



Foto: Emma Richardsson

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR ”HESTER 5:20”

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap 7§ PBL, med möjlighet till begränsat förfarande enl. 5 kap 18§ PBL

Diarienummer: 2017/112

Upprättad/reviderad: 2019-11-06

Laga kraft

2020-08-04

Plannummer:

2020-08-04

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument och syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri, handel, park eller kontor. Den reglerar också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får användas för byggnader. Detaljplanearbetet tar olika lång tid från fall till fall men under 1 år eller över 2,5 år är sällsynt.

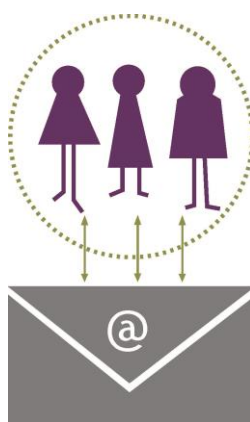
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter såsom skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA-försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan om att en detaljplan skall upprättas eller ändras kan också skickas in av en exploatör eller fastighetsägare. En sådan ansökan behandlas av kommunen och beslut tas i frågan om att påbörja detaljplanearbete eller inte. En detaljplan kan upprättas med tre olika förfaranden; standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna gentemot standardförfarande är att begränsat förfarande inte har någon granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse samt längre granskningstid.

UNDERLAG



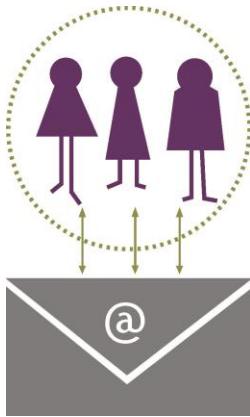
Detaljplanearbetet utgår från de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsförslag som anger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

PLANARBETE OCH SAMRÅD



En detaljplan upprättas med hjälp av underlag från utredningar som kan röra frågor om exempelvis arkeologi, geotekniska förutsättningar och buller. När planhandlingarna och utredningarna är färdiga samråder kommunen med sakägare (till exempel grannar), statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Ett foljebrev skickas ut till sakägarna där det meddelas hur länge detaljplanen är ute på samråd och var handlingarna finns tillgängliga. Planhandlingar, som består av plankarta, planbeskrivning och andra eventuella dokument, läggs upp på kommunens hemsida. I vissa fall hålls ett samrådsmöte och vid utökat förfarande kungörs samrådet i lokaltidningen. Syftet med samråd är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att tycka till. De som har synpunkter skall skriftligen yttra sig under samrådstiden. När samrådstiden passerat sammanställs och besvaras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

GRANSKNING



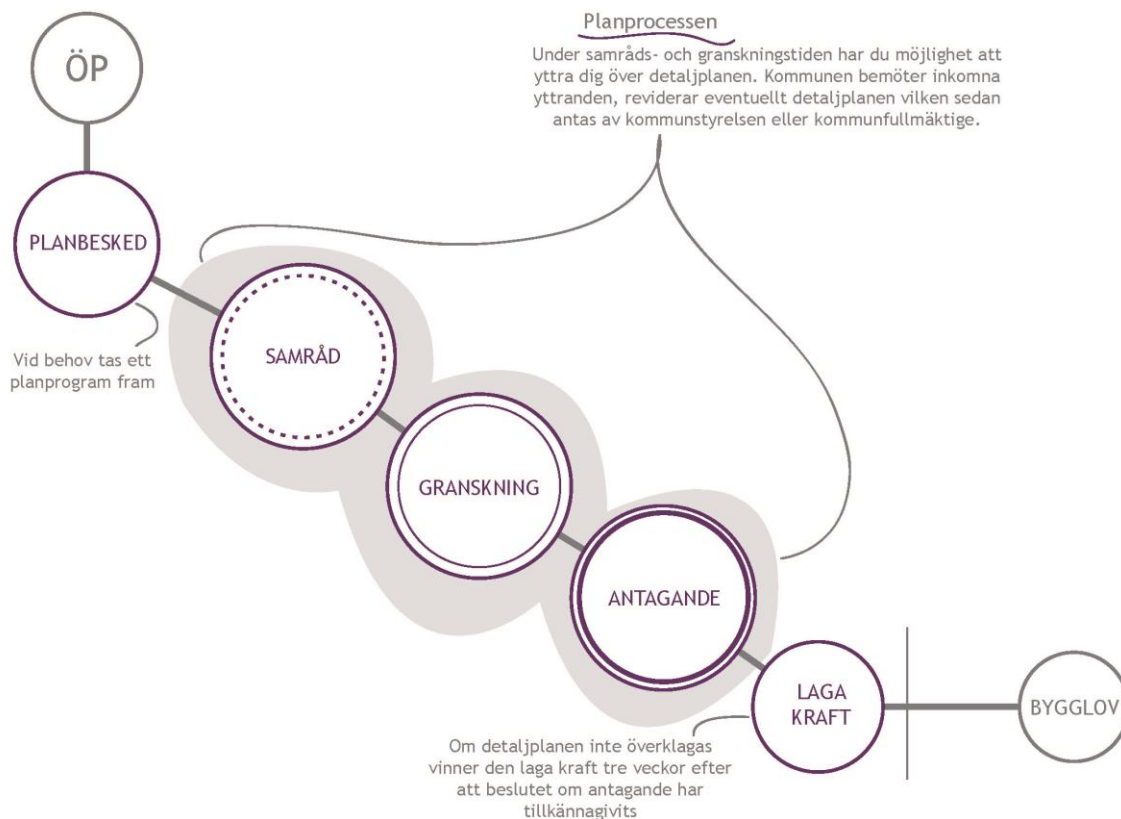
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens hemsida. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter i vad som kallas granskningsutlåtande.

ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT



Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Kommunstyrelsen tar i de flesta fall beslutet om att anta detaljplanen men vid exempelvis utökat förfarande så tas beslutet av kommunfullmäktige. Beslutet kan sedan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar beslutet att anta detaljplanen inom tre veckorna så vinner detaljplanen laga kraft.

DETALJPLANEPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE



INNEHÅLL

UNDERLAG	2
PLANARBETE OCH SAMRÅD.....	2
GRANSKNING.....	3
ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT	3
DETALJPLANEPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE	3
INNEHÅLL	4
HANDLINGAR.....	6
INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANDATA.....	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5	6
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	6
NATUR OCH KULTUR.....	6
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	7
GATOR OCH TRAFIK.....	7
STÖRNINGAR	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING	7
PLANBESTÄMMELSER	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
ÖVERSIKTSPLAN	9
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	9
DETALJPLAN	9
RIKSINTRESSEN	9
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
NATUR OCH KULTUR.....	9
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	10
FRIYTOR	10
GATOR OCH TRAFIK.....	11
STÖRNINGAR	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
BEHOVSBEDÖMNING	11
UNDERSÖKNING	11
ARTSKYDDSFÖRORDNING	11
KONSEKVENSBESKRIVNING	11
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN	11

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER.....	12
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	12
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	12
NOLLALTERNATIV	12
STÖRNINGAR FRÅN INDUSTRIVERKSAMHET	12
NATURVÄRDEN.....	12
LANDSKAPSBILD	12
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP.....	12
TRAFIK.....	12
BULLER	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	13
INLEDNING	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
TEKNISKA FRÅGOR	14
EKONOMISKA FRÅGOR	14
ARBETSGRUPP	15

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 1:1000
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustration.

Övriga handlingar/utredningar:

- Geoteknisk undersökning
- Arkeologisk undersökning
- Naturvärdesinventering
- Ekosystemtjänstutredning
- Fastighetsförteckning

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny sammanhållen bostadsbebyggelse av cirka 35 radhus eller kedjehus på del av fastighet Hester 5:20. Nya lokalgator kommer anläggas inom kvartersmark för att möjliggöra transporter till och från de nya bostäderna.

PLANDATA

Läge och areal

Fastigheten Hester 5:20 är belägen söder om Herralyckedreven i den östra utkanten av Ulricehamns centralort. Planområdet omfattas av cirka 19 752 m² i den norra delen av befintlig fastighet.

Markägande

De delar av Hester 5:20 som omfattas av detaljplaneförslaget kommer köpas av Riksbyggen ekonomisk förening.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

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

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

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer iakttas.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Marknivån inom planområdet är varierande, nivån är högre i den nordöstra delen och sluttar mot sydväst. Marknivån varierar från cirka +267 till +254 meter över havet. Förändringar kan komma att göras avseende marknivån i samband med tillkommande gator och bebyggelse för att uppnå en god tillgänglighet.

Vissa ytor som idag är vegetationsklädda kommer att tas i anspråk för tillkommande byggnader och gator. Under den naturvärdesinventering som genomfördes observerades naturvärden i form av lövträd, dessa utgörs av bland annat en ask och ett antal ekar. Naturvärden i form av fågelarter observerades även inom planområdet. Den kommande bebyggelsen placeras så att naturvärdena i största möjliga mån bevaras. Förslagsvis så kan nya träd planteras som ersättning om värdefulla träd avverkas.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Planen kommer att möjliggöra för nya bostäder av fristående eller radshuskaraktär. Den nya bebyggelsen kommer tillåtas en nockhöjd på högst +5 meter över marknivån vilket motsvarar 1 till 1,5 våningar.

Tillgänglighet

En ny gång- och cykelväg planeras mellan planområdets norra del och Herralyckedreven. Inom bostadsområdet kommer ett nytt gatunät anläggas inom kvartersmark för att sammankoppla den nya bebyggelsen med Herralyckedreven. Gångvägar inom kvartersmark kan anläggas av exploatören.

Trygghet

Detaljplanen medger nya bostäder i området 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. Byggnationen kan således inte enbart öka tryggheten inom planområdet utan också skapa underlag för ett tryggare boendemiljö i omkringliggande områden.

Den planerade gång- och cykelvägen utmed Herralyckedreven kommer bidra till ökad trygghet för oskyddade trafikanter som rör sig till och från området.

Grundläggning

En geoteknisk undersökning daterad 2018-06-29 togs fram för att klarlägga jordlagerförhållandena och grundvattenförekomst inom planområdet.

Undersökningen visar att stabiliteten i exploateringsområdet är tillfredställande och stabilitetsproblem bör ej vara aktuellt. Om jordslänter planeras bör dessa ha en flackare lutning än 1:1,5 i närheten av planerad byggnation för att säkerställa att stabilitetsproblem inte uppstår.

Grundläggning bedöms kunna ske genom plattgrundläggning på ett lager av packad grusfyllning ovanpå den naturligt

förekommande friktionsjorden, förutsatt att all jord med organiskt innehåll schaktas bort. Rekommendationerna baseras på den planerade bebyggelsen av källarfria kedjehus i ett plan. Läs mer i den bilagda geotekniska utredningen för ytterligare information.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Inom planområdet kommer nya lokalgator att anläggas i samband med den tänkta bebyggelsen. Dessa kommer anläggas på kvartersmark och kommunen kommer därför inte vara huvudman.

En ny gång- och cykelväg möjliggörs längs med Herralyckedreven för att säkerställa en tryggare tillgänglighet till de nya bostäderna för gång- och cykeltrafikanter. Drift av den nya gång- och cykelvägen utförs av kommunen men ytterligare gångstråk kan anläggas på kvartersmark av exploatören.

Alla utfarter som tillkommer från det nya vägnätet kommer ansluta mot Herralyckedreven och korsa gång- och cykelvägen.

Parkering

Parkering löses inom respektive fastighet enligt Ulricehamns kommuns parkeringsnorm.

STÖRNINGAR

Buller

Enligt den övergripande bulleröversikt som togs fram under 2018 är området idag inte bullerutsatt. Den tilltänkta bebyggelsen om cirka 35 - 40 mindre bostäder bedöms inte påverka bullernivåerna markant och det föreligger inga större risker att inte kunna klara riktvärdena om 60 dBA vid fasad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp, dagvatten, el, bredband och värme

Tillgången och omhändertagandet av färsk- och spillvatten bedöms kunna försörjas via det befintliga VA-nätet. Inom kvartersmark kommer nya ledningar anläggas av exploatören

och ansluta mot det befintliga VA-nätet. Dagvatten kommer omhändertas i det kommunala dagvattennätet och ansluta på tre punkter längs Herralyckedreven. Fördrjörning av dagvatten inom fastigheten krävs.

I anslutning till planområdet finns ledningsnät för fiber och el som kan anslutas mot vid planens genomförande. Om fjärrvärme ska brukas inom området så kommer det behöva dras fram till området.

Återvinningsstation

Närmaste återvinningsstation finns på Dalgatan, drygt 1,5 kilometer bort.

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

Planområdet är till största delen inte tidigare planlagt. Den delen av Herralyckedreven som idag är planlagt för allmän plats, gata, kommer

fortsatt vara allmän platsmark planlagt för gata. Gatumarken kommer även utvidgas till att omfatta en del av den tidigare icke planlagda delen av planområdet för att göra plats för den planerade GC-vägen.

Kvartersmark

På kvartersmark tillåts B – bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjden regleras med högsta tillåtna nockhöjd i meter över havet (möh) och varierar inom planområdet beroende på områdets lutning. Inom kvartersmarken får högst 30% av fastighetsarean bebyggas. Takvinklar får variera mellan 5 - 25 graders lutning. Fasader ska vara i trä med sammanhängande kulörer.

Administrativa bestämmelser

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



Bild 1. Illustration Riksbyggen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplaneområdet pekas ut som ett lämpligt område för nya bostäder och stämmer väl in på de övergripande riktlinjerna för bebyggelseutveckling som presenteras i översiktsplanen för Ulricehamns kommun (antagen 2015-10-29 § 187). 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. För att bibehålla kvaliteter i Ulricehamn ska en stor variation i både upplåtelseform och typ av bostäder så som villor, radhus, lägenheter, seniorboende och kedjehus finnas.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I den fördjupade översiktsplanen Växtplats Ulricehamns stad antagen 2008-05-26 pekas delar av Hester 5:20 ut som lämplig för ny bostadsbebyggelse. Detaljplanens syfte stämmer överens med den övergripande inriktningen att förtäta staden. På det utpekade området är målet att småskalig bostadsbebyggelse ska uppföras som ett komplement till den befintliga villabebyggelsen.

DETALJPLAN

Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagt utom den delen som omfattas av gata.

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.

Detaljplanen innebär ingen negativ påverkan på riksintresset för framtida järnväg då området inte bedöms kunna vara ett alternativ för en framtida järnvägsdragning. Planområdet ligger centralt i Ulricehamns tätort och omges av befintlig bostadsbebyggelse, att en framtida järnväg skulle anläggas inom området bedöms därför inte som lämpligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Inom planområdet finns en varierande marknivå. Marknivån är högre i öster och sluttar lätt mot väster. Inom planområdet varierar marknivån från cirka +267 möh till +255 möh.

Utöver den sydvästra delen med gårdsbebyggelse består området idag av betesmark med enstaka träd och buskar.

Staket, häck eller liknande

Planområdet är idag omgärdat av staket och hägnstängsel. Ingångar till området finns främst i anslutning till ladan. Staketet varierar i karaktär och en del är lättflyttade medan de mot Herralyckadreven och skogspartiet i öster är mer permanenta.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes i området under 2018. Resultatet visar att de generella stabilitetsförhållandena är goda och området ej är skredkänsligt. För mer information om de geotekniska förutsättningarna läs bilagd utredning daterad 2018-06-29.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända föroreningar och föroreningsrisk bedöms inte föreligga på fastigheten.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt kommunens radonriskkarta. Bebyggelse ska uppföras radonsäkert för att

inga problem med inomhushalter av radondöttrar ska uppstå.

Naturvärden

Under försommaren 2018 utfördes en naturvärdesinventering i området. Inga områden observerades som naturvärdesobjekt då den skog som tidigare växte på området avverkats. I området hittades en biotopskyddad stenvmur och 9 värdelement i form av träd. Tre rödlistade arter observerades även i området.

De värdelement som observerades i området var:

1. Gammal brunn/stenröse
2. Sälg
3. Ekar
4. Salix sp.
5. Oxel
6. Tre grova körsbärsträd med rik lavflora
7. Äldre ask

Områdets främsta naturvärden är knutna till den uppvuxna trädgården. Dessa värdelement har en betydelse för den biologiska mångfalden i området. Bärande träd, så som körsbärsträd, har en positiv påverkan för pollinerande insekter och födosökande fåglar.

Om den biotopskyddade stenvmuren påverkas av exploatering så behöver dispens sökas från länsstyrelsen. Kompensationsåtgärder om stenvmuren påverkas behöver vidtas för att upprätthållas biotopskyddens ekologiska funktioner.

Planområdet innefattas i värdetrakten för lövskogarna kring Åsunden och värdetrakten för skyddsvärda träd Göteborg-Sjuhärad. Att området är utpekad som värdetrakt innebär att landskapet är av en sådan karaktär att det sannolikt har höga ekologiska bevarandevärden. Utpekandena är generella och omfattar stora vidsträckta områden.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning genomfördes under juni 2018 av Rio Göteborg Natur- och kulturförening. Under utredningen påträffades en fornlämning i form av en boplatsgrop. Utöver det hittades ett antal kulturhistoriska lämningar bland annat två stensatta brunnar och ett röjningsröse. Två stengärgårdar finns inom området, om ingrepp på dessa sker i samband med exploatering ska dispens sökas hos länsstyrelsen. Slutsatsen av undersökningen är att exploatering kan ske utan ytterligare antikvariska åtgärder på platsen (se bilaga för mer information).

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Inom området idag finns ett äldre hus i områdets södra del som står övergivet. Ovanför detta hus finns ett förråd och en lada.

Skola, varuaffär, vård

Avståndet till närmaste för- och lågstadieskola, Tre rosors förskola, Totus förskola och Ulricaskolan (F-6) är 1,5 kilometer. Högstadieskolan Stenbocksskolan (7-9) återfinns 1,6 kilometer bort och Gymnasieskolan Tingsholm ligger 1,3 kilometer från området.

Ett antal dagligvarubutiker finns inom 2 kilometer från området och kan med bil nås på 4 minuter, en promenad till närmaste butik tar cirka 20 minuter. Avståndet till vårdcentral är drygt 1,5 kilometer.

FRIYTOR

Rekreation

I närområdet runt Herralyckedreven finns det gott om naturmark med möjligheter till utevistelser. I nära anslutning till planområdet finns en grönyta med bland annat en lekplats och fotbollsmål. Det finns även på samma plats en asfalterad tennisbana. Drygt 2 kilometer söder om planområdet ligger Lassalyckans idrotts- och friluftsområde med motionsspår, anlagda skidspår under vintern, diverse idrottsanläggningar och bouleanor.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Planområdet avgränsas i norr av Herralyckedreven och i väster av en grusväg som tjänar som infart för boende intill planområdet. Infart till planområdet kommer ske från Herralyckedreven.

Gång- och cykelvägar

Cykelvägsförbindelse till området saknas. En trottoar finns längs Herralyckedrevens norra kant men en säker gångöverfart till området saknas i dagsläget.

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen Stenbocksgatan ligger 650 meter i gångavstånd från området.

STÖRNINGAR

Buller

Utifrån den övergripande bulleranalysen som togs fram under 2018 överskrids inte riktvärden för buller (60 dBA vid fasad) inom detaljplaneområdet.

Farligt gods

Vägarna längs med fastigheten är inte utpekade som primär eller sekundär transportled för farligt gods.

Tillgänglighet inom fastighet

Nivåskillnaderna inom planområdet medför att lutningen på tillkommande gator och gångvägar behöver anpassas för att skapa en god tillgänglighet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det kommunala VA-nätet är draget fram till området och har kapacitet att klara även den tillkommande bebyggelsen i och med planens genomförande.

El, bredband och fjärrvärme

bredbandsanslutningar kan skapas då det kommunala nätet är framdraget i anslutning till planområdet. Anslutningarna kommer ske

på kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmarken. Fjärrvärme är inte framdraget till området.

Dagvatten

Idag ligger planområdet utanför gällande verksamhetsområdet för VA. I och med planens antagande förväntas verksamhetsområdet utökas. Fastigheten förväntas koppla på dagvatten på det kommunala nätet. Fördröjning av dagvatten inom fastigheten krävs. Fördröjningen ska uppgå i kapacitet att maxflödet på utsläpp inte ska överstiga utsläppen från det tidigare oexploaterade området vid ett dimensionerande tioårsregn.

BEHOVSBEDÖMNING

UNDERSÖKNING

Kommunen gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap 34 § PBL av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Kommunen bedömer att planområdet inte har sådana kvaliteteter att förändringen inom området är av särskild betydelse för arter benämnda i artskyddsförordningen. Ett antal rödlistade arter hittades under inventeringen och kommunen bedömer att passande kompensationsåtgärder kan underlätta för arternas fortlevnad inom området, till exempel bevarandet av håliga och bärande träd.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Planområdet är sedan tidigare utpekade i översiktsplanen som lämpligt för nya bostäder. Området som idag inte är bebyggt utan används som betesmark skulle bidra till ett positivt tillskott av radhus på gångavstånd från centrum och kollektivtrafik vilket kan minska resebehovet för de boende. Detaljplanen

innebär en förändrad markanvändning vilket kommer medföra en högre exploateringsgrad och ett högre utnyttjande av marken.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planutformningen innebär en förtätning av staden vilket bidrar till att det serviceutbud som finns i de centrala delarna av Ulricehamn kan nyttjas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer (MKN) iakttas. Detaljplanen innebär fler bostäder vilket med största sannolikhet också leder till en ökad trafikmängd. Kommunen bedömer att trafikökningen inte kommer att bli så stor att gällande miljökvalitetsnormer för luft och buller kommer att överskridas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

NOLLALTERNATIV

Om en detaljplan inte tas fram kommer området fortsatt att vara icke detaljplanelagt. Möjligheterna till bebyggelse i området begränsas till att prövas vid ansökan om bygglov. I ett nollalternativ kommer marken kunna fortsatt användas som betesmark och naturvärden kommer inte påverkas.

STÖRNINGAR FRÅN INDUSTRIVERKSAMHET

Hester industriområde ligger drygt 600 meter öster om planområdet. Planområdet är väl avskilt från industriområdet av ett naturområde och industrins påverkan på planområdet bedöms som liten.

NATURVÄRDEN

Inom planområdet återfanns ett antal naturvärden i form av träd och fåglar vid den naturvärdesinventeringen som genomfördes 2018. Vid planens genomförande kommer de träd med högst naturvärden sparas, bland

annat asken. Antalet träd som behöver fällas ska hållas till ett minimum och i största mån ersättas av annan växtlighet. De tornseglare som återfanns inom området bedöms klara en exploatering då dessa kan finna nya boplatser inom den nya bebyggelsen medan stararna troligen kommer söka ett nytt häckningsområde.

LANDSKAPSBILD

Planens genomförande innebär att landskapsbilden i området förändras. En tätare bebyggelse inom området kommer att förflytta gränsen för betesmark och naturområde längre söder ut och en nytt kvarter kommer ersätta tidigare betesmark.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Planens genomförande kräver ett utökande av verksamhetsområdet för kommunalt VA. Fastigheten förväntas koppla på det kommunala dagvattennätet. Fördröjning av dagvatten inom fastigheten krävs.

TRAFIK

I och med att detaljplanen medför möjlighet till fler bostäder och nya lokalator kan trafikmängden i området komma att öka. Trafikökningen i området i sin helhet bedöms som godtagbar.

BULLER

Planområdet bedöms inte vara bullerutsatt enligt den övergripande bullerkartering 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 skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 2, 2019
Granskning	kvartal 4, 2019
Antagande	kvartal 1, 2020

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till kvartal 1, 2020.

Genomförande av planen inleds kvartal 2, 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

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

Huvudmannaskap

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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av den planerade gång- och cykelvägen till och inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB

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

Kommunen

- Allmän plats
- Utbyggnad av allmän plats, gata (gång- och cykelväg)

Fastighetsägare

- Egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Avtal m.m.

Avtal som blir aktuella är inlösen för delar av Hester 5:20 planerade som allmän platsmark för att möjliggöra utbyggnaden av planerad GC-väg längsmed Herralyckedreven.

Exploateringsavtal kommer tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för köp av den mark som ska byggas ut till GC- väg.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

Kommunen kommer lösa in drygt 296 m² av nuvarande Hester 5:20 för utbyggnaden av

allmän plats, gata. 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 allmänna platser (allmän platsmark). Berörd fastighetsägare har rätt att kräva att kommunen löser in marken.

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

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

Fastighetsbildning

Förändring av fastighetsindelning kommer att genomföras. De fastighetsdelar som utgör mark för allmän plats regleras till lämplig kommunalt ägd fastighet. Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning inom kvartersmark kommer behövas för att överensstämja med detaljplanen och delas in i lämpliga exploateringsfastigheter, antingen genom avstyckning eller fastighetsreglering.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafik

En ny gång- och cykelväg kommer anläggas inom planområdet med kommunen som huvudman. Detaljprojektering genomförs av kommunen.

Vatten, avlopp och dagvatten

Det kommunala VA-nätet är utbyggt i anslutning till planområdet. Dagvattenhanteringen sker till det kommunala dagvattennätet vilket bedöms som fungerande. Fördröjning av dagvatten inom fastigheten krävs.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag. Eventuell fjärrvärmeutbyggnad bekostas av exploitören.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning har utförts och finns som bilaga till planhandlingarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av planering, utbyggnad av allmän plats samt fastighetsbildning. Kostnader kommer även uppstå i form av drift och underhåll av allmänna platser för kommunen.

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

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Övriga avgifter

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

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Emma Richardsson, planarkitekt
Puck Larsson, planarkitekt
Eva Öhlund, enhetschef plan
Pär Norgren, vik. enhetschef plan
Lars Stokka, stadsarkitekt
Henrik Wetterholm, bygglovshandläggare
Malin Lindgren, bygglovshandläggare
Lisa Arnesén, miljöinspektör
Mats Kindlund, gatuingenjör
Tomas Brolin, planeringschef,
Ulricehamns Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef

Emma Richardsson
Planarkitekt

Miljö och samhällsbyggnad

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