



Varnums-Gunntorp 3:39, vy från Varnumsvägen, foto: Rasmus Karlsson

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR Varnums-Gunntorp 3:39 M.FL.

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Begränsat standardförfarande enl. 5 kap 18§ PBL och förenklat förfarande för upphävande av detaljplan enl. 5 kap 38b§ PBL

Diarienummer: 2017/742

Upprättad/reviderad: 2019 03 19

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.

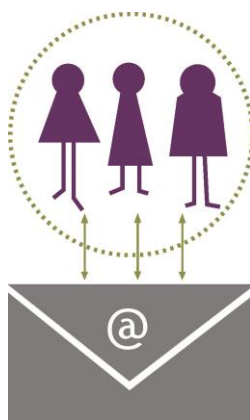
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter såsom skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA- försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan om att en detaljplan skall 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



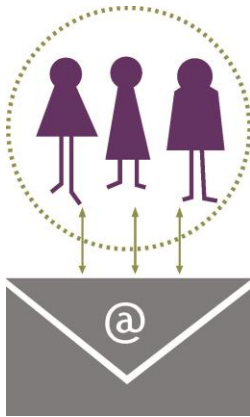
Detaljplanearbetet utgår från de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsförslag som anger 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 foljebrev 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 skall skriftligen yttra sig under samrådstiden. När samrådstiden passerat sammanställs och besvaras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

GRANSKNING



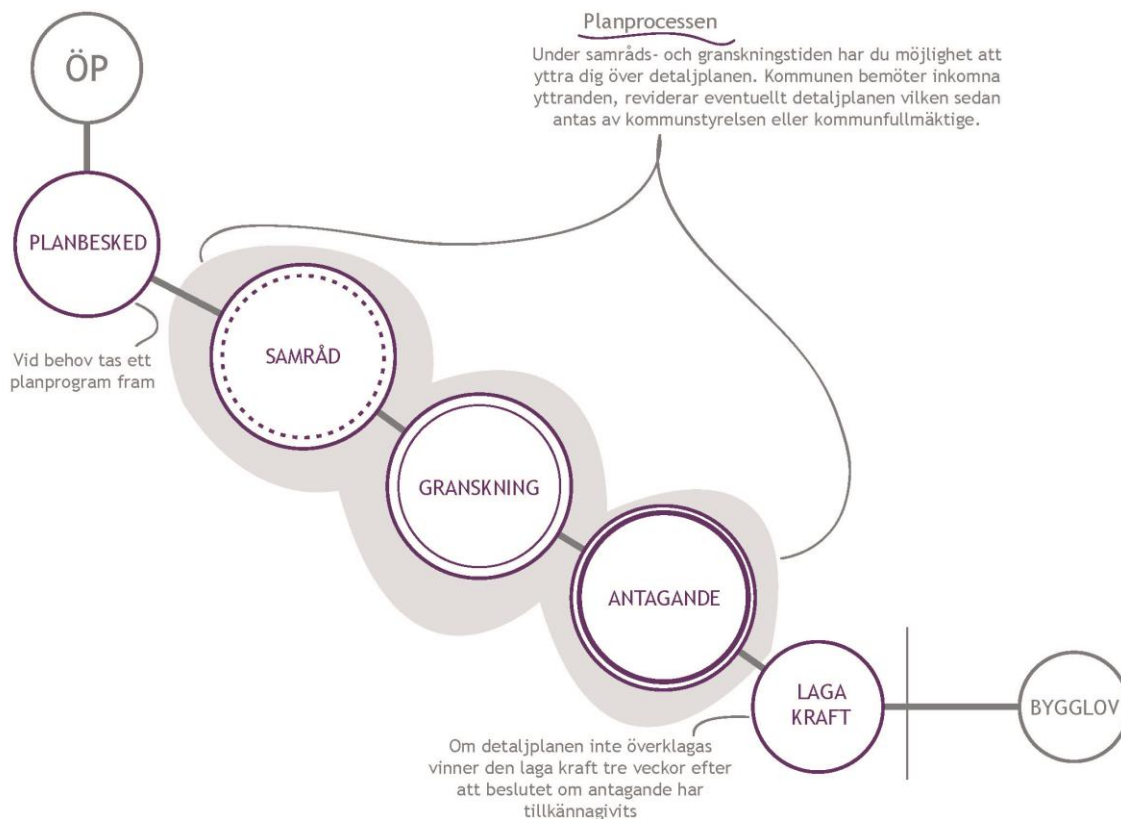
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens 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 veckor 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
HANDLINGAR.....	6
INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PROCESS.....	6
PLANDATA.....	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5	7
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	7
NATUR OCH KULTUR.....	7
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	7
FRIYTOR	8
GATOR OCH TRAFIK.....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
PLANBESTÄMMELSER.....	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	10
ÖVERSIKTSPLAN	10
DETALJPLAN	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
NATUR OCH KULTUR.....	11
RIKSINTRESSEN	11
VATTENSKYDDSSOMRÅDE.....	12
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	12
FRIYTOR	12
GATOR OCH TRAFIK.....	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	14
UNDERSÖKNING	14
ARTSKYDDSFÖRORDNING	14
KONSEKVENSBESKRIVNING	14
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN	14

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	14
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	14
NOLLALTERNATIV	14
NATURVÄRDEN.....	14
KULTURMILJÖVÄRDEN	14
STRANDSKYDD	14
LANDSKAPSBILD	14
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP.....	14
TRAFIK.....	14
BULLER	15
GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING.....	16
INLEDNING	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
TEKNISKA FRÅGOR	17
EKONOMISKA FRÅGOR	17
ARBETSGRUPP	19

LÄSANVISNING

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

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

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

Övriga handlingar/ utredningar:

- Fastighetsförteckning

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen för fastigheten Varnums-Gunntorp 3:39 M.FL. har två syften. Det ena syftet är att planlägga om från allmänt ändamål till bostäder. Den på fastigheten befintliga byggnaden har tidigare använts som ålderdomshem, förskola och föreningslokal. Verksamheterna finns idag inte kvar på platsen och därav inte med i detaljplanen. Eftersom byggnaden på fastigheten Varnums-Gunntorp 3:39 har ett värde för Nittas historia och identitet, har en varsamhetsbestämmelse tillagts i planbestämmelserna för att bevara värdet. Detaljplanen möjliggör även en utökning av fastigheten sydväst så att den parkeringsyta som nyttjats för fastighetens behov ska kunna inrymmas inom den egna fastigheten.

Detaljplanen upphäver samtidigt del av byggnadsplanen för Nitta samhälle, Nitta 1:1 m.fl. från 1972 och del av g. Dragonegården 3:3 m.fl. från 1976, där dåvarande Vägförvaltningens förslag till ny sträckning för väg 1818 planerades, söder om Nitta samhälle. Fastigheter som ligger inom området för upphävande av detaljplan är Brogården 1:1 och

1:2, Nitta 1:1, Varnums-Gunntorp 3:3 och 3:39 samt Varnums-Torp 1:1 och 1:6.

PROCESS

Planprocessen kommer att genomföras med ett begränsat standardförfarande om samtliga sakägare godkänner planen vid samråd. Enligt PBL 5 kap. 18§ ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan endast lämnas vid samrådet under planprocessen. Efter samrådet redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Om någon sakägare inte godkänner planförslaget vid samrådet så kommer detaljplanen även att granskas och förfarandet växlas således till ett standardförfarande.

Planprocessen för upphävande av detaljplan kommer att genomföras med ett förenklat förfarande för upphävande av detaljplan om samtliga sakägare godkänner planen vid samråd. Enligt PBL 5 kap. 38b§. Synpunkter på planen kan endast lämnas vid samrådet under planprocessen. Efter samrådet redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Om någon sakägare inte godkänner planförslaget vid samrådet så kommer detaljplanen även att granskas och förfarandet växlas således till ett standardförfarande.

PLANDATA

Läge och areal

Fastigheten Varnums-Gunntorp 3:39 ligger i den västra delen av Nitta samhälle. Planområdet avgränsas i norr av Varnumsvägen och i väst av Smedjevägen. Cirka 70 meter söder om fastigheten ligger Viskan och väster om fastigheten ligger det

gamla reningsverket. Detaljplaneområdet omfattar cirka cirka 4400 m².

Markägande

Fastigheten Varnums-Gunntorp 3:39 är i privata ägo. Varnums-Gunntorp 3:3 ägs av Ulricehamns kommun.

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.

En bedömning att planens genomförande inte har någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormer har gjorts då området ligger mitt i ett samhälle och inte sammanlänkas med något naturområde. En platsbeskrivning av området har gjorts (daterad: 2019-01-21) där vegetationen i området har kartlagts och inga naturvärden registrerades. Läs mer i kapitlet ”Konsekvensbeskrivning”.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Marken, som den ser ut idag, kan komma att förändras i och med genomförandet. Detaljplanen bidrar till att en större yta kan tas i anspråk. Den befintliga byggnaden kommer att stå kvar och byggas om till bostäder. Det som kan tillkomma och utgöra hårdgjord yta är gångar, tillfartsvägar, parkering och garage.

De ytor som inte blir hårdgjorda uppmuntras till att bli kvalitativa grönytor och för dagvattenhanteringen är det positivt att bevara grönytor i planområdet.

Kulturmiljövården

Den befintliga huvudbyggnaden ska värnas i detaljplanen. Byggnaden är värdefull för att den har ett högt värde i ett lokalt sammanhang. Sedan byggnaden uppfördes mellan åren 1925–26 har byggnaden haft betydelse för invånarnas sociala liv och Nittas identitet. I folkmun har byggnaden fått namnet ”Forshaga”. Byggnaden har en påverkan på invånarna i Nitta för att den genom historien har varit en viktig funktion i samhället i form av ålderdomshem, förskola och föreningslokal.

Byggnadens utformning är till största del detsamma sedan den uppfördes. Kulören på huset har ändrats från en vit till en gul kulör. De sexdelade fönsterna är kvar, dock har något enstaka fönster tagits bort under renovering som skett på byggnaden under tidens gång. Takets utformning på byggnaden är kvar. Det som har tillkommit är en takkupa och en tillbyggnad på den södra delen av byggnaden.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Detaljplanen kommer att tillåta att den befintliga byggnaden görs om till bostad. Planen medger att balkong, takkupor och garage får byggas på fastigheten. Byggnadens befintliga höjd regleras till nockhöjd i detaljplanen. Utformning av tillkommande utbyggnader och byggnader ska harmonisera med den befintliga byggnaden.

Tillgänglighet

Fastigheten kommer fortsätta vara tillgänglig via Smedjevägen för fordon. Varnumsvägen kan fortfarande användas som entré för gående. Parkering för rörelsehindrade kommer att finnas max 25 meter från entrén.

Trygghet

Detaljplanen medger fler bostäder i området vilket i sin tur innebär att fler personer kommer att röra sig i området. Folkliv kan ses

som en förutsättning för en ökad upplevd trygghet i samhället. Byggnationen kommer således inte enbart öka tryggheten inom planområdet utan också skapa underlag för ett tryggare Nitta.

Verksamheter

Fastigheten är planlagd för allmänt ändamål men ingen verksamhet bedrivs idag och den nya detaljplanen kommer endast tillåta bostäder.”

FRIYTOR

Strandskydd

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 vattendraget Viskan gäller strandskydd med 100 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 återinträder strandskyddet, om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

Planområdet ligger inom strandskyddsområde för vattendraget Viskan. Denna detaljplan föreslår att strandskyddet upphävs för kvartersmark inom planområdet. Som särskilda skäl enligt 7 kap 18 c §, miljöbalken hänvisas till punkt 1.

1. *Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Fastigheterna Varnums- Gunntorp 3:39 och 3:3 har allmänna vägen 1818, Varnumsvägen och enskilda vägen Smedjevägen intill fastighetsgränserna. Planens genomförande kommer leda till att belastningen på vägarna minskar, då de tidigare verksamheterna genererat mer trafik. Utfart från fastigheterna

kommer ske till Smedjevägen. En gång- och cykelväg finns längs Varnumsvägen.

Detaljplanen innebär även att den tidigare planerade omdragningen av väg 1818, söder om samhället, som medges i del av byggnadsplanen för Nitta samhälle, Nitta 1:1 m.fl. och del av g. Dragongården 3:3 m.fl. som antogs 1972-02-16 inte längre är aktuell. Detaljplanen upphävs i denna del.

Parkering

Parkering ska ske inom fastigheterna. Antalet parkeringsplatser ska följa Ulricehamns kommuns parkeringsnorm. Parkering för rörelseförhindrade ska anordnas max 25 meter från husentréerna vilket planen ger möjlighet till.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunala vatten-och avloppsledningar finns.

Omhändertagandet av dagvatten bedöms kunna ordnas inom den egna fastigheten.

El, tele och bredband

Anslutning till kommunal el, tele och bredband finns.

Återvinningsstation

Närmsta återvinningsstation finns vid Dragonvägens förlängning i Nitta. En större återvinningscentral, Överskog, ligger cirka 20 kilometer bort, norr om Ulricehamns tätort.

Brandvattenförsörjning

Närmsta brandpost finns i änden på Ängvägen cirka 100 meter öster om fastigheten med kapacitet på 600 l/min.

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

Bestämmelsen GATA visar att Varnumsvägen kommer att ha kvar sin användning som huvudväg genom Nitta.

Kvartersmark

På kvartersmark tillåts B – Bostäder i den befintliga byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

I detaljplanen regleras höjden på byggnaden med en högsta nockhöjd över havet på +194 meter. Största byggnadsarea på marken är 13% av fastighetsarean inom användningsområdet. Därav 100 m² garage.

En bestämmelse om utfartsförbud har införts mot Varnumsvägen. Fastigheten kommer fortsatt ha utfart till Smedjevägen.

För att värna att den värdefulla byggnaden har detaljplanen fått bestämmelsen k₁.

Bestämmelsen k₁ innebär att fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Markreservat för allmännyttiga ledningar.

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

För att säkerställa att eventuella förändringar av byggnaden på Varnums-Gunntorp 3:39 går rätt till har planbestämmelsen a₁ om utökat

bygglov adderats på plankartan. Även vid mindre förändringar behöver fastighetsägaren ansöka om bygglov innan förändringarna sker.

Upphävande av detaljplan

Den rödmarkerade linjen visar på den del av byggnadsplan del av Nitta samhälle, Nitta 1:1 m.fl och del av g. Dragonegården 3:3 m.fl. som föreslås upphävas när detaljplanen vinner laga kraft. Se bild 1.



Bild 1. Karta upphävande av detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan för Ulricehamns kommun antogs av kommunfullmäktige 2015-10-29. I översiktsplanen nämns Nitta under rubriken utvecklingsområde för ny bebyggelse.

DETALJPLAN

Gällande detaljplan del av g. Dragongården 3:3 m.fl. antogs 1976-10-26. Fastigheten är planlagd för allmänt ändamål. Byggnadshöjden för fastigheten är 6 meter.

Gällande detaljplan där väg ska upphävas antogs 1972-02-16 och 1976-10-26. Vägen var planerad som en ny genomfartsled genom Nitta.

Genomförandetid i gällande detaljplaner

Detaljplaner saknar genomförandetid.



Bild 2. Planmosaik över detaljplaner i området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Området är flackt och ligger + 183 meter över havet. Den större delen av planområdet består av klippt gräs och hårdgjord yta. Den vegetation som finns på området består av ett buskage av syrener och hägg samt trädgårdsväxter. På fastigheten Varnums-Gunntorp 3:39 står även en stor björk.

Staket, häck eller liknande

Kring fastigheten är ett grönt nätsstaket uppsatt.

Geoteknik

Marken består av isälvsmaterial och har en låg blockighet.

Historik

Nitta ligger i Varnums socken, precis vid gränsen mot Södra Vings socken. Dess framväxt beror i hög grad på järnvägsbanan Borås-Ulricehamn som öppnade 1917. Den ursprungliga bebyggelsen är från den tiden till 1930-talet och har genomgått stora yttre förändringar. Under 1970-talet byggdes villor och radhus i samhället som främst beboddes av pendlare till Borås, Hökerum och Ulricehamn.

Byggnaden på Varnums-Gunntorp 3:39 uppfördes mellan 1925–1926. Ursprungligen har den använt som ålderdomshem, senare har den använts både som förskola och föreningslokal för Nitta IF.

Radon

Planområdet ligger, enligt kommunens radonriskkarta, inom ett högriskområde för radon, isälvsmaterial.

Risk för höga vattenstånd

Viskan ligger cirka 70 meter från planområdet. Men beräknat 100-årsflöde, 200-årsflöde eller högsta flöde påverkar inte planområdet. Se bild 4.

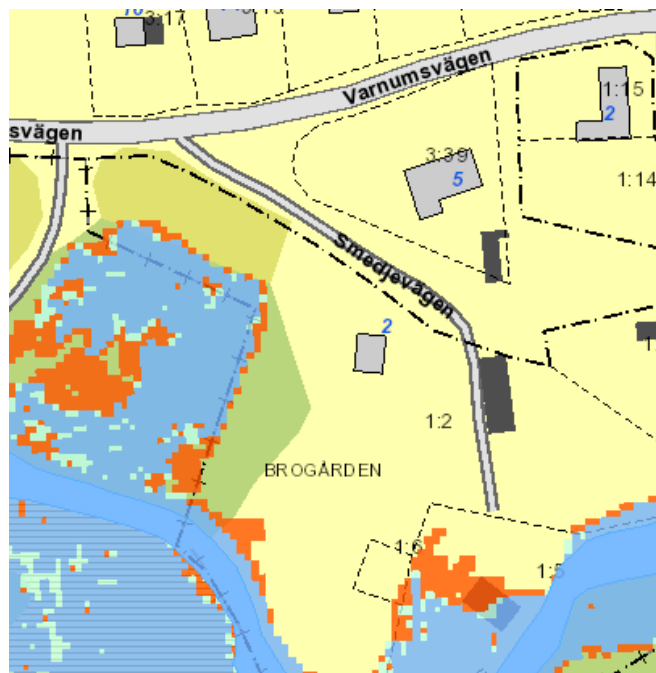


Bild 4. Beräknat 100-årsflöde (blå), 200-årsflöde (turkos) och högsta flöde (orange).

Naturvärden

Planområdet ligger inom värdestrakt för skyddsvärda träd men är beläget mitt i ett samhälle och sammanlänkas inte med något naturområde. Fastigheten är till större delen exploaterad med byggnader, asfalt, gräsmatta och trädgård. Bedömningen är därför att det inte finns några naturvärden som måste beaktas i planarbetet. Även en platsbeskrivning av vegetationen har gjorts och visade inte på några höga naturvärden.

Kulturmiljövärden

Byggnaden på Varnums-Gunntorp 3:39 har en betydelse för invånarna i Nitta. Många av invånarna har någon form av anknytning till byggnaden. Eftersom att byggnaden har använts till ålderdomshem, förskola och föreningslokal.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse Kommunikationer

Detaljplanen ligger inom området för åtgärdsvalsstudie för framtida höghastighetsbana mellan Stockholm och Göteborg.

VATTENSKYDDSDOMRÅDE

Planområdet ligger inom en sekundär skyddszon för vattentäkt (se bild 1). Sekundärt vattenskyddsområde innebär att vissa former av byggnation som schaktning, pålning, underjordsarbete med mera 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.

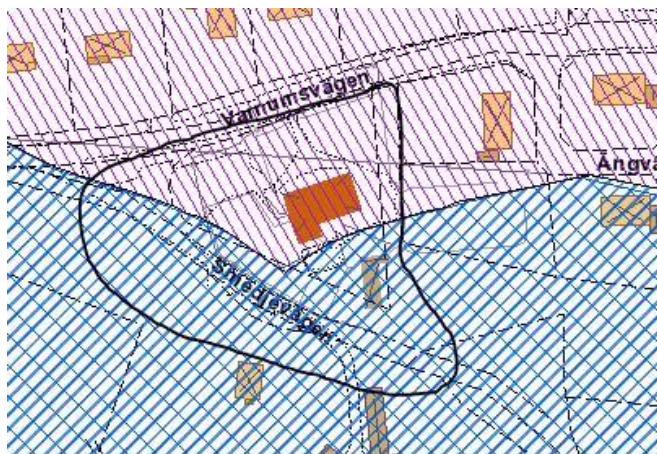


Bild 3. Det blåstreckade området är sekundärt, lillastreckade området är tertiär.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Fastigheten Varnums-Gunntorp 3:39 är planlagd som allmänt ändamål. Omkringliggande byggnader är planlagda som bostäder.

Skola, varuaffär, vård

Närmsta förskolor är Nitta förskola som ligger cirka 200 meter bort och Hökerums förskola som ligger 8 kilometer bort, grundskola i närheten är Hökerums skola (årskurs F-6) 8 kilometer bort. Närmsta gymnasium är Tingsholms gymnasium som finns i centrala Ulricehamn cirka 20 kilometer. Även vårdcentral finns i centrala Ulricehamn och mindre matvaruaffär finns i Tolkabro som ligger cirka 9 kilometer bort. Större matvaruaffär finns i centrala Ulricehamn och i Borås.

FRIYTOR

Rekreation

Dragonparken ligger cirka 200 meter från området, där tennisbana och boulebana finns. Planområdet har nära till naturen och Viskan ligger 70 meter från fastigheten. I Nitta finns även fem lekplatser, en fotbollsplan och en badplats vid Kvarndammen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Fastigheten angränsas av väg 1818, Varnumsvägen i norr och Smedjevägen i väst. Varnumsvägen trafikeras av 450 fordon per dag vid planområdet. Kommunen har utfört en bullerkartering på kommunens alla vägar. Buller från trafik bedöms inte översitga gällande riktvärden. Varnumsvägen är huvudleden genom Nitta.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg finns längs Varnumsvägen. Kopplingen till omkringliggande områden är ur denna synpunkt god.

Den gamla banvallen som används som gång- och cykelväg som passerar Nitta, som går västerut till Borås och österut till Ulricehamn.

Kollektivtrafik

Avstånd från planområdet till närmsta busshållplats är cirka 150 meter.

Parkering

Intill byggnaden finns en parkering med 10–12 parkeringsplatser.

STÖRNINGAR

Buller

En trafikbullerkartering har gjorts för hela kommunen under 2018. Karteringen visar att fasadpunkterna på den norra delen av byggnaden tagna från Varnumsvägen beräknas värdena på våning 1 till 47 dBA ekvivalent nivå och 67 dBA maximal nivå, på våning två och tre beräknas till 48 dBA ekvivalent nivå och 68 dBA maximal nivå.

Väster om byggnaden beräknas värdena på våning 1 till 46 dBA ekvivalent nivå och 68 dBA maximal nivå, på våning två och tre beräknas till 48 dBA ekvivalent nivå och 68 dBA maximal nivå.

Buller från trafik bedöms därför inte överstiga gällande riktvärden.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer (MKN) iakttas. Läs mer under "Behovsbedömning".

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

El, tele, opto och bredband

Möjligheter för anslutning till el och fiberoptik.

Dagvatten

Fastigheten är inte ansluten till den kommunala dagvattenhanteringen. Fastigheten har istället en egen infiltration där dagvattnet omhändertas inom den egna tomten.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

Ulricehamns kommun bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) enligt Miljöbalken har inte upprättats eftersom det bedömts att planerna inte innebär någon betydande påverkan på miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Det bedöms inte finnas miljöer som är lämpliga för arter som skyddas enligt artskyddsförordningen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Planområdet är sedan tidigare bebyggt och innebär ett tillskott av bostäder i en ort som bedömts som utvecklingsområde för bostäder. Planerna innebär ett högre utnyttjande av marken inom redan bebyggt område och innebär därmed en mer resurseffektiv hushållning med mark.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer (MKN) iakttas. Förslag till detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att gällande miljökvalitetsnormer för luft kommer att överskridas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Då området omfattas av sekundärt vattenskyddsområde får åtgärder som kan föreligga risk för förorening av mark, yt-, eller grundvatten inte ske utan tillstånd av miljö-

och byggnämnden. Läs mer under "Vattenskyddsområde".

NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ skulle innebära att planområdet och byggnaden som finns på fastigheten förblir outnyttjat i ett område som i översiktsplanen pekats ut som utvecklingsområde för ny bostadsbebyggelse

NATURVÄRDEN

Området bedöms inte ha några betydande naturvärden då det saknar sammanlänkning till andra naturområden och är beläget mitt i ett samhälle. En platsbeskrivning av området visade inte heller på några betydande naturvärden.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att säkerställa att platsens karaktär och byggnadens arkitektoniska värde att bevaras.

STRANDSKYDD

Marken är redan tagen i anspråk och därför föreslås att strandskyddet upphävs.

LANDSKAPSBILD

Att fastigheten ändrar planbestämmelse från allmänt ändamål till bostad är inget som påverkar landskapsbilden i Nitta. Byggnadshöjden och volymen på byggnaden kommer inte ändras nämnvärt. Det som kan tillkomma på fastigheten är balkonger och garage.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Dagvattenhantering sker genom eget omhändertagande inom fastigheten Varnums-Gunntorp 3:39 med hjälp av en infiltration. En undersökning av dagvattenhantering är nödvändig om fastigheten ansluter till den kommunala dagvattenhanteringen.

TRAFIK

Förslag till detaljplan medför att trafikmängden kommer att minska i anslutning till planområdet. Eftersom att

verksamheterna som tidigare har varit på platsen har genererat mer trafik än ett flerbostadshus.

BULLER

Gällande miljö kvalitetsnormer för trafikbuller kommer inte att överskridas.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

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.

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	Andra kvartalet 2019
Antagande	Tredje kvartalet 2019

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till fjärde kvartalet 2019.

Genomförande av planen beräknas inledas under 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem 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 kan beaktas.

Huvudmannaskap

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

Ulricehamns kommun är inte huvudman för allmän plats.

Trafikverket är väghållare för väg 1818, Varnumsvägen.

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

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell (sida 17). De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmåteriförrättning.

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

Ägaren av Varnums-Gunntorp 3:39 avser att träffa avtal med kommunen om förvärv av del av Varnums-Gunntorp 3:3.

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov

uppstår, kan fastighetsindelingsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, avlopp och dagvatten

Det kommunala vatten- och avloppsnätet tillsammans med dagvatten är utbyggt i anslutning till planområdet.

El, tele och bredband

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande regleras i avtal mellan kommunen och exploatör.

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

Ett planavtal har upprättats, planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Övriga avgifter

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

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser	Ekonomiska konsekvenser	
		Kostnad	Intäkt
Varnums-Gunntorp 3:3 Kommunalägd	Avstår cirka 1000 m ² av fastigheten till Varnums-Gunntorp 3:39.		Markförsäljning för mark
Varnums-Gunntorp 3:39 Privatägd	Förvärrar cirka 1000 m ² av fastigheten Varnums-Gunntorp 3:3	Fastighetsbildning Markförvärv	

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Rasmus Karlsson, planarkitekt
My Andreasson, planarkitekt
Ann Stockzelius, planarkitekt
Pär Norgren, vik. enhetschef planenheten
Ida Sjöberg, planarkitekt
Gustav Axell Johansson, planarkitekt
Lars Stokka, stadsarkitekt
Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker
Helene Bergsman, GIS-ingenjör
Tommy Lind, GIS-ingenjör
Thomas Olausson, kartingenjör
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Malin Lindgren, bygglovsingenjör
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
Fredrik Larsson, exploateringsingenjör
Gunilla Kock- Hansson, enhetschef miljöenheten
Joanna Miklos, miljöinspektör
Lisa Arnesén, miljöinspektör
Thomas Brolin, planeringschef, Ulricehamns Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef

Rasmus Karlsson
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)