



Foto: Emma Richardsson

# PLANBESKRIVNING

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

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande enl. 5 kap 18§ PBL

Diarienummer: 2018/359

Upprättad/reviderad: 2020-05-26

Laga kraft  
2020-09-17

Plannummer:  
2020-09-17

# INNEHÅLL

HANDLINGAR.....	4
INLEDNING .....	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
PROCESS.....	4
PLANDATA.....	4
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4 OCH 5 .....	4
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING .....	5
NATUR OCH KULTUR.....	5
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	5
FRIYTOR .....	5
GATOR OCH TRAFIK.....	5
STÖRNINGAR.....	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	6
PLANBESTÄMMELSER.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
ÖVERSIKTSPLAN .....	6
DETALJPLAN .....	6
RIKSINTRESSEN .....	7
STRANDSKYDD .....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
NATUR OCH KULTUR.....	7
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	8
FRIYTOR .....	8
GATOR OCH TRAFIK.....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	8
BEHOVSBEDÖMNING .....	8
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....	8
ARTSKYDDSFÖRORDNING.....	8
KONSEKVENSBESKRIVNING .....	9
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN.....	9
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT .....	9
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	9
NOLLALTERNATIV .....	9
NATURVÄRDEN.....	9
KULTURMILJÖVÄRDEN .....	9
STRANDSKYDD .....	9
LANDSKAPSBILD .....	9

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP .....	9
TRAFIK.....	9
BULLER .....	9
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	10
INLEDNING .....	10
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	10
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	11
TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR .....	11
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER .....	12
ARBETSGRUPP .....	13

## 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 och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

*Övriga handlingar/ utredningar:*

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

## INLEDNING

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen från den äldre bestämmelsen allmänt ändamål till bostadsändamål och besöksanläggning. Detaljplanen ligger i linje med gällande Översiktsplanens mål att utveckla boendemöjligheten utefter det större nordsydliga trafikstråket länsväg 157.

### PROCESS

Planprocessen kommer att genomföras med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda, med flera, som har ett väsentligt intresse av planen beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas.

## PLANDATA

### Läge och areal

Detaljplanområdet ligger i Marbäckssamhället utmed Ulricehamnsvägen. På motsatt sida vägen finns Marbäcksskolans fotbollsplan. Detaljplaneområdet innefattar en yta på cirka 8 800 m<sup>2</sup>.

### Markägande

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

### PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4 OCH 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 kapitel 4.

Enligt MB 5 kap. ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas. I och med att planområdet redan är ianspråktaget, bedömer kommunen att utförandet av planen inte har en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna.

# FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

## NATUR OCH KULTUR

### Mark, vegetation och naturvärden

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

Inom planområdet består vegetationen främst av planterade trädgårdsväxter och något träd med bär och frukt. En rad med vuxna björkar står längs staketet mot Ulricehamnsvägen utmed fastigheterna Marbäck 13:20 och 13:42.

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

### Kulturmiljövärden

Området omfattas av riksintresset för kulturmiljövård för Ätrands dalgång. Inga speciellt utpekade objekt finns inom området. Byggnaden på fastigheten Marbäck 13:42 som idag inhyser församlingshem har en karakteristisk taklutning som ska bevaras.

## BEBYGGELSE OCH SERVICE

### Placering och utformning

Detaljplanen innebär en ökad exploateringsgrad för fastigheterna Marbäck 13:20 och 13:42. Bebyggelsen tillåts till +181 respektive + 184 möh, vilket motsvarar höjden på befintlig bebyggelse för att främja den fria siktlinjen mot vägen.

En varsamhetsbestämmelse är satt på Marbäck 13:42 för att bevara församlingshemmets kraftiga takvinkel som ger byggnaden ett karaktäristiskt utseende.



### Tillgänglighet

Planområdet är tillgänglig för fordon via Ulricehamnsvägen. Trottoarer eller gång- och cykelväg saknas till området.

### FRIYTOR

#### Rekreation

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

#### Strandskydd

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

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät och trafik

Inom planområdet finns en bit gata som fungerar som infart till återvinningsstationen den leder dessutom in till uppfarten för prästgården Marbäck 13:20 och församlingshemmet Marbäck 13:42.

### Utfart

Båda fastigheterna har en gemensam utfart inom fastigheten Marbäck 13:20 mot Ulricehamnsvägen. Utöver denna befintliga utfart införs utfartsförbud från kvartersmark i gräns mot Marbäck 13:20 mot gatan för att begränsa antalet utfarter.

### Parkering

På kvartersmark finns en parkering som servar församlingshemmet och deras verksamhet. Parkeringsmöjligheterna anses därmed som goda.

## STÖRNINGAR

### Buller

Den kommunala översiktliga bullerutredningen visar att planområdet inte är utsatt för höga bullernivåer. Det varierar mellan 45 dBA och 55 dBA. Detta innebär att eventuell ny bebyggelse kommer att klara bullerkraven om max 60 dBA vid fasad.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

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

### El och fiber

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

### Återvinningsstation

Inom planområdet finns en återvinningsstation.

## PLANBESTÄMMELSER

### Allmänna platser

Bestämmelsen GATA<sub>1</sub> innebär att en del av området som tidigare var planlagd som PARK anpassas till dagens användning. Bestämmelsen ÅTERVINNING<sub>1</sub> tillåter den återvinningsstation belägen i den norra delen av planområdet. E<sub>2</sub>, teknisk anläggning tillåter den pumpstation som står inom planområdet. PARK<sub>1</sub> ligger på mark som fortsatt ska brukas som parkmark.

### Kvartersmark

Kvartersmarken utgörs av två användningsytor. I större delen av planområdet medges B, bostäder. Inom Marbäck 13:42 tillåts även R, besöksanläggning

### Egenskapsbestämmelser

Bestämmelsen e<sub>1</sub>, största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Denna bestämmelse gäller båda fastigheterna Marbäck 13:20 och 13:42.

Högsta tillåtna nockhöjd är satt till +181 möh inom fastigheten Marbäck 13:20 och till +184 möh inom Marbäck 13:42. Dessa höjder motsvarar ungefär 2 våningar med möjlighet till vind.

Inom fastigheten Marbäck 13:20 planläggs en remsa med prickmark på 4 meter i väst för att reglera att byggnader inte uppförs för nära gatugränsen.

Inom fastigheten Marbäck 13:42 i väst planläggs prickmark mellan nuvarande bebyggelse och parkmarken. Prickmarken syftar till att reglera så att byggnader inte får uppföras för att skydda trädgårdsmiljön.

Utfartsförbud läggs i gränsen för kvartersmark ut mot Ulricehamnsvägen inom fastigheten Marbäck 13:20 med ett släpp vid befintlig utfart. Detta för att reglera antalet utfarter.

Varsamhetsbestämmelse k<sub>1</sub>, reglerar församlingshemmets skarpa takvinkel i syfte att bevara den.

### Administrativa bestämmelser

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

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för kvartersmark och allmän platsmark (u-område) ligger vid planens södra gräns.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan 2015-10-29, pekas Marbäck ut som ett utvecklingsområde för bostadsbebyggelse i anslutning till det nord-sydliga kommunikationsstråket utmed väg 157.

### DETALJPLAN

Inom planområdet finns en gällande detaljplan:

## *Förslag till ändring och utökning av byggnadsplanen för del av Marbäcks samhälle (del av Backagården 13:20 m.m.)*

Gällande detaljplan är antagen 1968-03-21. Det aktuella området tillåter enligt detaljplanen bebyggelse för allmänt ändamål (A), vilket är en äldre bestämmelse som inte längre används. Allmänt ändamål innefattar bl.a. den före detta Prästgården och församlingshemmet som är belägna inom det aktuella området. Bebyggelsen inom området får ha en byggnadshöjd om högst 8 meter. Utmed fastighetsgränserna finns en zon belagd med prickmark.

### **Genomförandetid i gällande detaljplan**

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

### **RIKSINTRESSEN**

#### **Riksintresse Naturvård**

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

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

#### **Riksintresse Kulturmiljövård**

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövård för Ätrands dalgång. Området runt Ätrands dalgång är rikt på fornlämningar som vittnar om en lång historia av bosättning och jordbruk sedan stenåldern. Inom planområdet finns inga specifikt utpekade fornlämningar.

#### **Riksintresse Kommunikationer**

Planområdet omfattas av riksintresset för kommunikationer för järnväg, Götalandsbanan. Götalandsbanan är en framtida höghastighetsbana mellan Stockholm-Göteborg. Planerings- och utredningsarbete pågår för de olika sträckorna. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ

inverkan på riksintresset för framtida järnväg, då planområdet redan är exploaterat och ligger i direkt anslutning till Marbäcks samhälle.

### **STRANDSKYDD**

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

Enligt MB 7 kap. 18 g § inträder strandskyddet åter, om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **NATUR OCH KULTUR**

#### **Mark och vegetation**

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

Största delen av fastigheterna består av klippt gräsmatta, på vilken den huvudsakliga delen av växtligheten återfinns. Vid en naturinventering av området bedömdes det inte finnas några större naturvärden. De arter som återfinns inom området är en rad av glasbjörkar, en hängbjörk och en lind. Utöver dessa träd finns ordnade trädgårdsväxter som t.ex. spireabuskar, äppleträd, idegran och syren.

#### **Staket, häck eller liknande**

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

#### **Markföroreningar**

Det finns ingen riskklassning för markföroreningar inom planområdet.

Områdets historia som prästgård bidrar till kommunens bedömning att risken för markföroreningar är liten.

### **Radon**

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt kommunens radonriskkarta.

## **BEBYGGELSE OCH SERVICE**

### **Bebyggelse**

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

### **Skola, varuaffär, vård**

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

Dagligvarubutiker, detaljhandel och vårdcentral finns i Ulricehamns tätort, cirka 6 minuters bilväg bort.

## **FRIYTOR**

### **Rekreation**

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

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät och trafik**

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

### **Gång- och cykelvägar**

Idag saknas gång- och cykelväg till området.

### **Kollektivtrafik**

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

## **Parkering**

Parkering inom planområdet sker i markplan på kvartersmark. Till den befintliga bostaden finns en tillhörande uppfart med parkeringsmöjligheter. För besökande till församlingshemmet på fastigheten Marbäck 13:42 finns en parkeringsplats i anslutning till byggnaden.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

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

### **El och fiber**

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

### **Avfall**

Inom planområdet finns en återvinningsstation.

### **Dagvatten**

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

## **BEHOVSBEDÖMNING**

### **UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

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

### **ARTSKYDDSFÖRORDNING**

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



## KONSEKVENSBESKRIVNING

### HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Planområdet är sedan tidigare bebyggt. En ändrad detaljplan möjliggör förtätning inom befintliga fastigheter och en mer resurseffektiv hushållning av marken.

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

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

### MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

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

### NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ innebär att planområdet fortsätter vara planlagt för A, allmänt ändamål på kvartersmark. På allmän platsmark kommer bestämmelserna PARK och GATA fortsätta att gälla.

Allmänt ändamål motsätter användningen av Prästgården, som idag brukas som bostad. Enligt dagens detaljplan är det inte tillåtet att sälja fastigheten som bostad och beviljade bygglov kan inte ges. Församlingshemmet kommer fortsatt endast kunna brukas för allmänt ändamål.

### NATURVÄRDEN

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

### KULTURMILJÖVÄRDEN

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

## STRANDSKYDD

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

## LANDSKAPSBILD

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

## DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Planens genomförande förväntas inte medföra någon åtgärd för det kommunala vatten- och avloppssystemet (VA systemet) eller för omhändertagande av dagvatten.

## TRAFIK

Kommunen bedömer att planen inte kommer att medföra en väsentlig ökning av trafik till och från området. Befintlig infrastruktur har kapacitet att klara en ökning av trafik.

## BULLER

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

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den 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	Kvartal 4, 2019
Granskning	Kvartal 1, 2020
Antagande	Kvartal 2, 2020

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till kvartal 2, 2020.

Genomförande av planen inleds kvartal 3, 2020.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

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

## Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Detaljplanen föreskriver så kallat enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Eventuellt inrättande av ny gemensamhetsanläggning, alternativt ombildning av befintlig sådan sker genom Lantmäteriförrättning.

## Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommunen och ägarna till Marbäck 13:20 och 13:42.

## Servitut

Marbäck 13:20 belastas av ett avtalsservitut till förmån för Marbäck 13:42 som säkrar in- och utfartsmöjligheterna för Marbäck 13:42. Kommunen bedömer att servitutet inte påverkas av planens genomförande.

## Gemensamhetsanläggningar

Marbäck's samhällsförening ansvarar enligt avtal för allmän platsmark inom planlagd mark i Marbäck. Detta innefattar vägar, grönområden och lekplatser. I enlighet med detta avtal kommer Samhällsföreningen fortsatt stå för skötsel av allmän platsmark inom planområdet. Idag hyrs kommunens grönyteentreprenad in för skötsel. Detaljplanen medför ingen skyldighet för kommunen att lösa in allmän platsmark.

För att få en ordnad skötsel för allmänna platser inom planområdet bör en gemensamhetsanläggning för gata, återvinning och park inrättas.

## 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

### *Fastighetsägare*

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

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Allmänt

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

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kommer påverka rättighetshavare negativt.

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet av berörda fastighetsägare och genomförs i första hand med stöd av avtal. Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter. Lantmäterikostnaderna står berörda fastighetsägare för.

Fastigheterna Marbäck 13:20 och 13:42 förvärvar mark från Marbäck 13:28, se tabell. Fastighetsbildning bekostas av ägaren till mottagande fastighet. Se tabell under fastighetsrättsliga konsekvenser sidan 12.

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen.

Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

## TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

### Vatten, avlopp och dagvatten

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

### El, tele, bredband och fjärrvärme

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

### Detaljplanekostnader

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören den 28 augusti 2018. 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.

# FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

## Tabell

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser	Ekonomiska konsekvenser	
		Kostnad	Intäkt
<b>Marbäck 13:20</b>	Förvärvar cirka 228 kvm från Marbäck 13:28	Fastighetsbildning Markförvärv	
<b>Marbäck 13:42</b>	Förvärvar cirka 462 kvm från Marbäck 13:28	Fastighetsbildning Markförvärv	
<b>Marbäck 13:28</b>	Avstår cirka 462 kvm till Marbäck 13:42  Avstår cirka 228 kvm till Marbäck 13:20		Markförsäljning

## ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Sara Helmrot, vik. planchef  
Pär Norgren, stf. enhetschef  
Lars Stokka, stadsarkitekt  
Viktoria Oscarsson, mättekniker  
Gunilla Kock-Hansson, enhetschef byggenheten  
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör  
Malin Lindgren, bygglovsingenjör  
Johan Persson, infrastrukturplanerare  
Tomas Brolin, planeringschef, Ulricehamns Energi AB  
Angelica Augustsson, mark- och exploateringsingenjör  
Fredrik Larsson, exploateringsingenjör

## MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Andreas Ekman  
Tf. Samhällsbyggnadschef

Rebecka Zettermark Avdic  
Planarkitekt

### Miljö och samhällsbyggnad

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