



Foto: Helen Ashman

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

TILLHÖRANDE ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR FRIDHEMSOMRÅDET

Ändringen gäller fastighet: Bogesund 1:223

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Planens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra för bebyggelse av en bostad inom befintlig fastighet Bogesund 1:223. Gällande detaljplan möjliggör för användningen av bostad och stämmer överens med planändringens syfte.

Geografiskt läge och areal

Planområdet, tillika fastigheten Bogesund 1:223, är beläget i Fridhemsområdet i den södra delen av Ulricehamns tätort. Fastigheten Bogesund 1:223 är i privat ägo och omfattar cirka 1358 kvadratmeter.

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Ulricehamns översiktsplan Ulricehamn 2040, antogs den 24/02-2022 och redovisar den översiktliga utvecklingen för hela kommunen. Översiktsplanen anger att kommunen inom tätorten bland annat ska sträva efter komplettering inom bostadsområden. Den tänkta åtgärden bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med den övergripande strategin *Flerkärnig storskalighet* som anger att Ulricehamns centralort kommer fortsätta vara den kommunala kärnan med högst andel nybyggnation. Planen går också i linje med strategin *Tätt och blandat* som anger att bebyggelseutveckling i första hand ska ske inom och i direkt anslutning till befintliga tätorter. Strategin anger att förtätning är en väsentlig del i att uppnå funktionsintegrerade bebyggelsemiljöer och en stad som är till för alla människor, samt att detta är nödvändigt för att exempelvis minska behovet av bilåkande inom centralorten. Planen bedöms inte gå emot någon av de övriga övergripande strategierna.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärder i enlighet med aktuell detaljplaneändring gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Naturmiljö

Fastigheten, tillika aktuellt planområde berör inte något Natura-2000 område, naturreservat, biotopskydd, nyckelbiotop, naturvårdsavtal, naturminne eller artskyddsförordningen.

Grönplanen redovisar att området angränsar i öster till ett viktigt grönt finger som finns i staden. Den är viktig ur både ekologisk- och rekreationssynpunkt. Åtgärden som planändringen avser bedöms inte utgöra ett hinder för den gröna kilens funktion. Tre större träd avses bevaras för att säkerställa betydande ekologiska funktioner, enligt framtagna trädinventering (PM trädinventering, 2022).

Vattenmiljö

Någon vattenmiljö berörs ej. Områdets begränsade yta gör att effekten på MKN är obetydlig.

Bebyggelse

Fastigheten är idag en oexploaterad lucktomt. Endast en mycket enkel byggnadskonstruktion finns på platsen idag. Det planerade enbostadshuset i suterräng, som detaljplaneändringen syftar till att möjliggöra, bedöms passa väl in i befintligt villaområde.

Riksintressen

Planområdet ligger inom MSA-påverkad yta för Jönköpings flygplats. Området som riksintresset täcker ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Vid planläggning av byggnader eller föremål som är högre än 20 meter över omgivande mark eller vattenyta ska Luftfartsverket kontaktas för flyghinderanalys. Planerat enbostadshus har en byggnadshöjd på ca 4,83 meter. Detaljplaneändringen föreslår en maximal nockhöjd på +220 meter. En exploatering som tillåts enligt detaljplan bedöms därför inte påverka riksintresset för kommunikationer, gällande MSA-påverkad yta för Jönköpings flygplats

Landskapsbild och kulturmiljö

Planändringen bedöms inte påverka landskapsbilden då det handlar om förtätning av en bostad i ett redan bebyggt villaområde. Ingen kulturmiljö påverkas.

Geoteknik

Områdets jordart består av berg enligt SGU:s kartunderlag. Sydvästra hörnet av fastigheten består av sandig morän. Geoteknisk utredning (K-Konsult 1992-05-25) anger att marken är stabil och att ingen risk för ras eller skred föreligger.

Grunden är genomgående fast inom undersökningsområdet och marken kan bebyggas med alla typer av byggnader utan krav på grundförstärkning. Det ytnära berget innebär att schaktning normalt blir förenad med bergsprängning. Det primära från geoteknisk synpunkt blir således att eftersträva en god terränganpassning.

Förorenad mark

Fastigheten består av jungfrulig mark. Området är inte bedömt som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens EBH-stöd.

Störningar, hälsa och säkerhet

Kommunens bullerkartläggning från 2018 (bedöms fortfarande som aktuell) visar att fastigheten har en ekvivalent nivå (2 meter över marken) på mellan 45-50 dBA, med undantag för en mindre yta av fastighetens nordvästra hörn som har en ekvivalent nivå på 40-45 dBA.

Fastigheten ligger inte i närheten av någon järnväg eller vibrationsalstrande anläggning.

Närmaste anslutande väg är Aspelundsreven som är en mindre gata som tar slut sydost om planområde och trafiksäkerheten bedöms därför som säker.

Planområdet ligger inte i närheten av väg 40 och 46 som är rekommenderade transportvägar för farligt gods.

Kommunens sammanvägda bedömning

Planförslaget antas inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att en strategisk miljöbedömning måste göras.

Bedömningen grundas på följande:

- Detaljplanändringen bedöms överensstämma med översiktsplanen
- Grönplanen redovisar att området angränsar i öster till ett viktigt grönt finger som finns i staden. Åtgärden som planändringen avser bedöms inte utgöra ett hinder för den gröna kilens funktion. Tre större träd avses bevaras för att säkerställa betydande ekologiska funktioner, enligt framtagna trädinventering (PM trädinventering, 2022).
- Inga övriga risker eller påverkan har identifierats gällande naturmiljö, vattenmiljö, bebyggelse, riksintressen, landskapsbild, kulturmiljö eller förorenad mark.
- Geoteknisk utredning (K-Konsult 1992-05-25) anger att marken är stabil och att ingen risk för ras eller skred föreligger.
- Inga risker har identifierats kopplade till störningar, hälsa och säkerhet

Bilaga

Checklista - Undersökning av betydande miljöpåverkan

Checklistan utgör en bedömningsgrund för ställningstagande om huruvida planen kan medföra betydande miljöpåverkan. Bedömning av påverkan omfattar miljöeffekter både inom och utanför planområdet, direkta och indirekta effekter som är positiva eller negativa, som är tillfälliga eller bestående, som är kumulativa eller inte kumulativa och som uppstår på kort, medellång eller lång sikt enligt 6 kap. 2 § miljöbalken (MB). Checklistan ska också användas till att identifiera frågor som bör utredas vidare i planarbetet, även om planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Då bedömningarna görs i ett tidigt skede i planarbetet kan de under planarbetets gång komma att ändras, i och med att ny kunskap kan tillkomma samt att inriktningen på planförslaget kan komma att ändras, vilket innebär att bedömningarna ska ses som preliminära.

Checklista för detaljplan:	Ändring av detaljplan för Fridhemsområdet, Berörd Fastighet: Bogesund 1:223, Ulricehamns kommun
----------------------------	---

Hur påverkar/påverkas planens utformning och innehåll följande:

Riksintresse	Positiv	Ingen	Negativ
Naturvård			x
Kulturmiljövård		x	
Friluftsliv MB 4:2		x	
Rörligt friluftsliv MB 3:6		x	
Försvarsmakten		x	
Energi		x	
Värdefulla ämnen och material		x	
Övriga		x	
Kommentar: Fastigheten utgörs idag av en lucktomt mellan andra bostadshus i ett villaområde. Fastigheten är bevuxen med träd och annan vegetation. Området ligger i anslutning, och till liten del inom den gröna kilen "Ulricehamn södra-Fridhem". Gröna kilar indikerar var det finns viktiga funktioner för ekosystemen. De i översiktsplanen utpekade kilarna visar var exploatering bör ske med kilarnas funktion i åtanke. Åtgärden som begäran av planbesked avser bedöms inte utgöra ett hinder för kilens funktion. Tre större träd inom fastigheten skyddas i detaljplanen.			

Naturvärden	Positiv	Ingen	Negativ
Natura 2000		x	
Naturresevat		x	
Strandskydd		x	
Biotopskyddsområde		x	
Generellt biotopskydd (allé, stenmur, stenröse, dike, småvatten)		x	
Nyckelbiotop		x	
Naturvårdsavtal		x	
Naturminne		x	
Art som omfattas av artskyddsförordningen		x	
Kommentar:			

Vatten	Positiv	Ingen	Negativ
Miljökvalitetsnorm - Grundvattenförekomst, EU:s vattendirektiv		x	
Miljökvalitetsnorm - Ytvatten EU:s vattendirektiv, kustvatten, sjöar, vattendrag		x	
Vattenskyddsområde		x	
Vattenverksamhet (anmälan eller tillståndspliktig)		x	
Dagvatten			x
Klimatanpassning (översvämningsrisk, skyfall, lågpunkter)		x	
Övriga			
Kommentar: <i>Att tillföra bebyggelse innebär att mer hårdgjord yta tillkommer. Fastigheten ligger längs en höjdrygg som delar ytvattenavrinningen åt olika håll. I projekteringsskedet behöver fastighetsägaren säkerställa att avrinningen hittar ut till anslutningspunkt för att inte påverka grannfastigheten. Inget behov av att ställa fördröjningskrav bedöms finnas på den aktuella platser. Områdets begränsade yta gör att effekten på MKN är obetydlig.</i> <i>Området ligger högt och det föreligger ingen risk för översvämning. Kommunens skyfallskartering från 2019 visar att inte heller några rinnvägar över fastigheten. Längs Aspelundsreven finns en rinnväg.</i>			

Luft	Positiv	Ingen	Negativ
Miljö kvalitetsnorm		x	
Utsläpp		x	
Lukt		x	
Kommentar: Kommunen följer luftkvaliteten i Ulricehamns stad. Detaljplanen ligger inte i ett trafikutsatt läge.			

Mark	Positiv	Ingen	Negativ
Förorenad mark		x	
Radon		x	
Skred/ras/erosion		x	
Kommentar: Fastigheten består av jungfrulig mark. Området är inte bedömt som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens EBH-stöd. Området utgörs av normalriskområde för radon. Områdets jordart består av berg enligt SGU:s kartunderlag. Sydvästra hörnet av fastigheten består av sandig morän. Geoteknisk utredning (K-Konsult 1992-05-25) anger att marken är stabil och att ingen risk för ras eller skred föreligger.			

Säkerhet	Positiv	Ingen	Negativ
Buller/vibrationer		x	
Trafiksäkerhet		x	
Farligt gods		x	
Explosion(Seveso anl.)		x	
Kommentar: Kommunens bullerkartläggning från 2018 (bedöms fortfarande som aktuell) visar att fastigheten har en ekvivalent nivå (2 meter över marken) på mellan 45-50 dBA, med undantag för en mindre yta av fastighetens nordvästra hörn som har en ekvivalent nivå på 40-45 dBA. Fastigheten ligger inte i närheten av någon järnväg eller vibrationsalstrande anläggning. Närmaste anslutande väg är Aspelundsreven som är en mindre gata som tar slut sydost om planområde och trafiksäkerheten bedöms därför som säker. Planområdet ligger inte i närheten av väg 40 och 46 som är rekommenderade transportvägar för farligt gods. Ingen sevesoanläggning finns i närheten.			

Människa och hälsa	Positiv	Ingen	Negativ
Tyst ostörd miljö		x	
Oro/trygghet		x	
Ljus		x	
Grönska/växtlighet			x
Elektromagnetiska fält		x	
Kommersiell och offentlig service		x	
Arbetsstillfällen		x	
Jämställdhet		x	
Tillgänglighet		x	
Barnperspektiv		x	
<i>Kommentar: Fastigheten är idag obebyggd (med undantag för en mindre, enklare byggnad) och bevuxen med grönska och växtlighet, vilket innebär att ny byggnation kommer att påverka grönska och växtlighet negativt. Detaljplanen berör komplettering med ett enbostadshus där den nya bostaden kommer att ligga i anslutning till befintlig. Området har goda bussförbindelse med ca 200 m till närmsta busshållplats vilket är positivt ur både jämställdhets- och barnperspektiv. Det finns ett flertal skolor mellan ca 500-2000 meter från området och avstånd till närmaste livsmedelsbutik är ca 500 m. Området har nära till grönområden. Eventuell sprängning kan ge höga Rn värden.</i>			

Fritid/rekreation	Positiv	Ingen	Negativ
Friluftsliv/rekreatjonsområde		x	
Fiske- och jaktmarker		x	
Vandringsled/vattenled		x	
Övrigt		x	
<i>Kommentar: Fastigheten berör inget av ovanstående beskrivet område.</i>			

Sker exploatering i enlighet med befintliga planer, program, riktlinjer?	Ja	Nej	Kommentar		
Översiktsplan	x		Ulricehamns översiktsplan Ulricehamn 2040, antogs den 24/02-2022 och redovisar den översiktliga utvecklingen för hela kommunen. Översiktsplanen anger att kommunen inom tätorten bland annat ska sträva efter komplettering inom bostadsområden. Den tänkta åtgärden bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner. För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med den övergripande strategin Flerkärnig storskalighet som anger att Ulricehamns centralort kommer fortsätta vara den kommunala kärnan med högst andel nybyggnation. Planen går också i linje med strategin Tätt och blandat som anger att bebyggelseutveckling i första hand ska ske inom och i direkt anslutning till befintliga tätorter. Strategin anger att förtätning är en väsentlig del i att uppnå funktionsintegrerade bebyggelsemiljöer och en stad som är till för alla människor, samt att detta är nödvändigt för att exempelvis minska behovet av bilåkande inom centralorten. Planen bedöms inte gå emot någon av de övriga övergripande strategierna. Sammanfattningsvis bedöms åtgärder i enlighet med aktuell detaljplaneändring gå i linje med översiktsplanens intentioner.		
Grönplan	x		Grönplanen redovisar att området angränsar i öster till ett viktigt grönt finger som finns i staden. Den är viktig ur både ekologiskt- och rekreationssynpunkt.		
Kommentar: Åtgärden som begäran av planbesked avser bedöms inte utgöra ett hinder för den gröna kilens funktion. Tre större träd avses bevaras för att säkerställa betydande ekologiska funktioner, enligt framtagna trädinventering. Planändringen bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.					
Kulturmiljö			Positiv	Ingen	Negativ
Fornminne				x	
Byggnadsminne				x	
Kulturmiljövårdsprogram				x	
Övrigt					
Kommentar: Fastigheten finns inte upptagen i kommunens Kulturmiljöprogram och inte heller omgivande bebyggelse. Det finns inte heller något registrerat fornminne eller byggnadsminne. Strax sydväst om fastigheten ligger en fossil åker som även inryms i gällande detaljplan.					

Undersökningar, analyser	Ja	Nej	Önskvärt	Motivering
Behöver en naturvärdesinventering utföras? (Översiktlig/detaljerad)		x		Bedöms inte behövas. En trädinventering har utförts.
Behöver en ekosystemtjänstanalys utföras? (Översiktlig/detaljerad)		x		Viss påverkan då ett oexploaterat område tas i anspråk men analys bedöms ej behövas. En trädinventering har utförts och tre större träd avses bevaras.
Behöver en geoteknisk undersökning utföras?		x		Områdets jordart består av berg enligt SGU:s kartunderlag. Sydvästra hörnet av fastigheten består av sandig morän. Geoteknisk utredning (K-Konsult 1992-05-25) anger att marken är stabil och att ingen risk för ras eller skred föreligger.
Behöver en vatten-/dagvatten-/avloppsutredning utföras?		x		Bedöms ej behövas.
Behöver en landskapsanalys utföras?		x		Bedöms ej påverka landskapets karaktär då fastigheten är omgärdad av annan bebyggelse i nordlig, västlig och sydlig riktning.
Behöver en miljöinventering av förorenade områden (MIFO) utföras, eller en miljöteknisk undersökning?		x		Fastigheten består av jungfrulig mark. Området är inte bedömt som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens EBH-stöd.
Behöver skyddsåtgärder eller ekologisk kompensation utredas?			x	En trädinventering har utförts och visar bl a att två tallar på fastighetens södra del står i relativt nära anslutning till planerad bebyggelse. Deras närvaro innebär ett komplement eftersom de erbjuder variation vad gäller ålder och utveckling. Om träden avses att fällas förespråkas kompensationsåtgärder i form av att två nya tallar planteras på en annan del av tomten. På så vis säkerställs att trädens värden på lång sikt kan återvända. Tre stycken värdefulla träd inom fastigheten skyddas med bestämmelse i detaljplanen.
Behöver en samhällsekonomisk kostnadsnettoanalys genomföras?		x		Ej aktuellt då planändringen berör en enskild fastighetsägare och syftet är uppförandet av en privatbostad.
Behöver en bullerutredning utföras?		x		Kommunens bullerkartläggning från 2018 (bedöms fortfarande som aktuell) visar att fastigheten har en ekvivalent nivå (2 meter över marken) på mellan 45-50 dBA, med undantag för en mindre yta av fastighetens nordvästra hörn som har en ekvivalent nivå på 40-45 dBA.

Övriga undersökningar, analyser		x		
---------------------------------	--	---	--	--

Klimat	Ja	Nej	Motivering
Kan planen genomföras så att den bidrar till att klimatpåverkan minskas	x		Planen innebär viss negativ påverkan då oexploaterat och vegetationsbevuxet område tas i anspråk. Negativ klimatpåverkan kan minskas genom bevarande av större träd enligt rekommendation i utförd trädinventering, samt nyplantering av två tallar.
Behöver anpassningar till klimatförändringar utföras i samband med planens genomförande?	x		Planen säkrar genom planbestämmelser att tre större träd bevaras. Dessa kan ge skugga, bidra till ett gott mikroklimat samt bidra till att ta omhand dagvatten.

Ekosystemtjänster (schematisk analys)	Skydda	Stärka	Skapa	Skippa	Berörs ej	Kommentar
Bedömning av/påverkan på skogens ekosystemtjänster					x	Skog berörs ej.
Bedömning av/påverkan på sjöar/vattendrag och grundvattnets ekosystemtjänster					x	Vattendrag berörs ej.
Bedömning av/påverkan på stadsmiljöers ekosystemtjänster	x					Påverkan då ett oexploaterat område tas i anspråk. Värdefulla träd ska bevaras.
Bedömning av/påverkan på jordbrukets ekosystemtjänster					x	Jordbruksmark berörs ej.
Kommentar, samladbedömning.	Planområdet påverkar ekosystemtjänster negativt då oexploaterad mark bevuxen med träd och annan vegetation ska bebyggas. Området ligger i anslutning, och till liten del inom en i översiktsplanen utpekad grön kil. Gröna kilar indikerar var det finns viktiga funktioner för ekosystemen. Åtgärden som detaljplanen avser bedöms inte utgöra ett hinder iför kilens funktioner. Värdefulla träd inom fastigheten skyddas i detaljplanen.					

Utvärdering	Ja	Nej	Motivering
Kan planen upplevas som kontroversiell?		x	Komplettering av enbostadshus i villaområde.
Innebär förslaget tydliga motsättningar mellan olika intressen?		x	Inga tydliga motsättningar har identifierats. Dock viss motsättning mellan gröna värden och exploatering. Träd avses dock bevaras och förtätningen har stöd i översiktsplanen.