



Foto: Dennis Arufors

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR KÖLABY 22:11 m.fl., FÖRSKOLA TRÄDET Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap. 7 § Plan och bygglagen (2010:900), med möjlighet till begränsat förfarande enl. 5 kap. 18 § plan och bygglagen (2010:900)

SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: 2020/442

Datumplanstart: 2021-10-25

Upprättad: 2023-04-03

Hänvisning till beslutsunderlag: Protokollsutdrag KS 2020-11-26, § 287, Planprioriteringslistan våren 2021



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen. En detaljplan reglerar hur marken får användas, exempelvis om det ska vara bostäder, industri eller en park inom området. Detaljplanen styr även hur mycket marken får bebyggas, hur höga byggnader får vara och vad som ska bevaras. 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.

Detaljplanens olika steg



Uppstart

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

Samråd

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Remissinstanser, sakägare och de personer som anses vara direkt berörda får ett utskick med information om detaljplanen. Samrådet syftar till att ge berörda möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplaneförslaget och eventuella justeringar görs. Granskningen är nästa tillfälle att lämna synpunkter där de berörda återigen får möjlighet att ta del av kommunens förslag. Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse.

Antagande och laga kraft

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras innan detaljplanen antas. Inkomna synpunkter från granskningen sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande. Antagande av detaljplanen sker genom ett politiskt beslut. Beslutet kan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft.

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
Inledning.....	4
Genomförandetid.....	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	8
Illustrationsplan	11
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	22
Kulturvärden.....	23
PLANERINGSUNDERLAG	24
Kommunala	24
Utredningar	24
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	25
Kommunala	25
Riksintressen	28
Hushållning med mark- och vattenområden	28
Miljökvalitetsnormer	29
Miljö.....	31
Geotekniska förhållanden.....	33
Hydrologiska förhållanden	33
Hälsa och säkerhet.....	34
Kulturmiljö	35
Fysisk miljö.....	37
Trafik.....	38
Teknisk försörjning.....	39
Service.....	39
Kommersiell och offentlig service	39
Sociala perspektiv	39

KONSEKVENSER	41
Riksintressen	41
Miljö	41
Hushållning med mark- och vattenområden	41
Natur	42
Miljökvalitetsnormer	42
Omgivningspåverkan	43
Trafik	44
Hälsa och säkerhet	44
Sociala perspektiv	44
Nollalternativ	45

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en vidareutveckling av förskolan Trädet på fastighet Kölaby 22:11. Detaljplanen syftar samtidigt till att säkerställa en bra miljö både inom och utanför förskoleområdet. Utöver detta syftar detaljplanen till att på långsikt möjliggöra för förtätning av centrala Trädet genom nya bostäder och centrumverksamhet.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör i huvudsak för att göra de funktioner som finns på platsen, sedan innan detaljplanens genomförande, planenliga och därmed säkerställa dess funktioner i framtiden. Den befintliga förskolan i Trädet planläggs genom detaljplanen som **S1** – Skola. Regleringen innebär att förskolan tillåts vidareutvecklas på platsen.

Den befintliga parken väster om förskolan regleras som **PARK**. Regleringen innebär att grönytan bevaras och kan vidareutvecklas till en mångfunktionell yta för allmänheten att vistas på. Detaljplanen möjliggör även för att säkerställa att bostäderna på platsen ska kunna nyttjas som bostäder genom **B** - bostäder samt att de parkeringsmöjligheter som finns kan säkerställas och förbättras genom **P-PLATS**. Bebyggelsen regleras generellt i hela planområdet för att anpassas till befintliga och intilliggande byggnadshöjder och tillåts en maximal nockhöjd som motsvarar 2 byggnadsvåningar.

Regleringarna innebär generellt att centrala delar av samhället Trädet tillåts växa och vidareutvecklas med nya bostäder och verksamheter.

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i samhället Trädet som återfinns i den norra delen av Ulricehamns kommun. Planområdet omges främst av bostadsbebyggelse och öster om parkeringen på figur 1 återfinns Trädets räddningstjänst. På väg 46 som löper genom området finns en busshållplats med kommunikation till Ulricehamn och Falköping med mera. Planområdet omfattar idag en bostad, en lokal för verksamheter, oexploaterad mark, en park samt en förskola med tillfälligt bygglov.

Totalt omfattar planområdet cirka 2200 kvadratmeter.

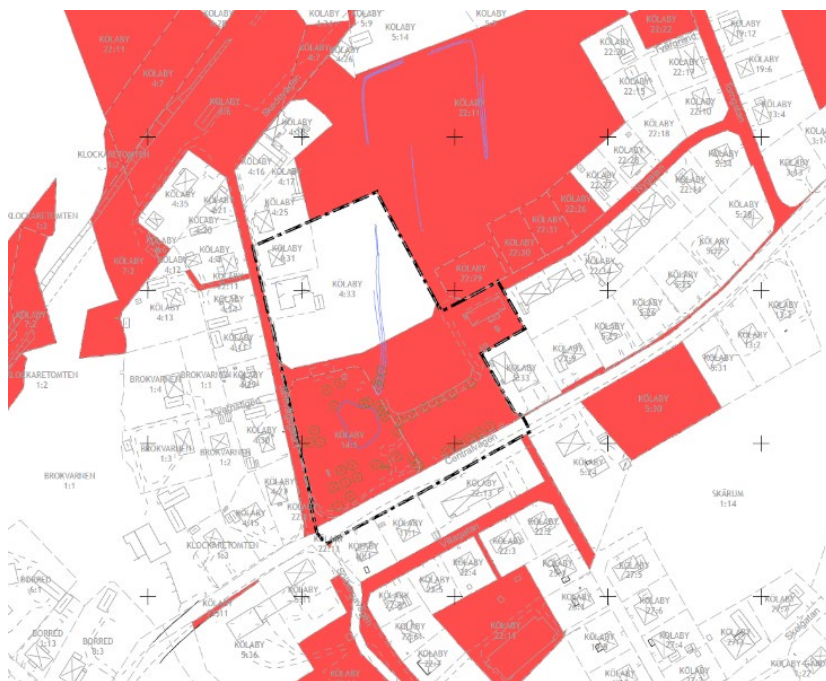


Figur 1 Illustration över planområdet och dess läge i Trädet.

Markägförhållanden

Detaljplanen omfattar tre hela fastigheter och del av en fastighet (Kölaby 22:11). Fastigheterna Kölaby 22:11 och Kölaby 14:1 ägs av Ulricehamns kommun, medans fastigheterna Kölaby 4:31 och Kölaby 4:33 är i privat ägo.

Väg 46 (Centralvägen) är inom statligt vägområde och sköts därmed av Trafikverket.



Figur 2 Bild på markägförhållanden inom planområdet där röd yta markerar kommunalt ägda fastigheter.

Motivering för avgränsning

Planområdets avgränsning motiveras av att detaljplanen avser att lämpliga användningar i anslutning till den befintliga förskolan. Därmed har fastigheterna Kölaby 4:33 och 4:11 inkluderats i planområdet för att ändra användningen från Jm-småindustri till lämpliga användningar ur säkerhetssynpunkt.

Del av väg 46 och befintlig park inkluderas i planområdet för att planlägga ytorna efter befintlig användning.

Process

Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 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.

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal två, år 2023
Granskning	kvartal fyra, år 2023
Antagande	kvartal ett, år 2024

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter antagande, om inte detaljplanen överprövas eller överklagas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen fått laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Från den dag detaljplanen fått laga kraft fram tills att detaljplanen ändras eller upphävs har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, om någon fastighetsägare motsätter sig det. Dock är det tillåtet att ändra eller upphäva detaljplanen om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen. Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanen ändras eller upphävas utan synnerliga skäl och utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Inom planen omfattar detta användningsområdena **P-PLATS**, **GCVÄG**, **GATA**, **PARK** och **VÄG**. Detaljplanen föreskriver ett enskilt huvudmannaskap för all allmän platsmark. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Kommunen får, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser, 4 kap. 7 § PBL. De särskilda skäl som anses föreligga är att samtliga detaljplaner i Trädet samhälle utgörs av byggnadsplaner där kommunen ”per definition” inte är huvudman för allmän plats. Planeringstraditionen är därför sådan att detaljplaner anges med enskilt huvudmannaskap i kommunens kransorter.

Centralvägen, väg 46 är en statlig väg som förvaltas av Trafikverket. Vägen är inom Trafikverkets vägområde vilket gör att den sköts av Trafikverket och kommer således fortsättningsvis vara väghållare för vägen.

Detaljplanen medför ingen skyldighet för kommunen att lösa in allmän plats.

Gata & Väg

Detaljplanen medför inga större förändringar i väg- och gatuområdet. Centralvägen (väg 46) planläggs som VÄG, en mindre del av Nygatan och Järnväggsgatan planläggs som GATA.

Genomförandet av detaljplanen bedöms alstra tillkommande trafik på under 100 fordon per dygn.

Eftersom förskolan redan idag ligger på platsen genom tillfälligt bygglov beräknas inte trafikmängden från förskolan öka nämnvärt vid permanent bebyggelse.

Bedömningen är att den totala påverkan på årsdygnstrafiken (ÅDT) på väg 46 är marginell.

Trafikanslutning till förskolan bör ske antingen via GATA (Nygatan) från norr eller från söder via allmän platsmark P-PLATS.

Gång- och cykelväg

Detaljplanen medför att den befintliga gång- och cykelvägen flyttas för att frigöra mer yta till förskolan och samtidigt bibehålla de goda gång- och cykelförbindelserna som finns på platsen. Den funktion som finns sedan innan denna detaljplanens genomförande kommer således att behållas, om än att gång- och cykelvägen flyttas ett antal meter åt väster för att ge plats för mer friyta på förskolan. Denna gång- och cykelväg skapar anslutning för oskyddade trafikanter till förskolan samt till omkringliggande områden. Gång- och cykelvägen kommer därmed att koppla samman gång- och cykelvägen med väg 46 och Nygatan.

Parkering

Planområdet möjliggör för en allmän parkering som ska tillgodose behovet av parkeringsplatser för förskolan, besökare till parkområdet, busshållplatsen (pendelparkering) samt till viss del eventuella framtida verksamheter inom planområdet. Totalt bedöms parkeringsbehovet vara cirka 20 platser för dessa verksamheter. Därutöver bedöms parkeringen tillgodose behovet av parkeringsplatser i stort för Trädet. Parkeringen underlättar även för tillfälliga evenemang som lockar fler besökare i parkområdet.

I detaljplanen bedöms befintlig yta för parkering kunna effektiviseras genom att även nyttja parkeringen som avlämningsyta till förskolan. Genom att säkerställa detta kan marken nyttjas effektivare och mer mark behöver inte ianspråkta för att hårdgöras vid ett samnyttjande. Parkeringen ska tillhandahålla en lämplig vändmöjlighet för ändamålet i enlighet med *Vägar och gators utformning* (VGU). Ytor för att möjliggöra det beräknade parkeringsantalet samt tillhandahålla en vändradie om 9 meter kan genomföras likt principskissen i figur 3. Principskissen utgår från användningsområdet för **P-PLATS**.



Figur 3 Principskiss på hur parkering och avlämningsyta kan samverka inom användningsområdet.

I västra delen av parkeringen bör i enlighet med *Dagvattenutredning Kölabä 22:11* en dagvattenfördröjning anordnas. Se mer om detta i kapitlet *Genomförandefrågor - Tekniska frågor - Tekniska åtgärder*.

Park

Inom planområdet möjliggörs för park. Parken planläggs i första hand för att säkra platsen befintliga användning, men även för att säkerställa att en central samlingsplats i centrala delar av samhället Trädet finns.

Kvartersmark

Kvartersmark inom planområdet utgörs av **B-Bostäder**, **C- centrum** och **S₁-Förskola**.

Utbyggnad inom kvartersmark sker samordnat med utbyggnaden av gång- och cykelvägar och vatten- och avloppsanläggningar. Marknivåer ska anpassas utifrån marknivåer inom allmän plats samt områdets övergripande hantering av dagvatten. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

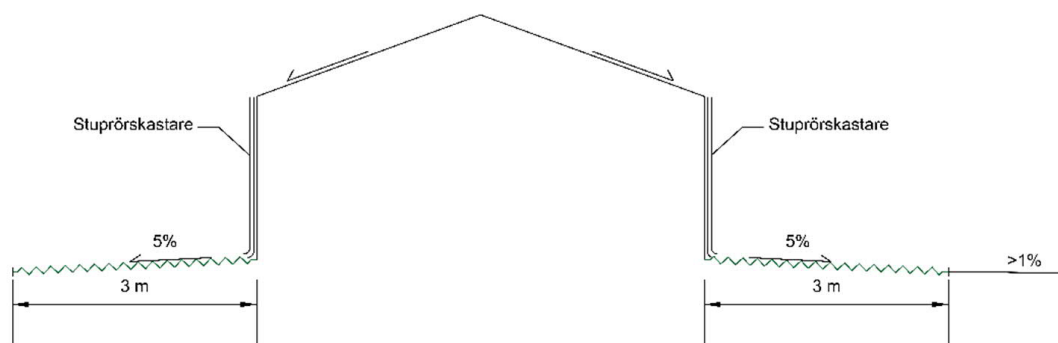
Användning, bebyggelse och utformning

Detaljplanen reglerar att ny bebyggelse som uppförs ska präglas av den befintliga bebyggelsens struktur och höjdsättning. Höjdsättningen är därför reglerad till +210 och +213 meter över nollplanet (RH2000) vilket motsvarar två våningar. Höjden väljs efter befintlig bebyggelse på platsen. Ny bebyggelse kan således byggas med sammanockhöjd som befintlig bebyggelse. Bebyggelsen regleras även till att ha en användning för centrumverksamhet för att säkerställa att möjligheten för verksamheter som planlagts i tidigare detaljplaner för platsen fortsatt återfinns i centrala Trädet.

Planområdets östra delar planläggs för förskola. Denna detaljplan innebär att en permanent förskola för cirka 30 elever kan byggas. Detta innebär att den befintliga förskolan kan förbättras och verksamheten kan möjliggöra för bättre inomhus- och utomhusmiljöer. Användningsområdet för förskola ges en maximalnockhöjd om +210 meter över nollplanet (RH2000) för att möjliggöra för upp till tvåplansbyggnader.

Exploateringsgraden för samtlig bebyggelse inom planområdet sätts till en maximal byggnadsarea som motsvarar 20% av egenskapsområdet. Andelen exploaterbar yta anpassas för att passa in mot befintlig bebyggelse i centrala Trädet.

Ny byggnation öster om befintligt dike får inte ha en färdig golvhöjd som understiger +202 meter över nollplanet. Höjdsättning av mark närmast fasad rekommenderas att göras med ett fall på $\geq 5\%$ i tre meter från fasadliv och därefter ett fall om $\geq 1\%$, enligt figur 4. Denna marksättning ska göras för att säkerställa att byggnaderna placeras på en höjd som inte riskerar att översvämmas vid höga vattenstånd, för att området ska tillgodose goda reningseffekter och erhålla erforderlig fördröjningsvolym.



Figur 4 Sektion över rekommenderad höjdsättning av mark närmast fasad.

Bostäder

I detaljplanen regleras bostäder eftersom användningen behövs för att fortsatt möjliggöra en bostadsförtätning av Trädet samhälle. Detaljplanen tar yta planlagd för bostäder i anspråk för andra användningar och möjlighet till fler bostäder behöver fortsatt finnas kvar i samhället.

Genom att användningen planläggs för fastigheten Kölabby 4:31 kan de bostäder på som finns på fastigheten bli planenliga och bygglov kan utfärdas för renovering och

underhåll för det syftet. Användningen bostäder är nu lämpligt på platsen då småindustrin flyttas från platsen.

Användningen planläggs även till viss del för att säkerställa att lämplig markanvändning finns i anslutning till förskolan.

Centrum

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet. Detta anses lämpligt då planområdet är beläget i centrala delar av samhället Trädet. Användningen planläggs för att på långsikt möjliggöra för en utveckling av centrumverksamhet i centrala delar av samhället samt för att bevara funktioner som finns i tidigare gällande detaljplan. Platsen är strategiskt lämpligt placerad för denna typ av funktion. Bestämmelsens syfte går även i linje med tidigare förutsättningar på platsen då *Detaljplan för Trädet centrum 97-01-23* möjliggör för bland annat handel och torg på platsen.

Skola

Användningsområdet avser i huvudsak att möjliggöra för förskola men planläggs som skola för att skapa en flexibel detaljplan där fler skolfunktioner än specifikt förskola kan användas.

Användningsområdet för skola möjliggör för ytor som uppfyller kommunens *Funktionsprogram förskola grundskola 2020-03-02* samt *Boverkets byggregler (BBR) 2010:900* riktlinjer om en minsta utemiljö på 40 m² per elev och en minsta innemiljö på 10 m² per elev. Beräknat på detta kan planområde möjliggöra för en förskola för cirka 30 elever.

För skolgårdar ska de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överskrida en ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) och en maximal ljudnivå på 70 dB(A). För att tillgodose detta kan denna del av skolgården anläggas vänd från väg 46.

Inom området för förskolan planläggs delar som prickmark och ö₁ för att säkerställa att yta inom skyddsavstånd för farligt gods inte nyttjas av förskolans elever. Bestämmelserna säkerställer därmed att denna yta inte nyttjas som friyta eller lekutrymme för eleverna på förskolan. Ytan kan istället exempelvis nyttjas som plats för parkering för personal eller avfallshantering. Verksamheten bedöms vara i behov av att etablera fyra parkeringsplatser för dess personal, baserat på behovet av parkeringar på andra förskolor i kommunen. Däremot kan avlämning av elever ske på allmänplats, **P-PLATS**.

Skyddsåtgärder

Detaljplanen planlägger parkering och park för att säkerställa ett skyddsavstånd mot väg 46 med hänsyn till den andel farligt gods som trafikerar vägen. En del av S₁-Förskola planläggs med prickmark och ö₁ för att säkerställa att marken inte används för byggnader eller till barnens utemiljö eftersom inget av detta är lämpligt inom skyddsavstånd för farligt gods. Lär mer om skyddsavståndet under *Planeringsförutsättningar – Hälsa och säkerhet – Farligt gods s.33*.

Mark och vegetation

En större yta runt om diket som rinner genom planområdet planläggs med prickmark och **n₁** för att skydda diket från att läggas igen eller kulverteras då det bedöms vara viktig yta för vissa känsliga biotoper så som groda och andra arter. Utöver detta förespråkar detaljplanen att skydda och bevara det buskage och den växlighet som finns i anslutning till diket. Prickmarken skyddar diket från att överbyggas med byggnader och genom bestämmelsen **n₁** skyddas diket från att kulverteras eller läggs igen. Således bedöms de biotoper som kan finnas i diket skyddas av detaljplanen samt att dagvattenhanteringen kan säkerställas. Det kan således vara möjligt att bygga ett byggnadsverk exempelvis i form av en enklare bro, staket eller dylikt såvida det bedöms som lämpligt utifrån eventuella biotoper på den specifika platsen.

Båda alléerna som finns inom planområdet avses att bevaras. Den björkallé som finns norr om och längsmed den allmänna parkeringen fungerar även som en naturlig avskiljning för allmänplats till den nya bebyggelsen. Båda alléerna omfattas av det generella biotopskyddet.

Illustrationsplan



Figur 5 Illustrationsplan på hur en maximeexploatering kan se ut i enlighet med detaljplanen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

VÄG

Väg

Bestämmelsen används för att anpassa detaljplanen efter väganläggningens nuvarande utbredning. Bestämmelsen motiveras av att den tydliggör området för vad som ianspråk tas av gällande vägområde.

GATA

Gata

Bestämmelsen syftar till att säkerställa körbar anslutning till planerad förskola samt för att släcka en tidigare detaljplan. Gatubredden är anpassad för att kunna ansluta till GATA i angränsande detaljplan.

P-PLATS

Parkering

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en allmän parkering. Bestämmelsen motiveras genom att parkeringen tillgodoser allmänhetens behov samt bidrar till att underlätta ett hållbart resande.

PARK

Park

Bestämmelsen anpassas efter befintlig markanvändningen. Bestämmelsens motiveras genom att säkerställa att platsen fortsatt kan nyttjas som en park med naturliga mötesplatser i centralt läge av Trädet samhälle.

Kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utökad bostadsbebyggelse. Bestämmelsen används för att möjliggöra för en förtätning av bostäder i centrala delar av Trädet samhälle.

C

Centrum

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för all form av centrumverksamhet. Bestämmelsen motiveras genom att den framtids säkrar användningen i ett centralt läge av samhället.

S

Skola

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för förskola med tillhörande utemiljöer. Bestämmelsen används för att säkerställa att plats för en permanent förskola finns i samhället. Benämningen skola används för att skapa en större flexibilitet i detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Infart¹ Yta för avlämningsplats till förskola ska finnas.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att plats för att lämna och hämta barn till och från förskolan ska finnas. Bestämmelsen syftar även till att samnyttja den kommunala marken som hyser parkering samt avlämningsplats. Bestämmelsens funktion bidrar till att tydliggöra att marken kan samnyttjas och därmed hushålla med markresurserna enligt Plan- och bygglag (2010:900) 3 kap. 4 §.

a¹ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Bestämmelsen syftar till att klargöra huvudmannaskapet för användningsområdet. Bestämmelsen motiveras av att väg 46 är inom vägområde för trafikverket och av att allmänplats av planeringstradition utgörs av enskilt huvudmannaskap i Trädet, se *Beskrivning av detaljplanen – Huvudmannaskap*.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förSES med byggnad.

Prickad mark reglerar att marken inte får förSES med byggnad. Syftet med bestämmelsen är tredelat.

I östra delen av planområdet är syftet att reglera ett skyddsavstånd om 40m till väg 46. Bestämmelsen motiveras för denna del genom att säkerställa att ett lämpligt avstånd hålls till led för farligt gods.

Bestämmelsen används även för att skydda det dike som rinner genom området. Bestämmelsen motiveras genom att prickmarken skyddar diket från överbyggas med byggnader. Därmed skyddas dikets naturvärden och dikets dagvattenhantering kan även bevaras.

Bestämmelsen syftar till, och motiveras även av, att tydliggöra att de ytor som är planlagda med markreservat för ledningsrätter inte ska bebyggas med byggnader så att marken är tillgänglig för eventuella reparationer på ledningarna.

Ö¹ Marken får inte anordnas som friyta för lek och utevistelse.

Bestämmelsen syftar till att skydda elever på förskolan från att vistas inom skyddsavstånd från farligt gods på väg 46. Bestämmelsen används för att säkerställa att elevernas utemiljöer är säkra och utom riskområde för farligt gods.

Utformning

h₁ Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

För att reglera höjden på byggnader används bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan. Angivet nollplan är RH2000. Vald höjd medger en höjd anpassad efter omgivande bebyggelse, vilken motsvarar en ny bebyggelse om 2 våningar, samt gör befintlig bebyggelse planenlig.

Markreservat för allmännyttigt ändamål

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen används för att säkerställa plats för underjordiska ledningar. Bestämmelsen motiveras genom att den säkrar att de underjordiska ledningarna i området inte överbyggs och är tillgängliga för skötsel.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Bestämmelsen reglerar den största tillåtna exploateringsgraden till vad som bedömts som lämplig för platsen. Exploateringsgraden har valts för att motsvara cirka 20% av egenskapsområdet och för att på så sett motsvara den exploateringsgrad som finns angränsande till planområdet. Tillsammans med bestämmelsen h₁ reglerar bestämmelsen så att det blir en lämplig bebyggelsestruktur för platsen.

Bestämmelsen syftar även till att reglera exploateringsgraden för den maximala byggrätten i enlighet med förskolans elevkapacitet och motiveras genom att bestämmelsen säkerställer att tillräckliga friytor erhålls för förskolans elever.

Placering

p₁ Byggnadens placering.

Bestämmelsen reglerar 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 syftar till att hålla ett enhetligt avstånd till gata som övrig bebyggelse på Järnväggsgatan. Samt för att skapa plats för parkering framför garage.

Utförande

b₁ Lägsta nivå på färdigt golv ska inte understiga +202 meter över nollplanet.

Syftet med bestämmelsen är att reglera så att lägsta färdig golvhöjd inte understiger +202 meter över nollplanet. En lägre färdig golvhöjd inom planområdet kan riskera att byggnader översvämmas och därmed skadar dess konstruktion.

Markens anordnande och vegetation

N1 Diket får inte kulverteras eller läggas igen

Bestämmelsen syftar dels till och motiveras av att reglera att avrinningen i diket, där den rinner genom mark planlagd som kvartersmark, inte minskas genom kulvertering.

Bestämmelsen syftar till och motiveras även av att skydda diket från att läggas igen då det innefattar miljöer lämpliga för ett antal biotoper.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas 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 fungerar som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän plats

Detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Det innebär att fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar VÄG, GATA, P-PLATS, PARK.

Detaljprojektering och utbyggnad av gång- och cykelväg på allmän platsmark ska genomföras av Trädet vägförening och bör samordnas med Ulricehamns kommun om projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar planeras.

Ansvar för olika tekniska anläggningar

Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för utbyggnaden, samt kostnaden för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet.

Vattenfall ansvarar för elnätet och Falköpings energi ansvarar för distribution av elen.

Ansvar för genomförande av kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, samt kostnader för framtida drift och underhåll av samtliga anläggningar inom kvartersmarken för de ändamål som anges i detaljplanen.

Utbyggnad inom kvartersmark sker samordnat med utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsanläggningar. Marknivåer ska anpassas utifrån marknivåer inom allmän plats samt områdets övergripande hantering av dagvatten. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Blivande fastigheter inom detaljplanens kvartersmark ansluts till det allmänna vatten- och avloppsnätet när anslutningspunkt är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

Tidplan genomförande

Genomförande, allmän plats

Projektering allmän plats och VA: 2024

Fastighetsbildning: 2024

Utbyggnad av gång- och cykelväg,
färdigställande av parkering med mera: 2024

Genomförande, kvartersmark

Fastighetsbildning: 2024

Byggnad: 2024

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningar att kommunens beslut om antagande av detaljplan inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför förskjutning av genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell 1. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna.

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

Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark

Användningsområdet för förskola (S₁) föreslås avstyckas från Kölaby 22:11 till en enskild fastighet.

För användningsområdet för Bostäder och Centrum (BC) inom kommunal fastighet Kölaby 22:11 avser fastighet eller fastigheter avstyckas.

Fastighetsvisa konsekvenser av detaljplanen

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar	Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	
		Kostnader	Intäkter
Kölaby 22:11	Kölaby 22:11 avstår cirka 1820 kvm kvartersmark genom avstyckning till Lotten A Kölaby 22:11 avstår cirka 2670 kvm kvartersmark genom avstyckning till Lotten B Kölaby 22:11 avstår cirka 410 kvm kvartersmark till Kölaby 14:1		Försäljning av kvartersmark
Kölaby 14:1	Kölaby 14:1 erhåller cirka 410 kvm kvartersmark från Kölaby 22:11	Fastighetsbildning	
Lotten A	Lotten A erhåller cirka 1820 kvm kvartersmark från Kölaby 22:11	Fastighetsbildning	
Lotten B	Lotten B erhåller cirka 2670 kvm kvartersmark från Kölaby 22:11	Fastighetsbildning	

Tabell 1 Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

Rättigheter

Arrende

Inom planområdet finns idag ett arrendeavtal för jordbruk. Avtalet förlängs automatiskt med ett år i taget i det fall avtalet inte sägs upp innan 14 juli. Avtalet avses att skrivas om för att undanta planområdet inom första tidsperioden efter att detaljplanen fått laga kraft.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning, Kölaby GA:1, finns i området och förvaltas av Trädet vägförening. Gemensamhetsanläggningen avser all allmän platsmark inom Trädet. Gemensamhetsanläggningen bör omprövas för att flytta gång- och cykelvägen samt för att införliva park och parkering. Fördelarna bedöms överstiga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Parkeringen är befintlig, den behövs och den möjliggör för ett samnyttjande av parkering för pendling, park och förskola, således kan mindre mark tas i anspråk och/eller hårdgöras.

Befintlig gång- och cykelbana behöver flyttas för att ge plats åt förskola. Gång och cykelbanan är väsentlig för att kunna nå förskolan till fots från västra Trädet. Möjliggörs det ej för gång och cykelbana är gångvägen till förskolan ca 500 meter längre, utmed en led för farligt gods, vilket anses som olämpligt. Fördelarna med gång- och cykelbanan bedöms överstiga de kostnader och olägenheter som flytten medför.

Parken är befintlig och är väsentlig för att möjliggöra för rekreation i centralt läge.

Servitut

Ett avtalsservitut finns för elledningar och optokablar på Kölabý 4:33. Servitutet gäller för ledning/kanalisering i en sträcka av 130 meter. Ledningen går längs med Järnvägsgatan på fastigheten för att sedan dras runt öster om befintlig byggnad.

Ledningen skyddas inte i detaljplanen men avses att bevaras.

Ledningsrätt

Befintliga allmänna ledningar finns och utrymme för nya ledningar säkerställs i allmän platsmark och i u-område inom Kölabý 22:11.

Ledningshavarens rätt till utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark bör säkerställas med avtalsservitut eller ledningsrätt.

Övriga avtal

Ett gällande vägrättsavtal finns upprättat mellan Ulricehamns kommun och Trafikverket enligt Trafikverkets diarienummer TRV2021/65148 angående busshållplats på Kölabý 14:1. Vägrätten avses fortsatt löpa och ej påverkas av detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El och fiber

Detaljprojektering av el, tele, bredband genomförs av ansvarigt bolag. Flytt av ledningar inom kvartersmark bekostas av exploitören. Allmänna ledningar inom kvartersmark bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

Rivning av befintliga byggnader

Detaljplanen skyddar inga byggnader från rivning, samtidigt som inga byggnader behöver rivas för att detaljplanen ska vara genomförandebar. Detaljplanen tydliggör de inventerade värdena i planområdet under *Planeringsföresättningar-Kulturmiljö-Kulturmiljövärden s. 34*.

Det behövs lov för rivning av befintliga byggnader. Byggnaders värden kontrolleras i lovskedet. Efter eventuellt rivningslov och innan tekniskt samråd ska byggherren redovisa inventering av byggnadens material, beskriva hur det planerade rivningsarbetet ska utföras.

Dagvatten och skyfallsavledning

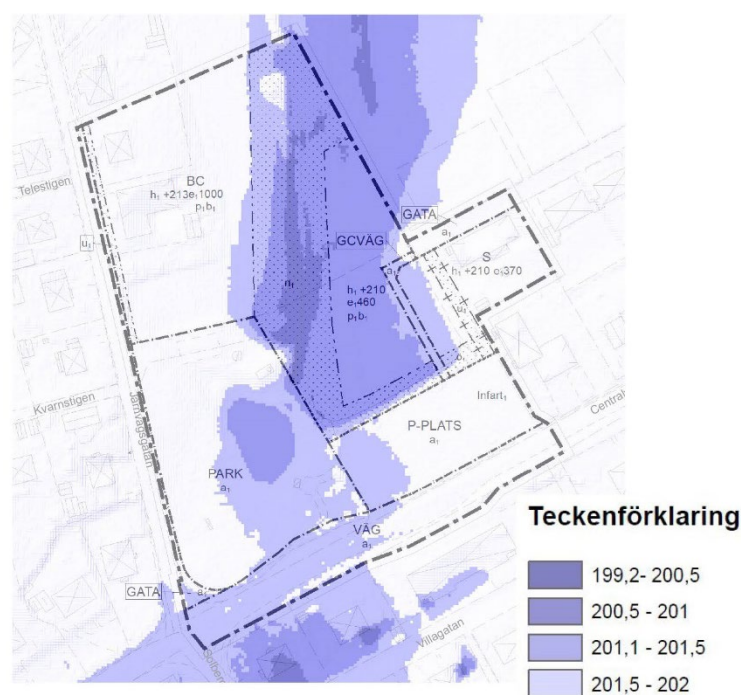
Dagvattenhantering på kvartersmark uppmuntras. Inom kvartersmark för **B** och **C** finns, i enlighet med utförd dagvattenutredning, ytor tillgängliga för att anlägga erforderlig dagvattenanläggning. Denna anläggning behöver ha en funktion som ger en fördröjande och renande effekt. Förslagsvis nyttjas befintligt dike. För att underlätta att nyttja diket som dagvattenanläggning ska nytillkommen bebyggelse placeras med en marginal ovan högsta vattennivå inom lågpunkten. Lägsta golvhöjd är minst +202 meter över angivet nollplan. Om volymen i diket ändras är det viktigt att tillse att befintlig volym inom lågpunkten behålls för att inte riskera översvämning på andra ställen. Detta eftersom att lågpunkten även kan fördröja vattnet vid skyfall.

Området inom detaljplanen som generellt alstrar störst andel föroreningar är parkeringen och vägar. Därmed bör en dagvattenfördröjning etableras på allmän platsmark för **P-PLATS** i form av ett makadamdike eller en nedsänkt växtbädd. Viktigt är att rening sker nära källan då reningseffekten är högre för ett koncentrerat förorenat dagvatten jämfört med ett utspädd dagvatten. Syftet med detta är att skapa en rening av dagvattnet på parkeringen och därmed klara och potentiellt höja miljö kvalitetsnormen för vatten.

Totalt behöver cirka 30 m³ effektiv fördröjningsvolym skapas för att inte öka flödet ut från området som förändring i markanvändning som detaljplanen planeras medge.

Utfyllnad av mark

Höjdsättningen för lägsta golvhöjd, som nämnt i stycket ovan, medför att delar av planområdet behöver fyllas ut för att vara möjligt att bebygga då diket har en lägsta höjd på +199,2 meter över nollplanet. Lägsta byggbara punkten i området ligger på strax under +201 meter över nollplanet. Vilket då medför att byggnader direkt öster om prickmarken som skyddar diket behöver marken fyllas ut. Utfyllnaden beräknas uppgå till en maximal höjd på upp till cirka 1,5 meter. Se figur 6 för höjdkartering.



Figur 6 Kartering på befintliga markhöjder i planområdet. Höjderna är redovisade i meter över nollplanet (Rh2000).

Brandskydd och utrymning

För förskola bör avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angrepps väg såsom entré, inte överstiga 50 meter. Avståndet från släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75 meter. Avståndet mellan brandposter bör således inte överstiga 150 meter vid konventionellt släcksystem.

Vattenflödet i brandposterna i område innehållande förskola bör inte understiga 1200 liter/minut.

Vattenflödet i brandposter i område innehållande villor/radhus/parhus bör vara minst 600 liter/minut. I område innehållande villor/radhus/parhus kan alternativt system accepteras.

Natur

Inom detaljplaneområdet finns en allé som bör sparas. Allén innefattar naturvärden och skyddas av biotopskydd. Ska träd fällas ska biotopdispens sökas hos Länsstyrelsen. Träden föreslås då återplanteras på annan plats inom eller i anslutning till planområdet.

Grundläggning

För grundläggning av byggnader krävs att ytliga jordskikt med organisk jord (mulljord och liknande) tas bort. Grundläggning av byggnader kan sedan ske med grundplattor eller kantförstyvad platta på naturligt lagrad sand, morän eller ny packad fyllning av friktionsjord. Byggnader ska även utföras radonskyddat.

Parkering

Parkeringsplatser för bil och cykel ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm. Cykelförvaring bör förslagsvis uppföras i särskilda cykelförråd och cykelparkering bör anläggas i nära anslutning till entréer. Beslut om antal parkeringsplatser och cykelparkeringar inom planområdet tas i bygglovsskedet.

För fastigheten avsedd att nyttjas som förskola kan avsteg göras från parkeringsnormen för bil med hänsyn till att parkeringsbehoven tillgodoses på allmänplats.

Dagsljus

Bebyggelse ska utformas för att uppnå gällande byggregler och kravställningar avseende tillgång till dags- och solljus. Vid projektering ska solförhållanden utredas för att säkerställa att krav uppnås. Frågan bevakas under bygglovsskedet.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Verksamheter ansvarar för det egna verksamhetsavfallet. Kommunens lokala renhållningsföreskrifter ska följas vid utformning av bland annat uppställningsplats för hämtningsfordon, dragväg och avfallsutrymmen.

Utbyggnad allmän plats

Park

Detaljplanen innebär inget behov av ny utbyggnad av parkmark.

Väg och gata

Detaljplanen innebär inget behov av ny utbyggnad av väg eller gata.

Gång- och cykelväg

Detaljplanen innebär att mark tidigare planlagd som kvartersmark nu planläggs som gång- och cykelväg. Den nya gång och cykelvägen ska byggas ut inom skälig tid från att detaljplanen får laga kraft.

Parkering

Detaljplanen innebär att parkeringen ska tydliggöras och säkerställa att vändplats finns i enlighet med VGU.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen får kostnader för fastighetsreglering och avstyckning.

Kommunen får intäkter i samband med försäljning av mark och planavgift vid bygglov.

Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

- Utbyggnad, underhåll och drift av vatten-, avlopp, och dagvattenanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för framtida fastighetsägare

Fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken, vilket bland annat innefattar kostnaden för planavgift, lovpliktiga åtgärder, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, fjärrvärme och VA-ledningar.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Planavgift

Planavgift kommer att debiteras vid bygglov.

För fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i samband med bygglov. Den som bygger får i normalfallet betala följande avgifter: planavgift, bygglovsavgift, avgift för nybyggnadskarta, utsättningsavgift och lägeskontroll. Fastighetsägarna skall även bekosta åtgärder utanför den egna fastigheten så som bildande/omprövning av gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen medger en utökad byggrätt samt möjliggör för vissa fastigheter att avstycka flera bostadsfastigheter inom den egna fastigheten. Detta har en värdestegrande påverkan på fastigheterna inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen medför en kostnad för omprövning av Kölaby GA:1. Omprövningen bekostas av berörda fastighetsägare.

De fastighetsägare som upplåter mark till en gemensamhetsanläggning kompenseras ekonomiskt. Storleken på den ersättning som ska tilldelas ägare till en fastighet som belastas av gemensamhetsanläggning bestäms antingen av de berörda fastighetsägarna eller av Lantmäteriet i samband med anläggningsförrättningen.

Drift allmän plats

Kölaby GA:1 ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar P-PLATS, GCVÄG, GATA, PARK och VÄG.

Drift vatten och avlopp

Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet, brandposter/brandvattenförsörjning, dagvattenhantering, med mera.

Gatukostnader

Detaljplanen innebär utbyggnad av allmän platsmark i form av en gång- och cykelväg och färdigställande av parkeringsyta. Utbyggnaden innebär att kommunen får ökade driftkostnader för bidrag till skötseln av allmän plats.

Anläggning av infart och övriga körytor på kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Saneringskostnader

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. I det fall att föroreningar upptäcks vid byggnation ansvarar fastighetsägare för sanering.

Kulturvärden

Bevarandekrav

Detaljplanen skyddar inte byggnaderna eller området utöver det varsamhetskrav som finns enligt Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 17 §. Läs mer under *Konsekvenser-Omgivningspåverkan-Kulturmiljö* på s. 42.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan
 - Ulricehamn 2040, antagen i kommunfullmäktige 2022-02-24.
- Detaljplan
 - Trädet stationssamhälle 70-04-02.
 - Trädet centrum 97-01-23.
 - Delar av Brokvarnen, Klockaretomten och Kölabby 87-04-24.
- Uppdragsbeskrivning Kölabby 22:11, förskola Trädet 2020-08-31.
- Funktionsprogram förskola och grundskola 2020-03-02.
- Grundkarta samråd Detaljplan för del av Kölabby 22:11 m.fl. 2023-03-27
- Parkingsnorm för Ulricehamns kommun 2019-12-02 § 309.
- Kulturmiljövårdsprogram del 1, 2004-08-09.
- Checklista – Undersökning av betydande miljöpåverkan, Kölabby 22:11. 2023-02-15.

Utredningar

Följande utredningar utgör underlag till detaljplanen:

- Geotekniskutredning, BGK AB 2022-04-29.
- Dagvattenutredning, Sweco 2022-11-17.
- Vägledning om barns och ungas utemiljö, Boverket 2021-07-14.
- Bebyggelseplanering och farligt gods i Ulricehamns kommun, Underlag till riktlinjer 2019-01-31.
- Trafikbullerkartering, Ramböll 2018.
- Bebyggelseplanering och farligt gods i Ulricehamns kommun, Briab Brand & Riskingenjörerna AB 2019-01-31.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen *Ulricehamn 2040* antagen 2022-02-24 ingår platsen i:

- Bebyggelse. Tätorter ska i första hand förtätas och kompletteras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.
- Friluftsliv och turism kring Ätrons dalgång.
- Farligt gods. Inom område för farligt gods på väg 46.
- Högriskområde för radon.

Översiktsplanen anger att planområdet är lämpat för förtätning av befintligt samhälle. Kommunen är positiv till utveckling av befintliga tätorter. Detta skapar förutsättningar för att effektivt kunna bedriva verksamheter och service samt använda sig av befintlig infrastruktur. Utveckling av befintlig tätort är ett väsentligt samhällsintresse som innebär god hushållning av mark och möjliggör planläggning av jordbruksmark.

Förenlighet med översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med intentionerna för området enligt Ulricehamns kommuns översiktsplan.

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med den övergripande strategin Tätt och blandat då den på lång sikt möjliggör för omvandling till icke störande verksamheter, och kan på så sätt bidra till en funktionsintegrerad bebyggelsemiljö i Trädets centrala delar. Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Tidigare detaljplaner

Befintliga detaljplaner finns för området. Planområdet omfattas till största delen av två olika detaljplaner i form av *Detaljplan för Kölabby 14:1 m fl Trädets centrum 97-01-23*. Denna plan innefattade användningsbestämmelserna (se även figur 7):

- Lokalgata
- Parkering
- Park
- Torg
- GC-väg
- B- Bostäder
- BHS- Bostäder, servicelgh, dagcentral, daghem, handel och hantverk
- C- Centrum

Planområdet omfattas sedan tidigare även till viss del av *Byggnadsplan för Trädets stationssamhälle 70-04-02*. Denna plan innefattade användningsbestämmelserna (se även figur 7):

- Jm- område för småindustriändamål (i digitaliseringen tolkad till Z1- Får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej

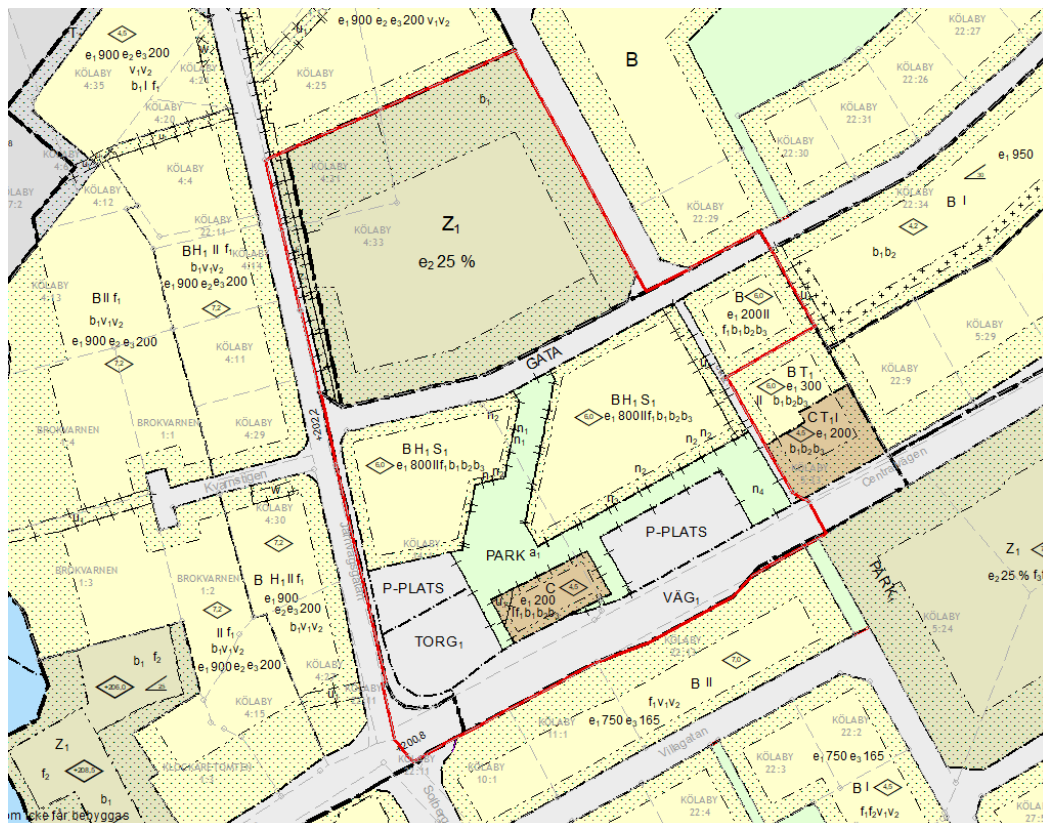
vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som erfordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.)

Planområdet omfattas även till liten del av *Förslag till ändring av byggnadsplanen för delar av Brokvarnen, Klockaretomten och Kölabý i Trädets samhälle i Ulricehamns kommun, 87-04-24-2*. Denna plan innefattade användningsbestämmelserna (se även figur 7):

- Vägområde (i digitaliseringen tolkad till GATA).
- Jm- Småindustri (i digitaliseringen tolkad till GATA).

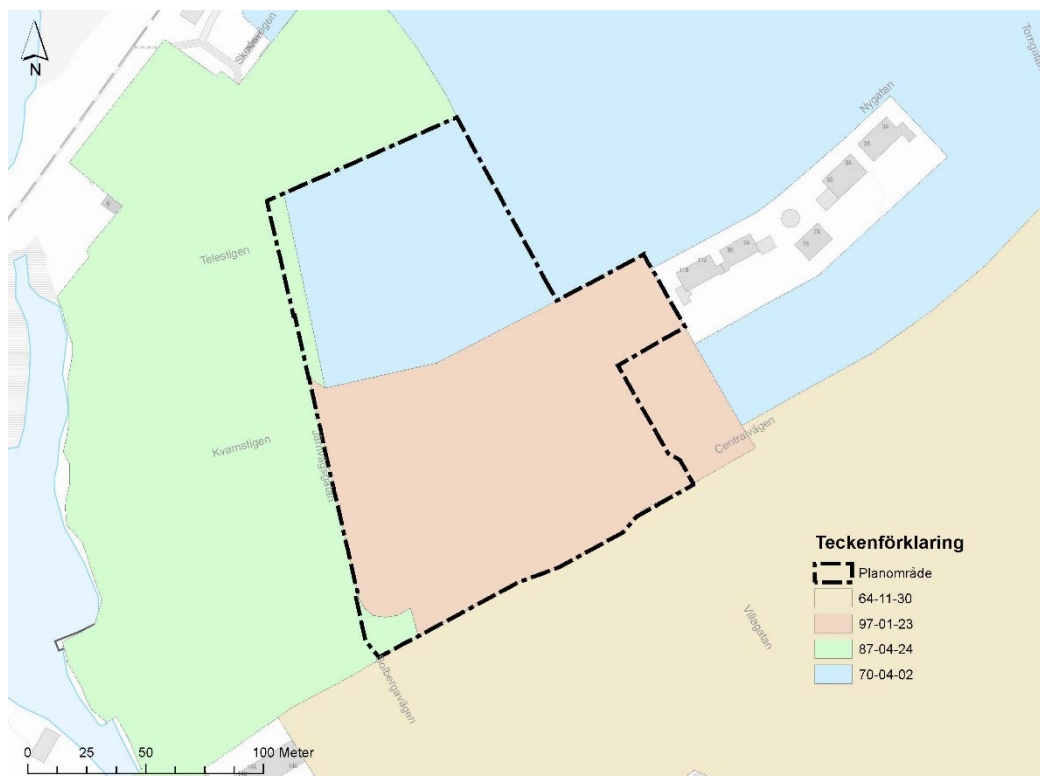
Planområdet omfattas även till liten del av *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Trädet stationssamhälle 64-11-30*. Denna plan innefattade användningsbestämmelserna (se även figur 7):

- Vägmark eller torg (i digitaliseringen tolkad till VÄG1- Genomfartsväg).



Figur 7 Bild på digitalisering av gällande detaljplaner för Trädet samhälle. Röd linje markerar planområdet för denna detaljplan.

När denna detaljplan får laga kraft slutar de tidigare detaljplanerna för ytan inom planområdet att gälla, se figur 8 för att se vilka delar som ersätts.



Figur 8 Illustration över de ytor som ersätts med denna nya detaljplan.

Uppdragsbeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade genom planprioriteringslistan 2020-11-26 att en ny detaljplan ska tas fram för den tillfälliga förskolan i Trädet. Detta för att täcka behovet av en långsiktigt hållbar lösning för en förskola i Trädet. Detta finns även medtaget i kommunens markförsörjningsplan och detaljplanen behöver vara antagen senast år 2025.

Vattenskyddsområde

Planområdet är inte beläget inom vattenskyddsområde.

Kulturmiljövårdsprogram

Ingen byggnad eller något område inom planområdet är upptaget i kommunens kulturmiljövårdsprogram.

Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Enligt gällande parkeringsnorm från 2020-01-01 ska bostäder i form av småhus erhålla två parkeringar inklusive besöksparkering. För småhus kan bilparkering ofta ordnas på egna tomten eller i gemensamma anläggningar. Gemensamma anläggningar kan möjliggöra samnyttjande, vilket parkeringstalet blir något lägre. En variant kan vara att i sin tur boendeparkering kan resultera i att ordnas på egna tomten medan besöksparkering ordnas i en gemensam anläggning. För flerbostadshus gäller olika parkeringstal beroende på zon.

Parkeringsbehovet för olika verksamhet utgår från behovet för anställda och besökare. Det är uppskattad arbets- och besöksstäthet samt färdmedelsfördelning som avgör behovstalen.

Parkeringstalet för cykel syftar till att säkerställa parkeringsmöjligheten på liknande sätt som för bil. Cykelparkeringen ska prioriteras framför bilparkering, ordnas inom fastigheten och gärna när entrén. Minst en cykelplats per lägenhet ska finnas och parkeringstalet för cykel avser i första hand flerbostadshus

Riksintressen

Planområdet omfattas av tre riksintressen. Dessa listas nedan.

- **Riksintresse för naturvård för Äträdalen.** Värdebärande delar för detta är:

Representativt odlingslandskap, med lång kontinuitet och stort inslag av naturbetesmarker och naturlig slåttermark. Växtsamhällena är art- och individrika, med flera rödlistade arter. I helhetsmiljön ingår även ängs- och hagmarksobjekten Baktrågen, Södra Dalum, Östra Dalum, Trädet, Ormestorp och Smula åsar. I Äträdalen finns en mångfald geomorfologiska former som speglar isavsmältningens förlopp och landskapets utveckling. Äträdalens rikkärr och rika källkärr är representativa för den naturgeografiska regionen och hyser en rik flora.

- **Riksintresse för både kulturmiljövård & friluftsliv** för Ätråns dalgång. Kriterier för riksintresse för kulturmiljövård motiveras genom: Dalgångsbygd som haft stor betydelse för kommunikationer och kulturimpulser mellan Syd- och Mellansverige som bl a kommit till uttryck i Ulricehamns medeltida stadsbildning och som genom ett rikt innehåll av bl a fornlämnings-, by- och herrgårdsmiljöer avspeglar ett mycket långt kontinuerligt landskapsutnyttjande sedan stenåldern.
- **Riksintresset för friluftsliv** grundar sitt värde i:
 - Områden med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer.
 - Områden med särskilt goda förutsättningar för friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Planområdet ligger inom utredningsområde för **MSA-påverkad yta** och inom samrådsområde för totalförsvar. Uppförs byggnader/föremål över högre än 20 meter över omgivande mark-eller vattenyta ska remiss skickas till Luftfartsverket alternativt Försvarsmakten.

Hushållning med mark- och vattenområden

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Planområdet är till viss del bebyggd sedan tidigare och till viss del oexploaterad. Hela planområdet är dock sedan tidigare detaljplanlagt, men har av olika anledningar inte byggts ut i full grad. Den del av planområdet som är oexploaterad består till största del av gräsytor som slås på sommaren.

Eftersom marken sedan tidigare är detaljplanlagt och inte är utpekad som varken jordbruksmark eller brukningsvärd jordbruksmark, samt då viktiga ekologiska

korridorer sparas inom planområdet bedöms inga viktiga värden gå till spillo vid en exploatering av marken.

Miljökvalitetsnormer

Luft

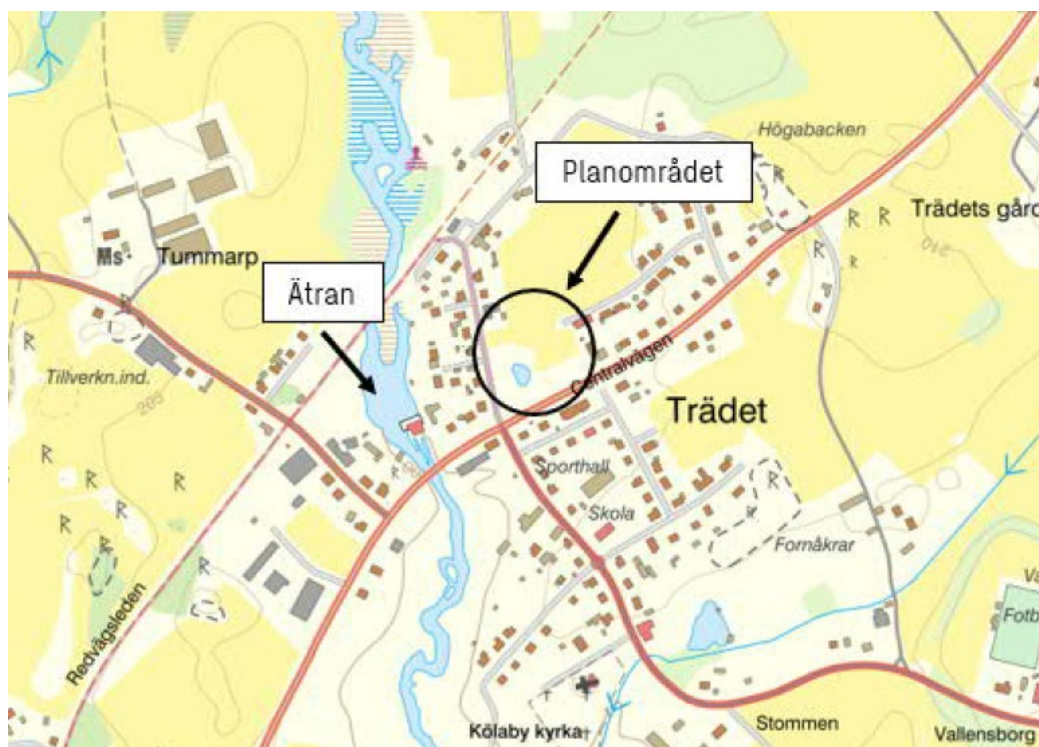
För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier. Enligt 5 kap. MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer (MKN) iakttas.

Kommunen följer luftkvaliteten i Ulricehamns stad. Tidigare mätningar har visat att miljökvalitetsnormerna för luft klaras. Bedömningen från luftvårdsförbudet Luft i Väst har under lång tid varit att Ulricehamn har god luftmiljö vilket gör att några andra mätningar inte är gjorda under senare tid. Något mätkrav finns således inte.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna gäller för grundvatten, kustvatten samt sötvatten i syfte att bevara och förbättra vattenmiljön. Det övergripande målet är att alla vatten ska uppnå god vattenstatus till senast 2027. Vid planering ska kommunen inte föreslå åtgärder som kan försämra statusen hos vattenförekomster utan ska istället syfta till att förbättra statusen där den inte klassats som god.

Dagvatten recipienten för planområdet är Ätran. Planområdet planeras avledas via allmänt dagvattennät till vattenförekomsten.



Figur 9 Illustration över planrådets läge i relation till Ätran.

Tabell 2 Tabell över status på miljö kvalitetsnormerna för vatten i och i anslutning till planområdet

	Status	Miljö kvalitetsnorm (MKN)
Ekologisk potential	Måttlig	God ekologisk status 2023
Kemisk status	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Vattenförekomsten bedöms ha måttlig ekologisk status eftersom vandringsbenägna arter inte har möjligheten att vandra upp- och nedströms i vattensystemet. Status för näringsämnen och kiselalger indikerar en god vattenkvalité. Bottenfaunans kvalitetsfaktor visar inte på någon betydandepåverkan av förorening. Det morfologiska tillståndet i vattendraget bedöms tillmåttlig status, eftersom vattenlevande växter och djur saknar deras naturliga livsmiljö. Orsaken till det beror på mänskliga verksamheter som exempelvis uppodlad mark, erosionsskydd, rensning och muddring. Att vattenförekomsten ej uppnår god kemisk status baseras på att flera prioriterade ämnen ej uppnår god status. Ätten påverkas framför allt av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdet för kvicksilver och PBDE överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av kvicksilver och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Betydande påverkans källor är dagvatten från transport och infrastruktur. PAH:er och metallerna koppar, zink, bly och kadmium är ämnen som dagvatten från infrastruktur kan innehålla och påverka recipientens förmåga att följa uppsatta miljö kvalitetsnormer.

Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller är en målsättningsnorm där det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. I samband med exploatering ska gällande riktvärden för buller klaras.

Planområdet uppfyller ej kriterierna för att en kartläggning av omgivningsbuller enligt "Förordning (2004:675) om omgivningsbuller" ska göras.

- Ulricehamns kommun har ej 100 000 invånare.
- Väg 46 har ej en årlig fordonsbelastning på 3 000 000 eller mer.
- Planområdet innehåller ej industrigrenar under industriutsläppsförordningen (2§, förordningen 2004:675) om omgivningsbuller.

Miljö

Mark och vegetation

Inom planområdet finns stora ytor av oexploaterade gräsytor. Marken är inte utpekad som brukningsvärd jordbruksmark och ej inräknad i den statistik som förs över jordbruksmark i kommunen eftersom att marken sedan tidigare är detaljplanelagd. Detta även om marken arrenderas och gräset slås under sommaren.

Diket som löper genom planområdet innefattar ett generellt biotopvärde i form av dike i jordbrukslandskap. I diket finns mindre växtlighet i form av mindre buskage.

Inom planområdet finns två alléer en björkallé i norra kanten av pendelparkeringen och en mindre oxelallé i den sydöstra delen av pendelparkeringen. Dessa skyddas av biotopskyddet för alléer. Vid flytt eller avverkning av något träd i dessa alléer krävs dispens från Länsstyrelsen.

Utöver detta finns ett antal medelstora träd i den befintliga parken och dess närhet. Dessa utgörs till största del av sälj och björk.

Dagvatten

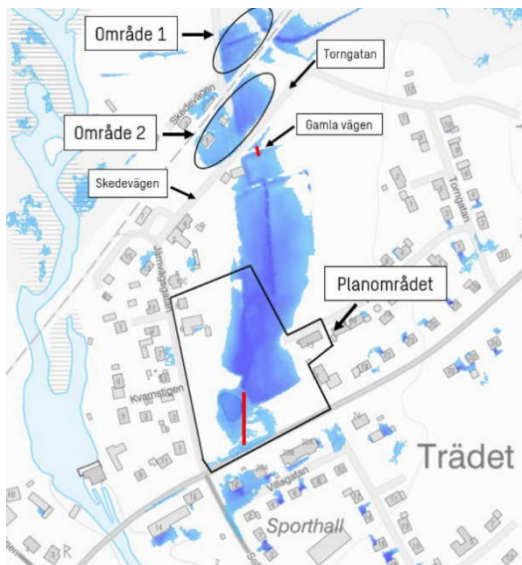
Planområdet sluttar inåt mot ett dike, och på så sätt avleds delar av dagvattnet i området till detta dike inom den oexploaterade ytan. Totalt sett skiljer det ungefär 2 m mellan områdets högsta och lägsta punkt. De bebyggda delarna av planområdet avleds via det allmänna dagvattensystemet även parkeringen och väg 46 avleds via rännstensbrunnar till det allmänna dagvattensystemet.



Figur 10 Illustration över planeringsförutsättningarna gällande rinnvägar för dagvattnet inom planområdet.



Figur 11 Dagvattennätets placering och riktning är markerat med gröna pilar och rännstensbrunnarna är markerade med gröna prickar.



Figur 12 Befintliga lågpunkter i planområdet och omkringliggande områden. Trummor som hittats i fält är illustrerade med röda streck.

Det befintliga diket som går genom planområdet leds in i en dagvattenledning i riksväg 46 för vidare avledning till utlopp i Ätran. Vägen har rännstensbrunnar som avvattnar trafikdagvatten via ledningsnätet. Ingen uppgift om eventuella kända översvämningsproblematik i området finns. Diket fungerar även som lågpunkt inom detaljplanen där vatten riskerar att bli stående vid skyfallshändelser.

Befintlig bebyggelse är anslutna till det allmänna dagvattennätet och dess huvudsakliga sträckningar för dagvattennätet som planområdet avleds via ledningsnätet, se figur 11.

I figur 12 visas de befintliga lågpunkter i och omkring planområdet. Inom

planområdet finns ett större lågstråk som sträcker sig nordsydlig riktning längs med diken i åkermarken. Mellan Torngatan och banvallen bildas en lågpunkt (område 2 i figur 12) som inte är sammankopplad med någon trumma, varken i norr, väster eller söder. Här syns spår i vegetationen att vatten kan bli stående vid stora regnhändelser.

Vid fältbesök noterades en trumma under den gamla vägen. Ingen trumma hittades under Torngatan.

Norr om banvallen (område 1 i figur 12) återfinns även där en lågpunkt inom vilken vatten riskerar att bli stående vid höga flöden. Lågpunkterna i område 1 och 2 är inte sammankopplade med planområdet. Marken mellan Torngatan och gamla järnvägen ligger cirka 1–2 meter lägre, vilket medför att risken för bräddning över vägarna är relativt liten.

Ätran har en höjdskillnad mellan 2–3 meter till omkringliggande byggda miljöer. Vattenförekomsten bör inte kunna orsaka översvämning upp till planområdet och utloppen från det allmänna ledningsnätet borde inte drämmas.

Förorenad mark

Det finns förekomst av registrerad förorenad mark på angränsande fastighet Kölabby 4:30. Förekomsten är sanerad mellan 11–15 april 2005 och bedöms vara avklarad och inte påverka planområdet.

Geotekniska förhållanden

Inom ramen för detaljplaneprocessen har en geotekniskutredning låtits tas fram av BGK AB under våren 2022, *Översiktlig geoteknisk utredning*.

Jorden inom området består av ytliga skikt med mulljord på sand och silt som underlagras av morän. I södra delen förekommer även fyllning ovan den naturligt lagrade jorden.

Området är skålformat med lägsta marknivåer i mitten av området. Höjdskillnaden mellan högsta och lägsta utförda borrhäls punkter är 1,73 meter. Jorden inom området utgörs till största delen av friktionsmaterial. Mot bakgrund av ovanstående bedöms området ha en god stabilitet vid nuvarande förhållanden. Framtida byggnader begränsas till högst två våningar vilket innebär måttlig belastning av marken och bedöms inte ge upphov till några stabilitetsproblem.

I mitten av området där marknivån är lägst bör marknivån höjas så att fuktproblem i nya byggnader inte uppstår. För grundläggning av byggnader krävs att ytliga jordskikt med organisk jord (mulljord och liknande) tas bort. Grundläggning av byggnader kan sedan ske med grundplattor eller kantförstyvad platta på naturligt lagrad sand, morän eller ny packad fyllning av friktionsjord.

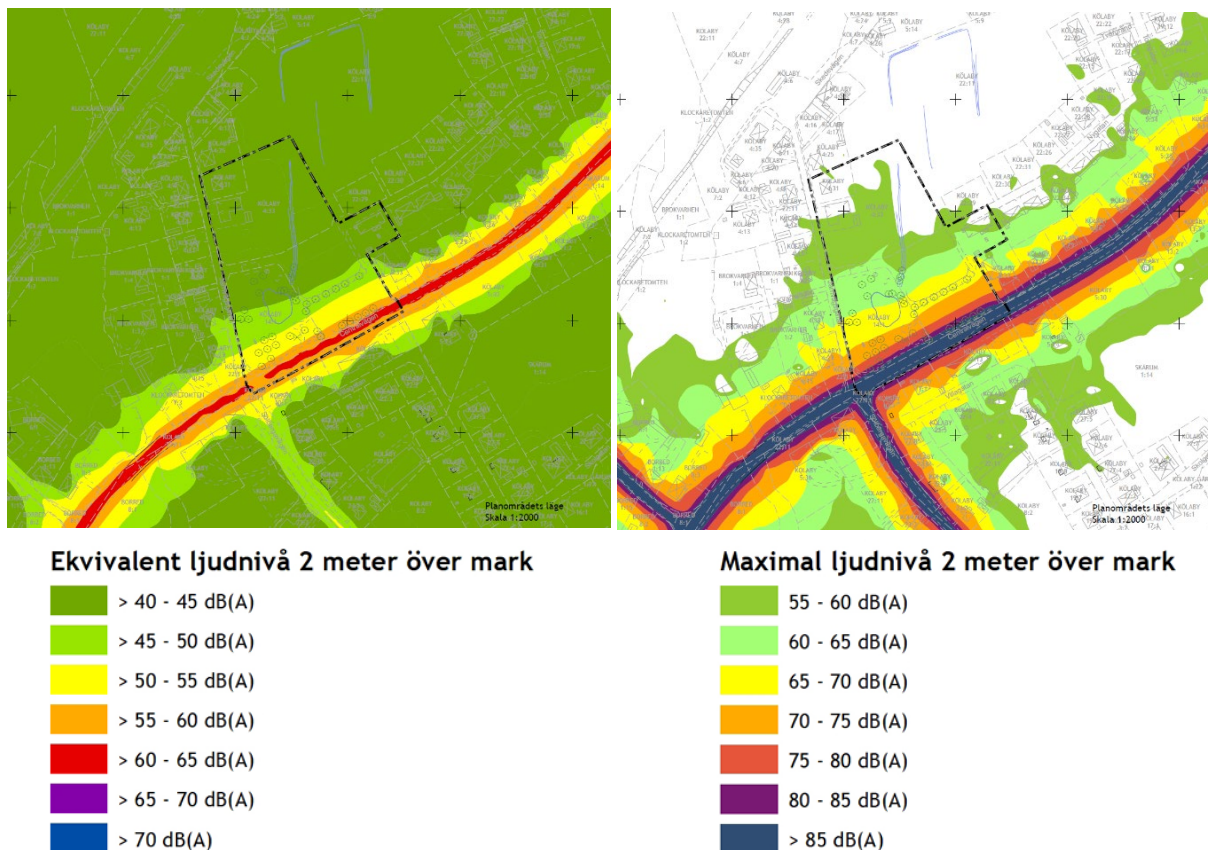
Ingen risk för ras, skred eller erosion framkommer i utredningen.

Hydrologiska förhållanden

I *Översiktlig geoteknisk undersökning* utfördes pejling av grundvattennivån i 3 öppna grundvattenrör och i skruvborrhål. I skruvborrhål 2209 pejlades grundvattnet till 0,57 meter under markytan i samband med fältarbetet. I de 3 grundvattenrören pejlades grundvattennivån en dag efter installationen av rören. Grundvattenytan låg då mellan 0,43 och 1,45 meter under markytan motsvarande nivåer mellan +200,18 och 199,69. Pejlingen utfördes under en period med grundvattennivåer över de normala och fyllnadsgraden mycket hög.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller



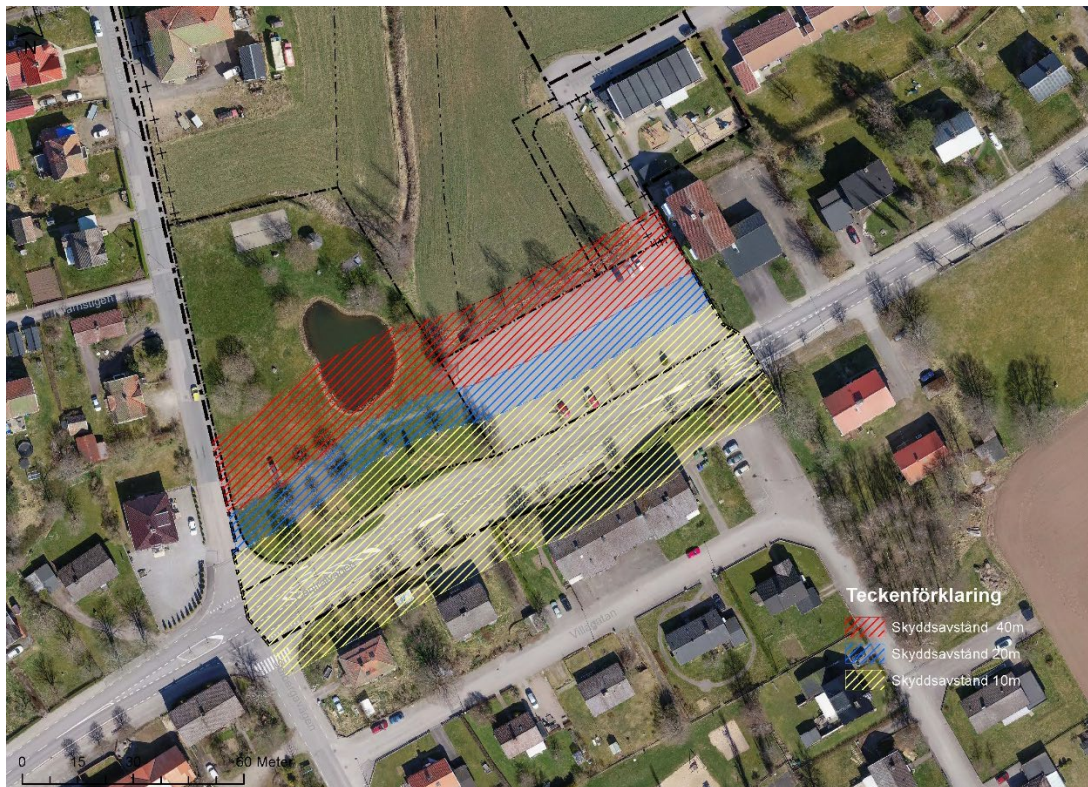
Figur 13 Till vänster visas beräknad ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark, till höger visas beräknad maximal ljudnivå 2 meter över mark. Planområdet är markerat med streckad svart linje.

Ramböll Sverige AB gjorde på uppdrag av Ulricehamns kommun 2018 en kartläggning av buller från vägtrafik i kommunen. Större delen av planområdet beräknades ha en ekvivalent ljudnivå på <50 dB(A) och en maximal ljudnivå på <65 dB(A). De ytor som inte är inom de riktvärdena (se figur 13) bör inte nyttjas för exempelvis skolverksamhet om det inte föregås av skyddsåtgärder.

Farligt gods

Översiktlig riskanalys som underlag till riktlinjer för bebyggelseplanering intill transportleder för farligt gods (daterad 2019-01-31) har tagits fram.

Rapporten hänvisar till att riskhanteringsområdet intill en transportled för farligt gods ska hanteras olika beroende på andelen farligt gods på aktuell väg. Väg 46 är en rekommenderad primär väg för farligt gods. I rapporten framkommer att ett rekommenderat skyddsavstånd för den aktuella vägen, väg 46, är 40 meter om inga skyddsåtgärder görs. Vid invallning är avståndet 20 meter och vid brandfasad eller en kombination av åtgärder är avståndet 10 meter.



Figur 14 Illustration över 40 meter skyddsavstånd. Säkerhetszoner illustreras i skrafferat. Röd: 40 meter, blå: 20 meter och gul: 10 meter.

Radon

Radonmätningarna är utförda i tre punkter med resultat mellan 10 och 41 kBq/m³ jordluft. Med dessa halter i morän klassas marken som normalradonmark. Vid normalradonmark är rekommendationen att byggnader ska utföras radonskyddat.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Rubricerat planområde inrymmer inte någon fornlämning.

Kulturmiljövården

Sjuhärdsbygden är känd för sin textilindustri och sin småföretagsamhet vilket ledde till att bygden under 1900-talets början var ledande inom textilindustrin var utspridd på både stora och småföretag. Många av dessa småföretag var utspridda i Ulricehamns kommun och främst fokuserat på Timmele-, Gällstads- Tvärreds-, Grönahögs socken. Dessa områden är även upptagna och beskrivna i Ulricehamns kommuns kulturmiljövårdsprogram.

Bygganden på fastigheten Kölaby 4:33 var tidigare en sömnadsfabrik som lades ner i slutet av 1900-talet. Denna före detta sömnadsfabrik är ett spår av många små eller halvstora företag som finns eller har funnits i och kring Ulricehamns bygden och i Ätradalens dalgång. Planområdet är i sig inte en del av det utpekade områdena i kulturmiljövårdsprogrammet, men faktumet att planområdet har innefattat en

sömnadsfabrik tillför värden till det som bidrog till att Sjuhäradsbygdens var ledande inom textilindustri. Verksamheten anspelar även till de i kulturmiljövårdsprogrammet utpekade värdena med en aktiv företagsamhet som växte fram under början av 1900-talet när Västra centralbanan (järnvägen) tillkom till samhället.

Den före detta sömnadsfabriken på fastigheten Kölaby 4:33 har även vissa kulturmiljövärden. Byggnaden består av två byggnadskroppar i två våningar med källare. Taket är valmat med ett flackt takfall täckt med lertegelpannor. Den ursprungliga byggnadskroppen från 1939 är placerad med långsidan mot Järnväggsgatan och tillbyggnaden från 1960-talet i vinkel till denna. Delen från 1939 karaktäriseras av sin locklistpanel i ljusgul kulör. Tillbyggnaden från 1962 har en putsad fasad i en ockragul kulör. Fönsters- och dörrsättningen är regelbunden. Entrén är placerad mot Järnväggsgatan med två ingångar. Grund och trappor upp till ingångarna är i betong. Ursprungliga räcke och handledare i smide finns bevarade. Byggnadsdelen från 1939 har sina originalfönster bevarade. Dessa är tidstypiska utformade med vädringslucka i övre delen och ett större fönsterparti. Alla är tillverkade i trä. Tillbyggnaden har stora fönsterpartier utan indelning.

De värdebärandeegenskaperna bedöms vara:

- Byggnadens skala, volym och proportioner
- Det flacka valmade taket med lertegel
- Enkelt utformade fasader i locklistpanel och puts
- Fönster- och dörrsättningen
- Fönsterutformning på byggnaden från 1939.
- Tydliga årsringar: byggnaden från 1939 har många tidstypiska drag från den tiden medan tillbyggnaden tydligt går att urskilja i fråga om fasadmaterial och fönsterutformning.



Bild på den tidigare sömnadsfabriken där man ser originalbyggnaden från 1939 till vänster och tillbyggnaden från 1961 till höger.



Bild på den tidigare sömnadsfabriken där man ser att grund och trappor upp till ingångarna är i betong.



Bild på fönstersättning och fönsterutformning på den tidigare sömnadsfabriken.

Figur 15 Bilder på värdebärande egenskaper på den tidigare sömnadsfabriken.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdets befintliga bebyggelse innefattar en förskola, en verksamhetslokal med tillhörande garage samt ett bostadshus. Förskolan utgörs av 8 stycken moduler i bredd om 1 våning, verksamheten och bostadshuset består av byggnader om 2 våningar.



Bild på den oexploaterade ytan som slås under sommartid. Där den tidigare sömnadsfabriken syns i bakgrunden.



Bild på den oexploaterade ytan där man ser den anlagda parken i bakgrunden.



Bild på befintlig förskola och dess befintliga utemiljöer.

Figur 16 Bilder på hur platsen ser ut innan detaljplanens genomförande.

Utöver detta utgörs planområdet till största del av en mindre park, en oexploaterad gräsyta samt en pendlingsparkering.

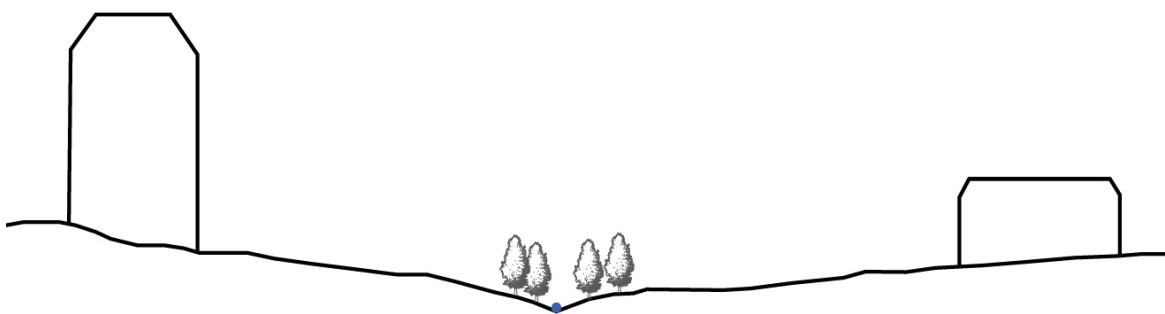
Omkringliggande bebyggelse till planområdet består av småskalig villabebyggelse längs Järnväggsgatan. På andra sidan väg 46 finns flerbostadshus om upp till 3 våningar.

Stadsbild & Landskapsbild

Stadsbilden för Trädet samhälle kan idag beskrivas som ett småskaligt samhälle med tydliga inslag av jordbruksmark i kommunens ytterkant. Planområdet är till stor del oexploaterat.

Planområdet består som nämnt ovan av en småskalig bebyggelse och oexploaterade grönytor. Bebyggelsen består av ett mindre flerbostadshus om 2 våningar, en byggnad för verksamheter om 2 våningar och källare samt tillhörande garage och en tillfällig förskola om 1 våning. Planområdet är till stor del inte utbyggt i den mån som tidigare detaljplan medger.

Landskapsbilden är avskalad och oexploaterad. Området präglas till stor del av det dike som rinner genom området. Runt detta dike finns växtlighet med buskage och sly samt en stenmur. Marken sluttar svagt mot diket genom hela området, likt sektionen illustrerad i figur 17.



Figur 17 Illustration över markens lutning samt byggnadshöjder i området innan detaljplanens genomförande.



Figur 18 Bild på den jordkista som finns i parken där pumpen till dammen är placerad.

Mark och vegetation

Inom planområdet finns en anlagd park med en boulebana som nyttjas flitigt av samhällets föreningar samt en anlagd damm. Det syns tydligt att dammen är anlagd då den inte har någon naturlig vattentillföring utan vattnet pumpas idag. Pumpen är placerad i en större jordkista, se figur 18. Parken sköts idag av Trädets vägförening.

I planområdet sydöstra del finns en anlagd björkallé som omfattas av det generella biotopskyddet. Ytterligare en allé finns på pendelparkering för att avgränsa parkeringen och väg 46. Även denna allé omfattas av det generella biotopskyddet.

Planområdets norra delar är oexploaterade grönytor som slås på sommaren. I centrala delar av dessa grönytor rinner ett dike som omgärdas av buskage samt följs av en stenmur.

Trafik

Gatunät och biltrafik

Under rådande förutsättningar är större delen av planområdet inte utbyggt i enlighet med gällande detaljplan, *Detaljplan för Kölabä 14:1 m.fl Trädets centrum 96-04-23*. Området bör ändå anses vara väl tillgängligt via biltrafik. Området kan nås via väg 46, Järnvägsgatan samt Nygatan. Utöver detta rymmer området en större pendelparkering.

Väg 46 som gränsar till planområdet i sydöst väghålls av trafikverket. Enligt Nationell vägdatabas (NVDB) uppnår trafikmängden på väg 46 vid planområdet en årsdygnstrafik (ÅDT) på cirka 2700 fordon varav cirka 15% är tung trafik.

Gång- och cykelvägar

Planområdet inrymmer en gång och cykelväg som kopplar samman pendelparkeringen med Nygatan. Denna gång- och cykelväg används därmed till största del av föräldrar som lämnar sina barn på förskolan.

Kollektivtrafik

Planområdet inrymmer en busshållplats. Från denna busshållplats går det bussar både norr ut i riktning mot Falköping och söder ut i riktning mot Ulricehamn. Busshållplatsen har nytta av pendelparkeringen som finns intill och flertalet resenärer nyttjar den för att resa vidare via kollektivtrafiken.

Parkering

I de centrala delarna finns en större allmän parkering. Parkeringen nyttjas idag av allmänheten generellt genom exempelvis boende i närområdet, personal och föräldrar till elever på förskolan, besökare till parken i anslutning till parkeringen, besökare till biblioteket med mera.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hela planområdet är del av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp där Ulricehamns Energi AB är huvudman.

El, tele, fiber

Planområdet är del av elleverantörsområde för Falbygdens Energi och Vattenfall är nätägare.

Tele sköts av Ulricehamns Energi AB och både Falköpings energi och Ulricehamns Energi AB har optofiber i området.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns på Industrigatan cirka 500 meter från planområdet.

Service

Kommersiell och offentlig service

Närmsta livsmedelsbutik finns i Åsarp cirka 5 km från planområdet. Närmsta grundskola är Åsarpskolan och Åsle skola som ligger cirka 5 km från planområdet. Bibliotek finns tvärs över väg 46, direkt sydöst om planområdet.

Sociala perspektiv

Tillgänglighet

Parken inom planområdet används som en allmänt tillgänglig mötesplats för boende i Trädets samhälle. Parken nyttjas bland annat idag av Trädets vägförenings medlemmar då de regelbundet spelar boule på parkens boulebana.

Mötesplatser

Parken är belägen i centrala Trädet och fungerar som en mötesplats för personer boende i byn. Parken nyttjas bland annat idag av Trädet vägförenings medlemmar då de regelbundet spelar boule på parkens boulebana.

Barnperspektiv

I januari 2020 trädde lagen om barnkonventionen i kraft vilken ska synliggöra barns rättigheter i samhället. Enligt artikel 3 i barnkonventionen ska vad som bedöms vara barnets bästa beaktas vid alla åtgärder som rör barn. Som barn betraktas alla människor under 18 år.

Planområdet har idag relativt dåliga förutsättningar för barn att vistas på platsen. Planområdet är beläget i anslutning till väg 46, som inhyser farligt gods och 15% tungtrafik.

Den tillfälliga förskolan som finns på platsen nu kan inte erbjuda utemiljöer som uppfyller nivåerna i *Funktionsprogram förskola och grundskola* för det elevunderlag som befolkningsprognosen förutser.

Inom planområdet finns bra förutsättningar för barn att leka inom det parkområde som finns. Det finns även en gång och cykelväg som kopplar samman parken, parkeringen och förskolan med Nygatan och de villor som finns den gatan.

Övrig del av planområdet är antingen oexploaterat eller planlagt för verksamhet vilket inte möjliggör för lämpliga miljöer för barn.

KONSEKVENSER

Riksintressen

Ett genomförande av detaljplanen bedöms gå i linje med riksintresset för:

- Detaljplanen skapar ett större underlag för friluftsliv i Ätrands dalgång.
- Är utom område för påverkan eller bedöms inte påverka kulturmiljö-, och naturvård för Ätradalens.
- Inga byggnader inom planområdet tillåts vara 20 m eller högre och bedöms då inte påverka MSA-yta eller samrådsområde för totalförsvaret.

Planområdet bedöms även innefatta ett lågt värde för de riksintressen som omfattar planområdet. Detta eftersom området är tydligt avskilt från Ätran genom villabebyggelse och således inte påverkar tillgången till området som friluftsområde eller som kultur- och naturenheter negativt.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Ulricehamns kommun gör bedömningen att genomförandet av aktuell detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL

Dagvatten

Enligt genomförd dagvattenutredning kommer genomförandet av detaljplanen ha positiva konsekvenser på dagvattenhanteringen, reningen av dagvattnet samt en positiv påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Hushållning med mark- och vattenområden

Större delen av området är planlagd sedan tidigare men området är inte utbyggt till den grad, utan består till större delen av oexploaterade gräsytor.

Mark som arrenderas och som slås i form av jordbruk finns i området. Den är inte upptagen som brukningsvärd eller medräknad i den statistik som förs över kommunens jordbruksmark då marken i *Byggnadsplan för trädets stationssamhälle 70-04-02 och Detaljplan för Kölabädd 14:1 m fl Trädets centrum 97-01-23* är detaljplanlagd som bostäder och verksamhet idag. Marken anses inte av nationellt eller regionalt intresse och behöver därför inte skyddas.

Genom att samnyttja det allmänna parkeringsbehovet kan mark skyddas från att exploateras och hårdgöras på ett sätt som kan anses som onödigt och som kan bidra till ett effektivare markutnyttjande vilket kan i sin tur leda till att upplevelsen av den småskaliga bebyggelsen kan bevaras. Ytor för dagvattenhantering och ytor med ett visst naturvärde kan exempelvis bevaras och förstärkas istället för att anläggas till parkering. Genom att detta sker bedömer kommunen att det allmänna intresset säkerställs samtidigt som Förordning (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden efterlevs på ett lämpligt vis.

Natur

Naturvärden

Kommunens bedömning är att området kan innehålla ett visst naturvärde i och anslutning till det dike som rinner genom området och i anslutning till dammen. Kommunen bedömer att eftersom diket skyddas från att kulverteras, läggas igen eller byggas över kommer den bevaras i största möjliga mån och naturvärdena kan således bevaras.

Stads- och landskapsbild

Landskapsbilden i Trädet samhälle påverkas i låg grad av detaljplanens genomförande. Stads- och landskapsbilden påverkas något då denna detaljplan reglerar en lägre exploateringsgrän än vad tidigare gällande detaljplan tillåter. Bedömningar är att detta stärker den centrala delen av Trädet eftersom de befintliga värdena i småskaligheten och parkmiljöerna kan bevaras och förstärkas.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft

Enligt kapitel 5 i miljöbalken 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.

Den beräknade trafikmängden i området är cirka 2500 fordon per dygn. Denna beräkning kan jämföras med trafikmängderna vid Falköpingsvägen och kvarteret Tegelbruket med 14 800 fordon per dag som är beräknade till 2040. Vi ser då att dessa trafiksiffror överstiger de för centrala delar av Trädet kraftigt. Den luftkvalitetsberäkning som är gjord i detta läge klarar miljökvalitetsnormerna.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I utförd dagvattenutredning fastslås att om föreslagen dagvattenhantering genomförs kommer detaljplanens genomförande medverka till en förbättrad möjlighet för vattenförekomsten *Åtran* att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för vatten.

Miljökvalitetsnormer för buller

Planområdet motsvarar inte kriterierna för att en kartläggning av omgivningsbuller enligt Förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska göras.

Omgivningspåverkan

Sol- och skuggförhållanden

Detaljplanen möjliggör för goda möjligheter till sol och skuggförhållanden som uppfyller i enlighet med Boverkets byggregler, BBR (2011:6).

Enligt följande sol- och skuggstudie gjord baserat på bebyggelsen presenterad i *Beskrivning av detaljplan – Illustration* kan goda sol- och skuggförhållanden tillhandahållas i detaljplanen:



Figur 19 Illustration över hur sol- och skuggförhållanden ser ut vid klockan 16:00 under 15 mars.

Stads- och landskapsbild

Planområdet bedöms ha liten påverkan på stads- och landskapsbilden.

Detaljplanens genomförande medför fortsatt en småskalig bebyggelse i linje med tidigare detaljplan.

Kulturmiljövärden

Befintlig byggnad på fastigheten Kölabý 4:33 innefattar ett visst kulturmiljövärde i byggnaden i sig samt som textilindustrienhet. Detaljplanen bedöms medverka till att tydliggöra byggandets värden och på så sätt framhäva vilka värden som ska tillvaratas i enlighet med varsamhetskravet i Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 17 §. Se *Planeringsföresättningar – Kulturmiljö - Kulturmiljövärden* för beskrivning av värdekärna.

Kulturmiljövärdena har totalt sett inte bedömts som tillräckligt höga för att vara skyddsvärda.

Trafik

Motortrafik

Vid utbyggnad enligt detaljplanen kommer trafiken öka inom området. Den nya trafikallsträngen bedöms understiga 100 fordon per dygn. Trafikallsträngen bedöms vara något lägre i det nya planförslaget jämfört med en utbyggnad i enlighet med tidigare gällande plan.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inga större konsekvenser på gång och cykeltrafiken. Flytten av gång- och cykelvägen bedöms fylla samma syfte som innan detaljplanens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Funktioner med stadigvarande vistelse är utan skyddsåtgärden belägna utom riskzon för buller. Planområdet tillför ingen heller någon trafikallstring eller verksamhet som riskerar att höja bullernivåerna till en icke tolerabel nivå.

Riktvärden för buller för skolgårdar bedöms inte överskridas då skolgården beräknas ha en ekvivalent ljudnivå på <50 dB(A) och en maximal ljudnivå på <65 dB(A).

Buller kan också komma från förskoleverksamheten men det bedöms inte vara tillräckligt stort för att bedömas som en olägenhet eller allvarligt störa omgivningen.

Översvämning

Riskerna för översvämning vid kraftiga skyfall bedöms vara inom en tolerabel nivå. Dock bör föreslagna dagvattenhantering på kvartersmark genomföras för att ge bästa förutsättningar för att fuktskador inte ska uppstå.

Farligt gods

Inom planområdet går väg 46 som är en primär led för farligt gods. För att säkerställa människors hälsa och säkerhet reglerar detaljplanen bebyggelsens placering.

Sociala perspektiv

Barnperspektivet

Inom området för detaljplanen möjliggörs för en fortsatt god förbindelse för barn och unga. Området har goda kopplingar till övriga centrala Trädet genom gång- och cykelvägar längs väg 46 och på vägar med låg trafiknivå så som Järnväggsgatan och Nygatan. Inom planområdet möjliggörs för park där en lekplats kan anordnas. Framförallt möjliggör planområdet för en permanent förskola som ger en bättre förskolemiljö än vad som erbjuds i samhället idag. Förskolan innehar en tilltagen utemiljö för att med marginal uppnå de krav som ställs på minsta utemiljö per elev, både enligt kommunens krav i *Funktionsprogram förskola och grundskola 2020-*

03-02 och enligt Boverkets krav i *Vägledning om barns och ungas utemiljö 2021-07-14* vilket inte kan erbjudas innan detaljplanens genomförande.

Bedömningen görs därmed att detaljplanen innebär att barnen inte påverkas nämnvärt eller påverkas positivt av detaljplanen.

Trygghet

Trygghet är en subjektiv känsla av säkerhet som definieras av varje person och dess förutsättningar eller rädslor. Det finns dock vissa gemensamma nämnare som många människor känner otrygghet inför som mörker, ensamhet, oöverblickbarhet och fysiska hinder. Detaljplanen möjliggör för fler bostäder i området vilket medför en större rörelse och bättre belysning på platsen. Friytor i samband med planerad förskola kan med fördel nyttjas av allmänheten på kvällstid för att inte upplevas som tom och ödslig.

Mötesplatser

Parken fungerar exempelvis idag som en naturlig mötesplats med bland annat en boulebana som nyttjas regelbundet.

Rekreation

I anslutning till planområdet finns goda möjligheter för rekreation bland annat i form av natur i och kring Ätran som dessutom är skyddad av riksintresse för naturvård.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen ny utveckling kan ske på platsen. Förskolan med tillfälligt bygglov kommer efter den 30 november 2027 inte längre vara möjlig att ha kvar på platsen. Förskolan kommer då förmodligen behöva flytta från samhället och Trädet samhälle tappar en viktigt samhällsnyttig funktion. Vilket riskerar att bidra till att Trädet minskar i attraktionsvärde som bostadsort för barnfamiljer och därmed kan samhället minska i befolkning.

Vid ett nollalternativ kan den uppskattade parken byggas över och dess grönvärden försvinna.

Den allmänna parkeringen kan fortsatt nyttjas av allmänheten men inte nyttjas lika effektivt som alternativet i planförslaget.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun

Alicia Falk, planarkitekt

Angelica Härnstrand, mark- och exploateringsingenjör

Christer Dahlgren, verksamhetschef fastighet

Gustav Larsson, planarkitekt

Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör

Johan Persson, trafik- och infrastrukturplanerare

Malin Lindgren, bygglovsingenjör

Per Lindahl, lokal- och säkerhetssamordnare

Pär Norgren, stf. enhetschef & samordnare i miljöfrågor

Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker

Ulricehamns energi AB

Johan Lundström, Sektionschef VA Planering

PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Andreas Ekman

Plan- och exploateringschef

Gustav Larsson

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