



Foto: MSB, Ulricehamns kommun

# PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV STOCKROSEN 1 m.fl.

”Stockrosen östra”

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Laga kraft

**2023-10-05**

Plannummer:

**1. 2023-10-05**

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

## ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer: 2019/477

Datum planstart: 2020-01-21

Upprättad: 2023-06-08

Hänvisning till beslutsprotokoll: KS 2023-09-07 § 202



ULRICEHAMNS  
KOMMUN

# INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	3
Inledning.....	3
Genomförandetid.....	4
Allmän plats.....	4
Kvartersmark.....	5
Illustrationsplan .....	10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	16
Organisatoriska frågor.....	16
Mark- och utrymmesförvärv.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor .....	20
Ekonomiska frågor .....	23
PLANERINGSUNDERLAG .....	25
Kommunala .....	25
Utredningar .....	25
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....	26
Kommunala .....	26
Riksintressen .....	28
Miljö.....	28
Hushållning med mark- och vattenområden .....	30
Miljökvalitetsnormer .....	30
Fysisk miljö.....	31
Kulturmiljö .....	34
Trafik.....	35
Teknisk försörjning.....	35
Geotekniska förhållanden.....	36
Hydrologiska förhållanden .....	36
Hälsa och säkerhet.....	36
Service.....	38
Kommersiell och offentlig service .....	38
Sociala perspektiv .....	38
KONSEKVENSER .....	40
Riksintressen .....	40

Miljö.....	40
Hushållning med mark- och vattenområden .....	40
Natur .....	41
Miljökvalitetsnormer .....	41
Omgivningspåverkan.....	41
Trafik.....	46
Hälsa och säkerhet.....	47
Sociala perspektiv .....	47
Nollalternativ .....	48

# BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

## Inledning

### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsförtätning och utveckling av fler funktioner i området, där ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till den omgivande befintliga bebyggelsen. Syftet är också att bevara områdets naturvärden, stärka trafiknätet för mjuktrafik och säkra trafiksäker angöring till påverkade fastigheter.

### Huvuddrag

Fastigheten Stockrosen 1 planläggs för bostäder, centrum- och kontorsverksamheter. Befintlig bebyggelse i området skyddas inte från rivning i planen vilket innebär att ny bebyggelse kan uppföras på platsen. Detaljplanen möjliggör för bebyggelse i varierande våningsantal i upp till som högst sju våningar i nordväst. I övriga delar av det västra kvarteret regleras bebyggelse till lägre höjdsättningar mot Tre Rosors väg och mot befintlig bebyggelse i det östra kvarteret. I det östra kvarteret begränsas höjdsättningen till strax över den befintliga bebyggelsens höjd. Planen medger även en större byggnadsarea i området vilket tillsammans med de tillåtna höjderna möjliggör för en mer effektiv markanvändning.

Det befintliga skogsområdet planläggs huvudsakligen som natur för att bevara dess naturvärden. Detaljplanen säkerställer att befintliga gång- och cykelvägar ska finnas kvar samt att den i norr kan förlängas fram till korsningen mellan Furuvägen och Villagatan. Trafikangöring till Stockrosen 1 begränsas till en in- och utfart mot Tre Rosors väg. Furuvägen planläggs för att undvika en återvändsgata och den tidigare gatumarken planläggs för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

### Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i området Fredriksberg, cirka 1,5 kilometer söder om Ulricehamns stadskärna. Området ligger utmed Tre Rosors väg och omgärdas av bostadsområden och ett skogsområde. Totalt omfattar planområdet cirka 3,6 hektar.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar den östra halvan av fastigheten Stockrosen 1 samt delar av fastigheterna Bogesund 1:230 och Bogesund 1:257. Fastigheten Stockrosen 1 ägs av det kommunala fastighetsbolaget Stubo AB medan övriga fastigheter ägs av Ulricehamns kommun.

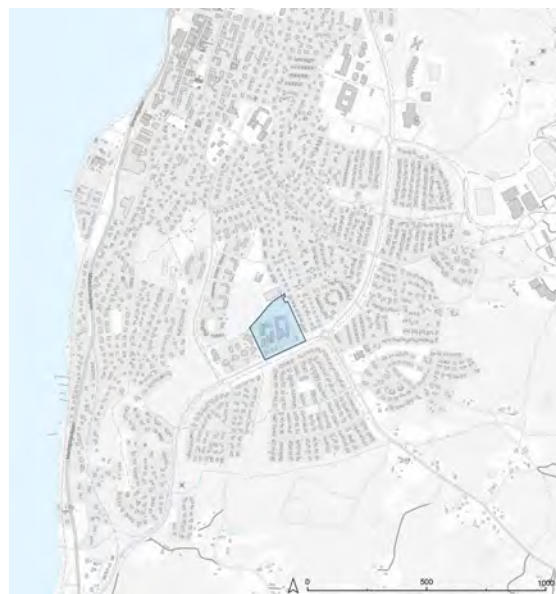


Bild 1: Planområdets geografiska läge.

## Motivering för avgränsning

Planområdet är avgränsat efter fastighetsgränser och gällande detaljplaner. Befintliga gång- och cykelvägar i området har inkluderats i planen för att säkra utrymmet för dessa. Planområdet är därför i norr avgränsat till gränsen för den tidigare gällande detaljplanen och i väst utmed fastighetsgränsen för Bogesund 1:230. I öst följer planområdet fastighetsgräns mellan Bogesund 1:257 och fastigheterna Hassellyckan 1–8 för att inbegripa det befintliga skogsområdet. Söderut är planområdet avgränsat utmed Tre Rosors väg, för att inkludera vägrenen och det gröna stråket utmed vägen.



Bild 2: Planområdets avgränsning och markägoförhållanden. Fastigheten Stockrosen 1 i gult, kommunala fastigheter i blått och privata fastigheter utanför planområdet i vitt.

## 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.

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i detaljplanen. Allmän plats inom planområdet utgörs av planlagd GATA, NATUR och GCVÄG.

### Gata

En del av Tre Rosors väg samt grönytorna mellan Stockrosen 1 och gatan är planlagt som GATA, vilket stämmer överens med befintlig användning. I användningen ingår komplement till gatan så som trafikanordningar, trottoarer, planteringar eller gräsytor vilket inkluderar den befintliga gång- och cykeltunneln under gatan. De befintliga grönytorna avses finnas kvar eftersom de fungerar som en buffertzon mellan gatan och bostadsområdet.

I nordöst är en del av den befintliga Furuvägen planlagd som GATA för att säkra angöring till fastigheten Stubbahagen 9 samt till garage på Hassellyckan 1. Detaljplanen innebär att den västra delen av Furuvägen inte ska angöra fler fastigheter än de ovan nämnda och gatans avslut planeras närmre korsningen för att undvika en återvändsgata.

## Natur

Skogsområdet längs planområdets östra och norra kanter är i huvudsak planlagt som NATUR vilket innebär att områdets naturvärden och funktion som grön kil bevaras. Naturmarken inkluderar i nordöst en markyta som vid antagande var gräsbeväxt vilket möjliggör för trädplantering av denna.

Planläggningen säkerställer att huvuddelen av skogsområdet kommer fortsätta fungera som naturlig fördröjning och infiltrering av dagvatten. I användningen ingår anläggning av utrymmen för omhändertagande av dagvatten och planläggningen säkerställer därmed kommunens tillgång till mark där dagvattenfördröjning kan anläggas. Naturområdet kan nyttjas för avledning och fördröjning av dagvatten från bostadsområden nordöst om aktuellt planområde. Läs mer i det tillhörande underlaget *PM Dagvatten*.

## Gång- och cykelvägar

Detaljplanen säkrar att de befintliga gång- och cykelvägarna som följer utmed planområdets västra och norra kanter ska finnas kvar. Planen innebär även att gång- och cykelvägen kan förlängas fram till korsningen mellan Furuvägen och Villagatan vilket öppnar upp för att området ska kunna kopplas samman med det övriga cykelvägnätet österut. Detaljplanen möjliggör samtidigt för en trafiksäker utformning av gång- och cykelvägen där den kan separeras från privatägda fastigheter. I väst inkluderar användningsområdet de befintliga belyningsstolparna längs gång- och cykelvägen för att säkra möjligheten för underhåll av dessa.

## Kvartersmark

### Användning

Detaljplanen tillåter att fastigheten Stockrosen 1 används för bostäder (B), centrum (C) och kontor (K). I den västra delen av kvartersmarken styr detaljplanen att centrum- och kontorsverksamheter endast får finnas i bottenvåning. Bottenvåning kan annars nyttjas för bostäder eller bostadskomplement, exempelvis tvättstuga eller förråd. Med bottenvåning avses den nederst uppförda våning som ansluter till markplan. Byggnader av suterrängtyp kan inneha flera bottenvåningar om de ansluter mot markplan i olika nivåer.

I användningen bostäder ingår, utöver vanliga bostäder, bland annat olika kategoribostäder som seniorbostäder, gruppboendestäder och boenden som innefattar en viss omsorg. Det nuvarande vård- och omsorgsboendet som finns på fastigheten ryms inom användningen bostäder. Vid en eventuell framtida flytt av denna verksamhet innebär de flera tillåtna användningarna en flexibel plan som möjliggör för andra typer av verksamheter på platsen. Detaljplanens flexibilitet skapar förutsättningar för funktionsblandning där nya funktioner kan komplettera

bostadsbebyggelsen. Området kan exempelvis inrymma trygghetsboende, kontorslokaler, tjänsteverksamheter, kiosk, restaurang eller caféverksamhet.

I norr är mark planlagd som kvartersmark för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (Z). Användningen tilläts på tidigare gatemark i avsikt att marken ska övergå till kvartersmark. I samband med att marken övergår till kvartersmark kan olovlig parkering förhindras utmed den tidigare återvändsgatan. Detaljplanen innebär att marken kan förvärfas till fastigheten Stubbahagen 9 för att möjliggöra trafikangöring och parkering inom egen fastighet.

Detaljplanen möjliggör anläggning av en transformatorstation i planområdets västra hörn (E<sub>1</sub>). Områdets storlek har bedömts vara skäligt för uppförande av en transformatorstation. In- och utfart till denna avses ske via allmän platsmark (GCVÄG) då trafikmängden till en transformatorstation bedöms som liten och sällan.

### Bebyggelse och utformning

Befintlig bebyggelse i området skyddas inte från rivning i planen. Bebyggelsen har inte bedömts inneha sådana värden att den varit motiverad att skydda och nybyggnation har bedömts gynna intressen som väger tyngre än intresset av att bevara bebyggelsen. Läs mer under *Konsekvenser – Rivning av befintlig bebyggelse* sida 41–42. Detaljplanen möjliggör för exploatering av högre bebyggelse i det västra kvarteret vilket innebär att befintlig bebyggelse i väst med stor sannolikhet kommer rivas och ersättas med ny bebyggelse.

Detaljplanen innebär att byggnader tilläts i varierade höjder inom planområdet. Det medför att nya byggnader anpassas till stadsdelens karaktär genom att höjder trappas ner mot befintlig bebyggelse och högre byggnader placeras på lägre marknivåer. Nya byggnader kommer på så sätt ta hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala för att värna kulturmiljö och stadsbild.

Detaljplanen tillåter att bebyggelse i nordväst uppförs med en nockhöjd på maximalt +266 m ö.h. vilket motsvarar bebyggelse på cirka sju våningar. Höjden innebär att byggnader i denna del kan följa skalan på de högre punkthus som tidigare uppförts strax väster om planområdet. I planområdets centrala delar regleras nockhöjden till +257 m ö.h. för att ny bebyggelse ska ta hänsyn till befintlig närbelägen byggnad i det östra kvarteret. Höjdsättningen motsvarar ungefär fyra våningar men i samband med höjdskillnaden mellan

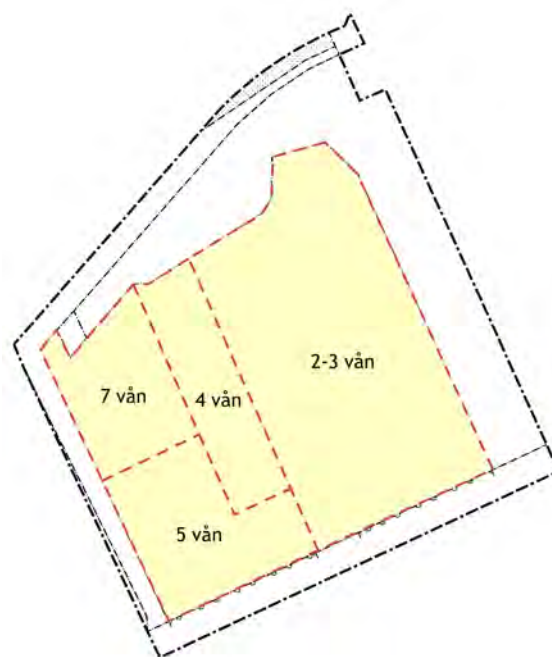


Bild 3: Principskiss över våningsantal som inryms i tillåten nockhöjd. Möjligt våningsantal kan dock variera beroende på husens utformning och placering.

kvarteren kommer en ny byggnad kunna bli cirka en våning högre än befintlig byggnad i öst. Höjden innebär förutsättningar för fortsatt godkända dags- och solljusförhållanden för den befintliga byggnaden i öst. I sydväst regleras nockhöjden till +260 m ö.h. vilket motsvarar bebyggelse på cirka fem våningar. Under planarbetet har höjdsättningar i området studerats genom volymstudier, se *Konsekvenser – Stadsbild* sida 42–43.

I det östra kvarteret regleras nockhöjden till +255,5 m ö.h. vilket inrymmer den befintliga byggnaden som har en nockhöjd på +255,1 m ö.h. Den befintliga byggnaden har en uppstickande byggnadsdel med en totalhöjd på 257,7 m ö.h., berörd byggnadsdel innebär inte att befintlig bebyggelse är planstridig. Vid nybyggnation motsvarar höjdsättningen mellan två till tre våningar, beroende på konstruktion och placering av bebyggelsen.

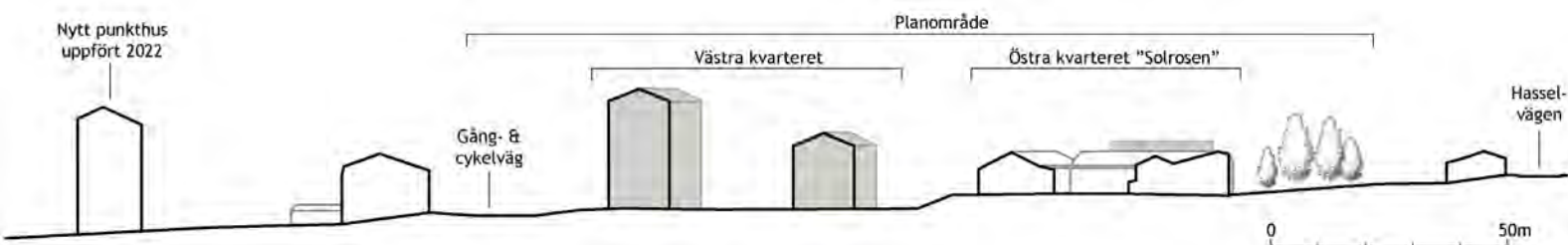


Bild 4: Sektion genom exempel på ny bebyggelse. Grå färg illustrerar nya byggnader med maximal tillåten höjd, vit färg illustrerar befintliga byggnader. Se bild 6 sida 10 för sektionlinje.

Detaljplanen innebär att ungefär 25% av markytan i det västra kvarteret kan bebyggas och 30% i öst. Det lämnar tillräckliga ytor för lämpliga friytor och innebär att marken inte bebyggs mer än vad som bedömts passande med avseende på närområdets karaktär. I det östra kvarteret innebär detaljplanen att en större byggnadsarea, jämfört med befintlig bebyggelse, kan uppföras. Avsikten är att befintliga lokaler ska kunna omvandlas för att inhysa andra verksamheter. Tillåten byggnadsarea innebär att tillbyggnader eller komplementbyggnader på cirka 1100 kvm kan tillföras utöver de befintliga byggnaderna.

Huvudbyggnader måste placeras med fyra meters avstånd till fastighetsgräns och komplementbyggnader med två meters avstånd för att underhåll ska kunna ske från egen fastighet. Avståndet innebär även att den upplevda tryggheten på gång- och cykelvägen inte försämras med anledning av byggnaders placering. Vid huvudbyggnad med underjordiskt garage kan den underjordiska byggnadsdelen uppföras minst två meter från fastighetsgräns. En underjordisk byggnad har ingen påverkan på grannfastighet och kan därför placeras närmare gräns än huvudbyggnad över mark. Regleringen medför att befintliga garagebyggnader blir planstridiga, läs mer under *Konsekvenser – Planstridig bebyggelse* på sida 45.

Nya huvudbyggnader i områdets centrala delar får inte placeras närmre än 15 meter till byggnaden i öst. Benämningen "byggnad i öst" syftar till den huvudbyggnad som fanns i det östra kvarteret vid antagande (se bild 5 sida 8) och som är angiven i



detaljplanens tillhörande grundkarta. Om denna huvudbyggnad skulle rivras i framtiden tappar bestämmelsen sin betydelse och lämpliga avstånd mellan huvudbyggnader kommer få utredas vid projektering och bygglovshandläggning.

För att knyta an till de arkitektoniska värden som försvinner vid rivning av befintlig bebyggelse kan det västra områdets karaktärsbärande egenskaper, så som fasadmateriäl i tegel och takutformning, med fördel plockas upp vid utformningen av ny bebyggelse. På grund av kringliggande områdets variation i fasadmateriäl och takutformning bedöms det inte vara motiverat att reglera utformning av tak och fasad i detaljplan. Om en framtida utveckling blir aktuell där det östra

kvarteret ersätts av nya byggnader förordas att huvudfokus läggs på ny bostadsbebyggelse. För att få en blandad bebyggelse i området och samtidigt skapa en naturlig övergång mellan den högre flerbostadshusbebyggelsen och villabebyggelsen kan eventuella nya bostäder med fördel byggas i form av rad-, par- och/eller kedjehus.

Detaljplanen innebär en flexibel utformning där området kan utvecklas på flera olika sätt. Illustrationsplaner på sida 10 visar två exempel på utveckling av området.

### Skyddsåtgärder

Detaljplanen säkerställer en god boendemiljö i området med avseende på bullerpåverkan i samband med att bostadsbebyggelse ska uppföras på ett sådant sätt att gällande riktvärden för bullernivåer inte överskrids i bostäder. Inom 40 meter från Tre Rosors väg har kommunen bedömt att ekvivalenta ljudnivåer riskerar att överskrida 60 dB(a). Vid bostadsbyggnation i detta område ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid fasad beräknas kunna överskrida gällande riktvärden.

Detaljplanen innebär även att bullerutsatta bostäder får tillgång till minst en uteplats som klarar gällande riktvärden. En uteplats som klarar gällande riktvärden kan uppnås genom att byggnader placeras på ett sätt som skapar en tyst sida alternativt kan uteplats placeras längre från Tre rosors väg, där riktvärdena klaras. Detaljplanen medger att uteplats kan anordnas där gällande riktvärden överskrids men säkrar att det då även måste finnas tillgång till en ytterligare uteplats som klarar riktvärdena. Bullerutsatta uteplatser kan i dessa fall fungera som komplement.

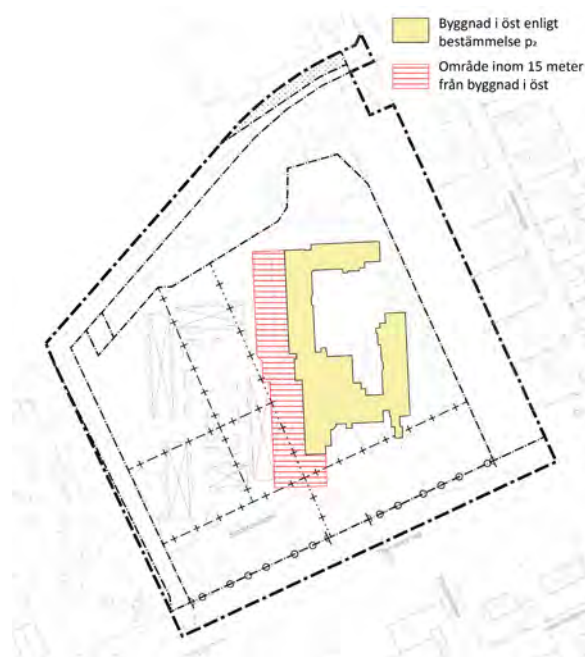


Bild 5: Principskiss över planbestämmelse p2. Gul färg visar byggnad i öst som bestämmelsen hänvisar till och rött skrafferat område illustrerar 15 meters avstånd från byggnaden.

## Angöring

Planen säkerställer att inga nya in-/utfarter tillåts till kvartersmarken BCK i avsikt att all angöring med motorfordon ska ske via befintlig in-/utfart mot Tre Rosors väg. Genom att samla all trafik till en in-/utfart kan god trafiksäkerhet uppstå både utmed Tre Rosors väg och i området.

Detaljplanen säkerställer angöring till fastigheten Stubbahagen 9, strax norr om planområdet, i samband med att mark planläggs för verksamheter (Z) och tillåts förvärvas till fastigheten. Fastigheten kommer även fortsättningsvis ansluta till Furuvägen i fastighetens sydöstra hörn, över mark planlagd för verksamheter, där in-/utfart är tillåtet. Detaljplanen reglerar att inga byggnadsverk får uppföras på markytan för verksamheter för att marken även fortsättningsvis ska fungera som in-/utfart för fastigheten.

## Parkering

Detaljplanen reglerar att underjordisk del av garage inte räknas in i största tillåten byggnadsarea. Det innebär att underjordiskt garage tillåts byggas utöver angiven största byggnadsarea för kvartersmarken. Regleringen möjliggör för ett effektivt nyttjande av marken där parkering under mark förordas.

En maximal utbyggnad enligt detaljplanen är vid antagande inte genomförbar om inte parkeringslösningar byggs, så som underjordiskt parkeringsgarage eller parkeringsdäck. Detta med anledning av att det inte finns tillräckliga ytor för att bemöta kommunens gällande parkeringsnorm med enbart markparkeringar. Vid nyttjande av enbart markparkeringar kommer antalet bostäder och verksamheter behöva begränsas för att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses i området. I det fall att parkeringsnormen förändras, för att inte längre kräva ett lika högt parkeringstal, kan en annan situation uppstå.

I samband med att Furuvägen, som tidigare utgjort en återvändsgata, övergår till kvartersmark tas den allmänna gatan bort och på så sätt kan olovlig parkering förhindras utmed den tidigare återvändsgatan.

# Illustrationsplan



Bild 6: Illustrationen visar hur en maximal exploatering enligt detaljplanen skulle kunna se ut. Förslaget kräver ett underjordiskt parkeringsgarage för att tillgodose parkeringsbehovet. Se bild 4 sida 7 för sektion.



Bild 7: Illustrationen visar hur en möjlig exploatering enligt detaljplanen skulle kunna se ut om parkeringsbehovet avses bemötas med markparkeringar.

# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## Användning av allmän plats

GATA

### **Gata**

En del av den befintliga Tre Rosors väg samt grönytorna mellan vägen och Stockrosen 1 är planlagda som gata, vilket stämmer överens med nuvarande användning. Regleringen motiveras av att de befintliga grönytorna ska bevaras för att bibehålla en buffertzona mellan gatan och bostadsområdet på Stockrosen 1 samt för att möjliggöra reglering av in- och utfarter mot gatan.

Detaljplanen reglerar att den befintliga Furuvägen i norr ska avlutas i höjd med fastighetsgräns för Hassellyckan 1. Regleringen motiveras av att trafik inte önskas ledas in norrifrån till fastigheten Stockrosen 1 och sträckningen säkrar behovet av angöring till närliggande fastigheter.

GCVÄG

### **Gång- och cykelväg**

Användningsbestämmelsen säkrar utrymme för gång- och cykelvägar i området och möjliggör för en förlängning av gång- och cykelväg österut, vid Furuvägen. Regleringen motiveras av att befintliga gång- och cykelvägar i området avses bibehållas och att en förlängning av cykelvägen kan förbättra trafiksäkerheten för mjuktrafikanter vid anslutning till Furuvägen.

NATUR

### **Natur**

Detaljplanen säkerställer att befintligt skogsområde i planområdets östra och norra delar huvudsakligen bevaras som naturmark. Bevarandet av skogsområdet motiveras av dess naturvärde och funktion som spridningsväg. Planläggningen motiveras även av att skogsmarkens funktion som naturlig fördröjning och infiltrering av dagvatten ska bibehållas och att anläggning av dagvattenfördröjande åtgärder ska vara möjligt.

## Användning av kvartersmark

B

### **Bostäder**

Planbestämmelsen tillåter att området används för bostäder i enlighet med planens syfte. Användningen tillåter befintlig vård- och omsorgsverksamhet och möjliggör även utveckling av trygghetsboende, seniorboende eller liknande. Utmed planområdets västra gräns planläggs en smal remsa för bostäder i syfte att denna mark ska övergå till kvartersmark. Här motiveras regleringen av att marken nyttjas för trafiklösningar för bostadsområdet väster om aktuellt planområde.

C

### **Centrum**

Planbestämmelsen tillåter centrumverksamheter i området. Regleringen stämmer överens med planens syfte att möjliggöra för fler funktioner i området. Bestämmelsen ökar områdets flexibilitet och skapar förutsättningar för ett levande område med en blandning av funktioner. Med användningen

centrum avses handel, service, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller ska vara lätta att nå.

K

### **Kontor**

Planbestämmelsen tillåter kontorsverksamhet i området, vilket kan komplettera övriga funktioner. Regleringen stämmer överens med planens syfte att möjliggöra för fler funktioner i området. Bestämmelsen ökar områdets flexibilitet och skapar förutsättningar för ett levande område.

Z

### **Verksamheter**

Planbestämmelsen reglerar att mark i nordöst tillåts nyttjas för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Bestämmelsen motiveras av att den berörda marken i dagsläget utgör en återvändsgata på Furuvägen som i framtiden enbart avser angöra fastigheten Stubbahagen 9. Genom att planlägga marken för verksamheter övergår marken till kvartersmark och olovlig parkering kan förhindras utmed den tidigare återvändsgatan.

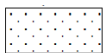
E<sub>1</sub>

### **Transformatorstation**

För att möjliggöra anläggning av en ny transformatorstation planläggs ett mindre område i nordväst för detta ändamål.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande



#### **Marken får inte förses med byggnadsverk.**

Detaljplanen reglerar att inga byggnadsverk får uppföras på kvartersmark planlagd för verksamheter (Z). Regleringen säkerställer att marken även fortsättningsvis ska fungera som in- och utfart för fastigheten Stubbahagen 9. Bestämmelsen motiveras av att fastigheten i övrigt är försatt med utfartsförbud mot Villavägen.

### Stängsel, utfart och annan utgång



#### **Körbar förbindelse får inte finnas.**

Bestämmelsen anger att körbar förbindelse inte får anordnas längs delar av den södra fastighetsgränsen för Stockrosen 1. Regleringen motiveras av att det endast får finnas en utfart mot Tre Rosors väg från fastigheten av trafiksäkerhetsskäl.

## Utnyttjandegrad

### **e1 Största byggnadsarea är 2400 m<sup>2</sup>. Underjordisk del av garage räknas ej in i byggnadsarea.**

I det västra egenskapsområdet regleras största tillåtna byggnadsarea till 2400 m<sup>2</sup> vilket motsvarar cirka 25 % av markytan inom det västra egenskapsområdet.

Exploateringsgraden har bedömts lämplig för aktuell yta och är anpassad för att säkerställa en god boendemiljö med lämpliga friytor samt byggnadsvolymer med avseende på områdets karaktär och den omgivande bebyggelsen.

Underjordiskt garage räknas inte in i största tillåten byggnadsarea för att främja en effektiv markanvändning i området.

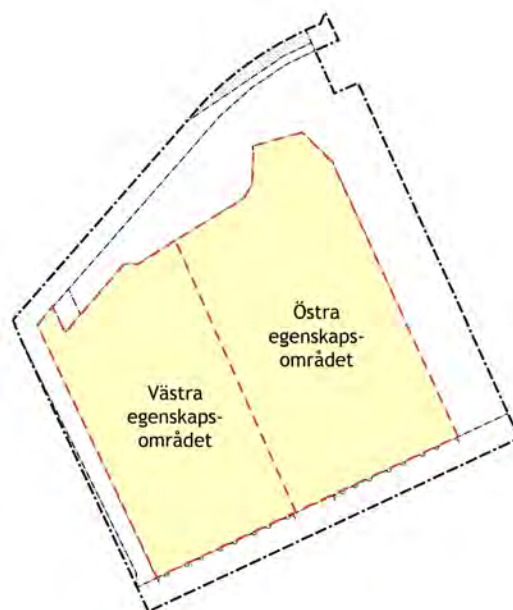


Bild 8: Egenskapsområden som avgränsar utnyttjandegrad och byggnaders användning.

### **e2 Största byggnadsarea är 3800 m<sup>2</sup>. Underjordisk del av garage räknas ej in i byggnadsarea.**

I det östra egenskapsområdet regleras största tillåtna byggnadsarea till 3800 m<sup>2</sup>. Här är regleringen anpassad för att möjliggöra tillbyggnad till befintlig bebyggelse vilket motiveras av planens syfte om förtätning. Underjordiskt garage räknas inte in i största tillåten byggnadsarea för att främja en effektiv markanvändning i området.

## Byggnaders användning

### **S1 Centrum- och kontorsverksamheter medges endast i bottenvåning.**

Bestämmelsen gäller i det västra egenskapsområdet. Regleringen motiveras av att nämnda användningar inte ska uppföras i våningsplan över bottenvåning för att egenskapsområdet huvudsakligen ska nyttjas för bostäder i avsikt att bostadsförtätning ska uppnås. Bestämmelsen förhindrar inte att bottenvåning nyttjas för bostäder eller bostadskomplement. Med bottenvåning avses den nederst uppförda våning som ansluter till markplan. Byggnader av suterrängtyp kan inneha flera bottenvåningar om de ansluter mot markplan i olika nivåer.

## Egenskapsbestämmelser som avgränsas av sekundär egenskapsgräns

### Höjd på byggnadsverk

#### **h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.**

Regleringarna motiveras av att hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse samt det allmänna intresset av god och estetiskt tilltalande stadsutveckling. De varierade höjdsättningarna ska säkerställa att ny bebyggelse ansluter till den närliggande bebyggelsens skala samt bidra till en övergång mellan högre flerbostadshus och lägre villabebyggelse.

I nordväst tillåts bebyggelse med en nockhöjd på högst +266 meter över havet, enligt angivet nollplan, vilket tillåter byggnader på cirka sju våningar.

Regleringen motiveras av att bebyggelse i denna höjd ansluter till skalan på bebyggelse väster om planområdet. Höjdsättningen har begränsats till vad platsen som högst bedömts tåla med hänsyn till omgivande bebyggelse.

I sydväst, mot Tre Rosors väg, regleras högsta nockhöjd till +260 m ö.h. vilket möjliggör för byggnader på cirka fem våningar. Höjdsättningen motiveras av att den innebär lämpliga byggnadsvolymer mot gatan och i förhållande till närliggande bebyggelse.

I planområdets centrala delar regleras högsta nockhöjd till +257 m ö.h. vilket möjliggör för byggnader på cirka fyra våningar. Höjdsättningen motiveras av att en lägre bebyggelse i dessa delar bidrar till lämpliga byggnadsvolymer i förhållande till befintlig byggnad i det östra kvarteret. Bestämmelsen motiveras även av att ny bebyggelse inte ska innebära betydande olägenheter för befintlig byggnad i det östra kvarteret avseende solljusförhållanden.

För det östra egenskapsområdet regleras den högsta tillåtna nockhöjden till +255,5 m ö.h. Höjden motiveras av att ny bebyggelse ska begränsas till en höjdsättning liknande den befintliga huvudbyggnaden, vilken har en högsta nockhöjd på +255,1 m ö.h., samt att befintlig byggnad ska tillåtas finnas kvar.

### Placering

#### **p<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.**

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

#### **p<sub>2</sub> Huvudbyggnad ska placeras minst 15 meter från byggnad i öst.**

Bestämmelsen motiveras av att ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till omgivande bebyggelse. Regleringen säkerställer att ny huvudbyggnad placeras med ett lämpligt avstånd till huvudbyggnaden i det östra kvarteret, dels för att denna inte ska få avsevärt försämrade solljusförhållanden och dels för att säkerställa ett tillräckligt avståndsförhållande mellan byggnader.

## Utformning

- f<sub>1</sub> Bostad där ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider gällande riktvärden ska uppföras med minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida och med tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärden för uteplats klaras.**

Bestämmelsen gäller för kvartersmark inom 40 meter från Tre Rosors väg.

Bestämmelsen säkerställer att bostäder uppförs på ett sätt som innebär en god boendemiljö i det fall ekvivalent ljudnivå vid fasad beräknas att överskriva gällande riktvärden. Regleringen motiveras av att berört område i framtiden kan komma att utsättas för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden vid bostadsfasad.

## Genomförandetid

**Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.**

Vald genomförandetid på 5 år 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

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar GATA, NATUR och GCVÄG.

### Ansvar för olika tekniska anläggningar

Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet (inklusive anläggning av eventuella ytor för dagvattenfördröjning på allmän platsmark), elnät och eventuell optofiber samt fjärrvärme.

### Ansvar för genomförande av kvartersmark

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

Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

### Exploateringsavtal

Kommunen har tecknat ett exploateringsavtal med fastighetsägaren för Stockrosen 1. Exploateringsavtalet reglerar de marköverlåtelse och kostnader som krävs för genomförandet av detaljplanen (läs mer under *Fastighetsrättsliga frågor* på sida 17–19) samt vilka kostnader som exploatören åtar sig att betala.

Exploatören ska ersätta kommunen ekonomiskt för de kostnader som följer av att kommunen enligt detaljplanen är huvudman för allmän plats. Ersättningen motsvarar 50 % av kommunens kostnader för:

- Anläggande av ny gång- och cykelväg, inklusive belysning innehållande bl.a. upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader.
- Iordningställande av grönytor inom planområdet.
- Fastighetsbildning.

Avtalet informerar också om vilka villkor som gäller under byggtiden. Även villkor för när befintlig utfart över naturmarken ska tas bort inkluderas i avtalet.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal  
Att exploatören, fastighetsägaren till Stockrosen 1, bekostar del av utbyggnaden av gång- och cykelväg innebär att övriga kommuninvånare inte behöver betala för den nytta gång- och cykelvägen innebär för exploatören.

### Tidplan genomförande

#### Genomförande, allmän plats

Marklösen, fastighetsreglering:	2023
Utbyggnad av gång- och cykelväg:	2024

#### Genomförande, kvartersmark

Marktilldelning, kommunägd mark:	2023
Fastighetsbildning:	2023
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 tidplanen.

## Mark- och utrymmesförvärv

### Inlösen av mark

Antagen detaljplan som får laga kraft ger kommunen rätt att lösa in mark som enligt planen ska användas för allmänna platser (allmän platsmark). Berörd fastighetsägare har rätt att kräva att kommunen löser in marken. Kommunen är skyldig att betala ersättning för den mark som ska lösas in. Frågan har hanterats i ett exploateringsavtal.

## Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell 1 på sida 18–19. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

### Förändrad fastighetsindelning

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

Fastighetsbildning krävs för att fastighetsindelningen ska överensstämma med detaljplanen. Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet och genomförs med stöd av exploateringsavtal mellan fastighetsägarna.

### Fastighetsbildningsåtgärder inom allmän platsmark

Den del av fastigheten Stockrosen 1 som planläggs som allmän plats (NATUR) kommer överföras till den angränsande kommunägda fastigheten Bogesund 1:230

genom fastighetsreglering. Ulricehamns kommun och fastighetsägare till Stockrosen 1 ansöker om föreslagna fastighetsbildningsåtgärder gemensamt, med exploateringsavtalet som grund till ansökan. Ulricehamns kommun ansvarar för att skicka in ansökan om fastighetsbildning. Fastighetsbildningsåtgärden bekostas av Ulricehamns kommun.

Del av fastigheten Bogesund 1:257 kommer överföras genom fastighetsreglering till den angränsande kommunägda fastigheten Bogesund 1:230.

Fastighetsbildningsåtgärden bekostas av Ulricehamns kommun.

#### Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark

Fastigheten Stockrosen 1 är uppdelad i två skiften. Den västra delen av fastigheten ligger utanför denna detaljplan medan den östra delen ingår. Den västra delen av fastigheten stämmer inte överens med dess gällande *Detaljplan för del av Stockrosen 1 m.fl. 2019-06-03* vilket påverkar förutsättningarna för bygglov för både den västra och östra delen av fastigheten. Kvartersmark med ändamålet B, C och K föreslås med anledning av detta avstyckas från Stockrosen 1 och bilda en egen fastighet. Fastighetsbildningsåtgärden söks och bekostas av fastighetsägaren till Stockrosen 1.

Kvartersmark med ändamålet transformatorstation (E1) föreslås avstyckas från fastigheten Stockrosen 1 och bilda en egen fastighet i Ulricehamns kommuns ägo. Ersättning för mark har reglerats i exploateringsavtal. Fastighetsbildningsåtgärden bekostas av Ulricehamns kommun.

Del av den kommunägda fastigheten Bogesund 1:230, som planläggs som kvartersmark med användning bostäder (B) föreslås överföras till angränsande fastighet Stockrosen 1. Ersättning för mark har reglerats i exploateringsavtal. Fastighetsbildningsåtgärden bekostas av fastighetsägaren till Stockrosen 1.

Detaljplanen medger att fastighetsägare till Stubbahagen 9 förvärvar mark planlagd för verksamheter (Z) för att möjliggöra infart och parkeringslösning inom egen fastighet.

#### Fastighetsvisa konsekvenser av detaljplanen

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar	Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	
		Kostnader	Intäkter
Bogesund 1:230 Kommunalt ägd	<p>Erhåller ca 3432 kvm allmän platsmark (NATUR) från Stockrosen 1.</p> <p>Erhåller ca 128 kvm allmän platsmark (GATA samt GCVÄG) från Bogesund 1:257.</p> <p>Erhåller ca 135 kvm kvartersmark (Z) från Bogesund 1:257.</p> <p>Avstår ca 164 kvm kvartersmark (B) till Stockrosen 1.</p>	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning	Ersättning för mark

Bogesund 1:257 Kommunalt ägd	Avstår ca 128 kvm allmän platsmark (GATA samt GCVÄG) till Bogesund 1:230.  Avstår ca 135 kvm kvartersmark (Z) till Bogesund 1:230.	Kostnader för lantmäteriförrättning.	
Stockrosen 1 Ägs av det kommunala bostadsbolaget Stubo AB	Erhåller ca 164 kvm kvartersmark (B) från Bogesund 1:230.  Avstår ca 3432 kvm allmän platsmark (NATUR) till Bogesund 1:230.  Avstår ca 132 kvm kvartersmark (E1) till en ny fastighet genom avstyckning.  Avstår ca 22 106 kvm kvartersmark (B, C och K) till en ny fastighet genom avstyckning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning	Ersättning för mark

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



Bild 9: Illustration över fastighetsvisa konsekvenser av detaljplanen.

## Rättigheter

### Servitut och ledningsrätt

Det finns två avtalsservitut för ledningar inom fastigheten Stockrosen 1 men de ligger utanför aktuellt planområde. Inga befintliga ledningsrätter finns inom planområdet.

Allmännyttiga ledningar inom kvartersmark bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

### Arrende

Befintlig grusparkering inom Stockrosen 1 arrenderas i dagsläget av kommunen för att tillgodose parkeringsbehovet för personalen på vård- och omsorgsboendet Solrosen. Parkeringen har sin in-/utfart norrut till Furuvägen och korsar planlagd parkmark vilket innebär att den har ett planstridigt utgångsläge. Infarten blir planstridig även efter att denna detaljplan fått laga kraft då den korsar naturmark, gång- och cykelväg samt kvartersmark för verksamheter. Kommunens intention är att infarten ska tas ur bruk men fram tills att fastighetsägaren för Stockrosen 1 har anordnat ny tillfartsväg till parkeringen, alternativt ordnat annan parkeringslösning, behöver infarten fortsätta att användas. Villkor för när befintlig utfart ska tas bort har inkluderats i exploateringsavtal.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

El, tele, fiber och fjärrvärme

Markyta för transformatorstation säkras i områdets nordvästra hörn. In- och utfart avses ske via allmän platsmark (GCVÄG).

Inom detaljplaneområdet finns markförlagda ledningar. Eventuella åtgärder för undanflyttning eller skydd av kablar som krävs för att möjliggöra exploatering ska bekostas av den initierande parten. Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

### Rivning av befintliga byggnader

Befintlig bebyggelse i området skyddas inte från rivning i planen. Det behövs lov för rivning av 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.

I samband med rivning av befintlig bebyggelse ska utförare vara uppmärksam på eventuell förekomst av förorenade fyllnadsmassor eller byggnadsmaterial.

### 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.

Fastighetens omhändertagande av dagvatten ska vara ordnat så att det finns möjlighet att stoppa dagvattnet innan det når fastighetens anslutningspunkt. Detta

för att säkerställa att kontaminerat vatten vid olyckor kan tas om hand på fastigheten, då det utgör en betydande miljöbelastning om det lämnar fastigheten. Det kan ordnas genom avstängningsanordning, invallning eller täta uppsamlingsdammar.

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

Översvämningsrisken ska tas i beaktning vid planering av den interna dagvattenhanteringen för att undvika instängda lågpunkter i planområdet och för att hantera befintlig risk för vattenansamlingar vid skyfall. För att minska risken för att vattenansamlingar blir stående invid befintlig bebyggelse kan exempelvis kantstenar eller höjning av mark appliceras för att undvika att ytavrinning leds in på innergården.

#### Brandskydd, utrymning och släckvatten

Räddningstjänsten behöver kunna komma åt minst ett fönster i varje lägenhet för utrymning. Förväntas utrymning ske med räddningstjänstens stegbil får byggnad maximalt ha 23 meter till fönstrets eller balkongräckets nedre kant och endast innehålla bostäder, kontor eller liknande. Frågan om brandskydd och utrymning bevakas under bygglovsskedet.

Vid utveckling av verksamhet som kräver sprinklersystem behöver fastighetsägare utreda behovet och säkra tillräcklig yta i närheten till byggnad för att bygga tank för sprinklervatten.

Vid en eventuell brand ska släckvatten kunna tas om hand inom fastigheten då det utgör en betydande miljöbelastning om det lämnar fastigheten. Det kan ordnas genom avstängningsanordning, invallning, eller täta uppsamlingsdammar. Släckvatten får inte avledas yttledes utan möjlighet till avstängning och kontroll. Parkeringsgarage ska utformas med avstängningsanordning på avlopp från golvbrunn för att det ska vara möjligt att förhindra att släckvatten lämnar fastigheten.

#### Grundläggning

Enligt en geoteknisk utredning av det västra kvarteret (COWI 2020-07-03) bedöms lättare byggnader (cirka 1–3 våningar) kunna grundläggas med platta på mark efter att eventuell organisk jord schaktats bort. Tyngre byggnader (cirka 4–7 våningar) bedöms kunna grundläggas med grävpålar eller plintar på berg. För att undvika ojämna sättningar samt erhalla en bra undergrund bör befintliga jordlager packas innan grundläggningsarbeten påbörjas. Kompletterande undersökningar bör utföras vid detaljprojektering av byggnader inom planområdet för att säkerställa jordlagrens

egenskaper, grundvattensituationen samt bergets överyta. Vid lokala schakter ska stabilitetsförhållandena kontrolleras.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Grundläggning bör utföras radonskyddande. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för ytterligare undersökning och att eventuella åtgärder vidtas för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader.

#### Parkering

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

För full utbyggnad enligt detaljplanen kan parkeringslösningar så som underjordiskt garage eller parkeringsdäck vara nödvändigt för att uppfylla kommunens parkeringsnorm. Vid nyttjande av enbart markparkeringar kan antalet bostäder och verksamheter behöva begränsas för att parkeringsbehovet ska tillgodoses inom området.

#### Buller

Vid uppförande av bostadsbebyggelse inom sekundära egenskapsområden betecknade med  $f_1$  behöver en bullerutredning tas fram inför bygglovsärende. Bullerutredningen ska visa hur den projekterade bebyggelsen kommer påverkas av beräknade framtida bullernivåer. Bullerberäkningen ska utgå från framtida bullernivåer från vägtrafiken på Tre Rosors väg. Om bullernivåerna överskrider gällande riktvärden ska bostäder uppföras med minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida och med tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, som klarar riktvärden för uteplats.

#### 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. Ny bebyggelse ska utformas med ett särskilt avfallsutrymme inomhus, för hantering och källsortering av avfall, som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. Avfallsutrymmen ska ha tillräckligt med plats för material och utrustning samt för drift- och underhållsarbete. Kommunens lokala renhållningsföreskrifter ska följas vid utformning av bland annat uppställningsplats för hämtningsfordon, dragväg och avfallsutrymmen.

#### Tillgänglighet

Området ska utvecklas i enlighet med gällande tillgänglighetskrav. Vid antagande enligt Boverkets byggregler (BBR 2011:6). Det är viktigt att såväl lokaler, bostäder och utemiljöer utformas tillgänglighetsanpassat och att det är lätt att orientera sig och röra sig mellan byggnaderna. Angöringsvägar, parkeringar och

handikapparkeringar behöver tillföras på ett sätt som säkerställer att all bebyggelse är tillgänglig för alla. Tillgänglighetsfrågor beaktas vid projektering och bevakas under bygglovsskedet.

#### Schaktning i närhet till naturmark

Innan schaktningsarbete på kvartersmark ska skyddsstaket upprättas runt träd inom naturmark som riskerar att påverkas. Staketet ska sättas upp i höjd med kronans dropplinje (trädkronans yttersta grenar) och innanför staketet får ingen schakt, uppläggning av material eller massor, arbetstrafik eller annan för trädet skadlig aktivitet ske.

#### Kompensationsåtgärder

I det fall befintligt stort körsbärsträd tas ner på kvartersmark åtar sig markägaren att vidta kompensationsåtgärd i form av minst tre nya fruktträd inom fastigheten.

### Utbyggnad allmän plats

#### Natur

Detaljplanen innebär att tidigare kvartersmark planläggs för naturmark. Den befintliga skogen ingår i kommunens skötselplan för vildparksområden och kommer skötas enligt den. Enligt gällande skötselplan vid detaljplanens antagande kommer ingen ny plantering av det befintliga skogsområdet ske utan området kommer växa igen naturligt. Ett genomförande av planen innebär därför inga extra åtgärder för naturmarken. Planläggningen av NATUR på en vid antagande gräsbevuxen yta i nordöst möjliggör dock för trädplantering av denna.

Planläggning av naturmark i områdets norra del säkerställer kommunens tillgång till allmän platsmark där dagvattenfördröjning kan anläggas om det allmänna dagvattennätet behöver avlastas. Ulricehamns Energi AB ansvarar för utredning, bedömning och hantering av kapaciteten för det allmänna dagvattennätet.

#### Gata

Gatunätet för biltrafik i området är utbyggt och bedöms tillräckligt för nuvarande och framtida trafikmängder.

#### Cykel

Planen möjliggör en förlängning av befintlig gång- och cykelväg, i den norra delen av planområdet, fram till Villagatan. Utbyggnaden av gång- och cykelvägen kan ske oberoende av övrig exploatering i området.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

#### Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen får kostnader för;

- Köp av mark
- Utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark GATA, GCVÄG och NATUR.

Kommunen får intäkter i samband med försäljning av mark.



## Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

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

## Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken, vilket bland annat innefattar kostnaden för;

- Byggnation och projektering inom kvartersmark.
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning.
- Lovpliktiga åtgärder.
- Anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, fjärrvärme och VA-ledningar.
- Åtgärder för undanflyttning eller skydd av markförlagda ledningar.

Fastighetsägaren till Stockrosen 1 får en utgift i samband med köp av mark och en inkomst i samband med försäljning av kvartersmark.

## Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

## Planavgift

Planavgift tas inte ut vid lovärenden. Kommunens kostnader för planen och dess genomförande har reglerats i planavtal mellan kommun och fastighetsägare för Stockrosen 1.

## Inlösen

Kommunen får en kostnad för inlösen av allmän platsmark.

## Drift allmän plats

Kommunen bekostar i dagsläget drift av gata, gång- och cykelväg samt natur. Då den befintliga skogsmarken, som nu planläggs som natur, redan inbegrips i skötselplanen och sköts av kommunen så bidrar planläggningen inte till några ökade kostnader. I samband med utbyggnad av gång- och cykelväg tillkommer en viss driftkostnad för denna.

## Gatukostnader

Ulricehamns kommun bekostar utbyggnad av gång- och cykelväg då denna bedöms tjäna ett stort område och inte endast gynnar fastighetsägaren till Stockrosen 1. En förlängning av befintlig gång- och cykelväg fram till korsningen mellan Furuvägen och Villagatan är beräknad till en kostnad på cirka 400 000 kr.

# PLANERINGSUNDERLAG

---

## Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- *Förslag till stadsplan för område vid Fredriksberg (södra delen)* (1975-09-05)
- *Förslag till ändring av detaljplanen för del av stg 297 HO, Fredriksberg, Fredriksberg* (1988-11-16)
- *Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Ulricehamn* (1949-02-18)
- *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Stubbahagen m.m.* (1982-03-11)
- Planbesked detaljplan Stockrosen 1, etapp 2 Stockrosvägen Ulricehamn (2019-10-16)
- Grundkarta antagande del av Stockrosen 1 m.fl. Stockrosen Östra, Ulricehamn (2023-05-30)
- Beslut om betydande miljöpåverkan detaljplan för del av Stockrosen 1 m.fl. (2021-07-14)
- Riktlinjer för stadsbyggnad (2021-01-14)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)
- Grönplan 2001, Ulricehamns stad (2001)
- Skötselplan för vildparksområden inom Ulricehamns stad (2001)
- Renhållningsföreskrifter för Ulricehamns kommun (2022-02-24)

## Utredningar

- PM Geoteknik – Detaljplan Stockrosen 1, etapp 2, Ulricehamns kommun (COWI, 2020-07-03)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) geoteknik – Detaljplan Stockrosen 1, etapp 2, Ulricehamns kommun (COWI, 2020-07-03)
- Stockrosen – Naturvärdesinventering, ekosystemtjänstinventering, bedömning fladdermöss samt artinventering av groddjur, fåglar och insekter – slutrapport (Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB, 2022-10-17)
- Naturvärdesinventering Stockrosen, Ulricehamns kommun (Jakobi, 2018-06-18)
- Utvärdering av ekosystemtjänster Stockrosen, Ulricehamns kommun (Jakobi, 2018-10-29)
- Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018 – Underlagsrapport (Ramböll, 2019-01-10)
- PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)
- PM Kulturmiljö – Detaljplan för del av Stockrosen 1 m.fl. (MSB Ulricehamns kommun, 2021-07-09 reviderad 2023-01-12)
- Solstudie – Underlag till detaljplan för del av Stockrosen 1 m.fl. "Stockrosen östra" (MSB Ulricehamns kommun, 2022-12-09)
- PM Dagvatten – Underlag till detaljplan för del av Stockrosen 1 m.fl. "Stockrosen östra" (MSB Ulricehamns kommun, 2023-02-10)
- PM Revidering av naturområde efter samråd – Underlag till detaljplan för del av Stockrosen 1 m.fl. "Stockrosen östra" (MSB Ulricehamns kommun, 2023-01-16)
- Flyghinderanalys och CNS-analys – Detaljplan för Stockrosen 1 m.fl. (Luftfartsverket, 2023-04-26)

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## Kommunala

### Översiktsplan

I översiktsplan Ulricehamn 2040 ingår planområdet i markanvändningen för *Tätort Ulricehamn*. Kommunen är positivt inställd till förtätning och utveckling av tätorten. Förtätning kan ske genom vertikal förtätning och utveckling ska sträva efter att komplettera bostadsområden med bostäder, icke skrymmande handel, kontor och service. Exploatering ska ta hänsyn till angränsande områden och ske i en skala och form som de olika stadsdelarna tål. Park- och naturområden bör så långt det är möjligt inte exploateras. Parkering bör ske i underjordiska garage, i parkeringshus eller i första våning ovan mark för att nyttja marken effektivt.

### Förenlighet med översiktsplan

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

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med den övergripande strategin *Tätt och blandat* då den möjliggör förtätning av ett befintligt område samtidigt som olika användningar tillåts. Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

### Tidigare detaljplaner

Området är sedan tidigare detaljplanelagt och berörs av tre olika detaljplaner.

Genomförandetiden för samtliga berörda detaljplaner har passerat.

Större delen av planområdet ingår i *Förslag till stadsplan för område vid Fredriksberg (södra delen)* (1975-09-05) som tillåter bostäder, gata och park. Planen begränsar att byggnader endast får uppföras i två våningar och med en högsta byggnadshöjd på sju meter. Största byggnadsarea är 9000 kvm per tomt. Det innebär att fastigheten i dagsläget är maximalt exploaterad i förhållande till vad detaljplanen medger. Utmed den planlagda gatan i norr sträcker sig ett parkstråk, som innebär att den befintliga norra infarten till Stockrosen 1 är planstridig.



Bild 10: Tidigare planmosaik för området.

De södra delarna av fastigheten Stockrosen 1, som i nuläget utgörs av parkeringsyta, omfattas av *Förslag till ändring av detaljplanen för del av stg 297 HO, Fredriksberg, Fredriksberg* (1988-11-16). Planen anger markanvändningen bostäder

men hela ytan är förlagd med prick- eller korsmark, vilket betyder att marken inte får bebyggas eller enbart får bebyggas med uthus, garage eller dylikt.

Grönområdet i planområdets östra del är planlagt som park och ingår i *Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Ulricehamn (1949-02-18)* som reglerar bostadsområdet utmed Hasselvägen.

#### Angränsande detaljplaner

Norr om planområdet tillåter den gällande detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Stubbahagen m.m.* att området nyttjas för småindustri av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Planen anger även förbud mot utfart från industritomten mot Villagatan.

#### Planbesked

Kommunens planbesked sedan oktober 2019 anger att det är positivt för kommunen med en ny detaljplan för området samt att det går i linje med översiktsplanens intentioner om att skapa förutsättningar för ökad bostadsbebyggelse och utveckling av bostadsområdet.

#### Grönplan

I Ulricehamns grönplan klassificeras skogsområdet i planområdets östra och norra del som naturpark. Naturparker beskrivs som mindre områden med naturprägel planlagda som parkmark. Många naturparker har stort värde för djur, växter och människor. Skogsområdet utgör dessutom en del av en grön kil som leder vidare mot naturområden söder om staden med en rik biologisk mångfald. De gröna kilarna ska enligt grönplanen bevaras och förstärkas då dessa är viktiga ur både ett ekologiskt och socialt perspektiv. Detaljplanen avser därför bevara skogsområdet för att ta hänsyn till den gröna kilen.

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i något vattenskyddsområde.

#### Riktlinjer för stadsbyggnad

Styrdokumentet ska verka vägledande vid utveckling av den byggda miljön och spegla kommunens intentioner gällande stadsbyggnad. Förtätning bör eftersträvas vid stadsutvecklingsprojekt för en mer effektivt nyttjad mark. En blandbebyggelse med en variation mellan olika upplåtelseformer och hustyper är önskvärt. Vid utveckling är det även eftersträvansvärt att komplettera bostadsområden med handel och service. Parkering bör ske i underjordiska garage eller parkeringshus för att bostadsgårdar istället ska kunna erbjuda grönytor och mötesplatser. Vid ny bebyggelse ska ett områdes värdebärande egenskaper vara vägledande.

#### Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Styrdokumentet sätter gräns för det minsta antalet parkeringsplatser som ska tillhandahållas, både när det gäller bil och cykel. Utgångspunkten är att fastighetens parkeringsbehov ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även handikapparkeringar för bostäder samt parkeringar för eventuella verksamheter ska

anläggas inom fastigheten. Vid förtätning bör parkering ske under mark, i parkeringshus eller på första våning.

Planområdet ligger inom Zon 3 där parkeringsnormen för flerbostadshus är tio bilparkeringsplatser/1000 kvm BTA. Parkeringsstalet för cykel är minst en cykelplats per lägenhet vid uppförande av flerbostadshus. Cykelparkering ska prioriteras framför bilparkering och ska gärna anordnas nära entrén.

## Riksintressen

### Riksintresse för 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. Vid planläggning av byggnader eller föremål som är högre än 20 meter över omgivande mark eller vattenyta ska Luftfartsverket (LFV) kontaktas för flyghinderanalys. En Flyghinderanalys och CNS-analys har genomförts 2023. Luftfartsverket och Jönköping Airport har inget att invända mot planerad etablering.

## Miljö

### Dagvatten

Fastigheten Stockrosen 1 utgörs till viss del av byggnader och andra hårdgjorda ytor. Dagvatten från området leds till det allmänna dagvattennätet. På grund av markens lutning sker den naturliga avrinningen från aktuell del av fastigheten Stockrosen 1 åt nordväst, mot den befintliga anslutningspunkten till dagvattennätet.

Ledningsnätet nedströms är hårt belastat och för att minska den sammanlagda belastningen på nätet behöver mark säkras för fördröjning och infiltrering av dagvatten. I den tidigare gällande detaljplanen ingick den norra delen av skogsområdet i byggbar kvartersmark. Vid hårdgörande av denna mark skulle belastningen på det allmänna ledningsnätet avsevärt öka. För att säkra marken för naturlig infiltrering och fördröjning av dagvatten avser detaljplanen bevara skogsområdet genom en planläggning för natur. På grund av områdets topografi skulle skogsområdet kunna nyttjas för avledning och fördröjning av dagvatten från bostadsområden nordöst om aktuellt planområde, innan det tillåts rinna vidare nedåt i det allmänna dagvattennätet. En sådan åtgärd skulle minska den sammanlagda belastningen på ledningsnätet.

Det allmänna dagvattennätet har bedömts kunna hantera dagvattnet från området i samband med att det befintliga skogsområdet huvudsakligen bevaras. Specifika regleringar har inte bedömts vara motiverat för att kunna hantera dagvattnet från området. Fördröjning av dagvatten inom kvartersmark uppmuntras oavsett för att ytterligare minska belastningen på ledningsnätet. Läs mer i det tillhörande underlaget *PM Dagvatten*.

## Naturvärden

Inom planområdet finns ett skogsområde som följer utmed planområdets östra och norra kanter. Området utgör en grön kil som länkar samman ett skogsområde nordväst om planområdet med naturområden söder om staden.

År 2018 utförde Jakobi Sustainability AB en inventering av skogsområdet nordväst om aktuellt planområde. Skogsområdet utgörs av alsumpskog samt blandlövsskog och har bedömts ha ett påtagligt naturvärde. Örnberg Kyrkander Biologi & Miljö AB gjorde år 2022 en kompletterande naturvärdesinventering, ekosystemtjänstinventering, bedömning fladdermöss samt artinventering av groddjur, fåglar och insekter som även inbegrep den skog som ligger inom aktuellt planområde.

Inom planområdet har två naturvärdesobjekt med förhöjda naturvärden identifierats, se bild 12. Skogsområdet mellan befintlig bebyggelse på Stockrosen 1 och gång- och cykelvägen (NVO 3) bedöms ha ett visst naturvärde. Även om området avgränsas av en gång- och cykelväg kan det räknas in i det större lövskogsområdet norrut. Skogsområdet utmed planområdets östra gräns (NVO 4) bedöms ha ett påtagligt naturvärde.

Skogsområdet inom planområdet är en del av ett större lövskogsområde och fyller en viktig funktion som spridningsväg. Funktionen som spridningsväg försvagas något av den befintliga infarten till Stockrosen 1 från Furuvägen och infarten bör inte breddas. För att bibehålla

naturvärdena både inom och utanför planområdet är det viktigt att befintligt skogsområde i möjligaste mån bevaras. Läs mer om kommunens analys av skogsområdet i *PM Revidering av naturområde efter samråd*.



Bild 11: Drönarefoto över planområdet från 2018. I område 1 växer al, körsbär, sälg och lönn, i område 2 växer björk och sly och i område 3 växer blandade lövträd med dominans av björk. Grön pil illustrerar grön kil och spridningsväg.



Bild 12: Identifierade naturvärdesobjekt (NVO) i naturvärdesinventering 2022.

### Artskyddsförordning

Fågellivet i skogsområdet nordväst om planområdet bedöms vara påfallande rikt, och häckande stare har observerats (rödlistad med status sårbar (VU)) vid inventering av Jakobi Sustainability AB 2018. Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB noterade även björktrast, som är rödlistad som nära hotad (NT), i skogen inom planområdet. I det östra området noterades indikationer om häckning vilket gör att området bedöms hysa ett visst artvärde.

### Ekosystemtjänster

Det inventerade området bedöms bidra till flera ekosystemtjänster. Bland annat naturlig vattenreglering, pollinering, fröspridning, rekreation och upprätthållande av biologisk mångfald. Läs mer i inventering av Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB från 2022.

### Förorenad mark

Marken inom planområdet är inte bedömd som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens EBH-stöd.

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## 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.

Planområdets läge är attraktivt och strategiskt fördelaktigt för utveckling av bostäder vilket är ett angeläget allmänt intresse. Området utgör redan ianspråktagen mark med utbyggd infrastruktur i anslutning till området. Exploatering i befintlig bebyggelsemiljö innebär ett mer effektivt markutnyttjande och god resurshållning. Området ligger nära centrala Ulricehamn och erbjuder dessutom nära avstånd till samhällsservice, kollektivtrafik och grönområden.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormer (MKN) iakttas. Luftföroreningshalten i området bedöms inte vara hög. Topografi och bebyggelse påverkar inte halterna negativt. Därmed behöver åtgärder inte vidtas.

### Vatten

Miljö kvalitetsnormerna 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. Den ekologiska statusen för Åsunden bedöms som måttlig på grund av bland annat problem med övergödning och den kemiska statusen för sjön bedöms ej uppnå god status (VISS). En viss förbättring av vattenstatusen bedöms kunna uppnås med hjälp av fördröjning och naturlig infiltrering av dagvatten inom aktuellt planområde. Förbättring uppnås även i samband med krav på åtgärder för dagvattenrening vid ny- och ombyggnation av fler än 20 parkeringsplatser enligt kommunens VA-strategi.

## Buller

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

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Planområdet omfattar två mindre kvarter som byggdes under början av 1980-talet. Kvarteren uppfördes ursprungligen som två likadana bostadskvarter med tätt placerade flerbamiljshus i två våningar med pulpettak och enhetliga fasader i rött tegel.

Det västra kvarteret är fortfarande ett bostadskvarter där originalutformningen huvudsakligen är bevarad. Idag finns det fem flerbostadshus i två våningar som inrymmer ett 40-tal lägenheter samt ett antal komplementbyggnader och garage på sammanlagt cirka 2670 kvm byggnadsarea. Garagebyggnaderna är delvis förlagda utanför den södra fastighetsgränsen. Befintlig bostadsbebyggelse är i stort behov av renovering.

Det östra kvarteret byggdes om till ett äldreboende under 1990-talet och genomgick omfattande förändringar där de fristående huskropparna byggdes samman, takfallet ändrades till sadeltak och tegelfasaden putsades och gavs en gul kulör. Befintliga byggnader utgör i utgångsläget cirka 2780 kvm byggnadsarea. Bebyggelsens nockhöjd varierar något inom kvarteret där de södra byggnaderna har den högsta nockhöjden på cirka +255,1 m ö.h. Det finns även en uppstickande byggnadsdel med en totalhöjd på 257,7 m ö.h. se bild 13.



Bild 13: Vård- och omsorgsboendet Solrosen med uppstickande byggnadsdel synlig i bild.



Områdets bebyggelsestruktur, med smala huskroppar placerade nära varandra, försvårar möjligheten att förtäta området vertikalt. Detta lämnar begränsade möjligheter att komplettera befintlig bebyggelse med fler bostäder.



Bild 14: Befintliga byggnader inom planområdet. Överst till vänster flerbostadshus samt del av innergård. Överst till höger flerbostadshus sett från väster. Nederst syns del av vård- och omsorgsboendet Solrosen till vänster i bild och flerbostadshus till höger i bild.

## Stadsbild

I samband med planarbetet har den omgivande bebyggelsen och stadsbildens karaktärsdrag identifierats och utvärderats år 2021, se tillhörande underlag *PM kulturmiljö för del av Stockrosen 1 m.fl.*

Intilliggande bebyggelseområden söder och öster om planområdet består av villabebyggelse i två våningar med varierande utformning. Bebyggelsen väster om planområdet utgörs av högre flerbostadshus. Flerbostadshusen i 2–4 våningar uppfördes under 1990-talet och under 2022 har även två punkthus på 7–8 våningar uppförts i områdets norra del.

Utformningen av omkringliggande bebyggelseområden visar på variation. Det västra kvarteret inom planområdet med sin strama och enhetliga utformning sticker i detta avseende ut i området. Även kvartersstrukturen inom planområdet skiljer sig från kringliggande bebyggelseområden. Framförallt med anledning av den täta och

sammanhållna placeringen runt en innergård vilket inte kan sägas vara ett karaktärsdrag för stadsdelen som helhet. Omkringliggande bostadsområden har en mer öppen struktur med friliggande flerbostadshus på rad och friliggande villor. Utöver småskaligheten har kvarteret ingen tydlig koppling till kringliggande bebyggelseområden och bedöms inte ha en tongivande inverkan på det kringliggande bebyggelseskapet.

Stadsdelens karaktärsdrag sammanfattades år 2021 till: småskalig bebyggelse, tydlig trafikseparering, variation i bebyggelseutformning och variation i kvartersstrukturer. Efter denna analys har två nya hus på 7–8 våningar uppförts i stadsdelen. Dessa hus påverkar stadsbilden och den småskaliga karaktären är inte längre lika dominerande. De olika höjdsättningarna i närområdet bidrar istället till en varierande stadsbild. Skalan på de olika bebyggelseområdena knyter dock an till varandra då bebyggelsen i stora drag följer markens lutning ned mot Åsunden och högre bebyggelse är placerad på lägre marknivåer. Det går även att urskilja en viss upptrappning av höjder där de högre höjderna är placerade längre in i området sett från Tre Rosors väg.



Bild 15: Sektion genom befintlig bebyggelse.

## Sol- och skuggförhållanden

Boverkets byggregler, BBR, ställer krav på bostäders tillgång till dagsljus och direkt solljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. Den befintliga byggnationens låga höjdsättning och utformning innebär goda förutsättningar för dagsljusinsläpp. Den omkringliggande bebyggelsens höjdsättning och placering innebär inte heller någon stor skuggpåverkan på området.

Förutsättningar bedöms finnas för att uppfylla kraven för dags- och solljusinsläpp i bostäder vid förtätning av området. Vid uppförande av ny högre bebyggelse behöver kravställningar på dags- och solljusförhållanden uppnås för ny bostadsbebyggelse.

Kommunen har undersökt områdets solförhållanden i samband med planarbetet. En översiktlig solstudie för ett exempel på maximal exploatering finns att se under *Konsekvenser – Sol och skuggförhållanden* på sida 44–45. I det fall det västra kvarteret utvecklas med bebyggelse som är avsevärt högre än befintlig bebyggelse riskerar de södra delarna av den befintliga byggnaden i öst att skuggas. Om nya byggnader skulle placeras närmre den östra byggnaden än vad de befintliga byggnaderna står idag skulle solljustillgång inte vara garanterad. För att säkerställa en fortsatt solljustillgång för den befintliga byggnaden har höjdsättningen bedömts behöva regleras och avståndet mellan huvudbyggnader säkerställas till 15 meter från byggnaden i öst.

## Mark och vegetation

Marken i planområdet sluttar från öst till väst med en högsta marknivå på cirka +253 m ö.h. och en lägsta nivå på +239 m ö.h. Marken i området har tidigare markberetts så det östra kvarteret ligger högre än det västra kvarteret och ytan mellan kvarteren utgörs av en slänt. Det östra kvarteret ligger på en nivå runt +246 m ö.h. och det västra på cirka +243 m ö.h. Kvartersmarken är till stor del hårdgjord och befintliga grönytor utgörs av klippta gräsmattor med enstaka träd och buskar. Tre Rosors väg ligger belägen högre än kvartersmarken vilket innebär en gräsbeväxt sluttning mellan vägen och de befintliga parkeringsytorna.

## Industriverksamhet

Strax nordöst om planområdet finns en befintlig industrifastighet. På fastigheten tilläts småindustri med begränsad omgivningspåverkan, läs mer under *Angränsade detaljplaner* på sida 27. Ingen industriverksamhet bedrivs på platsen i dagsläget. Befintlig verksamhet bedöms inte vara farlig eller störande för boende i omgivningen. Befintligt skogsområde avskiljer bostäder inom planområdet från industrifastigheten vilket minskar påverkan från exempelvis transporter till och från verksamheten. Om skogsområdet bevaras bedöms fastigheten för småindustri inte innebära störningar eller risker för boende i planområdet.

## Kulturmiljö

### Kulturmiljövärden

Planområdet berörs inte av något formellt skydd avseende kulturmiljö så som riksintressen eller skyddsbestämmelser i tidigare detaljplan. Inom området finns inte heller några byggnader eller miljöer utpekade i kommunens kulturmiljövårdsprogram. Oberoende av detta gäller de generella kraven att platsens natur- och kulturvärden ska tas i beaktande vid förändringar enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. I samband med planarbetet har de befintliga byggnadernas kulturmiljövärden utvärderats, läs mer i tillhörande underlag *PM kulturmiljö för del av Stockrosen 1 m.fl.*

I det västra kvarteret är originalutformningen huvudsakligen bevarad. Bebyggelsen har ett stramt arkitektoniskt uttryck med en utmärkande form som skiljer sig från kringliggande bebyggelse. Kvarteret har vissa kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteter men dessa har inte bedömts vara av sådan karaktär att bebyggelsen omfattas av förvanskningsförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL. Det östra kvarteret har genomgått omfattande förändringar och bebyggelsen har bedömts ha få ursprungliga kvaliteter bevarade. Byggnaderna har inte bedömts besitta några högre kulturhistoriska kvaliteter eller omfattas av förvanskningsförbudet.

Sammanfattningsvis har inte området eller de enskilda byggnaderna bedömts ha så höga kulturhistoriska, estetiska, upplevelsemässiga eller konstnärliga värden att de är motiverade att skyddas i detaljplanen. Under planarbetet har det allmänna kulturmiljöintresset av att bevara bebyggelsen vägts mot allmänna och enskilda intressen av nybyggnation i området. Läs mer under *Konsekvenser - Rivning av befintlig bebyggelse* sida 41–42.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## Trafik

### Gatunät och biltrafik

Planområdet angränsar i söder till genomfartsgatan Tre Rosors väg och i nordöst till en del av Furuvägen. Tre Rosors väg har en hastighetsbegränsning på 60 km/h och en årsdygnstrafik (ÅDT) på cirka 3900 fordon/dygn enligt mätningar 2022. Furuvägen är en lokalgata som avslutas i en återvändsgata i planområdets nordöstra del. Områdets befintliga bostäder samt vård- och omsorgsboende angörs med en gemensam infart från Tre Rosors väg. Angöring sker även via en grusad infart från Furuvägen.

### Parkering

I den södra delen av planområdet finns parkeringsytor i markplan som angörs via en gemensam infart från Tre Rosors väg. Norr om vård- och omsorgsboendet finns en mindre parkeringsyta som fungerar som personalparkering och angörs från Furuvägen.

### Gång- och cykelvägar

Utmed den södra sidan av Tre Rosors väg finns en gång- och cykelväg som till största del är avskild från biltrafik. Inom planområdet leder en befintlig gång- och cykelväg utmed den norra och västra gränsen. I väst fortsätter gång- och cykelvägen till Parkgatan men i öst avslutas den cirka 60 meter innan korsningen mellan Furuvägen och Villagatan. I söder ansluter den via en tunnel till gång- och cykelvägen utmed Tre Rosors väg.

### Götalandsbanan

Planområdet ligger inom Trafikverkets utredningsområde för eventuell sträckning av den framtida höghastighetsjärnvägen Götalandsbanan. Utredningsområdet täcker stora delar av Ulricehamns kommun men kommunen har i översiktsplanen Ulricehamn 2040 valt att peka ut ett område där det bedömts som osannolikt att järnvägen kommer att dras. Planområdets läge i tätorten gör att det inte bedömts som sannolikt att området i framtiden kan bli en del av höghastighetsjärnvägen varav ingen hänsyn tas till framtida järnväg i detaljplanen. Kommunen håller sig uppdaterad kring arbetet med höghastighetsjärnvägen.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger längs Tre Rosors väg, strax söder om planområdet. Gångavstånd från planområdets befintliga bostadsbyggnader till hållplatsen är cirka 150 meter.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området är anslutet till det allmänna VA-ledningsnätet. Kommunen har bedömt att befintligt reningsverk har tillräcklig kapacitet för det som möjliggörs i planen.

## Uppvärmning

Området är ansluten till fjärrvärmenätet.

## El, tele, fiber

Området är anslutet till el, tele och bredband. I områdets nordöstra hörn finns en transformatorstation som är ur drift och som inte avses att tas i bruk igen.

## Brandvattenförsörjning

Planområdet ligger inom ett avstånd till brandposter som ger förutsättningar att tillämpa det konventionella systemet vid behov. Vid utveckling av verksamhet som kräver sprinklersystem behöver dock tank för sprinklervatten ordnas på fastigheten.

## Avfall

Närmaste återvinningsstation finns 500 meter öster om planområdet, vid Avenboksgatan. Kommunens återvinningscentral Övreskog finns strax norr om Ulricehamns tätort.

## Geotekniska förhållanden

Inom den västra halvan av planområdet har COWI AB, på uppdrag av Ulricehamns kommun, utfört en geoteknisk utredning daterad 2020-07-03. Enligt utredningen består området i huvudsak av siltig sand som vilar på berg, sanden varierar från lerig till grusig. Jorrdjupet till fast botten varierar och är uppmätt till cirka 2–5,5 meter. Inom området har även lager av organisk jord påträffats med ett djup av cirka 1 meter.

Stabilitetsförhållandena bedöms enligt utredningen som tillfredsställande. Sättningsstorlek förutsätts bli små och ske relativt snabbt vid måttliga laster. I den nordvästra delen av utredningsområdet har organisk jord påträffats vilken är mer sättningskänslig.

## Hydrologiska förhållanden

I samband med den geotekniska undersökningen av COWI AB 2020 avlästes grundvattenytan cirka 2,4 meter under markytan vilket motsvarar en nivå på cirka +244 m ö.h.

## Hälsa och säkerhet

### Radon

Enligt kommunens radonriskkartering ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

### Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av utpekad primär eller sekundär transportled för farligt gods.

## Omgivningsbuller

Gällande riktvärden för trafikbuller anges i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande* (2015:216). Förordningen anger bland annat att buller från vägtrafik inte ska överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

Kommunens översiktliga bullerkartering, utförd 2018 av Ramböll, visar bullernivåer från Tre Rosors väg som beräknas uppkomma vid hastigheten 60 km/h och utifrån trafikmängder som överensstämmer med vad som uppmätts 2022, läs mer om trafikmängder under *Gatunät och biltrafik* på sida 35. Utifrån bullerkarteringen bedöms kvartersmarken i utgångsläget inte påverkas av ekvivalenta ljudnivåer över 60 dB(A) vid två meter över mark. Mellan den södra fastighetsgränsen för Stockrosen 1 och befintlig bostadsbebyggelse beräknas den ekvivalenta ljudnivån uppgå till 55–60 dB(A). Inom övriga delar av kvartersmarken bedöms bullernivåerna ligga under gällande riktvärden med god marginal.

Maximala ljudnivåer över 75 dB(A) har beräknats kunna uppstå på den befintliga parkeringsytan i planområdet. Tillfälliga höga ljudnivåer i enlighet med karteringen kan uppstå i det fall lastbilar kör inom området.

På grund av den prognosticerade trafikökningen på Tre Rosors väg bedömer kommunen att det finns en viss risk att bullernivåer i framtiden kan komma att överstiga 60 dB(A) inom cirka 40 meter från vägen, den del som idag berörs av ekvivalenta ljudnivåer på 55–60 dB(A). Det innebär att om bostadsbebyggelse placeras närmare vägen än idag kan framtida bullernivåer uppstå som överstiger gällande riktvärden. Det bedöms dock finnas möjligheter att genom placering och utformning av bebyggelse uppföra bostäder som klarar gällande riktvärden.

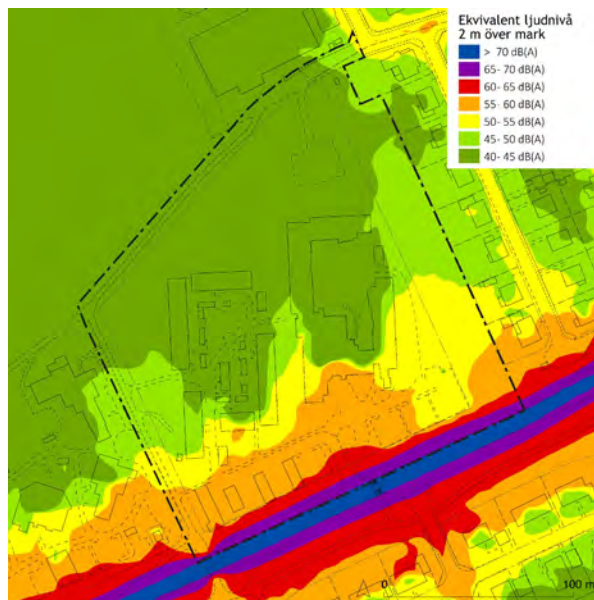


Bild 16: Bullerkartering – Ekvivalent ljudnivå.

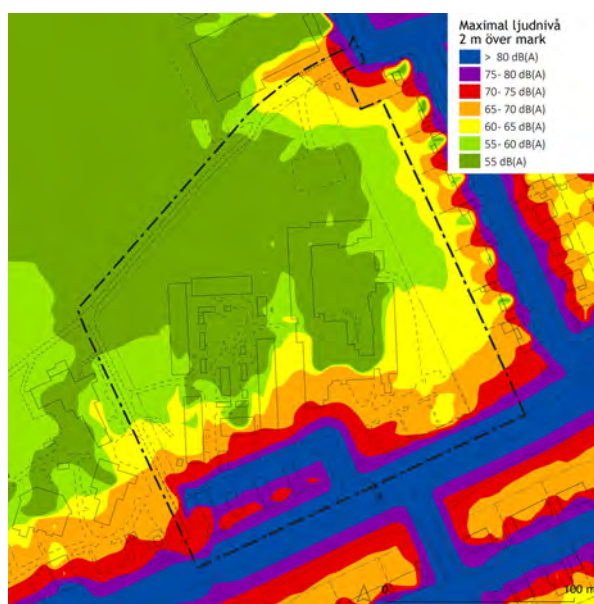


Bild 17: Bullerkartering – Maximal ljudnivå.

## Risk för översvämning efter skyfall

Kommunens skyfallskartering, framtagen av WSP, visar att området löper risk för översvämning i samband med kraftig nederbörd. Vattenansamlingar riskerar framförallt att uppstå på befintliga innergårdar där byggnadskropparna hindrar avrinning yttledes. Modellen visar att det östra kvarteret riskerar att drabbas av vattenansamlingar med djup på runt en meter. Nuvarande fastighetsägare har informerats om risken.



Bild 18: Skyfallskartering över området.

## Risk för höga vattenstånd

Åsundens maxnivå för översvämning ligger på +166 m ö.h. och planområdet har en lägsta höjd på +239 m ö.h. Risken för negativ påverkan till följd av höga vattenstånd bedöms därmed vara uteslutet.

## Service

### Kommersiell och offentlig service

I dagsläget nyttjas områdets östra kvarter för vård- och omsorgsboendet Solrosen. Den nuvarande verksamheten planeras i framtiden att flyttas vilket öppnar upp för möjligheten att nyttja befintliga lokaler för andra verksamheter.

Närmsta livsmedelsbutik ligger cirka 400 meter från planområdet. Vårdcentral och tandläkarmottagning finns inom 1,5–2 kilometer. Förskola finns i direkt anslutning till planområdet, cirka 30 meter från befintliga bostadsbyggnader. Grundskola, högstadieskola och gymnasieskola finns inom två kilometer från planområdet.

## Sociala perspektiv

### Tillgänglighet

Området är delvis ombyggt till ett vård- och omsorgsboende och har i samband med ombyggnationer tillgänglighetsanpassats efter dåvarande tillgänglighetskrav. Den sluttande marken i området har i hanterats med en grässlånt mellan de två kvarteren. I dagsläget finns ingen tillgänglighetsanpassad gångväg mellan kvarteren vilket försvårar framkomligheten.

### Rekreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett mindre skogsområde vilket ger goda förutsättningar för bostadsnära naturvistelse. I planområdets nordvästra hörn finns Stockrosvägens stadsodling i form av odlingslotter.

## 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.

I området finns i dagsläget gräsytor runt bostadsbebyggelsen som kan fungera som lekyta. Det finns däremot ingen lekplats utan barn behöver ta sig cirka 500 meter till närmsta lekplats. Trafikseparerade gång- och cykelvägar mot centrum och skola möjliggör säkra vägar för barn.



# KONSEKVENSER

---

## Riksintressen

### Riksintresse för kommunikation

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna som MSA-ytan avser att skydda.

## Miljö

### Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

### Dagvatten

Vid maximal utbyggnad enligt detaljplanen kommer andelen hårdgjord mark inom planområdet att öka och avrinningen beräknas öka från 293 l/s till 489 l/s vid ett 10-årsregn. Avrinningen kommer hanteras med det allmänna dagvattennätet. Dagvatten från fastigheten Stockrosen 1 kommer ledas till fastighetens befintliga anslutningspunkt på ett ordnat sätt vilket minskar risken för negativa konsekvenser på grund av okontrollerad ytavrinning. I samband med att det befintliga skogsområdet bevaras säkras en större andel naturmark jämfört med utgångsläget. Vid anläggande av exempelvis en dagvattendamm inom naturområdet kan en sammanlagd minskad belastning på ledningsnätet uppnås vid behov. Läs mer i det tillhörande underlaget *PM Dagvatten*.

### Vatten och avlopp

Ett genomförande av planen kan vid full utbyggnad medföra en ökning av cirka 100 bostäder jämfört med dagsläget. Kommunens bedömning är att det befintliga avloppsreningsverket klarar av att hantera denna utökning även innan det nya reningsverket är i drift.

## Hushållning med mark- och vattenområden

Ett genomförande av detaljplanen innebär en förtätning av redan ianspråktagen mark vilket bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande och god resurshållning. Exploatering på ianspråktagen mark är ur hållbarhetssynpunkt att föredra i jämförelse med en exploatering på tidigare obebyggd mark. Detaljplanen möjliggör ett tillskott av bostäder i ett centralt och strategiskt område i Ulricehamn. Samtidigt säkerställer planen att befintligt skogsområde till stor del bevaras vilket bland annat bidrar till det allmänna intresset av bostadsnära rekreativområden. Planförslaget ökar även områdets flexibilitet vilket gör att det bättre kan anpassas efter nuvarande och framtida behov.

## Natur

### Naturvärden

Ett genomförande av planen säkerställer att det befintliga skogsområdets naturvärden och funktion som spridningsväg bibehålls. Ingen negativ påverkan på naturvärden eller arter som omfattas av artskyddsförordningen bedöms uppstå. Naturmarken kommer fortsättningsvis plockhuggas och självföryngras vilket kan förstärka det gröna stråket och gynna den biologiska mångfalden.

En del av skogsområdet bibehålls som kvartersmark vilket innebär att marken fortsätter vara del av privat fastighet och befintliga träd kan fällas. En större fastighetsyta innebär bättre förhållanden för att skapa en överskådlig och trygg utemiljö för boende i området. Om befintliga träd fälls riskerar ett större körsbärsträd att försvinna varav kommunen förespråkat kompensationsåtgärder. Fler körsbärsträd förekommer dock i skogsområdet varpå ingen avsevärd negativ konsekvens väntas uppkomma och kompensationsåtgärder inte kravställs.

## Miljö kvalitetsnormer

### Miljö kvalitetsnormer för luft

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär att gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att överskridas.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på Åsunden. Dagvatten från planområdet kommer delvis att infiltreras naturligt och delvis avledas via det allmänna dagvattennätet. Innan avrinningen når ett vattendrag passerar det genom ett befintligt makadammagasin som fördröjer och renar vattnet. Tillsammans med gällande kommunala krav på rening av dagvatten vid ny- och ombyggnation av större parkeringar kommer detaljplanen bidra till en förbättrad vattenstatus. Läs mer i det tillhörande dokumentet *PM Dagvatten*.

### Miljö kvalitetsnormer för buller

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

## Omgivningspåverkan

### Rivning av befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse skyddas inte i planen vilket innebär att den kan komma att rivas i syfte att förtäta området med bostäder. Rivning och nybyggnation ger normalt en ökad koldioxidpåverkan. I samband med återvinning av material kan klimatbelastningen minskas.

Förutsättningarna för att komplettera befintlig bebyggelse med fler bostäder har bedömts vara begränsad. Områdets redan täta bebyggelsestruktur försvårar möjligheten att förtäta området vertikalt. Befintlig bebyggelse har även beskrivits vara i en teknisk dålig status, ha en låg energieffektivitet och vara i stort behov av

renovering. Vid nybyggnation kan en mer effektiv markanvändning uppnås samtidigt som området kan utvecklas med energieffektiva och tillgänglighetsanpassade bostäder.

Kommunen har gjort bedömningen att det inte är motiverat att bevara befintlig bebyggelse i området med anledning av kulturmiljövärden men en rivning kommer ändå innebära en viss negativ påverkan, läs mer under *Kulturmiljövärden* sida 42. Förutsättningarna för att möjliggöra fler bostäder i området utan att påverka dessa värden har bedömts vara begränsade och för att uppfylla planens syfte om bostadsförtätning har denna negativa påverkan på kulturmiljön bedömts vara motiverad.

Nybyggnation i området har bedömts gynna bland annat de allmänna intressena av fler bostäder i Ulricehamn, förbättrad och tillgänglighetsanpassad boendemiljö, bevarande av naturvärden, bevarande av bostadsnära natur samt god hushållning med mark. Även fastighetsägarens enskilda ekonomiska intresse av att kunna utveckla sin fastighet gynnas. Sammantaget har dessa allmänna intressen samt det enskilda ekonomiska intresset bedömts väga tyngre än det allmänna intresset av att bevara bebyggelsen.

### Kulturmiljövärden

Ett genomförande av planen där befintlig bebyggelse rivs kommer innebära viss negativ påverkan på områdets kulturmiljövärden. I samband med en rivning av det västra kvarteret kommer byggnadernas nuvarande arkitektoniska kvaliteter och kulturhistoriska värden försvinna. Även upplevelsen av områdets karaktär kommer förändras. En rivning av det östra kvarteret skulle innebära en mer marginell negativ kulturmiljöpåverkan på grund av att kvarteret bedömts ha få ursprungliga kvaliteter bevarade.

### Stadsbild

Ett genomförande av planen, där befintlig bebyggelse rivs och en ny högre bebyggelse tillförs, innebär att upplevelsen av stadsdelen förändras. Områdets tidigare småskaliga karaktär kommer bli än mindre dominerande med högre bebyggelse på platsen. Efter en utbyggnad enligt detaljplanen kommer den högre bebyggelsen ansluta i skala till de nya flerbostadshusen direkt väster om området samtidigt som den lägre bebyggelsen i öster knyter an till den närliggande villabebyggelsens skala. Sammantaget innebär ett genomförande en varierande höjdsättning där den högre bebyggelsen är förlagd längre in i området sett från Tre Rosors väg, där även marknivån är lägre. Områdets påverkan på stadsbilden har studerats under planarbetet med hjälp av volymstudier. Bilder på sida 43 visar volymer för ett exempel på maximal byggnation.



Bild 19: Vy mot fastigheten sett från Tre Rosors väg öster om planområdet.

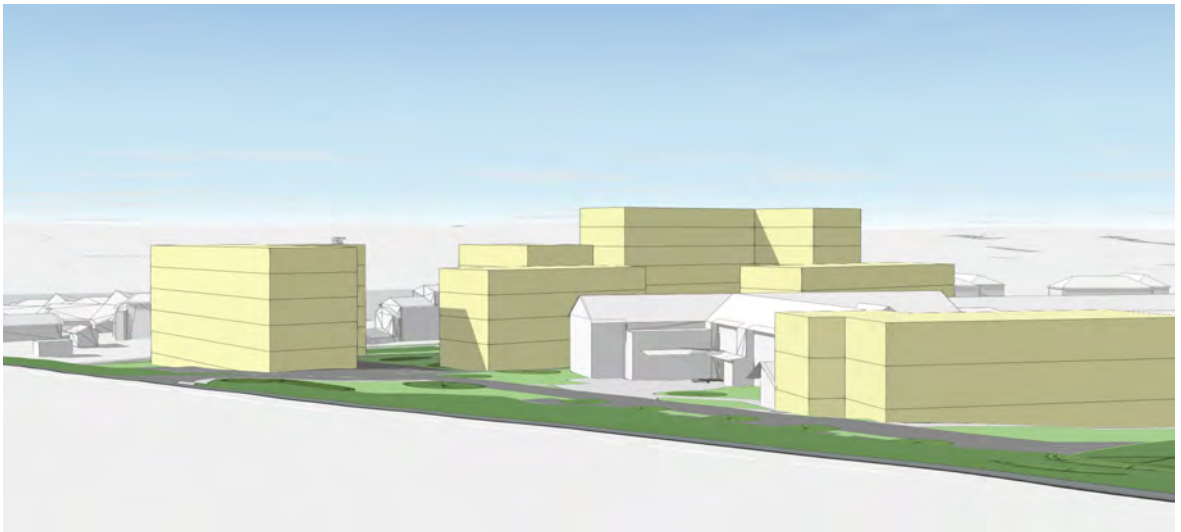


Bild 20: Volymstudie för exempel på maximal bebyggelse (enligt bild 6 sida 10) - Vy mot fastigheten sett från Tre Rosors väg öster om planområdet.

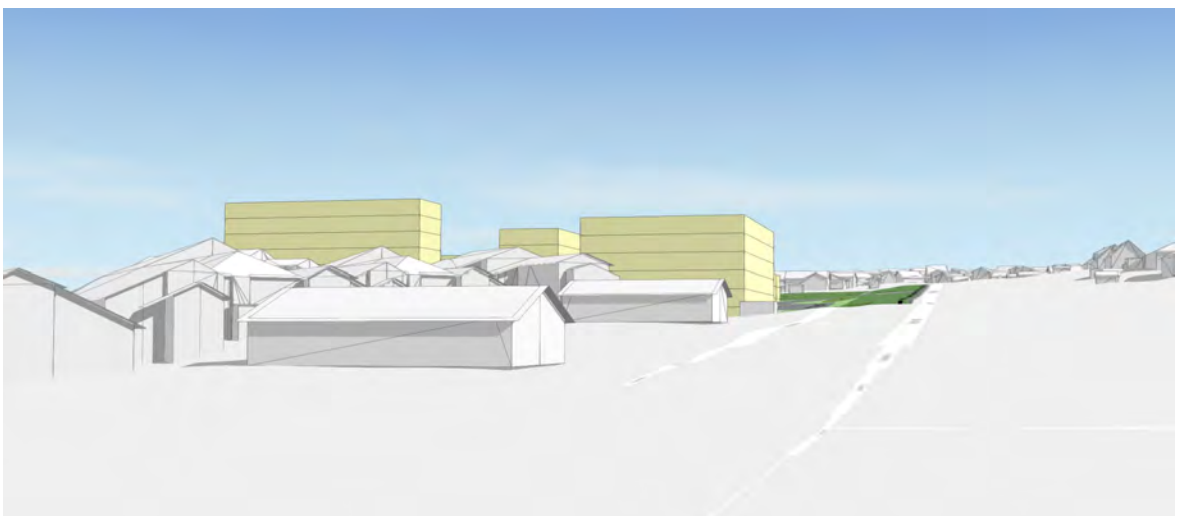


Bild 21: Volymstudie för ett exempel på maximal bebyggelse (enligt bild 6 sida 10) - Vy mot fastigheten sett från Tre Rosors väg väster om planområdet.

## Sol- och skuggförhållanden

Kommunen har tagit fram en översiktlig solstudie över hur ny bebyggelse kan påverka befintlig och kommande bebyggelse, se bild 22 och 23, samt separat tillhörande underlag. Solstudien redovisar skuggbildning vid vår- och höstdagjämning samt i juni vid olika klockslag på dagen.

Vid uppförande av en högre bebyggelse i det västra kvarteret kommer en större skuggpåverkan ske i området. Solljustillgång för den befintliga östra byggnaden bedöms uppnås i samband med att huvudbyggnader i väst inte får placeras närmre än 15 meter till berörd byggnad samt regleras till högst +257 m ö.h. Nya byggnader bedöms därmed inte kunna placeras på ett sätt som skuggar befintlig bebyggelse på ett sätt som utgör en betydande olägenhet. På grund av att området kan exploateras på olika sätt behöver sol- och skuggförhållanden utredas vid projektering för att säkerställa att gällande krav på dagsljusinsläpp uppnås.



20 mars & 23 september kl. 10.00



20 mars & 23 september kl. 12.00



20 mars & 23 september kl. 15.00



20 mars & 23 september kl. 17.00

Bild 22: Solstudie vid vår- och höstdagjämning för ett exempel på maximal exploatering (enligt bild 6 sida 10).



21 juni kl. 10.00



21 juni kl. 12.00



21 juni kl. 15.00



21 juni kl. 17.00

Bild 23: Solstudie 21 juni för ett exempel på maximal exploatering (enligt bild 6 sida 10).

### Planstridig bebyggelse

I samband med att detaljplanen får laga kraft blir befintliga garagebyggnader planstridiga utmed fastighetens Stockrosen 1:s södra gräns. Byggnaderna ligger i dagsläget utanför fastighetsgräns och efter detaljplanens antagande tillåts komplementbyggnader inte inom 2 meter från fastighetsgräns. Planstridigheten innebär att berörda garagebyggnader inte kommer kunna få bygglov för tillbyggnad. I det fall att byggnaderna rivs kommer de inte att kunna uppföras i samma läge vilket gör att framtida komplementbyggnader kommer placeras inom fastigheten.

# Trafik

## Motortrafik

Detaljplanen medger en större byggrätt vilket kan bidra till en ökad trafik i planområdets närhet. Vid maximal utbyggnad beräknas exploateringen medföra en ökning på cirka 394 fordonsrörelser/dygn vilket främst kommer påverka Tre Rosors väg. Den befintliga infrastrukturen i närområdet bedöms vara tillräcklig även för framtida trafikmängder och trafikökningen bedöms innebära en acceptabel påverkan på trafikmiljön.

Den prognosticerade trafikmängden har tagits fram med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg och utgår från att det västra kvarteret används för bostäder och det östra kvarteret används för samhällsservice även i framtiden.

TRAFIKALSTRING	
Uppskattad ÅDT 2021 (befintlig bebyggelse)	328 fordon/dygn
Prognosticerad ÅDT vid maximalt nyttjande av tillåten byggrätt	722 fordon/dygn
Förändring enligt prognosticerad ÅDT	+ 394 fordon/dygn

Tabell 2: Trafikalstringsberäkning över den genomsnittliga trafiken under ett årsdygn (ÅDT) år 2021 samt prognosticerad trafikmängd efter en maximal utbyggnad enligt detaljplanen.

Kvarteret kommer i framtiden enbart angöras via en gemensam in- och utfart mot Tre Rosors väg. Genom att samla all trafik kan god trafiksäkerhet uppstå både utmed Tre Rosors väg samt i området.

## Planstridig infart

Den befintliga infarten från Furuvägen till Stockrosen 1 kommer även efter detaljplanens antagande att vara planstridig. Infarten leder över naturmark och tilläts inte i användningen NATUR. Planstridigheten innebär att inga lov kommer medges för ändringar eller byggnation som är i behov av att infarten finns kvar.

## Parkeringar

Vid maximal utbyggnad i enlighet med detaljplanen behöver parkeringslösningar, så som underjordiskt parkeringsgarage, uppföras för att bemöta parkeringsbehovet i området enligt kommunens parkeringsnorm. Uppförande av ett underjordiskt garage skulle bidra till minskat behov av hårdgjorda parkeringsytor i markplan vilket innebär att denna markyta istället kan nyttjas för grönytor och rekreativa utemiljöer.

I samband med att den tidigare återvändsgatan av Furuvägen övergår till kvartersmark samt att gång- och cykelvägen förlängs kan den tidigare problematiken med olovlig parkering norr om planområdet förhindras.

## Gång- och cykeltrafik

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stadens gång- och cykelvägnät kan utvecklas och skapa bättre förutsättningar för mjuktrafik i staden. Områdets närhet

till centrum ökar även möjligheten och sannolikheten att människor väljer att gå eller cykla.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Tillkommande bostäder och utökad verksamhet i området kan medföra en trafikökning i närområdet. Ökningen bedöms inte vara så omfattande att den ger upphov till högre bullernivåer eller bullerstörningar över gällande riktvärden för boende i närområdet.

Inom det nuvarande parkeringsområdet finns viss risk för att framtida bullernivåer uppstår som överstiger gällande riktvärden vid bostadsfasad. För att minska risken för negativa effekter på människors hälsa säkerställer detaljplanen att bostäder uppförs på ett sätt som gör att gällande riktvärden klaras i bostäder. Ett genomförande av detaljplanen innebär även att bostäder får tillgång till minst en uteplats som klarar gällande riktvärden för buller.

### Översvämning

I samband med utveckling av området behöver den interna dagvattenhanteringen utformas på ett sätt som minskar översvämningensrisken vid skyfall. Genom att åtgärder vidtas och hänsyn tas till naturliga rinnvägar kan negativa konsekvenser av stillastående vatten minskas.

## Sociala perspektiv

### Barnperspektivet

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder i en central miljö med närhet till målpunkter, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar vilket ger barn och ungdomar större möjlighet att röra sig självständigt i staden. Befintliga grönytor runt bostadsbebyggelse kommer förändras men i gengäld finns det goda förutsättningar för att tillföra nya lektytor inom kvartersmark vid nybyggnation. Detaljplanen säkerställer att nya byggnader inte får placeras tätt intill gång- och cykelvägen vilket möjliggör för en upplevd trygg miljö för barn och unga. Planen bedöms inte innebära några påtagliga negativa konsekvenser utifrån barnperspektivet.

### Trygghet

Ett tillskott av målpunkter bidrar till att fler boende och besökare kan komma att röra sig i området. Fler personer som rör sig i området kan leda till att den upplevda tryggheten ökar, både inom planområdet och i omkringliggande områden.

### Tillgänglighet

En utveckling innebär att området utformas på ett sätt som förbättrar tillgängligheten och framkomligheten för alla. Inom kvartersmark kommer bland annat angoringsvägar och parkeringar anordnas på ett sätt som innebär att alla människor kan ta sig till samtliga byggnader.



## Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen ny detaljplan upprättas och gällande detaljplan fortsätter gälla. Om ingen ny detaljplan upprättas är markanvändningen fortsatt begränsad till bostäder med maximalt två våningar. Eftersom behovet av renovering är stort i det västra kvarteret är det möjligt att bebyggelsen skulle behöva rivras även i ett nollalternativ. Området är i nuläget näst intill maximalt exploaterat i förhållande till vad gällande detaljplan medger vilket innebär begränsade möjligheter för bostadsförtätning i området.

Den östra delen av grönområdet skulle fortsätta vara planlagt som PARK vilket inte stämmer överens med nuvarande användning. Den norra delen av grönområdet skulle fortsättningsvis vara planlagt som kvartersmark. Det innebär att de norra delarna av skogsområdet skulle kunna tas bort vilket skulle riskera negativ påverkan på bland annat naturvärden och dagvattenhantering. Befintlig infart via Furuvägen i norr är planstridig även i nollalternativet då den leder över planlagd parkmark.

## ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

### ***Ulricehamns kommun***

Rebecka Engvall, stadsarkitekt

Angelica Härnstrand, mark- och exploateringsingenjör

Filip Lindevall, mark- och exploateringsingenjör

Henrik Wetterholm, bygglovingenjör

Malin Lindgren, bygglovingenjör

Pär Norgren, stf. enhetschef och miljökompetens i planarbetet

Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker

Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare

Linnéa Stöckel, projektledare park och skog

Peter Kinde, parkchef

Sophia Indrikson, bebyggelseantikvarie

Lars Stokka, stadsarkitekt

Hanna Hedin, planarkitekt

My Andreasson, planarkitekt

### ***Ulricehamns energi AB***

Johan Lundström, sektionschef VA-planering

Jonas Ronnby, VA-projektör

## PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Andreas Ekman

Plan- och exploateringschef

Paulina Persson

Planarkitekt

### **Miljö och samhällsbyggnad**

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST [miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se](mailto:miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se)

BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn

WEBB [ulricehamn.se](http://ulricehamn.se) FACEBOOK [facebook.com/ulricehamnskommun](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)