



Foto: Emma Richardsson

# PLANBESKRIVNING

## DETALJPLAN FÖR Marbäck 13:20 och 13:42

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Begränsat standardförfarande enl. 5 kap 18§ PBL

Diarienummer: 2018/359

Upprättad/reviderad: 2019-10-24



# 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.

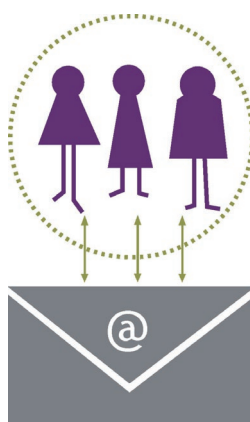
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter såsom skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA- försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan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



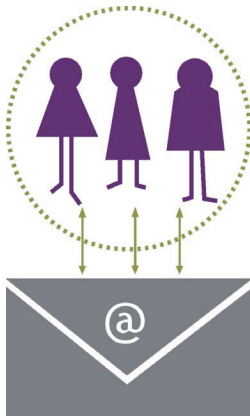
Detaljplanearbetet utgår från de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsförslag som anger övergripande mål med ett större geografiskt avgränsat område. Översiktsplanen, eventuella planprogram och utredningar ligger sedan till grund för detaljplanearbetet. Det finns även tillfällen när föreslagna 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



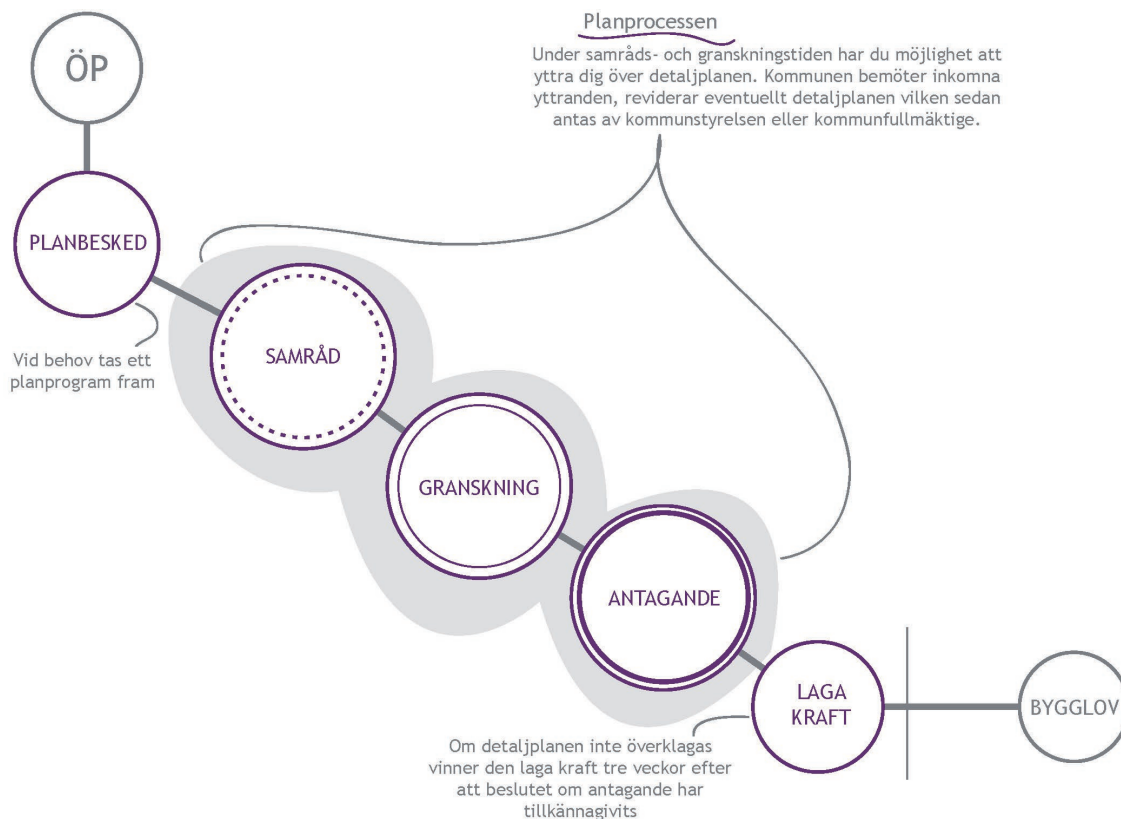
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens 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 .....	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
PLANDATA.....	7
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5 .....	7
<b>FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING .....</b>	<b>7</b>
NATUR OCH KULTUR.....	7
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	8
FRIYTOR .....	8
GATOR OCH TRAFIK.....	8
STÖRNINGAR.....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	8
PLANBESTÄMMELSER.....	8
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>9</b>
ÖVERSIKTSPLAN .....	9
DETALJPLAN .....	9
RIKSINTRESSEN .....	9
STRANDSKYDD .....	10
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>10</b>
NATUR OCH KULTUR.....	10
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	10
FRIYTOR .....	10
GATOR OCH TRAFIK.....	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	11
<b>BEHOVSBEDÖMNING .....</b>	<b>11</b>
UNDERSÖKNING .....	11
ARTSKYDDSFÖRORDNING.....	11
<b>KONSEKVENSBESKRIVNING .....</b>	<b>11</b>
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN .....	11

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT .....	11
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	11
NOLLALTERNATIV .....	11
NATURVÄRDEN.....	12
KULTURMILJÖVÄRDEN .....	12
STRANDSKYDD .....	12
LANDSKAPSBILD .....	12
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP.....	12
TRAFIK.....	12
BULLER .....	12
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>13</b>
INLEDNING .....	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	13
TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR .....	14
<b>ARBETSGRUPP .....</b>	<b>15</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 1:1 000
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustration

Övriga handlingar/ utredningar:

- Fastighetsförteckning

## INLEDNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändning från den äldre bestämmelsen Allmänt ändamål till bostadsändamål och Besöksanläggning. Detaljplanen ligger i linje med Översiktsplanens mål att utveckla boendemöjligheten utefter det större nordsydliga trafikstråket riksväg 157.

### PLANDATA

#### Läge och areal

Detaljplanområdet ligger i Marbäckssamhället utmed Ulricehamnsvägen. På motsatt sida vägen finns Marbäcksskolans fotbollsplan. Detaljplaneområdet innefattar en yta på cirka 8 700 m<sup>2</sup>.

#### Markägande

Planområdet består av fastigheterna Marbäck 13:20 som ägs av privatpersoner, Marbäck 13:42 som ägs av Åsundens församling. Marbäck 13:28 ägs av Ulricehamns kommun och Bredgården 1:1 ägs av en privatperson. Vägsamfälligheten Marbäck S:2 >2 ligger även inom planområdet.

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

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

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

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas. I och med att planområdet redan är ianspråktagen bedömer kommunen att ingen negativ påverkan kommer medföras av planens genomförande.

## FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

### NATUR OCH KULTUR

#### Mark, vegetation och naturvärden

Marken inom planområdet sluttar i västlig riktning och höjden varierar mellan +174 till +170 meter över havet (möh).

Inom planområdet består vegetationen främst av planterade trädgårdsväxter och något bärande träd. En rad med vuxna björkar står längs fastighetsgränsen mot Ulricehamns vägen på fastighet Marbäck 13:20 och 13:42.

Kommunen bedömer att inga naturvärden kommer påverkas negativt av planens genomförande då ytan till stor del redan är exploaterad.

#### Kulturmiljövärden

Området omfattas av riksintresset för kulturmiljövård för Åtrans dalgång. Inga speciellt utpekade objekt finns inom området. Byggnaden som idag inhyser församlingshem har en karakteristisk taklutning som ska bevaras.

## **BEBYGGELSE OCH SERVICE**

### **Placering och utformning**

Detaljplanen innebär att en ökad exploateringsgrad på fastigheterna Marbäck 13:20 och 13:42 blir möjlig. Bebyggelse tillåts till +181 respektive +184 möh vilket motsvarar höjden på befintlig bebyggelse. Korsmark är utsatt framför befintlig bebyggelse för att främja den fria siktlinjen mot vägen.

En varsamhetsbestämmelse är satt för att bevara församlingshemmets kraftiga takvinkel som ger byggnaden ett karaktäristiskt utseende.

### **Tillgänglighet**

Planområdet är tillgänglig för fordon via Ulricehamnsvägen men trottoarer eller gångcykelväg saknas till området.

## **FRIYTOR**

### **Rekreation**

Planområdet ligger i utkanten av Marbäckssamhälle med närhet till skogen och drygt en kilometer från banvallen.

### **Strandskydd**

Marken inom området har redan blivit ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar värde för strandskyddets syfte. Avståndet från Pineboån till kvartersmarkens början är ca 40 meter. Inga naturvärden påverkas och mellan tomtmarken och stranden finns ett område av skog vilket gör att allmänhetens tillgång till stranden inte försämras. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet i och med planens antagande.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät och trafik**

Inom planområdet finns en bit gata som fungerar som infart till återvinningsstationen och leder till uppfarten till prästgården och församlingshemmet. Detaljplanen tillåter utbyggnad av gaturummet för att möjliggöra för t.ex. en förläning av trottoar eller ny gång- och cykelväg.

### **Utfart**

Båda fastigheterna har en gemensam utfart mot Ulricehamnsvägen. Utöver denna befintliga utfart så införs utfartsförbud från kvartersmark mot allmänplatsmark för att begränsa utfarterna mot trafikverkets väg.

### **Parkering**

På kvartersmark finns en parkering som servar församlingshemmet och deras verksamhet. Parkeringsmöjligheterna är alltså goda och även om den offentliga p-platsen skulle försvinna i framtiden är det gott om plats att anlägga en parkering för t.ex. endast boende.

## **STÖRNINGAR**

### **Buller**

Utifrån den kommunala översiktliga bullerutredningen så är planområdet inte utsatt för höga bullernivåer och varierar mellan 45 dBA och 55 dBA. Detta innebär att eventuell bebyggelse ska klara bullerkraven om max 60 dBA vid fasad.

### **Farligt gods**

Närmaste utpekade led för farligt gods är riksväg 157 som ligger drygt 500 meter från planområdet.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. I norra delen av planområdet finns en pumpstation som ägs av UEAB.

### **El och fiber**

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till elnätet och det finns fiber framdraget till fastighetsgräns.

### **Återvinningsstation**

Inom planområdet finns en återvinningsstation för bl.a. papper, plast, metall och glas.

## **PLANBESTÄMMELSER**



## Allmänna platser

Bestämmelsen GATA<sub>1</sub> innebär att den del som tidigare var planlagt som PARK nu anpassas till dagens användning då det finns en gata och infart. Det utökade gaturummet medför en möjlighet att förlänga trottoaren eller en gång och cykelväg om detta skulle bli aktuellt. Bestämmelsen ÅTERVINNING<sub>1</sub> tillåter den återvinningstation som idag står i norra delen av planområdet. E<sub>2</sub> – teknisk anläggning tillåter den pumpstation som står inom planområdet.

## Kvartersmark

B- bostäder tillåts över hela kvartersmarken, på Marbäck 13:42 tillåts även R – besöksanläggning.

## Egenskapsbestämmelser

Bestämmelsen e<sub>3</sub> – största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet gäller över båda fastigheterna Marbäck 13:20 och 13:42.

Högsta tillåtna nockhöjd är satt till +181 möh på fastigheten Marbäck 13:20 och till +184 möh på Marbäck 13:42.

Korsmark finns placerad mellan nuvarande bebyggelse och Ulricehamnsvägen. På korsmarken får endast komplementbyggnader uppföras som t.ex. uthus, altan eller garage.

Utfartsförbud läggs i tomtgräns ut mot Ulricehamnsvägen på båda fastigheterna Marbäck 13:20 och 13:42 med ett släpp vid befintlig utfart. Detta för att reglera antalet utfarter mot trafikverkets väg.

En varsamhetsbestämmelse läggs på församlingshemmet för att bevara den skarpa takvinkeln.

## Administrativa bestämmelser

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

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## ÖVERSIKTSPLAN

Den gällande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2015-10-29. I översiktsplanen pekas Marbäck ut som ett utvecklingsområde för bostadsbebyggelse i anslutning till det nord-sydliga kommunikationsstråket utmed väg 157.

## DETALJPLAN

Inom planområdet finns en gällande detaljplan, Förslag till ändring och utökning av byggnadsplanen för del av Marbäcks samhälle (del av Backagården 13:20 m.m.) som antogs 1968-03-21. På det aktuella området tillåter detaljplanen bebyggelse för allmänt ändamål (A) vilket är en äldre bestämmelse som inte längre används i nya planer. Allmänt ändamål innefattar bl.a. den före detta Prästgård och församlingshem som ligger inom det aktuella området. Bebyggelsen inom området får ha en byggnadshöjd av högst 8 meter. Utmed fastighetsgränserna finns en zon belagd med prickmark.

## Genomförandetid i gällande detaljplan

Efter plan- och bygglagens inträde 1987 saknar äldre detaljplaner genomförandetid.

## RIKSINTRESSEN

### Riksintresse Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård Åsunden- Torpasjöområdet. Områdets bevarandevärde ligger i dess variationsrika natur och artrikedom. Vid Marbäck finns ett välutbildat delta uppbyggt till Forn-Åsundens nivå.

Riksintressen bedöms inte påverkas negativt då området redan är exploaterat och består av anlagd trädgård.

### Riksintresse Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövård för Ätrans dalgång. Området runt Ätrans dalgång är rikt på fornlämningar som vittnar om en lång historia av bosättning

och jordbruk i området sedan stenåldern. Inom planområdet finns inga specifikt utpekade fornlämningar.

### **Riksintresse Kommunikationer**

Planområdet omfattas av riksintresset för framtida järnväg för Götalandsbanan sträckan Linköping-Borås. Götalandsbanan är en framtida höghastighetsjärnväg mellan Stockholm och Göteborg. Planerings- och utredningsarbete pågår för de olika sträckorna, Ulricehamn ingår i sträckan Linköping-Borås.

Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresset för framtida järnväg då planområdet redan är exploaterat och ligger i anslutning till Marbäcks samhälle.

### **STRANDSKYDD**

Enligt Miljöbalken kapitel 7 råder generellt strandskydd 100 meter vid sjöar och vattendrag för att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt och djurlivet. För Pineboån gäller ett strandskydd på 100 meter vilket täcker delar av planområdet. Gällande detaljplan tillkom 1968 innan strandskyddet och omfattades vid sitt antagande inte av detta.

Enligt Miljöbalken (1998:808) 7 kap 18g§ PBL inträder strandskyddet åter, om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **NATUR OCH KULTUR**

#### **Mark och vegetation**

Inom planområdet finns en varierande marknivå. Marknivån är högre i östra delen och sluttar mot väster och Ulricehamnsvägen. Inom planområdet varierar marknivån från cirka +174 till +170 möh.

Den största delen av fastigheterna består av klippt gräsmatta, på vilken den huvudsakliga delen av växtligheten återfinns. Vid en platsbeskrivning av området bedömdes att inom planområdet inte finns några högre naturvärden. De arter som återfinns inom området är en rad av glasbjörkar, en hängbjörk

och en lind. Utöver dessa träd så återfinns ordnade trädgårdsväxter som t.ex. spireabuskar, äppleträd, idegran och syren.

### **Staket, häck eller liknande**

Inom planområdet finns idag staket på kvartersmark som avgränsar de båda fastigheterna från vägen och intilliggande fastigheter. Fastigheten Marbäck 13:20 har även en större syrenhäck som avgränsning mot församlingshemmets parkering.

### **Markföroreningar**

Det finns ingen riskklassning för markföroreningar inom planområdet. Områdets historia som prästgård bidrar till kommunens bedömning att risken för markföroreningar är liten.

### **Radon**

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt kommunens radonriskkarta.

## **BEBYGGELSE OCH SERVICE**

### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns idag en äldre prästgård som brukas som bostadshus med ett tillhörande uthus på fastigheten. På grannfastigheten finns ett aktivt församlingshem. Framför församlingshemmet står ett monument i sten uppfört 1998.

### **Skola, varuaffär, vård**

I direkt anslutning till planområdet ligger Marbäcks F-6 skola och fritidshem.

Dagligvarubutiker och detaljhandel finns närmast planområdet inne i Ulricehamns tätort kanske 6 minuters bilväg bort. Vårdcentral återfinns även det i centralorten.

### **FRIYTOR**

#### **Rekreation**

Planområdet ligger i utkanten av Marbäcks samhälle med närhet till natur. Drygt en kilometer väster om planområdet finns banvallen där man kan både gå och cykla längs med Åsunden.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät och trafik

Infarten till båda fastigheterna sker från en gemensam infart mot Ulricehamnsvägen. Utöver infarten finns en bit gata som löper parallellt med Ulricehamnsvägen fram till återvinningsstationen.

### Gång- och cykelvägar

Idag saknas gång- och cykelväg till området.

### Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns två busshållplatser i varsin riktning. De trafikeras idag av två busslinjer mellan Ulricehamn och Tranemo respektive Ulricehamn och Borås.

### Parkering

Parkering inom planområdet sker i markplan på kvartersmark. Till den befintliga bostaden finns en tillhörande uppfart med parkeringsmöjligheter. För besökande till församlingshemmet finns en parkeringsplats i anslutning till byggnaden.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. I norra delen av planområdet finns en pumpstation som ägs av UEAB.

### El och fiber

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till elnätet och det finns fiber framdraget till fastighetsgräns.

### Avfall

Inom planområdet finns en återvinningsstation för papper, plast, metall och glas.

### Dagvatten

Kommunen bedömer att det nuvarande systemet för omhändertagande av dagvatten klarar den ökning av flöde planens genomförande medför.

## BEHOVSBEDÖMNING

### UNDERSÖKNING

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

### ARTSKYDDSFÖRORDNING

Det bedöms inte finnas miljöer som är särskilt lämpliga för några arter i artskyddsförordningen inom planområdet.

## KONSEKVENSBESKRIVNING

### HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Planområdet är sedan innan bebyggt och en ändrad detaljplan möjliggör för förtätning inom befintliga fastigheter och en mer resurseffektiv hushållning med marken.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer (MKN) iakttas. Kommunen bedömer att planens genomförande innebär att gällande miljökvalitetsmål för luft inte kommer att överskridas.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Förslaget till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan för miljökvalitetsnormerna för vatten.

### NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ innebär att planområdet fortsätter vara planlagt för A- allmänt ändamål på kvartersmark. På allmän platsmark kommer bestämmelserna PARK och GATA fortsätta gälla. Om PARK kvarstår i kommunens ägo ska

denna skötas som park och omfattas av en skötselplan.

Allmänt ändamål motsätter användningen av Prästgården som idag brukas som bostad kommer inte kunna söka bygglov för detta eller säljas som bostad. Församlingshemmet kommer fortsatt endast kunna brukas som detta.

## **NATURVÄRDEN**

Planområdet bedöms inte ha några betydande naturvärden då det redan är exploaterat och används som trädgård och gata.

## **KULTURMILJÖVÄRDEN**

Planområdet ligger inom riksintresset för Ätrands dalgång. Detta bedöms inte påverkas negativt då inga speciellt utpekade kulturvärden finns inom planområdet.

## **STRANDSKYDD**

Planområdet ligger delvis inom strandskyddat område. Planen bedöms inte ha en negativ inverkan på människors tillgång till Pineboån då det finns kommunalt ägd naturmark mellan den exploaterade tomtmarken och vattnet. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet då planen antas.

## **LANDSKAPSBILD**

Detaljplanen medför att landskapsbilden kan komma att förändras. En ökad exploateringsgrad medför att ytterligare bebyggelse kan uppföras på kvartersmark.

## **DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP**

Planens genomförande förväntas inte medföra någon åtgärd för det kommunala VA systemet eller för omhändertagande av dagvatten.

## **TRAFIK**

Kommunen bedömer att planen inte kommer medföra en väsentlig ökning av trafik till och från området och den infrastruktur som idag finns har kapacitet att klara detta.

## **BULLER**

Planens genomförande bedöms inte påverka bullernivån på planområdet markant och riktlinjerna om max 60 dBA vid fasad förväntas fortsatt uppnås.

# 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	Kvartal 4, 2019
Granskning	Utgår
Antagande	Kvartal 1, 2020

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till kvartal 1, 2020.

Genomförande av planen inleds kvartal 1, 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. Frågor kring inrättande av ny gemensamhetsanläggning, alternativt ombildning av befintlig sådan.

Detaljplanen medför ingen skyldighet för kommunen att lösa in allmän plats.

## Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

### *Ulricehamns Energi AB*

- det allmänna va-ledningsnätet
- elförsörjning
- eventuell utbyggnad av optofiber
- eventuell utbyggnad av fjärrvärme
- dagvattenledningar

### *Fastighetsägare*

- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark.
- Allmän platsmark som ingår i vägsamfällighet.

## FASTIGHETSÄGARE 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.

## **TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Genomförande av detaljplan bedöms inte medföra förändringar för VA och dagvattenhantering.

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

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

### **Detaljplanekostnader**

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

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

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

### **Övriga avgifter**

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

## ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Emma Richardsson, Planarkitekt  
Eva Öhlund, enhetschef plan  
Pär Norgren, vik. enhetschef plan  
Lars Stokka, stadsarkitekt  
Viktoria Oscarsson, mätingenjör  
Gunilla Kock- Hansson, Bygglovschef, f.d.  
Miljöchef  
Henrik Wetterholm, bygglovshandläggare  
Malin Lindgren, bygglovshandläggare  
Johan Persson, infrastrukturstrateg  
Tomas Brolin, planeringschef,  
Ulricehamns Energi 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)