



Foto: Rebecka Zettermark Avdic

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR TINGSLYCKKAN 10, ”MARKUSLYCKEDREVEN”

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Begränsat standardförfarande enl. 5 kap. 18 § PBL (2010:900)

Diarienummer: 2019/602

Upprättad: 2019-11-27

Laga kraft

2020-06-30

Plannummer:

2020-06-30

INNEHÅLL

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.....	5
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	5
FRIYTOR	5
GATOR OCH TRAFIK.....	5
TEKNISK FÖRSÖRJNING	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
ÖVERSIKTSPLAN	6
DETALJPLAN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
NATUR OCH KULTUR.....	6
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	7
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	7
FRIYTOR	7
GATOR OCH TRAFIK.....	7
STÖRNINGAR	7
RIKSINTRESSEN	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	8
UNDERSÖKNING	8
KONSEKVENSBESKRIVNING	8
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER	8
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	8
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	8
NOLLALTERNATIV	8
LANDSKAPSBILD/STADSBILD	8
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP	9
TRAFIK.....	9
BULLER	9
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	10

INLEDNING	10
ORGANISATORISKA FRÅGOR	10
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	10
ARBETSGRUPP	12

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 1:400
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar/utredningar:

- Utlåtande över geoteknisk undersökning (1988-06-10)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig gruppbestad. Nuvarande detaljplan tillåter inte en expansion inom fastigheten då stora delar av fastigheten utgörs av prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

PROCESS

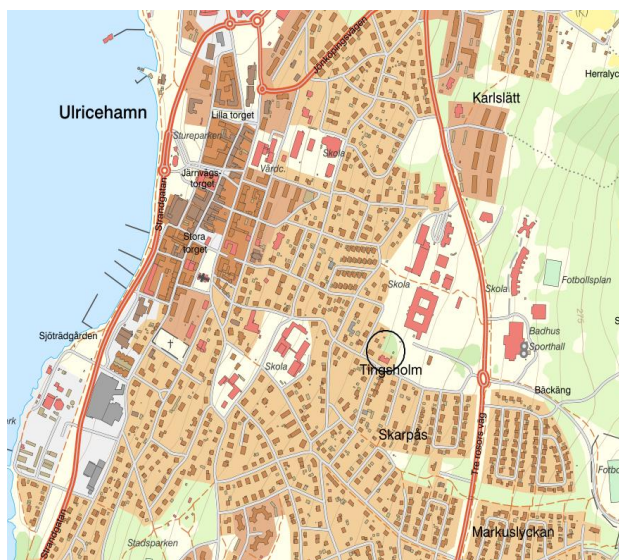
Planprocessen kommer att genomföras med ett begränsat standardförfarande om samtliga sakägare godkänner planen vid samråd. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 18§ ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen beredas tillfälle till samråd. Vid ett begränsat standardframförande kan synpunkter på planen endast lämnas vid samrådet under planprocessen. Efter samrådet redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Om någon sakägare inte godkänner planförslaget vid samrådet så kommer detaljplanen även att

granskas och förfarandet växlas således till ett standardförfarande.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Ulricehamns tätort och avgränsas av gatan Markuslyckedreven i söder. Detaljplanen omfattar en yta på 2103 kvadratmeter.



Markägande

Planområdet består av fastigheten Tingslyckan 10 och ägs av Ulricehamns kommun.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken (MB), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. MB 4 kap. behandlar ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”. Planområdet berör inte något av dessa områden. Detaljplaneområdet omfattas därmed inte av 4 kap. Enligt MB 5 kap. ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas. Planområdet bedöms inte ha negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

Inga allmänna platser finns inom planområdet.

Kvartersmark

På kvartersmark tillåts B – bostäder.

Egenskapsbestämmelser

Höjden regleras med högsta nockhöjd i meter över havet (möh) och byggnaden tillåts uppföras till +246 möh. Dessa höjdbestämmelser möjliggör en byggnadshöjd på cirka 8 meter.

För att skapa en enhetlighet i området tillåts takvinkeln på huvudbyggnaden vara mellan 25–40 grader, vilket är takvinkeln som samtliga villor i området har. Kvartersmarken får högst bebyggas till 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Byggnaders placering regleras av en remsa prickmark på 5 meter i den södra delen av planområdet för att ge plats åt parkeringsytor. En remsa prickmark på 4 meter finns även i den västra delen för att reglera att byggnader inte uppförs i fastighetsgräns där planområdet gränsar till annan bebyggelse.

Administrativa bestämmelser

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

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Marken, som den ser ut idag kan komma att förändras i och med genomförandet. Detaljplanen kan bidra till mer hårdgjord yta. De delar av den intilliggande skogsdungen som ligger inom planområdet planeras tas ner för att möjliggöra utbyggnaden. Men skogsdungen som fortsätter utanför planområdet kommer att bevaras.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt från Markuslyckedreven med trottoar. Ytterligare tillgänglighetsanpassningar sker inom egen fastighet.

Trygghet

Detaljplanen tillåter fler bostäder inom planområdet, vilket i sin tur innebär att fler personer kommer att röra sig i området. Folkliv kan ses som en förutsättning för en ökad upplevd trygghet i stadsrummet.

Detaljplanen ger även den befintliga verksamheten möjlighet att göra sina lokaler mer lättillgängliga och anpassade till verksamhetens syfte, som i sin tur skapar ökad trygghet för de boende.

Verksamheter

Inom planområdet tillåts verksamheter som innefattas i B-bostäder, vilket är olika former av boende av varaktig karaktär. På fastigheten bedrivs idag en kommunal verksamhet i form av ett gruppboende.

FRIYTOR

Rekreation

En god utomhusmiljö främjas med en gemensam uteplats till gruppboendet, vilket kommer att rymmas inom fastigheten.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändring i gatunätet.

Parkering

Fastigheten ska följa parkeringsnormen för Ulricehamns kommun.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp och dagvatten

Fastigheten har kommunal anslutning till vatten, spillvatten och dagvatten.

El, tele, bredband och värme

El, fjärrvärme och fiber är framdraget till fastigheten.

Brandvattenförsörjning

Sprinklersystem kommer att finnas i byggnaden och en anslutning till fasigheten är möjlig.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Ulricehamns kommun, antagen 2015-10-29, är området utpekad som lämpligt för nya bostäder. Det stämmer också väl in på de övergripande riktlinjerna för bebyggelseutveckling presenterade i översiktsplanen för Ulricehamns kommun. Dessa riktlinjer innebär att bebyggelseutveckling ska ske i attraktiva lägen där befintlig infrastruktur och service används och där möjligheten för god arbets- och studiependling finns.

Det är av stor vikt att tillgänglighetsanpassade bostäder uppförs. Energisnåla byggnader och byggnader som är uppförda i miljöanpassade material förordas.

DETALJPLAN

Inom detaljområdet finns två gällande detaljplaner:

Förslag till stadsplan för område vid Tingsholm i Ulricehamn. Den gällande detaljplanen är ifrån 1968-09-06. Planen tillåter att området används för allmänt ändamål och allmänt bostadsändamål för villor och radhus.

Förslag till ändring av stadsplanen för en del av Markuslyckedreven i Ulricehamn. Detaljplanen är ifrån 1984-12-28, den omfattar vägen i söder samt en liten bit av allmänt ändamål och bostäder.

Båda planerna kommer att fortsatt gälla.

Genomförandetid i gällande detaljplan

Genomförandetiden i gällande detaljplaner har löpt ut.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Inom planområdet sluttar marknivån från öster ner mot väster med en variation på cirka + 238 till + 235 möh.

Fastigheten består mestadels av en gräsmatta, en skogsdunge och hårdgjorda yta. Högre naturvärden saknas inom planområdet.

Staket, häck eller liknande

Inom planområdet finns i dagsläget en stödmur som omringar fastighetens framsida. Buskage, plantering samt ett antal träd sträcker sig runt planområdet. En stor del av fastigheten är inhägnad av ett lågt stängsel med en grindpassage vid ingången.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning från 1988 har genomförts av konsultföretaget GF. Jorden består av mulljord och något grusig och lerig sand till cirka en meter ner i jorden. Därunder övergår jorden till sandig morän. För mer information se den bilagda geotekniska undersökningen, daterad 1988-06-10.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar och föroreningsrisken bedöms inte föreligga på fastigheten enligt länsstyrelsen EBH-stöd.

Radon

Planområdet ligger inom ett högriskområde för radon enligt kommunens radonriskkarta.

Naturvärden

En bit av skogsdungen finns belägen inom planområdets norra del och består utav fler skiktade lövbestånd med ett antal arter. Al är det vanligaste trädslaget i dungen vilket tyder på en ytlig grundvattennivå i området. Denna skogsdunge är ung och innehar inga äldre träd. Dungen är vildvuxen och är inte gallrad eller omskött på flera år.

Kulturmiljövärden

Planområdet bedöms inte innehålla några kända kulturmiljövärden.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

På Tingslyckan 10 finns idag en byggnad som nyttjas som en gruppbostad.

Närmaste matvaruaffär ligger cirka 1 kilometer från planområdet.

Närmaste vårdcentral ligger cirka 1 kilometer från planområdet.

Utöver ovanstående ligger planområdet i nära anslutning till olika typer av service- och butiksverksamheter, som finns centralt i Ulricehamn.

VATTENSKYDDSOMRÅDE

Enligt MB 7 kap. råder generellt strandskydd 100 meter vid sjöar och vattendrag. För Åsunden gäller strandskydd med 300 meter. Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

FRIYTOR

Rekreation

Angränsande till planområdet finns en skateboardpark och grönytor. Lassalyckans idrotts och friluftsområde finns 1,5 kilometer bort.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Planområdet angränsar i söder av gatan Markuslyckedreven, vidare ut via gatunätet tar man sig enkelt till Tre rosors väg.

Gång- och cykelvägar

Öster om planområdet på finns en gång- och cykelväg som förbinder Markuslyckedreven med Tre rosors väg. GC-vägen löper sedan vidare utmed Tre rosors väg. Gång-och

cykelvägarna är till största del väl avskilda från fordonstrafik.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns cirka 400 meter ifrån planområdet, belägen på Tre Rosors väg, som trafikeras av ett antal olika busslinjer.

Parkering

Inom planområdet har verksamheten tre befintliga parkeringar.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerkartering har gjorts (2018) för hela kommunen och längs fastighetsgränsen vid Markuslyckedreven beräknas värdena till 65 dBA. Några meter in från vägen beräknas värdena till 50–55 dBA. Bullernivån inom planområdet bedöms vara låg och riktvärden för trafikbuller bedöms inte överskridas.

Farligt gods

Inget transportled av farligt gods påverkar området.

Tillgänglighet inom fastighet

Tillgängligheten inom fastigheten bedöms som god. Det finns en trappa med två trappsteg till ytterdörren. Trappan kompenseras av en ramp. Gatubelysningen längs Markuslyckedreven bedöms också som god.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse Kommunikationer

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

Detaljplanens genomförande innebär ingen negativ påverkan på riksintresset för framtida järnväg då området inte bedöms kunna vara ett alternativ för en framtida järnvägsdragning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp med serviser mot Markuslyckedreven. De tekniska förutsättningarna bedöms som goda.

El, tele, opto, bredband och värme

El och fjärrvärme samt fiber är framdraget till fastigheten.

Återvinningsstation

Det finns en återvinningscentral strax norr om Ulricehamns tätort som heter Övreskog. Denna ligger cirka 6 km från planområdet.

Närmaste återvinningsstation som ligger vid reningsverket är belägen cirka 1,5 km från planområdet. Avfall från nuvarande bostad sköts med soptunnor inom fastigheten.

Dagvatten

Dagvattenhantering sker till det kommunala dagvattennätet och finns framdraget till fastigheten.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

Ulricehamns kommun bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. En MKB, miljökonsekvensbeskrivning, har enligt MB inte upprättats eftersom det bedömts att planen inte innebär någon betydande påverkan på miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. Motivering till detta är att planområdet sedan tidigare till stor del är bebyggt.

En del av skogsdungen som ligger inom planområdet kommer att tas ner för att ge möjlighet till utbyggnad av befintlig byggnad, men i och med att en stor del av skogsdungen kommer att bevaras utanför planområdet kommer naturvärdena som finns där inte påverkas negativt.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER

Att planlägga marken för utökad möjlighet för utbyggnad innebär en resurseffektiv hushållning av mark då befintlig service och infrastruktur i hög grad kan utnyttjas. Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder i ett attraktivt centralt läge vilket minskar resebehovet för de boende. Detaljplanen innebär en högre exploateringsgrad och därmed ett högre utnyttjande av marken.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

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

NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ innebär att planområdet fortsätter att vara planstridigt med begränsade möjligheter inom fastigheten.

Det kommer inte vara möjligt att utveckla området för förtätning, då inga tillkommande bostäder kan uppföras. Fördelen med fler bostäder i attraktiva och centrala områden med en närhet till service uteblir och marken skulle inte kunna nyttjas lika resurseffektivt.

LANDSKAPSBILD/STADSBILD

Detaljplanen medför att landskapsbilden inte kommer att förändras i någon större omfattning. En ökad exploateringsgrad medför att ytterligare bebyggelse kan uppföras på kvartersmark där redan befintlig bebyggelse finns. Till följd av exploatering finns det risk

för att grönytorna och buskagen kommer att minska inom området.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Dagvattenhantering sker via det kommunala dagvattennätet.

TRAFIK

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

BULLER

Planområdet bedöms inte vara bullerutsatt enligt den övergripande bullerutredningen från 2018 och den tillkommande bebyggelsen bedöms inte medföra svårigheter att klara bullerkraven.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

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

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelser.

Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	första kvartalet, 2020
Granskning	första kvartalet, 2020
Antagande	tredje kvartalet, 2020

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till tredje kvartalet, 2020.

Genomförande av planen inleds fjärde kvartalet, 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 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.

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB (UEAB):

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

Fastighetsägare:

- Egen bygg rätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

Eventuell fastighetsbildning söks av fastighetsägaren hos Lantmäteriet. Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar eller andra rättigheter.

Antagen detaljplan som vinner laga kraft ger kommunen rätt att lösa in mark som enligt planen ska 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 ska lösas in.

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

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Inga gatukostnader tillkommer.

Vatten, avlopp och dagvatten

Det kommunala vatten- och avlopps nätet är utbyggt i anslutning till planområdet.

Dagvattenhanteringen sker till det kommunala dagvattennätet vilket bedöms som fungerande.

UEAB tar ut avgift för anslutningar till VA-nätet enligt gällande taxa.

El, tele, bredband och fjärrvärme

El, fjärrvärme och fiber finns anslutet till planområdet. Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

Detaljplanekostnader

Kommunen bekostar planen. Ingen planavgift tas ut vid lovärenden.

Övriga avgifter

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

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Sara Helmrot, vik. planchef
Angelica Augustsson, mark- och
exploateringsingenjör
My Andreasson, planarkitekt
Fredrik Andreasson, trafikplanerare
Johan Persson, infrastruktur- och
trafikplanerare
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Lars Stokka, stadsarkitekt
Pär Norgren, stf. enhetschef
Johan Lundström, sektionschef VA planering,
Ulricehamns Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef

Planarkitekt
Rebecka Zettermark Avdic

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)