



Fabriksbyggnaden, foto: My Andreasson

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VARNUMS-TORP 1:34 M.FL.

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande enl. 5 kap 7§ PBL, med möjlighet till begränsat förfarande enl. 5 kap 18§ PBL

Diarienummer: 2017/624

Upprättad: 2019 03 13

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.

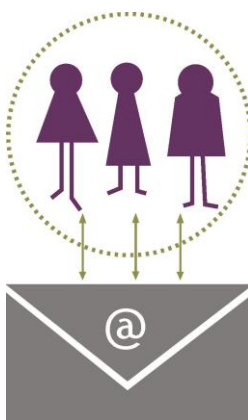
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter såsom skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA-försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan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



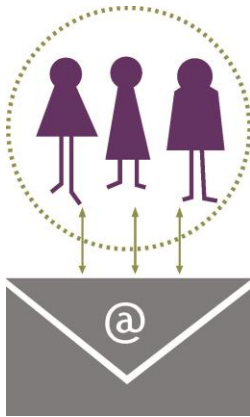
Detaljplanearbetet utgår från de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsförslag som anger 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



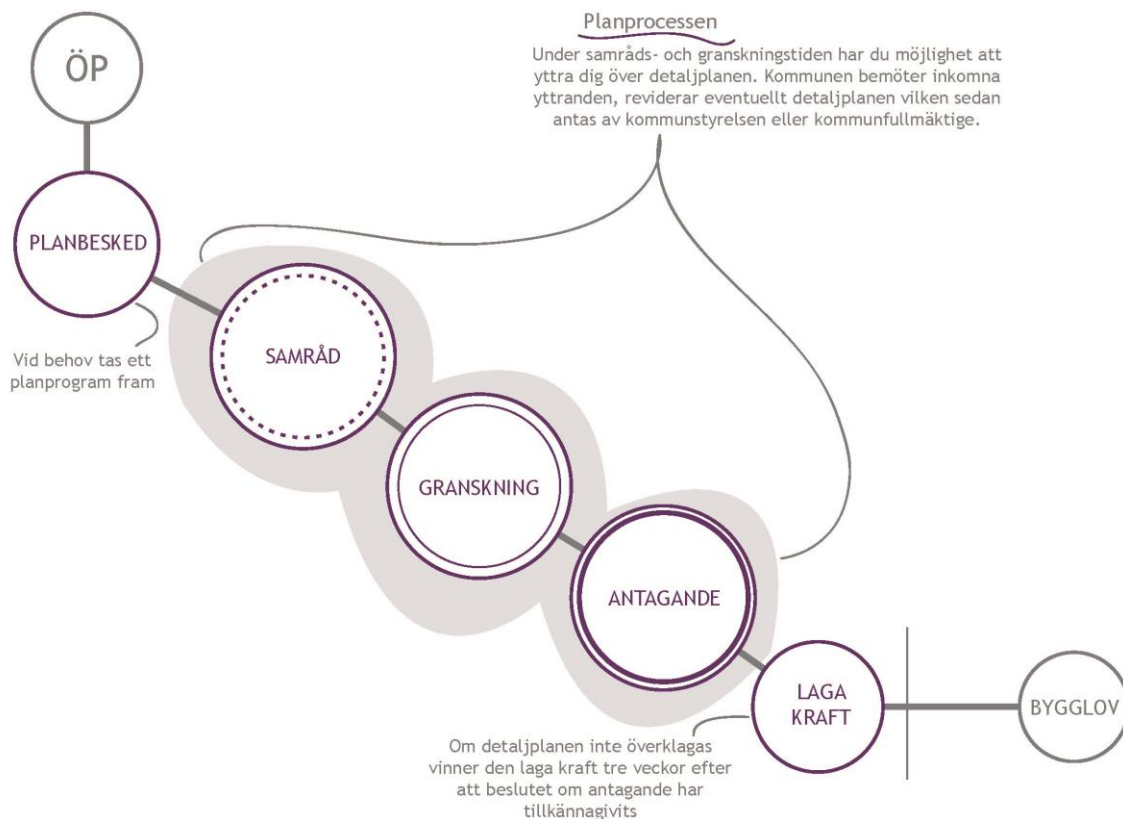
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens 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
PLANDATA.....	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5	6
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	7
NATUR OCH KULTUR.....	7
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	7
FRIYTOR	7
GATOR OCH TRAFIK.....	7
STÖRNINGAR.....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
PLANBESTÄMMELSER.....	8
ILLUSTRATION	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	11
ÖVERSIKTSPLAN	11
DETALJPLAN	11
RIKSINTRESSEN	11
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	11
STRANDSKYDD	11
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
NATUR OCH KULTUR.....	13
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	14
FRIYTOR	14
GATOR OCH TRAFIK.....	14
STÖRNINGAR.....	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	16
UNDERSÖKNING	16

ARTSKYDDSFÖRORDNING	16
KONSEKVENSBESKRIVNING	16
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN	16
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	16
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	16
NOLLALTERNATIV	16
NATURVÄRDEN.....	16
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP	16
TRAFIK.....	16
BULLER	16
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	17
INLEDNING	17
ORGANISATORISKA FRÅGOR	17
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	17
TEKNISKA FRÅGOR	18
ARBETSGRUPP	20

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 samrådsförslaget till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Övriga handlingar/ utredningar:

- Fastighetsförteckning
- Platsbeskrivning (2019-01-21)
- Grundkarta
- Översiktlig geoteknisk undersökning av delar av Gunntorp Dragongården, Nitta samhälle, Ulricehamns kommun (1979-09-07)
- Översiktlig geoteknisk undersökning inom planområden i Nitta, Ulricehamns kommun (1983-01-26)

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra användningen av fastigheterna Varnums-Torp 1:34 m.fl. från industriändamål till bostadsändamål. Gällande detaljplan tillåter industriverksamhet och för att möjliggöra byggnation av bostäder behöver en ny detaljplan tas fram. För fastighet Varnums-Torp 1:34 ska det möjliggöras för ombyggnation av befintlig fabriksbyggnad till lägenheter samt tillåta verksamheter för service och kontor. Planen ska även möjliggöra avstyckning för villor på fastigheten.

Fastigheten Varnums-Torp 1:37, som i dagsläget används som bostadshus, är i gällande detaljplan planlagt som industrimark. Fastigheten har tagits med i detaljplanen för att ändra nu gällande användningsbestämmelse från industriändamål till bostadsändamål. Det innebär att dess användning som bostad kommer vara förenlig med detaljplanens bestämmelser. Fastigheterna Varnums-Torp

1:7, 1:23 och 1:24 kommer också infattas av planområdet för att på fastighetsägarnas önskemål möjliggöra för markköp. Byggrätten på befintliga byggnader kommer att ökas något för att öka planens flexibilitet.

PLANDATA

Läge och areal

Fastigheterna ligger centralt i Nitta samhälle mellan Fabriksvägen i norr och Björkvägen i söder. Viskan rinner cirka 100 meter söder om området. Totalt omfattar planområdet cirka 13 000 kvm.

Markägare

Fastigheterna är privatägda och ägarna redovisas i fastighetsförteckningen. Planområdet innehåller 5 fastigheter.

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

Mark kommer att tas i anspråk för att möjliggöra för avstyckning av nya fastigheter. Villatomter kommer resultera i att en del grönytor inom planområdet finns kvar och skapar en god utomhusmiljö för boende. Då inga av träden inom området bedöms som skyddsvärda tillåts de tas ner om behov finns.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Detaljplanen möjliggör att befintlig industribyggnad tillåts göras om till ett flerbostadshus med cirka 10 lägenheter. Dessutom möjliggörs cirka 6 nya villatomter med maximalt 210 eller 240 kvm byggnadsarea. Tillhörande komplementbyggnader och ett garage för flerbostadshuset tillåts också. De nya bostadshusen kommer vara placerade längs Björkvägen och Fabriksvägen. Fabriksbyggnaden kommer att medges en högre byggrätt och de befintliga bostadshusen kommer få en något större byggrätt för göra detaljplanen mer flexibel. Den ökade byggrätten bedöms inte påverka områdets karaktär. Placeringen av huvudbyggnaderna kommer att vara minst 4 meter från fastighetsgränsen.

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt både från Björkvägen, Fabriksvägen och Torpvägen. Utrymme för parkering för flerbostadshuset kommer att anordnas cirka 20 meter från byggnaden.

Trygghet

Detaljplanen medger fler bostäder vilket innebär att fler personer kommer att röra sig i området. Detaljplanen möjliggör att den idag tomma fabriksbyggnaden görs om till ett levande flerbostadshus. Vilket bedöms bidra till en ökad upplevd trygghet både inom och i omkringliggande områden.

Grundläggning

En översiktlig geoteknisk undersökning (daterad 1983-01-26) för ett större angränsande område visar att marken har goda grundläggningsförutsättningar och de flesta typer av byggnader kan grundläggas direkt i mark med sulor eller hel bottenplatta. Man måste dock räkna med att bergsprängning kommer att krävas såväl vid grundläggning som terrasseringsarbeten. Från ett annat område väster om planområdet gjordes en geoteknisk undersökning (daterad 1979-09-07) med bedömningen att jordlagrens fasthet i regel döms vara tillräckligt stor för att tillåta normal grundläggning med plattor. Norr om detta område gjordes bedömningen att jordlagren i huvudsak har tillräcklig bärgighet för lätt bebyggelse såsom villor. Läs mer under "Geoteknik". Ytterligare geoteknisk utredning bedöms inte behövas då de befintliga undersökningarna från andra områden i Nitta visar att marken har tillräckligt goda grundläggningsförutsättningar för att tillåta villor. Även angränsande mark består av villabebyggelse vilket indikerar på goda grundläggningsförutsättningar för den typ av bebyggelse. Läs bilagda geotekniska undersökningar för mer information.

Verksamheter

Detaljplanen kommer att tillåta verksamheter som ryms inom beteckning B₁, bostäder som tillåter verksamheter för service och kontor.

FRIYTOR

Rekreation

För en god utomhusmiljö ska det finnas tillhörande eller gemensamma uteplatser till flerbostadshuset, vilket kommer rymmas inom fastigheten.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Planförslaget medger ingen förändring i gatunätet och medger inga nya gång- och cykelvägar. I och med att detaljplanen medger nya villatomter kommer det tillkomma nya utfarter på Björkvägen och Fabriksvägen.

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.

STÖRNINGAR

Buller

Inga störande verksamheter planeras i området. Den ökade trafiken som planen innebär kommer klara gällande miljökvalitetsnormer med god marginal. Läs mer om buller under ”Förutsättningar”.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunala vatten- och avloppsledningar finns, liksom möjlighet till utökad anslutning.

El, bredband och värme

Anslutning till kommunal el finns på fastigheterna. För befintliga bostäder finns kommunal el samt bredband.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänstens tankbilar står för brandvattenförsörjningen. Det finns även en brandpost i Fabriksvägen rakt utanför fastigheten med kapacitet på 450 liter/minut.

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

Ingen allmän plats ingår i planområdet men det är enskilt huvudmannaskap på allmänna platser i närheten av planområdet.

Kvartersmark

På kvartersmark tillåts B, bostäder och B₁, bostäder som tillåter verksamheter för service och kontor.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjden regleras med högsta nockhöjd i meter över havet och varierar inom planområdet på

grund av skillnader i marknivå. Takvinkeln på huvudbyggnaden tillåts vara mellan 20–40 grader och gäller för samtliga huvudbyggnader inom planområdet.

För det framtida flerbostadshuset på Varnums-Torp 1:34 kommer en byggnadsarea på 45 procent tillåtas. För flerbostadshuset kommer nockhöjden regleras till maximalt +204 möh för att säkerställa den befintliga byggnaden.

Obebyggd mark kommer tillåta friliggande enbostadshus och minsta fastighetsstorlek vid avstyckning är 800 kvm. Byggnadsarean som tillåts är 210 eller 240 kvm (vilket medger 2 våningar) med tillhörande komplementbyggnad på 50 kvm. Den högsta nockhöjden är +203 möh.

För befintlig bebyggelse finns en bestämmelse att huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns. För obebyggd mark finns en bestämmelse om placering som säger att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Garage och komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns och garageinfart minst 6 meter från gata. Bestämmelsen om garageinfarten är till för att det ska finnas utrymme att placera en bil framför garageporten utan att den sticker ut utanför fastighetsgränsen.

För Varnums-Torp 1:37 kommer den maximala byggnadsarean vara 150 kvm med tillhörande komplementbyggnad på 50 kvm av fastighetsarean. Den högsta tillåtna nockhöjden är +202 möh.

Korsmark får bebyggas med komplementbyggnader, så som garage. Prickmark får inte förses med byggnad för att inte försvåra infarten för Varnums-Torp 1:37 som har ett servitut att köra in på Varnums-Torp 1:34 för att komma till sitt garage.

För fastigheterna Varnums-Torp 1:7, 1:23 och 1:24 kommer endast friliggande enbostadshus tillåtas med en byggrätt på maximalt 200 kvm med tillhörande komplementbyggnad på 50 kvm. Den högsta nockhöjden som kommer tillåtas är +205 möh.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Det finns markreservat för underjordiska ledningar i östra delen av området.

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

ILLUSTRATION



Bild 1. Illustrationsplan över vad som tillåts inom ny detaljplan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ulricehamns kommun, antagen 2015-10-29, nämns Nitta som utvecklingsområde för ny bostadsbebyggelse.

DETALJPLAN

Den tidigare detaljplanen, från 1966-06-28, reglerar kvartersmark. För Varnums-Torp 1:34 m.fl. gäller beteckning J, industri, som får uppföras i två våningar med högsta byggnadshöjd på 5,6 meter. Bostäder får anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggningen i området. Inom planområdet finns korsmark som skall planteras och får inte bebyggas eller användas som upplag.

För fastigheterna Varnums-Torp 1:7, 1:23 och 1:24 gäller bostad i en huvudbyggnad som får uppföras i en våning och inte inrymma mer än en lägenhet och inte heller uppta mer än 165 kvm varav gårdsbyggnad högst 40 kvm. Samt en bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 4,4 meter.

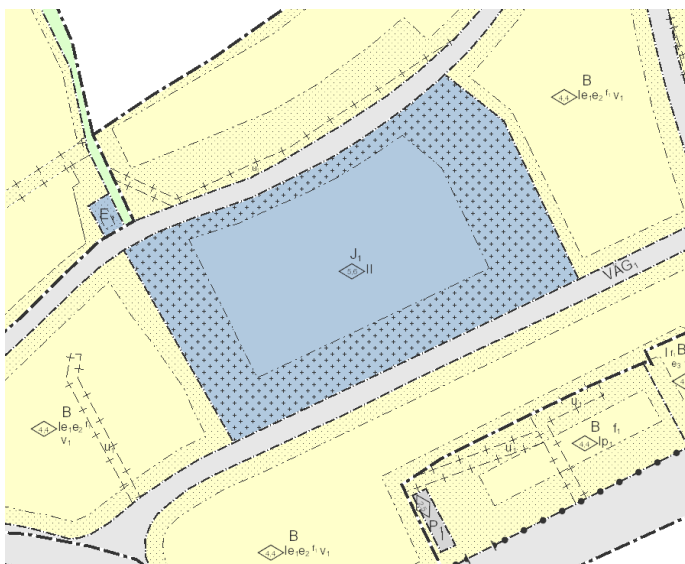


Bild 2. Digitalisering av detaljplan från 1966

RIKSINTRESSEN

Riksintresse Kommunikationer

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

VATTENSKYDDSOMRÅDE

Planområdet ligger inom sekundär och delvis primär skyddszon för vattentäkt enligt skyddsföreskrifter fastställda av kommunfullmäktige § 18 2006-03-27 (se bild 2). Regelbunden parkering under längre tid än en vecka skall ske så att det inte föreligger risk för förorening av mark, yt- eller grundvatten. Schaktningsarbeten får inte ske utan tillstånd av miljö- och byggnämnden om grundvattnet kan skadas genom arbetet. Även anläggning för utvinning eller lagring av värme eller kyla ur mark behöver tillstånd av miljö- och byggnämnden.

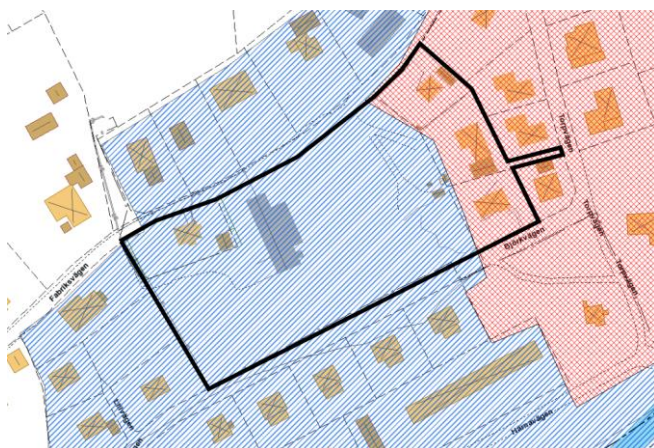


Bild 3. Vattenskyddsområde, blått=sekundärt, rött=primärt

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.

Viskan har ett strandskydd på 100 meter och planområdets närmsta gräns ligger cirka 100 meter norr om Viskan. Enligt Miljöbalken (1998:808) 7 kap 18g§ PBL gäller strandskyddet åter, om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

Denna detaljplan föreslår att strandskyddet upphävs för kvartersmark inom planområdet. Som särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §, miljöbalken hänvisas till punkt 1.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Inom planområdets västra hörn är marken +192 möh och sluttar svagt uppåt mot det östra hörnet av området med några högre partier på +196 möh. Området består till stor del av gröna ytor. Träd som finns inom fastigheterna är ek, asp, rönn, björk, körsbär, al samt en del sly. De största träden inom planområdet är ett par aspar med en diameter på 60–70 centimeter, vilket också är de största träden inom planområdet (se bifogad platsbeskrivning för mer information).

Geoteknik

Enligt kommunens karta består marken av morän och blockighet. En översiktlig geoteknisk undersökning (daterad 1983-01-26) gjordes för ett större område strax norr om planområdet som visar ett vegetationstäck med en grund av fast lagrad morän.

Dominerande kornfraktion i denna är sand och silt. Moränen har ringa mäktighet och vilar på berg. Partier med dagutgående berg förekommer allmänt och moränen är blockrik. Grundvatten förekommer där moränen har större mäktighet än 0,5 meter. Moränen är flyktbenägen samt tjälfarlig.

Enligt en annan geoteknisk undersökning nordväst om planområdet (daterad 1979-09-07) finns i huvudsak moränjordlager men en särskild hög blockhalt i norr och öster. Stora block förekommer allmänt. Grundvattenytan observerades på 0,8 meter djup. Det norra undersökningsområdet består av delvis morän, och i nordöst är markytan rikblockig. Lösa ytlager med upp till cirka 1,5 meter tjocklek måste utgrävas före grundläggning. Områdets norra del har delvis goda grundförhållanden med fast morän på ringa djup. Stabiliteten i stort bedöms som god och risk för skred föreligger inte.

Marken omkring planområdet är bebyggt av villor vilket tyder på att grundläggningsförutsättningar är tillräckliga för marken som avses för villor inom

planområdet. Även erfarenheter från boende i området är att marken består av berg och blockighet. Kommunen gör således bedömningen att ingen särskild utredning krävs för rubricerad detaljplan.

Markföroreningar

Planområdet är inte bedömt som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens EBH-stöd. Eldningsolja har tidigare använts för uppvärmning av fabriken som bedrivit sömnad. Enligt 6 kap 1§ (NFS 2017:5) ska cistern och rörledning som tas ur bruk tömmas och rengöras. Oljecisternen som tidigare använts är belägen i källaren och sanerades 2005. Det har anmälts till tillsynsmyndigheten och planeras att tas bort innan renovering av byggnaden.

Historik

Nitta ligger i Varnums socken, precis vid gränsen mot Södra Vings socken. Dess framväxt beror i hög grad på banan 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. Fabriksbyggnaden på fastigheten 1:34 har tidigare hetat Bergvings syfabrik och bedrivit sömnad men har stått oanvänd de senaste 15 åren. Fastigheten 1:37 som finns inom planområdet styckades av 1981, men bostaden fungerande tidigare för tillsyn och bevakning av fabriken. Vid avstyckningen medgavs bostaden en avvikelser från detaljplanen av byggnadsnämnden.

Radon

Det är lokalt förekommande högriskmark för radon och en korttidsmätning av radon (daterad 2019-01-29) visade i fabriksbyggnaden värden på cirka 390 Bq/m³ på bottenplan och cirka 240 Bq/m³ en trappa upp. Enligt miljömålet "God bebyggd miljö" ska radonhalten i flerbostadshus senast 2020 understiga riktvärdet på 200 Bq/m³ luft. När årsmedelvärdet för radonhalt överstiger riktvärdet anses bostaden eller lokalen utgöra olägenhet för människors hälsa, enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd

(FoHMFS 2014:16). Fastighetsägare till flerbostadshus har ansvar för att inomhusmiljön i lägenheterna inte orsakar olägenhet för människors hälsa. Om radonhalten överstiger riktvärdena måste åtgärder vidtas för att sänka radonhalten till under 200 Bq/m³ luft. Miljönämnden har enligt Miljöbalken tillsyn över radon i inomhusluften.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom riskzonen för högsta beräknade flöde enligt en översvämningskartering längs Viskan (daterad 2014-10-27) med bedömning för lägsta nivå för uppförande av ny bebyggelse.

Naturvärden

Planområdet ligger inom värdestrakt för skyddsvärda träd men är beläget mitt i ett samhälle och sammanlänkas inte med något naturområde. Bedömningen är därför att det inte finns några naturvärden som måste beaktas i planarbetet. Även en platsbeskrivning av vegetationen har gjorts som inte visade på några naturvärden.

Kulturmiljövärden och fornlämningar

Det finns inga kulturmiljövärden eller kända fornlämningar i närheten av området. Enligt Västarvet har byggnader inom planområdet inga kulturmiljövärden.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Inom planområdet finns fem byggnader som utgörs av fyra bostadshus och en fabriksbyggnad. Inom området finns också tillhörande komplementbyggnader till bostadshusen.

Skola, varuaffär, vård

Närmsta förskolor är Nitta förskola som ligger cirka 500 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 centrala Ulricehamn och i Borås.

Återvinningsstation

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

FRIYTOR

Rekreation

Dragonparken ligger cirka 200 meter från området, där tennisbana och boulebana finns. Inom Nitta finns även fem lekplatser, en fotbollsplan och en badplats vid Kvarndammen. Utöver det finns också närhet till Viskan och den gamla banvallen som idag är cykelbana.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

På fastigheternas norra sida går Fabriksvägen där kommunen är väghållare och i söder går Björkvägen. Då vägarna främst används av de boende är trafiken i området låg. Avståndet till riksväg 40:s närmsta påfart är cirka 5 kilometer.

Gång- och cykelvägar

Det finns en gång- och cykelväg längs Varnumsvägen som ligger cirka 20 meter från planområdet.

Kollektivtrafik

Avstånd till närmsta busshållplats är cirka 250 meter där bussar går till Ulricehamn och Rångedalamotet där förbindelser till Borås central finns.

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet.

Servitut

Fastighet Varnums-Torp 1:37 har ett servitut som belastar fastighet 1:34 som innebär att de boende tillåts köra in till sin fastighet.

Götalandsbanan

Området kan eventuellt beröras av de framtida sträckningarna av den tänkta Götalandsbanan. Kommunen håller sig uppdaterad kring arbetet med ny höghastighetsjärnväg.

STÖRNINGAR

Buller

En trafikbullerkartering har gjorts för hela kommunen och längs fastighetsgränsen vid Fabriksvägen och Björkvägen beräknas värdena till 45–50 dBA ekvivalent nivå och 75–80 dBA maximal nivå. Några meter in på fastigheten beräknas värdena till 40–45 dBA ekvivalent nivå och 55–65 dBA maximal nivå.

Vid fasaden på fabriksbyggnaden beräknas värden till 48 dBA ekvivalent nivå på våning 1 och 2. Buller från vägar bör enligt 3 § (förordning 2017:359) inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För maximal nivå ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasaden. Den maximala nivån är baserat på tung trafik och då vägen främst trafikeras av de boende i området kan bedömningen göras att den maximala nivån inte uppnås speciellt ofta.

Riktvärden för trafikbuller kommer inte att överskridas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten Varnums-Torp 1:37 har i dagsläget spillvatten anslutet via fabriksbyggnaden på fastighet Varnums-Torp 1:34, som är ansluten till kommunalt vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Fastigheterna Varnums-Torp 1:7, 1:23 och 1:24 är anslutna till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.



Bild 4. Ledningar i området. Röd=avlopp, blå=vatten och grön=dagvatten

El och bredband

Fastigheterna 1:34 är anslutna till kommunal el och de befintliga bostäderna är utöver el anslutna till kommunalt bredband (se bild 5).

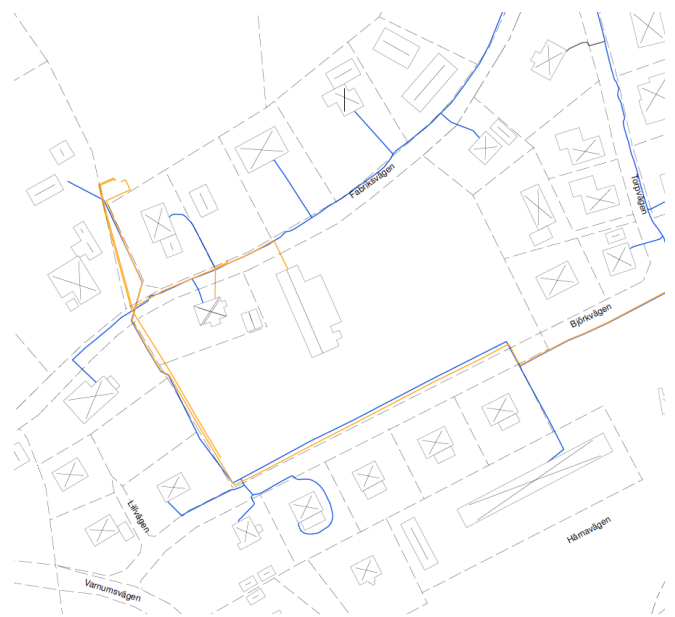


Bild 5. Ledningar i området. Mörkblå=data och gul=el

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 centralt i ett område 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

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Förslag till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan för miljö kvalitetsnormerna för vatten. Då området omfattas av sekundärt och delvis primärt vattenskyddsområde får åtgärder som kan föreligga risk för förorening av mark, yt-, eller grundvatten inte ske utan tillstånd av miljö- och byggnämnden.

NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ skulle innebära att en stor del av planområdet 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 naturvärden.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. En ny anslutning kommer dock göras för samtliga ledningsslag som vatten-, spillvatten- och dagvattenservis för Varnums-Torp 1:37 som i dagsläget har spillvatten via fabriksbyggnaden.

TRAFIK

Detaljplanerna innebär ingen ökning av trafik som är såpass stor att åtgärder kopplat till trafik behöver tas i planarbetet.

BULLER

Gällande miljö kvalitetsnormer för trafikbuller kommer inte att överskridas.

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.

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	första kvartalet 2019
Granskning	tredje kvartalet 2019
Antagande	fjärde kvartalet 2019

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till första kvartalet 2020.

Genomförande av planen beräknas inledas under 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen 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

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet men allmän plats i närheten har enskilt huvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Frågor kring inrättande av ny gemensamhetsanläggning, alternativt ombildning av befintlig sådan.

Detaljplanen medför ingen skyldighet för kommunen att lösa in allmän plats. Det är de fastigheter som kommer ingå i erforderlig gemensamhetsanläggning som genom en anläggningsförrättning kommer få möjligheten att antingen förvärva eller få nyttjanderätt till den allmänna platsmarken inom planområdet.

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

Avtal m.m.

Ett avtal för markköp upprättat mellan fastighetsägarna till Varnums-Torp 1:34 och 1:37 kan bli aktuellt efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell 1 (sida 18). 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 skall 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 skall 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.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Utbyggnad av utfart, garage och parkering inom kvartersmark ska ske i enlighet med kommunalt godtagbar standard.

Vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastigheten Varnums-Torp 1:37 har spillvatten anslutet via fabriksbyggnaden på fastighet Varnums-Torp 1:34 och en ny anslutning kommer därför göras för fastigheten till det kommunala nätet, i servicen ingår samtliga ledningsslag så som spill-, vatten- och dagvatten. Ulricehamns Energi AB gör en avsättning på Fabriksvägen som fastighetsägarna får gräva till. För nya fastigheter längs Björkvägen kommer nya ledningar behöva dras för spillvatten och dagvatten.

Ulricehamns Energi AB (UEAB) tar ut avgift för anslutningar till vatten- och avloppsnätet enligt gällande taxa.

El, tele, bredband och fjärrvärme

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

Detaljplanekostnader

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

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 för fastigheterna Varnums-Torp 1:34 och 1:37.

För fastigheterna Varnums-Torp 1:7, 1:23 och 1:24 kommer planavgift tas ut vid bygglov utefter gällande taxa.

Övriga avgifter

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

Tabell 1. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser	Ekonomiska konsekvenser	
		Kostnad	Intäkt
Varnums-Torp 1:34	<p>Avstår cirka 46 m² av fastigheten till Varnums-Torp 1:37.</p> <p>Avstår cirka 240 m² av fastigheten till Varnums-Torp 1:7.</p> <p>Avstår cirka 260 m² av fastigheten till Varnums-Torp 1:23.</p> <p>Avstår cirka 320 m² av fastigheten till Varnums-Torp 1:24.</p>	Fastighetsbildning	Kostnad för mark
Varnums-Torp 1:37	Erhåller cirka 46 m ² av fastigheten Varnums-Torp 1:34	Fastighetsbildning Kostnad för mark	
Varnums-Torp 1:7	Erhåller cirka 240 m ² av fastigheten Varnums-Torp 1:34	Fastighetsbildning Kostnad för mark	
Varnums-Torp 1:23	Erhåller cirka 260 m ² av fastigheten Varnums-Torp 1:34	Fastighetsbildning Kostnad för mark	
Varnums-Torp 1:24	Erhåller cirka 320 m ² av fastigheten Varnums-Torp 1:34	Fastighetsbildning Kostnad för mark	

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Andreas Ekman, enhetschef
exploateringsenheten
Ann Stockzelius, planarkitekt
Edward Isaksson, exploateringsingenjör
Fredrik Larsson, exploateringsingenjör
Gunilla Kock-Hansson, enhetschef
miljöenheten
Gustav Axell Johansson, planarkitekt
Helene Bergsman, GIS-ingenjör
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Ida Sjöberg, planarkitekt
Joanna Miklos, miljöinspektör
Johan Persson, infrastruktur- och
trafikplanerare
Lars Stokka, stadsarkitekt
Lisa Arnesén, miljöinspektör
Malin Lindgren, bygglovsingenjör
Pär Norgren, Tf. enhetschef planenheten
Rasmus Karlsson, planarkitekt
Robin Enqvist, planarkitekt
Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker
Thomas Brolin, planeringschef, Ulricehamns
Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Gunilla Kock-Hansson
Tf. Samhällsbyggnadschef

My Andreasson
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)