Foto: Ulricehamns kommun

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VEDÅSLA 17:1 M.FL., ”FÖRSKOLA DALUM”

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap. 7 § Plan och bygglagen (2010:900)

SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: 2021/563

Upprättad: 2023-06-07

Datum planstart: 2022-06-15

Hänvisning beslutsprotokoll:

ULRICEHAMNS KOMMUN

PLANPROCESSEN

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 förse 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 också 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 7
Illustrationsplan 10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 19
Organisatoriska frågor 19
Fastighetsrättsliga frågor 20
Tekniska frågor 22
Ekonomiska frågor 23
Kulturvärden 25
PLANERINGSUNDERLAG 26
Kommunala 26
Utredningar 26
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 27
Kommunala 27
Riksintressen 29
Miljö 30
Hushållning med mark och vattenområden 31
Miljökvalitetsnormer 31
Fysisk miljö 32
Kulturmiljö 34
Trafik 36
Teknisk försörjning 37
Geotekniska förhållanden 37
Säkerhet 37
Service 39
Kommersiell och offentlig service 39

Sociala perspektiv 40
KONSEKVENSER 41
Miljö 41
Hushållning med mark och vattenområden 41
Natur 42
Miljökvalitetsnormer 42
Omgivningspåverkan 43
Trafik 43
Hälsa och säkerhet 44
Sociala perspektiv 44
Nollalternativ 44

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en fungerande skol- och boendemiljö som också kan kombineras med andra användningar i ett centralt läge utav Dalum. Planen syftar också till att möjliggöra för utveckling av bostadsbeståndet genom förtätning, ta höjd för framtida potentiella behov och bevara de kulturhistoriska värden och kvalitéer som finns.

Huvuddrag

Det södra området inkluderande fastigheterna Vedåsla 17:12, 17:43 och 17:1 planläggs med ändamålen skola, bostad och centrumverksamhet. Bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i två våningar där bottenvåningen i vinkelhuset Dalagatan/Skolgatan tidigare stått tomt. Detaljplanen möjliggör för ombyggnad av dessa lokaler för att kunna inrymma förskola samtidigt som förutsättningar för påbyggnad av en våning tillskapas. Det planläggs även för centrumverksamhet för att ta höjd för framtida potentiella verksamheter som kan tänkas etableras i området.

Det norra området omfattas av Vedåsla 17:1, 6:2, 6:10 och 17:16. Den största delen av detta område planläggs som skola för att fortsatt utgöra skolområdet för F-6 skolan i Dalum. På fastigheten Vedåsla 6:10 ligger Dalums församlingshem vilken planläggs som besöksanläggning. Den nuvarande förskolelokalen som ursprungligen är en folkskola på Vedåsla 6:2 anses inneha kulturhistoriska värden som detaljplanen tar vara på. Denna del planläggs som skola, centrumverksamhet och besöksanläggning för att kunna tillgodose flertalet ändamål och erbjuda viss flexibilitet. Inom Vedåsla 17:16 finns ett radhus innehållande åtta bostäder, här möjliggör detaljplanen för påbyggnad av en våning i syfte att kunna utveckla bostadsbeståndet.

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Dalum som är en tätort 15 kilometer norr om centrala Ulricehamn. Området omfattar Dalum skola och förskola, Dalums församlingshem samt Stubos fastigheter som utgörs av bostäder och tidigare centrumverksamhet. Totalt omfattar planområdet cirka tre hektar.

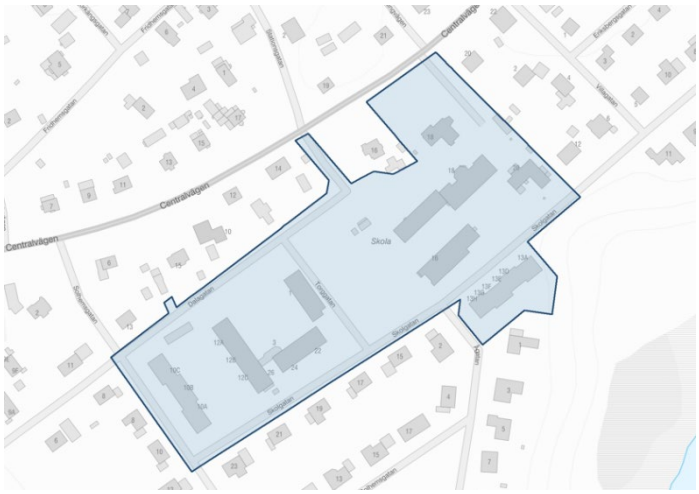

Bild 1: Planområdet

Markägoförhållanden

Fastigheterna Vedåsla 17:43, 17:12 och 17:16 ägs av Stubo AB medan Vedåsla 6:10 innehas av Redvägs Församling. Vedåsla 6:2 och 17:1 ägs av Ulricehamns kommun.

Motivering för avgränsning

Planområdets avgränsning motiveras av de fastigheter som är nödvändiga att inkludera för att skapa möjlighet att flytta förskoleverksamheten från dess gamla lokaler till nya. Även angränsande fastigheter har inbegripits i syfte att skapa möjligheter för att utveckla området och få en bra helhet avseende bland annat trafiksäkerhet.

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 2, år 2023
Granskning	kvartal 4, år 2023
Antagande	kvartal 1, år 2024

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader, motsvarande 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

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna. Detaljplanen föreskriver ett enskilt huvudmannaskap för allmän plats inom planområdet vilket utgörs av planlagd GATA och VÄG.

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

Väg

Vägområdet inom detaljplanen utgörs av Centralvägen, väg 46, som är en statlig väg och förvaltas av Trafikverket. Vägområdet ligger inom privat fastighet men nyttjas som busshållplats. Marken som planläggs som VÄG omfattas av ett vägrättskontrakt, marken planläggs därför i enlighet med dess ändamål.

Gata

Detaljplanen innebär vissa förändringar i det befintliga vägnätet. Torggatan som tidigare utgjort lokalgata stängs av och planläggs istället som kvartersmark. För att på ett säkert sätt separera transporter föreslås skolskjuts och trafiken som genereras av skolans verksamhet trafikera Dalagatan där möjlighet ges att hämta/lämna förskolebarn och elever. För större fordon och tyngre trafik som krävs för exempelvis sophantering och matleveranser planeras angöring utmed Skolgatan.

Befintlig gång- och cykelbanan utmed med Centralgatan föreslås förlängas in till skolområdet vid Dalagatan. Detta för att skapa en trygg väg till området för oskyddade trafikanter.

Kvartersmark

Användning och bebyggelse

Detaljplanens regleringar är satta för att harmonisera med den befintliga bebyggelsen samtidigt som det skapas möjlighet till utveckling av området. Nedan redogörs för vad detaljplanen möjliggör i form av användning, höjdsättning och utnyttjandegrad inom respektive användningsområde i detaljplanen.

BC-område

I området längst söderut återfinns bostadslängan i två våningar samt en garagebyggnad. Området är planlagt för användningarna bostäder (B) och centrum (C) för att fortsatt möjliggöra för de lägenheter som inryms i bostadslängan samt för att kunna bedriva centrumverksamhet om behovet skulle uppstå. Detaljplanen möjliggör för utveckling av området genom att tillåta en största byggnadsarea på 1100 m² vilket innebär att cirka 250 m² byggnadsarea kan tillföras utöver de befintliga byggnaderna. Den högsta tillåtna nockhöjden på +206 m ö.h. möjliggör för påbyggnad av en våning vilket kan generera ett trevåningshus.

BCS-område

Inom området med vinkelbyggnaden, torget och den gamla affären möjliggörs för bostäder (B), centrumverksamhet (C) och skola (S). Genom att planlägga för bostäder möjliggörs för fortsatt användning av de befintliga lägenheterna. Detta har kombinerats med användningen centrum för att olika typer av verksamheter ska kunna etableras i ett centralt läge i Dalum. Användningen skola tillåts för att förskoleverksamheten ska kunna flytta till detta område i syfte att få en effektiv lokalanvändning och samordning av förskola och skola i samhället.

Området är uppdelat i två egenskapsområden som reglerar byggnationen. För vinkelbyggnaden är högsta tillåtna nockhöjd satt till +205 m ö.h. vilket innebär att befintlig byggnad i två våningar kan byggas på med ytterligare en våning. Största tillåtna byggnadsarea är 1300 m² vilket tillåter befintliga byggnader men inte mer. Egenskapsområdet där den gamla affärsbyggnaden står är reglerat till en högsta nockhöjd på +198 m ö.h. för att tillåta byggnad i befintlig höjd och en största byggnadsarea på 450 m² vilket tillåter den befintliga byggnadens volym. Utbyggnadsmöjligheterna är mer begränsade här för att tillgodose en god utemiljö och begränsa skuggbildning på gård och den angränsande skolgården.

För att området ska kunna användas för förskoleverksamhet krävs att affärslokalen rivs. Detta för att kunna tillskapa en tillräcklig friyta inom fastigheten. Utifrån lokalernas storlek och möjlighet att tillskapa friyta kan förskolan dimensioneras för 80 platser vilket motsvarar det prognosticerade behovet.

S-område

Skolområdet planläggs i enlighet med dess ändamål som skola (S). Området för skolan kan bli något större än i dagsläget då delar av det som varit förskolans tidigare friyta kan överförs till skolan. I detta område möjliggörs för en största byggnadsarea på 2500 m² och en högsta tillåtna nockhöjd på +202 m ö.h. vilket motsvarar en utbyggnad med en byggnadsarea på 750 m² som kan uppföras i två våningar. Den största tillåtna byggnadsarean säkerställer att det finns förutsättningar för att efterleva p-norm och fritya.

Detaljplanen möjliggör för ytterligare byggnation inom skolområdet. Detta är en åtgärd för att säkerställa att det finns byggrätt att nyttja ifall att behovet av att bygga ut skolan skulle uppstå i framtiden. I nuläget planeras inga åtgärder inom skolområdet till följd av detaljplanen.

Byggnation som uppförs ska utformas i enlighet med gällande funktionsprogram för att uppnå en god skolmiljö.

B-område

Radhuslängan i öster planläggs med användningen bostad (B). Även här möjliggörs för påbyggnad utav en våning genom att tillåta en nockhöjd på +198 m ö.h. Största tillåtna byggnadsarea på 800 m² medger ytterligare byggnation med en byggnadsarea på 150 m².

CRS-område

Detta område innefattar den nuvarande förskolan med tillhörande gårdslänga. Området anses vara lämpligt för flertalet ändamål och planläggs med centrum (C), skola (S) och besöksanläggning (R). Området är indelat i två olika egenskapsområden. Egenskapsområdet som inrymmer huvudbyggnaden begränsas avseende utbyggnadsmöjligheterna med en höjd och utnyttjandegrad som motsvarar de befintliga. Egenskapsområdet med gårdslängan ges möjlighet till ytterligare byggnadsarea om cirka 35 m².

R-område

Inom användningsområdet för församlingshemmet tillåts användningen besöksanläggning (R). Högsta nockhöjd regleras till +202 m ö.h. vilket motsvarar den befintliga och ytterligare byggnation på 400 m² tillåts genom en största tillåtna byggnadsarea på 700 m². Mot Centralvägen reglerar utfartsförbudet att den befintliga utfarten får finnas men att ytterligare inte kan tillkomma.

Placering

Samtlig bebyggelse regleras med bestämmelserna p_1 eller p_2 som anger med vilket avstånd till fastighetsgräns som huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras. I huvudsak gäller att huvudbyggnad ska placeras fyra meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad två meter från fastighetsgräns vilket p_1 reglerar. Inom de fastigheter där byggnader står närmre fastighetsgräns än vad som är angivet ovan reglerar istället p_2 bebyggelsens placering. Bestämmelsen reglerar att all nybyggnad och tillbyggnad förhåller sig till givna avstånd samtidigt som befintliga byggnader inte blir planstridiga.

Kulturmiljö

Detaljplanen försätter de befintliga byggnaderna inom användningsområdet CSR med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och ändrad lovplikt då de har kulturhistoriska värden.

Detaljplanen tar tillvara på kulturmiljövärdena genom att nämnda byggnader försätts med varsamhetsbestämmelser både exteriört och interiört för att precisera de generella varsamhetskraven. Bestämmelserna betyder varsamhet för befintliga karaktärsdrag vilket innebär att dessa ska bibehållas. Varsamhetsbestämmelsen k_1 avser gårdslängan som idag används som förråd och k_2 och k_3 byggnaden som tidigare utgjort folkskola. Bestämmelserna ser till att ändringar av byggnaderna ska ske varsamt och utföras med hänsyn till dess karaktärsdrag. Detta innebär att ett visst material på byggnaden kan bytas ut, men att utformningen och utseendet ska motsvara de värden som avses bevaras enligt respektive varsamhetsbestämmelse.

Nya byggnadsdelar och ändringar ska utformas i samklang med byggnadernas originalkaraktär och särskild omsorg ska läggas på att skapa en helhet där originaldetaljer och nytillskott kan samexistera. Detaljplanen reglerar att byggnaden försätts med en utökad lovplikt där bygglov krävs för underhållsåtgärder av exteriör och interiör som omfattas av varsamhetsbestämmelser.

Läs mer om byggnadernas värden under *Värdebeskrivning* på sida 35.

Skyddsåtgärder

Till följd av att planområdet angränsar till väg 46 som är en primär farligt gods led krävs vissa säkerhetshöjande åtgärder. Inom ett avstånd från 65 meter från vägkant krävs att byggnaderna uppförs på ett sådant sätt att evakuering kan ske bort från transportleden. Luftintag bör inom samma område placeras cirka åtta meter ovan mark i syfte att minska riskerna vid utsläpp av gas. Detta regleras i detaljplanen genom bestämmelserna b_1 och b_2.

Möjligheterna till byggnation inom Vedåsla 6:10 är begränsade till följd av krav på skyddsavstånd. Användningen som möjliggörs inom fastigheten, besöksanläggningar, anses utgöra normalkänslig verksamhet. Detta innebär att byggnation närmre än 30 meter från vägkant kräver skyddsåtgärd. Vid invallning kan normalkänslig verksamhet tillåtas fram till 20 meter från vägkant vilket regleras i bestämmelsen m_1. Inom 20 meter från vägkanten tillåts inte normalkänslig verksamhet och marken försätts med prickad mark då den inte är lämplig för byggnation. Inom detta område anses enbart markanvändning av typen ej känslig verksamhet vara lämplig, detta innefattar bland annat ytparkering, trafik, odling.

Invallning är en säkerhetshöjande markåtgärd. Ett dike utgör ett exempel på en invallning, det utformas för att skydda intilliggande bebyggelse genom att begränsa utbredningen av farligt gods i vätskeform. Åtgärden avgränsar utbredningen av olyckor till invallningens kant.

Bild 2: Avstånd från Centralvägen

Tekniska anläggningar

Ett mindre område utmed Dalagatan planläggs som transformatorstation för att reservera mark för den befintliga transformatorstationen.

Illustrationsplan

Föreslag till hur området skulle kunna se ut vid full utbyggnad av det som detaljplanen möjliggör.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av allmän plats

VÄG

Väg

Markområdet för den befintliga busshållplatsen längst Centralvägen planläggs som väg i syfte att tydliggöra användningen. Området ligger inom privat fastighet med ett vägrättskontrakt som möjliggör ianspråktagande till hållplats.

GATA

Gata

Bestämmelsen syftar till att planlägga befintliga gator i dess utbredning och möjliggöra angöring till fastigheterna i området.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen motiveras av att möjliggöra för befintliga bostäder samt planens syfte att skapa förutsättningar för utökad bostadsbebyggelse genom förtätning i centrala delar av Dalum.

C

Centrum

Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för att kunna etablera verksamheter som kan placeras strategiskt och lättillgängligt i en central del av Dalum.

S

Skola

Bestämmelsen säkerställer det befintliga förskole- och skolområdet samtidigt som planläggningen ger möjlighet för skolverksamhet i det södra området där förskolan planeras.

R

Besöksanläggningar

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för fortsatt användning av det församlingshem som finns på platsen idag.

E_1

Transformatorstation

Bestämmelsen syftar till att ge plats för den transformatorstation som finns inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

a1 **Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.**

Bestämmelsen syftar till att tydliggöra att huvudmannaskapet inom den allmänna platsen är enskilt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e1 **Största byggnadsarea är 1100 i m².**

Vald utnyttjandegrad motiveras av att egenskapsområdet ska kunna utvecklas samtidigt som befintliga byggnader finns kvar. Tillåten byggnadsarea möjliggör för utveckling av ytan mellan bostadslängan och vinkelbyggnaden.

Största byggnadsarea är 1300 i m².

Utnyttjandegraden är anpassad efter befintlig byggnation då det bedöms vara en lämplig exploatering för att fortsatt ge utrymme till övriga arealkrävande ytor som friyta, utemiljö, parkering med mera.

Största byggnadsarea är 450 i m².

Utnyttjandegraden motsvarar storleken på den nuvarande byggnaden för att inte göra den planstridig. Utbyggnadsmöjligheterna är begränsade för att inte ta mer mark i anspråk som kan komma krävas till friyta för en förskola.

Största byggnadsarea är 2500 m².

Utnyttjandegraden möjliggör för utbyggnad inom skolområdet ifall att behovet skulle uppstå samtidigt som hänsyn tas till att det ska finnas tillräcklig yta för att uppnå krav enligt kommunala styrdokument.

Största byggnadsarea är 700 m².

Utnyttjandegrad är satt för att harmoniserar med exploateringsgraden för närliggande bebyggelse utmed Centralvägen och ger möjligheter till ytterligare bebyggelse inom fastigheten.

Största byggnadsarea är 100 m².

Utnyttjandegraden motiveras av att tillåta gårdslängan men begränsa ytterligare byggmöjligheter så att den gamla folkskolan fortsatt är den primära huvudbyggnaden inom användningsområdet.

Största byggnadsarea är 400 m².

Utnyttjandegraden motsvarar den befintliga huvudbyggnaden inom egenskapsområdet. Motivet till bestämmelsen är att skydda byggnaden från utbyggnader som skulle förvanska dess kulturhistoriska värden.

Största byggnadsarea är 800 m².

Utnyttjandegraden är reglerad för att inrymma den befintliga radhuslängan samtidigt som viss utbyggnad kan tillåtas för mindre tillbyggnader och komplementbyggnader.

Höjd på byggnadsverk

h1 **Högsta nockhöjd är +206,0 meter över angivet nollplan.**

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjden för ny bebyggelse till +206 meter över havet, enligt angivet nollplan. Höjdsättningen innebär att det skapas möjlighet att addera en våning på befintlig byggnad för att möjliggöra förtätning av centrala delar av Dalum.

Högsta nockhöjd är +205,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjden för ny bebyggelse till +205 meter över havet, enligt angivet nollplan. Höjdsättningen innebär att det skapas möjlighet att addera en våning på befintlig byggnad för att möjliggöra förtätning av centrala delar av Dalum.

Högsta nockhöjd är +198,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjden för ny bebyggelse till +198 meter över havet, enligt angivet nollplan. Bestämmelsen återfinns inom två olika egenskapsområden.

Höjdsättningen inom användningsområde för bostad, centrum, skola (BCS) på Vedåsla 17:43 regleras för att tillåta befintlig nockhöjd samt för att förhindra högre byggnation då det skulle påverka sol- och skuggbilden över skolområdet.

Höjdsättningen inom användningsområde för centrum, besöksanläggning, skola (CRS) på Vedåsla 6:2 regleras till att tillåta befintlig nockhöjd. Syftet är att behålla volymen och skalan på byggnaden med hänsyn till kulturmiljövärden.

Högsta nockhöjd är +199,0 meter över angivet nollplan.

Höjdsättningen inom användningsområde för bostad (B) på Vedåsla 17:16 innebär att det skapas möjlighet att addera en våning på befintlig byggnad för att möjliggöra förtätning av strategiskt centrala delar av Dalum.

Högsta nockhöjd är +202,0 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjden för ny bebyggelse till +202 meter över havet, enligt angivet nollplan. Bestämmelsen återfinns inom tre användningsområden.

Höjdsättningen inom användningsområde för skola (S) på Vedåsla 17:1 och 6:2 regleras för att tillåta befintlig nockhöjd baserat på höjden för den högsta byggnaden inom skolområdet.

Höjdsättningen inom användningsområdet för besöksanläggning (R) på Vedåsla 6:10 motsvarar höjden på befintlig byggnad. Höjdsättningen motiveras av övrig höjdsättning utmed Centralvägen för att behålla karaktären utmed huvudgatan i Dalum.

Höjdsättningen inom användningsområde för centrum, besöksanläggning, skola (CRS) på Vedåsla 6:2 regleras till den befintliga höjden för att begränsa möjligheterna att bygga högre för att ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Placering

p1 **Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad 2 meter från fastighetsgräns.**

Regleringen säkerställer att byggnader placeras med lämpliga avstånd till fastighetsgräns vilket motiveras av att underhåll av byggnader ska kunna ske inom egen fastighet.

p2 **Vid nybyggnad och tillbyggnad ska avståndet mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns vara minst 4 meter och avstånd mellan komplementbyggnader och fastighetsgräns minst 2 meter.**

Regleringen säkerställer att byggnader placeras med lämpliga avstånd till fastighetsgräns vilket motiveras av att underhåll av byggnader ska kunna ske inom egen fastighet. Bestämmelsen reglerar att allt nytt som uppförs behöver uppfylla kravet samtidigt som befintliga byggnader inte är planstridiga.

Varsamhet

k1 **Byggnadens ursprungliga volym, material, takutformning, dörr- och fönstersättning ska bibehållas.**

Bestämmelsen syftar till att skydda byggnaden på grund av dess historiska betydelse som en viktig del av skolmiljön, där den tidigare användes som slöjdsal. Bestämmelsen säkerställer att byggnadens karaktär bibehålls så att dess ursprungliga användning förblir avläsbar.

För att säkerställa att byggnaden behåller sin historiska karaktär, kompletteras bestämmelsen med en utökad lovplikt för underhållsåtgärder.

Rivningsförbud

r_1 **Byggnad får inte rivas.**

Gårdslängan utgör en särskilt värdefull byggnad som omfattas av förvanskningsskydd och skyddas därför från rivning.

Ändrad lovplikt

a_2 **Bygglov krävs även för underhållsåtgärder av exteriör som omfattas av varsamhetsbestämmelser.**

Bestämmelsen motiveras av att byggnadens kulturhistoriska värden som omfattas av varsamhetsbestämmelsen k_1 ska skyddas i samband med ändrings- och underhållsåtgärder.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Prickad mark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är säkerställa ett avstånd mellan Centralvägen och bebyggelse inom Vedåsla 6:10. Prickmarken utgör en buffert på 20 meter som ett skyddsavstånd till farligt godsleden. Inom detta område anses enbart markanvändning av typen ej känslig verksamhet vara lämplig, detta innefattar bland annat ytparkering, trafik, odling.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Bestämmelsen syftar till att begränsa utfart mot Centralvägen där detta anses behövas av trafiksäkerhetsskäl.

Egenskapsbestämmelser som avgränsas av sekundär egenskapsgräns

Bestämmelserna nedan avgränsas av sekundär egenskapsgräns vilket innebär att gränsen kan korsa egenskapsområden utan att avgränsa övriga egenskapsbestämmelser.

Varsamhet

k_2 **Byggnadens karaktärsdrag vad gäller originaldetaljer, volym, proportion, takutformning, material, materialbehandling, detaljeringsnivå, fönstrens utformning och läsbarhet som folkskola ska bibehållas.**

Bestämmelsen föreskriver att byggnadens exteriör ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär vilket motiveras av dess höga kulturhistoriska värde. Eftersom byggnaden är typisk för ändamålet i sin tidsperiod är det viktigt att

behålla dess ursprungliga utseende för att upprätthålla upplevelsen av dess kulturhistoriska värde.

För att säkerställa att byggnaden behåller sin historiska karaktär, kompletteras bestämmelsen med en utökad lovplikt för underhållsåtgärder.

k_3 Skolsalens karaktärsdrag vad gäller den ursprungliga volymen och interiöra originaldetaljer som kan kopplas till byggnadens ursprungliga användning ska bibehållas.

Bestämmelsen om att skolsalens karaktärsdrag ska bibehållas syftar till att säkerställa att de ursprungliga volymerna och interiöra originaldetaljerna bevaras. Det innebär att storleken och formen på skolsalen ska bevaras. Detta gör det möjligt att bevara läsbarheten för byggnadens ursprungliga syfte och funktion som en skolsal, och att behålla den atmosfär och karaktär som kännetecknar den. Att bevara befintliga originaldetaljer höjer skolsalens autenticitet och visar på dess ursprungliga funktion.

För att säkerställa att byggnaden behåller sin historiska karaktär, kompletteras bestämmelsen med en utökad lovplikt för underhållsåtgärder.

Rivningsförbud

r_2 Byggnad får inte rivas.

Den gamla folkskolan utgör en särskilt värdefull byggnad som omfattas av förvanskningsskydd och skyddas därför från rivning.

Ändrad lovplikt

a_3 Bygglov krävs även för underhållsåtgärder av exteriör och interiör som omfattas av varsamhetsbestämmelser.

Bestämmelsen motiveras av att byggnadens kulturhistoriska värden som omfattas av varsamhetsbestämmelserna k_2 och k_3 ska skyddas i samband med ändrings- och underhållsåtgärder.

Skydd mot störningar

m_1 Vid uppförande av byggnad för stadigvarande vistelse inom egenskapsområdet krävs invallning.

Bestämmelsen motiveras av behovet av skyddsåtgärd i det fall byggnad där människor ska uppehålla sig stadigvarande ska uppföras inom 20-30 meter från farligt gods led.

Markreservat för allmännyttigt ändamål

u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen används för att säkerställa plats för underjordiska ledningar och tillgänglighet för skötsel.

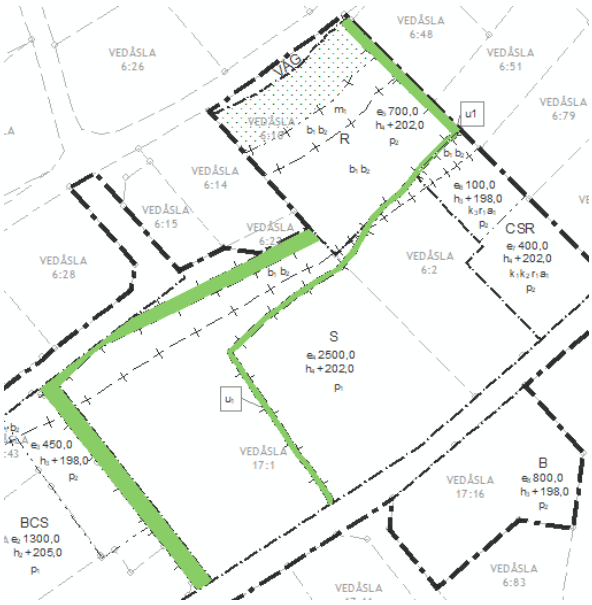

Bild 3: Grönt markerat område utgör u-område

Utförande

b1 Friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan mark.

Bestämmelsen används för att säkerställa att luftintag placeras på en sådan höjd att riskerna vid utsläpp av giftig gas minimeras. Bestämmelsen gäller inom 65 meter från transportleden för farligt gods.

b2 Utrymning ska vara möjlig bort från Centralvägen.

Bestämmelsen syftar till att garantera att det finns en utrymningsväg som är vänd bort från Centralvägen i det fall att olycka skulle inträffa. Bestämmelsen gäller inom 65 meter från transportleden för farligt gods.

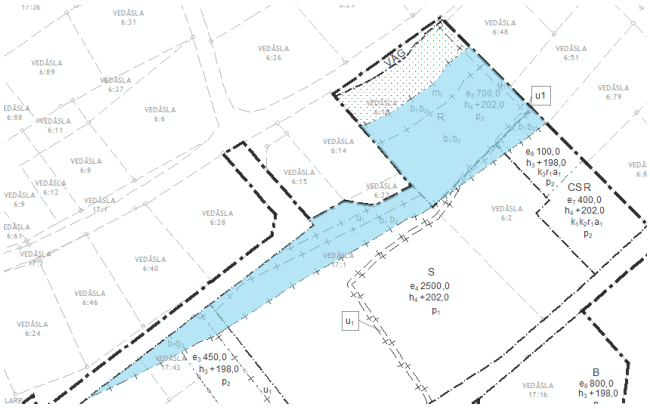

Bild 4: Inom blått område gäller bestämmelser b_1 och b_2

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Vald genomförandetid motsvarar fem år och ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

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 Dalums vägförening ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar GATA.

Ansvar för olika tekniska anläggningar

Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för kostnaden för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet och eventuell optofiber.

Vattenfall ansvarar för kostnaden för drift och underhåll av elnätet.

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. 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.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och ägaren till Vedåsla 17:12 och 17:43. Överenskommelsen ska reglera marköverföringar som detaljplanen medför.

Tidplan genomförande

Genomförande, kvartersmark

Marktilldelning, kommunägd mark:	2024
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 bild 5 nedan. 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

Genom fastighetsreglering överförs del av Vedåsla 17:1 och Vedåsla 17:43 till Vedåsla 17:12. Del av Vedåsla 17:1 överförs till Vedåsla 6:2.

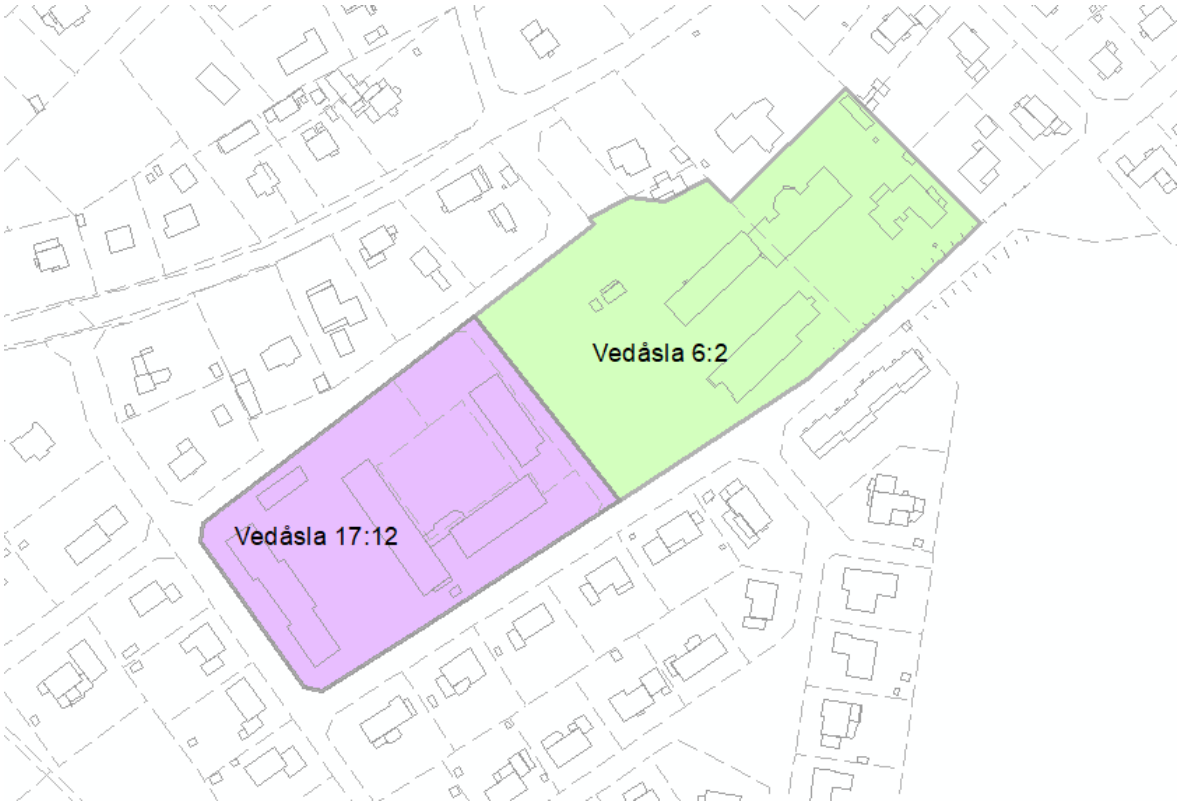

Bild 5: Föreslagen framtida fastighetsindelning

Fastighetsvisa konsekvenser av detaljplanen

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar	Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	
		Kostnader	**Intäkter**
Vedåsla 17:12 Privatägd	Erhåller ca 3400 kvm kvartersmark från Vedåsla 17:1 och Vedåsla 17:43	Köp av mark, förrättningskostnader	
Vedåsla 17:1 Kommunalägd	Avstår ca 1850 kvm kvartersmark till Vedåsla 17:12 Avstår ca 9800 kvm kvartersmark till Vedåsla 6:2		Försäljning av mark
Vedåsla 17:43 Privatägd	Avstår ca 1570 kvm kvartersmark till Vedåsla 17:12		
Vedåsla 6:2 Kommunalägd	Erhåller ca 9800 kvm kvartersmark från Vedåsla 17:1	Förrättningskostnader	

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

Rättigheter

Servitut

Inom Vedåsla 17:1 finns ett servitut för kraftledning till förmån för Vänersborg Begonian 10, Vattenfall.

Vedåsla 17:1 innehar ett officialsevitut inom Vedåsla 17:43 för lastning, lossning och utfart, i samband med genomförandet av detaljplanen kommer servitutet att bli onyttigt och därmed upphöra.

Gemensamhetsanläggning

Inom området finns en gemensamhetsanläggning inrättad enligt EVL (Enskilda väglagen). Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas i samband med genomförandet av detaljplanen för att undanta befintlig gata (Torggatan) och torg (Dalatorget) som ska övergå till kvartersmark.

Övriga avtal

Ett gällande vägrättsavtal finns upprättat mellan Skara stift och Trafikverket angående busshållplats inom Vedåsla 6:10. Vägrätten avses fortsatt löpa och påverkas inte av detaljplanen. Marken planläggs som VÄG i enlighet med dess ändamål.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El, fiber och fjärrvärme

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

Rivning av befintliga byggnader

Inom Vedåsla 6:2 finns två byggnader som skyddas med rivningsförbud. Övriga byggnader skyddas inte från rivning i detaljplanen.

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

Dagvatten

Det allmänna vatten- och avloppsnätet är utbyggt i anslutning till planområdet. Dagvatten från kvartersmark ska ledas till befintlig anslutningspunkt för dagvatten under ordnade former och med kontrollerad avrinning alternativt genom lokalt omhändertagande. Dagvattenledningar bör också förses med avstängningsmöjlighet innan de ansluter till det kommunala systemet för att säkerställa att kontaminerat vatten vid olyckor inte avleds utan möjlighet till avstängning och kontroll.

Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark uppmuntras. Exempelvis genom anläggning av gröna tak eller genom trög dagvattenhantering med hjälp av öppna diken eller liknande.

Enligt kommunens VA-strategi ska dagvattenhanteringen utformas så att föroreningarna i vattnet avskiljs vid ny- eller ombyggnation av parkeringsplatser. Vid anläggande eller större åtgärder av parkeringar med 20 parkeringsplatser eller mer ska alltid dagvattenrening anordnas.

Skyfallsavledning

Området bedöms ha förutsättningar att ta hand om vattnet som genereras av ett skyfall, inga åtgärder anses behövas.

Brandskydd och utrymning

För förskola bör avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg 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 och parhus bör vara minst 600 liter/minut, i sådant område kan också alternativt system accepteras.

Inom 65 meter från transportled för farligt gods är det ofta motiverat att byggnader med normalkänslig och känslig verksamhet utförs så att de är möjliga att evakuera i riktning bort från transportleden.

Natur

Inom planområdet finns en allé. Allén innehar naturvärden och skyddas av det generella biotopskyddet. Ska dessa träd fällas ska biotopskyddsdispens sökas hos Länsstyrelsen. Träden föreslås då återplanteras på annan plats inom eller i anslutning till planområdet. Kommunen ser positivt på anläggande av nya alléer för att stärka och binda ihop gröna samband. En mångfald av trädslag i alléerna ska eftersträvas.

Parkering

Parkeringsplatser för bil och cykel ska anordnas inom kvartersmark på egen fastighet 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 baserat på parkeringsnormen.

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.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen får kostnader för ombyggnad av lokaler till förskoleverksamheten, förrättningskostnader och utbyggnad av förlängd gång- och cykelbana.

Kommunen får intäkter i samband med försäljning av Dalatorget och Torggatan inom Vedåsla 17:1.

Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

- 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 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

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande regleras i avtal mellan kommun och exploatör. Planavtal har upprättats med Stubo, fastighetsägaren till Vedåsla 17:12, 17:43 och 17:16, för dessa fastigheter tas ingen planavgift ut vid lovärenden.

Gemensamhetsanläggningar

Omprövning av gemensamhetsanläggning för allmänplats kommer medföra en kostnad.

Drift allmän plats

Dalum vägförening ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar GATA. Ingen driftkostnad tillkommer därmed för Ulricehamns kommuns räkning efter genomförandet av planen.

Drift vatten och avlopp

Ulricehamns Energi AB ansvarar för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet.

Gatukostnader

Detaljplanen innebär inga gatukostnader för kommunen.

Ersättningsanspråk för rådighetsinskränkningar

Den tidigare folkskolan och tillhörande gårdslänga bedöms utgöra särskilt värdefulla byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL och avses därför skyddas från förvanskning. Om skada uppkommer för en fastighetsägare i form av ökade underhållskostnader eller minskat marknadsvärde kan det uppstå en skyldighet för kommunen att ersätta den skada som en planbestämmelse om rivnings och förvanskningsförbud medför. Ersättning kan endast bli aktuell om skadan för respektive rådighetsinskränkning går över kvalifikationsgränserna som är satta enligt PBL.

Rivningsförbud (r_1, r_2) kan medföra en rätt till ersättning enligt 10 kap. 7 § PBL. Detta gäller endast om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Kommunen gör bedömningen att ingen ersättning ska utgå till följd av rådighetsinskränkning då byggnaderna försatta med rivningsförbud är i gott skick och inte förväntas medföra ökade underhållskostnader eller minskat marknadsvärde.

Kulturvärden

Rivningsförbud

Den gamla folkskolan och tillhörande gårdslängan bedöms utgöra särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader och skall enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen skyddas från förvanskning. Detaljplanen inför rivningsförbud som innebär att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas.

Bevarandekrav

Den befintliga förskolebyggnaden och tillhörande gårdslänga omfattas av förvanskningsförbudet enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Vid underhåll skall åtgärderna anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 14 § PBL och ändringar ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag i enlighet med 17 §.

Varsamhetsbestämmelser innebär en precisering av de generella varsamhetskraven enligt PBL. Se *Värdebeskrivning* s. 35 för mer information om byggnadernas definierade karaktärsdrag.

Nya byggnadsdelar och ändringar ska utformas i samklang med byggnadens originalkaraktär och särskild omsorg ska läggas på att skapa en helhet där originaldetaljer och nytillskott kan samexistera. Inför beslut om lov och i kontrollplanen bör det finnas ett underlag som visar hur byggnadens kulturvärden påverkas av den föreslagna åtgärden.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Tidigare och angränsande detaljplaner
    - Förslag till byggnadsplan för Dalums stationssamhälle (1963-05-20)
    - Förslag till ändring av byggnadsplan för Dalum (1970-04-24)
    - Detaljplan för Vedåsla 17:43 m.fl. (1993-10-29)
    - Detaljplan för Vedåsla 17:42 m.fl. (1994-09-07)
- Uppdragsbeskrivning för detaljplan för Vedåsla 6:2, 17:1, 17:12 och 17:43
- Grundkarta samråd, detaljplan för Vedåsla 17:1 m.fl. (2023-05-09)
- Checklista – Undersökning av betydande miljöpåverkan (2023-06-07)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)
- Funktionsprogram förskola och grundskola (2020-03-02)

Utredningar

- Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Ulricehamns kommun – Icke-teknisk sammanfattning och planhandläggarstöd (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-01-31)
- Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018 – Underlagsrapport (Ramböll, 2019-01-10)
- PM Kulturmiljö – Del av Vedåsla 6:2: Regnbågens förskola i Dalum (2023-05-09)
- PM Dagvatten – Detaljplan för del av Vedåsla 17:1 m.fl. (2023-03-27)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplan Ulricehamn 2040 ingår planområdet i tätort Dalum. Översiktsplanen redogör för att kommunen ställer sig positiv till utveckling av befintliga tätorter då det skapar förutsättningar för verksamhet och service samtidigt som redan anlagd infrastruktur kan nyttjas.

Vägledningen anger att tätorten i första hand ska förtätas och kompletteras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Utveckling av befintlig tätort är ett väsentligt samhällsintresse som innebär god hushållning av mark. Bättre tillgänglighet och användbarhet för äldre, människor med funktionsnedsättning och barn ska beaktas vid åtgärder i tätorten. Bättre tillgänglighet för dessa grupper innebär förbättrad framkomlighet för samtliga.

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 som innebär att bebyggelseutveckling ska ske inom och i direkt anslutning till befintliga tätorter vilket möjliggör får en effektiv markanvändning. Genom att planlägga för användning som bostad, skola och centrumverksamhet inom ett redan bebyggt område skapas en blandning av funktioner tillgängligt för boende i tätorten.

Planen går också i linje med strategin om flerkärnig storskalighet. Utgångspunkten är att Ulricehamn centralort fortsatt utgör den kommunala kärnan men att tätorter runt om i kommunen ska utgöra lokala centra för omgivande landsbygd. Detaljplanen möjliggör för utveckling av verksamheter i Dalum samtidigt som det utgör en viktig funktion för kringliggande landsbygd.

Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Tidigare detaljplaner

För planområdet finns fyra gällande detaljplaner som omfattar olika delar av området. Byggnadsplan för Dalums stationssamhälle (1959) möjliggör för bostäder i två våningar i det sydvästra området, ändring av byggnadsplan för Dalum (1970) möjliggör för ett större skolområde genom planläggning som allmänt ändamål. Kring det tidigare torget finns detaljplanerna Vedåsla 17:43 m.fl. (1993) samt Vedåsla 17:42 m.fl. (1994) som möjliggör centrumbebyggelse, hälsovård och bostäder.

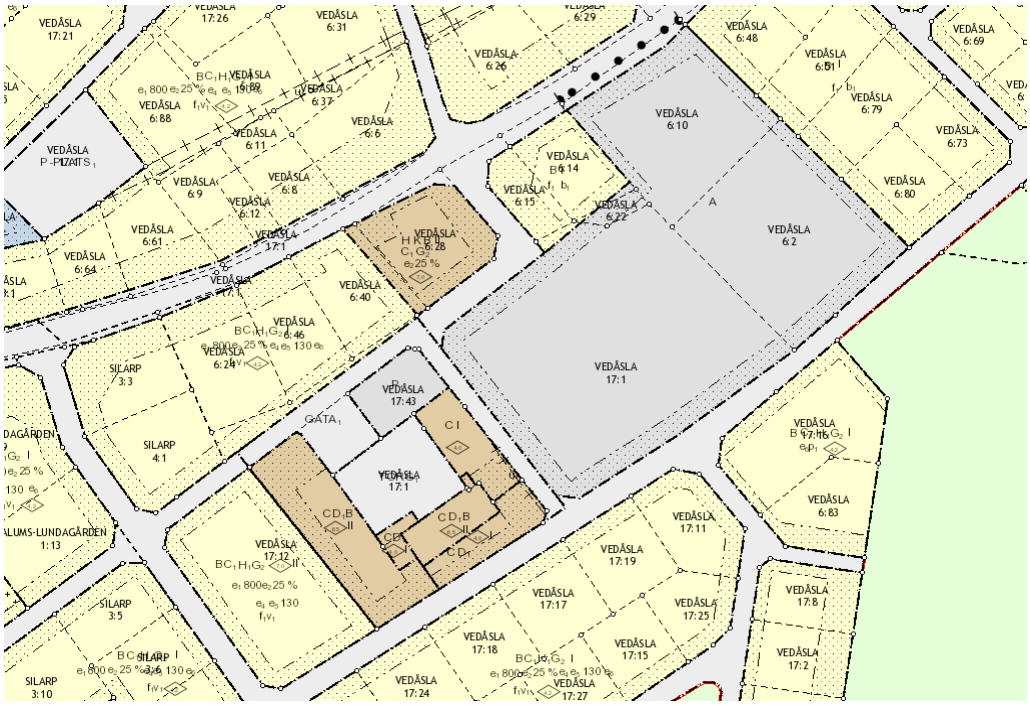

Bild 6: Befintlig planmosaik med gällande detaljplaner för området

Uppdragsbeskrivning

Stubo inkom under 2019 med begäran om planbesked för fastigheterna Vedåsla 17:12 och Vedåsla 17:43. Ett positivt planbesked gavs. Byggnaderna inom området har tidigare använts för affär, vårdcentral, apotek och bank. Området innehåller även bostäder. Syftet med planbeskedet var att möjliggöra för utveckling av området då verksamheter lagt ner, och området generellt behöver lyftas.

I samband med beslut om lokalförsörjningsplan och markförsörjningsplan 2020 beslutade kommunens Lokalstyrgrupp att lämplig plats och lösning för ny förskola i Dalum ska utredas. Utredningen kom fram till att ny förskola kan anordnas genom samarbete med Stubo, lokaliserad i direkt anslutning till befintlig F-6 skola och förskola. Beslutet som togs av Lokalstyrgruppen 2021-03-23 innebär att förskolan ska inrymmas i bottenplan av Stubos byggnad och att den gamla affärsbyggnaden ska rivas för att tillskapa tillräcklig friyta.

Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Parkeringsnormen är kommunens sätt att styra tillgången på parkering för både bil och cykel. Normen sätter gräns för det minsta antal parkeringsplatser som ska tillhandahållas, både när det gäller bil och cykel. Utgångspunkten är att parkering alltid ska lösas inom den egna fastigheten.

Kommunen är indelad i tre parkeringszoner som utgår från att behovet av parkering ökar med distansen från centrum där kommersiell och offentlig service finns centrerad. Dalum ingår i Zon 3 vilken anger att det ska finnas 10 parkeringsplatser/1000 BTA för flerbostadshus och 6 + 1 parkeringsplatser/1000 BTA för grundskola. Motsvarande parkeringstal fattas för förskola.

Funktionsprogram förskola och skola

Till grund för planeringen av läromiljöer inom den kommunala verksamheten finns funktionsprogram för skola och förskola. Programmet redogör för bland annat målsättningar, nyckeltal och utformning.

Plan- och bygglagen anger att det ska finnas tillräckligt med friyta för lek och utevistelse. Nyckeltalet som ska användas som planeringsnorm inom förskolan är 10 m^2/barn inomhus och 40 m^2/barn utomhus. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska ljudnivåerna på förskolans utegård inte vara över 55 dBA ekvivalentnivå. För inomhusmiljön gäller 30 dBA.

Motsvarande behov för grundskolan i en F-6 verksamhet är 15 m^2/elev inomhus och 30 m^2/elev utomhus.

Riksintressen

Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv Ätrans dalgång. De områden som pekas ut som riksintresse för friluftsliv har stor betydelse för människors utevistelse. Då planområdet redan är bebyggt och ligger inom befintlig tätort bedöms inte riksintresset påverkas.

Kommunikation

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.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse kulturmiljövård Ätrans dalgång. Ätrans dalgång har haft stor betydelse för kommunikationer och kulturimpulser mellan Syd- och Mellansverige.

Naturvård

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård vilket inrymmer en mångfald av naturtyper och har särskilt höga naturvärden. Inom riksintresseområdet för Ätradalen finns naturreservat, biotopskyddsområden, naturminne och Natura 2000-område. Då planområdet redan är bebyggt och ligger inom befintlig tätort bedöms inte riksintresset påverkas

Totalförsvarets militära del

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvarets militära del. Områdena ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Miljö

Mark och vegetation

Marknivån i området är förhållandevis plan och varierar mellan +192 m ö.h. till 193 m ö.h. Marken inom planområdet utgörs till stor del av hårdgjord yta i form av vägar, parkeringar och skolgård. Vegetationen utgörs primärt av gräsbeklädda ytor mellan husen och på skolgården. Inom området förekommer även mindre buskage och enstaka träd. Inom området finns det inga kända markföroreningar.

Naturvärden

Inom området finns en allé bestående av 15 träd som står i rad och avgränsar skolområdet i söder. Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längst en väg eller det som tidigare utgjort en väg betraktas som en allé och är därav skyddad enligt miljöbalken. Detta innebär att det generella biotopskyddet gäller och att åtgärder kräver biotopskyddsdispens som söks hos Länsstyrelsen.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet omhändertas dels genom lokal fördröjning och infiltration samt delvis genom del allmänna ledningsnätet för dagvatten. Det södra området med bostäder och torget är anslutet till det allmänna ledningsnätet. Därifrån transporteras vattnet till en översilningsyta innan det rinner vidare till Ätran som är dagvattenrecipient för stora delar av Dalum. Det norra området med skola, förskola och församlingshem hanterar dagvattnet genom fördröjning och infiltration. Här fyller grönytan på skolgården en viktig funktion som infiltreringsyta, i kanten av denna finns en anlagd stenkista som omhändertar dagvatten. I allmänhet har marken en hög vattengenomsläpplighet då isälvssediment utgör jordarten.

Bild 7: Planområdet med det södra området illustrerat i blått och det norra i grönt. Pilarna visar dagvattenflödet i det allmänna ledningsnätet

Strandskydd

Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Aktuellt område ligger utanför skyddsområdet för Ätran.

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 strategiskt placerat i centrala Dalum i nära anslutning till den service och det utbud som finns i Dalum. Området utgör redan ianspråktagen mark med utbyggd infrastruktur. Exploatering i befintlig bebyggelsemiljö innebär ett mer effektivt markutnyttjande och god resurshållning.

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.

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. Grundvattnet i området anses ha god kemisk vattenstatus och god kvantitativ status.

Buller

Miljökvalitetsnormen 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.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen i området utgörs primärt av en blandad bebyggelse sett till både gestaltning och funktion. Det norra området utgörs av offentliga byggnader i form av församlingshem, skola och förskola.

Det som idag är församlingshem var ursprungligen byggt som Dalums småskola. Skolhuset uppfördes omkring 1900 och är byggt i trä. Byggnaden har sedan byggts om och byggts till i omgångar för att 1971 byta funktion till församlingshem. Fasaden är beklädd med stående panel i ljusblå kulör och takbeläggningen utgörs av röda betongtakpannor.

Bild 8: Dalum småskola
Foto: Sveriges bebyggelse statistisk-topografisk beskrivning över Sveriges städer och landsbygd – Älvsborgs län del VI (1950)

Bild 9: Dalum församlingshem
Foto: Svenska kyrkan

Den nuvarande förskolan är ursprungligen byggd som Dalums skol- och fattighus. Byggnaden som är uppförd 1874 består av två våningar och står delvis på stenfot och delvis på gjuten grund. Taket utgörs av ett sadeltak klätt med lertegel. Byggnaden har en locklistpanel målad i ljus oljefärg och är utsmyckad med snickeridetaljer. Skolhuset har byggts om och renoverats i omgångar. Tillbyggnad skedde 1933 och ytterligare moderniseringar skedde 1952, ombyggnaden till förskola skedde 1977.

Inom samma fastighet finns en gammal gårdslänga från 1910-tal. Byggnaden är uppförd som slöjdsal med en grund i natursten och fasad i locklistpanel. För närmare beskrivning av förskola och gårdslänga se bilagd utredning *PM Kulturmiljö – Del av Vedåsla 6:2: Regnbågens förskola i Dalum* som tagits fram i samband med planarbetet.

Byggnaderna anses inneha kulturmiljövärden vilka beskrivs under avsnittet *Kulturmiljö* på s.34.

Bild 10: Regnbågens förskola
Foto: Ulricehamns kommun

Bild 11: Gårdslängan
Foto: Ulricehamns kommun

Dalums skola som omfattar årskurserna F-6 utgörs av två huvudbyggnader. Byggnaderna uppfördes 1966 varpå de senare byggts till. Den västra skolbyggnaden inrymmer klassrum, personalutrymmen samt bibliotek och den östra skolbyggnaden slöjdsal, idrottssal och matsal.

Bild 12: Dalum skola
Foto: Ulricehamns kommun

Bild 13: Dalum skola
Foto: Ulricehamns kommun

Det södra området är bebyggt med en affärslokal, en vinkelbyggnad innehållande lokaler och bostäder samt en bostadslänga. Affärslokalen och vinkelbyggnaden är båda uppförda i rött tegel med tak av svarta tegelpannor. Tillsammans ramar de in Dalatorget där det tidigare funnits verksamheter som livsmedelsbutik, bank och vårdcentral. Dessa verksamheter är inte längre aktiva i området och lokalerna står för nuvarande outnyttjade. Vinkelhuset innehåller utöver lokaler även ett antal lägenheter. Fler bostäder finns i längan utmed Solhemsgatan. Denna byggnad är uppförd i två våningar i vitt tegel och med svart korrugerat plåttak. Totalt inryms 27 lägenheter i varierande storlek inom området. Ytan mellan vinkelhuset och bostadslängan utgörs av en gräsbeklädd grönyta.

Bild 14: Bostadslänga utmed Solhemsgatan
Foto: STUBO AB

Bild 15: Vinkelbyggnad och affärslokal
Foto: STUBO AB

Längs Skolgatan finns en radhuslänga innehållande åtta bostäder. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1972 som pensionärsbostäder. Radhusen består av ett plan och är byggt i tegel med gul panel mot gatan. Byggnaden har inte genomgått några större förändringar sedan det byggdes.

Bild 16: Radhuslänga utmed Skolgatan
Foto: Ulricehamns kommun

Bild 17: Radhuslänga utmed Skolgatan
Foto: Ulricehamns kommun

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

I plan- och bygglagen (PBL) fastställs att planläggning ska ske med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden. PBL redogör för att byggnader och områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Detta aktualiseras av den ovan beskrivna folkskolan som ursprungligen är uppförd som skol- och fattighus 1847. Byggnaden uppfyller flera av Boverkets specifikationer för att omfattas av begreppet särskilt värdefull byggnad (BBR 1:2213). Byggnaden representerar en tidigare vanlig byggnadstyp då dess utformning delvis kan liknas med de normritningar som utgavs av överintendentsämbetet avseende hur skolhus skulle konstrueras för att skapa en god läromiljö. Vidare belyser byggnaden ett socialhistoriskt värde och utgör en representant för lokalsamhällets viktiga funktioner. Utöver detta är byggnaden även uppförd innan 1920-talets

bebyggelseexpansion med sin huvudsakliga karaktär bevarad vilket utgör en begränsad del av bebyggelsebeståndet.

Bild 18: Historisk bild av Dalum folkskola
Foto: Dalum – Vår hembygd av Dalums hembygdsförening (1992)

Bild 19: Nutida bild av Dalums folkskola
Foto: Ulricehamns kommun

Värdebeskrivning

Folkskolan

Folkskolan är välbevarad i skala, volym och proportioner där flertalet ursprungliga detaljer finns kvar. Byggnaden karaktäriseras av den stora skolsalen mot väster. Dess stora fönsterpartier utmärker och visar tydligt byggnadens ursprungliga funktion.

Den hyvlade lockslistpanelen är genomgående för byggnadens utformning. Den ursprungliga delen av folkskolan karaktäriseras av en stor detaljomsorg och bearbetning av materialen. De tidstypiska och ursprungliga listverken, panelerna, fönstren och snickerierna utgör ett stort värde för byggnadens exteriöra uttryck. Tillbyggnaden från 1930-talet är mer enkel och sparsmakad i avseende på utformningen, tidstypiskt för 1930-talets funktionalism. Detta ger de olika byggnadskropparna en subtil variation som pedagogiskt visar skolhusets om-och tillbyggnader.

Byggnaden karaktäriserats av de tidstypiska materialvalen med trä, tegel och natursten. Färgsättningen är sammanhållen och mild i stadsbilden. De nyare byggnadskropparna är inte synliga från byggnadens framsida.

Det finns även ett stort värde i att skolhuset fortfarande används för pedagogisk verksamhet. Den bör också ses i förhållande till Dalum skola alldeles intill. Det visar på skolväsendets utveckling i allmänhet och Dalums utveckling i synnerhet.

Gårdslängan

Gårdslängan är bevarad i skala och volym. Byggnadens fönster- och dörrsättning är asymmetrisk och speglar byggnadens användning. Den utgör ett värde i kontext till omgivningen med folkskolan då den utgjort ett komplement till huvudbyggnaden. Materialval och utformningen med en grund i natursten, fasad i locklistpanel och omfattningar kring fönster och dörrar, likt folkskolan, ökar läsbarheten av att byggnaderna är uppförda i samma tid och hör ihop.

Värdebärande egenskaper

Folkskolan

- Den tydligt avläsbara arkitekturen, där det tydligt framgår att byggnaden varit en skola. Detta synliggörs särskilt med den ursprungliga byggnadsvolymsnes stora fönsterpartier.
- Byggnadens volym, skala och proportioner samt takutformning.
- Byggnadens material i trä, tegel och natursten, materialbehandling och detaljomsorg.
- Fönster- och dörrsättning, som är kopplad till byggnadens utformning.
- Fönstrens utformning och material.
- Ursprungliga material och detaljer så som paneler, listverk, omfattningar, fönster och snickerier.
- Interiört är den ursprungliga skolsalens volym och rumslighet av värde.

Gårdslängan

- Byggnadens volym som tillsammans med dörr- och fönstersättning speglar byggnadens användning.
- Materialval och utformning som samspelar med folkskolan och ökar läsbarheten av skolmiljön som helhet

Trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet omges av Dalagata, Solhemsgatan, Skolgatan och del av Centralvägen. Centralvägen är en del av riksväg 46 som går mellan Ulricehamn och Falköping. Övriga förbindelser utgör lokalgator. Samtliga vägar har hastighetsgränsen 40 km/h.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelbana finns utmed Centralvägen utanför området. Den leder däremot inte in i området. Trottoarer som separerar oskyddade trafikanter från vägburna saknas utmed gatorna inom planområdet. Cirka 350 meter ifrån planområdet finns banvallen som är en 70 kilometer lång asfalterad gång- och cykelväg som sträcker sig genom hela kommunen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns strax utanför planområdet utmed Centralvägen. Hållplatsen trafikeras av linje som går mellan Falköping och Ulricehamn. Linjen trafikeras både vardagar och helger. I Falköping och Ulricehamn finns det möjlighet till byte för att nå ytterligare målpunkter.

Närtrafikhållplats finns i nuläget inom planområdet, vid Dalatorget. Hållplatsen kommer dock tas bort. Närmsta närtrafikhållplats finns vid Vedåslavägen, nordväst om planområdet

Parkering

Inom planområdet finns cirka 80 parkeringsplatser. En del av dessa nyttjas för bostäderna och till personalen inom skolverksamheten. Kring torget finns även större parkeringsytor som tidigare nyttjats av besökare till de verksamheter som funnits i bottenvåningen av bostadshusen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området inkluderas i kommunens verksamhetsområde för VA.

Uppvärmning

Uppvärmning inom planområdet sker primärt genom bergvärme.

El och fiber

Planområdet ingår i Vattenfalls elleverantörsområde. Fiber finns utbyggt inom området.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen till området sker via brandpost i korsningen mellan Skolgatan och Ågatan.

Avfall

Till bostäderna finns återvinningsrum med kärl där de boende har möjlighet att lämna sitt avfall. Skolans avfallskärl är placerade utmed Skolvägen. Förskolans avfall hämtas upp på den asfalterade ytan bakom församlingshemmet.

Geotekniska förhållanden

Marken i området utgörs av isälvssediment och bedöms vara fast enligt kartering från SGU. Jorddjupet skattas variera mellan 5–20 meter.

Säkerhet

Omgivningsbuller

Gällande riktvärden för trafikbuller anges i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216). Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden fasad. Samma förordning anger att ljudnivåerna på förskolors utegårdar inte ska överstiga 55 dBA ekvivalentnivå.

En översiktlig bullerkartering för hela kommunen togs fram 2018. Denna anger att den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet inte överstiger 55 dBA inom områden för skola och bostad vilket innebär att området bedöms klara gällande riktvärden.

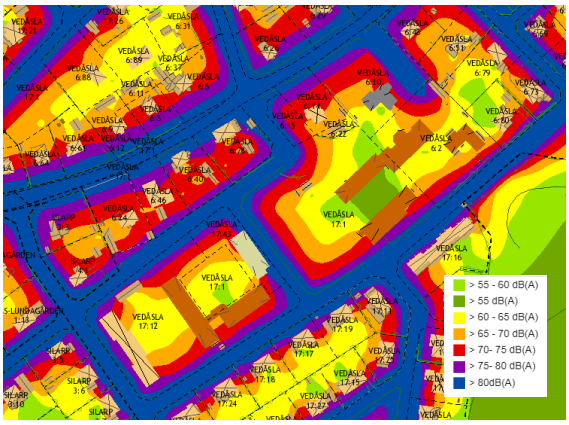

Bild 20: Maximal ljudnivå 2 meter över mark

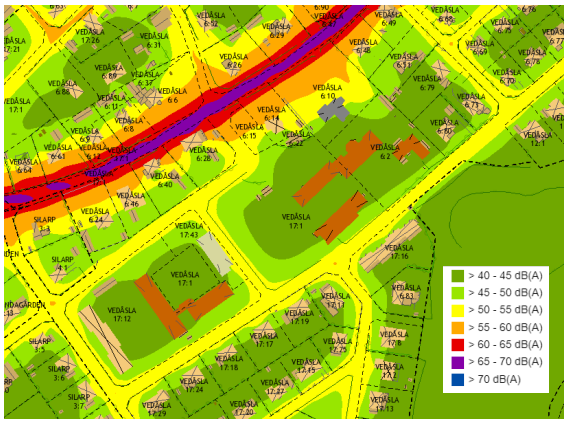

Bild 21: Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark

Risk för översvämning

Planområdet är flackt men har en huvudsaklig lutning i ostlig riktning där det ansluter till en slänt ner mot Ätran. Marken kring byggnaderna har en lutning mot allmänna ytor och den omgivande terrängen ligger lägre i alla väderstreck. När kapaciteten på det lokala omhändertagandet överskrids i samband med skyfall, kan mindre mängder vatten kan bli stående i lågpunkter på skolområdet. Med tanke på höjdsättningen av kringliggande gator och den anslutande slänten mot Ätran, bedöms inte någon överhängande risk finnas att området skulle drabbas av översvämning. Då höjdskillnaden till Ätran dessutom överstiger 15 meter, riskerar området sannolikt inte heller att påverkas av höga flöden i vattendraget.

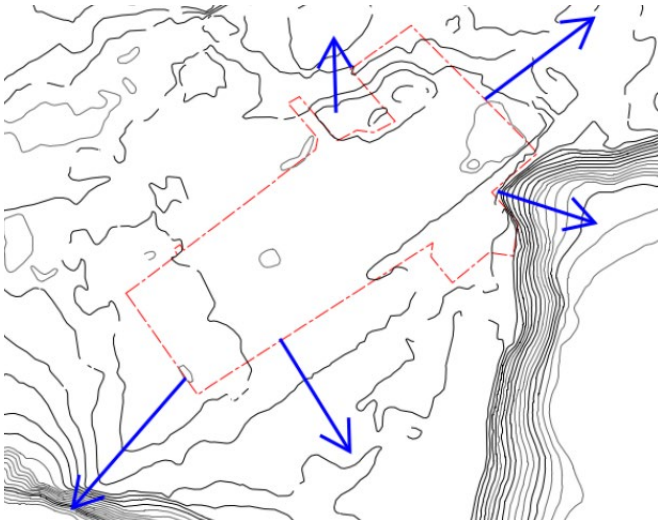

Bild 22: Höjdkurvor illustrerar den platå som planområdet i rött utgör

Farligt gods

Kommunen har tagit fram en översiktlig riskanalys för bebyggelseplanering intill transportleder för farligt gods. Utredningen hänvisar till att riskhanteringsområdet intill en transportled för farligt gods ska hanteras olika beroende på andelen farligt gods på aktuell väg. Väg 46, Centralvägen, är en rekommenderad primär väg för farligt gods.

Rapporten delar in olika typer av markanvändningar i kategorierna

- A – Ej känslig verksamhet (trafik, odling, friluftsområde, tekniska anläggningar, ytparkering)
- B – Mindre känslig verksamhet (handel, industri, fordonsservice, friluftsområde, lager och parkering)
- C – Normalkänslig verksamhet (enstaka småhus, handel, kontor, service, mindre samlingslokaler, idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats, centrum och kultur)
- D – Känslig verksamhet (bostäder, hotell, vård, skola, barnomsorg, större samlingslokaler, idrottsanläggningar med åskådare och arenor)

Utifrån dessa markanvändningar presenterar utredningen skyddsavstånd som redovisas i tabell 2 nedan.

	Markanvändning B	Markanvändning C	Markanvändning D
Åtgärd	Skyddsavstånd		
Inga	30 meter	30 meter	40 meter
Invallning	20 meter	20 meter	20 meter
Brandfasad	30 meter	30 meter	30 meter
Kombination	20 meter	20 meter	20 meter

Tabell 2: Skyddsavstånd från primär transportled för farligt gods

Baserat på dessa skyddsavstånd ligger samtliga fastigheter utom Vedåsla 6:10 på ett sådant avstånd att inga säkerhetshöjande åtgärder krävs. Inom Vedåsla 6:10 krävs dock åtgärder för att säkerställa människors hälsa och säkerhet.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde avseende radon till följd av isälvsmaterial i marklagren. Detta innebär att byggnader ska uppföras radonsäkert för att undvika negativa hälsoeffekter.

Service

Kommersiell och offentlig service

Området ligger i centrala Dalum med både förskola och låg-och mellanstadieskola inom planområdet. I Dalum finns även en bensinmack och livsmedelsbutik. Övrig kommersiell och offentliga service så som restauranger, gymnasium och vård finns i centralorten cirka 15 km söder om Dalum.

Sociala perspektiv

Tillgänglighet

Med tillgänglighet avses lättheten med vilken individer kan nå ett bestämt mål på en annan plats. Den geografiska aspekten av tillgänglighet ligger i lättheten som en funktion av möjligheten att överbrygga avstånd mellan start- och målpunkter. Markförhållandena inom planområdet är gynnsamma i ett tillgänglighetsperspektiv då det knappt finns några nivåskillnader. Skolbyggnaderna är uppförda i ett plan och både förskola och församlingshem har ramper till entréer.

Rekreation

I närheten av planområdet finns Flatabadet som är en badplats utrustad med bland annat grillplats, ruschkana och hopptorn. Runt Dalum går även Dalumleden som är en natur- och kulturled försedd med vindskydd och rastplatser.

Mötesplatser

Grundskolan med tillhörande skolgård utgör en naturlig mötesplats för eleverna. Tidigare har även torget varit en mötesplats men sedan verksamheterna lagt ner har besöken i området minskat vilket lett till en outnyttjad torgyta.

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.

Till följd av att stora delar av planområdet innefattar grundskola och förskola finns det platser anpassade för barn med möjlighet för lek. I det södra området finns inga specifika platser avsedda för lek men det finns en större grönyta som är bilfri mellan bostadshusen vilken kan utnyttjas.

Gång- och cykelväg finns utmed Centralvägen som passerar utanför planområdet vilket skapar förutsättningar för barnen att på egen hand ta sig till området. Den leder däremot inte in i skolområdet då den sista biten utgörs av lokalgata utan trottoarer. Närmsta lekplats finns cirka 150 meter från planområdet men på andra sidan väg 46.

KONSEKVENSER

Miljö

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En checklista för 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.

Samråd om undersökningen genomförs med Länsstyrelsen i samband med att planen är ute på samråd.

Dagvatten

De nya bestämmelserna påverkar i sig inte avrinningen från planområdet, då tidigare hårdgjorda ytor så som parkeringar och torg fortsatt kan finnas kvar i samma utsträckning. Skulle en utbyggnad av skolan leda till att stora delar av den befintliga gräsytan försvinner, kommer avrinningen att öka och delar av området sannolikt att behöva anslutas till det allmänna ledningsnätet för dagvatten. Ett sådant scenario beräknas leda till att avrinningen till ledningsnätet ökar från 234 l/s till 441 l/s vid ett 10-årsregn, samtidigt som den lokalt omhändertagna andelen minskar avsevärt, se tabell 3 nedan. Nuvarande utgångsläge har beräknats utan klimatfaktor och representerar tidigare gällande detaljplan och dagens nederbörd. Ett framtida scenario med en antagen exploatering av grönytan är beräknad med en klimatfaktor på 1,25 för att kompensera för ökad nederbörd.

Avrinning från total effektiv yta [l/s]		
	Återkomsttid 10 år	
Scenario	Nuvarande	Utbyggnad på grönyta
Till det allmänna ledningsnätet	234	441
Lokalt omhändertagande av dagvatten	182	80

Tabell 3: Avrinning före och efter exploatering enligt detaljplan

Hushållning med mark och vattenområden

Planförslaget bedöms innebära god hushållning av mark. Detaljplanen möjliggör för verksamheter och funktioner på en plats centralt i Dalum tätort. Detta medför att befintlig infrastruktur och mark nyttjas samtidigt som inga nya områden tas i anspråk. Genom att anpassa detaljplanen efter de behov som finns på platsen idag kan lokaler som tidigare tjänat andra funktioner nu byggas om och användas i nya syften.

Natur

Naturvärden

Till följd av den begränsade mängden naturvärden inom området förväntas ingen påverkan uppstå till följd av detaljplanen. Den allé som finns avses bevaras och blir därav opåverkad.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft

Källorna till luftföroreningar inom planområdet är trafiken på kringliggande vägar. Till följd av att trafikmängden inte förväntas öka mer än marginellt görs bedömningen att miljökvalitetsnormer för luft inte påverkas negativt. Bedömningen från luftvårdsförbudet Luft i Väst har under lång tid varit att Ulricehamn har god luftmiljö.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Utsläppen från området beräknas vara låga och klarar med god marginal jämförbara rikt- och målvärden från Stockholm och Göteborg efter att ha passerat översilningsytorna innan det når recipienten. Tillsammans med gällande kommunala krav på rening av dagvatten vid ny- och ombyggnation av större parkeringar förväntas ett genomförande av detaljplanen inte bidra till en försämrad status i Ätran.

Dagvattenkoncentrationer [µg/l]				
Ämne	Efter genomförd detaljplan Blandad bebyggelse	Utsläpp till vattendrag vid recipient	Riktvärden Göteborg (målvärde)	Riktvärden Stockholm (2M)
Fosfor	190	133	150	175
Kväve	1698	1273	2500	2500
Bly	11	3	28	10
Koppar	22	11	22	30
Zink	72	36	60	90
Kadmium	0,6	0,3	0,9	0,5
Krom	12	4	7	15
Nickel	8	3	68	30
Kvicksilver	0,06	0,04	0,07	0,07
Suspenderad substans	77 331	15 466	60 000	60 000

Tabell 4: Ämneskoncentrationer i utgående dagvatten efter detaljplanens genomförande beräknade i StormTac. Första kolumnen visar en sammanvägd schablonhalt som planområdets ytor bidrar med. Andra kolumnen visar den beräknade halten av föroreningar i det dagvatten som når Ätran, efter att ha passerat befintliga reningssteg i området. Tredje och fjärde kolumnerna visar riktvärden som tillämpas i Göteborg och Stockholm

Miljökvalitetsnormer för buller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att människor utsätts för ohälsosamma bullernivåer och inte heller bidra till negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för buller.

Omgivningspåverkan

Stadsbild

Stadsbilden kan komma att förändras i och med detaljplanen. Främst handlar det om att byggnader inom det södra området kan byggas på med en våning vilket innebär att höjden på byggnaderna kan öka från 8 meter till cirka 12 meter. Detaljplanen skapar också möjlighet till ytterligare byggnation vilket kan leda till en förtätning av området. Valda utnyttjandegrader inom respektive användningsområde har tagit hänsyn till hur omgivande fastigheter tillåts byggas där 25% av fastighetsstorleken varit vägledande för att ta hänsyn till stadsbilden.

Ett genomförande enligt detaljplanen innebär att förskolan flyttar in i nya lokaler i bottenvåningen av vinkelbyggnaden. Befintliga lokaler i iordningsställs för förskoleverksamheten och att torgytan med tillhörande parkering tas i anspråk till utegård. För att kunna tillskapa en tillräcklig friyta krävs även att affärslokalen inom Vedåsla 17:43 rivs.

Kulturmiljövärden

Detaljplanen stärker och tar tillvara på platsens kulturmiljövärden. Genom att peka ut värdebärande egenskaper hos folkskolan och gårdslängan blir det tydligare vad som är av värde och ska värnas om samt bibehållas. Detta innebär striktare restriktioner om vad som får göras med byggnaderna samt att de inte får rivas, ett skydd som inte finns i gällande detaljplan.

Trafik

Motortrafik

Mängden trafik i området förväntas öka marginellt efter planens genomförande till följd av att användningarna inom området primärt förblir samma. Förskoleverksamheten kan potentiellt bidra till en större trafikmängd i området då det görs utrymme för ett större elevantal. Detta kan medföra fler transporter under tidsperioden för hämtning och lämning på förskolan. Vid tillbyggnad av flerbostadshusen kan trafiken också öka något då det blir fler boende i området. Bedömningen är att det befintliga vägnätet klarar av att hantera både befintlig och eventuell tillkommande trafik.

Utbyggnad enligt detaljplanen innebär att Torggatan stängs av och istället nyttjas till friyta för förskoleverksamheten.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär en förbättring i vägnätet för gång- och cykeltrafikanter. Genom att gång- och cykelbana längs Centralvägen förlängs in i området skapas förutsättningar för en säkrare anslutning hela vägen in till skolområdet.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Ett genomförande av detaljplanen innebär att byggnader uppförs på ett sådant sätt att transportleden för farligt gods inte innebär risker för människors hälsa och säkerhet.

Omgivningsbuller

Till följd av att trafiken är den primära bullerkällan i området och bedömningen om att mängden trafik enbart kommer öka marginellt förväntas omgivningsbullret inom planområdet inte öka med sådana nivåer att de överskrider riktvärden enligt gällande trafikbullerförordning.

Sociala perspektiv

Mötesplatser

Skola, förskola och församlingshem förblir naturliga mötesplatser inom området. Dalatorget kan komma att tas bort vid exploatering enligt detaljplanen.

Trygghet

Detaljplanen bidrar positivt till tryggheten då det möjliggörs för flera olika funktioner samtidigt som närvaron i området kan öka när tidigare tomma lokaler nyttjas.

Barnperspektivet

Flytt av förskoleverksamheten innebär bättre förutsättningar för barnen i förskoleålder. Genom möjlighet till större friytor och mer ändamålsenliga lokaler skapas goda utrymmen för lek och utveckling.

Förlängning av gång- och cykelväg in i området ökar barnens möjlighet till självständighet då det skapar en trygg färdväg till skolområdet.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att en ny detaljplan inte antas och att den gällande detaljplanen fortsatt reglerar markanvändningen inom området. Detta innebär att det planmässigt saknas förutsättningar för att lokalisera förskoleverksamheten till de avsedda lokalerna. Möjligheterna för utveckling av det södra området begränsas

enligt nu gällande plan och området blir i stort opåverkat. I det norra området får enbart befintlig verksamhet och verksamheter med stat, kommun eller region som huvudman finnas. Förskolebyggnaden får inte heller något skydd för dess kulturmiljövärden.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun
Angelica Härnstrand, mark- och exploateringsingenjör

Carina Andersson, lokalresursplanerare

Christer Dahlgren, verksamhetschef fastighet

Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör

Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare

Per Lindahl, lokalsamordnare

Pär Norgren, miljösamordnare

Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker

Ulricehamns energi AB
Johan Lundström, Sektionschef VA planering

PLANENHETEN

Andreas Ekman	Alicia Falk
Plan-och exploateringschef	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