



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Del av Bogesund 1:230 m.fl. ”Bergsäter”

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap 7§ PBL

Diarienummer: 2016-709

Upprättad: 2019 08 26 Reviderad: 2019 12 16

INNEHÅLL

INNEHÅLL	2
PLANBESKRIVNING	4
HANDLINGAR.....	4
INLEDNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PROCESS.....	4
PLANDATA.....	4
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5	5
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	5
NATUR OCH KULTUR.....	5
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	8
FRIYTOR	9
GATOR OCH TRAFIK.....	9
STÖRNINGAR.....	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
PLANBESTÄMMELSER.....	11
ILLUSTRATIONSSKISS.....	14
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	15
ÖVERSIKTSPLAN	15
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	15
ULRICEHAMNS GRÖNPLAN.....	15
DETALJPLAN	15
RIKSINTRESSEN	15
STRANDSKYDD	15
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
NATUR OCH KULTUR.....	15
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	18
FRIYTOR	18
GATOR OCH TRAFIK.....	18
STÖRNINGAR.....	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
BEHOVSBEDÖMNING	19
BEHOVSBEDÖMNING.....	19
ARTSKYDDSFÖRORDNING.....	19
KONSEKVENSBESKRIVNING	19

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN	19
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	19
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	19
NOLLALTERNATIV	19
NATURVÄRDEN.....	19
KULTURMILJÖVÄRDEN	19
LANDSKAPSBILD/STADSBILD	20
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP.....	20
TRAFIK.....	20
BULLER	20
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	21
INLEDNING	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	22
TEKNISKA FRÅGOR	22
EKONOMISKA FRÅGOR	22
ARBETSGRUPP	23

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 övergripande 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.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000 (A1)
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning.
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Arkeologiskutredning steg 1
- Arkeologiskutredning steg 2
- Naturvärdesinventering
- Inventering av ekosystemtjänster
- Inventering av fladdermöss
- Inventering av friluftsvärden
- Inventering av fåglar
- Inventering av grod- och kräldjur
- Dagvattenutredning
- Geotekniskutredning
- Illustrationsplan och sektioner över park- och naturområdena

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsyfte är att säkerställa den kommunala översiktsplanens intentioner om att bidra till ny bostadsbebyggelse och god kommunal service. Genom att omvandla ett skogsområde söder om det befintliga bostadsområdet Norra Fredriksberg till ett område med blandad bebyggelse med bland annat bostäder, förskola och vård- och omsorgsboende.

Ambitionen är att det nya området blir en naturlig komplettering av södra Ulricehamn. Stort fokus ska läggas på bebyggelsens placering och utformning för att anpassas till landskapet och de kultur- och naturvärden

som finns inom området. Kommande klimatförändringar såsom ökade regnmängder och skyfall ska tas hänsyn till genom en medveten höjdsättning inom området. Stor vikt läggs även på grönstrukturen som genomkorsar området. Ett parkområde placeras i mitten av området för att ge möjlighet att skapa gemensamma ytor med till exempel lekplats och för att dagvatten ska kunna omhändertas. Där ska även olika naturvärden i området tas omhand. Intentionen är att på så vis skapa ett omväxlande och attraktivt bostadsområde med höga rekreativvärden genom närhet till naturen och till olika friluftsområden runt planområdet.

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 få möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Synpunkter på planförslaget 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 är beläget i Ulricehamns sydöstra del. Området gränsar i norr till det befintliga bostadsområdet Fredriksberg och avgränsas i öster av Grönahögsvägen. I väster gränsar området till ett skogsområde som är utpekad som ett av de gröna fingrarna i grönplanen från 2001. Det är ett viktigt grönstråk för växt och djurliv i Ulricehamn. I söder gränsar området till ett skogsområde.

Planområdet omfattar ca 14,5 hektar.



Markägande

Bogesund 1:230 ägs av Ulricehamns kommun och Stadsskogen 1:58 är i privat ägo.

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. I behovsbedömningen har kommunen konstaterat att planens genomförande kan innebära att faktorerna naturvärden och trafikökning kan påverkas negativt men att ett genomförande av planen inte anses medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser.

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.

Varken någon enskild faktor eller faktorernas samlade effekter bedöms vara så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behövs för att undersöka och utvärdera konsekvenserna av planens genomförande. Istället har riktade utredningar gjorts avseende naturvärden och ekosystemtjänster inom och i angränsning till planområdet.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

På större delen av marken i området har det vuxit barr- och lövskog. Barrskogen är avverkad men kring bäcken i norr har det sparats lövskog för att en grön ridå ska finnas mellan det befintliga bostadsområdet Fredriksberg och det nya området Bergsäter. Flera av naturinventeringarna kom också fram till att det finns naturvärden kring bäcken och att det bör finnas en buffertzon kring bäcken på ca 10 meter för att skydda växter och djur.

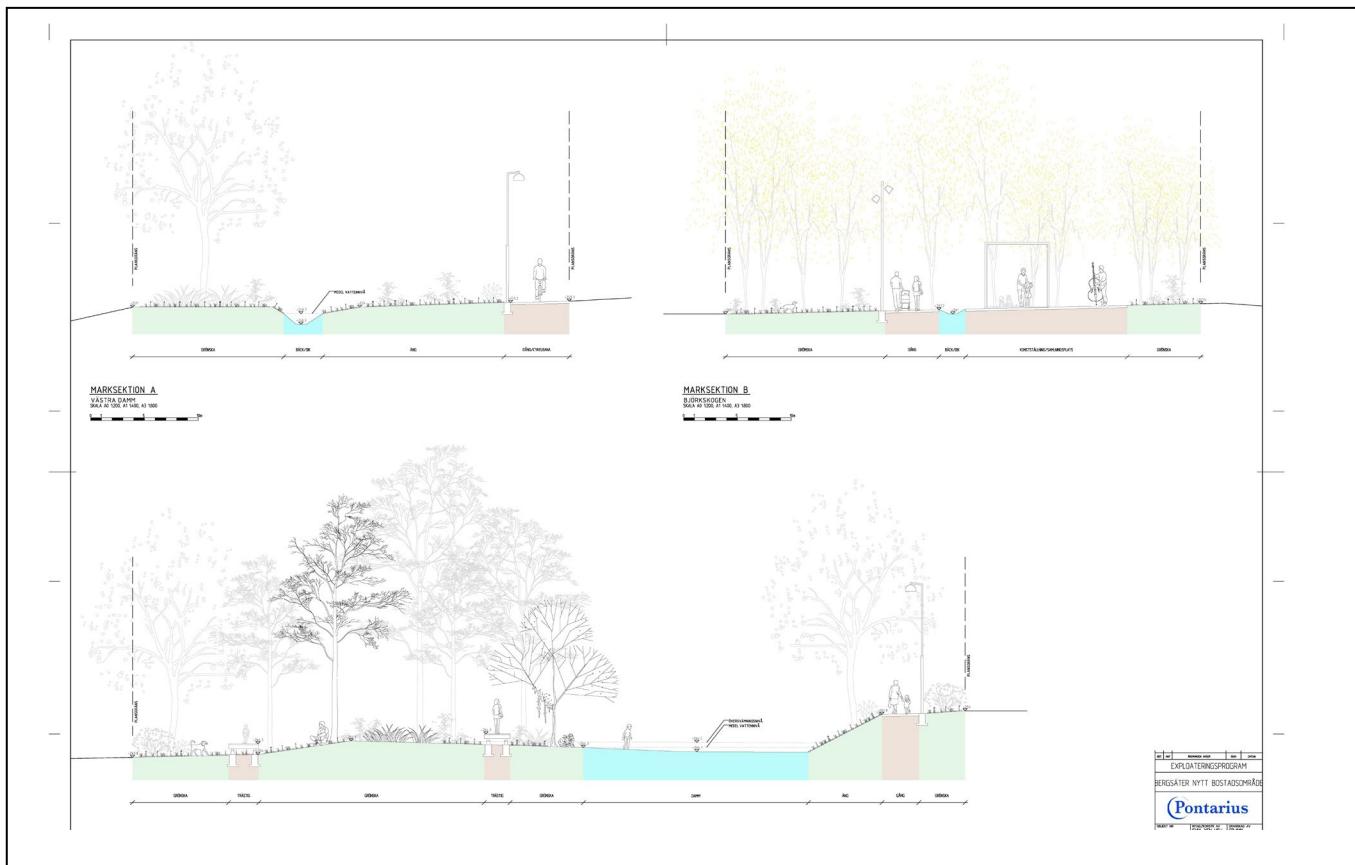
I öster där området ansluter till Grönahögsvägen föreslås ett naturområde bredvid gatan som går in i området för att inte placera bostäder eller verksamheter för nära befintliga bostadshus i närområdet och för att knyta ihop de gröna värdena i och utanför planområdet. Inne i planområdet har lövträd sparats för att ta tillvara på den växtlighet som redan finns i området. Det är en tillgång med färdigetablerade träd som till exempel klarar tuffa krav vid en förskolas utemiljö bättre än nyplanterade träd.

Viljan är att skapa ett område där tomterna och husen ska samspela och smälta in i den befintliga naturen och marken. Gatorna placeras så att de anpassas efter markens nivåskillnader och även placeringen av husen ska anpassas efter höjderna på marken där det går. I området finns det naturliga lågpunkter

där det samlas vatten och det ska utnyttjas så att dagvattnet leds till de områdena och skapar öppna dagvattenlösningar där det kan fördröjas innan det leds vidare. Inom fastigheten Stadsskogen 1:58 förvärvar kommunen en del av fastigheten för att säkerställa en framtida park där dagvattnet kan omhändertas. I parkområdet finns det möjlighet att anordna lekplats för att tillgodose barnens behov i området.

Illustration som visar förslag på park- och naturmarken i detaljplaneområdet.





Sektioner som visar förslag på utformningen av parken.

Kulturmiljövärden

Torpruinen, som det skrivs om i både naturvärdesinventeringen och den arkeologiska utredningen steg 1, uppmuntras att bevaras i utemiljön kring samverkanshuset. Även de stenmurar som finns i planområdet bör bevaras där det går för att skapa en historisk anknytning till platsen och ge ett mervärde i utemiljön. Steg 2 i den arkeologiska utredningen har genomförts och den visar att inga ytterligare utgrävningar behövs i området. Rapporten från steg 2 finns bifogad till handlingarna.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

En strävan har funnits i att bevara den ursprungliga naturen och dess förutsättningar som till exempel höjdskillnaderna i så stor utsträckning som är möjligt. För att bevara områdets karaktär är det viktigt att byggnadernas utformning och placering anpassas efter den befintliga terrängen och naturmiljön.

I den västra delen av planområdet planeras det för ett område med villor i 1 - 2 våningar. Öster om det planerade villaområdet möjliggörs det för ett bostadsområde med villor, radhus, parhus eller kedjehus i 2 - 3 våningar. Längst i öster regleras detaljplanen till flerbostadshus med upp till 6 våningar. På grund av platsens förutsättningar med en släntning från öst till väst är det goda förutsättningar för terrasserade byggnader i slänten. Se inspirationsbild nedan.



Inspirationsbild från Rokko Housing i Japan, fotograf Isaiah King.

De högre byggnaderna bör utformas med så kallade Tr2-trapphus för att klara räddningstjänstens krav på utrymning. Verksamheterna längst i norr och flerfamiljshusen i öster är placerade närmst infarten till planområdet för att verksamheterna alstrar mest trafik vilket gör att villaområdet längst i väster får en lugnare trafikmiljö.

För att skapa ett område där naturen i Bergsäter och naturen i områdena runtomkring kopplas ihop är det lämpligt att spara buffertzoner med växtlighet mellan ny bebyggelse i Bergsäter och äldre gårdsmiljöer och omkringliggande fastigheter.

Några av åtgärderna som fanns med i fladdermusinventeringen och som främjar fladdermössen i området är att inte ha någon fasad- eller effektbelysning på byggnader. Belysning bör vara så låg som möjligt samt avskärmad och/eller nedåtriktad, det vill säga så att varken himmel eller omgivande växtlighet belyses. Ljuskällor bör vara svaga LED-lampor utan kvicksilverkomponent, gärna inom den röda eller brandgula delen av spektrumet. Belysning som bara tänds tillfälligt gör antagligen ingen skada på fladdermöss.

Tillgänglighet

Öster om området för vård- och omsorgsboende och skola är det reglerat med bostäder och bostäder med vårdinslag vilket möjliggör för god tillgänglighet för de boende.

Trygghet

Stor social trygghet skapas genom blandad bebyggelse av olika bostadstyper och service. Planen innebär att fler människor får möjlighet att bo i Ulricehamn vilket kan bidra till en levande och mer attraktiv stad och ett ökat underlag till samhällsservice, detta i sig bidrar till ökad trygghet.

Grundläggning

En geoteknisk utredning har tagits fram. Den visade att lättare byggnader (en till två våningar) bedöms kunna grundläggas med platta på mark. Sättningar ska beaktas. Större

byggnader ska övervägas om de ska grundläggas på pålar/plintar för att undvika skadliga sättningar (främst differenssättningar). Större byggnader inom området med grunda jorddjup ovan berg kan grundläggas med platta på mark på packad fyllning på berg. Organisk jord ska schaktas bort innan grundläggning. Utredningen rekommenderar att ett område på ca 10 m om vardera sida av bäcken i den norra delen av området bevaras som naturmark.

Totalstabiliteten för befintliga förhållanden i området öster för flerfamiljshus bedöms som tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG rapport 4:2010. För utbyggda förhållanden erfordras belastningsrestriktion på max 90 kPa vid släntkrön, samt en belastningsrestriktion på max 50 kPa i slänten.

Verksamheter

De verksamheter som planeras i området är förskoleverksamhet och vårdboende. Det gör att kommunen kan följa den strategiska planeringen för service. Det ges även möjlighet att driva ett apotek inom planbestämmelsen vård.

FRIYTOR

Rekreation

Ett parkområde placeras i mitten av området som ska vara tillgängligt för alla. Vid bäcken i den norra delen av området anläggs gång- och cykelväg som gör att olika områden knyts ihop och att rekreationsområden runt om området kan nås till fots eller via cykel på ett bra sätt. Gång- och cykelvägen ger alla bättre tillgång till naturområdet samt att den tydliggör det allmänna kontra det privata. Och på så sätt tillgängliggör det allmänna på ett bättre sätt.

I anslutning till samverkanshuset ska det finnas utemiljöer för de boende/brukarna samt friytor, med minst 40 kvm per barn vid förskolan.

Vattenområden

Bäcken i den norra delen av området ska bevaras och skyddas från exploatering genom

ett naturområde i plankartan. En dagvattendamm föreslås i parkområdet för att ta hand om dagvattnet samt ta tillvara de befintliga förutsättningarna då det är en lågpunkt och ett blött område sedan innan.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Grönahögsvägen har en skyltad hastighet på 50 km/h och den kommande hastigheten i Bergsäterområdet kommer att bli 40 km/h. När planområdet är fullt utbyggt förväntas trafiken öka på Grönahögsvägen, mellan Tre Rosors väg och infarten till planområdet, med ca 1200 f/d. Trafikmängden på den statliga delen av Grönahögsvägen, ca 1400 m söder om planområdet förväntas inte påverkas av exploateringen

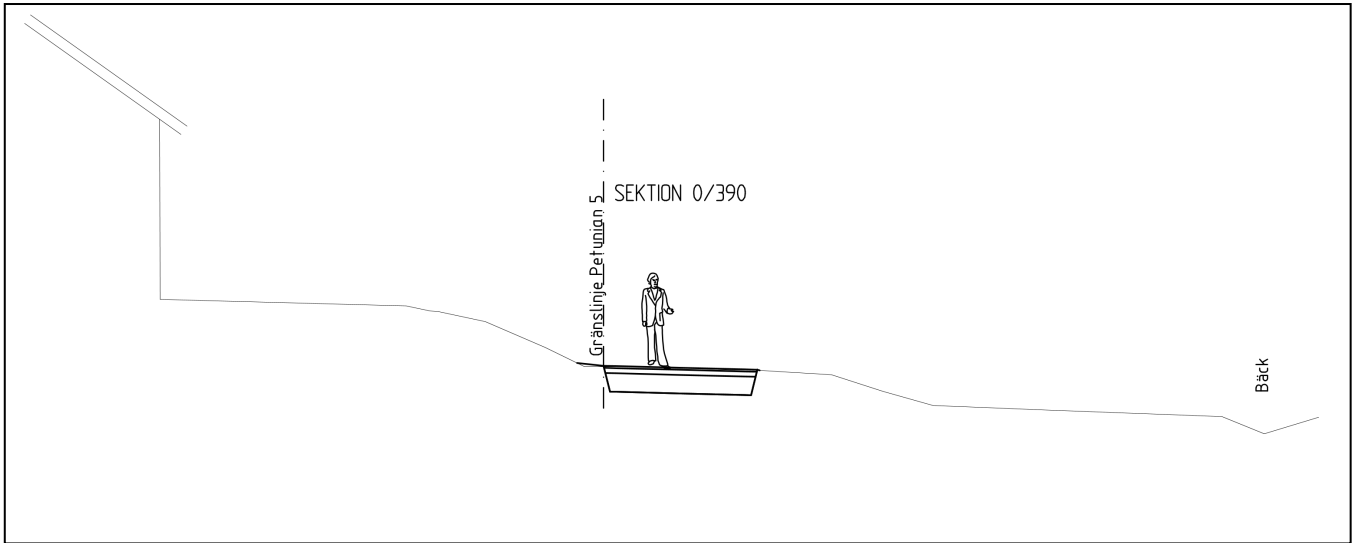
Utfart och staket

Staket krävs kring förskoleverksamheten. Plankartan förses med utfartsförbud vid kvartersmarken som tillåter skola och vård för att styra vart utfarten ska placeras för att skapa en säker trafikmiljö.

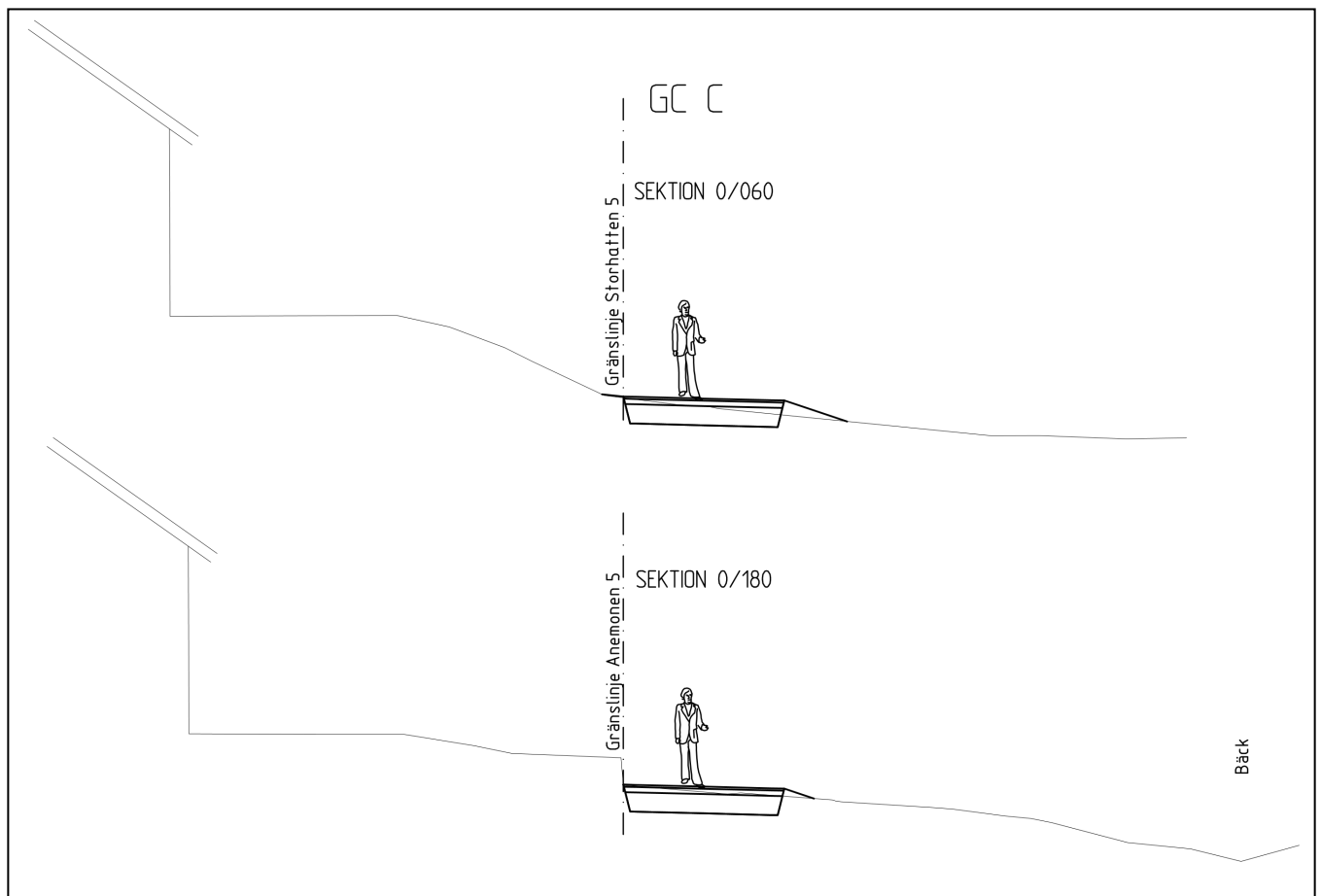
Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar planeras in i den norra delen av området för att få en bra koppling till det befintliga bostadsområdet Norra Fredriksberg och för att skapa ett sammanhängande gång- och cykelvägnät inom området. Den norra gång- och cykelvägen tillgängliggör naturmarken för alla. Placeringen utmed bäcken ska också göra det möjligt att binda samman andra delar av Ulricehamn väster ut och öster ut med bra rekreationsmöjligheter. En gång- och cykelväg placeras också från norr till söder som genomkorsar hela området för att knyta ihop de olika delarna. Den ska också göra det möjligt att knyta ihop nya områden söderut i framtiden. Gång- och cykelvägar ska finnas utmed gatan som leder in från Grönahögsvägen och in till samverkanshuset och söder ut. Se sektioner nedan för att se hur gång- och cykelvägen är planerad i norr.

Sektioner som visar förhållandena mellan villatomterna och gång- och cykelvägen norr



om bäcken.



Parkering

Parkering ska lösas inom respektive fastighet och antalet parkeringsplatser ska följa Ulricehamns kommuns parkeringsnorm. Det ska finnas särskilda zoner för hämtning och lämning vid förskoleverksamheten och för lastbilar vid matleverans med mera. Det har planerats för ca 100 samnyttjade parkeringsplatser i anslutning till förskola och vård- och omsorgsboendet för att det ska finnas tillräckligt med yta inom kvartersmarken.

STÖRNINGAR

Buller

Nivåerna på trafikbullret i området bedöms inte överskrida riktlinjerna för trafikbuller och inga störande verksamheter planeras i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i närområdet men nya anslutningar krävs för de nybildade fastigheterna så att de ansluts till kommunalt vatten och spillvatten. En tryckstegringsstation krävs i området för att tillgodose delar av området med vatten. Den geotekniska utredningen visar att det är en fri grundvattenyta mellan ca 0,2 och 1,5 m under markytan. Området kommer ingå i det kommunala VA-verksamhetsområdet.

El, tele, bredband och värme

El, tele och bredband finns i närområdet. Fjärrvärme kommer finnas möjlighet att anslutas till i området. En transformatorstation behövs för att försörja området med el.

Dag- och dräneringsvatten

En fördröjning av dagvatten ska ske i området. Mer information finns i den dagvattenutredningen som är framtagen för området, se bilaga.

Vid en eventuell brand är det viktigt att miljöfarligt släckvatten som uppstår samlas upp och tas om hand. Samlas inte släckvattnet

upp och tas om hand kan det utgöra en betydande miljöbelastning. Parkeringsgarage bör utformas utan golvbrunn/dagvattenutlopp eller med annat system för att säkerställa att kontaminerat släckvatten vid en eventuell brand inte når recipienten.

Avfall

Detaljplanen ger möjlighet att placera en återvinningsstation vid infarten till planområdet från Grönahögsvägen.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen i området kommer att lösas med en kombination av alternativt system och konventionellt system. Ett konventionellt system tillämpas i så stor utsträckning som möjligt.

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

GATA – gatuområdet som leds in i området från Grönahögsvägen har en bredd som gör att gång- och cykelvägen ska rymmas i planbestämmelsen för gata och även ett dike som separerar gatan och gång- och cykelvägen. I västra delen av planområdet, där mindre trafik väntas, är gatuområdet smalare och utformas för blandtrafik vilket innebär att alla trafikslag samsas på samma yta utan separerade banor.

CYKEL – planbestämmelsen tillåter gång- och cykelväg och placeras så att de befintliga områdena runt planområdet ska kopplas ihop med Bergsäter. Gång- och cykelvägen ska även göra det möjligt att ta sig mellan de olika områdena i planområdet.

PARK – planbestämmelsen reglerar att ett parkområde anläggs i planområdet. Parken placeras centralt för att knyta ihop de olika bostadsområdena och ger möjlighet till gemensamma samlingspunkter.

I parkområdet kan dagvattenlösningar förläggas då parkens placering har anpassats till de naturliga lågpunkterna.

NATUR – placeringen av naturmarken syftar bland annat till att knyta ihop de befintliga

grönområdena utanför planområdet med de inom planområdet. Den skapar också en buffertzon kring bäckområdet som skiljer det befintliga bostadsområdet Fredriksberg från Bergsäter och skyddar befintliga naturvärden kring bäcken. Lövträd sparades vid avverkningen i området och naturområdena ska bestå av lövdominerad blandskog. I naturområdet kan dagvattenlösningar förläggas då delar av naturområdenas placering har anpassats till de naturliga lågpunkterna.

Kvartersmark

B – Bostäder, planbestämmelsen möjliggöra en etablering av nya bostäder i området. Villor längst i väster, radhus, parhus och kedjehus i den centrala delen och flerfamiljshus längst i öster.

S – Skola, området är planerat för en förskola med 6 avdelningar. Inom området krävs det en friyta på 40 kvadratmeter per barn vilket resulterar i att det måste finnas en utemiljö på 4800 kvadratmeter på kvartersmarken.

D – Vård, marken tillåter vård- och omsorgsboende med ca 80 platser och tillhörande personalytor och bespisning. Det tillåts även apotek inom området.

E1 – Tekniska anläggningar som tillåter transformatorstation i området.

E2 – Tryckstegringsstation som gör att det östra området kan vattenförsörjas.

E3 – Återvinningsstation och andra tekniska anläggningar måste vara avskärmade för att hindra insyn från närmsta bebyggelse.

Egenskapsbestämmelser

Takvinkel – i området för villor ska bostadsbyggnaderna ha en taklutning mellan 14–45 grader.

e₁ – exploateringsgrad som anger största byggnadsarea inom användningsområdet.

e₂ – exploateringsgrad som anger största byggnadsarea inom fastigheten.

Nockhöjd – höjden regleras med högsta nockhöjd i meter över havet och kommer att variera inom planområdet i och med att det sluttar från öst till väst med en höjdskillnad på 25 meter. Inom bostadsområdet för villor i väster tillåts en högsta nockhöjd på 8 meter som motsvarar 2 våningar. I bostadsområdet där det möjliggörs för rad-, par- och kedjehus tillåts en högsta nockhöjd på 8 meter som motsvarar 2 våningar, i det norra området. I det södra området för rad-, par- och kedjehus tillåts 10 meter som motsvarar 3 våningar. Höjden på byggnader inom området för skola och vård tillåter 3 våningar.

Totalhöjd - bostadsområdet i öster är reglerat med totalhöjd vilket visar den maximala höjden. Bestämmelsen är utformad så att byggnadsdelar som till exempel räcke, hisschakt och ventilationsanordningar får sticka upp. Den reglerade höjden i plankartan gör det möjligt att bygga 6 våningar i flerbostadshusområdet.

p1 - placeringsbestämmelse som säger att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Garage och komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns och garage minst 6 meter från gata. Bestämmelsen om garage är till för att det ska finnas utrymme att placera en bil framför garageporten utan att den sticker ut utanför fastighetsgränsen.

d1 och d2 – bestämmelser som reglerar storleken på blivande fastigheter i enbostadshusområdet för att det inte ska bli för små eller för stora fastigheter.

f1, f2 och f3 – utformningsbestämmelser för att få en blandad bebyggelse i området som också är anpassad till platsens nuvarande och kommande förutsättningar. Villaområde i väster. Rad- par- och kedjehus i den centrala delen och flerbostadshus i öster.

Utfartsförbud – utfartsförbud längs med gatan som leds in i området från Grönahögsvägen för att hindra att många utfarter placeras utmed gatan och för att säkerställa att sikten är god där utfarter tillåts.

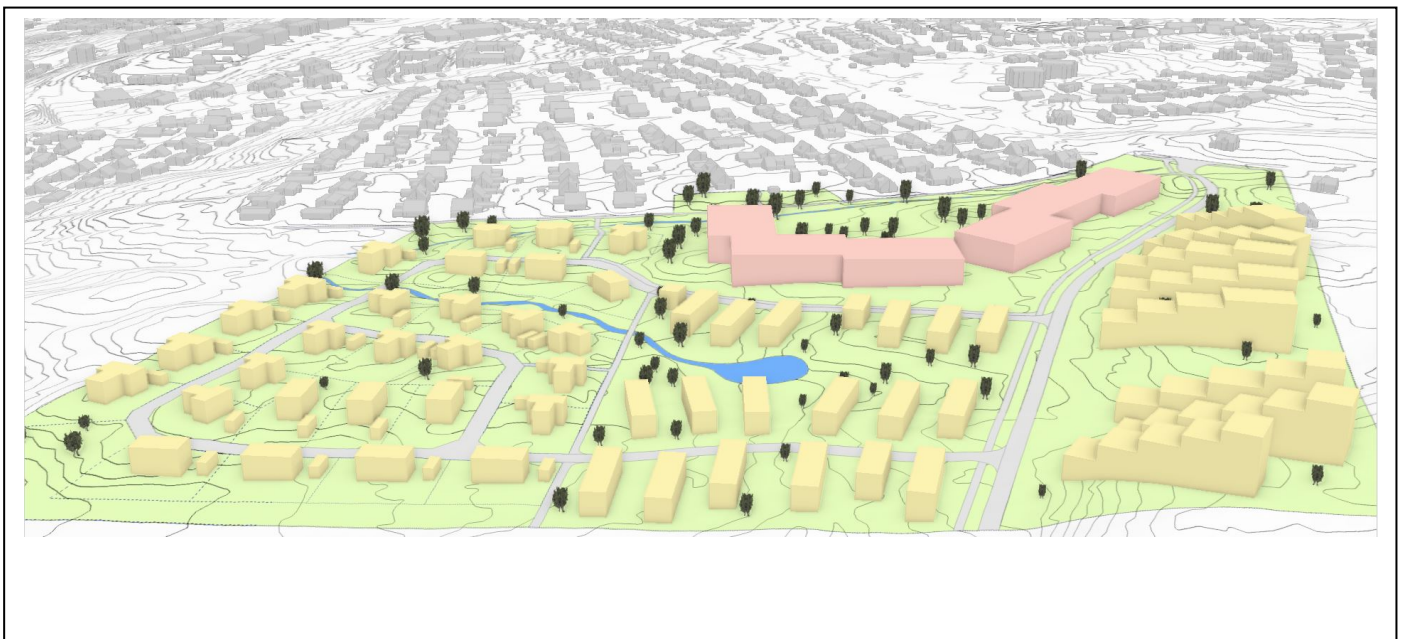
Administrativa bestämmelser

u1 – markreservat för allmännyttiga ledningar inom kvartersmark. Inom området finns en luftledning som säkras i detaljplanen.

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

ILLUSTRATIONSSKISS

Volymmodell som visar ett utformningsalternativ för området.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt översiktsplanen som antogs 2015 är Bergsäter utpekat som ett framtida exploateringsområde för bostäder. Det eftersträvas en blandning i utbudet av bostäder: villor, lägenheter, seniorboende, radhus och kedjehus. Bostäder ska finnas i attraktiva lägen i närhet till befintlig infrastruktur, skolor, service och bussförbindelser. Det ska också vara möjligt att ordna säkra gång- och cykelvägar till service som finns inom 3 km från planområdet.

Nya bostäder ska också förläggas i lägen med en höjd nog för att klara de högsta beräknade vattennivåerna med hänsyn till kommande klimatförändringar. Samtidigt ska exploatering som medför att vattentäkter eller grundvattenförekomster, som är intressanta för kommande vattenbehov som riskerar att förorenas, undvikas.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Området nämns inte i den fördjupade översiktsplanen som antogs 2008.

ULRICEHAMNS GRÖNPLAN

Enligt Ulricehamns grönplan från 2001 gränsar planområdet till ett av de så kallade "gröna fingrarna". De gröna fingrarna illustrerar hur omkringliggande naturområden runt Ulricehamns stad är ihopkopplade med Ulricehamns grönstruktur. De gröna fingrarna utgör således den gröna länken mellan naturen och staden. Dessa ska bevaras då de är viktiga ur både ekologisk- och rekreationssynpunkt.

DETALJPLAN

Planområdet är till största delen inte detaljplanlagd. Fastigheten Bogesund 1:230 ligger delvis inom detaljplan 77-07-26 och medger för fastigheten park, plantering, bollplan, lek och transformatorstation. Den detaljplanen gränsar till området i norr. I söder gränsar områdesbestämmelser för del av Sträckås. Det finns ingen tidigare detaljplan

för Stadsskogen 1:58. Se detaljplanemosaikerna runt planområdet nedan.



RIKSINTRESSEN

Riksintresse Kommunikationer

Planområdet ligger inom riksintresse för kommunikationer för Götalandsbanans sträckning mellan Göteborg och Stockholm. Götalandsbanan är en framtida höghastighetsjärnväg. Då planområdet ligger i delar av staden som inte bedöms vara ett alternativ för en framtida dragning ses detaljplanen inte påverka riksintresset.

STRANDSKYDD

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Planområdet består till största del av mark som har blivit avverkad från barrskog i skiftande ålder. Det flesta lövträd fick stå kvar vid avverkningen för att vissa av dem senare ska kunna utgöra en viktig del i det nya området. I områdets norra delar rinner en bäck. Området sluttar generellt från öst till väst och har en nivåskillnad mellan den högsta punkten som har en marknivå på ca +277 meter över havet (möh) och lägsta marknivåerna på ca +252 möh.



Staket, häck eller liknande

Äldre stenmurar finns i området, läs mer om dem under rubriken historik eller i den bifogade arkeologiska utredningen.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts. Undersökningarna visar att jordlagerföljden består av en sandig morän ovan berg. Det totala djupet till berg varierar mellan ca 0,2 och 4,5 meter. Inom området finns block i markytan. Vattendraget i norr behöver en grön skyddszon och ingen hög bebyggelse får uppföras nära bäcken. Se den bilagda geotekniska utredningen för mer information.

Markföroreningar

Inom området förekommer inga kända markföroreningar.

Radon

Enligt Ulricehamns kommuns webbkarta är planområdet klassat som ett normalriskområde för radon med övervägande morän.

Naturvärden

Inom planområdet med omkringliggande närområde har sex inventeringar och utredningar tagits fram som berör naturvärdena. Efter att rapporterna togs fram har granskogen avverkats i området. Följande rapporter är framtagna:

- Inventering av grod-och kräldjur (daterad 2017-09-26)
- Fladdermusinventering (daterad 2017-09-22)

- Inventering av fågelarter (daterad 2017-08-29)
- Inventering av naturvärden (daterad 2017-08-29)
- Inventering av ekosystemtjänster (daterad 2017-10-16)
- Inventering av friluftsvärden (daterad 2017-10-31)

Här nedan beskrivs varje inventering övergripande:

Inventering av grod- och kräldjur

I planområdets norra delar finns en damm och en bäck som löper genom hela planområdet. I dammen har både vanlig groda och mindre vattensalamander observerats. Dammen är viktig för grodpopulationen i området. Observationen av en mindre vattensalamander indikerar att dammen är viktig för arten och den bedöms också fortplanta sig här. Dammen och bäcken är även övervintringsområde för vanlig groda. Anslutande skogsområde, framförallt den fuktigare skogen nordväst bedöms utgöra lämpliga födosöksområden under sommaren och övervintringsområde för mindre vattensalamander. Gällande kräldjur hittades inga individer. Bäcken och dammen bedöms som möjliga livsmiljöer för snok. Men överlag bedöms inte Bergsäter som optimal för kräldjur. Sammantaget rekommenderas att dammen och bäcken inklusive närliggande skog ska bevaras och vattenkvalitén bibehållas.

Inventering av fladdermöss

Inom planområdet inventerades sju olika fladdermusarter: större brunfladdermus, nordfladdermus, gråskimlig fladdermus, dvärgpipistrell, brunlångöra, vattenfladdermus och en oidentifierad art av släktet musöron. Generellt var områdets östra delar rikare än de västra. Gårdsmiljöerna var i allmänhet också mer attraktiva än skogen. Ingen av de inventerade arterna är rödlistade eller hotade. Majoriteten är också snabbflygande och rör sig således över stora områden (större brunfladdermus, gråskimlig fladdermus, nordfladdermus, dvärgpipistrell).

Dessa lär inte påverkas avsevärt av exploateringen.

Myotis-arterna och brunlångöra rörde sig däremot centralt i området och kan påverkas vid en fragmentering av området. Fragmenteringen beror till största delen av ljusförhållanden i området. Dessa arter behöver större obrutna områden för att trivas. I inventeringen föreslås det flera olika åtgärder för att ta hänsyn till fladdermuspopulationen och något som tagits hänsyn till i detaljplanen är att spara en grön korridor med skog mellan befintligt villaområde och söderut förbi bäcken. Några av rapportens föreslagna åtgärder är åtgärder som inte går att reglera i en detaljplan. Däremot är informationen viktig vid en framtida exploatering och förvaltning av området.

Inventering av fåglar

Inom planområdet och dess närmaste omgivning inventerades 28 arter som sannolikt eller säkert häckade. Utöver det observerades 17 arter, där häckning inte bedömts sannolikt. Fem områden i planområdet utpekades som särskilt viktiga för fågellivet; det sydvästra hörnet, bäckområdet, gröna kilen, heterogen blandskog i väster och grovgranskog i nordost. Sammantaget rekommenderas att värdena till de fem rikare miljöerna inte går förlorade och bör bevaras. En generell riktlinje är att spara lövträd och grövre död ved samt att döende stammar också bör sparas till fördel för fåglar.

Inventering av friluftsvärden

Bergsätterskogen bedöms inte vara av något större rekreativvärde för Ulricehamnborna i allmänhet, på grund av mer högkvalitativa och lättillgängliga rekreationsskogar finns på lika nära håll i andra riktningar. Däremot har skogen ett värde för de närmsta boende, främst av barn som leker kring bäcken och "lekskogen". Den gamla inägan liksom brynen mot jordbruksmarken i öster och sydväst samt områdets stenmurar – särskilt "fågatan" i öster har potentiella kultur- och identitetsvärden. De stenmurar som gränsar

mot öppna jordbruksmarker omfattas av biotopskydd, medan de som idag ligger inne i skogen saknar juridiskt skydd och kanske även har lägre kulturhistoriska värden.

Följande åtgärder föreslås för att ta hänsyn till friluftslivet. Den gröna kilen sparas som natur och sköts för variation, strövbarhet, dimensionsutveckling och mångformighet, inklusive biologisk mångfald en särskilt framtagen skötselplan. Skogen mellan Sträckåsvägen och utredningsområdet sparas, men utvecklas till lövdominerad blandskog. Bäckdraget, backstuguinägan och kojaskogen sparas som natur, jämte en förstärkningszon om 20 m i norra kanten mot bäckdraget. De kulturhistoriska landskapselement som bör röjas fram och värnas om är stenmurarna, fägatan och husgrunden.

Inventering av ekosystemtjänster

Förslag till anpassningar i detaljplanen. Skogen mellan Sträckåsvägen och utredningsområdet sparas, men utvecklas till lövdominerad blandskog. En förstärkningszon om 20 m i norra kanten mot bäckdraget. En 10 m bred zon med hävdad naturmark och gles lövbård utvecklas mot de biotopskyddade stenmurarna. Fägatan/de dubbla murarna skyddas som parkmark. Husgrunden i delområde 2 friställs och marken omkring hävdas med slätter, sedan örnbräkenbeståndet bekämpas. De med "Natur" utmärkta områden bör skötas enligt en särskilt framtagen skötselplan. Se de bilagda utredningarna för mer information.

Fornlämningar

Inga fornlämningar har påträffats inom eller i närheten av planområdet.

Historik

En arkeologisk utredning steg 1 är utförd. Den visade att delar av området under 1600-talet var hagmark. På den ekonomiska kartan från 1959 var vissa delar uppodlade. Det hittades också spår efter människors aktiviteter under historisk tid så som två jordkällare/gropar, ett röjningsröse, en syllstensgrund, en hålväg och stenmurar på tre platser. Det identifierades

även sju ytor som var märkbart stenfria jämfört med omgivningen som ett tecken på röjning inför bebyggelse under förhistorien. Se den bilagda utredningen för mer information. Den arkeologiska utredningen steg 2 visade inte på några värden i området.



BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Inom planområdet finns inte någon befintlig bebyggelse.

Skola, varuaffär, vård

Närmsta förskola Stadsskogen ligger cirka 350 meter från området. Avståndet till Ulrikaskolan som har låg- och mellanstadie (1–6) är cirka 1,5 kilometer. Högstadiet Stenbocksskolan (7–9) ligger cirka 1,4 kilometer från området. Till Tingsholmsgymnasiet är avståndet cirka 1,3 kilometer.

Avståndet till närmaste livsmedelsaffär är cirka 1 kilometer från planområdet och vårdcentral ligger cirka 2 kilometer bort.

FRIYTOR

Rekreation

Direkt väster om planområdet löper det gröna fingret som är ett viktigt grönområde. Detta område innehåller stigar som kopplar ihop de olika bostadsområdena med varandra. Rekreativområdet Lassalyckan ligger drygt en kilometer från området och möjligheten till rekreation är stor i området då andra skogs-

och naturområden ligger i direktanslutning till området.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Det befintliga gatunätet som ansluter till planområdet är Grönahögsvägen i nordöst som har en trafikmängd på 1000 fordon i års dygns trafik (ÅDT). Skyltad hastighet är 50 km/h.

Gång- och cykelvägar

Det finns gång- och cykelvägar utmed Grönahögsvägen och inne bostadsområdet Fredriksberg.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen, Fållorna, vid Tre rosors väg ligger ca 500 meter från planområdet och är ett huvudstråk för kollektivtrafiken. Vid Fållorna går bussturerna tätt. Närmsta busshållplats finns dock utmed Grönahögsvägen vid Björkedal ca 250 meter norr om planområdet, men den trafikeras enbart av ett fåtal turer per dag.

STÖRNINGAR

Buller

Området är inte utsatt för höga bullervärden.

Farligt gods

Området ligger inte nära någon led som är utpekad för farligt gods.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Då området är obebyggt finns ingen teknisk försörjning i området idag.

El, tele, opto, bredband och värme

Då området är obebyggt finns ingen teknisk försörjning i området idag.

Avfall

Närmsta återvinningsstation finns vid Strandgatan ca 2 kilometer från planområdet vid infarten till reningsverket.

Dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen för planområdet. Den visar att dagvattenflödet kommer att öka, från före exploatering på 290 l/s till efter exploatering om ca 1780 l/s. Utredningen visar en dagvattenlösning inom allmän platsmark med ett samlat lokalt omhändertagande av dagvatten i form av en öppen dagvattendamm. På kvartersmark föreslås att dagvatten infiltreras, fördröjs och avleds lokalt med möjlighet till samlad fördröjning i dagvattendammen på allmän platsmark. Läs mer i dagvattenutredningen som finns bifogad.

BEHOVSBEDÖMNING

BEHOVSBEDÖMNING

En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) enligt Miljöbalken kommer inte att upprättas eftersom planen inte innebär någon betydande påverkan som avses i PBL 5:18 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. Detta med motiveringen att naturinventeringar har tagits fram och ingen lagenligt skyddad natur påverkas av exploateringen. Hänsyn har tagits till naturinventeringarna och delar av området har planlagts som natur och park.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Följande arter finns dokumenterade i planområdet och de finns med i artskyddsförordningen:

- Kungsfågel
- Gröngöling
- Mindre hackspett

Inventeringen visar att det finns många fågelarter i området. De kommer dock att påverkas marginellt av utbyggnaden av området då det mesta av de särskilt viktiga områdena som pekas ut i fågelinventeringen bevaras och därmed inte exploateras. Granskogen är avverkad efter att inventeringen gjordes men det finns även granskog i närområdet vilket gör att livsmiljöer för de arter som gynnas av granskog finns i närheten. De trädgårdar och park- och naturområden

som skapas kommer att vara positiva för de lövskogsgynnade arterna.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

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

Bostäder, vård- och omsorgsboende och förskola är av stor vikt för att Ulricehamn ska kunna utvecklas enligt strategiska mål.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Kommunen bedömer inte att planens genomförande kommer innebära att gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Kommunens bedömning är att åtgärderna i planen inte kommer att påverka grundvattnet nämnvärt därför bedöms planen inte föranleda att MKN för vatten påverkas.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att området förblir ett naturområde och att det bibehålls som ett potentiellt rekreationsområde för de närboende.

NATURVÄRDEN

I området är granskogen avverkad och de värden som finns i området förekommer, enligt naturinventeringarna, främst kring bäckområdet i den norra delen. Bäckområdet skyddas i detaljplanen.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Den torpruin som finns i området bör bevaras. Den hålväg och de stenmurar som den arkeologiska utredningen steg 1 fann kan försvinna beroende på hur området exploateras.

LANDSKAPSBILD/STADSBILD

Förändringen av landskapsbilden innebär stor påverkan på närområdet, detta då ett naturområde ersätts av ett bebyggt område.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Nya kommunala anslutningar krävs för tillkommande fastigheter. Detta gäller kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Området kommer att ingå i kommunens VA-verksamhetsområde.

TRAFIK

Utbyggnaden av området kommer att resultera i ökad trafikmängd på Grönahögsvägen väster ut men bedöms som acceptabel påverkan på trafikmiljön.

BULLER

Gällande miljökvalitetsnormer för trafikbuller bedöms inte 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	tredje kvartalet 2019
Granskning	första kvartalet 2020
Antagande	andra kvartalet 2020

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till tredje kvartalet 2020.

Genomförande av planen inleds under 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 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.

Utbyggnad av allmän plats beräknas att påbörjas under kvartal 4 år 2020 under förutsättning att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB

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

Kommunen

- allmän plats

Fastighetsägare

- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Avtal m.m.

Avtal som blir aktuella för genomförandet av detaljplanen anges nedan.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat parternas åtaganden och skyldigheter gentemot varandra, i fråga om utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom och utom området.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning för allmän platsmark ombesörjs av kommunen.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör ska tecknas för att säkerställa transformator, fjärrvärme och andra erforderliga ledningar och byggnader inom tomtmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA 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.

Om skada på inom privat fastighet uppkommer vid utbyggnad av allmän plats ansvarar kommunen i första hand för att skadan repareras och i andra hand att skadan ersätts ekonomiskt.

Fastighetsbildning

Förändring av fastighetsindelning ska utföras i enlighet med detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäteriet. De fastighetsdelar som utgör mark för allmän plats ska regleras till lämplig kommunalägd fastighet. Fördelningen av kostnaden för fastighetsbildning avseende allmän platsmark kommer att regleras mellan kommunen och exploitören i exploateringsavtalet.

Del av Stadsskogen 1:55 planläggs som kvartersmark, bostäder, vilket ger ägaren till Stadsskogen 1:58 samt ägaren till Bogesund 1:230 möjlighet att förvärva del av Stadsskogen 1:55. Plangränsen ligger norr om den stenmur som är belägen i södra delen av Stadsskogen 1:55.

För fastighetsbildning inom kvartersmark ansöker och bekostar respektive fastighetsägare själva.

Erforderliga gemensamhetsanläggningar kan inrättas inom kvartersmark för viktiga

funktioner som är gemensamma för flera fastigheter inom detaljplanen. Dessa kan bestå av exempelvis kvartersgator, parkeringar, lekplatser och dagvattenanläggningar. Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Utbyggnad av gata samt infart/utfart som berör allmän platsmark ska ske i enlighet med kommunal standard.

Vatten, spillvatten- och dagvattenavlopp

Utbyggnad av vatten- och avlopp kommer att utredas vidare och detaljprojekteras.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Detaljprojektering av el, tele, bredband och eventuellt fjärrvärme görs av ansvarigt bolag.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning och en dagvattenutredning är framtagna. Se bilagor för mer information.

En radonutredning är planerad att genomföras för att förbättra förutsättningarna vid ansökan om marklov vid genomförandet av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande regleras i avtal mellan kommunen och exploitör. Kostnaderna består av planering, utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildning samt kostnader i form av drift och underhåll av allmän plats.

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

Ett planavtal har upprättats för fastigheten Stadsskogen 1:58. Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden för fastigheten Stadsskogen 1:58.

Anslutningsavgift för vatten, spillvatten och dagvattenavlopp

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

Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning

Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning tas ut enligt gällande taxor och avgifter.

Gatukostnader

Kostnad för åtgärder som sker genom exploateringen på allmän plats regleras i exploateringsavtalet. Eventuellt kommer ett exploateringsbidrag tas ut av exploatör vid

markanvisning för områden som medger bebyggelse i form av flerbostads-, rad-, kedje- och parhus.

Intäkter för tomtmark

Tomtmarken inom Bogesund 1:230 kommer att genom en markanvisningstävling anvisas till en eller flera exploatörer som får möjlighet att bebygga en eller flera tomter med rad-, par-, kedje- eller flerbostadshus.

Övriga avgifter

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

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser	Ekonomiska konsekvenser	
		Kostnad	Intäkt
Bogesund 1:230 Kommunägd	Förvärvar cirka 9920 m ² från Stadsskogen 1:58 Förvärvar cirka 1 440 m ² från Stadsskogen 1:55	Fastighetsbildning Utbyggnad av allmän plats	Överlåtelse av tomter
Stadsskogen 1:58 Privatägd	Förvärvar cirka 1 280 m ² av fastigheten Stadsskogen 1:55 Avstår cirka 9920 m ² till Bogesund 1:230	Fastighetsbildning Markförvärv	Överlåtelse av tomter
Stadsskogen 1:55 Kommunägd	Avstår cirka 1 280 m ² till Stadsskogen 1:58 Avstår ca 1 440 m ² till Bogesund 1:230		Försäljning av mark

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Lars Stokka, Stadsarkitekt
Sara Helmrot, Vik. planchef
Pär Norgren, Ställföreträdande enhetschef
Ida Sjöberg, Planarkitekt
Eva Öhlund, Planchef
Emma Persson, Samhällsplanerare
Victoria Oscarsson, Kart- och mättekniker
Helene Bergsman, GIS-ingenjör
Tommy Lind, GIS-ingenjör
Johan Persson, Infrastruktur- och trafikplanerare
Ove Vilhelmsson, Gatuingenjör
Henrik Wetterholm, Bygglovsingenjör
Christer Dahlgren, Fastighetschef
Mona Andersson, Fastighetsplanerare
Lisa Arnesen, Miljöinspektör
Angelica Augustsson, Mark- och exploateringsingenjör
Thomas Brolin, Planeringschef, Ulricehamns Energi AB
Johan Lundström, Sektionschef VA Planering, Ulricehamns Energi AB
Göran Trapp, Planeringsingenjör, Ulricehamns Energi AB
Peter Kinde, Parkchef

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
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)