



Foto: MSB, 2015

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Bogesund 1:40 m.fl., "Handelsträdgården"

Ulricehamns stad, Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Normalt planförfarande enl. 5 kap. 6-37 § PBL

Diarienummer: 2015/182 (2012.0429)

Upprättad/reviderad: 2015-05-21/2018-08-03/2018-11-19

Laga kraft

2019-02-06

Plannummer:

2019-01-10

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument och syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri, handel, park eller kontor. Den reglerar också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får användas för byggnader. Detaljplanearbetet tar olika lång tid från fall till fall men under 1 år eller över 2,5 år är sällsynt.

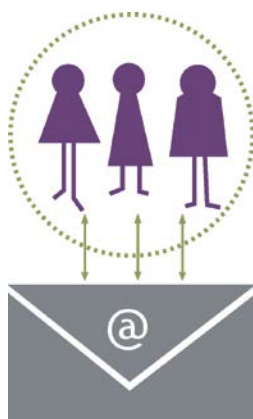
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter såsom skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA-försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan om att en detaljplan ska upprättas eller ändras kan också skickas in av en exploatör eller fastighetsägare. En sådan ansökan behandlas av kommunen och beslut tas i frågan om att påbörja detaljplanearbete eller inte. En detaljplan kan upprättas med tre olika förfaranden; standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna gentemot standardförfarande är att begränsat förfarande inte har någon granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse samt längre granskningstid.

UNDERLAG

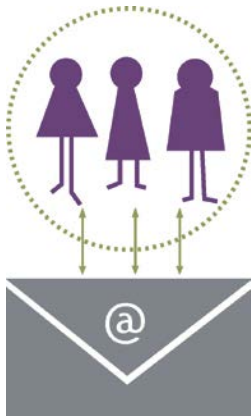


Detaljplanearbetet utgår från de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsförslag som anger övergripande mål med ett större geografiskt avgränsat område. Översiktsplanen, eventuella planprogram och utredningar ligger sedan till grund för detaljplanearbetet. Det finns även tillfällen när föreslagen användning i detaljplanen strider mot översiktsplanen, då genomförs detaljplanearbetet med ett utökat förfarande.

PLANARBETE OCH SAMRÅD



En detaljplan upprättas med hjälp av underlag från utredningar som kan röra frågor om exempelvis arkeologi, geotekniska förutsättningar och buller. När planhandlingarna och utredningarna är färdiga samråder kommunen med sakägare (till exempel grannar), statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Ett följebrev skickas ut till sakägarna där det meddelas hur länge detaljplanen är ute på samråd och var handlingarna finns tillgängliga. Planhandlingar, som består av plankarta, planbeskrivning och andra eventuella dokument, läggs upp på kommunens hemsida. I vissa fall hålls ett samrådsmöte och vid utökat förfarande kungörs samrådet i lokaltidningen. Syftet med samråd är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att tycka till. De som har synpunkter ska skriftligen yttra sig under samrådstiden. När samrådstiden passerat sammanställs och besvaras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.



GRANSKNING

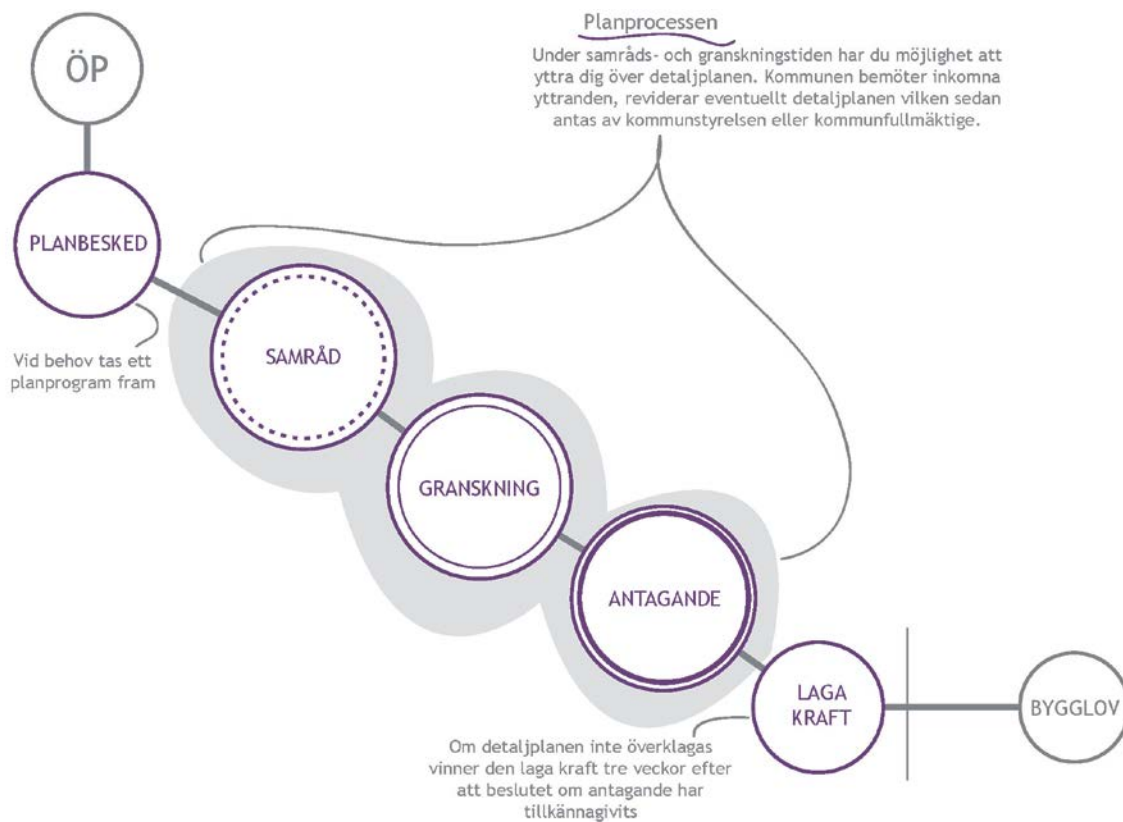
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens hemsida. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter i vad som kallas granskningsutlåtande.



ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Kommunstyrelsen tar i de flesta fall beslutet om att anta detaljplanen men vid exempelvis utökat förfarande så tas beslutet av kommunfullmäktige. Beslutet kan sedan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar beslutet att anta detaljplanen inom tre veckorna så vinner detaljplanen laga kraft.

DETALJPLANEPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE



INNEHÅLL

UNDERLAG	2
PLANARBETE OCH SAMRÅD	2
GRANSKNING	3
ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT	3
DETALJPLANEPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE	3
INNEHÅLL	4
PLANBESKRIVNING	6
HANDLINGAR	6
INLEDNING	6
Syfte och huvuddrag	6
PROCESS	6
Plandata	6
Planens förenlighet med Miljöbalken kapitel 3, 4, 5	6
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	8
Natur och kultur	8
Bebyggelse	8
GATOR OCH TRAFIK	9
Störningar	9
Teknisk försörjning	9
Planbestämmelser	10
Illustration	11
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	12
Översiktsplan	12
Fördjupad Översiktsplan	12
Detaljplan	12
Riksintressen	12
Vattenskyddsområde	12
Strandskydd	12
FÖRUTSÄTTNINGAR	13
NATUR OCH KULTUR	13
Bebyggelse och service	14
Friytor	14
Gator och trafik	14
Störningar	15
BEHOVSBEDÖMNING	15

Behovsbedömning	15
Artskyddsförordning	15
KONSEKVENSBESKRIVNING	16
Hushållning med mark och vatten	16
Hushållning med naturresurser	16
Miljökvalitetsnormer för luft	16
Miljökvalitetsnormer för vatten	16
Nollalternativ	16
Störningar från industriverksamhet	16
Naturvärden	16
Kulturmiljövärden	16
Strandskydd	16
Stadsbild	16
Dagvatten	16
Trafik	17
Buller	17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	18
Inledning	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	19
ARBETSGRUPP	23

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.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Bogesund 1:40 m.fl.
"Handelsträdgården"

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Övriga handlingar/ utredningar:

- Geoteknisk utredning
- Trafikbullerutredning
- Fastighetsförteckning
- Arkeologisk utredning

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra för nybyggnation av bostäder inom planområdet. Området har sedan handelsträdgårdens avveckling stått obebyggt och lokaliseringen i ett redan etablerat område lämpar sig för ytterligare bostäder. Även kapellkyrkogården är med i planområdet med syfte att planlägga den efter dess användning då den inte är planlagd i dagsläget.

PROCESS

Planprocessen för detta detaljplaneärende genomförs med det numera äldre bestämmelserna, normalt planförfarande. Detaljplanen har varit på samråd under sommaren 2015 och granskning under hösten 2018. Myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda med flera som har intresse av planen har beretts tillfälle att yttra sig under processen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet avgränsas av Reflevägen och Vistabergsvägen i Ulricehamn, Kapellkyrkogården ingår i planområdet. Mellan Kapellkyrkogården och resterande del av planområdet återfinns Brunnvägen. Planområdets areal är cirka 5 hektar varav Kapellkyrkogården upptar cirka 2 hektar.



Markägande

Bogesund 1:31 (gatumark) 1:32, 1:33, 1:41 och 1:43 är i privat ägo, Bogesund 1:36, 1:37, 1:39, 1:40, 1:42, 1:44 och 1:281 ägs av Ulricehamns kommun och Bogesund 1:47 ägs av Ulricehamns Kyrkliga Samfällighet. Planområdet omfattar också samfälligheterna s:2, s: 11 och s:15.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap Miljöbalken, som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Området är redan

ianspråktaget vilket innebär ett effektivt nyttjande av markresurser.

Miljöbalken 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.

Området är lokaliserat i ett redan befintligt bostadsområde. Tidigare verksamhet i form av handelsträdgård har orsakat föroreningar som sanerats. Planförslaget innebär viss ökning av trafik jämfört med nuvarande användning. Luftkvaliteten bedöms dock att inte överskriva miljökvalitetsnormen. Miljökvalitetsnormerna för grund- och ytvatten befaras inte heller de att försämrans nämnvärt.

Drönarbild över planområdet



FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Marken i området sluttar svagt åt sydost från en marknivå på cirka +174 (meter över havet) i nordväst till nivå +173 i sydost. I den nordvästra delen av området finns ett höjddparti med nivåer kring +177. Precis norr om före detta riksväg 40 (väg 1704) finns en cirka 6 meter hög brant slänt, marken nedanför slänten ligger på cirka +167 meter. Mindre förändringar kommer att göras avseende marknivån i samband med tillkommande gata och bebyggelse för att uppnå en god tillgänglighet.

I planområdets nordvästra del finns vissa träd, bland annat en ek. I just det området sluttar terrängen mer än i resterande av området som planeras att bebyggas med bostäder. Området kring eken planeras till naturområde vilket skapar förutsättningar för att bevara trädet. I övrigt har stora delar tidigare varit bebyggda med växthus som har rivits och marken har sanerats.

Kulturmiljövärden

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

Kapellet är från 1910-talet och finns med i Ulricehamns kommuns kulturmiljövårdsprogram (2002). Kapellet är uppfört i en för 1910-talet karaktäristisk tegelarkitektur med nationalromantiska drag. Arkitekten Lars Kellman har i byggnaden fångat upp och kombinerat nygotiska stildrag med ett nationalromantiskt formspråk, vilket ger byggnaden ett högt arkitektoniskt värde.

Kapellet har i detaljplanen fått skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud och utökad lovplikt vid ändringar.

BEBYGGELSE

Placering och utformning

Närmast Brunnvägen planeras flerbostäder i form av parhus, radhus och kedjehus. Maximalt 35 % av tomterna får bebyggas. Den relativt höga exploateringsgraden syftar till att de tomterna ska ha en flexibilitet vad gäller utformningen. Beroende på hur den som bygger löser vissa frågor t.ex. buller kan det resultera i varierande resultat gällande huruvida 35 % av fastigheterna kan komma att bebyggas. Krav gällande tillgänglighet, parkering, sophantering, friyor samt framkomlighet för utryckningsfordon behöver också säkerställas.

Höjden regleras efter nockhöjd i meter över havet och medger en höjd av cirka 7 meter och takvinkeln får vara mellan 15 och 30 grader.

Visionen för bebyggelsen mot Brunnvägen är att den ska uppföras i en villalikande karaktär. Detta styrs inte i plankartan men möjligheten finns att kommunen som markägare kan ställa krav på utformningen i samband med försäljning. Marken säljs troligen genom markanvisning.

Fastigheterna som redan är bebyggda med villor planeras efter sin användning och får en bestämmelse gällande att maximalt 25 % av fastigheten får bebyggas. Höjden regleras med nockhöjd i meter över havet och fastigheterna har fått en anpassad nockhöjd för respektive fastighet så att ingen byggnad ska vara planstridig.

I resterande delar av området där bostäder planeras är det friliggande villor som får byggas. Minsta fastighetsstorlek för villatomterna är 800 kvadratmeter där byggnadsarean för huvudbyggnaden får uppgå till 190 kvadratmeter och fristående garage till 50 kvadratmeter. Höjden regleras efter nockhöjd i meter över havet och medger en höjd av cirka 7 meter och takvinkeln får vara mellan 15 och 30 grader. I den nordvästra delen av området ska byggnaderna uppföras med souterrängvåning.

Tillgänglighet

En gång- och cykelväg planeras mellan det nya bostadsområdets nordöstra del och Reflevägen. Vid Brunnvägen planläggs hela vägområdet som gata men syftar till att även innefatta gång- och cykelväg.

Grundläggning

Stabiliteten i exploateringsområdet norr om Brunnvägen är tillfredsställande och kräver inga särskilda restriktioner med avseende på grundläggningen av planerade byggnader.

Byggnaderna kan grundläggas med platta på mark. Inför detaljprojektering av markarbeten och byggnadernas grundläggning bör dock detaljerade rekommendationer tas fram utifrån utförda undersökningar där fastställda marknivåer och byggnadernas utformning beaktas. Se geoteknisk utredning för ytterligare information.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Cirka 300 meter lokalgata kommer att anläggas inom planområdet.

Gång- och cykelväg anläggs längsmed Brunnvägen, mellan Reflevägen och den nya lokalgatan. De planerade nya bostäderna kommer främst att trafikförsörjas från en infart till området från Brunnvägen. Några fastigheter kommer att anslutas mot Vistabergsvägen och fastigheten öster om Reflevägen ansluts mot Reflevägen.

Utfartsförbud införs mot Brunnvägen, förutom där lokalgatan byggs, för att minimera antalet korsningar. Utfartsförbud införs också mot Reflevägen från Bogesund 1:40.

Det finns utrymme att rätta upp korsningen Brunnvägen – Reflevägen för att få bättre siktförhållanden.

Parkering

Parkering löses inom respektive fastighet enligt Ulricehamns kommuns parkeringsnorm.

STÖRNINGAR

Buller

Området är bullerutsatt främst med anledning av närheten till Brunnvägen. En bullerutredning (Ramböll, 2017) visar att det framförallt är bullersituationen vid uteplatser som riskerar att inte klara riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216). Det finns möjlighet att uppföra uteplatser som klarar riktvärdena både med och utan en bullerskärm. Om ingen form av bullerskydd byggs så behöver fastigheterna mot Brunnvägen ha uteplatser mot den sidan av fastigheten som inte är vänd mot Brunnvägen eller uteplatser på båda sidor av sina byggnader. Byggs uteplatser utan bullerskydd betyder det alltså att det också måste finnas en tillgänglig uteplats som klarar riktvärdena (det vill säga på andra sidan byggnaderna).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp, el, tele, bredband och värme

Vatten och avlopp, el, tele och bredband finns utbyggt till området. Fjärrvärme finns utbyggt till handelsområdet nordost om kyrkogården och området har förutsättningar för att anslutas. Plankartan innefattar ett område med plats för teknisk anläggning (E- område) som tillåter transformatorstation. Det finns befintliga teleledningar som påverkar de tilltänkta tomterna vilka behöver flyttas när tomterna iordningställs.

Dagvatten

Det finns dagvattenledningar i anslutning till området men de har tidigare haft bristande kapacitet, troligen på grund av den tidigare stora byggnationen. Dagvattenledningarna planeras att förstärkas. Dagvatten från tak, gårdsplaner och uppfarter bör främst ledas ut på bevuxen mark för infiltration. I planområdet finns ingen yta utpekad för dagvattenhantering utan det dag- och dräneringsvatten från området som inte

infiltreras ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Återvinningsstation

Närmaste återvinningsstation finns vid Karlsnäs vägen, avståndet är cirka 550 meter.

PLANBESTÄMMELSER

Detaljplanen reglerar både allmänna platser och kvartersmark. Allmänna platser ägs, sköts och kommer att byggas ut av kommunen enligt bestämmelser i detaljplanen. Allmänplatsmark inom detaljplanen rör natur, gata samt gång- och cykelväg. Kvartersmark får användas enligt detaljplanens angivna användningar och bebyggas i den omfattning som bestämmelserna anger.

Allmänna platser

GATA innefattar gata för fordonstrafik där även möjlighet för trottoar där fotgängare och cyklister kan färdas. Det finns befintliga gator inom planområdet, möjligheten till en ny gata i det nya bostadsområdet skapas av detaljplanen.

GC-väg betyder gång- och cykelväg där biltrafik inte är tillåten. Tanken är att det nya kvarterets gata ska knytas an med Reflevägen och naturområdet i öster med en gång- och cykelväg.

NATUR innebär att befintlig vegetation bibehålls och fortsatt hålls i kommunal ägo. Eventuellt kan någon parkbänk eller liknande uppföras på platsen. Det finns en gammal ek inom naturområdet som ska bevaras.

Kvartersmark

All kvartersmark inom området har någon av bestämmelserna M- begravning, B- bostäder eller E1- transformatorstation.

Området med bestämmelsen M är Kapellkyrkogården som tidigare inte varit planlagd men nu planläggs med sin aktuella användning.

Det finns ett område i planen där transformatorstation tillåts där det idag återfinns en transformatorstation.

I området finns det redan fyra villor som planläggs som bostäder. Utöver de befintliga så skapas också möjligheter för ytterligare bostäder i området där tidigare Henrikssons Blomsterproduktion huserade. Dessutom planläggs mark för en villatomt öster om Reflevägen i anslutning till befintliga bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utformningen för bostäderna bestäms av en bestämmelse med bokstaven f följt av en siffra där ₁ innebär friliggande souterrängvillor, ₂ friliggande villor och ₃ flerbostadshus/parhus/radhus/kedjehus.

Omfattningen av byggnationen har en rad olika bestämmelser som varierar inom området men följande bestämmelser gäller för minst någon del av området. Bestämmelse för:

- Minsta och högsta takvinkel i grader
- Högsta nockhöjd i meter över havet
- Minsta fastighetsstorlek
- Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea angivet i procent
- Största exploatering per fastighet angivet i kvadratmeter byggnadsarea där även fristående garage eller förråd på 50 kvadratmeter får byggas.

En bestämmelse för placering av byggnader p_1 som anger att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns och förråd/garage minst 2 meter från tomtgräns och garageinfart minst 6 meter från gata.

p_2 innebär samma som p_1 förutom att huvudbyggnad ska placeras minst 2 istället för fyra meter från fastighetsgräns.

Det finns också en bestämmelse om att källare inte får finnas och en bestämmelse om utfartsförbud från kvartersmark mot Brunnvägen men också delvis mot Reflevägen och Vistabergsvägen.

m_1 är en bestämmelse om att den ekvivalenta bullernivån mot fasad ej får överstiga 60 dBA

och att bostäder ska ha minst en uteplats där den ekvivalenta bullernivån är högst 50 dBA och 70 dBA maximalnivå.

Prickad mark innebär att marken inte får förses med byggnad och när även bokstaven u finns på den prickade marken så ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Området som innefattar Kapellkyrkogården har genom detaljplanen fått bestämmelserna r₁ och k₁. r₁ innebär att kapellet inte får rivras och k₁ innebär att kapellets karaktärsdrag vad gäller tegelarkitektur med nationalromantiska drag ska bibehållas.

Administrativa bestämmelser

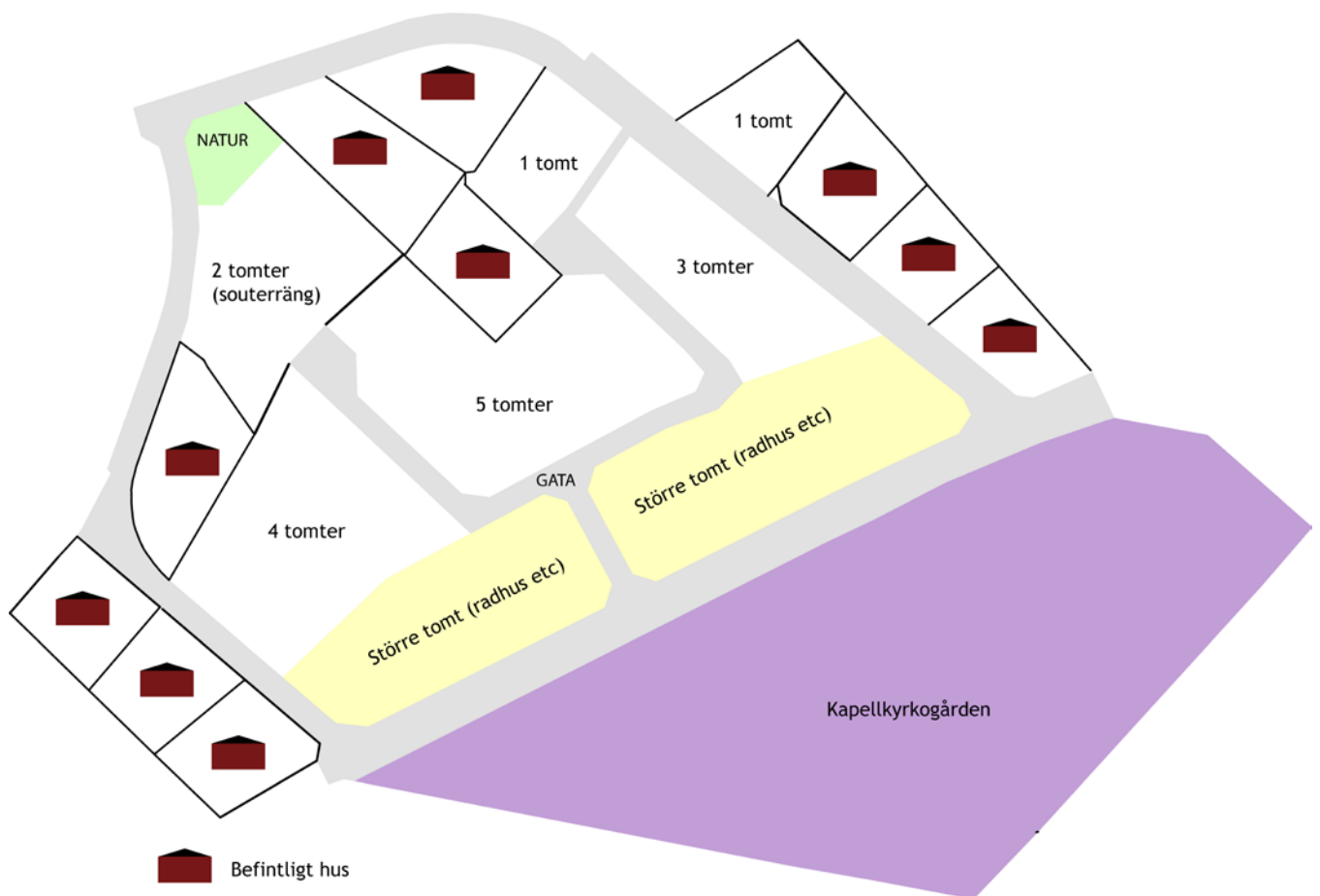
Kapellet har i detaljplanen fått ändrad lovplikt vilket innebär att bygglov krävs vid underhållsätgärder.

Strandskyddet som återinträder vid planläggning upphävs för hela planområdet.

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Rätten att bygga enligt detaljplanens bestämmelser gäller dock även efter genomförandetidens slut.

ILLUSTRATION

Illustrationskartans syfte är att ungefärligt visa hur området kommer att utformas. Plankartan är dock den juridiskt bindande kartan och illustrationen bör ses som en skiss som är till för att övergripande förstå innebörden av plankartan.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I Ulricehamns kommuns översiktsplan är området utpekad som pågående planerat bostadsområde och befinner sig inom utredningsområdet för stationsläge och stadsutveckling.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I den fördjupade översiktsplanen från 2008 är inte området särskilt utpekad för ny bostadsbebyggelse. Detaljplanens syfte överensstämmer dock med de övergripande målsättningarna om att förtäta staden, bygga bostäder i närhet till utpekad område för eventuellt framtida stationsläge för Götalandsbanan.

DETALJPLAN

Bogesund 1:40, 1:41 och 1:42 ligger inom detaljplan 28-02-24 (15-STY-34), inom dessa fastigheter tilläts bostäder och handelsträdgård. Bogesund 1:36 ligger inom detaljplan 03-03-03 (1491-P110), inom den fastigheten tilläts park.

Bogesund 1:43 och 1:44 ligger inom detaljplan 28-03-05 (15-STY-35), inom dessa fastigheter tilläts bostäder. Angränsande detaljplaner är 61-12-05 (1491-P46), 64-11-25 (1491-P38), 70-07-27 (1491-P36), 83-06-22(15-ULS-349), 64-08-27 (1491-P40) och 03-03-03 (1491-P110). Det finns ingen detaljplan för Bogesund 1:47.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse Kulturmiljövård

Den del av planområdet där Kapellkyrkogården återfinns ligger inom riksintresset för kulturmiljövård.

Riksintresse Kommunikationer

Planområdet är lokaliserat inom Götalandsbanans korridor. Kommunen håller sig uppdaterad om planeringsläget för ny höghastighetsjärnväg.

En utbyggnad av bostäder enligt detaljplanen bedöms inte försvåra avsevärt för en framtida utbyggnad av höghastighetsjärnvägen. Då

exploateringen som medges i planen är en förtätning av befintligt bostadsområde är det rimligt att acceptera utbyggnaden.

VATTENSKYDDSOMRÅDE

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för vattentäkt. Det innebär att vissa former av byggnation som schaktning, pålning, underjordsarbete m.m. inte får ske utan tillstånd av miljö- och byggnämnden.

Nyanläggning av väg samt parkeringsplats för mer än 20 personbilar eller motsvarande får inte heller ske utan tillstånd.

STRANDSKYDD

Enligt miljöbalken kapitel 7 råder generellt strandskydd 100 meter vid sjöar och vattendrag för att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet.

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 Miljöbalken (1998:808) 7 kap 18g§ PBL gäller strandskyddet åter, om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

Hela Kapellkyrkogården och drygt halva delen som planeras till ett bostadsområde befinner sig kortare än 300 meter från Åsunden. Däremot tas ingen tidigare oexploaterad mark inom strandskyddsområde i anspråk och väg 1704 återfinns mellan Åsunden och planområdet vilket gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett område som tidigare till största delen varit bebyggd med växthus som rivits och marken har sanerats. Det finns en måttlig sluttning mot sydost i planområdet med en nivåskillnad på 10–15 meter mellan den lägsta och högsta delen av området. Sluttningen är mer kraftig i området nära Fotåsen. Terrängen nära Brunnvägen är relativt flackt. Det finns en ek inom naturområdet som ska bevaras.

Geoteknik

Geotekniska utredningar har genomförts, först 2015 (innan samråd) följt av en kompletterande utredning 2016 (se bilaga). Stabiliteten för planerat område har kontrollerats och visar att stabiliteten uppfyller erforderlig säkerhet mot brott. Inför detaljprojektering bör detaljerade rekommendationer tas fram utifrån utförda undersökningar där fastställda marknivåer och byggnadernas utformning beaktas. Se bilagda geotekniska utredningar för mer information.

Grundvattennivåerna i närliggande område (Vistaholms förskola) är 2015 uppmätta till cirka 2,8 meter under markytan men kan periodvis uppgå till närmare 1,3 meter. Då området är lokaliserat inom vattenskyddsområde (sekundär skyddszon) krävs tillstånd och skyddsåtgärder för schaktarbeten. Bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig verksamhet.

Markföroreningar

Området har tidigare till största delen utgjorts av en handelsträdgård. 2010 utförde Sweco en miljöteknisk undersökning och därefter har området sanerats. För kontroll har analys av pesticider (växtgifter) i jord utförts i 3 punkter i rubricerad utredning. Samtliga analyser avseende pesticider påvisar halter under laboratoriets detektionsgräns eller låga halter tydligt under förekommande riktvärden.

På fastigheten Bogesund 1:36 har det funnits en dieselpump med tillhörande cistern. Enligt uppgifter utfördes 2001 en sanering. Området har kontrollerats och oljeanalyserna påvisar halter under laboratoriets detektionsgräns eller låga halter tydligt under förekommande riktvärden.

Radon

Radonmätning genomfördes i samband med den geotekniska undersökningen. Marken klassas som högradonmark och byggnader ska uppföras radonsäkra (se geoteknisk utredning (2015) för mer information).

Risk för höga vattenstånd

En översvämningskartering över Åsunden, yttre Åsunden och Ätran togs fram 2014/5469734 med bedömning för lägsta nivå för uppförande av ny bebyggelse. Lägsta nivå för nya bostäder kommer att uppföras på tillräcklig nivå och bedömningen är att planområdet inte riskerar påverkan av höga vattenstånd.

Naturvärden

Planområdet har i nuläget begränsade naturvärden.

Kulturmiljövärden

Kapellkyrkogården ligger inom riksintresset Ätrands dalgång, P49 som utgör dalgångsbygd med kontinuerligt landskapsutnyttjande sedan stenåldern.

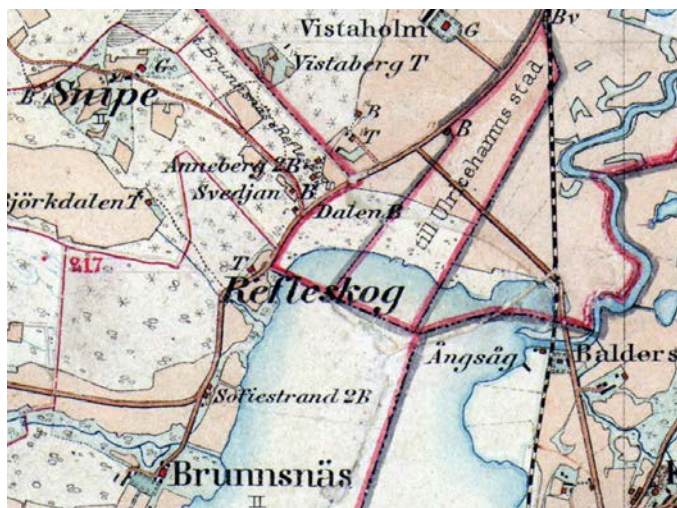
Fornlämningar

På kyrkogården inom planområdet finns en domarring, som är ett gravmonument från järnåldern. En arkeologisk utredning har utförts av Västarvet under 2015, de fann vissa lösfynd av bland annat flinta. Slutsatsen av undersökningen är att exploatering kan ske utan ytterligare antikvariska åtgärder på platsen (se bilaga för mer information).

Historik

På 1890-talet hade Villastaden inte börjat byggas och staden låg ännu till stora delar inom det gamla medeltida stadsområdet. Villastaden var åkermark till Brunns by och

här fanns också några torp och backstugor (markerade med B och T).



I Villastaden finns villabebyggelse från större delen av 1900-talet. I planområdet har verksamheterna utökats etappvis; under 1950-talet uppfördes vad som idag är huvudbyggnaden på 1:42 i den centrala delen av området.

Inom planområdet låg tidigare Henrikssons handelsträdgård som grundades år 1924 och drevs av samma släkt i tre generationer. På fastigheten fanns ett bostadshus och ett arbetshus samt ett antal växthus där det odlades snittblommor.



BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

I området finns idag fyra villor i den delen där ytterligare bostäder planeras samt ett kapell på Kapellkyrkogården.

Skola, varuaffär, vård

Närmaste livsmedelsbutik ligger knappt 1,4 kilometer från planområdet. Avstånd till vårdcentral är cirka 250 meter.

Avståndet till närmaste för- och lägstadieskolan, Vistaholms föräldrakooperativ (F-3), är 750 meter. Till Bogesundsskolan (1–6) är det cirka 2 kilometer. Högstadieskolan Stenbocksskolan (7–9) ligger cirka 2,5 kilometer bort och avståndet till Tingsholmsgymnasiet är cirka 3,3 kilometer.

FRIYTOR

Rekreation

I anslutning till planområdet ligger Fotåsberget som kan utforskas via den 4 kilometer långa Apelskogsleden. En längre vandringsled löper också genom området. Ulricehamns skidcenter ligger drygt 2 kilometer från området. På norra sidan av Reflevägen finns en bollplan och sjön Åsunden finns inom gångavstånd.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

I nuläget trafikförsörjs området från Brunnvägen, Reflevägen och Vistabergsvägen. Bogesund 1:32, 1:33 och 1:41 har sina utfarter mot Reflevägen och Bogesund 1:43 har sin utfart mot Vistabergsvägen. Transport till plastindustrin nordöst om området går via Reflevägen.

Det finns en trafikräkning för Brunnvägen vid planområdet från 2017 där trafikmängden uppmättes till 1927 fordon per dygn. Årsdygnstrafiken vid Reflevägen var 2012/2013 550 fordon.

Gång- och cykelvägar

Cykelvägsförbindelse till området saknas. En trottoar finns längs Brunnvägen.

Kollektivtrafik

De närmsta busshällplatserna, Kiosken Villastaden och Kyrkogården ligger cirka 150 respektive 50 meter från planområdet.

STÖRNINGAR

Farligt gods

Genom staden går riksväg 40 som är belastat med stora mängder farligt godstrafik. Godset utgörs främst av petroleumprodukter.

Efter att riksväg 40 byggdes ut i nytt läge påverkas området i mycket mindre utsträckning av farligt godstransporter då gamla riksväg 40 (väg 1704) enbart används som farligt godsled vid omledning av trafik. Väg 1704 är lokaliserad cirka 90 meter från närmsta planerade bostad vilket bedöms vara ett accepterat avstånd från en sekundär led för farligt gods. Terrängen lutar också ner från planområdet mot väg 1704 och höjdskillnaden är 6–7 meter. Vid en olycka med farliga vätskor utgör därför terrängen i sig ett skydd.

BEHOVSBEDÖMNING

BEHOVSBEDÖMNING

En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) enligt Miljöbalken har inte upprättats eftersom det bedömts att planen inte innebär någon betydande påverkan på miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Kommunen bedömer att planområdet saknar miljöer lämpliga för arter skyddade i artskyddsförordningen. Förändringen har därför ingen särskild betydelse för arter nämnda i artskyddsförordningen.

Drönarbild över det planerade bostadsområdet



KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Planområdet utgörs av ett område som tidigare till största delen varit bebyggd med växthus. Växthuset har rivits och området har sanerats. Befintlig infrastruktur i gatu- och ledningsnät utnyttjas.

Förslaget innebär ett positivt tillskott av nya tillgängliga bostäder i ett relativt centralt läge som i dagsläget inte utnyttjas.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planutformningen innebär en förtätning av staden vilket bidrar till att det serviceutbud som finns i de centrala delarna av Ulricehamn kan utnyttjas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Kommunen bedömer att planens genomförande innebär att gällande miljö kvalitetsmål för luft inte kommer att överskridas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Vattenförekomst Blidsberg – Ulricehamn (grundvatten) (SE641898-136028) är bedömt som god för både den kemiska grundvattenstatusen och den kvantitativa statusen. Kvalitetskravet till 2021 är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten Åsunden (SE639683-134896) är god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus 2021. För Åsunden är den ekologiska statusen bedömd som måttlig med avseende på näringsämnen och hydromorfologi, konnektivitet. Enligt SMHI:s vattenwebb står *Urbant inkl. dagvatten* för 2 % resp. 1 & av den totala tillförseln av fosfor resp. kväve till Åsunden. Planområdet omfattar inga vattenhinder och påverkar inte konnektiviteten. Bidraget av näringsämnen till Åsunden antas vara närmast försumbart

utifrån planförslaget. När det gäller närsaltsbelastningen på Åsunden och de åtgärder som föreslås respektive har genomförts är inga av dessa aktuella inom planområdet.

Genomförandet av planen medför inte några negativa utan snarare en viss förbättring för förhållanden avseende vattenförekomsternas status sett till områdets tidigare användning.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär ett fortsatt obebyggt och outnyttjat område mitt i ett redan etablerat bostadsområde.

STÖRNINGAR FRÅN INDUSTRIVERKSAMHET

Pågående verksamhet belägen nordost om området är inte av störande karaktär.

NATURVÄRDEN

Projektet kommer inte beröra något område som bedömts ha högt regionalt eller lokalt naturvärde.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Bostadsbebyggelsen påverkar inte värdena för riksintresset.

STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs. Området är redan ianspråktaget på ett sådant sätt att strandskyddets syften saknar betydelse samt att området är avskilt från strandlinjen genom att både väg 1704 och Brunnvägen återfinns närmare sjön.

STADSBILD

Planen kommer att ersätta en innehållslös och ostrukturerad stadsbild för allmänheten. Den nya bebyggelsen följer samma mönster som den befintliga i området och därmed förstärks den bebyggelsestruktur som redan finns.

DAGVATTEN

Dagvattenhantering sker till det kommunala dagvattennätet som kan behöva förstärkas.

TRAFIK

Den föreslagna trafiklösningen innebär viss ökad trafik för grannfastigheter som ligger längs med Brunnvägen. Trafiken till det nya bostadsområdet kommer i huvudsak att matas från Brunnvägen vilket innebär mindre påverkan på trafikmängden längs de övriga gatorna i området. Vid en uppskattning genom Trafikverkets trafikstringsverktyg beräknas området generera drygt 212 bilresor per dag.

Samtliga fordonsrörelser kommer att trafikera Brunnvägen och antas fördela sig enligt tabellen nedan.

<i>Trafikriktning</i>	<i>Beräkningspunkt</i>	<i>Skattad andel</i>	<i>Trafikmängd (ÅDT)</i>
Brunnvägen åt sydväst	-	5%	11
Väg 1704 västerut	Påfart västlig	15%	32
Väg 1704 österut	Påfart östlig	10%	21
Centrum via Boråsvägen	Marknadsplatsen	45%	95
Väg 40 och 46	Cirkulationsplats väg 46 - Alängsgatan	25%	53

Den största trafikökningen förväntas uppstå på Boråsvägen vid Marknadsplatsen och inkluderas i utredningen för ny trafiklösning kopplat till entré Ulricehamn. Väg 40, 46 och 1704 förväntas få viss tillkommande trafik till följd av planförslaget. De tillkommande trafikmängderna är små och bedöms inte ha någon avgörande påverkan på respektive väg.

BULLER

Området är bullerutsatt främst med anledning av närheten till Brunnvägen. Bullerutredning (Ramböll, 2017) är framtagen vilken visar att det är framförallt bullersituationen vid uteplatser som riskerar att inte klara förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216). Det finns goda förutsättningar att uppnå en god boendemiljö avseende buller enligt nämnd förordning.

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

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	tredje kvartalet 2015
Granskning	tredje kvartalet 2018
Antagande	första kvartalet 2019

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till första kvartalet 2019

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen måste beaktas.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB

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

Kommunen

- utbyggnad av allmän plats gata
- utbyggnad av allmän plats gc-väg
- iordningställande av allmän plats natur

Fastighetsägare

- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Avtal m.m.

Avtal kommer att upprättas enligt rubriken "Konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet".

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet i planområdet. Förändringarna framgår av figur på sida 20. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildning söks 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 vinner 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 fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelingsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Fastighetsbildning

Förändring av fastighetsindelning kommer att genomföras. De fastighetsdelar som utgör mark för allmän plats regleras till lämplig kommunalt ägd fastighet. Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning inom kvartersmark kommer behövas för att överensstämja med detaljplanen och delas in i lämpliga exploateringsfastigheter, antingen genom avstyckning eller fastighetsreglering.

En del av Bogesund 1:43 befintliga förrådsbyggnad samt stödmur har byggts över den gemensamma fastighetsgränsen. Planen möjliggör en justering av gränsen så byggnad och stödmur inryms inom fastigheten. Kostnaden för den eventuella fastighetsbildningen blir en avtalsfråga mellan parterna.

Detaljplanen möjliggör för ägaren av Bogesund 1:41 att tillsammans med ägaren av Bogesund 1:39, 1:40 och 1:42 (Ulricehamns kommun) att träffa överenskommelse om en gränsjustering där man gemensamt optimerar markutnyttjandet inom kvarteret. Kostnaden för den eventuella fastighetsbildningen blir en avtalsfråga mellan parterna.

Samfälligheterna Bogesund s:2, s:11 och s:15 utgör redan enligt gällande detaljplaner allmän plats, gata/väg. Brunnvägen har tidigare utgjort del av den allmänna vägen mellan Ulricehamn och Borås utan att inlösen aktualiserats. I det fall att inlösenförfarandet aktualiseras i framtiden ansvarar kommunen

för att ansöka och bekosta en lantmåteriförrättning där delägarkretsen i samfälligheterna utreds och där frågan om eventuell ersättning till delägarna kommer att bestämmas av Lantmäteriet.

Ledningsrätt

Ett u-område för allmänna ledningar på kvartersmark finns i plankartan på begäran av Ulricehamns Energi AB. Inom u-området kan ledningsrätt upplåtas för allmänna ledningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Lokalgata samt gång- och cykelväg byggs ut med kommunen som huvudman. Detaljprojektering genomförs av kommunen.

Vatten, avlopp och dagvatten

Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten behöver utredas vidare och detaljprojekteras. Dagvattennätet kan behöva förstärkas vilket Ulricehamns Energi AB ansvarar för.

El, tele, bredband och fjärrvärme

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

Det finns befintliga teleledningarna som påverkar de tilltänkta tomterna som behöver att flyttas när tomterna iordningställs.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning har utförts och finns som bilaga till planhandlingarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av planering, utbyggnad av allmän plats samt fastighetsbildning. Kostnader kommer även uppstå i form av drift och underhåll av allmänna platser för kommunen.

Kommunen får inkomster genom överlåtelse av kvartersmark, eventuellt

exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats, avgifter i samband med ansökan om bygglov (planavgift, bygglov, nybyggnadskarta, utsättning etc.).

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Gatukostnader

Ingen utdebitering av gatukostnader kommer att krävas av befintliga fastigheter. Eventuellt kommer exploateringsbidrag tas ut av exploatör vid markanvisning för områdena som medger bebyggelse i form av flerbostads-, rad- och parhus.

Övriga avgifter

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

Fastighetsvisa konsekvenser av detaljplanen

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser och Marköverföringar (fastighetsbildning)	Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren	
		Kostnader	Intäkter
Bogesund 1:31 Privatperson	Fastigheten regleras till lämplig kommunal gatufastighet. Fastigheten är i befintlig detaljplan planlagd som gata. Ingen förändrad markanvändning enligt ny detaljplan.		Ersättning för inlösen av allmänplatsmark.
Bogesund 1:32 Privatperson	Fastigheten planläggs som friliggande villa och får bestämmelser gällande exploatering, nockhöjd, placering, fastighetsstorlek och buller. Bestämmelserna medger nuvarande användning av fastigheten.		
Bogesund 1:33 Privatperson	Fastigheten planläggs som friliggande villa och får bestämmelser gällande exploatering, nockhöjd, placering, fastighetsstorlek och buller. Bestämmelserna medger nuvarande användning av fastigheten.		

Bogesund 1:36 Kommunalt ägd	Fastigheten var tidigare planlagd som park och teknisk anläggning. Fastigheten planläggs för bostadsändamål i form av friliggande villa och får bestämmelser gällande exploatering, nockhöjd, placering, fastighetsstorlek och buller.		Överlåtelse av exploateringsfastighet.
Bogesund 1:37 (del av) Kommunalt ägd	Berörd del av fastigheten var tidigare planlagd som park och gata. Berörd del av fastigheten planläggs som gata.		
Bogesund 1:39 (delar av) Kommunalt ägd	Fastigheten Bogesund 1:39 (3) används idag till största delen som gata och sköts av kommunen, marken planläggs efter befintlig användning. En liten del av fastigheten (mellan Kapellet 6 och Bogesund 1:36) är tidigare planlagd som parkmark men används inte därefter. Detaljplanen medger att marken används för bostadsändamål och möjliggör en eventuell framtida reglering till närliggande fastighet. Fastigheten Bogesund 1:39 (5) planläggs till största del som bostäder men även som gata. Fastighetsbildning kommer att ske för att skapa lämpliga exploaterings- och gatufastigheter.	Förrättningskostnader Utbyggnad av gata	Överlåtelse av exploateringsfastigheter.
Bogesund 1:40 Kommunalt ägd	Fastigheten planläggs till största del som bostäder men även som gata. Fastighetsbildning kommer att ske för att skapa lämpliga exploaterings- och gatufastigheter.	Förrättningskostnader Utbyggnad av gata	Överlåtelse av exploateringsfastigheter.
Bogesund 1:41 Henrikssons Blomsterproduktion AB	Detaljplanen möjliggör en gränsjustering genom överenskommelse med fastighetsägaren till Bogesund 1:39, 1:40 och 1:42 (Ulricehamns kommun). Dialog har förts mellan fastighetsägaren och kommunen. Fastigheten planläggs för bostadsändamål i form av friliggande villa och får bestämmelser gällande exploatering, nockhöjd, placering, fastighetsstorlek och buller.	Eventuellt köp av kvartersmark Eventuella förrättningskostnader	Eventuell överlåtelse av kvartersmark.
Bogesund 1:42 Kommunalt ägd	Fastigheten planläggs till största del som bostäder men även för allmän plats i form av gata och natur. Fastighetsbildning kommer att ske för att skapa lämpliga exploaterings- och allmänna platsfastigheter.	Förrättningskostnader Utbyggnad av allmän plats	Överlåtelse av exploateringsfastigheter.
Bogesund 1:43 Privatperson	Erhåller cirka 105 m ² mark, från Bogesund 1:42. Dialog har förts mellan fastighetsägaren och kommunen.	Köp av kvartersmark Förrättningskostnader	

	Fastigheten planläggs för bostadsändamål i form av friliggande villa och får bestämmelser gällande exploatering, nockhöjd, placering, fastighetsstorlek och buller.		
Bogesund 1:44 Kommunalt ägd	Fastigheten planläggs till största del som bostäder men även som gata. Fastighetsbildning kommer att ske för att skapa lämpliga exploaterings- och gatufastigheter.	Förrättningskostnader Utbyggnad av gata	Överlåtelse av exploateringsfastigheter.
Bogesund 1:47 Ulricehamns Församling	Fastigheten planläggs för begravningsändamål. Befintligt kapell erhåller skyddsbestämmelser genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse att karaktärsdragen vad gäller tegelarkitektur med nationalromantiska drag ska bibehållas samt utökad lovplikt vid underhållsätgärder av kapellet. Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse om rivningsförbud kan den som äger fastigheten som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av i vilket skick byggnaden befinner sig i vid antagandet av detaljplanen	Eventuell framtida fördyrning av åtgärder på kapellet	Eventuell ersättning för rådighetsinskränkningar.
Bogesund 1:281 Kommunalt ägd	Planläggs som gata, eventuellt regleras fastigheten till lämplig kommunal gatufastighet.	Eventuella förrättningskostnader	
Bogesund s:2, s:11 s:15	Samfälligheterna regleras till lämplig kommunal gatufastighet.		Ersättning för inlösen av allmänplatsmark.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstepersoner varit:

Robin Enqvist, planarkitekt

Lars Stokka, stadsarkitekt

Eva Öhlund, enhetschef planenheten

Puck Larsson, planarkitekt

Pär Norgren, vik. enhetschef planenheten

Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör

Emilia Olofsson, miljöinspektör

Andreas Ekman, enhetschef exploateringsenheten

Edward Isaksson, exploateringsingenjör

Patric Thomsson, exploateringsingenjör

Viktoria Oscarsson, mättekniker

Mats Kindlund, trafikingenjör

Johan Persson, trafikplanerare

Lisa Arnesén, miljöinspektör

Thomas Brolin, Ulricehamn Energi AB

Sebastian Olofsson

Samhällsbyggnadschef

Robin Enqvist

Planarkitekt

Miljö och samhällsbyggnad

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

BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn

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