

ULRICEHAMNS
KOMMUN



**Detaljplan för
Kv DOMHERREN m fl
i Ulricehamn
Ulricehamns kommun
Västra Götalands län**

Enkelt planförfarande enl 5 kap 28 § PBL
Upprättad den 10 januari 2006

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

ANTAGANDEHANDLING

06-01-24

Detaljplan för Kv DOMHERREN m fl i Ulricehamn Ulricehamns kommun Västra Götalands län

Enkelt planförfarande enligt 5 kap 28§ PBL

PLANBESKRIVNING HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE

Kommunen har för avsikt att avyttra fastigheterna som finns i kv Domherren. För att kunna göra detta krävs att det görs en planändring. I dag gäller allmänt ändamål för kvarteret, vilket behöver ändras till bostads- och kontorsändamål.

PLANDATA

Läge och areal

Kv Domherren ligger centralt i Ulricehamn norr om Bogesundsskolan, med Nygatan i väster, Jönköpingsvägen och Lövåsgatan i norr, samt Tingshusgatan i öster.

Planområdets areal är ca 0,9 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna i hela kvarteret Domherren, samt Lärkan 12, är i kommunal ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsliga planer

Översiktsplanen för Ulricehamns kommun, Översiktsplan 2001, antogs av kommunfullmäktige den 21 februari 2002. I planen anges bland annat att en ny fördjupning ska tas fram över Ulricehamn.

Idag gäller kommundelsplanen för Ulricehamn – Timmele, som antogs av kommunfullmäktige den 18 december 1975.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplaner antagna den 30 juni 1972 och 3 januari 1985. Enligt gällande planer är marken avsedd för allmänna ändamål.

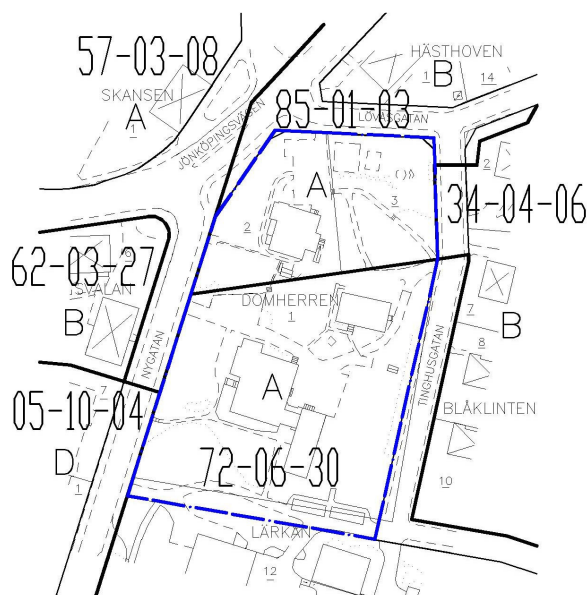
A = Allmänt ändamål

B = Bostadsändamål

D = Vård

Tomtindelningar

Tomtindelning för kv Domherren fastställdes 1916-08-17, 1584K-140.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

På fastigheten Domherren 1 ligger det gamla Tingshuset som byggdes omkring år 1900. Byggnaden är med i kommunens Kulturmiljövårdsprogram, vilket togs fram 2002 för Ulricehamns stad. Här påpekas bland annat att f d Tingshuset har en rik träarkitektur med välbearbetade snickeridetaljer, att bottenvåningen är till hälften uppförd i huggen granit och att huset med sin placering och sitt utförande även har ett stort miljöskapande värde.

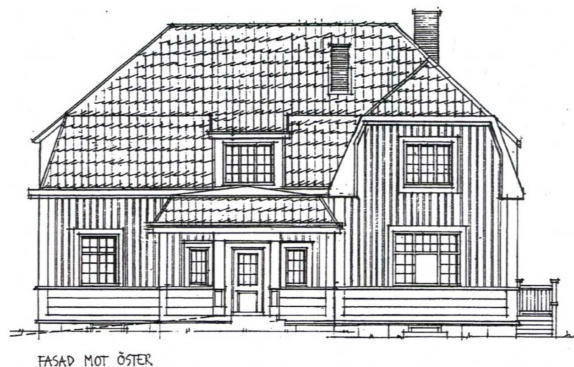
1966 blev f d Tingshuset tillbyggt åt öster med en lägre kontorsbyggnad. I källarvåningen på denna tillbyggnad har kommunen idag ett arkiv, där man bevarar olika kommunala äldre handlingar.

Öster om f d Tingshuset, på samma fastighet, uppfördes 1952 ett bostadshus, vilket kallas Tingshusvillan. Detta bostadshus samt f d Tingshusets tillbyggnad är uppförda i rött tegel och skiljer sig markant i byggnadsstil från f d Tingshuset.

Olika typer av kommunala och statliga verksamheter har under årens lopp varit etablerade i byggnaderna, men i dag står byggnaderna i det närmaste tomma.



På fastigheten Domherren 2 finns en villa som kallas "Gula villan". Här har under de senaste åren bedrivits förskoleverksamhet. Huset byggdes någon gång i början på 1900-talet.



Fastigheten Domherren 3 är inte bebyggd. Större delen av denna fastighet används som lekplats av barnen på förskolan. Här finns gungor, sandlåda, lekstuga mm.

Riksintressen

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård (KP 49:4). Detta innebär att särskild hänsyn skall tas vid utformningen av ny bebyggelse samt att befintliga byggnader inte får förvanskas. Ulricehamns stadskärna är en sådan värdefull miljö som avses i 3 kap 12 § PBL.

Mark och vegetation

På större delen av fastigheterna är det idag gräsmattor. Infarter och parkeringsplatser är dock asfalterade.

Det finns många träd och buskar på fastigheterna. Vissa större träd är bevarandevärda, såsom några björkar, ekar, lindar och lönnar.

I planen krävs marklov för fällning av träd med större stamdiameter än 20 cm.

Fastigheterna som gränsar mot Nygatan har en vacker granitstenmur som stödmur. På grund av nivåskillnaden och närheten till vägkorsning har här införts utfartsförbud i planen, utom vid befintlig in- och utfart till Domherren 1.



Vy från Nygatan mot Tingshuset



Vy från Jönköpingsvägen mot Gula villan.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Särskild grundundersökning för byggnation utförs i anslutning till bygglovsprövning.

Radon

Jordlagren inom Ulricehamn klassas som normalriskområde där lokal högradonmark kan förekomma. Nya byggnader inom området bör utföras med en radonskyddande konstruktion.

Parkering

Fastigheternas parkeringsbehov tillgodoses inom kvartersmark.

Gator och trafik

I planförslaget är det utfartsförbud utmed Nygatan, Jönköpingsvägen och Löväsgatan, utom vid de befintliga in- och utfarterna till Domherren 1 från Nygatan, samt till Domherren 2 från Löväsgatan.

Eventuella nya in- och utfarter får endast skapas från Tingshusgatan.

Tillgänglighet

Bebyggelsens och markens tillgänglighet förändras inte av planen. Tillgängligheten till och inom byggnaderna bevakas i bygglovsprövning.

Teknisk försörjning

Fastigheterna är anslutna till befintliga ledningar för bredband, el, vatten och avlopp samt tele. Domherren 1 är även ansluten till kommunens fjärrvärmeledning. Ledningarna skyddas i planförslaget med bestämmelsen u-område, marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Tomtindelningar

I och med att denna plan vinner laga kraft upphävs tomtindelningarna för Domherren 1, 2 och 3.

STÖRNINGAR

Det bedöms att det inte finns någon risk för överskridande av gällande miljökvalitetsnormer (svaveldioxid, kvävedioxid och bly).

Trafikmätning gjordes 1998 – 1999. Då framfördes c:a 10 000 fordon / dygn på Jönköpingsvägen. På Nygatan framfördes vid samma tidpunkt c:a 2 000 fordon. Ökningen av trafiken idag är marginell. Bullernivån vid Jönköpingsvägen (kv Svallan), efter beräkningar 2004, visade i gatuplan på en ekvivalent ljudnivå på c:a 68 dB(A) utomhus. Maxnivån var 87 dB(A).

För att klara den ekvivalenta och maximala ljudnivån inomhus rekommenderas vid om- och nybyggnad, att utsatta fasader förses med fönster med god ljudisolering.

MILJÖPÅVERKAN

Det bedöms att det inte kommer att bli någon betydande miljöpåverkan i och med denna planändring.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Någon direkt förändring kommer inte att märkas. Möjligtvis kommer trafikmängden på Tingshusgatan att minska den dag man flyttar förskoleverksamheten från Domherren 2, "Gula villan".

I denna planen tryggar man område för ledningar i och med att det införs ett u-område på fastigheten Lärkan 12 och Domherren 1, hela det område som är markerat med ett S, skolområde, på plankartan

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Ann Stockzelius
Plantekniker