



Vy från korsningen Grönhögsvägen Fällornavägen in mot Apeln 1. Foto MSB

Detaljplan för

Apeln 1 m fl

i Ulricehamn

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Diarienummer: 2016/548

Standardförfarande enl. 5 kap 7§ PBL

Upprättad 2017-12-20, reviderad 2018-02-27

ANTAGANDEHANDLING

2.2018-06-04

Miljö och samhällsbyggnad

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

BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn

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



**ULRICEHAMNS
KOMMUN**

Innehåll

PLANBESKRIVNING	4
HANDLINGAR	4
INLEDNING	4
Planens förenlighet med miljöbalken, kapitel 3,4 och 5	4
Syfte och huvuddrag	4
Process	4
Plandata	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Fördjupad Översiktsplan	5
Detaljplan	5
Riksintressen och strandskydd	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Natur och kultur	6
Bebyggelse och service	8
Gator och trafik	8
Störningar	9
Teknisk försörjning	9
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	9
Natur och kultur	10
Bebyggelse och service	10
Gator och trafik	11
Störningar	11
BEHOVSBEDÖMNING	11
Behovsbedömning	12
KONSEKVENSBESKRIVNING	12
Miljökvalitetsnorm för luft	12
Miljökvalitetsnorm för vatten	12
Utbyggnadsalternativ	12
Nollalternativ	13
Buller	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	13
Inledning	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
Fastighetsbildning m.m.	14

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	14
Ekonomiska frågor	14
Teknisk försörjning	15
Genomförandebeskrivningsrättsverkan	15
ARBETSGRUPP	15

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

INLEDNING

Planens förenlighet med Miljöbalken kapitel 3, 4, 5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap Miljöbalken (MB), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

MB kapitel 4 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 kapitel 4.

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas.

Planen bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna.

Syfte och huvuddrag

Fastighetsägaren vill bygga till den befintliga byggnaden. För att kunna göra detta behövs att fastighetens ändamål förändras, eftersom dagens verksamhet inte överensstämmer med gällande planbestämmelser. I gällande plan är ändamålet handel, men verksamheten som bedrivs där idag är kommunal dagverksamhet (vård), därför behöver ändamålen för Apeln 1 ändras till vård (D). Även bostäder (B) och kontor (K) införs i planen. En exploateringsgrad och tillåten byggnadshöjd införs också på fastigheten

Process

Planprocessen för detaljplanen genomförs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5 kap 7§ PBL. Myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m fl, som har ett väsentligt intresse av planen ska beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna.

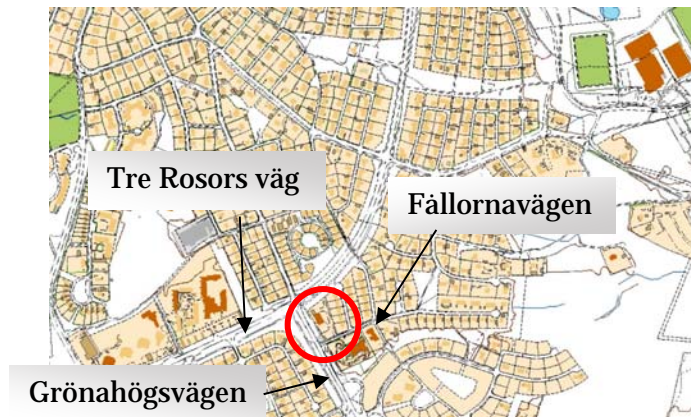
Plandata

Läge

Apeln 1 är beläget vid korsningen Tre Rosors väg och Grönahögsvägen, väg 1739 mot Köttkulla, i Ulricehamn. Se markeringen på översiktskartan här bredvid.

Areal och markägande

Planområdet omfattar en yta om ca 4000 kvm. Fastigheten Apeln 1 är i privat ägo, Bogesund 1:247 är i kommunal ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen 29 oktober 2015, står det att kommunen stödjer en fortsatt utveckling av det framgångsrika näringslivet i hela kommunen genom god framförhållning, dialog och information. Formerna för stöttning av det lokala näringslivet utvecklas för att på bästa sätt matcha näringslivets behov.

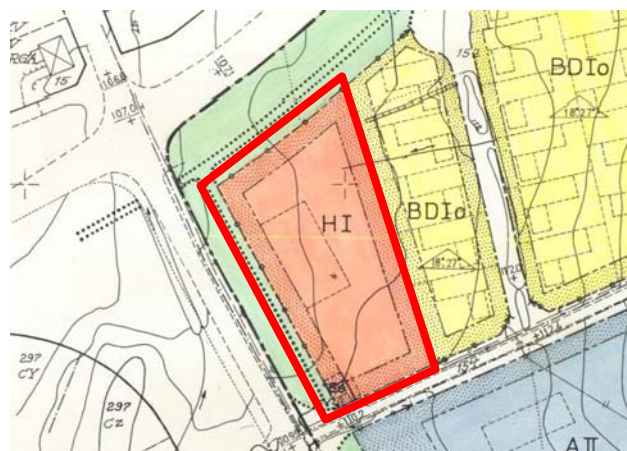
Fördjupad Översiktsplan

Det finns inte någon uttalad riktlinje för områdets bebyggelseutveckling i den fördjupade översiktsplanen för Ulricehamn, "Växtplats Ulricehamn", antagen 26 maj 2008.

Detaljplan

I gällande detaljplan, vilken antogs 11 januari 1980, är fastigheten avsedd för handelsändamål (H). I början på 1990-talet lades handelsverksamheten ner och på senaste tiden har fastigheten används för kommunal dagverksamhet. Fastigheten kallas Fällan.

Genomförandetiden för planen har gått ut.



Utdrag ur detaljplan antagen 11 januari 1980

Riksintressen och strandskydd

Riksintresse för framtida järnväg

Detaljplanen ligger inom området för Götalandsbanan framtida höghastighetsbana mellan Stockholm och Göteborg. Planerings- och utredningsarbete pågår för närvarande av de olika delsträckorna. För sträckan Borås-Linköping finns en förstudie framtagen.

Innan den pågående åtgärdsvalsstudien är avslutad och innan det finns en beslutad korridor, bör inte ut eller -tillbyggnad av befintlig bebyggelse i utredningsområdet hindras, med hänvisning till riksintresset. Den som planerar åtgärder i utredningsområdet bör dock informera sig om planeringsläget för den framtida järnvägen, för att kunna ta ställning till förutsättningarna för genomförande av den planerade åtgärden.

Planområdet ligger inte inom andra områden för riksintressen och berörs inte av något strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och kultur



Ortofoto visande planområdet inom den rödmarkerade linjen.

Mark och vegetation

Planområdet består mestadels av gräsytor och asfalterade parkeringsplatser. Infarten till fastigheten är asfalterad och går från Fällornavägen. Inom området finns ingen uppväxt högre vegetation. På angränsande fastighet i väster och norr om planområdet växer det enstaka lövträd och ett par tallar. Dessa områden berörs inte av den nya detaljplanen.



Bild 1 och 2 visar parkeringsytor och infart till Alen 1 från Fällornavägen.



Bild 3 och 4 visar den norra delen av Alen 1, samt del av fastigheten Bogesund 1:247.



Bild 5 och 6 visar Alen 1 från norr mot söder, samt den västra sidan av fastigheten. Både i norr och söder gränsar Apeln 1 mot Bogesund 1:247

Historik

Huvudbyggnaden som finns inom området uppfördes 1980 och var då avsedd för detaljhandel, en ICA-butik. I början på 1990-talet lades butiken ner. Sedan 1995 bedrivs det en kommunal dagverksamhet i byggnaden.

Geoteknik

Jordartskartan visar att marken består av morän, blockighet.

Markföreningar

Det bedöms att det inte finns någon markförening inom fastigheten.

Radon

Enligt kommunens radonöversiktskarta är området inte berört av radon. När det nya bostadsområdet Stadsskogen byggdes, ca 200 meter sydost om fastigheten Apeln 1, konstaterades att Stadsskogen klassificerades som högradonmark. Denna del av Ulricehamn är ett osäkert område angående förekomsten av radon, därför bör all nybyggnation i området byggas radonskyddande.

Naturvärden och Kulturmiljövärden

Det finns inga höga naturvärden inom området som föranleder att särskild hänsyn ska tas. Det finns heller inga kulturmiljövärden vid planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelse och service

Bebyggelse

På fastigheten Apeln 1 finns det idag två byggnader. En huvudbyggnad med tillbyggnad, samt ett dubbelgarage. Se bilderna på sidan 6 och 7.

Skola

Närmaste F-6 skola är Ulrikaskolan som ligger vid Tre Rosors väg, avståndet dit är ca 1,5 km, det finns separat gång- och cykelväg för säker skolväg för barnen. Närmaste 7-9 skola är Stenbockskolan som ligger 1 km från området.

Söder om planområdet, på andra sidan om Fällornavägen, räknat från Apeln 1, ligger Stadsskogens förskola med 6 avdelningar. Se bild här bredvid.



Affärer och rekreation

Fastigheten har god tillgänglighet med närhet till detaljhandel och rekreationsområden. Netto ligger ca 500 meter väster om Apeln 1 och det är ca 1 km till idrottsanläggningen Las-salyckan, med möjligheter till olika sorters idrottsaktiviteter, vandringsleder mm.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Planområdet trafikmatas via Grönahögsvägen (väg 1739 mot Köttkulla) och Fällornavägen.

Området gränsar till Grönahögsvägen där kommunen gjort mätningar på trafiken. Vid dessa mätningar 2016 - 2017 uppgår årsvardagsdygnstrafiken till 2700 fordon per dygn.

Hastigheten på Grönahögsvägen är 30 km/tim från korsningen med Tre Rosors väg och ca 500 meter utmed Grönahögsvägen mot Köttkulla, förbi förskolan Stadsskogen.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns i angränsning till planområdet. Både utmed Tre Rosors väg och utmed Grönahögsvägen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplatser ligger ca 50 meter norr om planområdet.

Parkering

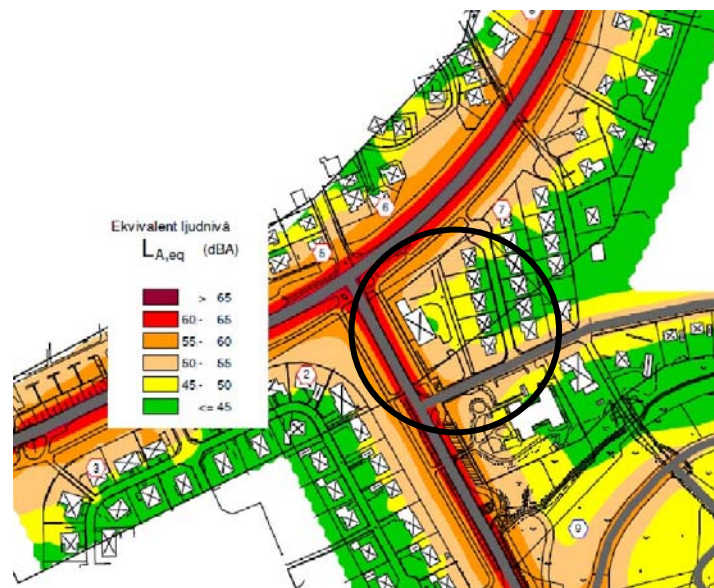
Det finns goda parkeringsmöjligheter inom fastigheten Apeln 1.

Störningar

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Grönahögsvägen

Enligt en bullerutredning som togs fram 2014 för Grönahögsvägen och Tre Rosors väg visar att den ekvivalenta ljudnivån vid byggnadens utsida, som gränsar mot Grönahögsvägen, två meter över marknivån, ligger på 55 – 60 dBA och den södra sidan visar på 50 – 55 dBA. Beräkningar har utförts för en trafikprognos 2025 med en årlig trafikökning med 1 %. Se bilden här bredvid.



Tillgänglighet inom fastighet

Marken är plan på fastigheten och det finns inga större höjdskillnader, vilket innebär att tillgängligheten inom fastigheten är god. Se bilder på sidan 6.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten, el, tele och bredband.

Vatten och spillvatten, el- tele- och bredbandsledningar finns i, eller i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten infiltreras direkt på fastigheten, eller omhändertas via det kommunala ledningsnätet.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Natur och kultur

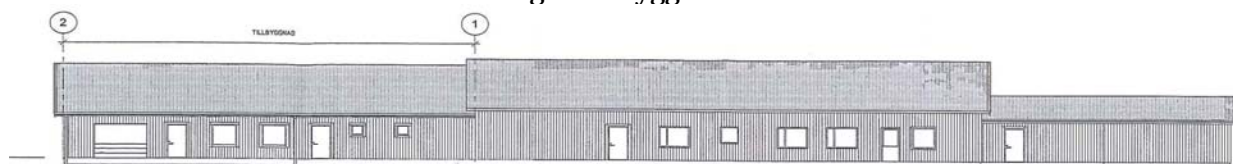
Mark, vegetation och naturvärden

Den befintliga asfalterade parkeringsytan sydost om byggnaden tas i anspråk för den planerade utbyggnaden. Inga övriga förändringar planeras i dagsläget.

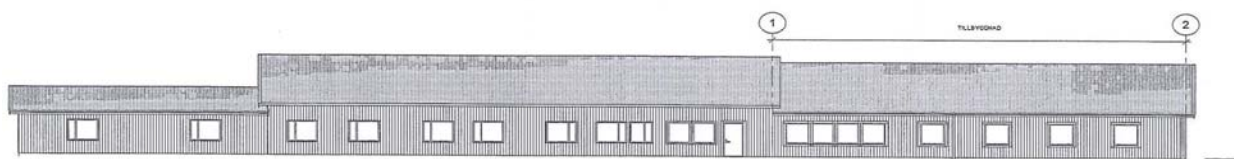
Bebyggelse och service

Placering och utformning

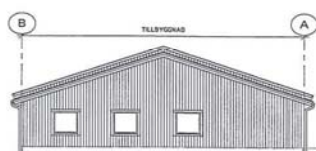
Den planerade utbyggnaden innebär att huvudbyggnaden förlängs åt söder. Byggnadens yta beräknas öka med 300 kvm. Den föreslagna tillbyggnaden ses nedan mellan siffrorna 1 – 2.



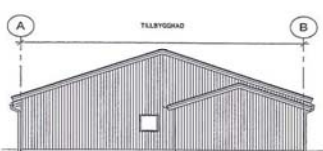
FASAD MOT ÖST



FASAD MOT SYDVÄST



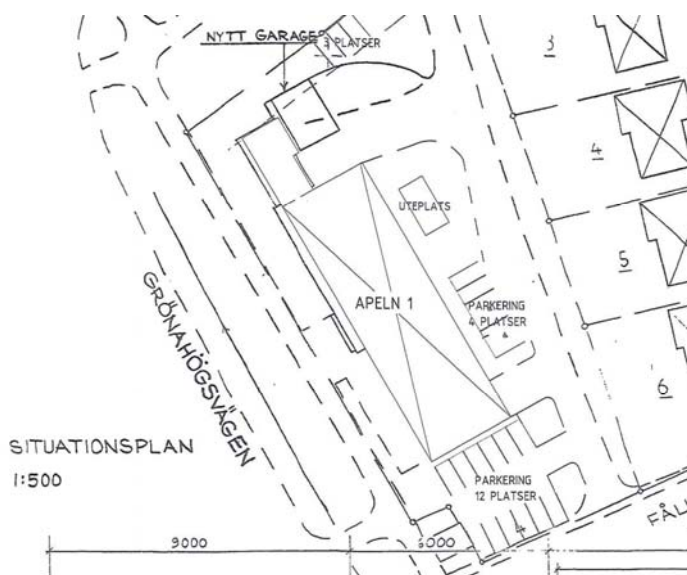
FASAD MOT SYDÖST



FASAD MOT NORDVÄST

Byggnationen av det nya garaget vid norra delen av fastigheten Alen 1 är redan utförd.

Utbyggnaden av huvudbyggnaden kommer att bli på fastigheten södra sida, där det idag är en asfalterad yta som används som parkeringsplats. Eftersom det tidigare varit dagligvaruhandel på fastigheten finns det stora ytor avsedda för parkering. Efter utbyggnaden beräknas det finnas ca 20 parkeringsplatser på fastigheten inklusive handikappsparkering. Se situationsplanen här bredvid.



Kommer det att byggas bostäder på fastigheten är det viktigt att hänsyn tas till utformandet och gestaltningen. Beräknat trafikbuller 2025, vid befintlig byggnads sida som gränsar mot Grönahögsvägen, ligger på 55 dBA. Bostadsrum bör inte vara lokaliserade mot Grönahögsvägen, såvida man inte kan skapa en acceptabel bullernivå inomhus.

Hårdgjorda ytor, vatten

Ändring av planens ändamål innebär inte att det skapas fler hårdgjorda ytor inom fastigheten. Den planerade utbyggnaden på fastigheten kommer däremot att ta en del av den befintliga parkeringsytan i anspråk. Några extra hårdgjorda ytor, utöver de som redan finns, kommer inte att skapas.

Dagvatten ska omhändertas lokalt där det är tekniskt möjligt, samt fördröjas och renas inom fastigheten innan det ansluts till kommunens nät. Förorenat dagvatten får inte infiltreras.

Tillgänglighet

Tillgängligheten kommer fortsättningsvis vara god inom fastigheten. Området öster om byggnaden utgör en god utemiljö för utevistelse.

Verksamheter

Kommunen kommer fortsätta bedriva dagverksamhet på fastigheten Apeln 1.

Om denna verksamhet kommer att upphöra kan fastigheten anpassas för bostäder under förutsättning att byggnationen görs så att bullerkraven tillgodoses för bostäder.

Sophantering

Utrymme för sophantering/återvinning ska placeras på lämpligt ställe på fastigheten, så det blir enkelt att tömma kärlen vid hämtning av sopor.

Gator och trafik

Utfart och staket

Utfarten från Apeln 1 kommer fortsättningsvis att vara mot Fällornavägen.

Gång- och cykelvägar

Några nya gång- och cykelvägar planeras inte i området.

Parkering

Kommunens parkeringsnorm ska följas i samband med nybyggnationer. Enligt situationsplanen som presenteras på sidan 10 kommer parkeringsbehovet för planens ändamål att tillgodoses inom fastigheten. Handikapparkering är planerad nära den nya entrén.

Störningar

Buller

Förändringen av planområdets ändamål kommer inte att påverka buller. Planen ger inte heller utrymme för bullrande verksamheter.

BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömning

En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) enligt Miljöbalken kommer inte att upprättas eftersom planen inte innebär någon betydande påverkan som avses i PBL 5:18 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökvalitetsnormer för luft

I dagsläget finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, bensen, ozon samt partiklar. Ingen av dessa normer förväntas överskridas i Ulricehamn. Detta följs upp med mätningar och beräkningar. Mätningar som gjorts visar att kvävedioxid och bensen har de högsta halterna jämfört med normen. För partiklar, PM10 och ozon är situationen inte klarlagd. Om en miljökvalitetsnorm överskrids föreligger skyldighet att upprätta en åtgärdsplan.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenförekomst Blidsberg – Ulricehamn (grundvatten) (SE641898-136028). 2013-11-01 har Vattenmyndigheten bedömt både den kemiska grundvattenstatusen och den kvantitativa statusen som god. Kvalitetskravet till 2015 är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Vattenmyndighetens förslag till miljökvalitetsnorm för 2021 är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status (2015-09-24).

Miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten Åsunden (SE639683-134896) är god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus 2015. Vattenmyndighetens förslag till miljökvalitetsnormer 2021 är god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus (2015-09-24). För Åsunden är den ekologiska statusen bedömd som måttlig med avseende på näringsämnen och hydromorfologi (2013-11-01). Enligt SMHI:s vattenwebb står *Urbant inkl. dagvatten* för 2 % resp 1 % av den totala tillförseln av fosfor resp. kväve till Åsunden. Bidraget av näringsämnen till Åsunden antas vara närmast försumbart. Genomförandet av planen medför inte några negativa effekter som leder till förändrade förhållanden avseende vattenförekomsternas status. Tillkommande bostäder inom centrum försörjs VA mässigt via Ulricehamns avloppsreningsverk. Detta klarar dagenskrav på rening. Långsiktigt så avser kommunen att bygga ett nytt reningsverk norr om staden med de möjligheter till bättre reningsmetoder och krav som kan komma i framtiden.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka statusen för vattenförekomsterna.

Utbyggnadsalternativ

Det är positivt att verksamheten som bedrivs på fastigheten inte kommer strida mot detaljplanens syfte och att behovet av större yta i byggnaden tillgodoses. Den önskade förändringen av fastighetens ändamål strider inte mot kommunens översiktsplaner.

Nollalternativ

Nollalternativet för området innebär att verksamheten av dagverksamhet på fastigheten fortsättningsvis kommer att bedrivas i strid mot gällande plans ändamål och planerna på utbyggnad kan inte genomföras, eftersom inget bygglov kan ges.

Buller

Utbyggnaden på Apeln 1 bedöms inte ge upphov till sådana trafiknivåer att gällande bullernorm överstigs.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande översiktlig tidsplan gäller för detaljplanen:

samråd	fjärde kvartalet 2017
granskning	andra kvartalet 2018
antagande	tredje kvartalet 2018

Antagen laga kraftvunnen detaljplan beräknas tredje kvartalet 2018.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark Park. Kommunen är också huvudman för Fällornavägen.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB

- det allmänna va-ledningsnätet
- elförsörjning
- eventuell utbyggnad av optofiber
- eventuell utbyggnad av fjärrvärme
- dagvattenledningar

Fastighetsägare

- Fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark när det gäller utförande, kostnader och framtida drift och underhåll.
- Kommunen ansvarar för skötseln och underhåll av parkmarken.
- Ulricehamns Energi ansvarar för skötseln av transformatorstationen som ligger på Bogesund 1:247.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastighetsägare framgår av till planen bifogad fastighetsägareförteckning.

Kvartersmark

Kvartersmark utgörs av Apeln 1.

Allmän platsmark

Allmän platsmark utgörs av Bogesund 1:247.

Fastighetsbildning m.m.

Det krävs ingen fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Apeln 1

Den verksamhet som idag bedrivs på Apeln 1 beräknas fortsätta. Ändras förutsättningen för fastigheten tillåter planen även att det kan skapas bostäder på Apeln 1.

Bogesund 1:247

Detaljplanen kräver inga åtgärder på allmän plats.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen tar ut avgifter i samband med ansökan om bygglov (bygglov, nybyggnadskarta, utsättning etc.)

Kommunen tar ut kostnader för framtagandet av denna detaljplan i enlighet med överenskommelser i påskrivet planavtal.

Ulricehamn Energi AB tar ut ersättning från den som begär anslutning eller utbyggnad av respektive nät.

Allmän plats

Kommunen får inga kostnader för utbyggnad av allmän plats. Parkmarken ägs av kommunen och är iordningställd/anlagd. Fällornavägen är utbyggd. Detaljplanen medför inga ökade kostnader för drift och underhåll av allmän plats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar finns i anslutning till planområdet.

Dag- och dräneringsvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt där det är tekniskt möjligt. I den omfattning det är möjligt skall det fördröjas och renas inom fastigheten innan det ansluts till kommunens nät. Förorenat dagvatten får inte infiltreras.

El/tele och uppvärmning

Detaljprojektering av el och tele genomförs av ansvarigt bolag.

Genomförandebeskrivningsrättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den förtydligar detaljplanens syfte och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Ann Stockzelius	planingenjör
Viktoria Oscarsson	mätningstekniker
Henrik Wetterholm	bygglovsingenjör
Pär Norgren	miljöinspektör
Edward Isaksson	exploateringsingenjör
Thomas Brolin	planeringschef Ulricehamns energi
Eva Öhlund	planchef

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Sektorchef

Ann Stockzelius
Planingenjör
Planenheten