



Foto: My Andreasson

# PLANBESKRIVNING

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

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande enl. 5 kap 7§ PBL (2010:900)

Diarienummer: 2017/624

Upprättad/Reviderad: 2019 03 13/2019 09 06

# 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.

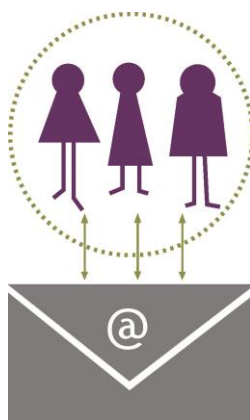
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter såsom skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA-försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan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



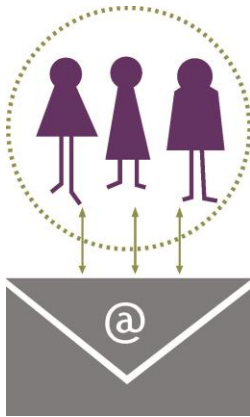
Detaljplanearbetet utgår från de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsförslag som anger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



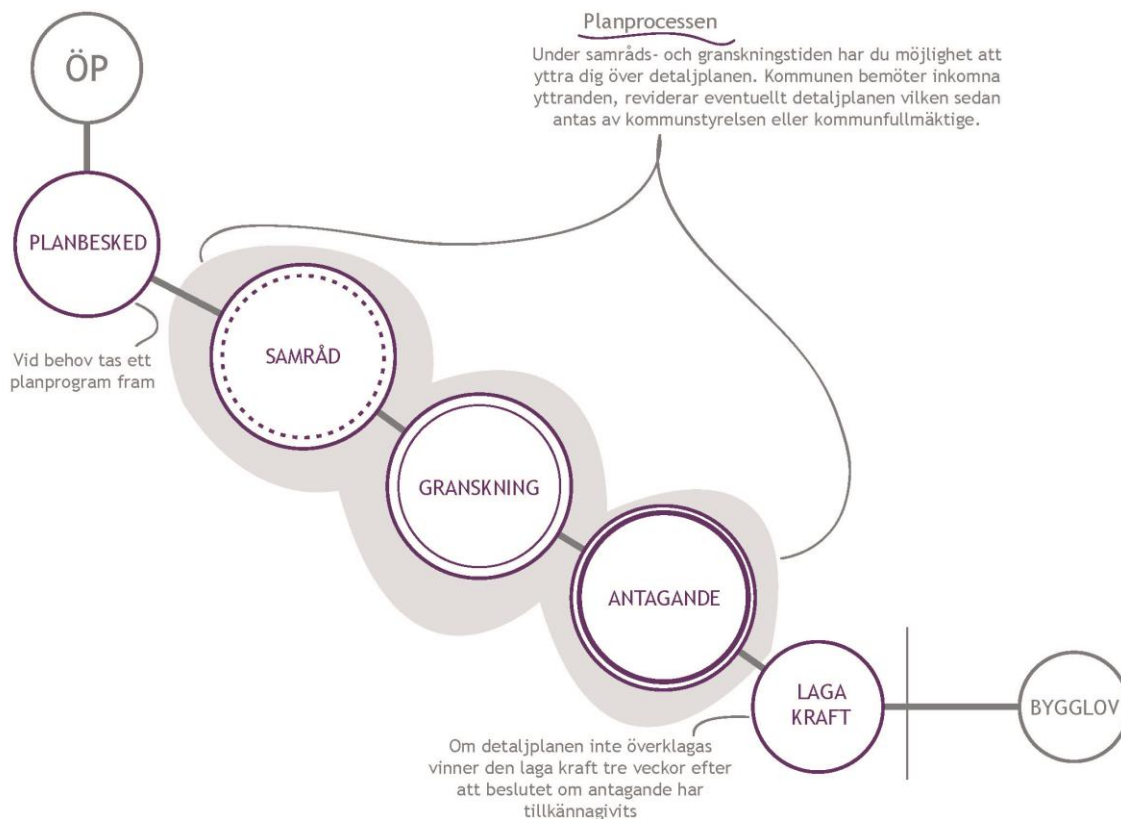
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens 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
<b>INNEHÅLL .....</b>	<b>4</b>
<b>HANDLINGAR.....</b>	<b>6</b>
<b>INLEDNING .....</b>	<b>6</b>
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	6
PROCESS.....	6
PLANDATA.....	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5 .....	7
<b>FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING .....</b>	<b>7</b>
NATUR OCH KULTUR.....	7
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	7
FRIYTOR .....	8
GATOR OCH TRAFIK.....	8
STÖRNINGAR.....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	8
PLANBESTÄMMELSER.....	8
ILLUSTRATION .....	10
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>10</b>
ÖVERSIKTSPLAN .....	11
DETALJPLAN .....	11
RIKSINTRESSEN .....	11
VATTENSKYDDSSOMRÅDE .....	11
STRANDSKYDD .....	11
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>12</b>
NATUR OCH KULTUR.....	12
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	13
FRIYTOR .....	13
GATOR OCH TRAFIK.....	13
STÖRNINGAR.....	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	14
<b>UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....</b>	<b>15</b>

UNDERSÖKNING .....	15
ARTSKYDDSFÖRORDNING .....	15
KONSEKVENSBESKRIVNING .....	15
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER .....	15
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT .....	15
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN .....	15
NOLLALTERNATIV .....	15
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP .....	15
TRAFIK OCH BULLER .....	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	16
INLEDNING .....	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	16
TEKNISKA OCH 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 samrådsförslaget till detaljplanen hör följande handlingar:*

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

*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 möjliggöra bostäder genom att ändra användningen i befintlig detaljplan från industri till bostadsändamål. Detaljplanen omfattar fastigheterna Varnums-Torp 1:34 m.fl. beläget i Nitta. För fastighet Varnums-Torp 1:34 ska det möjliggöras för ombyggnation av befintlig fabriksbyggnad till cirka 12 lägenheter samt tillåta verksamheter för service och kontor. Planen ska även möjliggöra avstyckning för fem villor på fastigheten. Fastigheten Varnums-Torp 1:37, som i dagsläget används som bostadshus, är i gällande detaljplan planlagt som industri och 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.



Bild 1. Ortofoto över fastigheter.

## PROCESS

Planprocessen kommer att genomföras med ett standardförfarande. Enligt PBL 5 kap. 7§ ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m fl. som har ett väsentligt intresse av planen beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet 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 1,3 hektar.

## Markägare

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

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

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap miljöbalken (1998:808) (MB), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. MB 4 kap 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 4 kap. Enligt 5 kap i MB 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 där vegetationen i området har kartlagts och inga naturvärden registrerades. Läs mer nedan under "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 avsedda för villor, vilket kommer resultera i att grönytor till viss del bevaras. Då inga av träden inom området bedöms som skyddsvärda tillåts de tas ner om behov finns.

### BEBYGGELSE OCH SERVICE

#### Placering och utformning

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 att göra detaljplanen mer flexibel. Den ökade byggrätten bedöms inte påverka områdets karaktär.

## 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 möjliggör att den idag tomma fabriksbyggnaden görs om till ett levande flerbostadshus. Vilket bedöms bidra till en ökad trygghet.

## 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 bärighet 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 B<sub>1</sub>, 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 respektive fastighet och 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 underskrida gällande miljö kvalitetsnormer med god marginal. Läs mer om buller under "Förutsättningar".

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Anslutning till kommunala VA-ledningar finns, liksom möjlighet till utökad anslutning på fastighetsägarens begäran.

### 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.

### Kvartersmark

På kvartersmark tillåts B, bostäder och B<sub>1</sub>, bostäder samt mindre centrumverksamhet och kontor.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjden regleras med högsta nockhöjd i meter över havet (möh) 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.

e<sub>2</sub> 750, gäller för egenskapsområdet som avser flerbostadshuset och medger en byggnadsarea på 750 m<sup>2</sup>, vilket innebär att byggnaden får en ökad byggrätt. Nockhöjden regleras till maximalt +203 möh för att säkerställa den befintliga byggnaden.

Inom egenskapsområdena som avser ny bostadsbebyggelse gäller d<sub>1</sub> 900 och d<sub>1</sub> 1000 som medger att minsta fastighetsstorlek är 900 m<sup>2</sup> respektive 1000 m<sup>2</sup>. e<sub>2</sub> 210 och e<sub>2</sub> 240 medger att högsta byggnadsarean som tillåts är 210 eller 250 m<sup>2</sup> med tillhörande komplementbyggnad på 50 m<sup>2</sup>. Den högsta nockhöjden som tillåts för ny bostadsbebyggelse är +202 möh vilket medger två våningar.

För övrig bostadsbebyggelse gäller e<sub>1</sub> 210, vilket medger att den maximala byggnadsarean är 210 m<sup>2</sup> med tillhörande komplementbyggnad på 50 m<sup>2</sup> per fastighet. För fastigheterna Varnums-Torp 1:7, 1:23 och 1:24 är den högsta nockhöjden som tillåts +204 möh och utgår från den byggnaden inom egenskapsområdet med högst nockhöjd.

Bestämmelsen f<sub>1</sub> medger att endast friliggande enbostadshus får uppföras.



p<sub>1</sub>, medger att huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns.

p<sub>2</sub>, medger att komplementbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns och garage ska ha minst sex meter biluppställningsplats på egen tomt. Bestämmelsen om garageinfarten är till för att det ska finnas utrymme att placera en bil framför garageporten utan att den sticker ut i gatan.

Korsmark får bebyggas med komplementbyggnader, så som garage för flerbostadshuset. 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.

### **Administrativa bestämmelser**

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Det finns markreservat för underjordiska VA-ledningar i östra delen av området som betecknas u<sub>1</sub>.

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

## ILLUSTRATION



Bild. Illustrationen är ett utkast på den maximala byggrätt som detaljplanen medger.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTSPLAN

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

## DETALJPLAN

Befintlig byggnadsplan över Nitta samhälle 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 m<sup>2</sup> varav gårdsbyggnad högst 40 m<sup>2</sup>. Samt en bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 4,4 meter.

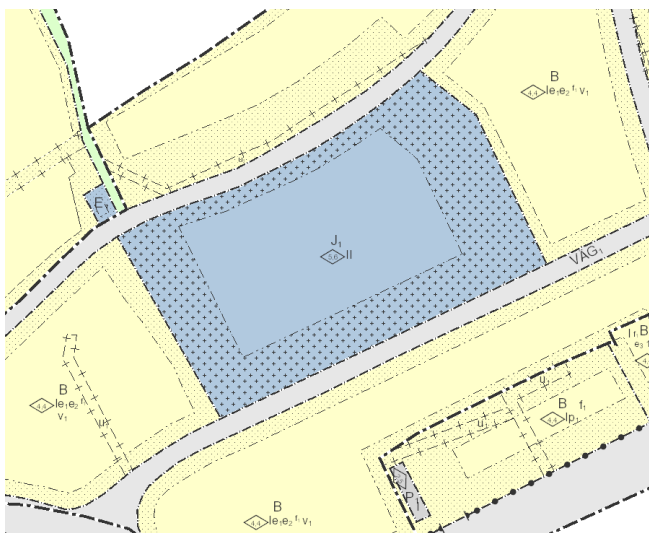


Bild 2. Digitalisering av detaljplan från 1966

## RIKSINTRESSEN

### Riksintresse Kommunikationer

Detaljplanen ligger inom området för åtgärdsvalsstudie för framtida

högstastighetsbana 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.

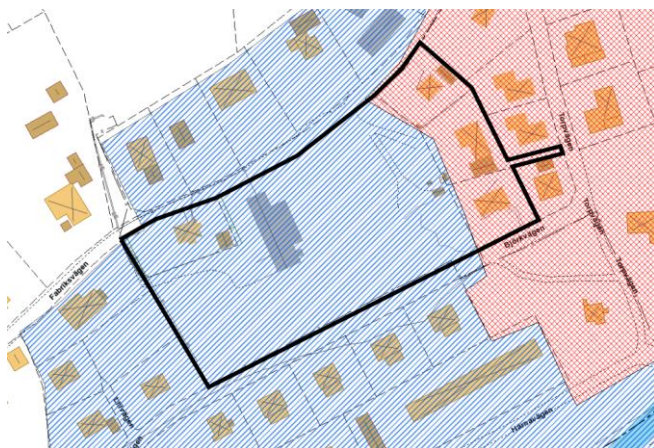


Bild 3. Vattenskyddsområde, blått=sekundärt, rött=primärt

## STRANDSKYDD

Enligt 7 kap MB 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 MB (1998:808) 7 kap 18 g § 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 §, MB 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

Planområdet sluttar svagt från väst till öst 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 (se bild 5), vilket också är de största träden inom planområdet. Se bifogad platsbeskrivning för mer information.



Bild 4. Aspar inom planområdet

#### 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 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.

#### 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 och fungerande tidigare för tillsyn och bevakning av fabriken. Vid avstyckningen medgavs bostaden en avvikelse 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/m<sup>3</sup> på bottenplan och cirka 240 Bq/m<sup>3</sup> en trappa upp. Enligt miljömålet "God bebyggd miljö" ska radonhalten i flerbostadshus senast 2020 understiga riktvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> luft. Miljönämnden har enligt MB tillsyn över radon i inomhusluften.

## Risk för höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom riskzonen för högsta beräknade flöde enligt en översvämningskartering längs Viskan 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. Även en platsbeskrivning av vegetationen har gjorts och visade inte på några naturvärden.

## Kulturmiljövärden och fornlämningar

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

## BEBYGGELSE OCH SERVICE

### Bebyggelse

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

## Skola, varuaffär, vård

Närmsta förskolor är Nitta förskola som ligger cirka 500 meter bort och Hökerums förskola som ligger åtta kilometer bort, grundskola i närheten är Hökerums skola (årskurs F-6) åtta kilometer bort. Närmsta gymnasium är Tingsholms gymnasium som finns i centrala Ulricehamn cirka 20 kilometer bort. Även vårdcentral finns i centrala Ulricehamn och mindre matvaruaffär finns i Tolkabro som ligger cirka nio kilometer bort. Större matvaruaffär finns i centrala Ulricehamn och 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 fem 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 Ulricehamns kommun 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 ett och två. 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 bedöms inte 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 kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Fastigheterna Varnums-Torp 1:7, 1:23 och 1:24 är också anslutna till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.



Bild 5. Ledningar i området. Röd=avlopp, blå=vatten och grön=dagvatten

### El, tele och bredband

Fastigheterna 1:34 är anslutna till kommunal el och ett par av de befintliga bostäderna är utöver el anslutna till kommunalt bredband (se bild 7). Utöver det finns teleledningar inom planområdet (se bild 8).

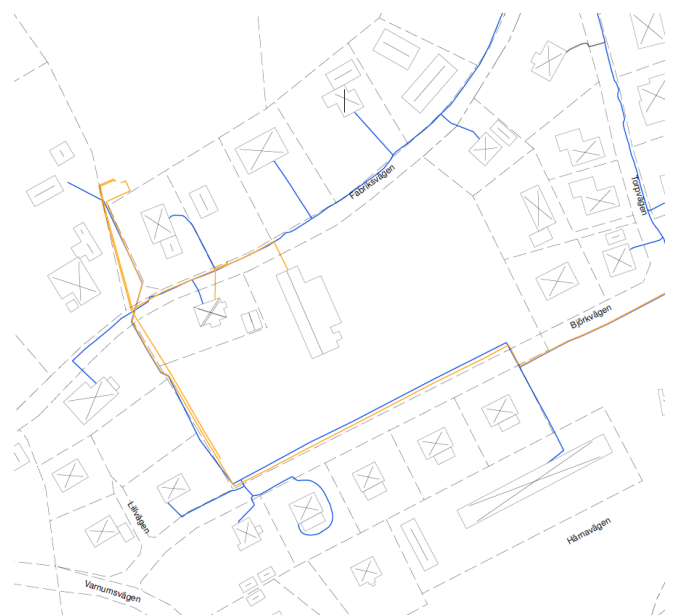


Bild 6. Ledningar i området, mörkblå=data och gul=el

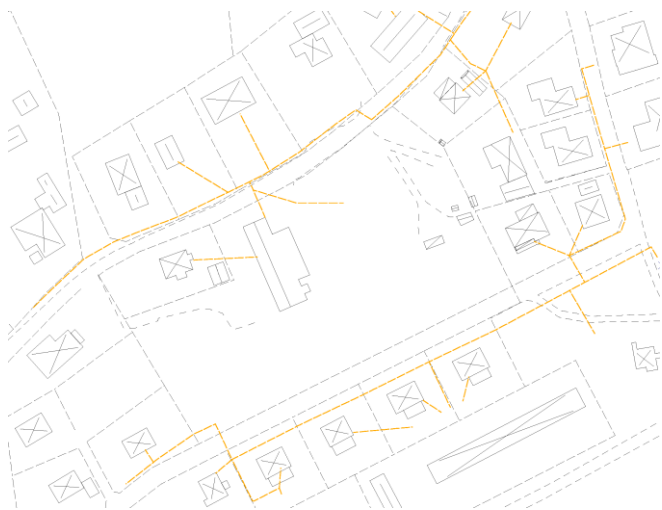


Bild 7. Teleledning, Skanova.

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

### UNDERSÖKNING

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

### ARTSKYDDSFÖRORDNING

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

## KONSEKVENSBESKRIVNING

### HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER

Planområdet är sedan tidigare bebyggt och innebär ett tillskott av bostäder centralt i ett område som bedömts som utvecklingsområde för bostäder. Planen innebär ett högre utnyttjande av marken inom redan bebyggt område vilket innebär en mer resurseffektiv hushållning med mark. Området bedöms inte ha några 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.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

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

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Förslag till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna 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 tillsynsmyndigheten.

### 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.

### DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Befintliga fastigheter är anslutna till dagvatten- och avloppsledningar. För nya fastigheter längs Björkvägen kommer ledningar behöva dras för dagvatten och avlopp. Bevarandet av grönytor bidrar till att dagvatten infiltreras i marken.

### TRAFIK OCH BULLER

Detaljplanen innebär ingen större ökning av trafik och gällande miljökvalitetsnormer 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 5 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. Allmän plats i närheten har enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och för framtida drift och underhåll av allmän plats.

## Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

*Ulricehamns Energi AB (UEAB):*

- Det allmänna VA-ledningsnätet
- Elförsörjning
- Eventuell utbyggnad av optofiber
- Eventuell utbyggnad av fjärrvärme
- Dagvattenledningar

*Fastighetsägare:*

- Egen bygg rätt samt övriga anläggningar på kvartersmark
- Kostnad för eventuell flytt av ledningar

## Avtal m.m.

Avtal för markköp upprättat mellan fastighetsägarna till Varnums-Torp 1:34 och Varnums-Torp 1:37, 1:7, 1:23 och 1:24 kan bli aktuellt när detaljplanen vunnit laga kraft.

## Servitut m.m.

Servitut finns för Varnums-Torp 1:37 som belastar Varnums-Torp 1:34 och tillåter att de boende kan köra in till sin fastighet.

Servitut eller ledningsrätt ska skrivas/ansökas av UEAB för u-området inom planområdet där VA-ledningar finns.

## FASTIGHETS RÄTTSLIGA 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.

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

## **TEKNISKA OCH EKONOMISKA 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 och en ny anslutning kommer därför göras på fastighetsägarens begäran till det kommunala nätet. I servicen ingår samtliga ledningsslag så som vatten, spillvatten och dagvatten. UEAB gör en avsättning på Fabriksvägen som fastighetsägarna får gräva till. För nya fastigheter längs Björkvägen kommer nya VA-ledningar behöva dras i gatan.

UEAB tar ut avgift för anslutningar till det kommunala nätet enligt gällande taxa.

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

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag. Flytt av ledningar bekostas av fastighetsägare.

## **Detaljplanekostnader**

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

<b>Fastighet/Gemensamhetsanläggning/Rättighet</b>	<b>Fastighetsrättsliga konsekvenser</b>
Varnums-Torp 1:34	<p><i>Fastighet</i> Fastigheten planläggs som bostad och får bestämmelser gällande exploateringsgrad, nockhöjd, placering och fastighetsstorlek. En del av fastigheten avses styckas av och planläggs för friliggande enbostadshus.</p> <p>Inom fastighet ska u-område planläggas för VA-ledningar.</p> <p>Prickmark syftar till att utfarten inte bebyggs och att Varnums-Torp 1:37 kan nyttja utfarten för att köra in till sin fastighet. Inom mark planlagd som korsmark får garage för flerbostadshuset uppföras.</p> <p><i>Övrigt</i> Kostnad för anslutning till kommunala VA-nätet för nya fastigheter.</p>
Varnums-Torp 1:37	<p><i>Fastighet</i> Fastighet planläggs som friliggande enbostadshus och får bestämmelser gällande exploateringsgrad, nockhöjd och placering.</p> <p><i>Övrigt</i> Kostnad för ny anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten till det kommunala nätet.</p>
Varnums-Torp 1:7	<p><i>Fastighet</i> Fastigheten planläggs efter befintlig användning, vilket är friliggande enbostadshus och får bestämmelser gällande exploateringsgrad, nockhöjd och placering.</p>
Varnums-Torp 1:23	<p><i>Fastighet</i> Fastigheten planläggs efter befintlig användning, vilket är friliggande enbostadshus och får bestämmelser gällande exploateringsgrad, nockhöjd och placering.</p>
Varnums-Torp 1:24	<p><i>Fastighet</i> Fastigheten planläggs efter befintlig användning, vilket är friliggande enbostadshus och får bestämmelser gällande exploateringsgrad, nockhöjd och placering.</p>

## 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  
Johan Lundström, planeringsingenjör,  
Ulricehamns Energi AB  
Thomas Brolin, planeringschef, Ulricehamns  
Energi AB

## MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson  
Samhällsbyggnadschef

My Andreasson  
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://facebook.com/ulricehamnskommun)