trygghet och viljan att röra sig i området, vilket leder till en positiv spiral.

Under skoltid övervakas skolområdet av personal. Efter att skolan stänger kan skolområden upplevas som ödsliga och otrygga av somliga. Detta kan förebyggas genom att uppmuntra grannar till att röra sig genom området efter skoltid genom bra gångvägar och god belysning. Detta är även ett billigt sätt att minska klotter och skadegörelse. Skolans närhet till grannar och villabebyggelse talar för att skolgården och idrottshallen även kan nyttjas efter skoltid. Idrottshallen förväntas även nyttjas av föreningslivet under kvällstid vilket även detta bidrar till rörelse i området. Detta sammanvägt leder till ökad rörelse i området under större del av dygnet, vilket ökar den generella känslan av trygghet.

Grundläggning

Geotekniska undersökningen visar att risken för sättningsskador och ras/skred är låga i de områden som pekas ut för exploatering och att grundläggning kan ske med ytlig grundläggning. Inga begränsningar vad gäller geoteknik kommer tillföras planen. Platta på mark tillåts.

Undersökningen visar att området har högre halter av radon är genomsnittet. Grunder som anläggs måste således utföras på ett radonsäkert sätt.

FRIYTOR

Rekreation

Planområdet planeras för att bli ett naturnära område där det är enkelt att ta sig ut i skog och mark samt att promenera/cykla till andra delar av Ulricehamn.

Planområdet ligger nära Lassalyckans friluftsområde som är Ulricehamns tätorts rekreationscenter för idrott och motion. Genom att skapa bättre gång- och cykelvägar dit uppmuntras de boende inom planområdet, men även i närområdet, att gå och cykla dit istället för att i många fall ta bilen.

Planområdet kan påverka en vandringsled (rödvitaleden) som går i relativt nära anslutning till planområdet och bör således kompenseras genom ny dragning på enstaka ställen.

Parkområden

I samband med framtagandet av rubricerad detaljplan har ett förslag för parkutveckling tagits fram för planområdet. I detta parkförslag föreslås att planområdet delas in i tre sammanhängande PARK-områden. Dessa områden tillåter en etablering av lekutrustning, bänkar och annan utrustning som skapar en stadsdelspark för alla omkringliggande villaområden.

I den norra delen av parkområdet ska det finnas flera mötespunkter, se figur 6 nedan, och utflyktsmål så som grillplatser eller naturlek samtidigt som den naturlika karaktären bibehålls. Denna norra del av parkområdet ansluter även i norr mot den historiska sanatoriemiljön. På sikt kan parken då stödja värdetrakten med skyddsvärda grova träd i parkmiljön. Vilket möjliggörs genom att den övergripande tanken med området är att träden i området ska sparas, gläntor ska huggas ut och gång- och cykelvägar göras i ordning. Ambitionen är att känslan ska vara att parken har skapats i skogen. Genom att placera parken mellan tre bostadsområden kan

människor som inte är direkta grannar mötas och lära känna varandra.

Figur 6 Illustration över förslag på norra delen av parkområde.

Mellersta delen av parkområdet föreslås bli mer av en långsmalare karaktär och är utformad för att skapa insynsskydd mot bostäderna i öster. Området föreslås präglas av träd med varierande kronkulör samt gräsbelagdmark, se figur 7.

Figur 7 Illustration över förslag på mellersta delen av parkområdet.

Södra delen av parkområdet föreslås bli en lekplats, med lekutrustning i naturliga material. Detta område syftar till att fungera som en mötesplats för planområdets och anslutande områdens barn. Med stråk som leder till den centrerade lekplatsen, se figur 8 nedan.

Figur 8 Illustration över förslag för södra delen av parkområdet.

Gatunät och trafik

Rubricerat planområde möjliggör för flertalet nya gator. Planområdets huvudgata planeras att ansluta från Grönahögsvägen och sedan dras norr upp igenom området. Gatan syftar till att fungera som huvudgata för området i form av infart till bostäder, förskola, skola och psykosocialt boende. Genom att ansluta fastigheten Sanatorieskogen 1:30 söder ifrån kan en säkrare förbindelse till denna fastighet skapas under årets alla årstider.

Lugnåsgatan planeras att stängas av efter infarten till fastigheten Stadsskogen 1:5. Denna avstängda bit görs om till gång/cykelväg. Syftet är att trafik till villaområdet och skolan inte ska ta en smitväg genom bostadsområdet Stadsskogen och orsaka störningar där.

Ny infart till Stadsskogen 1:6 planeras ske via skolfastighetens infart.

Anslutning till planerat bostadsområde i norr föreslås ske via befintlig kvartersmark.

I norra delen av planområdet föreslås vägen som leder till Sanatorieskogen 1:31 göras om till cykelväg.

Utfart

Skolans in- och utfart ska ske via den nya lokalgatan. Höjdskillnader inom skolfastigheten medger att in- och utfart bör ske i den nordöstra delen av fastigheten. Utfarten bör dimensioneras för ökad trafik på morgonen, samt för bussar.

Den del av Grönahögsvägen som tas med i detaljplanen är sedan tidigare inte detaljplanelagd. Vägen tas med för att säkerställa vägens funktion som genomfart och infart. Detta görs genom att utfarter längs Grönahögsvägen begränsas. Utfartsförbud planläggs för att begränsa utfarterna till de privata fastigheternas befintliga utfarter samt till den nya infartsgatan till området. Naturområdet mot Grönahögsvägen bör med fördel gallras mot vägen för att förbättra sikten vid utfart från kvartersmark.

Gång- och cykelvägar

Längs den nya huvudgatan i öster planeras en gång och cykelbana som går upp från Grönahögsvägen till Lassalyckan genom villaområdet. Gång- och cykelvägen planeras vara separerad fram till vändplatsen söder om den befintliga fastigheten Sanatorieskogen 1:30. En gång- och cykelväg planeras även att fortsätta upp genom områdets västra sida upp till den nya parken. Gång- och cykelbanan fortsätter sedan genom planområdets centrala delar upp till Sanatoriebacken. Gång- och cykelvägen kopplar ihop Fredriksberg och Bergsäter via Sanatorieskogen till Lassalyckan. På denna cykelväg ska det sedan kopplas flera förgreningar ut till omgivande villaområden, både gamla och nya.

Två nya övergångsställen med cykelöverfart skapas på Grönahögsvägen. Ett i höjd med den nya infarten till Bergsäter för att göra det enklare för barn och vuxna att gå till skolan på ett säkert sätt. Samt ett i anslutning till korsningen vid den nya lokalgatan.

Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark. Ulricehamns kommuns parkeringsnorm ska följas gällande anläggning och utformning av parkering. Inga parkeringar på allmän plats skapas.

STÖRNINGAR

Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2019-01-10 utsätts befintliga enbostadshus utmed Grönahögsvägen för bullernivåer upp till 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och 74 dB(A) maximal ljudnivå. Med en förväntad fördubbling av trafikmängden på Grönahögsvägen kommer bullernivån vid dessa bostäder öka något. Bullernivåerna bedöms inte öka i sådan omfattning att åtgärder föranleds. För att förhindra nya bostäder i bullerutsatt läge har en planbestämmelse införts om att bostäder inte får placeras närmre Grönahögsvägen än 9m.

Trafikmängderna på de nya gatorna inne i planområdet förväntas inte ge upphov till bullernivåer som riskerar att överskrida en skadlig nivå (60 dB(A)).

Buller kan också komma från skolverksamheten men det bedöms inte vara tillräckligt stort för att bedömas som en olägenhet eller allvarligt störa omgivningen.

För skolgårdar ska de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överskrida en ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) och en maximal ljudnivå på 70 dB(A). För att tillgodose detta kan denna del av skolgården anläggas med god marginal till vägar. Riktvärden för buller för skolgårdar bedöms inte överskridas då skolgården beräknas ha en ekvivalent ljudnivå på <50 dB(A) och en maximal ljudnivå på <65 dB(A).
Den totala bullerökningen bedöms inte vara så hög att den blir en olägenhet för de boende.

Bullerutredning Del av Sanatorieskogen 1:3 m.fl. 2022-03-21 visar på att de bostäder som planeras med sovrumsfönster riktade mot Lassalyckan bör byggas med fönster med högre Rw-tal. Ljuddämpande fönster med Rw-tal bättre eller likvärdigt med Rw-tal 32 dB är att föredra för att uppfylla nattkravet inomhus.

I enlighet med Boverkets *Buller från idrottsplatser - en vägledning 2020:22* och Naturvårdsverkets *Vägledning om buller från idrottsplatser 2021-03-24* ska ett avstånd om minst 100 meter hållas från en idrottsanläggning med högintensiv användning likt Lassalyckan till närmsta bostäder för att inte föranleda en olägenhet för människors hälsa. I detaljplanen hålls ett avstånd om drygt 200 meter till närmsta möjliga bostad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns i närområdet, men nya anslutningar krävs för ny bebyggelse samt för fastigheter som tidigare inte vart en del av kommunens VA-verksamhetsområde. Dessa ska anslutas till det kommunala avloppssystemet. Vatten- och avloppsledningar finns i närområdet. Det allmänna ledningsnätet avses att byggas ut för att ansluta både nya och befintliga fastigheter i planområdet

Kommunen bedömer att befintligt reningsverk har tillräcklig kapacitet för det som möjliggörs i planen.

El, tele, bredband

Utbyggnad av el, tele och bredband kommer ske i området. En transformatorstation placeras i korsningen mellan den nya gatan upp i villaområdet och Lugnåsgatan för att försörja området.

Anslutningsmöjligheter finns i befintliga villaområdens vändplaner mot planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar kommer att anläggas genom området från nord/nordväst ner till skolans område och vidare till Bergsäter söder om planområdet. Större delen av ledningarna kommer gå i mark med användningsbeteckningen NATUR eller GATA. Fjärrvärmeledningarna korsar även kvartersmarken för S - skola, här skapas plats för den genom ett u-område och säkerställs på så vis för att inte bli överbyggd.

Dag- och dräneringsvatten

Åtgärder för dagvattenhanteringen i området bör inte leda till att avbörda sänkan med tillrinning från de vanligast förekommande regnen utan istället bidra till utjämning av flödet genom fördröjning av större flödestoppar.

Terrängens utformning gör det svårt att samla hela områdets avrinning till en gemensam fördröjning. De planlagda grönytorna för park- och naturmark ger utrymme att fortsättningsvis nyttja de befintliga uppsamlande stråken i varje delområde och därigenom uppnå viss fördröjning och rening av dagvattnet.

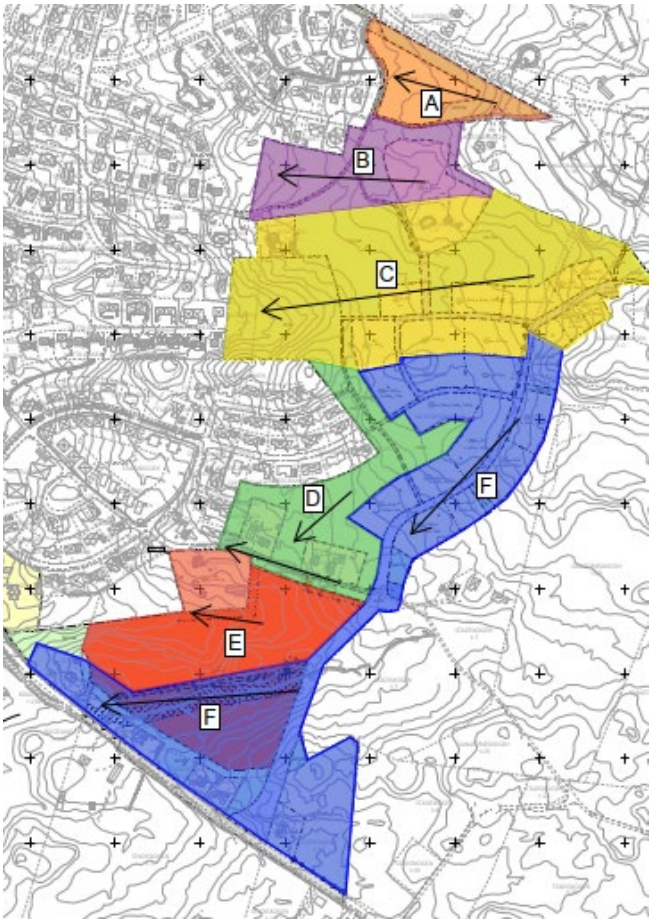
I delområde C, se figur nedan, planläggs kvartersmark på ett par av de stråk som tidvis är vattenförande. Vid detaljplanens genomförande kan marknivåerna behöva anpassas för att leda om vattnet kortare sträckor, utan att förlora nyttan som den öppna dagvattenhanteringen medför.

Avrinningsområde D blir vid detaljplanens genomförande avskuret av nya vägar och således något mindre än tidigare. För att inte leda in ytavrinningen på skolfastigheten som tidigare, föreslås en anslutning till det allmänna ledningsnätet i Lugnåsgatan i samband med utbyggnad norr om skolan. Vattnet leds således vi öppna diken fram till Lugnåsgatan och sedan via ledningar vidare i ledningsnätet.

Med anledning av områdets lutning och planläggningen av gator och GC-vägar leds avrinningen från delområde E fördelaktigt direkt till det större vattendraget som passerar genom skolområdet. Vid planens genomförande väntas avrinningen till vattendraget öka med ca 60% till knappt 1200 l/s vid ett 10-årsregn, enligt beräkningar sammanställda i tabellen nedan. Utan hänsyn till långa rinnvägar och fördröjning beräknas den ökade avrinningen precis rymmas inom den utgående ledningens kapacitet.

Flöde [l/s]						
	Natur	Skola	Bostäder	Väg	Utanför planområde	Totalt
Före exploatering	200	0	100	20	420	**740**
Efter exploatering	10	75	400	275	420	**1180**

Tabell 1 Tabell över flöden för dagvatten inom planområdet.



Figur 9 Delområden för ytavrinning inom detaljplanen Sanatorieskogen 1:3 m.fl.

Skolan planeras att byggas i anslutning till en av de sänkor som tidvis är vattenförande genom avrinning från delområde D, se figur ovan. För att avlasta skolområdet bör därför delområde D att anslutas till en förlängning av det allmänna ledningsnätet i Lugnåsgatan.

Skolfastigheten inrymmer även delar av det vattendrag som korsar området och ligger i direkt anslutning till den vägtrumma som leder vattnet under Grönahögsvägen och vidare in i angränsande planområde. Med hänsyn till givna förutsättningar är utrymmet begränsat att anlägga en allmän fördröjning av dagvattnet från skolan. För att uppfylla kraven om oförändrad avrinning efter planens genomförande behöver dagvattnet därför delvis fördröjas inom fastigheten.

Fastighetens areal uppgår till 4,2 ha. Förutsatt ett scenario där framtida nederbörd ökar med 25%, beräknas avrinningen från den oexploaterade ytan till cirka 145 l/s, vid ett 10 minuter långt 10-årsregn cirka 121 l/s och vid ett 20 minuter långt 20-årsregn, se tabell nedan.

Avrinning från total effektiv yta [l/s]					
Varaktighet	Yta [ha]	Avrinnings-koefficient	Klimat-faktor	Återkomst-tid [år]	
	5,1	0,1	1,25	10	20
10 min				145	183
20 min				96	121

Tabell 2 Tabell för ungefärliga mängder beräknad avrinning inom skolfastighet före exploatering.

För att avrinningen från fastigheten inte ska öka efter planens genomförande blir den erforderliga fördröjningsvolymen således avhängig hur stor yta som hårdgörs.

Återvinningsstation

Den närmsta återvinningsstationen finns i korsningen mellan Avenboksgatan och Grönahögsvägen ca 400–600 meter bort. Återvinningscentral för större avfall finns norr om Ulricehamn vid Hössnamotet, ca 5,5 kilometer bort.

Brandvattenförsörjning och släckvattenshantering

För brandvattenförsörjningen i området bör en brandvattenförsörjning lösas med en kombination av konventionellt system och alternativsystem.

Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg såsom entré, bör inte överstiga 50 meter. Avståndet från släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75m. Avståndet mellan brandposter bör således inte överstiga 150m vid konventionellt släcksystem.

Vattenflödet i brandposter i område innehållande villor/radhus/parhus bör vara minst 600 liter/minut. I område innehållande villor/radhus/parhus kan alternativt system accepteras.

Vid val av alternativsystem bör avståndet mellan närmaste brandpost och bebyggelsen inte överstiga 1000 meter. Brandposten ska då kunna leverera minst 900 liter/minut.

Hantering av släckvatten ska primärt ske inom den egna fastigheten för att minska risken att skadliga ämnen hamnar i Åsunden. På så vis kan släckvatten samlas upp innan den når recipienten. Det är även viktigt att släckvatten kan avledas och inte nå Åsunden utan möjlighet till avstängning och kontroll.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Under planprocessen för rubricerad detaljplan har en ny översiktsplan för Ulricehamns kommun antagits. Denna nya översiktsplan för Ulricehamns kommun antogs av kommunfullmäktige 2022-02-24 och fick laga kraft 2022-03-24. Översiktsplanen Ulricehamn 2040 anger den södra delen av planområdet som nya bostäder och norra delen av området som del av tätort Ulricehamn. Detta område för nya bostäder heter i översiktsplanen *Sanatorieskogen* och området ska förutom bostäder även rymma kommunal service. Vilket tydliggör för att området är lämpligt för utveckling av framförallt bostäder i söder men även för tätortsutveckling i norr.

Norra delen av planområdet gränsar mot det som är utpekat som närströvområde för Lassalyckan friluftsområde.

Inom planområdet finns en grön kil som sträcker sig i olika riktningar, främst de mellersta delarna av planområdet. Den gröna kilen kallas även denna *Sanatorieskogen* i översiktsplanen. Syftet med gröna kilar är att värna och utveckla kilens centrala funktioner. Kilen utgör ett viktigt stråk av blandskog in i villabebyggelsen för spridning av växt- och djurarter. Den knyter ihop naturområdena i Sanatorieskogen med Ulricehamns centrala delar. Kring Tre rosors väg och Grönahögsvägen finns viktiga gröna kanter som sträcker sig in mot staden. Stråket knyter också samman med Lassalyckans friluftsområde och de aktivitetscentra som finns där. Framtida exploatering bör ske med varsamhet mellan Vinbärsgatan och befintliga stenmurar i området för att skydda kulturmiljön och det värde som stenmurarna tillför staden. Exploatering också bör göras på ett sätt som säkerställer gång-och cykelmöjligheter till och från Lassalyckan, som även ska tillgänglighets anpassas.

Genom att möjliggöra för exploatering som syftar till att utveckla tätorten skapas förutsättningar att tillgodose det allmänna intresset om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Genom att säkerställa att stadens gröna kilar inte bryts upp och möjliggöra för att de förstärks skapas förutsättningar att tillgodose det allmänna intresset om en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Utöver detta går detaljplanen i linje med den övergripande strategin *Tätt och blandat*. Denna strategi beskriver att ny bebyggelse ska första hand ske i anslutning till tätorterna i kommunen. En mix av funktioner ska finnas inom gångavstånd såsom bostäder med olika upplåtelseformer, handel, service, kontor och parker kan vi skapa funktionsintegrerade bebyggelsemiljöer och en stad som är till för alla människor.

Detaljplanen bedöms därmed gå i linje med översiktsplanen eftersom planförslaget möjliggör för sådan markanvändning som är intentionerna i översiktsplanen.

DETALJPLAN

Gällande detaljplan finns för *Detaljplan för Bogesund 1:253 (09-09-28)*. Denna detaljplan berör gällande detaljplan på så vis att en liten del i norr åter planläggs som kvartersmark. Ytan är i *Detaljplan för Bogesund 1:253 (09-09-28* planlagd för kvartersmark och är belagd med prickmark och ett u-område. Rubricerat planförslag föreslår liknande användning.

När föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

GRÖNPLAN

Precis som översiktsplanen anger grönplanen från 2001 området som viktig ingång till gröna kilar i centrala delar av staden. Flera gröna kilar eller naturkorridorer startar här och går vidare åt väster. En grön kil är sammanhållen grönska från ytterområden och naturlig skog in i staden och kan bestå av både skötta miljöer som parker/trädgårdar och mer naturlika.

SLUTRAPPORT - TILLVÄXTPLAN FÖR CENTRALORTENS GRUNDSKOLOR(F-6)

En lokaliseringsutredning har genomförts för att utreda lämplig plats för en ny F-6 skola i Ulricehamn kommuns tätort. Utredningen ligger till grund för det beslut som kommunfullmäktige tog 2019-12-19 att kommunstyrelsen får i uppdrag att planera för byggnation av en ny F-6 skola i centralorten med möjlighet till förskola på fastigheten Sanatorieskogen 1:3.

LOKALISERINGSUTREDNING FÖR SOCIALPSYKIATRIBOENDE

En lokaliseringsutredning har genomförts för att utreda lämplig plats för ett nytt socialpsykiatriboende i Ulricehamn kommuns tätort. Denna utredning visar på att tätortens mest lämpliga plats är på och i anslutning till fastigheten Sanatorieskogen 1:31. Detta även om platsen innefattar vissa naturvärden då den innefattar en ynglingskoloni för två fladdermusarter. Utredningen visar på att den föreslagna platsen i planområdets norra del är det enda alternativ där verksamhetens alla behov kan tillgodoses. Detta innebär att inga andra platsalternativ bedöms vara tillfredställande för en verksamhet som kommunen enligt lag måste tillhandahålla. Fladdermössen har dock ett omfattande skydd. Kombinationen mellan den höga förekomsten, möjligheten till ny bo-/yngelplats, möjligheten till rivning utan skada på fladdermusen samt byggnadens byggtekniska tillstånd och lagkravet kopplade till psykosocialt boende leder kommunen till slutsatsen att artskyddsdispens från Länsstyrelsen för rivning av byggnaden är motiverad.

RIKTLINJER FÖR NATURVÅRD OCH EKOSYSTEMTJÄNSTER

I kommunens antagna riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster (2020-03-26) gällande till 2024 förklaras för vilket sätt ny exploatering ska tillkomma utan att skada kommunens naturvärden och i slutändan bibehålla ett resilient ekosystem.

I riktlinjerna framkommer att om biologisk mångfald och ekosystemtjänster påverkas negativt av exploatering ska kompensation för förlorade värden göras så långt som möjligt. Ett exempel på en generell kompensationsåtgärd kan vara att om en exploatering innebär att an tar bort ett gammalt träd kan fem nya planteras på annan plats.

De generella riktlinjerna pekar bland annat på att områden som är kända för eller som visar sig innehålla hög biologisk mångfald ska undvikas vid exploatering och istället säkerställas och utvecklas för att säkerställa biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Vid exploatering ska det eftersträvas att minst 1/3 - del av befintliga ekosystemtjänster, ur aspekterna olika ekosystemtjänster och totalmängden ekosystemtjänster, ska finnas kvar efter exploateringens genomförande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Marken i planområdet sluttar åt väst/sydväst med vissa brantare partier. I norr kan en lång bred fördjupning skönjas från ändarna på Fållornavägen och Skogsrydsvägen mot nordöst. Här är marken fuktigare än omgivningen men utan ytligt vatten eller tydlig bäckfåra. I området finns lövskog med fuktighetsgynnade arter.

I Sydväst löper en sänka som leder ner mot Grönahögsvägen. I sydöstra delen av planområdet, på skolområdet, löper en bäck med omgivande låg marknivå som gör området blött. Bäcken går sedan vidare ner mellan Bergsäter och Fredriksberg.

Området och dess omgivningar är ett småbrutet skogslandskap med enstaka gårdar som i väster angränsar till tre olika villaområden. Området kan delas upp i tre olika vegetationszoner: produktionsskog med barrträd, vuxen lövskog och igenvuxna betesmarker.

Produktionsskogen (blått i illustration nedan) är ett sammanhängande område med övervägande gran i nordöst som anknyter till en stor sammanhållen gran- eller blandskog öster om Ulricehamn. En del av produktionsskogen på fastigheten har under 2018/2019 avverkats.

Den äldre lövskogen (se grönt i illustration nedan) är uppdelad i flera mindre områden och består av blandad lövskog med mindre inslag av barrträd. Marken är fuktig och det finns ett blandat örtskikt. Kring fastigheten Sanatorieskogen 1:31 finns flera invasiva arter i form av bland annat parkslide, rönnspirea och bolltistel som behöver bevakas så att de inte sprider sig vidare. Framförallt i koppling till hantering av schaktmassor.

Figur 10 Vegetationszoner

I det orangea området finns en del igenvuxen betes-/ åkermark med öppna områden. Området har tidigare används som betesmark för hästar och innehåller stora och mindre träd med visst naturvärde. Det arrende avtal som fanns för detta sas upp 2020-03-10 och marken har därmed inte varit utarrenderad sedan 2020-12-31. Inga naturvärden har hittats i dessa betesmarker. Norr om denna mark finns två stora ekar och ett antal sälgar som kan anses ha ett visst intresse.

Staket, stenmur eller liknande

Kring de två ängarna, nämnda ovan, i södra delen av planområdet finns ett enkelt stängsel för djurhållning. Kring byggnaderna på fastigheten Sanatorieskogen 1:31 finns ett högt staket med taggtråd.

Inom planområdet finns både stenmurar som omfattas av biotopskydd och stenmurar som inte omfattas av biotopskydd. Stenmuren omfattas av biotopskydd i det fall stenmuren gränsar till jordbruksmark på minst en sida.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har gjorts av AFRY under hösten 2020.

Jorddjupet varierar mellan 1–7 m och består av ett tunt lager organisk jord följt av sand eller silt. Sand och silt vilar ovanpå morän, där moränen i sin tur vilar på berg eller fastare botten. I ett område i nordost finns ett område med torv.

Bortsett från områden med torv och ytskikt med mulljord bedöms jorden inom området inte vara sättningsbenägen. Eventuella sättningar bedöms bli små. Totalstabiliteten för området bedöms utifrån marklutningar och jordlagerföljd vara tillfredsställande.

Markföroreningar

Området har till stora delar inte varit bebyggt och har aldrig använts för tillverkning av miljöfarliga produkter. Området bedöms därav inte innehålla några kända markföroreningar.

Historik

Norr om det nuvarande planområdet låg fram till 1970-talet det stora vintersanatoriet som gjort Ulricehamn känt som kurort. Sanatoriets marker sträckte sig över större delen av östra Ulricehamn och är till stor del det område som nu omvandlats till friluftsområdet Lassalyckan. Planområdet är beläget utanför den historiska kärnan för Sanatoriet, men inom planområdet finns två äldre byggnader (Sanatorieskogen 1:31) med som tidigare varit personalbostad till sanatoriet.

Områdets södra del, som idag ligger i anslutning till Stadsskogens villaområde, var under historisk tid ett småbrutet jordbrukslandskap med flera mindre gårdar och torp. På äldre kartor finns flera små åkrar och ängar markerade men större delen av området var även då skogs- eller utmarker.

I och med utbyggnaden av Grönahögsvägen samt expansionerna av flera villaområden under senare delen av 1900-talet knöts området närmre staden. Naturen i området har under senare tid varit ett uppskattat närströvområde för de boende i omgivande villaområden.

Figur 11 Planområdet 1890-talet

Radon

Vid mätningar i den geotekniska undersökningen, baserat på radonhalt i jordluft, har värden motsvarande högriskområde uppmätts. Den naturliga jorden ska betecknas som högriskområde avseende radonförhållanden om inte ytterligare mätningar utförs.

Risk för höga vattenstånd

Risken för översvämningar på grund av höga vattennivåer bedöms som låg då området ligger långt från ett större vattendrag, damm eller sjö. Den bäck som rinner genom området bedöms inte utgöra någon risk då den inte har ett stort upptagningsområde och periodvis torkar ut helt.

Naturvärden

Planområdet har inventerats i tre omgångar av en konsult inom naturinventering. Två gånger av Jakobi sustainability AB och en gång av Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB.

Den södra delen (söder om Lugnåsgatan gatan, se bild nedan) inventerades under våren 2019, gjord av Jakobi. Inventeringen fann ett område med något förhöjda naturvärden (klass 3), ett antal stenmurar samt två särskilt skyddsvärda ekar (Quercus robur).

Figur 12 Naturvärdesinventering del 1, skolområdet.

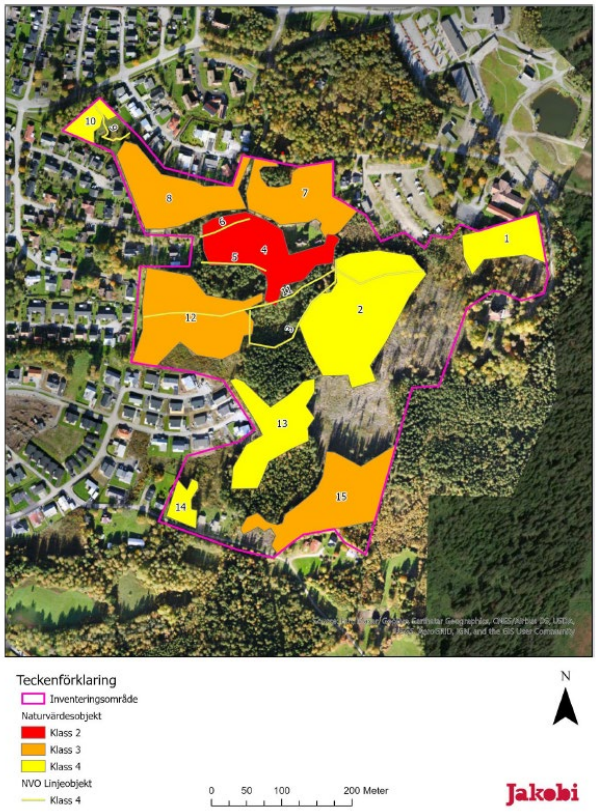
Det värdefulla området bestod av en flerskiktad lövskog samt en brynzon mot slyig jordbruksmark. Stenmurar i eller kring åkrar eller betesmarker innehar ett generellt skydd som gör att dispens måste sökas av den som vill bygga i området för att ta bort dem. En huggorm (*Vipera berus*) hittades under inventeringen.

Flera arter av fladdermus har hittats inom planområdet. I planområdets södra del har fladdermöss identifierats som enligt inventeringen gjord av Jakobi används endast för födosök.

I huvudbyggnaden på fastigheten Sanatorieskogen 1:31 har boplatser för Nordfladdermus hittats. Dessa måste hanteras varsamt och en eventuell ombyggnation eller rivning bör ske när fladdermössen inte använder byggnaden, antingen under sommaren eller tidig höst. Utredningen *Fladdermöss i Sanatorieskogen 2020-12-10* bedömer att med god planering och med artskyddsdispens från Länsstyrelsen kan byggnaden rivas utan att skada fladdermössen.

Norra delen av planområdet inventerades våren och sommaren 2020 (se bild nedan) av Jakobi. I området identifierades flera områden med naturvärdesklass 3 (orange) och 2 (rött). Främst gäller det den norra och västra delen av området. Områden med naturvärdesklass 2 bör skyddas från storskalig exploatering.

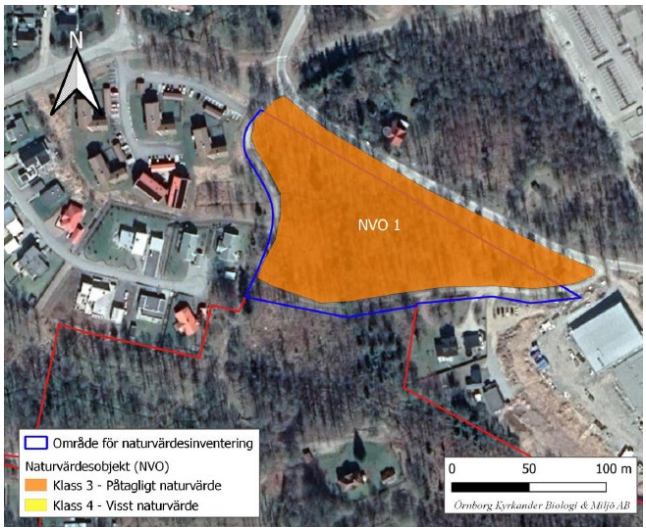
Norr om inventeringsområdet finns ett område med blandad löv- och barrskog med några stora träd. Delar av området ingick i det gamla sanatoriets naturlika strövområden. Idag är området en blandskog med stora delar mindre träd av blandade arter.



Figur 13 Naturvärdesinventering del 2, norra delen.

NVI i delar av Sanatorieskogen samt inventering av hasselmusbiotoper av planområdet gjorda av Örnborg Kyrkander vintern 2022, beskriver de värden som finns i de utökade delarna av området. Totalt har fem naturvärdesobjekt identifierats och två av dessa har getts naturvärdesklass 3 och tre av dem klass 4. Två stenmurar har identifierats som ej omfattas av ett generellt skydd då de lokaliserats i skogsmiljö. Återskapning av nedmonterad stenmur förespråkas dock av kommunen.

Norra delen av inventeringsområdet utgörs av ett björkdominerat lövskogsbestånd med stort inslag av asp. Ett fåtal grövre björkar, aspar och tallar har identifieras, men majoriteten av träden har inte nått medelåldern. I norra gränsen finns även medelgrov ek. Naturvärdesobjekt 1 (NVO1 markerat på bild nedan) bedöms ha ett visst artvärde och ett visst biotopvärde och ges naturvärdesklass 3 (orange).



Figur 14 Illustration över naturvärdesobjekt 1 i NVI i delar av Sanatorieskogen samt inventering av hasselmusbiotoper.

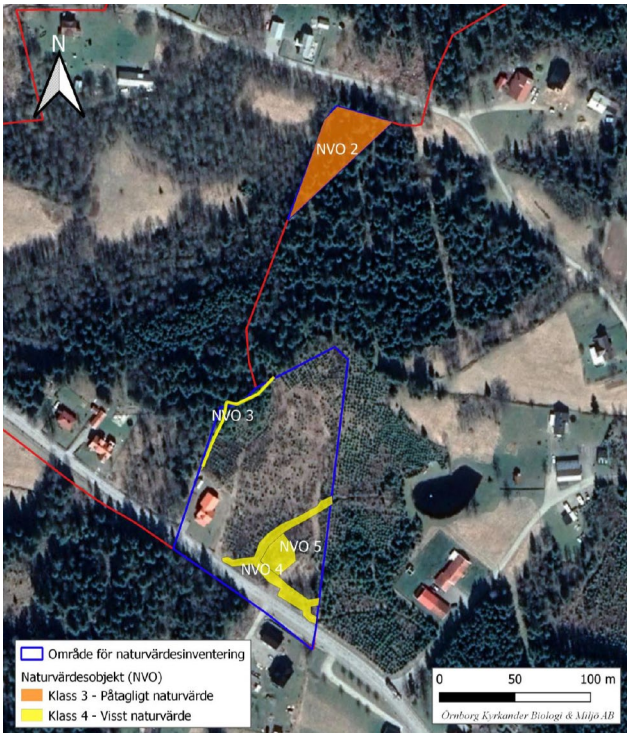
NVO 2 (se bild nedan) utgörs av olikåldrig, grandominerad blandskog med gläntor och varierad täthet i trädskiktet. Riktigt gamla träd saknas men det finns ändå en relativt stor åldersvariation, framför allt av gran. Området bedöms utgöras av ett obetydligt artvärde och påtagligt biotopvärde. Naturvärdesobjektet ges naturvärde 3.

NVO 3 utgörs av en ca 85m lång stenmur. Området bedöms ha ett obetydligt artvärde, ett visst biotopvärde och naturvärdesobjektet ges naturvärdesklass 4.

NVO 4 utgörs av två diken som går samman till ett. Området bedöms ha ett obetydligt artvärde, visst biotopvärde och ges naturvärdesklass 4.

NVO 5 utgörs av ett ett stort röse bestående av stora stenblock. Området bedöms ha ett obetydligt artvärde, visst biotopvärde och ges naturvärdesklass 4.

Observation av hasselmus har rapporterats i Artportalen (2008). Inventering av hasselmusbiotopen har därmed utförts för att utreda hasselmusens närvaro i området. Ett lämpligt område för permanent miljö identifierades, men inventeringen resulterade inte i några fynd av hasselmusbon.



Figur 15 Illustration över naturvärdesobjekt 2–5 i NVI i delar av Sanatorieskogen samt inventering av hasselmusbiotoper.

Kulturmiljövärden

I norra delen av planområdet på fastigheten Sanatorieskogen 1:31 ligger *Skogsvillan* som har ett visst kulturhistoriskt värde. Troligtvis har Skogsvillan nyttjats som personalbostad eller besöksboende under sanatorietiden. Byggnaden uppfördes runt sekelskiftet 1900 och kan beskrivas vara uppförd i en nationalromantisk stil. Många tidstypiska karaktärsdrag exteriört finns bevarade. Så som det valmade mansardtaket, tydligt markerat mittparti med frontespis och veranda, stående lockslistpanel målad i en ljus kulör, se figur 16. Interiört har en del värden förvanskats i och med ombyggnationen under 1980-talet. Det finns dock tydliga spår av den ursprungliga planlösningen kvar. Bygganden har under flertalet år stått tom och ouppvärmt. Ett hål finns i taket vilket gör att det regnar in vilket gör att fukt sprider sig i byggnaden och stommen kan ha påverkats.

Byggnaden bör enligt dialog med sakkunnig från Förvaltningen för kulturutveckling rustas upp för att behålla den historiska kopplingen till Sanatoriet i området och minnet av Ulricehamn som kurort. Eftersom byggnaden är ombyggd under senare delen av 1900-talet till behandlingshem. Dessutom

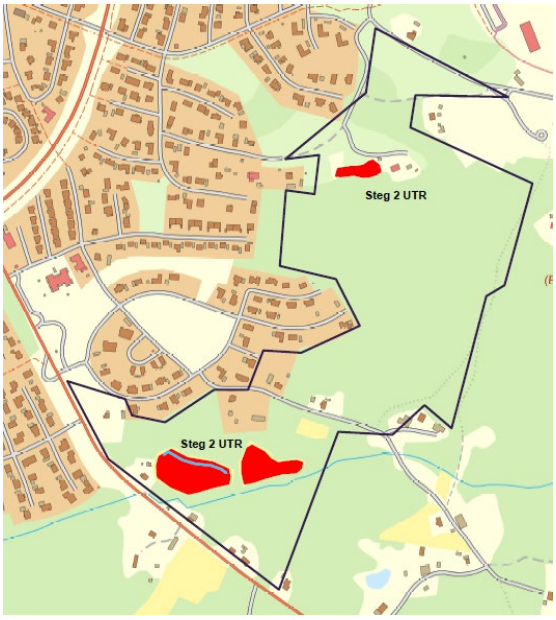
Figur 16 Foto på hur Skogsvillan ser ut 2021.

Flera stenmurar finns i området vilket tyder på en användning av platsen. Dels är det stenmurar som ramar in äldre åker- och betesmark men även terrasskanter som gjort åkermarken mer platt. I planområdet finns tecken på att så kallade fägator har passerat. Dessa användes i äldre tider för att få djuren från gårdarna i staden upp på skogsbeten i öster. Fägatorna syns ofta som två parallella stenmurar, men kunde även vara gärdsgårdar vilka idag inte finns kvar.

I norra delen av planområdet finns spår av Vintersanatoriet kvar i form av gamla vattenkällor, dessa bedöms dock inte inneha ett bevarandevärde. I norra delen av planområdet finns även tuppatorget som var en glänta som man höll öppen där några av sanatoriets vandringsstigar möttes. Inte heller detta bedöms inneha något bevarandevärde.

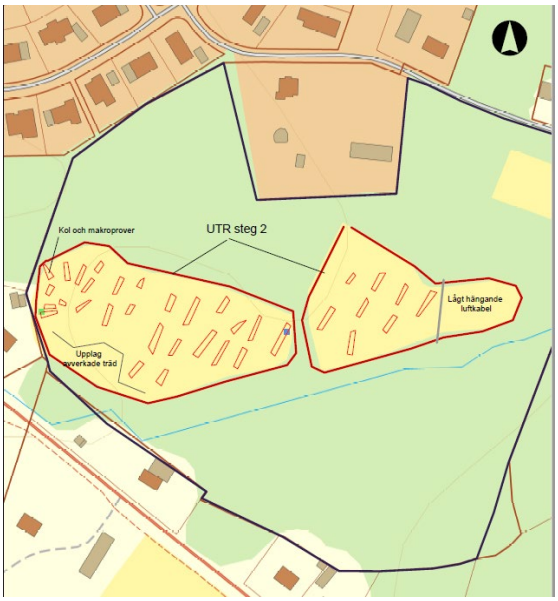
Fornlämningar

Två arkeologiska utredningar har genomförts. Den första arkeologiska undersökningen som utfördes under hösten 2020 fann 3 lämningar som bedömdes behövas undersökas vidare i steg 2 (se bild nedan). Lämningarna består av terrasskanter och stenmurar som kan tyda på att åkrarna i området kan ha använts under lång tid. Kartor över området gör gällande att åkrarna fanns redan under 1600-talet vilket tyder på ännu äldre användning.



Figur 17 Ytor som bör undersökas ytterligare, endast de södra ytorna undersöks under steg 2.

Inom ramen för den andra arkeologiska undersökningen, steg 2, grävdes 35 sökschakt, dels för att kontrollera odlingens äldsta ursprung, dels för att eftersöka eventuella lämningar av förhistorisk boplatskaraktär. Ett sökschakt innehöll en fläck med spridda kolfragment och i ytterligare ett schakt fanns en grop som bedöms som troligen recent (se bild nedan). Samtliga övriga schakt inom utredningsområdet saknade fornlämningsindikationer. Undersökningen bedömer således att området saknar fornlämningar och inga ytterligare åtgärder föreslås.



Figur 18 Ytor som undersökts i steg 2.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Planområdet består idag av flera mindre gårdar/hus utspridda i landskapet. Planområdet angränsar till villaområdena Stadsskogen och Fållorna i väster och Bergsäter/Fredriksberg i söder. I norra delen av området finns en äldre byggnad som troligen varit en del av sanatorieområdet. Ingen byggnad är utpekad i nuvarande kulturmiljöprogram.

Skola, affär, vård

Förskola finns som närmast i Stadsskogen ungefär cirka 500 meter väster om planområdet.

Närmsta skola finns idag i form av Ulrikaskolan cirka 800 meter bort, mätt fågelvägen från närmsta spetsen av området. En ny för-, låg- och mellanstadieskola planeras byggas i södra delen av planområdet vilket gör att villaområdena runt omkring kommer ha en relativt kort väg till skolan, cirka 200 meter.

Högstadieskola, Stenbocksskolan, finns på Stenbocksgatan 50 cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Gymnasieskola, Tingsholmsgymnasiet, finns ungefär 1,3 kilometer från planen. Till skolan finns flera vägar som går att gå eller cykla.

Närmaste matbutik finns i anslutning till korsningen Parkgatan och Tre Rosors väg cirka 1 kilometer bort. Större utbud av butiker finns i centrum längs gågatan vilket är 1,7 kilometer bort fågelvägen. I centrum finns också biograf, bibliotek, gym, restauranger och bar.

I Ulricehamn finns två vårdcentraler varav den närmaste ligger på Nygatan 7, cirka 1,6 kilometer bort. Den nyligen antagna detaljplanen *Bogesund 1:230 ”Bergsäter” 2020-06-01* är under utbyggnation och möjliggör även för vård och apotek och är därmed inom 200 meter söder om rubricerat planområde.

Skyddsrum

Inga skyddsrum finns i området.

RIKSINTRESSEN

I stort sett hela kommunen ligger inom riksintresse för MSA-påverkade ytor för Jönköping flygplats. Om bebyggelse högre än 20 meter tillåts ska påverkan på riksintresset utredas.

FRIYTOR

Rekreation

Möjligheten till rekreation i och kring planområdet kan anses som god. Inom planområdet möjliggörs för bevarande av stora delar natur utöver att planområdet möjliggör för tre sammanhängande parker.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

I dagsläget finns flera vägar i anslutning till planområdet. I norr går Sanatoriebacken förbi området och in från den leder en mindre bilväg som används av fastigheten Sanatorieskogen 1:31. Trafiken på Sanatoriebacken är främst till butiker och hotell i anslutning till Lassalyckan samt till en förskola.

Mitten av området genomkorsas av en enskild väg som är en mindre grusväg för de boende öster om planen. Trafikmängden på vägen är låg och hastigheten lika så.

Längs den västra delen, norr om Lugnåsgatan, finns fyra återvändsgator i villaområden som gränsar till planen. Från gatorna finns möjlighet att fortsätta till fots eller med cykel in i planområdet.

Längs södra delen av planområdet går väg 1739, Grönahögsvägen. Vägen är klassad som infart/genomfart och ingår i Ulricehamns huvudvägnät. Vägen är en viktig förbindelse från de sydöstra delarna av kommunen till centralorten och till vägarna 40 och 157.

Nuvarande trafikmängder, redovisat som vardagsdygnstrafik (ÅVDT).

Grönahögsvägen, sydost om infarten till Bergsäter	1000	fordon per dygn
Sanatorievägen, direkt öster om Tre Rosors väg	1200	

Tabell 3 Tabell över nuvarande trafikalstring inom området

Götalandsbanan

Hela planområdet ingår i utredningsområde för Götalandsbanans eventuella sträckning Borås-Linköping. Sannolikheten för en sträckning genom området kan anses som låg då den inte ligger i ett gynnsamt läge.

Kommunen håller sig uppdaterad kring arbetet med ny höghastighetsjärnväg.

Gång- och cykelvägar

Utbyggd gång- och cykelbana finns söder om planområdet utmed Grönahögsvägens södra sida. Gång- och cykelvägen ingår i det övergripande cykelvägnätet och har bra kopplingar till större delen av centralorten.

I direkt anslutning till planområdet i norr, utmed Sanatoriebacken, finns gång- och cykelväg som leder vidare till Lassalyckans friluftsområde.

Genom planområdet finns en kortare bit gång- och cykelväg på en skogsbilväg i Rödboksgatans förlängning.

Från mitten av Lugnåsgatan och upp till Lassalyckan går en markerad vandringsled/gångstig som även nämns i översiktsplanen.

Kollektivtrafik

Busstrafik med hög turtäthet finns längs med Tre rosors väg. Både tätortstrafik och möjlighet till vidare anslutning mot grannkommunerna. Hållplats Fållan i korsningen med Grönahögsvägen ligger ca 700 m från planområdet och hållplats Sanatorievägen ca 500 m från planområdet.

Parkering

I dagsläget finns inga parkeringar i planområdet utom på enskilda privata fastigheter.

STÖRNINGAR

Buller

Området ligger relativt långt från större vägar och har inga verksamhetsområden kring sig. Bebyggelsen som ligger närmast är villor och mindre flerbostadshus. Bullersituationen anses därför god.

Norr om planområdet finns Lassalyckans idrott- och friluftsområde. Under vintertid förekommer här skidträning för både unga som vuxna, samt under ett fåtal helger även skidtävlingar.

På Lassalyckan sker stundtals under vintern även snöproduktion. En bullerutredning har gjorts för att utreda eventuell omgivningspåverkan från denna snöproduktion på Lassalyckan genom *Bullerutredning Del av Sanatorieskogen 2022-03-21.*

Farligt gods

Ingen av vägarna i eller i anslutning till planområdet är utpekat som farligt godsled.

Tillgänglighet inom fastighet

Området består i dagsläget av varierande skogs- och naturmark utan större staket eller murar, vilket innebär en god tillgänglighet för dem som kan gå själva. Marken lutar stundtals kraftigt åt väster och marken kan upplevas som svårforcerad för den med rörelsehinder eller nedsatt rörlighet. Gatorna som finns i planområdet är alla grusvägar utom Grönahögsvägen. Grusvägar kan för vissa människor upplevas som mindre tillgängliga än asfalt eller betongplattor.

Miljökvalitetsnormer

Inga miljökonsekvensnormer överskrids. Området består till stor del av naturmark och mindre villor med låg påverkan.

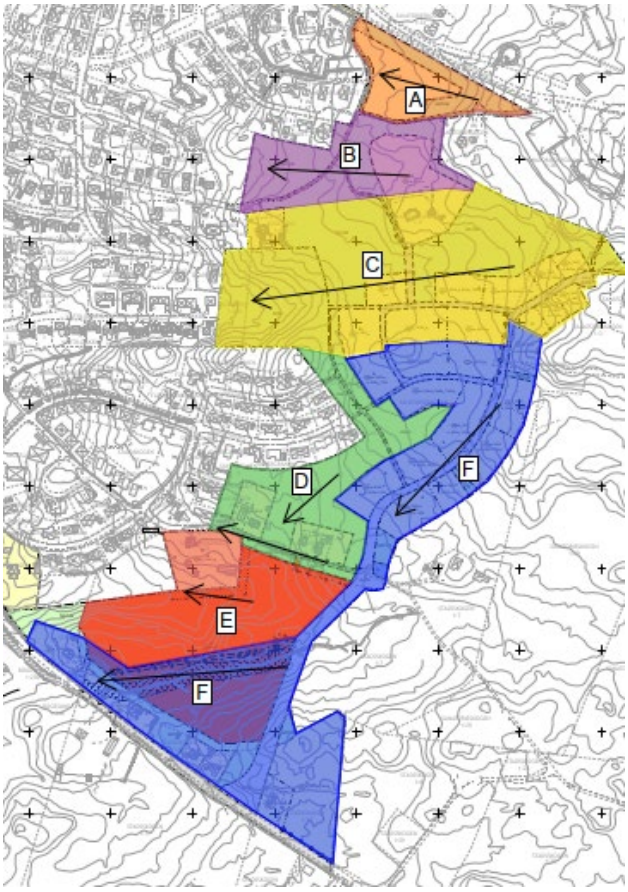
SKYFALL & DAGVATTEN

Skyfallskarteringen, framtagen av WSP på uppdrag av Ulricehamns kommun, visar att förhöjda vattennivåer uppstår utmed de långsträckta sänkor i terrängen som helt eller delvis är vattenförande, se figur 19 nedan. Två av dessa stråk ligger inom området som planläggs för skola och fortsätter mot Grönahögsvägen och befintlig bebyggelse, som också riskerar att drabbas av de höga flödena. Grönahögsvägen agerar barriär mot vidare flöde till angränsande planområden Bergsäter där det finns en dagvattendamm.

Figur 19 Översvämningskarta för 100-års regn under blöta förutsättningar.

Området är kuperat med höjdskillnader på ca 40m och har sin huvudsakliga lutning i sydvästlig riktning. Avrinningen leds till största del genom området via tre långsträckta, uppsamlande sänkor i terrängen. Dominerande jordart i området är sandig morän med inslag av ytligt urberg.

Den kuperade terrängen gör att avrinningen från delområdena A, B och C, redovisade i figuren nedan, idag samlas i mindre fåror som ansluter till ledningsnätet i det angränsande planområdet Stadsskogen, medan den övriga avrinningen letar sig söderut och ansluter mot ett vattendrag som passerar genom den yta som planläggs för skolverksamhet. Vattendraget fortsätter genom en vägtrumma under Grönahögsvägen och ut i ett dagvattenanpassat parkområde i det angränsande området Bergsäter.



Figur 20 Delområden för ytavrinning inom detaljplanen Sanatorieskogen 1:3 m.fl.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp är utbyggt i angränsande planområden.

El, tele, opto, bredband och värme

Elledningar, telefon och bredband/fiber finns i anslutning till området. Fjärrvärme finns idag inte i anslutning till planområdet.

Avfall

Återvinningscentral finns närmast i korsningen avenboksgatan Grönahögsvägen ca 400–600 m bort. Återvinningscentral för större avfall finns norr om Ulricehamn vid Hössnamotet, ca 5,5 km.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

Bedömningen är att genomförandet inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser.

Samråd om undersökningen har genomförts med Länsstyrelsen (2021-11-02) som delar kommunens bedömning.

Den sammanvägda bedömningen är att värdet av detaljplanen i form av skola och tillskapade bostäder uppväger upp de negativa effekter som planen kan ha. De effekter som finns är marginella vad gäller kulturella, sociala och materiella värden medan en något större påverkan på naturvärden kommer ske. Livsmiljöer för skyddsvärda arter finns kvar i planområdet och öster om planen. Detta gör att arter som inte är unika för området kan flytta i anslutning till planen om de inte längre kan leva kvar i planområdet.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Följande arter finns dokumenterade i planområdet och finns med i artskyddsförordningen:

- Spillkråka
- Björktrast
- Gråskimlig fladdermus
- Större brunfladdermus
- *Myotis sp.* musöra av okänd art, flertalet av arterna musöra finns med i förordningen
- Huggorm

Fåglarna som finns dokumenterade i området kommer till viss del tvingas flytta till området öster om planen.

Fladdermössen som finns dokumenterade i området och som finns med i artdirektivet har sitt födosök i planområdet. Påverkan på livsmiljöer för fladdermöss kommer att ske. En konstaterad boplats för fladdermöss finns på fastigheten Sanatorieskogen 1:31. Byggnaden kommer inte att skyddas från rivning i planen. Om fladdermössen väljer att bo kvar är oklart då exploateringen i området kommer att skapa ljusa miljöer som missgynnar fladdermusen. Då kommer djuren behöva leta boplatser i skogen/gårdarna öster om planen. Naturområdena som sparas i planområdet kan till viss del användas av fladdermöss som jaktmarker.

Huggormen som finns i planens södra del får enligt artskyddsförordningen flyttas om den utgör ett hot, vilket den kan anses göra på en skolgård. Huggormen kommer med stor sannolikhet flytta självmant när arbetet påbörjas. Påträffade ormar under arbetet ska flyttas till naturområden i andra delar av Sanatorieskogen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Här redovisas den bedömning som gjorts om hur detaljplanens syfte och tillåtna användning kommer påverka området.

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Området är inte bebyggd sedan tidigare utan består av skog och igenväxta betesmarker. Delar av planområdet bevaras som natur för att nätverket av natur och biologiska korridorer ska bevaras i området.

Den jordbruksmark som finns går ej att klassa som brukningsvärd. Den berörda ytan är för liten för att jordbruk ska kunna ske markeffektivt ur en ekonomisk synpunkt. Det har inte heller bedrivits jordbruk på platsen på många år, om inte annat än i större utsträckning än att ett fåtal hästar betar på marken under kortare perioder, men inget arrendeavtal eller intresse för detta finns i dagsläget. Marken tillhör inte heller någon större jordbruksenhet och marken har inte någon logistisk tillhörighet till någon omkringliggande gård eller jordbruksenhet. Bedömningen görs därmed att inget rationellt jordbruk kan bedrivas på marken.

Jordbruksmarkens ekosystemtjänster bedöms inte vara möjlig att kompensera i den grad som *Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster* föreslår. I form av att det ska eftersträvas att minst 1/3 - del av befintliga ekosystemtjänster behålls. Föreslagna kompensationsåtgärder för annan naturvård och ekosystemtjänster nämns under tidigare kapitel *Detaljplanens innebörd*.

Slutrapport-Tillväxtplan för centralortens grundskolor (F-6) påvisar att tätorten är i stort behov av en ny F-6 skola. I utredningen pekas en yta ut inom de södra delarna av fastigheten Sanatorieskogen 1:3. Utredningen visar på att den utpekade ytan är den enda lämpliga ytan för en ny F-6 skola inom Ulricehamns tätort. Utredningen leder därmed kommunen till bedömningen att tillåten exploatering genom detaljplanen (Skola) är ett väsentligt samhällsintresse.

Exploateringen av naturen gör oundvikligen att skogen minskar i området. De värden som försvinner är inte unika i området eller kommunen. Utbyggnaden görs i anslutning till andra villaområden och befintlig service som busshållplats, friluftsområden och förskola.

Utvecklingen av för-, låg-, och mellanstadieskola i området stärker attraktiviteten i områden i och kring planen.

Villor är ett relativt glest utnyttjande av marken men efterfrågan på dessa boenden är stor i Ulricehamn och därför är behovet av nya villa, rad- och kedjehustomter något som måste tillmötesgås.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Mark för skogsbruk finns i området men de är inte av nationellt eller regionalt intresse och behöver därför inte skyddas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Enligt kapitel 5 i MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer (MKN) iakttas. Kommunen bedömer att planens genomförande innebär att gällande miljökvalitetsmål för luft inte kommer att överskridas.

Den beräknade trafikmängden i området är drygt 2000 fordon per dag. Denna beräkning kan jämföras med trafikmängderna vid Falköpingsvägen och kvarteret Tegelbruket med 14 800 fordon per dag som är beräknade till 2040. Vi ser då att dessa trafiksiffror överstiger de för Sanatorieskogen kraftigt. Den luftkvalitets beräkning som är gjord i detta läge klarar MKN. Sanatorieskogen är dessutom betydligt bättre ventilerat som ett bostadsområde uppe på en höjd.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Förslag till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan för MKN för vatten.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet betyder att området förblir naturmark med vissa rekreations- och biologiska värden. Kommunen behöver då skyndsamt leta ny plats för skola och behovet av kommunalservice, i form av gruppbostad och psykosocialt boende, tillgodoses inte. Dessutom kvarstår ett stort behov av villa, rad- och kedjehustomter.

NATURVÄRDEN

Området innehåller lövskog som uppvisar naturvärden då det finns skyddade arter och gamla träd. Området med högst värden ligger i norra delen av planen och denna del skyddas

och bevaras som natur för att skydda spridningskorridorer och de lokala biotoperna. En riktlinje för hela planområdet när det ska utvecklas är att så många grova träd som möjligt ska sparas och då de även är värdefulla för djur- och insektslivet.

Både stenmurarna som har ett generellt biotopskydd kommer att behöva flyttas eller tas bort i området där skola planeras. En konstaterad förekomst av huggormar utgör inte en orsak till att skydda stenmurarna och bevara dem i skolmiljön då dessa kan vara farliga för barnen. Dispens söks separat hos Länsstyrelsen av den som bygger på en fastighet med stenmurar.

Påverkan på livsmiljöer för fladdermöss kan komma att ske. En konstaterad boplats för fladdermöss finns i en byggnad på fastigheten Sanatorieskogen 1:31. För rivning av byggnaden ska artskyddsdispens sökas hos Länsstyrelsen. Då ska även en plan tas fram för att på bästa sätt riva byggnaden för med minsta möjliga påverkan på fladdermusarterna. Vid bevarande av byggnaden ska skyddsåtgärder tas för att skydda fladdermusarterna. Gatubelysning på gång- och cykelvägar i anslutning till boplatsen ska ha riktad belysning och kan med fördel ha tidsinställd ljussättning. Se mer under avsnittet *Natur och kultur* på sida 10.

Kommunens bedömning är att det samhällsviktiga intresset som ett nytt psykosocialt boende innebär väger tungt och bör tillgodose en artskyddsdispens för fladdermusarterna i fråga.

KULTURMILJÖVÄRDEN

I området finns flera äldre stenmurar och terrasskanter. Ingen av dem har ansetts besitta ett så stort kulturmiljövärde att de skyddas i detaljplanen. Flera av dem kan komma att försvinna. De stenmurar som finns inom användningsområde för skola planeras att användas i skolmiljön, men på ett mer ordnat och säkert sätt än idag. Flera av terrasskanterna och några murar har dokumenterats i en arkeologisk undersökning och har ej bedömts vara av bevarande värde.

I norra delen av planområdet har en byggnad från Sanatorietiden identifierats, på fastigheten Sanatorieskogen 1:31. Detaljplanen skyddar inte byggnaden från att rivas, bedömningen har gjorts efter en avvägning mellan de behov som en ny etablering av ett psykosocialt boende innebär och de kulturmiljövärden som finns. Bygganden i sig har förvanskats interiört under tid och därmed tappat vissa av dess värden, exteriört har byggnaden bibehållit dess tidstypiska karaktärsdrag om än att byggnaden är i dåligt skick. Sanatoriet som område och dess övriga byggnader har sedan länge rivits och dess värdekärna har därmed försvunnit. Byggnaden har även ett högt lokalhistoriskt värde kopplat till sanatoriet. Men även ett socialhistoriskt värde då det troligtvis varit en arbetarbostad till personalen på sanatoriet. Då många byggnader kopplade till sanatorietiden redan försvunnit har den historiska läsbarheten i området minskat. Att riva byggnaden kommer minska denna läsbarhet ytterligare.

Behov för och lokalisering av ett psykosocialt boende beskrivs i *Lokaliseringsutredning för socialpsykiatriboende*. Det är oklart om byggnaden kan användas till verksamheten, men i lokaliseringsutredningen görs bedömningen att byggnaden behöver rivas. I utredningen framkommer att endast en lämplig plats för ett nytt psykosocialt boende finns i tätorten. Kostnaden för att rusta upp byggnaden bedöms som stor relativt byggnadens användbarhet.

Sammantaget kan därmed kulturmiljövärdena komma att minska inom planområdet, men inga skyddade byggnader/anläggningar kommer att förstöras. Stenmurar ska i största möjliga mån återbyggas på andra platser.

LANDSKAPSBILD/STADSBILD

Exploateringen kommer att leda till att en del av områdets landsbygdskaraktär förändras. Området ligger nära staden och utvecklingen kan ses som ett naturligt utvidgande av de villaområden som finns väster om planen.

Längs Sanatoriebacken, som leder upp till hotellet på Lassalyckan, kommer miljön att förändras. Idag är det lövskog med några mindre villor. I framtiden kommer fler byggnader att skönjas genom den gröna ridå som sparas.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Området kommer bebyggas och hårdgöras mer än tidigare. I den norra delen av planen görs bedömningen att större delen av regnet kommer tas om hand av den grönska som finns kvar och bildas på villatomter. Resterande vatten från vägar och hårdgjorda miljöer kan

hanteras i avloppsledningar och dagvattenledningar.

I den södra delen på skolområdet kommer större ytor hårdgöras. Här kommer en viss del av vattnet att behöva tas om hand lokalt och en del ledas bort. En viss del kan ledas ned i den bäck som går i södra delen av planen. Vatten från parkeringar som leds ut i naturen ska först renas genom oljeavskiljare och sedimentering innan det släpps ut.

TRAFIK

Trafikalstringsberäkning

Trafikalstringsberäkning har genomförts som en del av detaljplanearbetet. Trafikalstring för kommunala verksamheter har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. För bostäder inom planområdet har referensvärden från närliggande bostadsområden använts som beräkningsunderlag.

Planområdet består av två delar som ur trafiksynpunkt är separerade från varandra. Den södra delen planeras anslutas till Grönahögsvägen och den norra delen till Sanatorievägen. Trafikalstringsberäkning har utförts för respektive delområde var för sig.

Trafikalstringen redovisas som vardagsdygnstrafik vilket, med hänsyn till den befintliga förskolans och den föreslagna skolans koncentration av trafik till vardagar, i detta fall bedöms mer relevant än måttet årsdygnstrafik.

Trafikalstring södra delen
Följande trafikalstring beräknas uppkomma när den södra delen av planområdet är fullt genomförd:

Enfamiljshus	45	st	315	fordons-rörelser
Par-/radhus	23	st	110	
Gruppbostad		st	14	
Flerbostadshus/ psykosocialt boende	21	lgh	101	
Förskola	48	elever	150	
Skola F-6	550	elever	760	
Summa			**1450**	**fordon per dygn**

Tabell 4 Tabell över trafikalstring av tillskapad trafik i södra delen av området.

Trafikalstring norra delen
Följande trafikalstring beräknas uppkomma när den norra delen av planområdet är fullt genomförd:

Flerfamiljs-hus	30	lgh	150	fordons-rörelser
Summa			**150**	**fordon per dygn**

Tabell 5 Tabell över trafikalstring av tillskapad trafik i norra delen av området.

Trafikmängder efter genomförd detaljplan.

När detaljplanen genomförts i sin helhet beräknas vardagsdygnstrafiken på Grönahögsvägen inom planområdet ha ökat till ca 2 400 fordon per dygn. På Grönahögsvägen öster om planområdet förväntas trafikmängden endast öka marginellt med ca 50 – 100 fordon per dygn till följd av utbyggnaden.

Trafiken på Sanatorievägen, direkt öster om Tre Rosors väg, förväntas öka till ca 1 350 fordon per dygn.

Figur 21 Snitt i utdrag för trafikmängder inom planområdet. Snitt 1; 1450 fordon per dygn, Snitt 2; 650, Snitt 3; 430, Snitt 4; 2400.

BULLER

Ökningen av trafik beräknas inte leda till betydande olägenhet för omkringliggande boenden.

Bedömning har gjorts att buller orsakat av F-6 skola, psykosocialt boende och gruppboende ej kommer att överstiga naturvårdsverkets riktlinjer som presenteras i deras rapport 6538 "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller". Vilket innebär att den ekvivalenta ljudtrycksnivån vid angränsade befintliga bostäder ej bör överstiga 50 dBA dagtid (06–18). Bedömningen baseras på att lekande barn samt boende på vårdboenden inte bullrar i den utsträckning som anses skadligt för angränsande befintlig bebyggelse.

För att få en bättre bild av hur den faktiska situationen kommer se ut kan ljudmätningar utföras efter skolans färdigställande. Skulle det trotts allt bli problem med buller från verksamheters utemiljö efter detaljplanens genomförande så finns det enligt detaljplanen möjlighet att begränsa detta med till exempel bullerdämpande åtgärder intill fastighetsgräns.

Buller från Lassalyckans idrotts- och friluftsområde bedöms i enlighet med Boverkets *Buller från idrottsplatser – en vägledning 2020:22* och Naturvårdsverkets *Vägledning om buller från idrottsplatser 2021-03-24* bedöms inte bullernivåerna uppnå störande nivåerna som kräver skyddsåtgärder. Ett avstånd om drygt 200 meter hålls där både växtlighet och bebyggelse bromsar ljudets färdväg.

BARNPERSPEKTIV

Planområdet skapar både för- och nackdelar för barnens rörelse och trygghet i området. Barns möjlighet att vistas i skog och mark inom planområdet försämras, detta eftersom att detaljplanen innebär att naturmark tas i anspråk för bostads- och skolbebyggelse.

Rubricerad detaljplan möjliggör för trygga områden för barn att vistas i så som park, lekplatser och skolgårdsmiljöer. Området möjliggör för separerade gång- och cykelvägar på de gator som förväntas ha en högre trafiknivå till exempel på huvudgatan till och från F-6-skolan samt flertalet separerade gång- och cykelvägar till omgärdande bostadsområdet samt till Lassalyckans friluftsområde.

Planområdet präglas av att vara ett nytt villaområde vilket generellt är ett tryggt och säkert område för barn.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Det sammanvägda värdet av detaljplanen i form av F-6 skola, gruppbostad, psykosocialt boende och tillskapade bostäder uppväger de negativa effekter som planen kan ha. De effekter som finns är marginella vad gäller kulturella, sociala och materiella värden medan en något större påverkan på naturvärden kommer att ske. Livsmiljöer för skyddsvärda arter finns kvar i eller öster om planområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar 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 förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Genomförande av detaljplanen bedöms inledas under kvartal 1, år 2023.

Utbyggnad av gata förväntas påbörjas kvartal 1, 2023.

Utbyggnad av skola förväntas påbörjas under kvartal 2, 2023.

Försäljning av kvartersmark för bostäder sker efter utbyggnad av gata och infrastruktur inom planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 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.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats
Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar **GATA, VÄG, CYKEL, NATUR** och **PARK**.

Kommunen ansvarar för att återplantering av träd och buskar sker inom **NATUR** i anslutning till användningsområde för **S**-skola. Planteringen ska uppföras i syfte att skärma av skolan mot omkringliggande bostäder.

Anläggningar inom kvartersmark
Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, samt kostnader för framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmarken för de ändamål som anges i detaljplanen. Fastighetsägare ansvarar för eventuell rivning inom kvartersmark. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark.

Del av Stadsskogen 1:18 i planområdets sydöstra del planläggs för ett storkvarter. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och underhåll av gata och infrastruktur med tillhörande anläggningar inom kvartersmarken.

Tekniska anläggningar
Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för utbyggnad, samt kostnaden för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet, elnät, optofiber och fjärrvärme.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Berörd fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning krävs för att fastighetsindelningen ska överensstämma med detaljplanen.

Fastighetsbildning berörande kommunal mark söks av kommunen hos Lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna. Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter.

Antagen detaljplan som får laga kraft ger kommunen rätt att lösa in mark som enligt planen ska användas för allmänna platser

(allmän platsmark). Berörd fastighetsägare har rätt att kräva att kommunen löser in marken. Kommunen är skyldig att betala ersättning för den mark som ska lösas in.

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Avtal m.m.

Kommunen har upplåtit del av Sanatorieskogen 1:3 för jaktändamål genom arrende. Vid genomförande av detaljplan kommer arrendet justeras för att exkludera de ytor som ingår i planområdet.

Servitutsavtal ska skrivas med fastighetsägarna till Stadsskogen 1:6 för att säkra in och utfart till fastigheten samt vändmöjlighet inom privat fastighet. Ett markreservat har utlagts på plankartan för att tydlig- och möjliggöra för bildande av rättighet.

Kommunen har inte för avsikt att upprätta exploateringsavtal med någon fastighetsägare inom planområdet.

Fastighetsbildning

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell 6 nedan. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

Förändring av fastighetsindelning ska utföras i enlighet med detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning görs och bekostas av kommunen. De fastighetsdelar som utgör mark för allmän plats ska regleras till lämplig kommunalägd fastighet. Fastighetsindelning för kvartersmark ska göras innan bygglov kan beviljas.

Kommunen ska bekosta avstyckning för de nya tomter som skapas inom den kommunalägda fastigheten Sanatorieskogen 1:3.

Kommunen ska även bekosta fastighetsbildning för de fastigheter som köps av privatpersoner från kommunen för att genomföra detaljplanen.

Servitut

Ett mindre område söder om Sanatorieskogen 1:6 kommer nyttjas som in- och utfart för denna fastigheten. Därmed kommer ett nytt servitut upprättas för att säkerställa den körbara förbindelsen till och från Stadsskogen 1:6. Servitutet belastar Sanatorieskogen 1:3.

För fastigheterna Sanatorieskogen 1:30, 1:31, 1:38 och 1:40 finns befintliga servitut för utfart, dessa blir onyttiga vid genomförande av detaljplanen. Detta eftersom utfarterna ersätts av allmän platsmark **GATA**. För de fastigheter som inte ägs av kommunen avses en överenskommelse tecknas för att upphäva befintliga servitut genom en lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar avses läggas i allmän platsmark och i u-område inom skolområdet. Ledningshavarens rätt till utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark bör säkerställas med avtalsservitut eller ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

För att det ska vara möjligt att lösa en infart till det nya kvarteret i den norra delen av planområdet har ett markreservat för gemensam utfart lagts ut inom Sanatorieskogen 1:3 och Hagtornet 1. Det är av väsentlig betydelse att det inrättas en gemensamhetsanläggning för infart då det inte kunnat lösas på annat sätt inom allmän platsmark. Inom markreservatet finns idag en gång- och cykelbana som kommer att breddas för att klara biltrafik. Nyttan av den nya gemensamma gatan bedöms överstiga kostnaderna för att bygga om gång- och cykelbanan till en bilväg.

Försäljning av kvartersmark

Kvartersmark planlagd för rad/parhus säljs genom en markanvisningstävling. Tävling sker efter detaljplanen fått laga kraft och infrastrukturen inom planområdet är utbyggd. Kvartersmark planlagd för villabebyggelse säljs genom kommunens upphandlade mäklare.

Mark till befintliga villafastigheter säljs genom tecknande av överenskommelse om fastighetsreglering efter lagakraftvunnen detaljplan.

Dispenser och tillstånd

Fastigheter inom planområdet kommer vid detaljplanens antagande att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En skyldighet för kommunen att koppla på berörda fastigheter inom planområdet uppstår

i samband med utökning av verksamhetsområde.

Anmälan om vattenverksamhet samt biotopskyddsdispens för flytt av stenmur har sökts och godkänts av Länsstyrelsen XXXX-xx-xx.

Eventuell artskyddsdispens söks efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Detaljplanen bedöms vara genomförbar utan att artskyddsdispens söks.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Utbyggnad av väg, gata, gång- och cykelväg samt infart/utfart som berör allmän platsmark ska ske i enlighet med kommunal standard.

Vatten, avlopp och dagvatten

Det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet kommer att byggas ut i området som en del av detaljplanens genomförande.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning har gjorts för området och finns bilagt till planhandlingarna. Grundläggning av småhus bedöms kunna utföras som ytlig grundläggning i friktionsjorden.

Förekommande av torv och annan organisk jord ska schaktas bort inom området där byggnader, vägar eller andra anläggningar ska placeras.

Marken ska betecknas som högriskområde avseende radonförhållanden således inga ytterligare mätningar utförs.

Invasiva arter

Invasiva arter ska hanteras på ett sätt så att spridningen av arterna begränsas. Massor innehållandes invasiva arter ska hanteras för att minska spridning. Som fastighetsägare har man ett ansvar att inom sin egna fastighet följa förbuden för de EU-listade arterna enligt EU-förordningen.

Skyddsrum

Kommunen ser positivt på att etablera ett skyddsrum i anslutning till all ny bebyggelse av skola.

Rivning av befintliga byggnader

Det behövs lov för rivning av befintliga byggnader. Byggnaders värden kontrolleras mot detaljplan i lovskedet. Efter eventuellt rivningslov och innan tekniskt samråd ska byggherren redovisa inventering av byggnadens material, beskriva hur det planerade rivningsarbetet ska utföras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

Kommunen får ekonomisk täckning för planarbetet genom att planavgift tas ut i bygglov för byggnation inom kvartersmark

Kommunen får kostnader för ut- och ombyggnation samt för drift och underhålla av anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen har sammantaget en värdehöjande påverkan på fastigheterna inom planområdet med anledning av att marken tidigare var utom detaljplanerat område. Fastighetsägarna inom området kan efter detaljplanen fått laga kraft söka bygglov enligt gällande detaljplan vilket skapar en tydlighet mot fastighetsägaren samt mot marknaden vad som får uppföras och inte inom planområdet.

Kommunen får en intäkt vid försäljning av kvartersmark inom planområdet.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i dagsläget inte i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp men ska i framtiden göra det. Alla fastigheter inom verksamhetsområdet är skyldiga att betala avgift enligt gällande VA-taxa.

UEAB tar ut avgift för anslutningar till VA-nätverket enligt gällande taxa.

Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning

Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning tas ut enligt gällande taxor och avgifter.

Övriga avgifter

Den som bygger får betala följande kommunala avgifter: planavgift, bygglovsavgift, avgift för nybyggnadskarta, utsättningsavgift och lägeskontroll.

Föreslagna fastighetsvisa konsekvenser av detaljplanen

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar	Ekonomiska konsekvenser	
		Kostnader	**Intäkter**
Bogesund 1:230 Kommunalt ägd	Avstår ca 110 kvm kvartersmark till Stadsskogen 1:13 Erhåller ca 350 kvm allmän platsmark från Stadsskogen 1:2	Köp av mark	Försäljning av mark
Bogesund 1:250 Kommunalt ägd	Avstår ca 10 kvm kvartersmark till Bogesund 1:251		Försäljning av mark
Bogesund 1:251 Privatägd	Erhåller ca 10 kvm kvartersmark från Bogesund 1:250 Erhåller ca 1000 kvm kvartersmark från Sanatorieskogen 1:3	Köp av mark	
Sanatorieskogen 1:3 Kommunalt ägd	Avstår ca 330 kvm allmän platsmark till Bogesund 1:230 Avstår ca 1690 kvm kvartersmark till Stadsskogen 1:6 Avstår ca 170 kvm kvartersmark till Stadsskogen 1:12 Avstår ca 220 kvm kvartersmark till Stadsskogen 1:13 Avstår ca 7240 kvm kvartersmark till Sanatorieskogen 1:31 Erhåller ca 9 kvm allmän platsmark från Sanatorieskogen 1:37 Erhåller ca 1910 kvm allmän platsmark från Stadsskogen 1:7 Erhåller ca 830 kvm kvartersmark från Stadsskogen 1:7 Erhåller ca 7670 kvm allmän platsmark från Stadsskogen 1:17 Upplåter mark för servitut till Stadsskogen 1:6	Köp av mark Fastighetsbildning Utbyggnad av allmän plats	Försäljning av mark Ersättning för servitut
Sanatorieskogen 1:31 Kommunalt ägd	Erhåller ca 7240 kvm kvartersmark från Sanatorieskogen 1:3	Fastighetsbildning	
Sanatorieskogen 1:37 Privatägd	Avstår ca 9 kvm kvartersmark till Sanatorieskogen 1:3		Försäljning av mark
Stadsskogen 1:2 Privatägd	Avstår ca 350 kvm allmän platsmark till Bogesund 1:230		Försäljning av mark
Stadsskogen 1:2 Privatägd	Avstår ca 330 kvm allmänplats till Bogesund 1:230		Försäljning av mark

Stadsskogen 1:6 Privatägd	Erhåller ca 1690 kvm kvartersmark från Sanatorieskogen 1:3 Erhåller mark för servitut från Sanatorieskogen 1:3	Köp av mark Kostnad för servitut	
Stadsskogen 1:7 Privatägd	Avstår ca 1910 kvm allmän platsmark till Sanatorieskogen 1:3 Avstår ca 830 kvm kvartersmark till Sanatorieskogen 1:3		Försäljning av mark
Stadsskogen 1:9 Privatägd	Erhåller ca 780 kvm kvartersmark från Stadsskogen 1:18	Fastighetsbildning Köp av mark	
Stadsskogen 1:12	Erhåller ca 170 kvm kvartersmark från Sanatorieskogen 1:3	Köp av mark	
Stadsskogen 1:13 Privatägd	Erhåller ca 110 kvm kvartersmark från Bogesund 1:230 Erhåller ca 220 kvm kvartersmark från Sanatorieskogen 1:3	Köp av mark	
Stadsskogen 1:17 Privatägd	Avstår ca 7670 kvm allmän platsmark till Sanatorieskogen 1:3		Försäljning av mark
Stadsskogen 1:18 Privatägd	Avstår ca 780 kvm kvartersmark till Stadsskogen 1:9		Försäljning av mark

Tabell 6 Föreslagna fastighetsvisa konsekvenser av detaljplanen.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstepersoner varit med och arbetat och/eller lämnat underlag:

Angelica Härnstrand, Mark- och exploateringsingenjör
Carina Karlsson, Projektledare Fastighet
Claes Borglin, VA-Ingenjör Ulricehamns Energi AB
Emma Persson, Samhällsplanerare
Filip Lindevall, Mark- och exploateringsingenjör
Gustav Axell Johansson, Planarkitekt
Gustav Larsson, Planarkitekt
Göran Trapp, Planeringsingenjör, Ulricehamns Energi AB
Henrik Wetterholm, Bygglovsingenjör
Johan Lundström, Sektionschef VA Planering, Ulricehamns Energi AB
Jerker Larsson, Fjärrvärmechef Ulricehamns Energi AB
Johan Persson, Infrastruktur- och trafikplanerare
Mikael Gustafsson, Projektledare för F-6 skola
Monica Backström, Landskapsarkitekt F-6 skola
Rasmus Karlsson, Planarkitekt
Sara Helmrot, Processledare/ Vik. Planchef
Ove Vilhelmsson, Gatuingenjör
Peter Kinde, Parkchef
Pär Norgren, Stf. enhetschef & Samordnare i miljöfrågor
Viktoria Oscarsson, Kart- och mättekniker
Åke Johannesson, Projektledare Fastighet

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Andreas Ekman
Planchef

Gustav Larsson
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