



Hotell Lassalyckan AB,
Fotograf: Rasmus Karlsson

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SANATORIESKOGEN 1:38 M.FL.

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Laga kraft

2020-01-02

Plannummer:

2. 2020-01-02

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

Diarienummer: 2018/514

Upprättad/reviderad: 2019-10-21

INNEHÅLL

INNEHÅLL	2
HANDLINGAR.....	4
INLEDNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PROCESS.....	4
PLANDATA.....	4
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5	4
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	5
PLANBESTÄMMELSER.....	5
NATUR OCH KULTUR.....	6
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	7
GATOR OCH TRAFIK.....	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	11
ÖVERSIKTSPLAN	11
DETALJPLAN	11
GRÖNPLAN	11
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
NATUR OCH KULTUR.....	12
RIKSINTRESSEN	14
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	14
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	14
FRIYTOR	15
GATOR OCH TRAFIK.....	15
STÖRNINGAR.....	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	16
UNDERSÖKNING	16
ARTSKYDDSFÖRORDNING.....	16
KONSEKVENSBESKRIVNING	16
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN	16
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	16
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	17
NOLLALTERNATIV	17
NATURVÄRDEN.....	17
LANDSKAPSBILD	17
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP.....	17

TRAFIK.....	17
BULLER	17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	18
INLEDNING	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	19
TEKNISKA FRÅGOR	19
EKONOMISKA FRÅGOR	20
ARBETSGRUPP	22

LÄSANVISNING

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

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

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

Övriga handlingar/ utredningar:

- Ulricehamn, Hotell Lassalyckan, detaljplan Geoteknisk PM, 2019-07-05
- Ulricehamn, Hotell Lassalyckan, detaljplan Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/Geo), 2019-07-05
- Grundundersökning för området Fällorna vid Sanatorievägen Teknisk PM Geoteknik, 2008-09-04
- Översiktlig grundundersökning vid Lassalyckan, Teknisk PM Geoteknik, 2007-12-17
- Lassalyckan, PM beträffande geotekniska förhållanden, 2006-05-08
- Dagvattenutredning för detaljplan Sanatorieskogen 1:38, 2019-07-03
- Yttrande angående naturvärden i samband med ny detaljplan på fastigheten Sanatorieskogen 1:38, 2019-01-18
- Fastighetsförteckning

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen Sanatorieskogen 1:38 m.fl. är att möjliggöra en utveckling av området kring Hotell Lassalyckan med verksamheter inom tillfällig vistelse (där hotellverksamhet inryms), besöksanläggningar med inriktningen idrott, friskvård, fritidsaktiviteter, rehabilitering samt camping.

Samtidigt planläggs även fastigheten Sanatorieskogen 1:40, som gränsar till Hotell Lassalyckan. Genom planläggningen uppnås en överensstämmelse mellan fastighetens användningssätt som bostad och det ändamål som detaljplanen anger.

PROCESS

Planprocessen kommer att genomföras med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900) 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 i den östra delen av Ulricehamn. I närområdet ligger Lassalyckans idrotts- och friluftsområde och Ulricehamns Golfklubb. Väster om planområdet ligger villabebyggelsen Fällorna. Både Lassalyckans idrottsområde och Fällorna är planlagda. Detaljplaneområdet omfattar cirka 3,8 hektar.

Markägande

Fastigheterna Sanatorieskogen 1:38 och 1:40 är i privat ägo. Sanatorieskogen 1:3 ägs av Ulricehamns kommun.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken (MB) (1998:808), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

MB kap. 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 4 kap.

Enligt 5 kap. i MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer iakttas. Planområdet bedöms inte ha någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna. Läs mer i kapitlet ”Konsekvensbeskrivning”.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

Sanatoriebacken, som i dagsläget är en enskild väg, föreslås bli en kommunal gata med bestämmelsen GATA.

Kvartersmark

På kvartersmark tillåts B - Bostad på fastigheten Sanatorieskogen 1:40.

O – Tillfällig vistelse tillåts i planområdet, både i de befintliga byggnaderna och tillkommande byggnader. Inom bestämmelsen kommer hotell och restaurang att tillåtas.

R – Besöksanläggningar tillåts i planområdet både i de befintliga byggnaderna och i de nya tillkommande byggnaderna.

N₁ – Camping tillåts inom planområdet.

Bestämmelsernas inriktning är för verksamheter som innefattar idrott, friskvård, fritidsaktivitet och rehabilitering.

Butiksverksamhet får inrymmas på max 2000 m².

E₁ - Dagvattendamm för fördröjning/magasinerings och rening.

Norra delen av planområdet planläggs för R₁ – målhus, läktare, omklädningsrum, värmestuga, kiosk, förråd och toaletter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

I detaljplanen regleras höjden med högsta nockhöjd i meter över havet (möh).

Planområdet har höjdskillnader vilket innebär

att planområdet består av ett antal egenskapsområden för att reglera höjderna på byggnaderna. Den största skillnaden inom planområdet är 16 meter från högsta till lägsta punkt. För det som i väst är planlagt för bostad regleras nockhöjden till +305 möh.

Fastigheten Sanatorieskogen 1:38 är uppdelad i fyra egenskapsområden på grund av höjdskillnader. I öst är nockhöjden +318 meter och trappas sedan ner mot väst till +314 och +310 möh. Värdena är satta för att terrassera byggnaderna. Gemensamt för användningsområdena (ORN1E1 och B i plankartan) är att takvinklarna tillåts vara mellan 0–35 grader.

Det som planläggs som målhus, läktare, omklädningsrum, värmestuga, kiosk, förråd och toaletter har en nockhöjd på +310 meter över havet. För mer information läs ”Placering och utformning” på sida 7.

På B - Bostad är största byggnadsarea 20 % av fastighetsarean.

Största byggnadsarea för O - Tillfällig vistelse, R - Besöksanläggningar, N₁ - Camping är 35 % av fastighetsarean, samt att max 50 % av fastighetsarean får hårdgöras på grund av dagvattenfördröjning. Läs om dagvatten under ”Förslag till förändring”.

För R₁ - målhus, läktare, omklädningsrum, värmestuga, kiosk, förråd och toaletter är största byggnadsarea 30 % av fastighetsarean.

Egenskapsområdet med egenskapsbestämmelsen n₁ på fastigheten Sanatorieskogen 1:38 meddelar att marken inte får förses med byggnader väg och parkeringsplatser. Bestämmelsen är till för att skydda fastigheten Sanatorieskogen 1:40 från störande verksamhet eller aktivitet.

Administrativa bestämmelser

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

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har bestämmelsen u₁.

Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg har bestämmelsen g₁.

Över hela fastigheten Sanatorieskogen 1:38 gäller den administrativa bestämmelsen a₁ – Startbesked får inte ges för byggnader förrän skyddsåtgärder för dagvatten har kommit till stånd. Se dagvattenutredning ”Dagvattenutredning för detaljplan Sanatorieskogen 1:38 i Ulricehamn”, daterad 2019-07-03”.

a₂ medger att marklov krävs även för att fälla skyddsvärda träd inom området med den administrativa bestämmelsen på fastigheten Sanatorieskogen 1:38. För mer information läs under rubriken ”Mark, vegetation och naturvärden” på sida 6 och under rubriken ”Naturvärden” på sida 13.

ILLUSTRATIONER

Illustrationerna nedan visar hur byggnaderna kan utformas och placeras på fastigheten Sanatorieskogen 1:38. Arkitekturfirman som har tagit fram illustrationsbilderna är Ståhl Arkitekter.

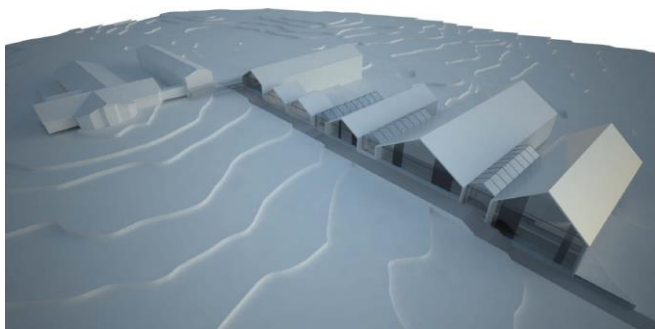


Bild 1: Illustration sett från sydväst.



Bild 2: Illustration sett från söder.



Bild 3: Illustration sett från sydväst.

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

En stor del av planområdet är idag hårdgjort. Detaljplanens genomförande möjliggör för en större exploatering och mer hårdgjorda ytor. Utöver tillkommande byggnader kommer gångar, tillfartsvägar, uteplatser och parkeringar att utgöra den hårdgjorda ytan.

För att ta ner träden inom området med den administrativa bestämmelsen a₂ krävs marklov. Träden tillåts att tas ner om dessa kompenseras med plantering av tre ersättningsträd per avverkat träd av samma art inom planområdet. Träden ska minst ha en stamdiameter på ca 10-20 cm. För att skapa en faunadepå uppmuntras att stammen och grenarna från det avverkade trädet tillvaratas och placeras i naturen antingen inom eller utanför planområdet. Stammen ska då helst vara intakt, men går det går även att såga upp stammen i olika sektioner på minst 2 meter. Grenarna från det avverkade trädet ska läggas i högar.

Platser inom användningsområdet som är mest lämpade för plantering av ersättningsträd och faunadepåer är egenskapsområdet n₁ och vid den föreslagna platsen för fördröjningsdamm av dagvatten. Även andra delar av användningsområdet går bra till att använda för kompensationsåtgärder för de förlorade naturvärdena.

Utöver de skyddsvärda träden bedöms den planerade exploateringen inom planområdet inte påverka de naturvärden som finns i området annat än marginellt.

I egenskapsområdet n_1 får marken inte förses med byggnader, väg och parkeringsplatser är till för att skydda fastigheten Sanatorieskogen 1:40 från störande verksamhet eller aktivitet. Om man vill stärka skyddet kan man anordna till exempel vall, buskage, plank med mera för att minska insyn och ljus.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Detaljplanen kommer att tillåta ny bebyggelse med varierande storlek och utformning. Planen medger att byggnaderna inom planområdet får ha en högsta nockhöjd på +318 möh samt en varierad höjd och terrassering, vilket medger 1–2 våningar. Läktare och målhus kommer att tillåtas byggas i anslutning till Sanatorieskogen 1:38 med en kapacitet på cirka 300 åskådare, vid speciella tillfällen går det att bygga på provisoriska läktare och målhus som är högre än angiven nockhöjd på + 310 möh på befintliga byggnader för att kunna öka kapaciteten. Vid sådana tillfällen krävs speciella trafik- och parkeringslösningar. Utformningen av de nya byggnaderna ska uppmuntras till att harmonisera med de befintliga byggnaderna samt frilufts- och rekreationsområdet.

Tillgänglighet

Sanatoriebacken planläggs som gata. Vägen är asfalterad och en gång- och cykelväg är anlagd i det som ursprungligen utgjorde spår område för spårvagnstrafik till Kurhotellet. Alla nya byggnader ska uppföras tillgänglighetsanpassat.

Grundläggning

En geoteknisk undersökning daterad 2019-07-05 togs fram för att klarlägga jordlagerförhållandena och grundvattenförekomst på fastigheten Sanatorieskogen 1:38. Undersökningen visar att jordens sättningsegenskaper är goda, där lasten från planerade byggnader är relativt små (max 30 kPa) föreslås planerade byggnader att grundläggas med platta på marken. Små rörelser kan inte uteslutas helt men under förutsättning att de sammantagna lasterna ej

överskrider angivet värde kommer rörelserna att bli relativt små och jämna.

All eventuell övre organisk jord (till exempel mulljord) skall schaktas bort innan grundläggning. Jordlagren innehåller silt varpå risk för tjällyftning även skall beaktas. Ytvatten skall avledas från schaktbotten för att undvika uppluckring.

Block förekommer i aktuellt område och risken för förekomst av block skall därför beaktas vid grundläggning, schaktning med mera. Det kan även vara svårt att schakta i vissa delar av området på grund av block, sten med mera.

Planområdet bedöms inte ha några stabilitetsproblem, bortsett från slänten i syd-sydost. Vid exploatering behövs slänten flackas ut med en lutning på 1:2 eller flackare. Maximalt tillåten påförd last med hänsyn till stabilitet efter att slänten flackats ut är 30 kPa.

Verksamheter

På Sanatorieskogen 1:38 finns idag hotell-, restaurang- och campingverksamhet. Detaljplanen kommer att fortsätta tillåta sådan verksamhet samt kompletteras med verksamheter som ryms inom beteckningen O - Tillfällig vistelse, R - Besöksanläggning och N_1 - Camping, med inriktning mot idrott, friskvård, fritidsaktivitet och rehabilitering. Butikverksamhet får inrymmas på max 2000 m². Syftet med att begränsa butiksverksamhet är för att inte utveckla Lassalyckans idrott- och friluftsområde till ett område för handel.

R_1 - målhus, läktare, omklädningsrum, värmestuga, kiosk, förråd och toaletter tillåts inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Sanatoriebacken är den huvudväg som leder till planområdet. Planens genomförande kommer att medföra en ökning av trafiken på vägen.

Sanatorieskogen 1:38 använder Sanatoriebacken som utfartsväg. Fastigheten saknar dock i dagsläget en formell rätt till

utfart. Sanatoriebacken, som avser tillgodose allmänhetens möjlighet att nå friluftsområdet föreslås bli en kommunal gata. Gatan ansluter till Sanatorieskogen 1:38 vilket innebär att fastighetens utfartsrätt säkerställs.

Sanatoriebacken är i dagsläget en enskild väg där Ulricehamns kommun genom åren har ombesörjt drift och underhåll. Genom detaljplanen kommer kommunen formellt bli ansvarig för gatans utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Ansvar för att gatan måste iordningställas. Kostnader som uppkommer för iordningställandet av gatan avses regleras i exploateringsavtalet med exploitören.

För att området kring Hotell Lassalyckan ska kunna utvecklas optimalt finns önskemål om att upphäva eller ändra ett antal befintliga utfartsservitut över planområdet.

Sydost om planområdet ligger fastigheten Sanatorieskogen 1:30 med en anslutning till Sanatoriebacken via en enskild väg som löper öster och norr om Sanatorieskogen 1:38. Utfartsvägen passerar ett område som enligt detaljplanen skall få användningsbestämmelsen R₁, det vill säga kvartersmark för målhus, omklädningsrum, kiosk, förråd och läktare.

Sanatorieskogen 1:40 som är belägen i västra delen av planområdet, har servitut för utfart via en enskild väg norr om Sanatorieskogen 1:38 för att ansluta mot Sanatoriebacken.

Fastigheterna Sanatorieskogen 1:7, 1:8 och 1:9, som är belägna cirka 500 meter nordost om planområdet, har servitut för utfart över skidstadion och vidare över R₁-området för att ansluta till Sanatoriebacken. Dessa fastigheter använder inte servitutsvägen, utan nyttjar en alternativ utfartsväg som anlagts med en anslutning mot Idrottsgatan.

För att förbättra möjligheten att tillvarata detaljplanens möjligheter till utveckling av området och för att förbättra förutsättningarna för bedrivande av olika aktiviteter på angränsande Lassalyckans skidstadion/

Lassalyckans idrotts- och friluftsområde, är det önskvärt att dessa servitut ska ändras eller upphävas.

Som alternativ utfartsväg för Sanatorieskogen 1:30 och 1:3 har ett markreservat, g1, för gemensamhetsanläggning för väg, avsatts inom Sanatorieskogen 1:38.

Parkering

Fastigheterna inom planområdet ska följa parkeringsnormen för Ulricehamns kommun.

Lediga parkeringsplatser inom Lassalyckans idrottsområde bedöms vara tillräcklig för läktaren som tillförs i plankartan. Se beläggningsinventering för parkering på sidan 15.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp, el och ledningar

Vatten och avlopp finns inom planområdet.

UEAB har svårt att avgöra om den framtida exploatering kommer ställa högre krav på elkapacitet men om så är fallet finns förutsättningar för att tillgodose kraven och framtida behov.

Markreservat för ledningar finns på fastigheten Sanatorieskogen 1:38 och Sanatorieskogen för befintliga ledningar och för att möjliggöra eventuell ledningsflytt i framtiden.

Dagvatten

Melica miljökonserter har utfört en dagvattenutredning för området.

Möjliggörandet för en ökad exploatering på fastigheten Sanatorieskogen 1:38 innebär ökade avrinningsflöden, vilket i sin tur innebär att de ökade dagvattenavrinningsflöden behöver kompenseras så att fastigheterna som ligger nedströms inte belastats med större flöden än tidigare. I tabell 1 redovisas nödvändiga begränsningar av dagvattenflöden.

Beräkningarna utgår ifrån andel takyta inom fastigheten enligt detaljplanen med en största byggnadsarea på 35% av fastighetsarean. Därutöver antas upp till 15 % av fastighetens yta nyttjas för körbanor, parkeringar och andra

täta markbeläggningar. De pågående klimatförändringarna leder till att nederbörden i framtiden kommer att öka och bli mer intensiv. Därför har en klimatkfaktor 1,25 använts enligt rekommendation från Svenskt Vatten (2016).

	Yta (m ²)	Avrining	Red. Area (m ²)	10 år	20 år	50 år	100 år
Nya tak	8 230	0,9	7 407	211	265	360	452
Asfalt	4 170	0,9	3 753	107	134	182	229
Grönytor	13 900	0,2	2 780	79	100	135	170
SUMMOR	26 300		13 940	397	499	677	852

Tabell 1: Beräknade dagvattenflöden från olika slags ytor efter exploatering.

Ulricehamns kommunala VA-företag UEAB har en 225 mm rörledning för dagvatten under gatan (Sanatoriebacken), nordväst om fastigheten. Den är redan hårt belastad och bedöms av UEAB att inte klara ytterligare ökning av flöden. Därför ska dagvatten även i fortsättningen låtas rinna på markytan.

Anläggningar för fördröjning av dagvatten behöver anordnas så att nuvarande dagvattenflöden från fastigheten Sanatorieskogen 1:38 inte överskrids efter nybyggnation.

För att utjämna den ökning av dagvattenavrinningsflödena inom fastigheten Sanatorieskogen 1:38 som exploateringen innebär, behövs ett utjämningsmagasin, förslagsvis i form av en öppen damm. En damm renar även dagvattnet från partiklar och andra föroreningar, fastän föroreningshalterna här bedöms bli låga. Lämplig placering av dammen är i fastighetens västra del eftersom marken där ligger lågt och dagvattnet därmed enkelt kan ledas dit utan pumpning, se bild 4.

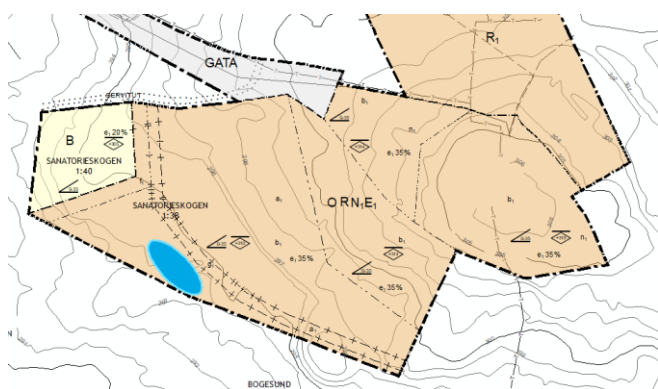


Bild 4: Förslag på placering av dagvattendamm.

Från dammen ska vattnet ledas ut åt sydväst genom ett eller flera utlopp, vars storlek väljs så att utflödet motsvarar dagvattenflödet i utgångsläget. Nuvarande flöde vid ett tioårsregn beräknas till 121 l/s och vid ett tjugoårsregn till 152 l/s. Flöden som återkommer så ofta som vart tionde år antas kunna hanteras utan problem nedströms. Att strypa utflödet ur dammen hårdare är därmed onödigt och innebär att ett större magasin måste anläggas, till en högre kostnad och på större markyta. Därför rekommenderas en maximal avtappning på 120 l/s vid full damm. Det innebär att dammens reglervolym behöver vara cirka 210 m³ ifall bräddning kan godtas i genomsnitt vart tjugonde år.

Höjdskillnaden mellan dammen och bäckarna som ska ta emot avtappningen är stor. Avtappningen kan ske med självfall och regleras av utloppsledningens storlek och lutning. Utloppet läggs med fördel något ovanför dammens botten så att en viss vattenmängd blir kvar i dammen. Därmed kan partikelbundna föroreningar sedimentera till botten utan att svepas med i utflödet.

Reglervolymer som krävs för att fördröja den ökning av dagvattenflödet som uppstår vid exploatering motsvarande 50 % hårdgjord yta, har beräknats med hänsyn till rinntid enligt Svenskt Vatten (2016) och redovisas i tabellen nedan. Utifrån utredningsområdets storlek och topografi har dagvattnets längsta rinntid efter exploatering beräknats till tio minuter.

Max. utflöde	20 år	50 år	100 år
120 l/s	249 m ³	408 m ³	580 m ³
151 l/s	209 m ³	356 m ³	515 m ³
190 l/s	169 m ³	303 m ³	449 m ³

Tabell 2: Tabellen visar erforderad reglervolym i utjämningsmagasinet beroende på tillåtet utflöde och hur ofta bräddning kan accepteras.

Vid de allra kraftigaste regnen kommer dammen att fyllas helt och vatten brädda över så att utflödet ökar kraftigt. Vid så extrema skyfall blir även oexploaterad mark vattenmättad så att avrinningen blir mycket större, vilket innebär att dagvattenflödet

genom en damm som fylls helt ändå kommer att efterlikna det naturliga. Det är viktigt att dammen utformas med ett bräddutlopp i överkant: en större ledning eller förstärkt ränna, så att bräddning kan ske utan att dammen skadas.

Eftersom att nya körbanor och parkeringsytor ska anläggas innebär detta att mängde olja och partiklar i dagvattnet riskerar att öka. Enligt Boverkets byggregler (BBR 12, 6:642) bör avskiljare anordnas ifall dagvattnet "kan innehålla mer än obetydliga mängder petroleumprodukter, slam eller fasta partiklar". Reningen blir mest effektiv om den förläggs så nära utsläppskällan som möjligt, där koncentrationen av föroreningar är störst. Därför bör dagvatten från ytor med motorfordon ledas separat till oljeavskiljare och därefter till samma utjämningsmagasin som det övriga dagvattnet.

Vid dimensionering av oljeavskiljare är det mest väsentliga att hantera det första dagvatten som uppstår vid varje regntillfälle (så kallad "first flush") eftersom det för med sig merparten av föroreningarna. Enligt rekommendationer från Naturvårdsverket (2007) är det brukligt att dimensionera oljeavskiljare för 10 % av det dimensionerande flödet vid regn med 2 – 5 års återkomsttid medan resterande flöden leds förbi avskiljaren med så kallad "bypass". På årsbasis kommer då 80 – 90 % av vattnet att renas i avskiljaren. Dimensionering av oljeavskiljare är för övrigt standardiserad enligt SS-EN 858-2. Vid en antagen asfalterad yta på 4 170 m² blir det dimensionerande flödet vid ett femårsregn ca 68 l/s, vilket innebär att avskiljaren ska kunna rena 7 l/s.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplanen för Ulricehamn antogs av kommunfullmäktige 2015-10-29. I översiktsplanen tillhör planområdet skogar med höga sociala värden och fritidsanläggningar (se bild 6 och bild 7). Skogar med höga sociala värden sträcker sig från Hester i norr till Lugnås i söder. Från väst börjar det från Ulricehamntätortens kant och slutar cirka 2,5 kilometer österut. Vad gäller fritidsanläggningar är det Lassalyckans idrotts- och friluftsområde samt Ulricehamns GK som åsyftas. Lassalyckan är ett samlat idrotts- och friluftscentrum med ett rikt omväxlande fritidsutbud i både organiserad och spontan form, liksom goda förutsättningar för friluftsvksamhet året om.

Sydväst om planområdet finns det ett relativt litet område som omfattar cirka 13 hektar. Enligt översiktsplanen är detta ett område av betydelse för turism.

DETALJPLAN

Fastigheterna är inte detaljplanelagda sedan tidigare. Närmsta detaljplanelagda området är Idrottsanläggningen vid Lassalyckan som vann laga kraft 2007-12-10.

GRÖNPLAN

Enligt kommunens grönplan från 2001 har området norr om Lassalyckan en rik biologisk mångfald som bör bevaras och utvecklas vidare. Planområdet ligger inom en remsa som utpekats som ett värdefullt grönfinger. Grönplanen anger att de gröna fingrarna skall bevaras och förstärkas. Fastigheten ligger även inom ett naturområde som har betydelse för friluftsliv och biologisk mångfald.

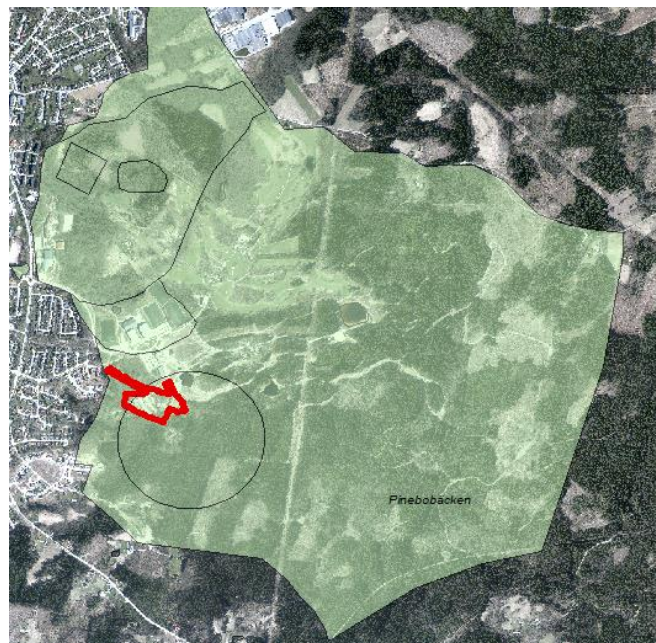


Bild 5: Skogar med höga sociala värden. Planområdet är rödmarkerat.



Bild 6: Fritidsanläggningar. Planområdet är rödmarkerat.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Inom planområdet sluttar marknivån från öster ner mot väster med en variation från cirka + 306 ner till + 290 meter över havet. Miljöenheten på Ulricehamns kommun har yttrat sig angående naturvärdena inom planområdet. Den större delen av planområdet består av hårdgjord yta bestående av grus och asfalt men även till viss del klippt gräsmatta. På gräsmattan vid den befintliga hotell- och restaurangbyggnaden står 17 inventerade skyddsvärda träd av bland annat bok, ek och björk.

Geoteknik

Enligt kommunens jordkarta består marken i planområdet av morän och berg. En geoteknisk undersökning daterad 19-07-05 visar på att marken inom fastigheten Sanatorieskogen 1:38 består i huvudsak av följande jordlager:

- **Fyllning** till cirka 0,5 - 3 meter djup.
- **Morän** till som mest cirka 6 meter djup.
- **Fast botten/berg** bedöms variera från som minst cirka 0,5 till som mest cirka 6 meter.

Fyllningen bedöms främst innehålla sand men mindre block, grus, silt och sten kan även förekomma i fyllningen. Fyllningen bedöms vara som mäktigast i syd-sydost. Jorden bedöms i huvudsak utgöras av materialtyp 3B samt tjälfarlighetsklass 2 enligt Anläggnings AMA.

Moränen utgörs i huvudsak av sand men block, grus, silt och sten förekommer också i denna jord. Mot djupet bedöms moränens innehåll av grövre material (block, sten, med mera) öka. Moränen bedöms i huvudsak utgöras av materialtyp 3B samt tjälfarlighetsklass 2 enligt Anläggnings AMA.

Utifrån utförda hejarsonderingar bedöms fyllningen/moränen friktionsvinkel variera mellan ca 31-42° och dess sättningsmodul mellan ca 5-90 MPa, vilket betyder att det finns väldigt stora variationer med högre värden mot djupet

Under undersökningen kontrollerades den övre grundvattenytan i skruvborhålen och samtliga var torra. Skruvborrhålen varierade mellan cirka 0,5 och 3 meter. Grundvattenytan fluktuerar under året beroende på nederbördsmängd och påverkas lokalt av topografiska-, vegetations- och jordlagerförhållanden och därför bedöms den övre grundvattenytan normalt ligga på minst cirka 2 meter djup under befintlig markyta.

Ingen lera har påträffats vid undersökningen och därmed finns ingen större risk för större skred, då planområdet bedöms som stabilt med hänsyn till att jorden är friktionsjord och marklutningarna i område är relativt flacka bortsett från en slänt. Denna slänt återfinns i syd/sydost från en hårdgjord parkeringsyta ned mot naturmark. Detta är en slänt som uppkommit genom att området fyllts upp för att jämna ut områdets naturliga sluttning. Befintliga förhållanden visar att säkerheten mot skred ej är tillfredställande i det berörda området.

Sedan tidigare har det i närheten till planområdet genomförts en geoteknisk bedömning av Lassalyckans idrottsområde (2006) och två grundundersökningar på Lassalyckans idrottsområde (2007) samt området Fällorna vid Sanatorievägen (2008).

Den översiktliga geotekniska bedömningen på Lassalyckans idrottsområde angränsar till planområdets norra del. I undersökningsrapporten framkommer det att området består huvudsakligen av fast mark och områden med ytligt lösare jord.

En kompletterande översiktlig grundundersökning har genomförts. Undersökningen visar på området har en liten jordmäktighet, oftast mindre än 3 meter, på berg. Jorden består överst av vegetation, mylla eller organisk jord i form av gyttja och torv,

med en mäktighet på mellan 0,1 – 0,5 meter. Under ytlagren förekommer varierande ensgraderat material, huvudsaken siltig sand, och/eller finkornig morän med normalt inslag av sten och block. Ställvis förekommer även utfylld jord med varierande materialegenskaper. Den relativa fastheten på jorden varierar från låg till mycket hög, men är oftast minst medelhög på större djup än 0,5 meter under markytan. Fria vattenytter finns på nivåer mellan 0–1,5 meter under markytan. Grundvattnet följer normala årstidvisa variationer, men vattenytterna bedöms generellt ligga högt med tanke på topografin och ytligt inslag av organisk och/eller finkornig jord. Jordarna är allmänt mycket tjälfarliga och erosionsbenägna, samt får flytegenskaper vid vattenmättnad.

Området Fällorna vid Sanatorievägen ligger 20 meter väster om planområdesgränsen.

Området har tidigare i huvudsak utgjorts av granskog. Efter stormar och slutavverkning bestod området vid undersökningstillfället av stubbar, trädrester, buskar och sly. Idag är området fullt med villabebyggelser.

Vegetationstäcket är cirka 0,2 meter tjockt och består av sandig siltig mulljord. Under myllan är jorden huvudsakligen sandig siltig med inslag av sten, grus och finjord i form av lera. Under ett tunt täcke av morän cirka 1–2 meter avbröts provtagningen mot antingen sten, block eller berg. Då jorden till stor del är finkornig kan man förvänta sig ytligt stående vatten vid riklig nederbörd.

Bedömda materialegenskaper i jordlagren:
Karaktäristisk friktionsvinkel $\phi_k = 32^\circ$,
karaktäristisk sättningensmodul $E_k = 15 \text{ MPa}$,
Tunghet ovan grundvattenytan $\gamma_k = 18 \text{ kN/m}^3$
och Tunghet under grundvattenytan $\gamma_k = 11 \text{ kN/m}^3$.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet enligt länsstyrelsens EBH-stöd.

Historik

I kulturmiljövårdsprogrammet från 2002 omnämns området i ett historiskt perspektiv som ett viktigt rekreationsområde med rent

källvatten och frisk luft. År 1909 stod Vintersanatoriet på plats, där det fanns plats för olika logi, behandlingar, sportaktiviteter och sällskapsliv. År 1981 revs den stora träbyggnaden. På platsen ligger idag Hotell Lassalyckan.

Naturvärden

Miljöenheten på Ulricehamns kommun har utfört ett yttrande angående naturvärden på planområdet daterad 2019-01-18. Yttrandet har tagit både planområdet och området utanför planområdet i hänsyn. Med tanke på att stora delar av planområdet är hårdgjort ligger stort fokus på ett antal träd som finns på och utanför planområdet.

Inom planområdet finns 17 skyddsvärda träd av bland annat bok, ek och björk. Öster om planområdet står ett antal skyddsvärda bokar. Yttrandet gör gällande om utfyllnader planeras i närheten av dessa träd bör stam och rotsystem skyddas från att bli täckta av massor då det i så fall riskerar att leda till rotdöd vilket kan leda till att trädet dör.

Området kring Lassalyckan erhåller flertal ekosystemtjänster där de viktigaste bedöms vara upprätthållande av livscyklar, skydd av habitat och genpooler. Planområdet ingår i ett område utpekade som värdetrakt skog, en strategi för formellt skydd av skogsmark i Västra Götalands län. I värdetrakten pekas ädellövskog och triviallöv med ädellövinslag ut som nyckelbiotoper. Inom planområdet finns det flertal lövträd. De tidigare nämnda skyddsvärda träden har alla en stamdiameter på minst 40 centimeter, många träd har en stamdiameter på 70 centimeter eller mer. I området kring planområdet har rödlistade fåglar rapporterats.

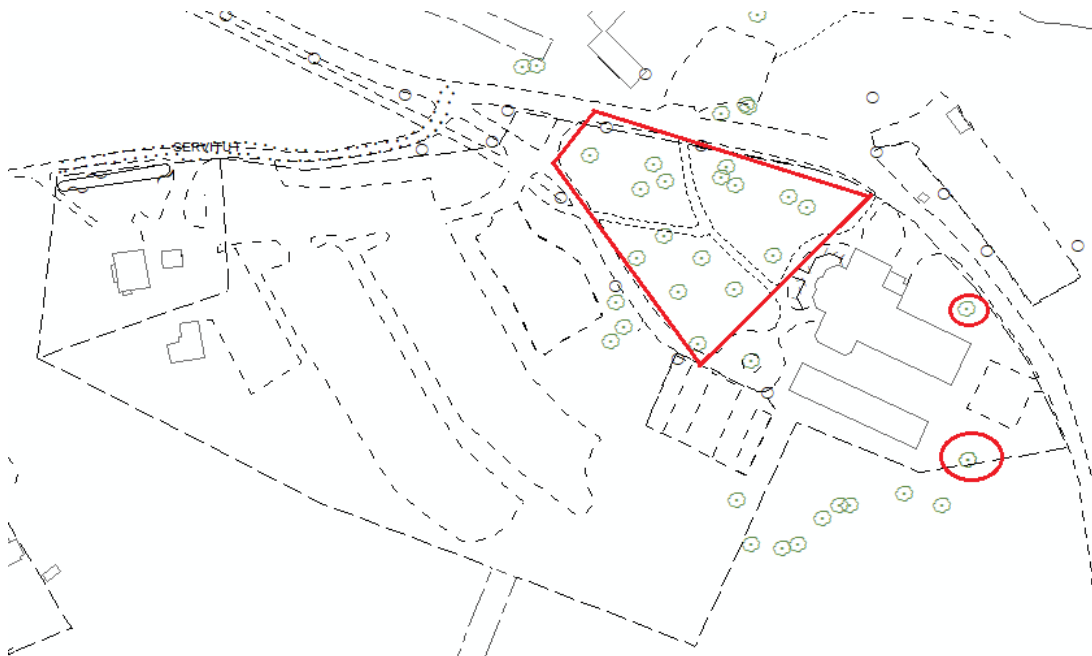


Bild 7: Inom röd markering finns skyddsvärda träd.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde med övervägande morän enligt kommunens radonkarta.

En markteknisk undersökning daterad 2019-07-05 visar att den västra delen av planområdet klassas som högradonmark, medan området i övrigt klassas som normalradonmark.

Risk för höga vattenstånd

Kommunens maxnivå för översvämningar ligger på 166 meter och planområdet ligger mellan 290–306 meter över havet. Därav ligger området inte inom risk för höga vattenstånd.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Den närmsta fornlämningen finns på Ulricehamns GK.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse Kommunikationer

Planområdet är lokaliserat inom Götalandsbanans korridor. Kommunen håller sig uppdaterad om planeringsläget för ny höghastighetsjärnväg. En utbyggnad av planområdet enligt detaljplanen bedöms inte

försvåra avsevärt för en framtida utbyggnad av höghastighetsjärnvägen.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Inom planområdet finns tre byggnader. Två av byggnaderna står på fastigheten Sanatorieskogen 1:38 och används som hotell-, restaurang- och campingverksamhet. Den tredje byggnaden står på Sanatorieskogen 1:40 och används som bostad.

Skola, affär och vårdcentral

Ulricaskolan med förskola och skola upp till årskurs sex ligger cirka en kilometer norr om planområdet. Cirka 1,2 kilometer öster om planområdet ligger Stenbockskolan från årskurs sju till nio och Tingsholmsgymnasiet, med ett avstånd på 800 meter. I övrigt använder sig skolorna i Ulricehamns kommun Lassalyckans idrotts- och friluftsområde i sina undervisningar. Framförallt för idrott, men även i andra ämnen som till exempel naturvetenskap.

Närmsta matvaruaffär och vårdcentral ligger cirka 1,3 kilometer respektive 1,5 kilometer från planområdet.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet ligger inte inom ett vattenskyddsområde.

FRIYTOR

Rekreation

Planområdet är en del av Lassalyckans idrotts- och friluftsområde. Under sommarhalvåret är det framförallt aktiviteter som promenader, jogging, orientering och cykling som drar besökare till friluftsområdet. Under vinterhalvåret är det framförallt längdskidåkningen som drar till sig besökare.

I anslutning till friluftsområdet finns även Lassalyckans idrottsanläggning och Ulricehamns Golfklubb.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

För att ta sig upp till planområdet behöver man köra Tre Rosors Väg för att sedan ta Idrottsgatan upp till Sanatoriebacken som går upp till planområdet. Kommunen utförde under 2017 en trafikmätning på Idrottsgatan som uppmätte en årsdygnstrafik på 1 650 fordon. En stickprovsmätning på Idrottsgatan utfördes mellan 11–18 mars 2019 som uppmätte en årsdygnstrafik på 1 386 fordon.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg finns längs Idrottsgatan och Sanatorievägen och längs Sanatoriebacken för att ta sig upp till planområdet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats från planområdet är Sanatorievägen. Hållplatsen ligger cirka 800 meter väster om planområdet.

Vid en framtida utveckling av Lassalyckans område kan det bli aktuellt men busstrafik upp till området för att ge möjligheten till hållbar mobilitet för besökarna.

Parkering

Totalt finns det 360 parkeringsplatser på Lassalyckans idrotts- och friluftsanläggning. Det finns tre större parkeringsområden på Lassalyckan: 76 parkeringsplatser vid ishallen, 69 parkeringsplatser vid fotbollsanläggningen samt 116 parkeringsplatser vid boulebanan och skidstadion. Parkeringarna används både av utövare, motionärer och besökare.

En undersökning av parkerings beläggningen på Lassalyckanområdet genomfördes under 8–17 mars 2019. Under undersökningstiden var de tre högsta parkeringsbeläggningsdagarna 10, 12 och 14 mars med respektive 174, 175 och 173 parkerade fordon på Lassalyckans idrotts- och friluftsområde. Ena tillfället var på en helg då det var, en DM-match i fotboll, konståkningstävling för ungdomar, ungdomsmatch i ishockey och en mindre tävling för barn på Lassalyckans skidstadion. De andra två tillfällena var under en vardag, då det bedrevs fotbolls-, ishockey-, konståkning och skidträning samt motionärer på området.

Resultatet av undersökningen visar att det finns cirka 190 parkeringar kvar till godo, vilket innebär att mer än hälften av parkeringarna har varit lediga under undersökningstillfällena.

Servitut

Planområdet omfattas direkt och indirekt av fyra servitut. Sanatorieskogen 1:7, 1:8, 1:9, 1:30 och 1:40 har servitut för utfart över planområdet.

STÖRNINGAR

Buller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för buller eller utsätta omgivningen för buller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet. Vid en framtida exploatering kan vatten och avlopp behövas dras om för att göra plats för nya byggnader.

El, tele och opto

El, tele och opto finns i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Konsultfirman Melica har utifrån fjärranalys samt fältbesök tagit fram följande uppgifter om det nuvarande dagvattenflöden på fastigheten Sanatorieskogen 1:38. Områdets topografi gör att nästintill inget dagvatten belastar fastigheten utifrån. Merparten av all nederbörd

som faller på fastigheten absorberas ner i marken varifrån den sedan avdunstar eller rinner ner till grundvattnet. Men vid kraftiga eller långvariga regn, snösmältning eller regn på tjälfrusen mark kan dagvattenflödena bli betydande.

De befintliga takavvattning är anslutet till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Nederbördens intensitet vid ett tioårsregn med tio minuters varaktighet uppgår enligt beräkningsmodell från Svenskt Vatten (2016) till 228 liter per sekund och hektar. Detta beräknas ge ett totalt dagvattenflöde från hela fastigheten på omkring 121 liter per sekund vid ett tioårsregn med tio minuters varaktighet. För ett tjugooårsregn beräknas dagvattenflödena uppgå till ca 152 l/s och motsvarande hundraårsregn ca 259 l/s.

	Yta (m ²)	Avrining	Red. Area (m ²)	10 år	20 år	50 år	100 år
Asfalt	1 800	0,9	1 620	37	46	63	79
Grönytor	24 500	0,15	3 675	84	105	143	180
SUMMOR	26 300		5 295	121	152	206	259

Tabell 3: Beräknade sammanlagda dagvattenflöden från olika slags ytor vid tiden för utredningen. Beräknat efter l/s vid 10-min tegan medolika återkomsttid.

Väster om fastigheten Sanatorieskogen 1:38 koncentreras dagvattnet i två låga stråk som tar emot huvuddelen av vattnet som rinner av ifrån fastigheten. Vid kraftiga regn får de karaktären av små bäckar som rinner vidare västerut i riktning mot bostadsområdet Fällorna, cirka 300 m längre västerut.

Brandvattenförsörjning

En spolpost finns cirka 20 meter från hotellet med en kapacitet på 600 l/min.

Återvinningsstation

Det finns fem stycken återvinningsstationer i Ulricehamns tätort. Den närmaste stationen från planområdet är biogasstationen, som ligger cirka 1,8 km från planområdet. En större återvinningscentral, Övreskog, ligger cirka tre kilometer från planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

Ulricehamns kommun bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) enligt Miljöbalken har inte upprättats eftersom det bedömts att 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 OCH VATTEN

Planområdet är sedan tidigare bebyggt och hårdgjort. Att planlägga marken för utökade möjligheter för verksamheter inom tillfällig vistelse, besöksanläggning, camping, omklädningsrum, värmestuga, kiosk, förråd, toaletter och läktare samt bostad, innebär en resurseffektiv hushållning med mark då befintlig service och infrastruktur utnyttjas. Förslaget innebär möjligheter för nya verksamheter att etablera sig inom Lassalyckans idrotts- och friluftsområde vilket kan ytterligare förstärka områdets attraktivitet för friluftaktivitet och rekreation.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Förslag till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ innebär att området fortsätter att vara icke detaljplanlagt. Området kommer fortsätta utgöra ett oanvänt hårdgjort och luftigt område i Ulricehamns östra delar.

Det kommer inte vara möjligt att utveckla området med byggnader och verksamheter, då detaljplan krävs för en vidare expansion.

NATURVÄRDEN

Det finns idag 17 skyddsvärda träd inom planområdet. Genomförandet av kan leda till minskade naturvärden inom planområdet, beroende på hur området utformas. Om träd inom planområdet fälls kan kompensationsåtgärder bli aktuella för att mildra effekten av de förlorade naturvärdena.

LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden kommer att förändras i och med denna detaljplan. Framförallt med tanke på att tillkommande byggnader kommer att ta upp en betydligt större yta. Dock på en redan hårdgjord yta, som till största del består av grus. Det blir också en påverkan på landskapsbilden då ett antal av de skyddsvärda träden kan komma att tas ned.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Inom planområdet har kommunala VA-företaget UEAB endast en 225 millimeter rörledning för dagvatten under gatan (Sanatoriebacken). Rörledningen för dagvatten är redan hårt belastad och UEAB vill inte belasta rören med ytterligare flöden av vatten. Därför har en undersökning av dagvattenhantering genomförts på grund av framtagandet av en ny detaljplan. För att utreda hur en alternativ dagvattenhantering skulle kunna se ut inom planområdet har en dagvattenutredning genomförts.

I utredningen föreslås olika åtgärder för hur dagvattenhanteringen kan lösas inom planområdet. Samtliga förslag på åtgärder och anläggningar grundas på dagvattnet ska låtas rinna på markytan utan anslutning till det kommunala dagvattennätet. Exempel på förslag på åtgärder inom kvarteretsmarken som presenteras i utredningen är ”gröna tak”, ”trög öppen dagvattenhantering”, oljeavskiljare för dagvatten från körbanor, lastzoner och parkeringsytor samt en ”dagvattendamm för fördröjning och rening”.

TRAFIK

Detaljplanen innebär att trafikmängden i området kommer att öka eftersom det finns möjlighet att bygga ut verksamheter samt tillkomsten av nya verksamheter. En vändplats på Sanatoriebacken östra del kommer att anordnas för att fordon ska ha möjlighet till att vända. En ny dragning av väg kommer att möjliggöras genom en gemensamhetsanläggning för väg på fastigheten Sanatorieskogen 1:38 för att ta sig till östra delen av Sanatorieskogen 1:38, Sanatorieskogen 1:3 och Sanatorieskogen 1:30.

BULLER

Gällande miljö kvalitetsnormer för trafikbuller kommer inte att överskridas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	Andra kvartalet, 2019
Granskning	Tredje kvartalet, 2019
Antagande	Första kvartalet, 2020

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till första kvartalet, 2020.

Genomförande av planen inleds första kvartalet, 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

Huvudmannaskap

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

Sanatoriebacken som i dagsläget utgör en enskild väg föreslås bli allmän plats, gata med kommunalt huvudmannaskap.

Det innebär att kommunen ansvarar för att gatan byggs ut och ansvarar för dess framtida drift och underhåll.

Kommunen får, enligt Plan- och bygglagen (PBL), besluta att de som äger fastigheter inom en detaljplan och som har nytta av anläggningarna ska betala kostnaderna för att anlägga eller förbättra gator eller andra allmänna platser.

Kommunen avser att reglera kostnaderna för utförandet och gatuanläggningarna genom avtal.

Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB

- Det allmänna va-ledningsnätet
- Elförsörjning
- Eventuell utbyggnad av optofiber
- Dagvattenledningar

Kommunen

- Allmän plats.

Fastighetsägare

- Egen byggrätt samt övriga anläggningar och tekniska lösningar på kvarteretsmark för fördröjning av dagvatten, som t.ex. gröna tak, oljeavskiljare fördröjningsdamm för dagvatten

Avtal m.m.

Avtal som blir aktuella för genomförandet av detaljplanen anges nedan.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till Sanatorieskogen 1:38 nedan kallad exploatören. Exploateringsavtalet reglerar bland annat

parternas åtaganden och skyldigheter gentemot varandra, i fråga om utbyggnad av allmän platsmark, gata, inom och utom området.

Exploateringsavtalet tydliggör och reglerar även samordningen mellan exploitören och kommunen gällande utbyggnad av allmän plats samt kvartersmark. Avtalet ska tecknas före detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet kommer att reglera nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell (sida 21). De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

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

Antagen detaljplan som vinner laga kraft ger kommunen rätt att lösa in mark som enligt planen skall användas för allmän plats (GATA). Berörd fastighetsägare har rätt att kräva att kommunen löser in marken.

Kommunen är skyldig att betala ersättning för den mark som skall lösas in.

Fastighetsbildning

Förändring av fastighetsindelning kommer att utföras i enlighet med detaljplanen. De fastighetsdelar som utgör mark för allmän plats regleras till lämplig kommunalägd fastighet. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende allmän platsmark.

Mark som utgör kvartersmark ska överföras från del av den kommunägda fastigheten

Sanatorieskogen 1:3 till Sanatorieskogen 1:38. Parterna avser att träffa avtal om förvärv av del av Sanatorieskogen 1:3. Ägaren till Sanatorieskogen ansöker om och bekostar fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Planområdet är idag belastat med fyra officialservitut för väg. Avsikten är att planområdet ska befrias från rättigheter och belastningar som försvårar eller hindrar ett optimalt nyttjande av området. Förhoppningen är att kommunen genom avtal med respektive fastighetsägare ska hitta alternativa utfartslösningar. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning avseende upphävande eller ändring av befintliga officialservitut.

Del av Sanatorieskogen 1:3 överförs till Sanatorieskogen 1:38 vilket innebär att den del av vägen, Sanatoriebacken, som leder fram till området behöver flyttas, då den befintliga vägen eventuellt kommer att bebyggas. I detaljplanen finns en administrativ bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning med ändamålet väg. Del av vägen, Sanatoriebacken kommer att flyttas till markreservatet. Ägaren till fastigheten Sanatorieskogen 1:38 ska bekosta flytt av vägen samt förrättningskostnaden avseende bildande av gemensamhetsanläggning. Ingen ersättning ska utgå till fastighetsägaren för marken som upplåts i samband med anläggningsförrättningen. Servitut avseende väg till förmån för Sanatorieskogen 1:30 kommer att regleras bort i samband med att ny väg byggs ut och den gamla stängs av.

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

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafik

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

Vatten och avlopp

Vatten- och avlopp finns utbyggt till planområdet med en kapacitet som beräknas tillgodose planområdets behov. Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Fastighetsägaren för fastigheten Sanatorieskogen 1:38 ansvarar för att tillse skötsel och egenkontroll av anläggningar för dagvatten. Dagvattenanläggningar ska anläggas inom den egna fastigheten som t.ex. gröna tak, oljeavskiljare fördröjningsdamm för dagvatten. Planområdet kommer inte att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

El, tele och bredband

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

Tekniska utredningar

Ett PM och två tidigare geotekniska undersökningar i angränsande område har använts i planbeskrivningen. En dagvattenutredning har gjorts på fastigheten Sanatorieskogen 1:38.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

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

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

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

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Ledningsflytt eller annan åtgärd som fordras på redan befintliga ledningar inom planområdet bekostas antingen av

exploatören, fastighetsägaren eller av ledningsägaren efter överenskommelse mellan parterna med hänsyn till vilka rättigheter som finns för ledningarna.

Kostnader för el, tele och bredband

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

Ledningsflytt eller annan åtgärd som fordras på redan befintliga ledningar inom planområdet bekostas antingen av exploatören, fastighetsägaren eller av ledningsägaren efter överenskommelse mellan parterna med hänsyn till vilka rättigheter som finns för ledningarna.

Gatukostnader

Kostnader för åtgärder inom allmän platsmark avses regleras i exploateringsavtal.

Kostnader för fastighetsbildning

Kostnader för lantmäteriatgärder inom kvartersmark som erfordras för planens genomförande bekostar ägaren av Sanatorieskogen 1:38. Kommunen bekostar lantmäteriatgärder för reglering av allmän platsmark.

Övriga avgifter

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

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser	Ekonomiska konsekvenser	
		Kostnad	Intäkt
Sanatorieskogen 1:3 Kommunalägd	Avstår cirka 380 m ² av fastigheten till Sanatorieskogen 1:38. Förvärvar cirka 365 m ² av fastigheten Sanatorieskogen 1:38	Fastighetsbildning Markförvärv	Försäljning av mark
Sanatorieskogen 1:38 Privatägd	Förvärvar cirka 380 m ² av fastigheten Sanatorieskogen 1:3 Avstår cirka 365 m ² till Sanatorieskogen 1:3	Fastighetsbildning Markförvärv	
Sanatorieskogen 1:3 Sanatorieskogen 1:38 Sanatorieskogen 1:30	Gemensamhetsanläggning	Lantmäterikostnader	

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Pär Norgren, planchef
Lars Stokka, stadsarkitekt
Ida Sjöberg, planarkitekt
Gustav Axell Johansson, planarkitekt
My Andreasson, planarkitekt
Ludvig Simonsson, samhällsplanerare
Gunilla Kock-Hansson, miljöchef
Lisa Arnesén, miljöinspektör
Linnea Åsedahl, miljöinspektör
Victoria Oscarsson, mättingenjör
Helene Bergsman, GIS-ingenjör
Tommy Lind, GIS-ingenjör
Thomas Olausson, kartingenjör
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
Mats Kindlund, gatuingenjör
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Andreas Ekman exploateringschef
Lena Molander, kultur- och fritidschef
Lars Runkvist, fritidschef
Stefan Karlsson, driftansvarig Lassalyckan skidor
Peter Kinde, parkchef
Per-Ola Johansson, arbetsledare park
Johan Lundström, planeringsingenjör, UEAB
Angelica Augustsson, Mark- och exploateringsingenjör

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Andreas Ekman
Tf. Samhällsbyggnadschef

Rasmus Karlsson
Planarkitekt

Miljö och samhällsbyggnad

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