



Samverkanshus för vård och förskola i Gällstad. Skissat förslag - Wahlström & Stejner Arkitekter AB

# PLANBESKRIVNING

## DETALJPLAN FÖR Gällstad 1:132 M.FL. VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE SAMT FÖRSKOLA, Gällstad, Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Enkelt planförfarande enl. 5 kap 7§ PBL/Normalt planförfarande enl. 5 kap. 6-37 § PBL

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

Utökat planförfarande enl. 5 kap 7§ PBL

Diarienummer: 2018/100

Upprättad/reviderad: 27 maj 2019

# **KROOK & TJÄDER** ■

Konsult: Arkitekterna Krook & Tjäder AB

Uppdragsledare: Petter Frid

Uppdragsnummer: 2017.251

# 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.

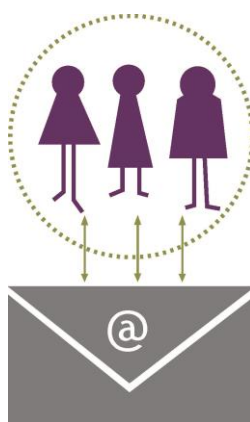
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter såsom skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA- försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan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



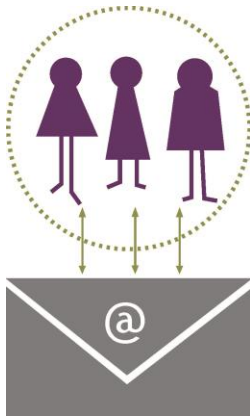
Detaljplanearbetet utgår från de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsförslag som anger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



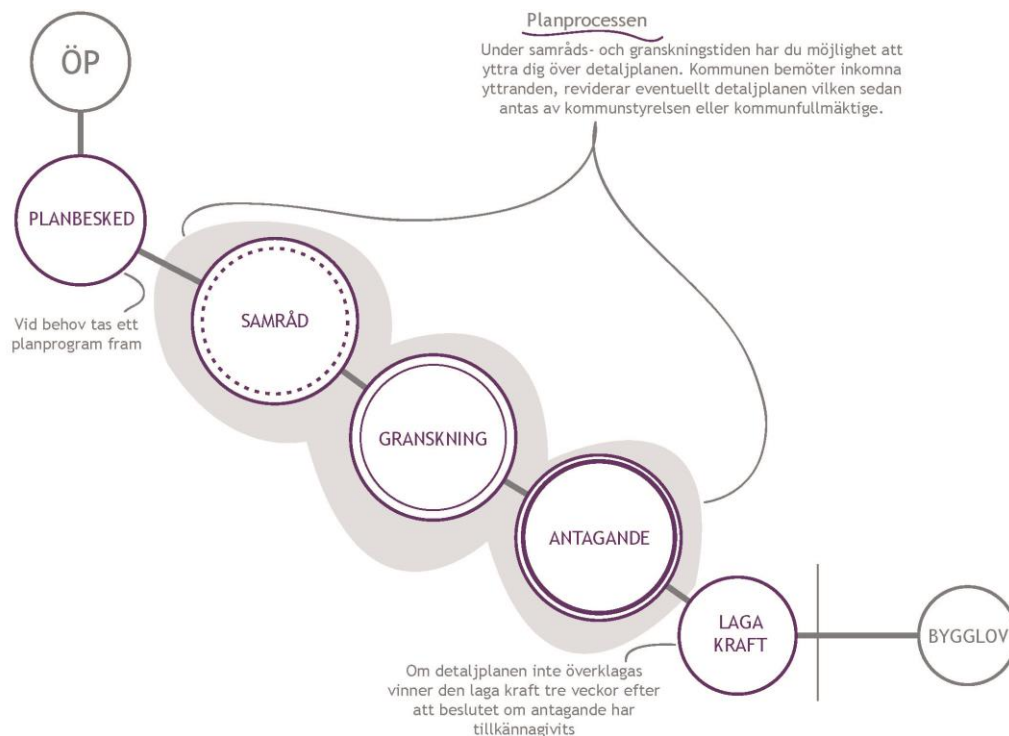
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens 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 veckorna så vinner detaljplanen laga kraft.

## DETALJPLANEPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE



# INNEHÅLL

UNDERLAG .....	3
PLANARBETE OCH SAMRÅD .....	3
GRANSKNING .....	4
ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT .....	4
DETALJPLANEPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE .....	4
<b>INNEHÅLL .....</b>	<b>5</b>
<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>7</b>
<b>INLEDNING .....</b>	<b>7</b>
Syfte och huvuddrag .....	7
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5 .....	7
PLANDATA .....	8
<b>FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING .....</b>	<b>9</b>
NATUR OCH KULTUR .....	9
BEBYGGELSE OCH SERVICE .....	10
FRIYTOR .....	11
GATOR OCH TRAFIK .....	12
STÖRNINGAR .....	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	13
PLANBESTÄMMELSER .....	14
ILLUSTRATION .....	16
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>17</b>
ÖVERSIKTSPLAN .....	17
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN .....	17
PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET .....	17
DETALJPLAN .....	17
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>17</b>
BEBYGGELSE OCH SERVICE .....	19
FRIYTOR .....	20
GATOR OCH TRAFIK .....	20
STÖRNINGAR .....	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	20
<b>BEHOVSBEDÖMNING .....</b>	<b>21</b>
ARTSKYDDSFÖRORDNING .....	21
<b>KONSEKVENSBESKRIVNING .....</b>	<b>21</b>
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN .....	21

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT .....	21
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	21
UTBYGGNADSNORMER FÖR LUFT .....	21
NOLLALTERNATIV .....	21
NATURVÄRDEN.....	22
KULTURMILJÖVÄRDEN .....	22
STRANDSKYDD .....	22
LANDSKAPSBILD/STADSBILD .....	22
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP.....	22
TRAFIK.....	22
BULLER .....	22
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>23</b>
INLEDNING .....	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	23
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	24
TEKNISKA FRÅGOR .....	24
EKONOMISKA FRÅGOR .....	24
<b>ARBETSGRUPP .....</b>	<b>26</b>

## 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 1:1000
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustration

*Övriga handlingar/ utredningar:*

- Arkeologisk undersökning, 2018-06-15
- Geoteknisk byggbarhetsutredning, 2018-06-15
- Dagvattenutredning, 2019-03-08
- Naturvärdesinventering, 2018-12-03
- Fastighetsförteckning

## INLEDNING

### Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt vård- och omsorgsboende, en förskola, utökning av befintlig livsmedelsbutik samt viss bostadsbebyggelse i Gällstad i Ulricehamns kommun. Bebyggelsen begränsas till att uppföras i maximalt 4 våningar. Syftet med lokaliseringen är att kommunen ser ett behov av en utökning genom att ersätta/komplettera befintligt vårdboende och förskola i Gällstad. Ny planläggning i förslaget område placerar sig centralt i Gällstad med närhet till lokal matbutik och service på orten och avser att knyta an till och bygga vidare på befintlig bebyggelsestruktur.

Detaljplanen reglerar ett något större område än vad som avses bebyggas för att i framtiden möjliggöra en eventuell expansion av förskolan och vårdboendet alternativt möjliggöra för ett tillägg med bostäder såsom exempelvis trygghetsbostäder.

Inom och i anslutning till planområdet finns naturvärden främst kopplade till de öppna diken som löper genom området. Delar av planområdet ligger inom område som ingår i ett dikningsföretag.

### PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

Marbäck-Södra Säm-Gällstad är utpekad bland nationellt betydelsefulla områden enligt Riksintresse för Kulturmiljövård (MB3 kap 6) och berör mindre delar av planområdet i väster. Området är utpekad främst för sin stora koncentration av fornlämningar, oskiftade bymiljöer samt ängs- och hagmarker. Eftersom endast en mindre del av planområdet berörs och de utpekade värdeelementen inte bedöms finnas inom planområdet bedöms planen inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

Utifrån ovanstående bedöms planen vara förenlig med 3 kap Miljöbalken (MB), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

MB kapitel 4 behandlar "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Planområdet berör inte något av dessa områden. Detaljplaneområdet omfattas därmed inte av kapitel 4.

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer iakttas.

Detaljplanen innebär att ett vård- och omsorgsboende, en förskola samt en mindre bostadsexploatering vilket med största sannolikhet också leder till en ökad trafikmängd. Kommunen bedömer att trafikökningen inte kommer att bli så stor att gällande miljö kvalitetsnormer för luft och buller kommer att överskridas.

En dagvattenutredning har tagits fram som beskriver åtgärder för fördröjning och rening av vatten i förhållande till recipienten för att säkerställa att miljö kvalitetsnormen för vatten klaras.

## **PLANDATA**

### **Läge och areal**

Planområdet ligger i Gällstad, strax öster om vägkorsningen Ulricehamnsvägen och Boråsvägen och omfattar fastigheterna Gällstad 1:132, Gällstad 1:105, Gällstad 1:110 samt Frölunda 1:29. Planområdet omfattar cirka 11 ha.

### **Markägande**

Större markägare inom planområdet är Ulricehamns kommun genom fastighet Gällstad 1:132. Vidare ägs fastighet Gällstad 1:105 (ICA) av A.G. Kronogården i Gällstad AB samt Frölunda 1:29 av privat fastighetsägare.



# FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

## NATUR OCH KULTUR

### Mark, vegetation och naturvärden

Föreslagen ny markanvändning innebär att ett öppet fält öster om centrala Gällstad tas i anspråk.

Befintligt dikningsföretags avrinning avseende flöden etc. får inte påverkas av föreslagen bebyggelse varför förslag på åtgärder tagits fram i en dagvattenutredning.

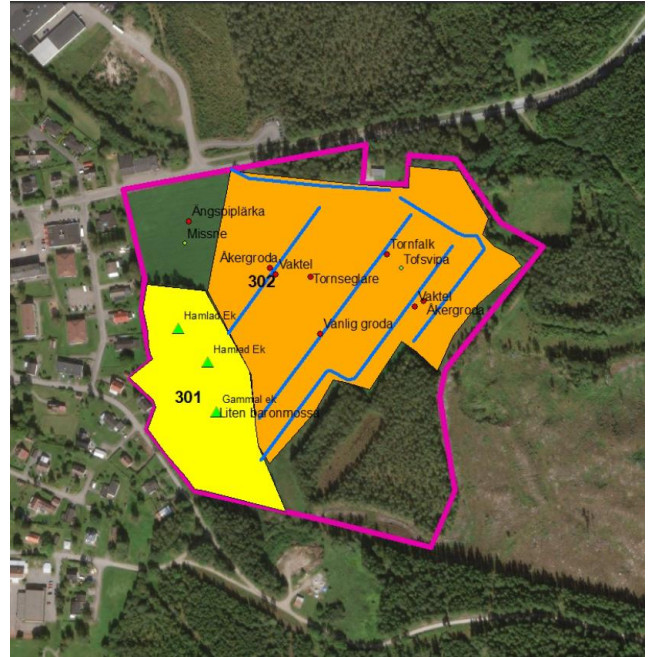
Åtgärderna avser att lägga igen ett dike i nordväst (dike 1) till förmån för den tillkommande bebyggelsen och som kompensation för detta bredda två andra diken (dike 2 och 3 - se illustration på sida 14) så att de utformas med en tvärsnittsarea på ca 4m<sup>2</sup>.

För att minimera risken att den exploaterade ytan svämmas över, rekommenderar dagvattenutredningen att utloppet under väg 1700 samt Triåkågatan kompletteras. En tillståndsansökan till Trafikverket för denna åtgärd avses sökas i samband med samrådet och åtgärdas innan planen antas.

Det dike som avses flyttas (och därmed läggs igen) omfattas av generellt biotopskydd. I diket har även förekomst av åkergroda påträffats vilka omfattas av artskyddsförordningen. Dispens behöver sökas hos Länsstyrelsen för en flytt av det biotopskyddade diket. Eventuellt behöver även en dispens från artskyddsförordningen gällande förekomsten av åkergroda sökas då en omflyttning av diket troligen påverkar dess viloplats eller fortplantningsområde. En mer detaljerad utredning rörande groddjur för att ge svar på detta håller för närvarande på att tas fram.

Delar av området som idag saknar detaljplan lämnas kvar som åkermark/gärde och ges användningen naturmark. För att minska de negativa följdverkningarna som en flytt av diket innebär avser kommunen att ta fram förslag på kompensationsåtgärder i anslutning till de tre kvarvarande diken inom planområdet.

Inom området finns några större ekar som eventuellt tidigare varit hamlade enligt naturvärdesinventeringen. Dessa ekar skyddas i detaljplanen (med en n-bestämmelse) genom marklov som begränsar större ekar (med ett stamomfång på 40 cm eller mer) kräver marklov före avverkning. En administrativ bestämmelse (a) reglerar möjligheten att avverka ekarna om det krävs av säkerhets- eller av biologiska skäl.



Naturvärdesinventeringen har identifierat biotopskyddade diken, hotade arter och arter som omfattas av artskyddsförordningen. Naturvärdesinventering Gällstad - 20181203, Jakobi Sustainability AB

### Dispens från generellt biotopskydd - avvägning och resonemang

Utveckling av boende för vård och omsorg för äldre samt en utökning av förskoleplatser är en viktig exploatering för samhället Gällstads långsiktiga utveckling. I den lokala kontexten bedöms det vara av ett större allmän intresse för att orten även fortsättningsvis ska kunna förse sina invånare med erforderlig service.

Lokaliseringen i nära anslutning till befintlig bebyggelse, service och kollektivtrafik bedöms vara den mest fördelaktiga för samhällets utveckling.

Sammantaget finns i området cirka 1400 löpmeter diken som alla omfattas av generellt

biotopskydd. Planerad igenläggning av dike förväntas omfatta cirka 180 meter, vilket innebär ungefär 15 % av den totala dikesytan.

Frågan rörande kompensation bör utredas i kommande dispensansökan för att därmed väga upp och minimera negativ påverkan på eventuella skyddade och känsliga arter.

Dagvattenutredningen behandlar de konsekvenser som en igenläggning av diket genom att föreslå en breddning och därmed omledning av vattnet till två andra befintliga diken med avsikt att förutsättningarna för dikningsföretaget inte försämras.

### **Kulturmiljövärden**

Några kulturmiljövärden bedöms inte påverkas av innehållet i detaljplanen.

En fornlämning har hittats inom planområdet, G1817:1, vilken undersöktes till hälften vid utredningen och bör betraktas som undersökt och borttagen.

## **BEBYGGELSE OCH SERVICE**

### **Placering och utformning**

Detaljplanen avser möjliggöra bebyggelse med förskola och vårdboende söder om Boråsvägen i centrala Gällstad samt möjlighet till framtida bostadsbebyggelse och mindre serviceverksamhet inom planområdet.

På platsen avses byggas en förskola med cirka 120 elever, ett vårdboende, gemensam restaurang och tillhörande ytor för personal, sammantaget cirka 3000 m<sup>2</sup>.

För att verksamheten ska kunna drivas på ett fördelaktigt sätt är det viktigt att den utformas som en sammanhängande enhet.

Personalytorna nås enkelt från både förskolan och boendet och gemensamma ytor kan tillskapas för restaurang/bespisning.

Vårdboendets avdelningar placeras med en direkt koppling till restaurang och personalutrymmen för att undvika långa transportvägar och passager genom en avdelning.

Bebyggelsens höjd varierar mellan 1 (förskoledelen) och 2 våningar. Planen reglerar bebyggelsens nockhöjd till maximalt 11 meter för att kunna inrymma två våningar samt tillhörande tekniska installationer.

Illustrerat förslag visar en möjlig utformning med rundade former, träfasad och sedumtak.

Planens inriktning är huvudsakligen att reglera för möjligheten till vårdboende och förskola men inkluderar även möjligheter till en viss bostadsutveckling och centrumverksamhet.

### **Tillgänglighet**

Området är relativt flackt och därmed bedöms även förutsättningarna vara goda för att göra bebyggelsen inom området tillgänglig.

Tillkommande bebyggelse ska utformas så att den uppfyller boverkets tillgänglighetskrav.

### **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 stadsrummet. Bebyggelsen kommer således inte enbart öka tryggheten inom planområdet utan också skapa underlag för ett tryggare stadsliv i omkringliggande områden.

I fortsatt planering är det viktigt att verka för en god belysning av området och av omkringliggande gång- och cykelvägar samt studera bebyggelsens förhållande till närliggande Boråsvägen så att en säker och trygg trafiksituation skapas för boende och besökare i området.

### **Grundläggning**

En geoteknisk utredning har gjorts.

Undersökningsområdet består till största del av åkermark och skogsmark och har delats in i tre olika delområden. Två sektioner, A och B, har undersökts för stabilitet.

Lättare och större byggnader inom delområde I och II bedöms kunna grundläggas på platta på mark. Grundläggning föreslås på friktionsjord eller på sprängstensbotten.

Lättare byggnader (en till två våningar) inom delområde III bedöms kunna grundläggas på platta på mark. Grundläggning föreslås på friktionsjord eller på sprängstensbotten.

Organisk jord ska schaktas bort innan grundläggning. För framtida projektering av grundläggning av byggnader inom utredningsområdet rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar för att ge en säkrare bild av djup till berg, jordarterna i sidled och djupled samt grundvatten.



Område I, II och III. Beräkningssektioner A och B. kartkälla: hitta.se 2018. Bild framtagen av COWI AB.

Stabilitetssektion B har beräknats för delområde I. Totalstabiliteten för befintliga förhållanden i sektion B för områden vid Boråsvägen bedöms som tillfredställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG rapport 4:2010, men för diken/vattendrag är ej stabiliteten tillfredställande. För utbyggda förhållanden erfordras restriktioner om max 90 kPa och att området 3 m från dikeskrön är obelastat. Normalt kan markytan förändras med  $\pm 0,5$  utan markklov vilket inte är tillåtet närmast diken/vattendrag, detta måste hanteras i detaljplanen. Dikens/vattendrags slänter inom delområdet ska justeras, maximal tillåtna släntlutning är 1:3.

Delområde II avses ej bebyggas och planläggs som naturmark.

Stabilitetssektion A har beräknats för delområde III. Totalstabiliteten för befintliga förhållanden i sektion A bedöms som tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG rapport 4:2010. För utbyggda förhållanden erfordras belastningsrestriktion om maximal 30 kPa och att områden där släntlutningen är brantare än 1:4 justeras, max tillåtna släntlutning är 1:4. Grundvattenytan rekommenderas att undersökas ytterligare i slänten för att kunna göra en mer noggrann modellering av de hydrogeologiska förhållandena.

## Verksamheter

Inom planområdet kompletteras de huvudsakliga användningarna för förskola och vårdboende med möjlighet till viss utbyggnad av bostäder och centrumverksamhet knuten till ICA-butiken och vårdboendets verksamhet.

## FRIYTOR

### Rekreation

I närområdet finns inga tydligt anlagda parker eller rekreativmiljöer, dock är orten liten och närheten till naturkvalitéer är stor.

I anslutning till planerat vård- och omsorgsboende ska det finnas möjlighet till enskilda uteytor eller en gemensam uteplats och dessa bör vara förlagda så att de avskärmas från Boråsvägen i norr och utformas att ta tillvara på naturkvalitéer i området.

Förskolans gård föreslås placeras i skogsområdet söder om byggnaden och kan, om den utformas med omsorg, utgöra en yta som uppmanar till lek och upptäckande samtidigt som den är anpassad till verksamhetens behov. Uteytan per barn bör inte understiga 40 kvadratmeter för att säkerställa en god utemiljö för barnen. Föreslagen gårdsyta innehåller bland annat några större ekar vilka om de sparas kan ge goda kvalitéer till förskolegården.

Viktigt är att säkerställa uteytornas storlek i förhållande till antal barn. Om det är möjligt

utifrån verksamhetens behov, bör delar av gårdsytorna vara tillgängliga för allmän lek under tider då förskolan är stängd.

## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av område som är belagt med strandskydd eller område där strandskydd återinträder.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät och trafik

Angöring till området sker från Boråsvägen (väg 1700) via ny infart öster om fastighet Frölunda 1:29 och in i planområdet. Befintlig utfart vid Biblioteksgatan stängs och därmed tillkommer inga ytterligare in- eller utfarter längs med gatan.

Trafikföring inom fastigheten till förmån för vårdboendet och förskolan sker på kvartersmark. Ett område norr om skissat vårdboende beläggs med prickmark med möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning (g) för att säkerställa en fortsatt vägdragning in i området vid en eventuell framtida utbyggnad av bebyggelsen i området öster om föreslagen bebyggelse. (se skiss på sidan 16)

### Utfart och staket

Boråsvägen förses med utfartsförbud i plankartan med enda möjlighet till utfart väster om fastighet Gällstad 1:29.

### Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg föreslås i planområdets östra del för att binda samman gång- och cykelbanan norr om Boråsvägen med Kärrsvägen i söder. Denna koppling bedöms underlätta för att ta sig till och från förskola och vårdboende samt ge en bättre möjlighet att binda samman tillkommande bebyggelse med de äldre delarna av samhället.

### Parkering

I anslutning till förskolan och vårdboendet planeras cirka 70 parkeringsplatser samt särskilda zoner för hämtning och lämning med bil samt för lastbilsleveranser av livsmedel,

sophämtning m.m. Ytor för parkering säkerställs genom att ett område förläggs med prickmark längs med Boråsvägen i norr.

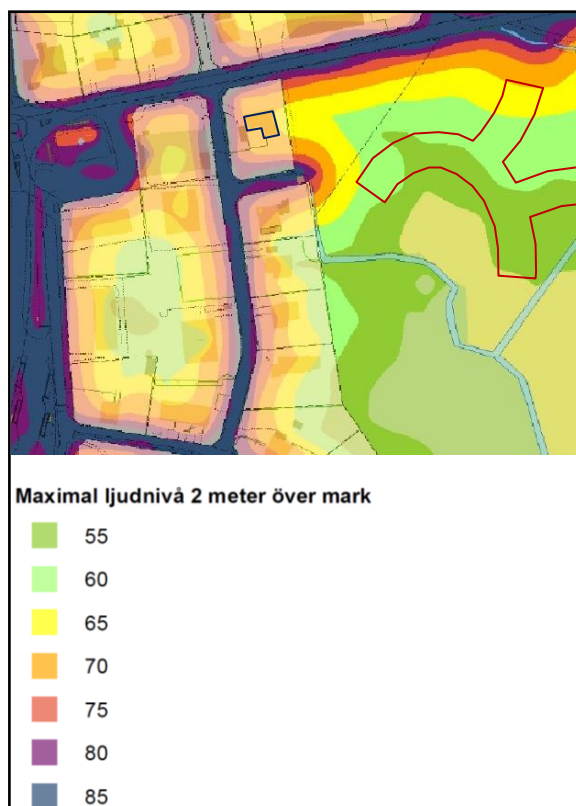
## STÖRNINGAR

### Buller

Tillkommande bebyggelse bedöms ej bli bullerstörd.

Men anledning av det relativt låga trafikflödet (1350 fordon ådt) och hastighet (40 km/h) samt den tillkommande bebyggelsens avstånd från väg 1700(+30 meter) bedöms inte buller överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Även maxnivåer bedöms ligga på en nivå som inte överskrider riktlinjerna för trafikbuller.

En uppräknig av trafikmängderna enligt prognos har ej gjorts men utifrån de kända förhållandena med nuvarande låga värden görs preliminärt en bedömning att de inte skulle kunna innebära en sådan förhöjning att de skulle aktualisera några krav enligt bullerskyddförordningen.



Maximala ljudnivåer inom och i anslutning till planområdet. Område för planerad bebyggelse markerat med en röd linje på kartan. Befintlig villa markerad i blått. Ulricehamn 2019



Ekvivalenta ljudnivåer inom och i anslutning till planområdet. Område för planerad bebyggelse markerat med en röd linje på kartan. Befintlig villa markerad i blått. Ulricehamn 2019.

## Farligt gods

Detaljplanen berörs inte av transporter med farligt gods.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

En ny pumpstation kommer eventuellt att behöva anläggas för teknisk försörjning. Ett E-område finns avsatt för detta. Befintliga VA-ledningar behöver flyttas från nuvarande läge på grund av tillkommande bebyggelse och avses förläggas inom u-området i planområdets norra del.

### El, tele, bredband och värme

Skanova har fiberledningar längs med Boråsvägen i anslutning till planområdet. Östra Kinds elkraft har elledningar i anslutning till området.

Vid anslutning till el- och fiber ska fastighetsägaren initialt kontakta ledningsägaren. Kostnader i samband med

anslutning till befintligt nät bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren, det vill säga kommunen, utreder om det finns möjlighet att värma upp förskolan och vårdboendet med hjälp av fjärrvärme.

## Dag- och dräneringsvatten

Dike 1 (se illustration på sida 14) och det eroderade diket som löper längs det sydvästra skogsområdet avses läggas igen. Detta innebär att avrinningen söder ifrån istället kommer att ledas mot den planerade byggnationen. Dagvattenutredningen föreslår att dräneringsledningar läggs ner i samband med dikestäckningen för att leda vattnet till Dike 2. Som kompensation för igenläggningen breddas dike 2 och 3 (se illustration) så att de utformas med en tvärsnittsarea på ca 4m<sup>2</sup>.

Genom att flytta de punkter där flödet begränsas går det att styra vilka områden som först riskerar att drabbas av översvämning. I dagsläget sker en strypning av flödet i det större vattendraget mellan anslutningarna av Dike 1 och Dike 2. Dagvattenutredningen föreslår att en begränsning sker öster om Dike 2, vilket inte skulle minska den totala avrinningen utan endast tidigarelägga en eventuell dämning.

Enligt Ulricehamns riktlinjer ska dagvatten från parkeringsytor med fler än 20-platser renas. Då ett par större parkeringsytor är tilltänkta i nära anslutning till varandra rekommenderas installation av oljeavskiljare. I övrigt beräknas inte koncentrationen av föroreningar att öka i dagvattnet och därför bedöms inte några ytterligare åtgärder krävas.

För dimensionering av det kommunala ledningsnätet regleras tillåten andel hårdgjord yta med en planbestämmelse. En bestämmelse angående lägsta tillåten golvhöjd införs även och baseras på tillgängliga höjddata.

Kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten ska följas.



## Högt vatten och Skyfall

Hela planområdet är utformat som ett fördröjningsmagasin med en vattenförande fåra och möjlighet/risk att dämna vid höga flöden. För att minimera risken att den exploaterade ytan svämmas över, rekommenderar dagvattenutredningen att utloppet under väg 1700 samt Triksågatan kompletteras vilket avses göras innan detaljplanen antas.

## Återvinningsstation

En återvinningsstation finns cirka 50 meter nordöst om planområdet strax norr om Boråsvägen.

## PLANBESTÄMMELSER

### Allmänna platser

Gata – Avsedd främst för trafik inom tätorten som har sitt mål vid gatan

Gång och cykelväg - Väg där gång- och cykeltrafik är huvudsyftet.

Natur – Naturmark med avsikt att skydda befintliga naturvärden. I området finns möjlighet att genomföra kompensations-åtgärder.

## Kvartersmark

D – Vård. Med avsikt att uppföra ett vårdboende med två avdelningar och tillhörande personalytor och bespisning.

S – Förskola för cirka 120 elever. Söder om förskolan planeras för en förskolegård. Gården bör vara utformad så att den både upplevs trygg och funktionell för barn och personal men samtidigt ge de varierade behov av stimulans och utmaning som ett barn i förskoleåldern behöver. Uteytan per barn bör inte understiga 40 kvadratmeter vilket ger ett sammanlagt ytbehov på cirka 4000-6000 kvadratmeter för en förskola för cirka 120 elever.

C – Centrumverksamhet för att möjliggöra en utveckling av nuvarande ICA-butik samt en framtida komplettering inom området men småskalig service såsom apotek, kiosk etc.

B – Bostäder för att möjliggöra en etablering av nya villor längs med Kärråsvägen samt en framtida utbyggnad i anslutning till vårdboendet med bostäder/seniorbostäder.

E – Tekniska anläggning för att möjliggöra en pumpstation inom området.

## Egenskapsbestämmelser

Prickad mark – Marken får inte förses med byggnad. Begränsning mot att bygga i fastighetsgräns gentemot grannfastigheten utanför planområdet samt begränsning att bygga 3 meter från dikeskrön på de öppna dikena inom planområdet.

Korsmark- Endast komplementbyggnader får uppföras.

Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter reglerar bebyggelsens nockhöjd motsvarande fyravåningsbyggnader.

Bestämmelse om att bostadstomterna i söder får ha en taklutning som ligger i ett spann mellan 20-35 grader.

n – skyddsbestämmelse för att skydda de tre större hamlade ekar som finns i området.

e<sub>1</sub> - Exploateringstal som anger att Största byggnadsarean är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e<sub>2</sub> - Exploateringstal som anger att Största byggnadsarean är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Utformningsbestämmelse 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.

### **Stängsel och utfarter**

Utfartsförbud – utfartsförbud längs med Boråsvägen och cirka 15 meter in läng Biblioteksgatans nya sträckning.

### **Administrativa bestämmelser**

u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar.

g - som möjliggör markreservat för gemensamhetsanläggning.

a – administrativ bestämmelse som anger att marklov krävs för fällning av ekar med en diameter större än 20 cm vid stamhöjden 1 meter.

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Dagvattenutredningen pekar på att området fortsatt behöver genomsläppliga ytor för dagvattenhantering varför en planbestämmelse införts som anger att högst 60% av markytan får hårdgöras

För att säkerställa att skador inte uppstår på byggnader höjdsätt färdig golvnivå, Lägsta nivå på färdigt golv ska vara +205 m.

# ILLUSTRATION



Illustrationsskiss



Perspektiv från sydväst. Bild - Wahlström & Stejner  
Arkitekter AB



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTSPLAN

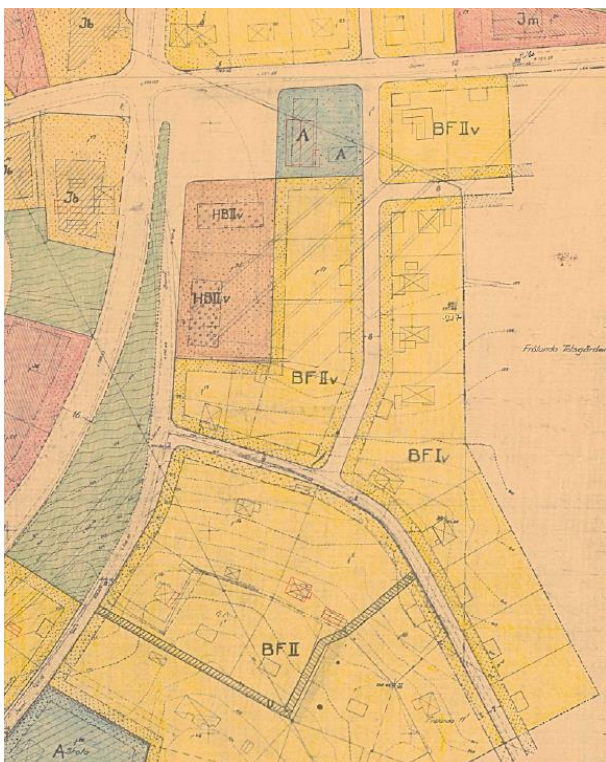
Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

## FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut området för detaljplan som lämplig att bebygga med bostäder och handelsverksamhet. Öster om planområdet finns en genomfartsled för trafik utpekad. Då behovet minskat för handelsetableringar i Gällstad sedan FÖPen utarbetades bedöms föreslagen användning i detaljplanen som medger både bostäder och centrumverksamhet vara i linje med vad som föreskrivs. Hänsyn tas till utpekad läge för en genomfartsförebindelse inklusive dess uppskattade påverkansområde.

## PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Detaljplanarbetet har inte föregåtts av något programarbete.



Utdrag ur befintlig plankarta, Byggnadsplan för Frölunda samhälle från 1955

## DETALJPLAN

### Genomförandetid i gällande detaljplan

Gällande detaljplan för Frölunda samhälle som gäller för mindre delar av planområdet (reglerar bostäder längs med Kärråsvägen och Biblioteksgatan) är en äldre byggnadsplan från 1955. Genomförandetiden har för länge sedan gått ut.

## RIKSINTRESSEN

### Riksintresse Kulturmiljövård

Marbäck-Södra Säm-Gällstad är utpekad bland nationellt betydelsefulla områden enligt Riksintresse för Kulturmiljövård (MB3 kap 6) och berör mindre delar av planområdet i väster. Området är utpekad främst för sin stora koncentration av fornlämningar, oskiftade bymiljöer samt ängs och hagmarker. Då en mindre del av planområdet berörs, en arkeologisk utredning tagits fram samt övriga utpekade värmeelement inte bedöms finnas inom planområdet bedöms planen inte innebära någon negativ påverkan på riksintresset.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs av den gamla åkern vid Frölunda ungefär vilken omfattar ungefär hälften av planområdet. Resten utgörs av bebyggd miljö, en gammal löväng och produktionsskog i form av gran- och tallskog. Området är i huvudsak relativt flackt men med vissa höjdskillnader i skogsområdet i söder.

### Geoteknik

En geoteknisk utredning har gjorts.

Undersökningsområdet består till största del av åkermark och skogsmark och har delats in i tre olika delområden.

### *Delområde I*

Delområde I består till största del av åkermark med svag lutning mot nord/nordost.

Delområdet har flera större diken och i den nordöstra delen av området finns en öppen äng. Öster om denna finns utanför detaljplaneområdet ett stenupplag.

Marken består av torv ovan siltig sand som efterföljs av sandig silt. Djupet till fast botten/berg varierar mellan cirka 2 - 10 meter.

### *Delområde II*

Delområde II består av sankmark, till största del är det öppna ytor. Delområdet innehåller kalhygge, dike/vattendrag, skogspartier, en öppen mosse samt ängsmark. Marken består av torv ovan siltig sand. Djupet till fast botten/berg är cirka 4 - 8 meter. Höjderna inom området varierar mellan +211 och +206. Markytan är till största del flack, med undantag av det södra gränsområdet.

### *Delområde III*

Delområde III består till största del av skogsmark med barr- och lövträd. Marken sluttar åt nordost från +213 till +206. I norra delen finns block vid markytan. I diket som delar delområde I och delområde III pågår erosion.

Marken består av torv ovanpå siltig sand som efterföljs av sandig silt. Djupet till fast botten/berg har inte undersökts.

### *Hydrogeologiska förhållanden*

Hydrogeologiska undersökningar är utförda i punkter CW02 och CW09 i delområde I och III. I undersökningspunkt CW02 har ett grundvattenrör installerats på cirka 12,2 m djup under markytan. Grundvattenytan har avläst vid ett tillfälle till cirka 0,5 meter under markytan. I undersökningspunkt CW09 har ett grundvattenrör installerats på cirka 9,0 m djup under markytan. Grundvattenytan har avläst vid ett tillfälle till cirka 0,5 m under markytan.

### **Markföreningar**

Inga kända markföreningar finns inom planområdet.

### **Historik**

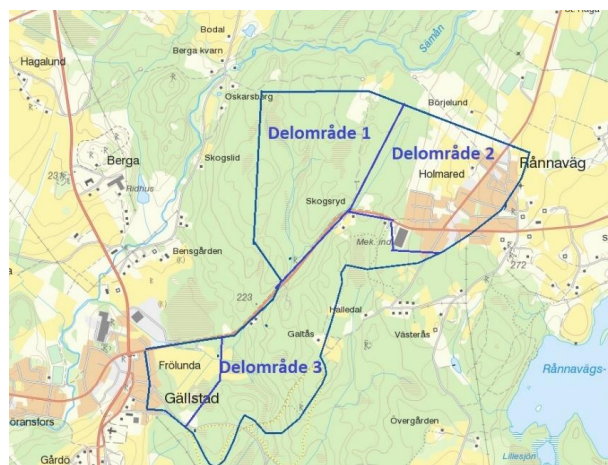
Området är i huvudsak utanför planlagt område. De östra delarna är gårdes- och åkermark och omfattas av ett äldre dikningsföretag. I de västra delarna finns en byggnadsplan från 1955 över befintliga småbostadshus samt butiklokal. För småhusen anges bostadsändamål, för matbutiken anges i planen allmänt ändamål. Befintlig bebyggelse inom planområdet är uppförd mellan 60- och 80-talet.

### **Radon**

Området utgör normalriskområde för radon.

### **Risk för höga vattenstånd**

Utifrån dagens förutsättningar beräknas vattenflödet blir som störst vid ett lågintensivt regn där vatten från alla tre delområdena når planområdet efter ca 50 min. I dagsläget begränsas flödet från område 1 och 2 av en vägtrumma, till ca 550 l/s. Vid högre flöden dämmer vattnet i diket och fortsätter norr om väg 1700, mot Sämån.



*Indelning av avrinningsområdet med avseende på tillrinningstid.*

Vid en dimensionerande regnintensitet på 50 minuter beräknas det tillkommande flödet från de tre delområdena uppgå till 1100 l/s vid ett 20-årsregn, respektive 1600 l/s vid ett 100-årsregn.

I det norra vattendraget behöver all avrinning från Dike 2 och öster därom passera genom ett betongrör med en inre diameter på 0,5 meter. Detta rör kan släppa igenom ca 140 l/s innan det börjar dämna uppströms. I takt med att vatten ställer sig i diket bildas en trycklinje som ökar rörets flödeskapacitet till maximala 1000 l/s innan vattnet svämmar över dikeskrönet.

Ingen skyfalls- eller översvämningsskartering finns tillgänglig för Gällstad samhälle. När vattnet i Sämån stiger till högsta högvattennivå, däms utloppet ur planområdet till ca 3/4. Detta begränsar kraftigt möjligheterna till avvattning och ytan riskerar att översvämmas.

### **Naturvärden**

En naturvärdesinventering har gjorts för planområdet.

Området kring Gällstad är ett gammalt odlingslandskap. Det småskaliga jordbruket har gradvis försvunnit och små åkrar gett vika åt villaområden. Området har påtagliga naturvärden kopplade till de mindre jordbruken och omkringliggande betesmarker som gynnar både flora och fauna.

Området innefattar bland annat fyra öppna diken och omfattas således av generellt biotopskydd. Det är främst dessa diken samt ett antal äldre hamlade ekar (regelbundet beskurna) som ger naturvärde åt området. Enstaka skyddsvärda arter, så som åkergröda, vaktel, tornseglare samt ängspiplärka, har hittats främst vid åkern i anslutning till de öppna diken.

Dispens från generellt biotopskydd behöver sökas för diken samt dispens hos artskyddsförordningen gällande åkergröda om dess viloplats eller fortplantningsområden kommer att påverkas.

De utpekade naturvärdena i jordbruksmarken, speciellt de öppna diken, är känsliga för förändrad markanvändning. För att de ekologiska funktionerna i området ska bevaras bör diken bevaras i den mån som det är möjligt. För att bevara moss- och lavflora bör

sly röjas och lämnas på platsen. Extra hänsyn bör även visas till de gamla ekarna med spår av hamling.

En fördjupad groddjursinventering behöver göras för att kunna visa var de förekommer och har sina viloplats respektive fortplantningsområden.

### **Kulturmiljövärden**

Inga kända kulturmiljövärden finns i eller i anslutning till detaljplaneområdet.

### **Fornlämningar**

Arkeologisk utredning har utförts inom fastigheten Gällstad 1:132, Ulricehamns kommun.

Efter avslutad utredning har två lämningar registrerats. En härd (G1817:1) som har registrerats som fornlämning och en husgrund precis utanför detaljplaneområdet från historisk tid (G1817:2) vilken bedöms som en övrig kulturhistorisk lämning. Härden G1817:1 undersöktes till hälften vid utredningen och bör betraktas som undersökt och borttagen.

## **BEBYGGELSE OCH SERVICE**

### **Bebyggelse**

Planområdet omfattar en villa och nuvarande livsmedelsbutik. Bebyggelsen har tillkommit från 1960-talet och framåt. Tillkommande bebyggelse tar hänsyn till befintlig bebyggelse genom att reglera med prickmark längs fastighetsgränser i området och föreslå en utformning som förhåller sig på ett respektabelt avstånd från villorna i väster.

Höjderna regleras till att man får uppföra bebyggelse i fyra våningar. Ny gång- och cykelväg bedöms kunna underlätta att ta sig runt i Gällstad även för de som redan bor i samhället.

### **Övrigt**

Inom området finns en befintlig pumpstation.

## FRIYTOR

Gällstad ligger med nära koppling till naturen och även om inga anlagda rekreationsytor finns i anslutning till planområdet så är möjligheten till rekreation stor i området.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät och trafik

Inom detaljplanen finns idag Biblioteksgatan, en allmän lokalgata fastlagd i samband med tidigare detaljplan. Norr om planområdet löper länsväg 1700 (Trafikverket) – Boråsvägen med ett fordonsflöde (teoretiskt) på 1350 fordon ådt. Skyltad hastighet är 40 km/h.

### Gång- och cykelvägar

Längs Boråsvägens norra sida finns en gång- och cykelväg. En mindre trottoar löper längs vägens södra sida från nuvarande livsmedelsbutik och tar slut efter nuvarande villafastighet öster därom.

### Kollektivtrafik

Cirka 200 meter väster om planområdet ligger Gällstad busstation med avgångar till Ulricehamn, Borås och Tranemo. Turtätheten är ungefär 5 avgångar per timme.

### Parkering

Inom planområdet finns idag en parkering framför (norr om) livsmedelsbutiken rymmande cirka 20 parkeringsplatser.

## STÖRNINGAR

### Buller

Planområdet är utsatt för buller, dock ej i den omfattningen att riktvärden för trafikbuller riskerar uppnås.

### Farligt gods

Området ligger inte nära någon utpekad farligt godsled.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Inom planområdet finns idag en befintlig pumpstation samt ledningar som löper över

fastigheten 1:3 i läge där tillkommande bebyggelse avses placeras.

### El, tele, opto, bredband och värme

Skanova har fiberledningar längs med Boråsvägen i anslutning till planområdet. Östra Kinds elkraft har elledningar i anslutning till området.

### Avfall

En återvinningsstation finns cirka 50 meter nordöst om planområdet strax norr om Boråsvägen.

### Dagvatten

Tillkommande vatten från omgivande terräng leds idag genom planområdet, huvudsakligen via vattendraget i områdets norra del.

Flödet blir som störst vid ett lågintensivt regn där vatten från alla tre delområdena når planområdet efter ca 50 min. I dagsläget begränsas flödet från område 1 och 2 av en vägtrumma, till ca 550 l/s. Vid högre flöden dämmer vattnet i diket och fortsätter norr om väg 1700, mot Sämån.

Vid en dimensionerande regnintensitet på 50 minuter beräknas det tillkommande flödet från de tre delområdena uppgå till 1100 l/s vid ett 20-årsregn, respektive 1600 l/s vid ett 100-årsregn.

I det norra vattendraget behöver all avrinning från Dike 2 och öster därom passera genom ett betongrör med en inre diameter på 0,5 meter. Detta rör kan släppa igenom ca 140 l/s innan det börjar dämna uppströms. I takt med att vatten ställer sig i diket bildas en trycklinje som ökar rörets flödeskapacitet till maximala 1000 l/s innan vattnet svämmer över dikeskrönet.

Ingen skyfalls- eller översvämningsskartering finns tillgänglig för Gällstad samhälle. När vattnet i Sämån stiger till högsta högvattennivå, däms utloppet ur planområdet till ca 3/4. Detta begränsar kraftigt möjligheterna till avvattning och ytan riskerar att översvämmas.

## BEHOVSBEDÖMNING

En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) enligt Miljöbalken kommer inte att upprättas eftersom planen inte innebär någon betydande påverkan som avses i PBL 5:18 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser.

Bedömningen grundar sig huvudsakligen på att,

- Ingen lagenligt skyddad natur påverkas av exploateringen.
- Planområdet berör inga riksintressen för natur. En mindre del av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården men bedöms endast påverkas i liten omfattning.
- Delar av skogen i området har lokala värden varför den planläggs som natur.
- Tre stycken ekar bedöms värdefulla varför de föreslås skyddas.
- Inga risker för skred bedöms förekomma men marken utgörs av mycket sankmark varför en geoteknisk utredning har tagits fram.
- En dagvattenutredning har tagits fram med anledning av ovanstående samt för att hantera förändrade infiltrationsförhållanden etc.
- En naturinventering har tagits fram och en fördjupad utredning tas fram efter samråd för att jämkna planförslaget med förekomsten av groddjur i området.
- Området är utpekat som handelsområde i den fördjupade översiktsplanen och markanvändningen kommer att ändras från dagens obebyggda till planlagd mark.

## ARTSKYDDSFÖRORDNING

Inom gruppen kräddjur hittades åkergroda i åkermarken i naturvärdesobjekt 1. Arten är fridlyst enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845), enligt paragraf: 4, 5. En fördjupad utredning tas fram efter samråd för att utreda den påverkan som planförslaget medför.

## KONSEKVENSBESKRIVNING

### HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

Vård- och omsorgsboende och förskola är av stor vikt för att Gällstad ska kunna utvecklas som ort som en av de större orterna i kommunen är ändamålet viktigt för kommunen som helhet.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Kommunen bedömer inte att planens genomförande kommer att innebära att gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Utifrån de schablonvärden för föroreningar som tigits fram och utifrån att åtgärderna i planen inte bedöms påverka grundvattnet nämnvärt bedöms planen inte föranleda att MKN för vatten påverkas.

### UTBYGGNADSNALTERNATIV

Vid ett utbyggnadsalternativ kommer ett nytt vård- och omsorgsboende, en förskola samt viss bostadsbebyggelse att tillkomma i centrala Gällstad. Bebyggelsen avses uppföras i maximalt fyra våningar och avser ersätta befintligt vårdboende och komplettera förskoleverksamheten i Gällstad. Förslaget placerar sig centralt i Gällstad med närhet till lokal matbutik och service på orten och bygger vidare på befintlig bebyggelsestruktur.

Detaljplanen omfattar även tre stycken villatomter för en möjlig framtida reserv att bebygga.

Trafikmässigt bedöms en viss ökning av trafiken i området ske.

### NOLLALTERNATIV

Vid ett nollalternativ fortsätter marken att vara åkermark som ej brukas i kommunens ägo.

Detta kommer att ställa krav på att kommunen sköter marken på lämpligt vis eller arrenderar ut den. Översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen kommer fortsatt att peka ut marken som lämplig för bebyggelse i form av bostäder och handelsetablering. Då behovet av ny förskola och vårdboende kvarstår för Gällstad kommer en annan yta i anslutning till orten att behöva tas i anspråk för behovet.

De naturvärden och skyddade kräldjur enligt artskyddsförordningen som påfunnits inom vissa delar av planområdet kommer sannolikt att få finnas kvar.

## **NATURVÄRDEN**

Området innefattar bland annat fyra öppna diken och omfattas således av generellt biotopskydd. Det är främst dessa diken samt ett antal äldre hamlade ekar som innehar naturvärde i området. Enstaka skyddsvärda arter, så som åkergroda, vaktel, tornseglare samt ängspiplärka, har hittats främst vid åkern i anslutning till de öppna diken.

Dispens från generellt biotopskydd behöver sökas för diken inom planområdet samt dispens hos artskyddsförordningen gällande åkergroda om dess viloplats eller fortplantningsområden kommer att påverkas. Värdefulla ekar skyddas.

## **KULTURMILJÖVÄRDEN**

I samband med arkeologisk utredning har en lämning registrerats inom planområdet vilken bedömts undersökt och borttagen.

Delar av området är utpekade bland nationellt betydelsefulla områden enligt riksintresse för kulturmiljövård (MB3 kap 6) men då en mindre del av planområdet berörs, en arkeologisk utredning tagits fram samt övriga utpekade värdeelement inte bedöms finnas inom planområdet bedöms planen inte innebära någon negativ påverkan på riksintresset.

## **STRANDSKYDD**

Planområdet berör inte strandskyddat område.

## **LANDSKAPSBILD/STADSBILD**

Den nya bebyggelse som planförslaget medger förändrar landskapsbilden endast i en mindre omfattning. Tillkommande bebyggelse är maximalt fyra våningar.

## **DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP**

Området är idag utsatt för vissa risker avseende översvämning framförallt vid ett lågintensivt regn. Därför utförs åtgärder för att förbättra avrinningen från området vid utloppspunkten norr om planområdet för att förbättra förutsättningarna i händelse av framförallt långvariga kraftiga regn. Vidare regleras i detaljplanen andelen tillåten hårdgjord yta samt en bestämmelse om en lägsta tillåtna golvhöjd.

## **TRAFIK**

Den trafikökning som utbyggnaden ger upphov till bedöms preliminärt som marginell och innebär acceptabel påverkan på trafikmiljön.

## **BULLER**

Men anledning av det relativt låga trafikflödet (1350 fordon ådt) och hastighet (40 km/h) samt bebyggelsens avstånd från vägen (+30 meter) bedöms preliminärt inte buller överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Även maxnivåer bedöms ligga på en nivå som inte överskrider riktlinjerna för trafikbuller.

En uppräknings av trafikmängderna enligt prognos har ej gjorts men utifrån de kända förhållandena med nuvarande låga värden görs preliminärt en bedömning att de inte skulle kunna innebära en sådan förhöjning att de skulle aktualisera några krav enligt bullerskyddsförordningen.

# 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	3 kvartalet 2019
Granskning	4 kvartalet 2019
Antagande	1 kvartalet 2020

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till 2 kvartalet 2020.

Genomförande av planen inleds 2 kvartalet 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

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

Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. I samband med omdragning av Biblioteksgatan och utbyggnad av gång- och cykelgatan behöver nuvarande samfällighetsförening (vägförening) omprövas.

## Etappindelning

Utbyggnadsordningen av området bedöms innebära att förskola och vårdboende initialt byggs ut och i samband med detta flyttas Biblioteksgatan till nytt läge. I samband med detta bör även nya ledningar och justering av befintlig ledningsdragnings genomföras.

I ett senare skede finns plats för en utökning av vårdboendet och förskolan alternativt ett tillägg med viss bostadsbebyggelse.

I anslutning till livsmedelsbutiken ges planstöd för centrumverksamhet (handel) för en utveckling på lite längre sikt. Möjligheten till bostäder på befintlig villafastighet kvarstår.

I söder finns en yta som möjliggör för etablering med nya villor. Här avses i första hand att marken förvärvas från kommunen till kommande intressenter.

## Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

### *Ulricehamns Energi AB*

- det allmänna va-ledningsnätet
- elförsörjning
- dagvattenledningar

### *Samfällighetsförening*

- allmän plats

### *Fastighetsägare*

- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

### **Avtal m.m.**

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören.

## **FASTIGHETSKONSEKVENSER**

Se bilaga 1.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Allmänt**

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

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 fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

### **Ledningsrätt**

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar säkerställs genom ledningsrätter inom reserverade områden, på plankartan markerade med u.

I planområdets norra del behövs ny ledningsrätt tillskapas för utbyggnad av vatten och avlopp. Ledningsägarna ansvarar för att söka ledningsrätt.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Gator och trafik**

## **Vatten, avlopp och dagvatten**

Befintliga VA-ledningar behöver flyttas från nuvarande läge på grund av tillkommande bebyggelse och avses förläggas inom u-området i planområdets norra del.

För att minimera risken att den exploaterade ytan svämvas över, rekommenderar dagvattenutredningen att utloppet under väg 1700 samt Triåkagatan kompletteras. En tillståndsansökan till Trafikverket för denna åtgärd avses sökas i samband med samrådet och åtgärdas innan planen antas.

## **El, tele, bredband och fjärrvärme**

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

## **Tekniska utredningar**

Begränsning höjd geoteknik, en geoteknisk utredning, en dagvattenutredning samt en naturvärdesinventering är framtagen. Se bilaga för mer information.

## **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.

## **Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten**

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

## **Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning**

Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning bekostas av exploatören.

## **Gatukostnader**

Kostnad för åtgärder som sker genom exploateringen på allmän plats regleras i exploateringsavtalet.



## Övriga avgifter

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

## ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Carina Karlsson, Handläggare mark och exploatering

Lars Stokka, Stadsarkitekt

Thomas Brolin, planeringschef, Ulricehamns Energi AB

Johan Lundström, Ulricehamns Energi AB

Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare

Anderas Ekman, exploateringschef

Robin Enqvist, Planhandläggare

Emma Richardsson, Planhandläggare

Pär Norgren, Planchef

Petter Frid, Plankonsult Krook & Tjäder AB

## MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson  
Samhällsbyggnadschef

Emma Richardsson  
Planarkitekt

## **Miljö och samhällsbyggnad**

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST [miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se](mailto:miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se)  
BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn  
WEBB [ulricehamn.se](http://ulricehamn.se) FACEBOOK [facebook.com/ulricehamnskommun](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)