



Församlingshemmet Svenska Kyrkan Foto: MSB

Detaljplan för del av

NORDAFRIKA 9

i Ulricehamn

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Diarienummer: 2016/581

Standardförfarande enl. 5 kap 7§ PBL

Upprättad 2017-12-28, reviderad 2018-03-01

ANTAGANDEHANDLING

1.2018-06-04

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 |
| Översiktsplaner | 5 |
| Detaljplan | 5 |
| Riksintressen..... | 5 |
| Strandskydd | 6 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR | 6 |
| Natur och kultur | 6 |
| Bebyggelse och service..... | 7 |
| Friytor | 8 |
| Gator och trafik | 8 |
| Störningar | 10 |
| Teknisk försörjning | 10 |
| FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING | 10 |
| Natur och kultur..... | 10 |
| Bebyggelse och service..... | 11 |
| Friytor | 11 |
| Gator och trafik | 11 |
| Störningar | 12 |
| BEHOVSBEDÖMNING..... | 12 |
| Behovsbedömning..... | 12 |
| KONSEKVENSBESKRIVNING | 12 |
| Miljökvalitetsnormer för luft | 12 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten | 13 |
| Nollalternativ | 13 |
| Kulturmiljövärden..... | 13 |
| Strandskydd..... | 13 |
| Buller..... | 13 |
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNING..... | 14 |
| Inledning..... | 14 |

| | |
|---|-----------|
| Organisatoriska frågor | 14 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 14 |
| Fastighetsbildning m.m. | 15 |
| Ekonomiska frågor | 15 |
| Teknisk försörjning | 15 |
| Genomförandebeskrivningsrättsverkan | 16 |
| ARBETSGRUPP | 16 |

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

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

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 miljö kvalitetsnormer iakttas.

Syfte och huvuddrag

I gällande detaljplan från 1957 är fastigheten avsedd för bostads- och handelsändamål. Den verksamhet som idag bedrivs i fastigheten strider mot gällande detaljplan. Fastighetsägaren vill att planen för fastigheten ska överensstämma med den verksamhet som idag bedrivs där. För att kunna göra detta behöver planens ändamål ändras.

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

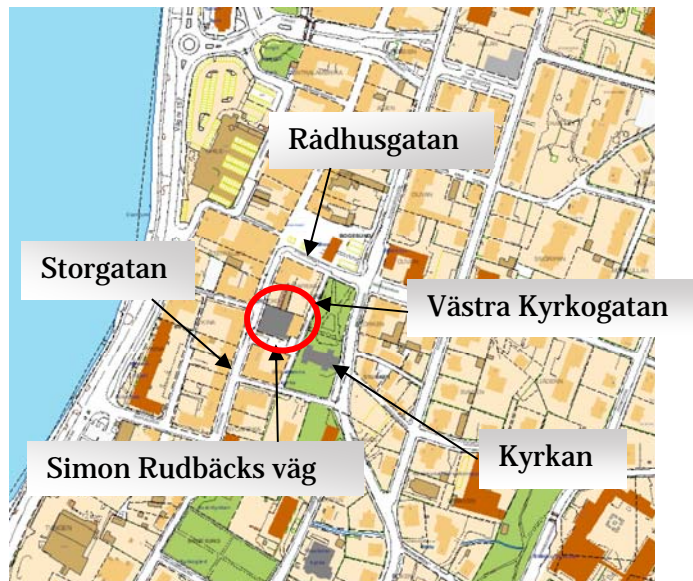
Kvarteret Nordafrika är beläget i centrala Ulricehamn, mellan Storgatan – Simon Rudbäcks väg – Västra Kyrkogatan och Rådhusgatan. Öster om kvarteret ligger Ulricehamns kyrka.

Areal

Planområdet omfattar en yta om ca 900 kvm.

Markägande

Fastigheten Nordafrika 9 ägs av Svenska kyrkan.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

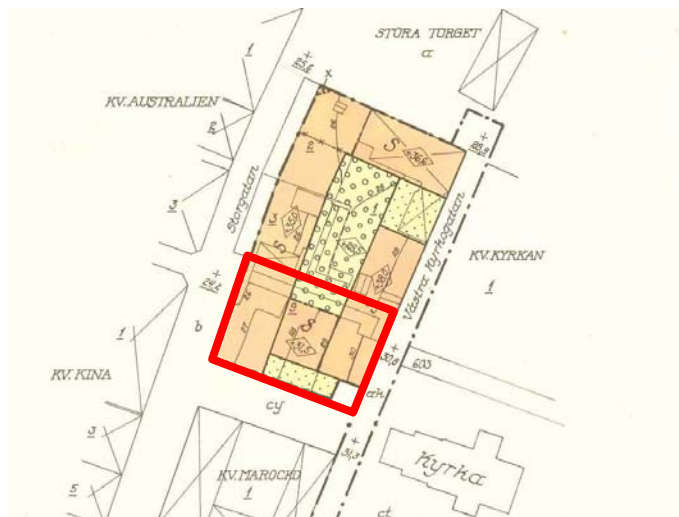
Översiktsplaner

Det finns inte någon uttalad riktlinje för områdets utveckling i kommunens översiktsplan, antagen 29 oktober 2015. Inte heller i den fördjupade översiktsplanen för Ulricehamn, "Växtplats Ulricehamn", antagen 26 maj 2008.

Detaljplan

I gällande detaljplan, vilken antogs 25 januari 1957, är fastigheten avsedd för bostads- och handelsändamål (S). I många år har kyrkan haft sitt kontor och sin församlingsverksamhet i fastigheten.

Genomförandetiden för planen har gått ut.



Utdrag ur detaljplan antagen 1957

Riksintressen

Riksintresse Naturvård

Fastigheten ligger inte inom riksintresse för naturvård.

Riksintresse Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresset Åtrans dalgång, P49, som utgör dalgångsbygd med kontinuerligt landskapsutnyttjande sedan stenåldern.

Riksintresse för framtida järnväg

Planområdet ligger inom riksintresseområde för framtida järnväg, Götalandsbanan.

Strandskydd

För sjön Åsunden gäller strandskydd med 300 meter. Strandskyddet sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på land. I gällande detaljplanen är strandskyddet upphävt.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 7 kap 18g§ PBL gäller strandskyddet åter, om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och kultur

Mark och vegetation

Marken runt fastigheten är belagd av kullersten, förutom några mindre områden av gräs och buskar som finns på angränsande fastighet i söder, trappgatan Simon Rudbäcks väg. Se bild 1, 2, 4 och 6. Norr om fastigheten, på Nordafrika 1 och 10 pågår ett planarbete, där planering för att förtäta med flerfamiljshus på område som idag används för parkering



Bild 1. Simon Rudbäcks väg från Storgatan upp till Västra Kyrkogatan och kyrkan.



Bild 2. Fastigheten från norr mot söder och Västra Kyrkogatan, samt parkering på Nordafrika 10.

Geoteknik

Jordartskartan visar att marken består av morän, blockighet.

Markföroreningar

Det bedöms inte finnas någon markförorening inom fastigheten.

Radon

Enligt kommunens radonöversiktskarta ligger fastigheten vid område som klassas som "Lokalt förekommande högriskmark".

Risk för höga vattenstånd

Nordafrika 9 påverkas inte av höga vattenstånd. Fastigheten är belägen 175 meter över havet, vilket innebär ca 11 meter över sjön Åsundens nivå, som ligger på ett medelvärde av ungefär 164 meter över havet. Översvämningsnivån beräknas nå upp till maxnivån 166 meter över havet.

Naturvärden

Det finns inga naturvärden inom planområdet.

Kulturmiljövärden

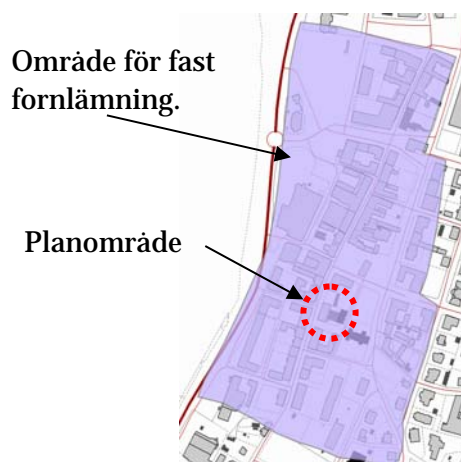
Ulricehamns stadskärna som har ett i huvudsak medeltida gatunät och torgbildning med medeltida kyrka, samt ett rådhus från 1789 och småskalig bebyggelse från 1700- och 1800-talen. Från tiden kring sekelskiftet 1900 har tillförts ett utvidgningsområde med terränganpassat planmönster och stora villor.

Flera fastigheter längs Storgatan har i detaljplan fått ett bevarandevärde knutet till miljön vid Storgatan. Detta gäller inte fastigheten Nordafrika 9.

Fornlämningar

Ulricehamns stadskärna utgör fast fornlämning, stadslager RAÅ Ulricehamn 65:1. Se översikt här bredvid. Röd cirkelmarkering visar ungefärligt läge för planområdet.

Markarbeten och nybyggnation ska föregås av arkeologisk förundersökning och eventuell urgrävning. Om fornlämning påträffas vid grävning, eller annat arbete, föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen (2kap KML).



Bebyggelse och service

Bebyggelse

I byggnaden finns i dag, förutom kontorslokaler, tre lägenheter mot Västra Kyrkogatan, två affärslokaler som vetter mot Storgatan och två samlings-salar, varav en som under lång tid var biolokal i staden. Pastorsexpedition har funnits på fastigheten sedan huset byggdes 1948 - 1949.

Då kyrkobokföringen togs bort 1991 omvandlades pastorsexpeditionen till församlingsexpedition. Bygglov beviljades 2003/2004 för om- och tillbyggnad av kontorslokaler.



Bild 3. Fastighetens södra fasad.



Bild 4. Fastighetens västra fasad som vetter mot Västra Kyrkogatan.

Skola, service, affär

Närmaste förskola är Kvarnlyckan, ca 200 meter sydost om planområdet. Ca 500 meter nordost om planområdet ligger Bogesundsskolan (F-6) och ca 500 meter sydost ligger Stenbocksskolan (7-9). Tingsholmsgymnasiet är kommunens gymnasieskola ca 700 meter öster om planområdet. För att nå respektive skola måste Bogesundsgatan, som är en genomfartsgata, passeras. Separata gång- och cykelvägar finns utmed Bogesundsgatan och Sanatorievägen. Övriga gator, som kan användas på väg till skolorna, är försedda med trottoar och har relativt gles trafik med låga hastigheter.

Planområdet ligger i centrala Ulricehamn med stort utbud av butiker, vårdcentral etc. inom gångavstånd.

Friytor

Rekreation

Närmsta rekreatjonsområde är Kyrkoparken, som ligger i direkt anslutning till Kyrkan och Västra Kyrkogatan. Vid sjön Åsunden, ca 130 meter väster ut ligger Järnvägsområdet, som är ett stort grönområde utmed sjön. Här finns fina vandrings- och cykelleder, lekplatser, grillplatser, badplats, restauranger, kallbadhus mm.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Kvarteret Nordafrika omges av Storgatan, Simon Rudbäcks väg, Västra Kyrkogatan och Rådhusgatan. Rådhusgatan (som övergår till Storgatan vid Rådhusstorget) och Storgatan har 1 300 fordon/dygn och ca 4% tung trafik, medan trafikmängden på Västra Kyrkogatan, vilken också är enkelriktad, har liten trafikmängd och låga fordons hastigheter. Simon Rudbäcks väg är en trappgata och nyttjas enbart av gångtrafik, se bild 1 på sidan 6.



Bild 5. Rådhusgatan övergår till Storgatan.



Bild 6. Storgatan med vy mot kvarteret Nord-Afrika

Karaktären på Storgatan är innerstadsgata med trottoar på båda sidor. Storgatan är enkelrik-tade och har kantparkering på ena sidan. Alla gatorna är belagda med gatsten.

Gång- och cykelvägar

I väster, utmed Åsunden, finns den gamla banvallen, en gång- och cykelväg som också utgör regional cykelled. Gång- och cykelbana finns också utbyggd längs Bogesundsgatan, öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Fastigheten har god tillgänglighet med närhet till kollektivtrafik. Närmsta busshållplatser ligger på Bogesundsgatan ca 100 meter från planområdet.

Parkering

Det finns inga parkeringsplatser inom, eller vid fastigheten Nordafrika 9, varken som är avsedda för personalen som arbetar på församlingsexpeditionen, eller i butikerna. Det samma gäller för besökande eller boende.

Fem kommunala parkeringsplatser finns framför kyrkan utmed Västra Kyrkogatan. Utmed Storgatan finns också några kommunala parkeringsplatser, med reglerad parkeringstid till 1 timma. För längre parkeringstid hänvisas till parkeringsplatser i närområdet. Cirka 100 meter från planområdet finns kommunala parkeringsplatser vid Jägaregatan 1, Rådhuset, eller Stadshuset och med ett avstånd av ca 400 meter finns kommunala pendelparkeringar nere vid järnvägsområdet utan tidsbegränsning.

Handikapparkeringar på kommunal mark finns utanför entrén till församlingshemmet vid Simon Rudbäcks väg och vid Västra Kyrkogatan.

Göteborgsbanan

Planområdet ligger inom riksintresseområde för framtida järnväg, inom området för åtgärdsvalsstudie för framtida höghastighetsbana mellan Stockholm och Göteborg. Planerings- och utredningsarbete pågår för närvarande av de olika delsträckorna.

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.

Områdets lokalisering samt att det redan är bebyggt bör innebära att detaljplanen inte påverkar en eventuell framtida utbyggnad av höghastighetsjärnväg nämnvärt.

Störningar

Buller

Riktvärdena för buller från vägtrafik vid en bostadsbyggnads fasad är för bostäder upp till 35 kvm nivån 65 dBA. För bostäder större än 35 kvm är riktvärdet 60 dBA.

En trafikbullerutredning har tagits fram 2012-11-20 i samband med ett planuppdrag på västra sidan av Storgatan. Den visar att dåvarande riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå överskrids vid fasad mot Storgatan. Inga ekvivalenta ljudnivåer vid fasad utomhus överskrider 65 dBA vilket är dagens riktvärde.

I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln att riktvärden infrias helt t.ex. i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, exempelvis ordnad kvartersstruktur.

Verksamheterna som bedrivs i fastigheten Nordafrika 9, mot Storgatan, är butiker på entréplanet, samt kontor o samlings-salar på de övriga våningarna. Inga lägenheter finns i denna del av byggnaden.

Tillgänglighet inom fastighet

Tillgängligheten inom fastigheten är god.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten, fjärrvärme, el, tele och bredband.

Vatten och spillvatten, fjärrvärme, el- och teleledning, samt optokabel 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

Inga förändringar planeras som påverkar varken mark, vegetation, eller naturvärden.

Kulturmiljövärden

Planområdet har ett centralt läge i Ulricehamns centrum. Storgatan, stadens ursprungliga entré- och genomfartsgata, utgör en av Ulricehamns viktigaste stadsmiljöer. En ny detaljplan med ändring av fastighetens ändamål kommer inte att störa kulturmiljövärdena, snarare förstärka dessa då verksamheten kommer bidra till ett levande centrum i vår kulturmiljö.

Bebyggelse och service

Placering och utformning

I framtiden vill kyrkan att all deras verksamhet i staden ska vara förlagd till en plats. De vill göra omdisponeringar för att församlingsverksamheten ska fungera bättre. Det innebär att de under en tid använder lägenheterna till kontorslokaler, eller möteslokaler, men de vill inte gör om lägenheterna i grunden, utan kunna hyra ut lägenheterna då de inte används för kyrkans verksamhet.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska vara utformade så att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. Lokaler och lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ska ha tillträde till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Verksamheter

För kvartersmarken inom detaljplanen föreslås bestämmelserna C (centrum) och B (bostäder). Med centrum avses sådan verksamhet som bör ligga i centrum eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor, till exempel handel, service, samlingslokaler och andra centralt belägna verksamheter. Detta innebär att kvartersmarken ges en allsidigare användning i förhållande till gällande plan. Med bostäder avses lägenheter där bullernivån så tillåter.

Utemiljö

Eftersom hela fastigheten är utnyttjad av en byggnad går det inte att skapa en bra utemiljö inom fastigheten. Mitt emot fastigheten på andra sidan av Västra Kyrkogatan finns parkområden på båda sidor av kyrkan, för vistelse och avkoppling. Även utmed trappgatan, Simon Rudbäcks väg, finns utrymmen och bänkar där vistelse i en skön och grön utemiljö kan ske.

Friytor

Strandskydd

Enligt plan och bygglagen(2010:900) 7 kap. 18g§ PBL gäller strandskyddet åter, om detaljplanen ersätts med en ny plan. Hela kvarteret Nordafrika ligger ca 130 meter från sjön Åsunden. För Åsunden gäller 300 meter strandskyddsområde. Detta innebär att hela planområdet för Nordafrika 9 ligger inom strandskyddat område.

Genomförandet av planen förutsätter att strandskyddet upphävs inom planområdet för kvarteret Nordafrika 9.

Som särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c -d §, miljöbalken hänvisas till pkt 1 och 2.

1. Att område redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddet syften.
2. Att område genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Inga förändringar föreslås på omgivande gatunät.

Parkeringsplatser

I samband med ny- om- och tillbyggnad ska parkeringsnormen för Ulricehamn följas. Behovet av antal parkeringsplatser beror på byggnationens ändamål, samt ytstorleken.

Eftersom det i dagsläget inte går att skapa parkeringsmöjligheter på fastigheten behöver antingen ett parkeringsköp göras, eller ett servitutsavtal tecknas där det framgår att mark får nyttjas för avsedd parkering.

Störningar

Buller

Utförd trafikbullerutredning gjord 2012, visar att riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå överskrids vid fasad mot Storgatan. Inga ekvivalenta ljudnivåer överskrider 65 dBA vid fasad. För arbetslokaler med tyst verksamhet som tex kontor är riktvärdet för ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad 65 dBA.

Detta innebär att bostadslägenheter enligt dagens krav inte bör vara lokaliserade mot Storgatan, såvida inte det skapas en acceptabel bullernivå inomhus.

I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln att riktvärden infrias helt t.ex. i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, exempelvis ordnad kvartersstruktur.

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

Vattenmyndigheten har 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 dagens krav på rening. Långsiktigt 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.

Nollalternativ

Nollalternativet för området innebär att Svenska kyrkan får söka kontorsutrymmen i andra fastigheter och tvingas att splittra sin verksamhet till olika platser i Ulricehamn. Dela av nuvarande verksamhet kommer därmed även fortsatt vara planstridig.

Kulturmiljövärden

En ändring av fastighetens ändamål påverkar inte kulturmiljövärdena inom området.

Strandskydd

Marken inom området är i anspråkstaget på ett sådant sätt att det saknar värde för strandskyddets syfte. Avståndet från planområdet till Åsunden är ca 130 meter. Inga naturvärden påverkas och ett brett parkområde närmast sjön är allmänt tillgängligt. Planbestämmelsen att strandskyddet är upphävt för kvartersmarken inom planområdet har införts på plankartan.

Buller

Ändring av ändamålet för fastigheten Nordafrika 9 bedöms inte ge upphov till bullerproblem.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

| | |
|------------|-----------------------|
| samråd | första kvartalet 2018 |
| granskning | andra kvartalet 2018 |
| antagande | tredje kvartalet 2018 |

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas finnas till hösten 2018.

Genomförande av planen inleds under 2018.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut kan kommunen ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap

Planen omfattar ingen allmän platsmark. För omgivande gator som i gällande planer utgör allmän plats är kommunen huvudman.

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

- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Fastighetsrättsliga frågor

Markförsörjning

Berörda fastighetsägare framgår av till planen bifogad fastighetsägareförteckning.

Allmän platsmark

Planen omfattar ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Kvartersmark utgörs av fastigheterna Nordafrika 9

Fastighetsbildning m.m.

Förändring av fastighetsindelningen

Ingen förändring behövs av fastighetsindelningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal finns upprättat. Planavgift ska inte debiteras vid prövning av lovärenden.

Kommunens kostnader för planen består av kostnader för planering i enlighet med under-tecknat planavtal.

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

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

Anslutningsavgift för vatten, avlopp, dag- och dränvatten

Ulricehamns Energi AB (UEAB) tar ut avgift för anslutningar till va-nätet enligt gällande taxa.

Gatukostnader

Ingen utdebitering av gatukostnader kommer att krävas.

Övriga avgifter

Den som bygger, får i normalfallet betala följande kommunala avgifter: planavgift, bygglovs-avgift, avgift för nybyggnadskarta och utsättningsavgift.

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 |
| Andreas Ekman | enhetschef |
| Edward Isaksson | exploateringsingenjör |
| Eva Öhlund | planchef |
| Thomas Brolin | planeringschef Ulricehamns energi |

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef

Ann Stockzelius
Planingenjör
Samhällsbyggnadsenheten