



Bild: Cortina&Käll arkitekter

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VING 10:11

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Laga kraft:
2022-11-03

Plannummer:
2022-11-03

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

Diarienummer: 2021:397
Upprättad: 2022-08-25

RADAR

Konsult: Radar arkitektur
Uppdragsledare: Olof Halvarsson
Uppdragsnummer: 21070

INNEHÅLL

HANDLINGAR	8
INLEDNING	8
SYFTE OCH HUVUDDRAG	8
PROCESS	8
PLANDATA	8
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5	8
DETALJPLANENS INNEBÖRD	10
PLANBESTÄMMELSER	10
ILLUSTRATION	11
NATUR OCH KULTUR	11
BEBYGGELSE OCH SERVICE	13
GATOR OCH TRAFIK	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	15
ÖVERSIKTSPLAN	15
DETALJPLAN	15
RIVNINGSLÖV	16
FÖRUTSÄTTNINGAR	17
NATUR OCH KULTUR	17
BEBYGGELSE OCH SERVICE	18
VATTENSKYDD SOMRÅDE	19
STRANDSKYDD	19
RIKSINTRESSEN	19
FRIYTOR	19
GATOR OCH TRAFIK	19
STÖRNINGAR	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	21
KONSEKVENSBESKRIVNING	22
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER	22
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	22
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN	22
NATURVÄRDEN	22
KULTURMILJÖVÄRDEN	22
LANDSKAPSBILD/STADSBILD	22
DAGVATTENHANTERING, SKYFALL OCH AVLOPP	22
TRAFIK	23
BULLER	23
PLANALTERNATIV	23

NOLLALTERNATIV	23
SAMMANVÄGD BEDÖMNING	23
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	24
INLEDNING	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	24
TEKNISKA FRÅGOR.....	25
EKONOMISKA FRÅGOR.....	26
ARBETSGRUPP	28

LÄSANVISNING

Dispositionen i planbeskrivningen är till för att läsaren till en början ska få inblick i förslaget och därefter, vid behov, kan se på förutsättningarna som råder i planområdet. För att få en övergripande förståelse över planområdet inleds dokumentet med en introduktion som ger en inblick över platsens förutsättningar. Därefter följer förslaget på förändring. Efter förslaget framställs tidigare ställningstaganden rörande planområdet, dokumentet avslutas med en mer ingående förklaring över platsens förutsättningar. Om läsaren i förslagsdelen upplever något som oklart kan hen således bläddra framåt i dokumentet för att få mer bakgrundsinformation.

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar/utredningar:

- Kulturhistorisk bedömning, Västra Götalandsregionen, daterad 2021-12-03
- Översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplan och Markteknisk undersökningsrapport, Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, daterat 2022-02-08 och 2022-03-08
- Utlåtande av arkitekt, Lars Stokka, Ulricehamns kommun, daterad 2021-12-15
- Utlåtande från kontrollansvarig, Håkanson Bygg AB, daterad 2022-04-04
- Utlåtande av stadsarkitekt Ulricehamns kommun, Rebecca Engvall, daterad 2022-03-25
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbyggande på Ving 10:11, samt att förflytta industriändamål från centrala delar av Hökerum samhälle.

PROCESS

Detaljplanen handläggs med ett begränsat förfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda, med flera, som har ett väsentligt intresse av planen beredas tillfälle till samråd. Utgår granskning ska ett aktivt godkännande erhållas av kommunen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas.

TIDPLAN

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 2 2022
Antagande	kvartal 4 2022

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till kvartal 4 2022.

Genomförande av planen inleds kvartal 4 2022.

PLANDATA

Läge och areal

På fastigheten Ving 10:11, fastigheten för detaljplanen, finns idag ett bostadshus i två plan och en före detta sömnadsbyggnad även den i två plan. Fastigheten är belägen i centrala Hökerum, nära äldreboendet, skolan och förskolan. Fastigheten ligger nära både Equmeniakyrkan och Svenska kyrkan, idrottsplats, drivmedelsförsäljning och ca 1,5 kilometer från Mogdens badplats. Fastighetsstorleken är 3319 m².



Bild 1. Bild över fastighetens läge i Hökerum.

Markägande

Fastigheten ägs av en privatperson.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken (MB) (1998:808), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

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

Enligt 5 kap. MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer iakttas, vilket beskrivs under ”Konsekvensbeskrivning”.

DETALJPLANENS INNEBÖRD

PLANBESTÄMMELSER

Kvartersmark

B – Bostäder. Syftet med användningsbestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder.

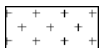
Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Begränsning av markens byggande



Marken får inte förses med byggnad. Prickmark används inom planområdet för att reglera så att byggnader inte uppförs för nära områdets gator och omkringliggande fastigheter. Ett avstånd till byggrätt på 13 meter mot Viskabrovägens väggkant säkerställs och det anses vara positivt även ur bullersynpunkt. Mot fastighetsgräns i öster och i norr är prickmarken 4,5 meter bred. Uteplatser kan anordnas öster om den föreslagna byggnaden.



Marken får endast förses med komplementbyggnad. Korsmark planläggs för att säkerställa yta för komplementbyggnad. Ytan planläggs för komplementbyggnad då en högre bebyggelse ej är lämplig på platsen. Ett avstånd om 1 meter lämnas mot fastighetsgräns för att säkerställa yta för underhåll av byggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 210,5 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen h₁ syftar till att reglera att en huvudbyggnad i två våningar kan uppföras.

Nockhöjden på huvudbyggnaden inom området är satt till +210,5 meter i nollplanet i enlighet med befintliga byggnaders inmätta nockhöjd.

h₂ - Högsta nockhöjd är 205,5 meter över angivet nollplan. Nockhöjden är satt för att en komplementbyggnad med en nockhöjd på 4,5 meter ska kunna uppföras vilket anses vara lämpligt på den södra delen av fastigheten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen säkrar placering av de underjordiska ledningar som finns inom fastigheten.

Stängsel, utfart och annan utgång

j₁- Körbar förbindelse får endast ske mot Villavägen i norr förutsatt att det sker trafiksäkert. Syftet med bestämmelsen är att reglera att ingen utfart sker direkt mot Viskabrovägen och lokaliseras på lämplig plats utmed Villavägen.

Takvinkel

o₁- Takvinkeln ska vara mellan 15 och 35 grader. Bestämmelsen syftar till att platt tak samt ett alltför brant tak inte ska få uppföras. Detta för att säkerställa att takvinkeln är i paritet med omgivande bebyggelse.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 650 m². Bestämmelsen anger att den största totala byggnadsarean är 650 m² för egenskapsområdet. Bestämmelsen reglerar lämplig exploatering inom egenskapsområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen har fått laga kraft. Genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

ILLUSTRATION

Illustrationerna nedan är exempel på utbyggnad enligt den maximala byggrätten som tillåts i detaljplanen.



Bild 2. Illustration ovanifrån vid maximal utbyggnad.



Bild 3. Illustration av vy från söder vid maximal utbyggnad.

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Planen bedöms inte innebära att naturvärden påverkas negativt. Den del som är en oexploaterad gräsyta bedöms inte hysa några höga naturvärden.

Inom den nordöstra delen av fastigheten finns 5 stycken lövträd planterade i en enkel rad. Dessa utgör en allé och är därav biotopskyddade och ska bevaras.

Kulturmiljövärden

Sammantaget bedöms de befintliga huvudbyggnaderna inom fastigheten ha ett kulturhistoriskt värde med avseende på den historiska bakgrunden, ursprungliga funktion och de till delar bevarade karaktärerna. De befintliga byggnaderna finns inte upptagna i kommunens Kulturmiljövårdsprogram eller någon annan bevarandeplan från andra myndigheter. Se mer i den kulturhistoriska bedömningen från Västra Götalandsregionen i kapitlet "Förutsättningar" och under rubriken "Kulturmiljövärden".

Utöver den kulturhistoriska bedömningen har tre utlåtanden tagits fram av sakkunniga gällande att renovera eller riva befintliga byggnader inom planområdet. Två av utlåtandena (Arkitekten Lars Stokka samt Kontrollansvarig/byggentreprenör) ställer sig positiva till en rivning medan den tredje (stadsarkitekt i Ulricehamns kommun) anser att byggnaderna bör bevaras.

Den kontrollansvarige beskriver i sitt utlåtande att det byggtkniska skicket på byggnaderna är dåligt. Kraftiga renoveringar som är resurs-, energi- samt kostnadskrävande behövs om de befintliga byggnaderna ska renoveras för att klara dagens krav.

Arkitekten Lars Stokka, anger att det finns ett kulturhistoriskt intresse och värde på de befintliga byggnaderna. Hans vidare bedömning är dock att genom förändrade fasader har påtagliga delar av byggnadernas ursprungliga utformning förändrats. Byggnaderna är på senare tid tilläggsisolerade och har inte original takmaterial, vilket gör att de inte har ett originellt uttryck. En eventuell renovering och återställande till ursprungsutseende bedöms vara ekonomiskt omfattande. I bedömningen ingår också att se på trädgårdens bristande underhåll där det krävs en betydande insats för att iordningsställa denna till tidstypiskt innehåll och utseende.

Stadsarkitekten gör bedömningen att byggnaderna inte bör rivras och att byggnadernas tekniska skick är inte så dåligt att det motiverar en rivning utan medger renovering. Stadsarkitekten bedömer att ett bevarande bör och kan ske parallellt med en positiv föreslagen utveckling av området genom nyproduktion. Strax norr om fastigheten anger stadsarkitekten att det finns en glugg i raden av villor som med fördel kan anvisas fastighetsägaren.

Inom planarbetet har en avvägning gjorts mellan att bevara befintliga byggnader mot att uppföra nya bostäder. Bedömningen grundas i följande:

- Huvudbyggnaderna har ett kulturhistoriskt värde med avseende på den historiska bakgrunden, ursprungliga funktion och de till delar bevarade karaktärerna.
- Det finns ett stort behov av att tillskapa fler bostäder och boendetyper i Hökerum. Planförslaget medför att underlaget till service ökar i och med fler bostäder kan uppföras.
- Om byggnaderna ska bevaras riskerar det att det inte sker någon utveckling av bostäder i centrala Hökerum.
- Planförslaget medför att industriändamålet kan flyttas ut från de centrala delarna av Hökerum.
- Två expertutlåtande har tagits fram som beskriver att omfattande renoveringar av byggnaderna krävs för att de ska klara dagens byggnadskrav. Dessa åtgärder är ekonomiskt omfattande. Den ekonomiska aspekten behandlas inte i den till detaljplanen framtagna kulturhistoriska bedömningen.
- En utveckling i enlighet med förslaget skapar möjlighet för fler människor att bo kvar i samhället under längre tid genom att det finns möjlighet för äldre personer att lämna sin villa och flytta till lägenhet i närområdet. Detta skapar i sin tur flyttkedjor som kan frigöra eftertraktade villor i Hökerum.

- Sömnadshistoriken bedöms fortsatt vara läsbar i kommunen och Sjuhäradsbygden även utan dessa byggnader.
- I utlåtandet från stadsarkitekten anges en närliggande fastighet för exploatering istället för rivning enligt aktuell detaljplan. Förslaget bedöms dock delvis vara i konflikt med utveckling av den kommunala fastigheten Ving 10:48 enligt den nyligen antagna översiktsplanen. Detta anses inte vara lämpligt.
- Därutöver kräver en byggnation på föreslagen mark enligt utlåtandet flytt av flertalet ledningar som är mer omfattande och kostsamma. Av den anledningen bedöms inte heller den marken vara lämplig för ny bebyggelse.

Den slutgiltiga bedömningen är att även om byggnaderna innehar ett kulturhistoriskt värde bedöms värdet som tillskapas genom planförslaget vara högre. Därmed föranleds bedömningen att byggnaderna inte måste bevaras.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård. En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms vara i linje med vägledningen framtagna i översiktsplanen för riksintresset. Den nya föreslagna bebyggelsen har placerats på ett sådant sätt att den inte skadar riksintressets värdebärande uttryck och dess läsbarhet.

En analys av att uppföra nya bostadshus på platsen utan att riva befintliga byggnader har skett. Att endast tillskapa nya byggnader kommer att innebära en mindre resurseffektiv hushållning av fastigheten vilket inte anses lämpligt. Dessutom innebär det att tillskottet för att stödja serviceutbudet minskar, vilket inte är önskvärt.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Detaljplanen tillåter att en huvudbyggnad på 650 m² i byggnadsarea med tillhörande komplementbyggnader kan uppföras. Tillåten exploatering anses lämplig eftersom småskaligheten i området bibehålls samtidigt som en förtätning av området kan ske. Tillåten maximal nockhöjd är anpassad efter höjd på befintliga byggnader.

Ett område med prickmark planläggs mot Viskabrovägen med anledning av att säkerställa ett avstånd på 13 meter mot väggkant. Planområdet börjar 5 meter från befintlig väggkant och därefter är det 8 meter prickmark innan byggrätten tar vid. Avståndet mot vägen syftar primärt till att bibehålla den bebyggelsestruktur som finns i området men det är även positivt ur bullersynpunkt. Plangränsen är anpassad för att hela vägområdet ska vara utanför planområdet. I planområdets södra del anses det lämpligt med en mindre och lägre byggnation för att inte påverka närliggande fastigheter negativt. Korsmarken är placerad minst 1 meter från fastighetsgräns för att fastighetsägare ska kunna underhålla komplementbyggnaden inom egen fastighet.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppföras tillgänglighetsanpassat. Det innebär att alla människor ska kunna röra sig och ta sig fram inom planområdet, i lägenheterna, på innergårdar, till allmän platsmark med mera. Det är viktigt att såväl lokaler, gårdsmiljöer och bostäder är lättillgängliga och att det är lätt att röra sig mellan byggnader och kvarter. Kraven för tillgänglighetsanpassning följs upp i bygglovsskedet.

Trygghet

Då detaljplanen möjliggör för utökade byggrätter förespås området på sikt bestå av fler bostäder vilket medför att fler människor vistas i området. Det kan då skapa en övervakande effekt inom området vilket bedöms ha en positiv effekt på tryggheten.

Tryggheten i området bedöms också öka i och med att utökad bostadsbebyggelse möjliggör att samhällsfunktioner kan bevaras genom att fler boenden skapas.

Barnperspektiv

Planområdet ligger naturnära med närhet till badplats samt parkytor. Inom planområdet finns goda möjligheter till god utformning som passar sig för barn. Närmsta förskola finns i Hökerum samhälle, cirka 300 meter från planområdet. Området har anslutning till gång- och cykelförbindelser inom Hökerums tätort.

Grundläggning

Enligt de till detaljplanen framtagna geotekniska utredningarna, Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, daterad 2022-02-08 och 2022-03-08, kan grundläggning ske med grundplattor eller kantförstyvad platta på befintlig morän eller ny skiktvis packad fyllning av friktionsjord.

Inom delar av området förekommer fyllning på ett torvskikt. För grundläggning av byggnader på mark krävs att all fyllning och torv grävs bort. För grundläggning av byggnader i norra delen krävs att befintliga fyllningar tas bort. Grundläggning kan sedan ske med grundplattor eller kantförstyvad platta på befintlig morän eller ny skiktvis packad fyllning av friktionsjord.

Inom södra delen förekommer fyllning på ett torvskikt. För grundläggning av byggnader på mark krävs att all fyllning och torv grävs bort. Grundläggning kan sedan ske med grundplattor eller kantförstyvad platta på ny skiktvis packad fyllning av friktionsjord.

Södra delen av tomten ligger idag lågt i förhållande till Viskabrovägen. För att få en bra anslutning till Villavägen behöver en viss höjning av marknivån göras. I norra delen kan en viss sänkning av marknivån bli aktuellt.

Med nya förhållanden kommer marken att terrasseras till en jämnare nivå för att kunna grundlägga planerad byggnad på samma nivå. Denna terrassering bedöms inte påverka stabiliteten negativt.

Markberedning m.m. ska utföras enligt anvisningar i gällande byggnormer och motsvarande.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Planförslaget innebär inte någon förändring avseende gatunät. Illustrationsplanen innebär att 8 lägenheter uppförs. Med ett antagande om att varje bostad genererar 8 st. fordonsrörelser per dag innebär det 64 nya fordonsrörelser från fastigheten. Tillskottet som denna exploatering medför anses vara marginell i sammanhanget både ur trafik och bullersynpunkt.

Gång- och cykelvägar

Planförslaget innebär inte någon förändring avseende gång och cykelvägar i närområdet. Möjligheten och tillgängligheten för gång och cykel, oskyddade trafikanter, bedöms som god. Närliggande lokala målpunkter bedöms vara Mogdens badplats, skolan och förskolan dit de oskyddade trafikanterna kan ta sig till på ett trafiksäkert sätt.

Parkering

Parkering av bilar är tänkt att ske inom fastigheten öster och söder om den föreslagna huvudbyggnaden som markparkering samt i ett mindre garage. Parkering av bil ska följa Ulricehamns kommuns gällande parkeringsnorm. Enligt gällande norm ställs krav på att 10 bilparkeringsplatser/1000 BTA uppförs. Den tänkta exploateringen som redovisas i illustrationen är på ca 820 BTA och antalet platser är 8 st markparkeringar samt ca 4 st i garage och är i linje med parkeringsnormen.

För cykelparkering anges att minst en cykelplats per lägenhet ska finnas vilket bedöms kunna lösas i anslutning till entréerna samt i lägenhetsförråd. Efterföljande av parkeringsnormen följs upp i bygglovsskedet mot då gällande parkeringsnorm.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten inom planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp vilket den även fortsättningsvis föreslås vara. Det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet är utbyggt i anslutning till planområdet. VA-huvudmannen bedömer att den allmänna anläggningen har tillräcklig kapacitet för bostäderna som tillkommer i planen.

Brand och släckvatten

En konventionell brandvattenförsörjning föreslås. Brandpost finns ca 75 meter från planområdet. Släckvatten ska kunna avledas för att inte nå recipient utan möjlighet till avstängning och kontroll.

El, tele, bredband och värme

Fastigheten inom planområdet är idag anslutet till el och tele och planeras även att anslutas till fiber. Ny dragning av fjärrvärmeledning krävs med anledning av det nya bebyggelseförslaget. Inom u-området kan fjärrvärmeledningen placeras.

Dag- och dräneringsvatten

Två diken från angränsande parkmark möts i områdets sydöstra hörn. En dagvattenledning har anlagts tvärs över fastigheten för att hantera avrinningen från de anslutande dikena. För att möjliggöra exploatering inom kvartersmarken krävs det att den korsande ledningen flyttas.

Återvinningsstation

En mindre återvinningsstation finns ca 300 meter fågelvägen från planområdet på Brovallavägen i Hökerum. En större återvinningscentral, Överskogs återvinningscentral, finns norr om tätorten Ulricehamn och ligger cirka 10 kilometer från planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Den södra delen av planområdet utgör en mindre del av det i översiktsplan Ulricehamn 2040, antagen 2022-02-24, föreslagna området ”Nya bostäder Ulricehamnsvägen”.

Den i översiktsplanen föreslagna bebyggelsen utgörs av förtätning i form av blandad bostadsbebyggelse. Den norra delen av planområdet ligger inom ”Tätort Hökerum”.

Kommunen är positivt inställd till förtätning och utveckling av befintlig tätort. Detta kan ske exempelvis genom exploatering av lediga detaljplanlagda tomter och ändring av detaljplaner för att bättre passa dagens och framtidens behov. I övrigt anges följande i översiktsplanen:

- Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljö ”Vädersholm, Hökerum”.
- Planområdet omfattas av området för turism ”Vädersholm borgruin, Fagranäs, Södra Vings k: a och Hökerums slott”.
- Värdeetrakter för lövskog.
- Värdeetrakter för skyddsvärda träd.
- Fastigheten ligger inom högriskområde för radon.
- Fastigheten ligger inom vattenskyddsområde.
- Solenergi kan användas.
- Grön kil ”Bruserör” ingår i planområdet.
- Planområdet ingår i en kulturmiljöintressant bebyggelsemiljö.

Detaljplanen bedöms ha stöd i den gällande översiktsplanen för Ulricehamns kommun.

Inom planområdet finns den gröna kilen ”Bruserör”. Gröna kilar indikerar var det finns viktiga funktioner för ekosystemen. De visar var exploatering bör ske med kilarnas funktioner i åtanke. Kilarna består av sammanhängande grönområden i anslutning till bebyggelsen som har flera sammanfallande värden.

De gröna kilarna utgörs av komponenter som tillsammans bildar ett samband. Kilen består av park och naturmiljö som rör sig mellan villorna och bebyggelsen.

I den östra delen utgörs området av parktyper som regelbundet sköts om medan den västra delen i dagsläget växer fritt. I kilens sydöstra kantlinje går en tvåsidig allé som innehåller åtminstone en skyddsvärd lönn och två almar. Kilens centrala funktioner ligger i allén, funktionen som spridningskorridor genom bebyggelsen och dess rekreativsmöjligheter för lokalbefolkningen.

I översiktsplanen ingår området i en kulturmiljöintressant bebyggelsemiljö och det framgår att kulturmiljön i sådana områden måste beaktas vid ingrepp avseende dess värdebärande karaktär. Ingrepp eller ändring inom området ska göras i samråd med sakkunnig.

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med den övergripande strategin Tät och blandat då den på lång sikt möjliggör för bostadsbebyggelse i tätortens centrala del. Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

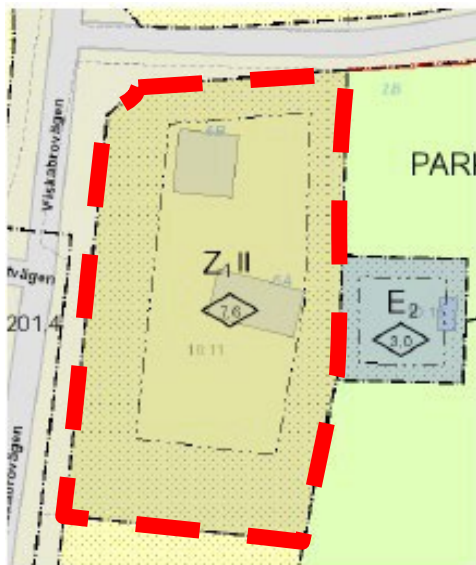
Åtgärder i enlighet med detaljplanen bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

DETALJPLAN

Området omfattas av en gällande detaljplan. Se utdrag i bild 4 nedan. Denna detaljplan omfattar hela Hökerum stationssamhälle och är framtagen 1957. I detaljplanen benämns den aktuella fastigheten som Jb- område för småindustri- och bostadsändamål. Denna bestämmelse har i digitaliseringen av kommunens detaljplaner tolkats som Z- Endast småindustri av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad, samt för med verksamheten samhörigt bostadsändamål.

Byggnation får ske i maximalt två våningar. I digitaliseringen av planen har detta tolkats till 7,6 meter i byggnadshöjd då våningsantal ej är en aktuell bestämmelse i nutid. I övrigt har fastigheten en relativt stor buffertzon i ytterkant i form av prickmark, mark som icke får bebyggas.

Genomförandetid i gällande detaljplan har gått ut. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



*Bild 4. Utdrag från gällande detaljplan.
Röd streckade linjen visar avgränsningen av ny föreslagen detaljplan.*

RIVNINGSLÖV

Miljö- och byggnämnden beslutade den 27 juli 2022 § 142 att bevilja ansökan om rivning av enbostadshus och industribyggnad.

Byggnaderna omfattas inte av något rivningsförbud och rivningen anses inte påverka inte det pågående planarbetet.

Byggnadernas ursprungliga karaktärer är väsentligt ändrade och byggnaderna är i sådant dåligt skick att det inte är rimligt att neka rivningslov även om det finns kulturhistoriska värden.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Planområdet är flackt. Området har en stark mänsklig prägel och innebär att de biologiska värdena inom området är generellt låga. Vissa delar av planområdet har dock högre natur- och kulturvärden.

Naturvärden

De naturvärden som finns inom fastigheten idag är kopplade till befintlig vegetation i form av träd och gräsmatta. En enkel rad med lövträd i planområdet nordöstra del är biotopskyddade. Några övriga utpekade naturvärden finns inte inom fastigheten. Området benämns ej i kommunens grönplan från 2001. Däremot är fastigheten, Ving 10:48, öster om Ving 10:11 utpekad som framtida park och naturstråk i gällande översiktsplan.

Geoteknik

Enligt de till detaljplanen framtagna geotekniska undersökningarna, daterade 2022-02-08 och 2022-03-08, ligger tomten svagt lutande ner mot nordväst. Inom tomten finns en viss höjdskillnad mellan norra och södra delen, på ca 1 meter.

I norra delen av tomten består jorden av knappt en meter fyllning på fast morän. I södra delen förekommer fyllning på ett torvskikt ner till ca två meters djup och därunder fast morän. Den här delen av tomten utgörs av en svacka med högre liggande mark runt omkring. Mot bakgrund av ovanstående bedöms inte finnas några problem med stabiliteten vid nuvarande förhållanden. Vid markarbeten som i genomförandeskedet ger upphov till vibrationer bör en riskanalys upprättas. Analysen ska visa om och vilka åtgärder som krävs avseende markvibrationer.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet enligt Länsstyrelsens EBH-stöd. Då fabriksbyggnaden endast använts för sömnad och inte till något som bedöms orsaka föroreningar misstänks inga markföroreningar från verksamheten som funnits på platsen.

I källaren på bostadshuset fanns det tidigare en oljetank för uppvärmning av de båda byggnaderna. Denna är nu borttagen. Inga tecken fanns på någon nedgrävd tank vid demontering av oljepannan och oljetanken.

Radon

Radonmätningarna är inte utförda inom ramen för den geotekniska utredningen på grund av tjälad jord. Enligt kommunens övergripande underlag ingår planområdet i högriskområde för radon och byggnader ska därför uppföras radonsäkert.

Kulturmiljövärden

Det finns inga kända fornlämningar i området. De befintliga byggnaderna finns inte upptagna i kommunens Kulturmiljövårdsprogram eller någon annan bevarandeplan från andra myndigheter. Området ingår däremot i en kulturmiljöintressant bebyggelsemiljö i översiktsplanen.

I samband med detaljplanen har det tagits fram en kulturhistorisk bedömning, av Västra Götalandsregionen (VGR), daterad 2021-12-03. På fastigheten finns två befintliga byggnader, se bilder nedan. Det är en före detta mindre fabriksbyggnad samt ett bostadshus.



Bild 5. Fabrikshuset från nordost



Bild 6. Bostadshuset från nordost.

Båda byggnaderna är uppförda 1937 eller 1938 av sömnadsförläggare Henning Roos som i början av 1920-talet startade tillverkning av skjortor och arbetsblusar i bostaden i Romsås, beläget ett par kilometer sydväst om Hökerum. Företaget Henning Roos konfektion hade både hemsömmerskor och anställda på fabriken. Det övertogs 1974 av Henning Roos dotter och hennes man och firmanamnet ändrades då till Hökerums skjortfabrik. Tillverkningen av skjortor, blusar, byxor m.m. pågick till 2008. Fastigheten är centralt belägen i samhället Hökerum, ett mindre samhälle som växt fram som stationssamhälle kring den gamla kyrkbyn vid Södra Vings medeltida kyrka. Järnvägen som trafikerade Borås-Ulricehamn invigdes 1917 och lades ner 1985.

Båda byggnaderna är i två våningar och hade ursprungligen träpaneler med ljus stående locklistpanel. Taken var sannolikt täckta med tvåkupigt lertegel. Fabriksbyggnaden har ett valmat sadeltak medan det kvadratiska bostadshuset har ett s.k. tälttak. Byggnadernas ursprungliga volymer och formspråk är bevarade. Hit hör de karaktäristiska takformerna, liksom de bevarade fönstren. Båda husens stommar är troligen av regelverk i trä. Efter senare förändringar har bostadshuset tilläggsisolerats och fasaden har klätts med gult tegel, troligen på 1960- eller 70-talen. Fabriksbyggnadens fasad består idag av ljusgrå plåt som kan ha tillkommit vid samma tid. Taken är täckta med tvåkupiga betongpannor.

Av bevarade ursprungliga byggnadsdelar märks framförallt de båda byggnadernas fönster, kopplade två- och tre-lufts-fönster, på bostadshuset vitmålade och på fabriksbyggnaden brunmålade. En äldre bevarad detalj är de skarpa vinklarna på bostadshusets stuprör. Framträdande är även de så kallade fönsterbanden och fönsterplaceringar runt hörn. Interiört finns en del bevarad fast ursprunglig inredning, främst i bostadshuset.

Allmänt är interiören och ytskikt till stora delar slitet och i behov av översyn samtidigt som delar av den ursprungliga fasta inredning är bevarad.

Bostadsbyggnadens bevarade ursprungliga fönster bedöms vara av god kvalitet men i behov av översyn och renovering. Även fabriksbyggnadens fönster är till delar i behov av översyn. För båda byggnaderna finns behov av översyn av taken och för bostadshuset sannolikt behov av omläggning, eventuellt även för fabriksbyggnaden. Någon mer ingående byggnadsteknisk genomgång har inte genomförts.

Sjuhäradsbygden är känd för sin textilindustri som växte fram under 1900-talets början primärt. I Gällstads- Tvärreds-, Grönahögs socken inom Ulricehamns kommun finns det enligt kommunens Kulturmiljövårdsprogram utpekade sådana områden. Den före detta verksamheten på Ving 10:11 är enligt den kulturhistoriska bedömningen, från Västra Götalandsregionen, ett av många små eller halvstora företag som finns eller har funnits i och kring Hökerum.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Inom planområdet finns två befintliga byggnader samt några mindre komplementbyggnader, se bild 5 och 6 samt under kapitlet ”*Detaljplanens innebörd*” under rubriken ”*Kulturmiljövärden*” där huvudbyggnadernas värden beskrivs mer ingående. Bostadsbyggnaden används idag som bostad för en familj. Fabriksbyggnaden har inte någon användning sedan textilproduktionen upphörde.

Skola, affär, vård

Avståndet till närmaste förskola (Hökerum förskola) och till låg och mellanstadieskola, Hökerumsskolan (årskurs F-6) är ca 400 meter. Avståndet till högstadieskola, Åtradalsskolan i Timmele (årskurs 7–9) är cirka 10 kilometer. Avståndet till Tingsholmsgymnasiet i Ulricehamn är cirka 12 kilometer. Även vårdcentral återfinns i centrala Ulricehamn. En mindre livsmedelsaffär finns i Tolkabro cirka 5 kilometer bort och större livsmedelsaffär finns i centrala Ulricehamn.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Fastigheten är belägen inom tertiärt vattenskyddsområde för Öresjö. Ett tertiärt vattenskyddsområde är när mark och vattenutnyttjande kan påverka vattenförekomster och vattentäkter i ett långt tidsperspektiv.

Skyddsföreskrifterna som tillhör vattenskyddsområdet talar om vad som inte är möjligt att göra inom och när det krävs tillstånd eller anmälan. Syftet är att minska risken för olyckor och minska konsekvenserna om en olycka skulle inträffa.

STRANDSKYDD

Området omfattas inte av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse Kulturmiljövård

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård för området kring Vädersholm. Riksintressets värden baseras på att det är en central bygd som avspeglar områdets framhävande roll under Järnåldern och dess strategiska betydelse under Medeltiden. Uttryck för riksintresset är storhögar, gravfält och ensamliggande gravar, runstenar, Södra Vings kyrka från 1100-talet och Vädersholms medeltida borgruin. Inget av detta har identifierats inom planområdet.

Enligt gällande översiktsplan finns en vägledning vid exploatering för utveckling inom detta riksintressanta område:

- Exploatering som kan skada värden av betydelse för riksintresset ska undvikas, medan exploatering som kan utveckla värdena ska eftersträvas. För åtgärder som riskerar att skada kulturmiljön inom riksintresseområdet ska försiktighetsprincipen användas. Nyttan av åtgärden ska noga övervägas mot de skador som åtgärden kan åsamka. Exempel på sådant som kan hota kulturmiljön är exploatering som gör att årsringarna i landskapet och bebyggelsen går förlorad.

Det kan vara att fornlämningsområden skadas eller att betydelsefulla byggnader rivs eller förvanskas.

- Eventuella åtgärder ska göras på sådant sätt att skadorna på kulturmiljövärdena inte blir större än vad som är nödvändigt. Ingreppen i kulturmiljön ska stå i proportion till den åtgärd som vidtas.
- Ny bebyggelse inom eller i anslutning till riksintresset ska utformas och placeras på ett sådant sätt att den inte skadar riksintressets värdebärande uttryck och dess läsbarhet.

FRIYTOR

Rekreation

Vid sjön Mogden, som är i närheten av planområdet, finns en offentlig badplats med goda möjligheter till lek och rekreation b.l.a. genom en markerad vandringsled. I övrigt är området naturnära och flera stora naturområden finns i dess närhet. I närområdet, ca 200 meter från planområdet, finns en idrottsplats.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Genom Hökerum, i anslutning till planområdet går Viskabrovägen för vilken Trafikverket är väghållare. Norr om planområdet med avfart från Viskabrovägen finns Villavägen som är en kommunal villagata där befintlig infart är belägen.

Ulricehamns kommun har mätt trafikmängder på väg 1829, Viskabrovägen, i Hökerum under vecka 3 och 4 2022 med hjälp av en radar som varit placerad utanför den föreslagna fastigheten. Det är ingen komplett ÅDT-mätning då en sådan ska upprepas under olika delar av året för att få ett rättvisande mätresultat som fångar upp säsongsvariationer i trafiken. Mätresultatet visar dygnstrafik om 800 fordon per dygn (medelvärde över veckans alla dagar) och vardagsdygnstrafik om 880 fordon per dygn (medelvärde på vardagar). Andel tung trafik ca 10%.

Det finns två stora osäkerhetsfaktorer som gör att mätresultatet inte är helt rättvisande. Mätningen är utförd under en pågående smittvåg. Kommunen har löpande följt trafikförändringarna under pandemin på ett antal platser (dock inte i Hökerum) och sett minskade trafikvolymerna på i genomsnitt ca 15 % under tidigare smittotoppar.

Kommunen har ännu ingen sammanställda jämförelsedata för denna period men rimligtvis är nedgången omfattande även vid denna mätning. Det finns också en hel del fritids- och sommarbostäder i området, exempelvis kring sjön Mogden, som sannolikt innebär att persontrafiken är högre under andra delar av året. Räknas enbart de tunga fordonen ligger resultatet från kommunens mätning betydligt närmre Trafikverkets mätning från 2011. För samtliga ca 10 500 fordon som passerat under mätperioden är medelhastigheten 47 km/tim och 85 percentilen 56 km/tim. Enligt de uppmätta värden i som finns i NVDB (Nationell vägdatabas) så uppgår årsdygnstrafiken till ca 1400 fordon per dygn varav 8 % tung trafik. Det är Trafikverkets officiella data och det är de som är vägghållare.

Gång- och cykelvägar

Det finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet. På den västra sida av Viskabrovägen finns en separerad gång- och cykelväg. Planområdet ligger i anslutning till den gång- och cykelväg som går mellan Hökerum tätort och Hökerumsmotet.

Parkering

Parkering sker framför den norra befintliga byggnaden, vilket är bostadshuset. Infart sker från Villavägen.

Kollektivtrafik

Från Hökerumsmotet går linje 200 mellan Ulricehamn och Borås med gott utbud. Både Ulricehamn och Borås är viktiga målpunkter. Vid motet finns en pendelparkering. Västtrafik bedömer att det finns goda möjligheter för de boende inom planområdet att resa med linje 200.

Från Hökerumsmotet går också linje 201 mellan Ulricehamn och Rångedala. Linjen trafikerar även hållplats Hökerumsgården, vilken ligger direkt intill planområdet. Linje 201 har ett begränsat utbud i jämförelse med linje 200. Utbudet möjliggör främst för arbets- och studiependling måndag till fredag. Vid Hökerumsgårdens vård- och omsorgsboende finns också en närtrafik hållplats.

STÖRNINGAR

Buller

Bild nedan visar utdrag från trafikbullerkarteringen avseende befintlig bullersituation som genomfördes i Ulricehamns kommun år 2018.



Bild 7. Utdrag från trafikbullerkarteringen från 2018. Planområdets ungefärliga gränser markeras med rödstreckad linje. Gula färgen indikerar ekvivalenta bullernivåer upp till 55 dBA. Gröna färger indikerar bullervärden upp till 50 dBA i ekvivalent bullernivå.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt ingår i det kommunala VA-verksamhetsområdet.

El, tele, opto, bredband och värme

Ledningar för fiber och fjärrvärme går igenom fastigheten. Båda omfattas av ledningsrätter. Dels för elektronisk kommunikation, dels fjärrvärme. Ledningsrätt innebär att ledningsägaren har rätt att både anlägga, bibehålla, underhålla och förnya ledningen.

Avfall

Sophämtning för befintliga byggnader sker från Villavägen.

Dagvatten och skyfall

En dagvattenledning har anlagts tvärs över fastigheten för att hantera avrinningen från de anslutande dikena som kommer till fastigheten från söder och öster. Vid skyfall kan det bli högt vattenstånd där dikena möts, se karta nedan. För mer information om dagvatten och skyfall läs i kapitlet "Konsekvensbeskrivning" under rubriken "Dagvattenhantering, skyfall och avlopp".



Bild 8. Utdrag från skyfallskartering för 100-års regn från Ulricehamns kommun från 2018. Planområdets ungefärliga gräns markeras med röstreckad linje.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Bedömningen är att genomförandet inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan eftersom den bebyggelse som föreslås är i mindre skala och i paritet med befintliga byggnader samt att det inte finns några utpekade naturvärden som påverkas negativt. Denna bedömning delas av Länsstyrelsen enligt yttrande daterat 2022-06-20.

Det enda värde som delvis bedöms påverkas negativt är kulturmiljön och det på en lokal nivå då byggnaderna anses ha ett visst kulturvärde. Planen föreslår inte något bevarande av befintliga byggnader.

Mer angående kulturmiljövärden beskrivs i kapitlet "Detaljplanens innebörd" under rubriken "Kulturmiljövärden" tidigare i detta dokument.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER

Detaljplanen innebär ett högre utnyttjande av marken då den medger att en ny huvudbyggnad kan uppföras. Till största del bevaras de befintliga grönytorerna inom området, planförslaget bedöms därmed innebära en effektiv hushållning med mark och vatten.

Att riva två byggnader, vilket möjliggörs med detaljplanen, innebär en negativ påverkan på naturresurser. En avvägning har gjorts i detaljplanen angående rivning eller bevarande och eventuell renovering av de befintliga byggnaderna inom planområdet. Slutsatsen är att är skicket på de befintliga byggnaderna är så pass dåligt att ska dagens krav på bostad klaras krävs det att byggnaderna monteras ner och byggs upp på nytt. En ombyggnation hade även det inneburit att naturresurser påverkas negativt.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär att gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att överskridas. Detta då vägar inom närområdet har en begränsad trafikmängd och ligger naturnära med en hög luftgenomströmning.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Området ingår i område Viskan (Mogden till Marsjön) där miljö kvalitetsnormer för vatten behöver uppfyllas. Bedömning är att Viskan har en måttlig ekologisk status för ytvattnet samt att den kemiska statusen för ytvattnet inte är god. Bedömningen är att denna mindre exploatering inte påverkar möjligheterna att miljö kvalitetsnormer kan uppnås.

NATURVÄRDEN

Naturvärdena inom fastigheten består främst av gräsmatta och träd. I den östra delen av planområdet står fem lövträd i en enkel rad, dessa är biotopskyddade och ska bevaras.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Enligt det kulturhistoriska utlåtandet anses fastigheten och byggnaderna ha ett kulturhistoriskt värde med avseende på den historiska bakgrunden, ursprungliga funktion och de till delar bevarade karaktärerna. Om de försvann skulle det innebära förlust av kulturhistoriska värden. Planen föreslår inte något bevarande av befintliga byggnader. Mer angående kulturmiljö värden beskrivs i kapitlet "Detaljplanens innebörd" under rubriken "Kulturmiljö värden" tidigare i detta dokument.

LANDSKAPSBILD/STADSBILD

En utbyggnation enligt detaljplanen medför en viss förtätning, vilket påverkar stadsbilden marginellt. Stadsbilden anses inte påverkas då höjderna som föreslås är i paritet med befintliga byggnader.

DAGVATTENHANTERING, SKYFALL OCH AVLOPP

Det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet är utbyggt i anslutning till planområdet. VA-huvudmannen bedömer att den allmänna anläggningen har tillräcklig kapacitet för bostäderna som tillkommer i planen.

Dagvattenledningen som korsas området föreslås flyttas till det utmarkerade u-området i plankartan. Planområdet bedöms inte påverkas av höga vattenstånd vid skyfall. Den nya dragningen bedöms innebära att det kan förhindra att vatten ansamlas öster om planområdet. Kapacitet bedöms finnas i den nya dagvattenledningen.

Dagvatten bedöms kunna hanteras lokalt inom fastigheten eftersom det är en stor del oexploaterad mark inom planområdet. Dagvatten från planområdet bedöms inte vara förorenat eftersom området endast utgörs av bostadsbebyggelse.

TRAFIK

Detaljplanen möjliggör nya bostäder vilket kan leda till att fler väljer att bo i Hökerum året runt. Bedömningen är att de befintliga gatorna kommer ha kapacitet för att hantera den förväntade ringa trafikökningen.

Trafikmängderna på Viskabrovägen anses endast marginellt påverkas av den förväntade exploateringen. Trafikmätningarna indikerar på att trafiken inte har ökat nämnvärt och framtida trafikmängder antas vara i paritet med dagens trafikmängder.

BULLER

Trafikbullerkarteringen och den ökade trafikmängden som möjliggörs genom planförslaget visar att det finns goda möjligheter att klara gällande bullerkrav för bostäder utan att det krävs några bullerskyddande åtgärder inom fastigheten.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att den ekvivalenta ljudnivån för uteplats inte ska överstiga 50 dBA. Motsvarande värde för maximal ljudnivå är 70 dBA. Således kan åtgärder krävas för anordning av uteplatser i väster mot vägen. Om uteplatser anordnas öster om och i anslutning till byggnaden är bedömningen att bullerkraven kan efterlevas. Kraven följs upp i bygglovet.

PLANALTERNATIV

Om planområdet byggs ut i enlighet med förslaget och plankartan innebär det att nya bostäder kan uppföras i Hökerum. Genom en förtätning av området kommer vissa gröna ytor minska som dock inte hyser några stora naturvärden.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att befintliga byggnader finns kvar på fastigheten och att nya bostäder inte kan tillskapas till Hökerum. Gällande detaljplan med bygg rätt för icke-störande industri kommer då fortsatt att gälla.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande bidra till en positiv utveckling av tätorten Hökerum.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

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

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 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.

Huvudmannaskap

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

Ingen allmän plats ingår i planområdet.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB (UEAB):

- Det allmänna VA-ledningsnätet
- Distributionsnät för el

Lucrum tech AB

- Utbyggnad av fiber och fjärrvärme

Fastighetsägare:

- Egen bygg rätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

Fastighetsbildning krävs generellt för att fastighetsindelningen ska överensstämja med detaljplanen. Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen.

De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning. Marken i vägområdet skänks till kommunen. Fastighetsägaren står för kostnaden för en fastighetsbildning.

Överenskommelse om fastighetsbildning sker mellan fastighetsägare och kommunens mark- och exploateringsavdelning. Mer information angående de fastighetsrättsliga konsekvenserna visas i tabell 1 på sidan 25 i detta dokument.

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet. Detsamma gäller vid bildande eller upphävande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter inom planområdet.

Servitut/Ledningsrätt

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden) har avsatts på plankartan för flytt av dagvattenledning. Ny dragning av fjärrvärmeledning krävs med anledning av det nya bebyggelseförslaget. Även fjärrvärmeledningen kan placeras inom u-området.

Inom u-området får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra anläggande, drift- eller underhåll av ledningarna. För områden utlagda som u-område kan rättighet för ledningar tryggas antingen genom ledningsrätt eller servitut.

Om ledningar flyttas behöver en omprövning av befintlig ledningsrätt skickas in till Lantmäteriet för att ändra rättigheten efter ny överenskommen dragning. Omprövning av ledningsrätt ansöks och bekostas av fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Förslaget innebär inte någon ombyggnation av gator i anslutning till planområdet.

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Fastighetsägaren ansvarar för kontakt med Ulricehamns Energi AB angående ny anslutningspunkt. En ny dragning av dagvattenledning krävs med anledning av förslaget. Fastighetsägaren och VA-huvudmannen ska förhandla om villkoren för omläggning av ledningen.

Området ingår i verksamhetsområdet för VA. Fastigheten är redan ansluten och har en förbindelsepunkt. Eventuellt tillkommer en avgift beroende på hur mycket som byggs kontra hur mycket som redan är betalt för fastighetsägaren. Fastighetsägare blir betalningsskyldiga när en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten meddelats. Fastighetsägare ansvarar själva för ledningsdragning från förbindelsepunkten till sitt hus.

Avvattning av Viskabrovägen planeras att ske på liknande sätt som idag via vägdike och påverkas inte av den föreslagna detaljplanen.

Geoteknik

Vid markarbeten som i genomförandeskedet ger upphov till vibrationer bör en riskanalys upprättas. Analysen ska visa om och vilka åtgärder som krävs avseende markvibrationer.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag. Befintlig belysningsstolpe längs med Viskabrovägen som står på fastigheten, som ägs av UEAB, planläggs inte utan är utanför planområdet.

Rivning

Vid genomförande av detaljplanen planeras befintlig bebyggelse inom fastigheten Ving 10:11 att rivas för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Miljö- och byggnämnden beslutade den 27 juli 2022 § 142 att bevilja ansökan om rivning av enbostadshus och industribyggnad inom fastigheten. Byggnaderna omfattas inte av något rivningsförbud och rivningen anses inte påverka inte det pågående planarbetet. Byggnadernas ursprungliga karaktärer är väsentligt ändrade och byggnaderna är i sådant dåligt skick att det inte är rimligt att neka rivningslov även om det finns kulturhistoriska värden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Detaljplanekostnaderna regleras via planavtal som upprättats vid planstart. I avtalet framgår hur ansvar och kostnader fördelas mellan fastighetsägaren och kommunen.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning

Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning bekostas av fastighetsägare.

Övriga avgifter

Den som bygger, får i normalfallet betala följande kommunala avgifter: bygglovsavgift, avgift för nybyggnadskarta, utsättningsavgift och lägeskontroll. Planavgift regleras i planavtal upprättad mellan exploatör och kommunen och uppstår därmed ej i bygglovsskedet.

Tabell 1. Fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar	Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	
		Kostnader	Intäkter
Ving 10:48 Kommunalt ägd	Ving 10:48 föreslås erhålla ca 425 kvm kvartersmark från Ving 10:11.	Markreglering.	
Ving 10:11 Privat ägd	Föreslås avstå ca 425 kvm kvartersmark till Ving 10:48.	Fastighetsbildning Bildande eller upphävande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter inom planområdet. Markreglering.	Ersättning för kvartersmark.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Gustav Larsson, planarkitekt
Alicia Falk, planarkitekt
Sara Helmrot, processutvecklare
Filip Lindevall, mark- och exploateringsingenjör
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
Pär Norgren, miljösamordnare och ställföreträdande enhetschef
Victoria Oscarsson, mättekniker
Ludvig Simonsson, samhällsplanerare
Rebecka Engvall, stadsarkitekt
Johan Lundström, sektionschef VA planering, Ulricehamns Energi AB (UEAB)
Claes Borglin, VA-ingenjör UEAB
Marcus Pirsko, Elingenjör UEAB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Andreas Ekman
T.f. planchef

Gustav Larsson
Planarkitekt

Olof Halvarsson
Planarkitekt Radar Arkitektur

Miljö och samhällsbyggnad

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