



Foto: Helen Ashman

PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR FRIDHEMSOMRÅDET

Ändringen gäller fastigheten: Bogesund 1:223

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Laga kraft

2024-01-02

Ändringsnummer:

2024-01-02

Begränsat förfarande enl. 5 kap. 18 § plan och bygglagen (2010:900)

Diarienummer:2021/390

Planstart:2022-08-26

Upprättad:2023-10-24

Hänvisning till beslutsprotokoll: 2023-11-30 § 294



ULRICEHAMNS
KOMMUN



Konsult: Norconsult
Uppdragsledare: Karin Jern
Handläggare: Helen Ashman
Uppdragsnummer: 1083458

PLANPROCESSEN

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN	3
Genomförandetid.....	7
Allmän plats	7
Kvartersmark	7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
Planbestämmelser som läggs till inom planändringsområdet.....	8
Planbestämmelser som utgår inom planändringsområdet.....	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	11
Organisatoriska frågor.....	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor.....	13
PLANERINGSUNDERLAG	14
Kommunala.....	14
Handlingar tillhörande planändringen.....	14
Utredningar.....	14
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
Kommunala.....	15
Riksintressen.....	17
Miljö	17
Hushållning med mark- och vattenområden	17
Miljökvalitetsnormer	18
Fysisk miljö	18
Kulturmiljö.....	21
Trafik.....	21
Teknisk försörjning.....	21
Geotekniska förhållanden	22
Hydrologiska förhållanden.....	22
Hälsa och säkerhet.....	22
KONSEKVENSER.....	24
Riksintressen.....	24
Miljö	24
Hushållning med mark- och vattenområden	24
Natur	25
Miljökvalitetsnormer	25
Omgivningspåverkan.....	26
Trafik.....	26
Sociala perspektiv	26
Nollalternativ	27

BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplan för Fridhemsområdet, antagen 1995-06-29:

”Planens syfte är att möjliggöra uppförande av bostäder och bostadskomplement inom området. Planförslaget medger en variation av bostadstyper och upplåtelseformer.”

Syftet med planändringen är att pröva markens lämplighet för att möjliggöra för bebyggelse av en bostad inom befintlig fastighet Bogesund 1:223. Gällande detaljplan möjliggör för användningen av bostad och stämmer överens med planändringens syfte. Dock utgörs fastigheten delvis av prickmark och naturmark, varför detaljplanen behöver ändras.

Förklaring till ändring av detaljplan

Vid en ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och tillhörande planbeskrivning ska kompletteras med en beskrivning av ändringen. Planändringens handlingar ska därför läsas tillsammans med ursprungliga planhandlingar. När ändringen har fått laga kraft är det planen i sin ändrade form som gäller.

Planhandlingarna består av

- Plankarta med den ursprungliga planen Detaljplan för Fridhemsområdet (laga kraft 1995-05-08, inklusive ändring med laga kraft 1995-06-29) samt med ändrade planbestämmelser enligt ändring av detaljplan för Bogesund 1:223 (upprättad 2023-03-14).
- Planbeskrivning innehållandes den ursprungliga beskrivningen av planen (laga kraft 1995-05-08, samt ändring/tillägg till planbestämmelser med laga kraft 1995-06-29) samt beskrivning av ändringen av detaljplan för Bogesund 1:223 (upprättad 2023-04-04).

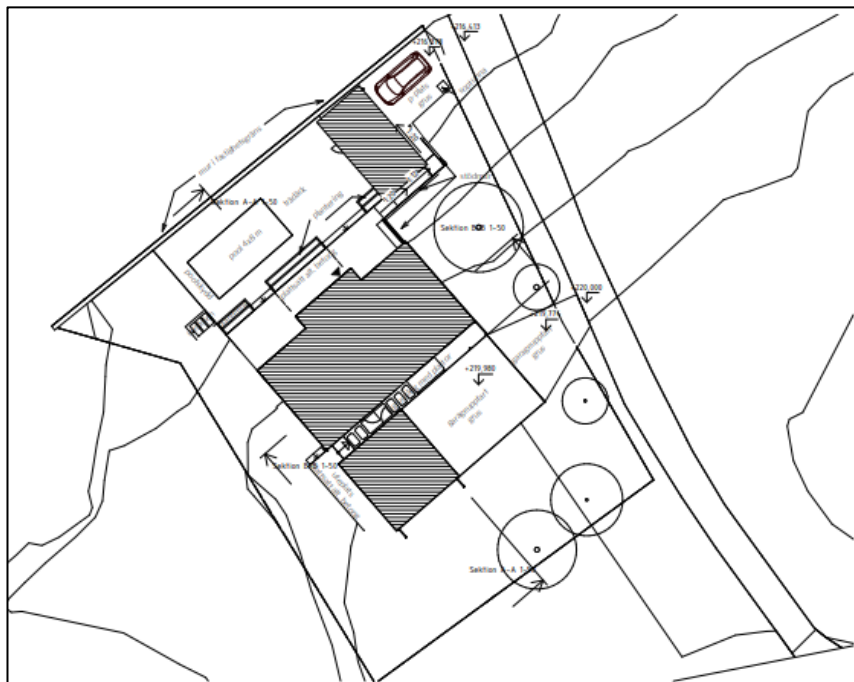
Varför ändring av detaljplan valts

Planändringen ryms inom syftet för nu gällande detaljplan, vilket är att möjliggöra för bostäder och bostadskomplement. Planändringen innebär i övrigt inga olägenheter och kommunen bedömer det här lämpligt med planändring. Justeringen av planen genom ändringen bedöms göra den mer användbar och funktionell.

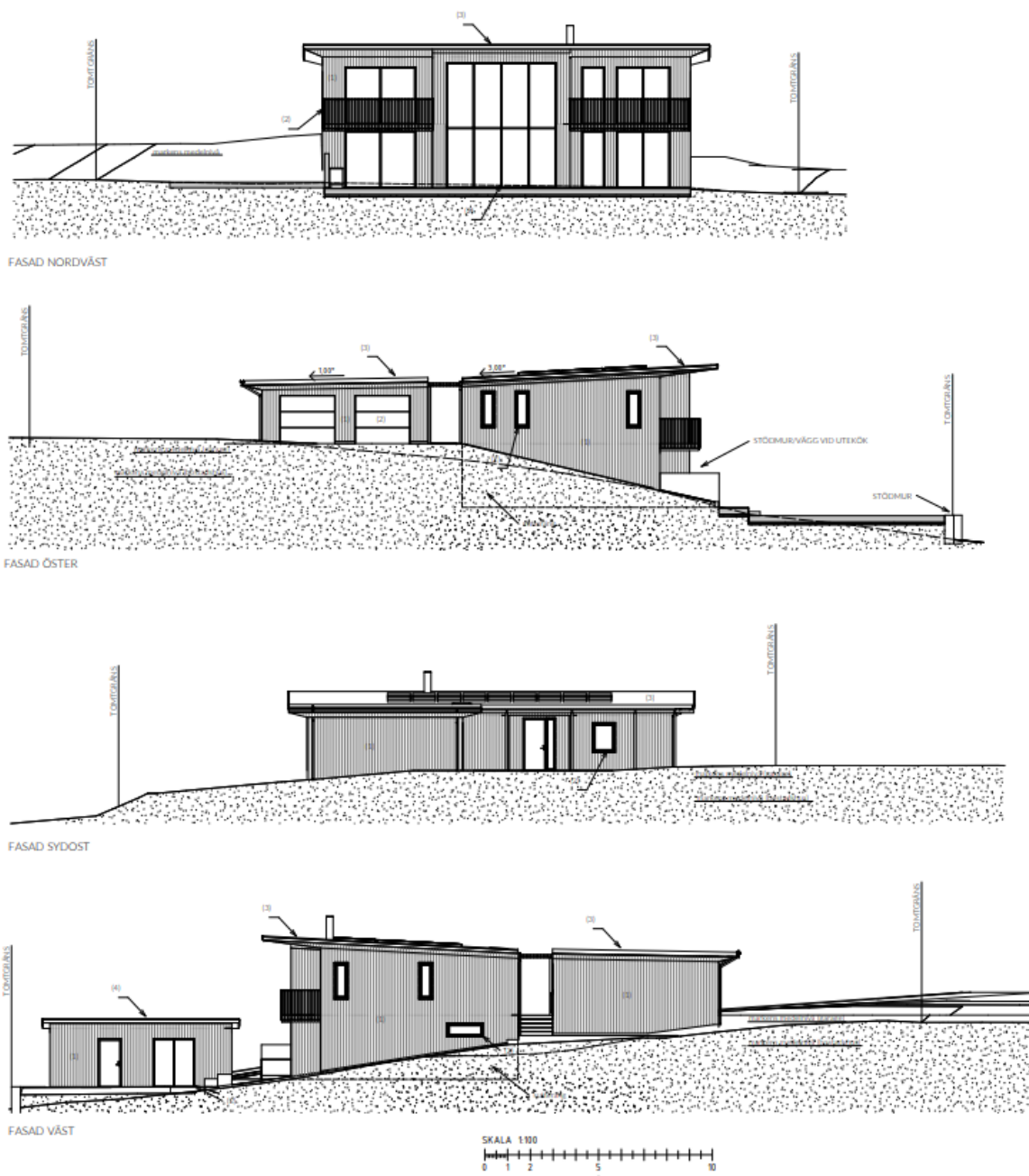
Huvuddrag

Ändring av detaljplanen genomförs för att möjliggöra för byggnation av ett enbostadshus inom fastigheten Bogesund 1:223 inom gällande detaljplans användningsområde för bostadsändamål. Dock utgörs den delvis även av prickmark och naturmark (på kvartersmark) vilket gör att den inte kan exploateras. För att den nya bostaden ska anpassas till omgivande villabebyggelse regleras den nya byggrättens volym och höjd. Möjlighet ges att uppföra garage och komplementbyggnad inom ramen för tillåten byggrätt. Detaljplanen säkerställer att

tre träd inom fastigheten bevaras för att säkerställa betydande ekologiska funktioner i området.



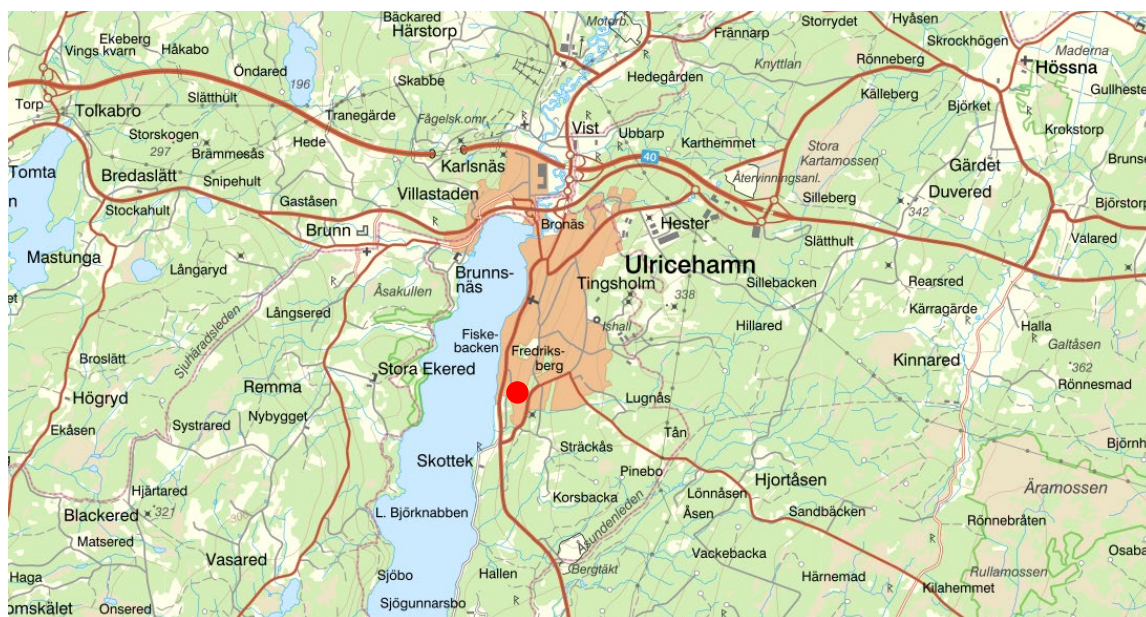
Figur 1. Illustration av exempel på enbostadshus med tillhörande garage och komplementbyggnad (Cream Architects AB).



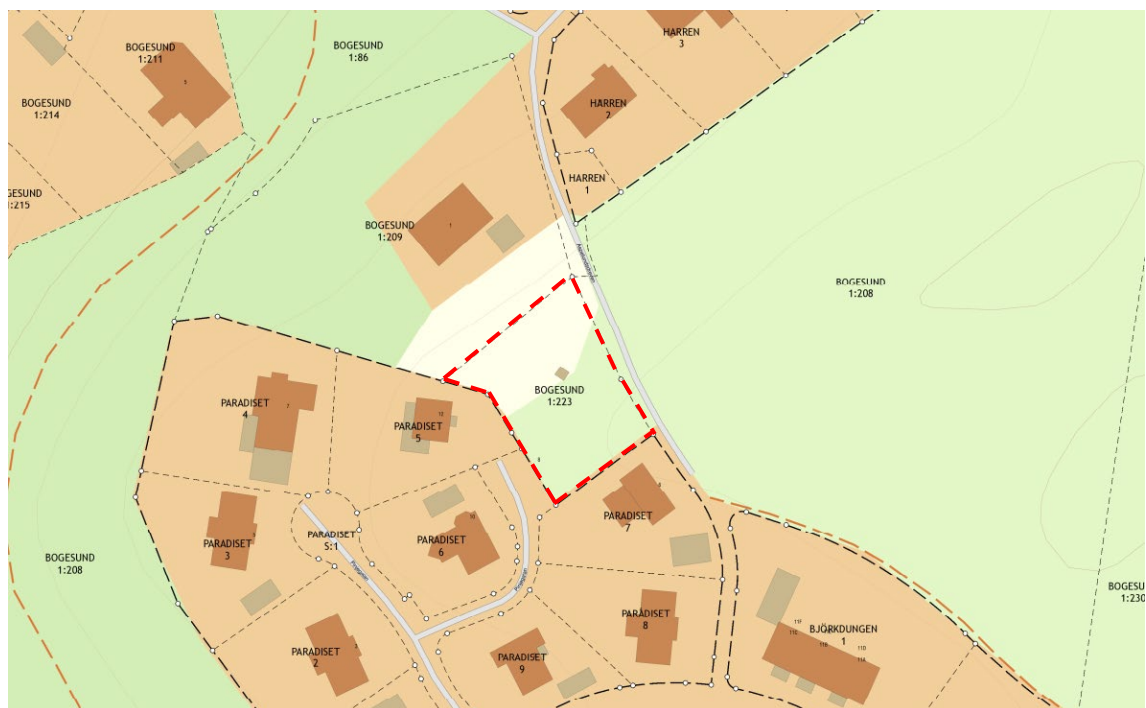
Figur 2. Illustration av exempel på fasader för enbostadshus i suterräng (Cream Architects AB).

Geografiskt läge och areal

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



Figur 3. Röd markering visar planområdets geografiska läge.



Figur 4. Röd markering visar planändringsområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bogesund 1:223 är i privat ägo.

Motivering för avgränsning

Fastighetsgränsen utgör en naturlig gräns för planändringen. Det är inte motiverat att ändra detaljplanen utanför fastighetsgränsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden har gått ut för gällande detaljplan (Detaljplan för Fridhemsområdet, Ulricehamns stad).

Planändringen får en genomförandetid på 5 år (60 månader) 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

Detaljplaneändringen innehåller inte någon allmän platsmark då planområdet i sin helhet består av privat ägd mark. Inga kommunala anläggningar eller intressen finns inom planändringsområdet som skulle motivera allmän plats.

Kvartersmark

Användning, bebyggelse och utformning

Detaljplaneändringen innebär att egenskapsbestämmelser tas bort och läggs till så att marken kan exploateras med en bostad, enligt gällande detaljplans användning. Ett enbostadshus i suterräng planeras.

Angöring

Anslutande väg till ändringsområdet och planerat enbostadshus är Aspelundsreven, som är en mindre gata som tar slut strax sydost om planområde. Gatan har kommunalt huvudmannaskap.

Tillgänglighet

I bygglovskedet ställs krav på tillgänglig tomt och entré samt krav på bostadsfunktioner på entréplan.

Parkering

Planändringen möjliggör för garage att uppföras. Mellan planerat garage och Aspelundsreven planeras ett utrymme där bilar till planerad bostad kan parkera.

Mark och vegetation

Planändringen innebär att ett område bevuxet med träd och annan vegetation exploateras. Tre större träd avses bevaras för att säkerställa betydande ekologiska funktioner, enligt framtagen trädinventering (PM trädinventering, 2022).

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Planändringen innebär att planbestämmelser ändras, tas bort och läggs till utan att frångå gällande detaljplans syfte. Nedan följer en redogörelse för de planbestämmelser som läggs till, ändras eller tas bort inom planområdet för planändringen.

Planbestämmelser som läggs till inom planändringsområdet

Utnyttjandegrad

e₃ 230 - Största byggnadsarea är 230 m²

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar bebyggandets största omfattning på kvarterensmarken. Regleringen motiveras av hänsyn till omgivningens karaktär och påverkan på omgivande bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 16§ 1 st. 1 p. PBL.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 225 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

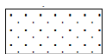
Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd för ny bebyggelse upp till +225 meter över havet, enligt angivet nollplan. Höjden är reglerad utifrån koordinatsystemet RH2000. Regleringen motiveras av hänsyn till omgivningens karaktär och påverkan på omgivande bebyggelse. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

Markens anordnande och vegetation

N5 - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Trädinventering (2022-08-30, Ulricehamns kommun) pekar ut en grov tall samt två ekar som prioriterade att bevara (se figur 9). Syftet är att säkerställa betydande ekologiska funktioner. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 10 §.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk

Bestämmelsen syftar till att säkerställa visst avstånd erhålls mellan ny och befintlig bebyggelse i sydlig och västlig riktning, samt väg i östlig riktning. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 p.

Placering

ρ2 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns och garage ska placeras minst 6 meter från gata

Bestämmelsen syftar till att reglera att huvudbyggnad inte hamnar för nära angränsande fastigheter i framför allt nordlig riktning. Att garaget ska placeras 6 meter från gata säkerställer att parkeringsplats kan anordnas framför garaget och att parkerade bilar inte riskerar att hamna helt eller delvis ute på gatan istället. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 §.

Ändrad lovplikt

a1 Marklov krävs även för trädfällning och schaktning

Trädinventering (2022-08-30, Ulricehamns kommun) pekar ut en grov tall samt två ekar som bevarandevärda (se figur 9). Syftet är att säkerställa betydande ekologiska funktioner. Marklov för schaktning motiveras av att åtgärden kan påverka träd negativt. Bestämmelsen har stöd i PBL 9 kap. 12 § 1 p.

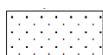
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 mån) från den dag planen får laga kraft

Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Planbestämmelser som utgår inom planändringsområdet

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte bebyggas

Markens anordnande

ρ3 - Naturmark

ρ1 - Befintliga träd bevaras. Marklov krävs för trädfällning.

Utnyttjandegrad

- E₁** - Största sammanlagda bruttoarea (våningsyta) i m². Häröver får erforderliga gemensamhetslokaler, garage, förrådsbyggnader samt panncentraler uppföras.
- E₂** - Minsta tomtstorlek är 900m² På varje tomt får endast finnas en huvudbyggnad. Största byggnadsarea är 220m² varav högst 50m² för fristående garage eller förråd. Vid tomtstorlekar som överstiger 1500 m² är största byggnadsarea 300m².

Begränsning av markens utnyttjande

- G** – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Utformning

- V₁** - Vind får inte inredas
- I** - Högst en våning. Suterrängvåning får anordnas där terrängen så medger. Högsta byggnadshöjd 4,5 respektive 5,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad.

Placering, Utformning, Utförande

- P₁** - Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns. Garage och förråd skall placeras minst 6 meter från gräns till gata och minst 2 meter från tomtgräns. Sammanbyggnad med motsvarande byggnad över tomtgräns får dock ske efter överenskommelse med granne. Inom grupp med samordnad bebyggelse skall byggnaderna placeras i huvudsak i enlighet med redovisad illustrationskarta. Inom sådant område får garage och andra komplementbyggnader placeras närmare tomtgräns.

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 i stället av plankartan och planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen fungerar som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvar för olika tekniska anläggningar

Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för utbyggnaden, samt kostnaden för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet, elnät och eventuell optofiber samt fjärrvärme. I dagsläget finns det inte möjlighet att ansluta till fjärrvärme.

Ansvar för genomförande av kvartersmark

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

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

Fastigheten inom detaljplaneändringens kvartersmark ansluts till det allmänna vatten- och avloppsnätet när anslutningspunkt är upprättad. Ulricehamns Energi ansvarar för att upprätta en förbindelsepunkt för VA.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen innebär inte några fastighetsrättsliga konsekvenser. Ingen förändrad fastighetsindelning sker och inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs. Inga rättigheter påverkas av planändringen. Inom planområdet finns inga kända servitut.

Planändringen innehåller inte någon allmän plats.

Från planområdet finns möjlighet att angöra till både Aspelundsdraven och Pinjegatan. Pinjegatan förvaltas av en gemensamhetsanläggning (ga). Om utfart mot Pinjegatan ska anläggas ska inträde i Paradiset GA:1 ske genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslag (1973:1149).

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Rivning av befintliga byggnader

En byggnad av enkel karaktär finns på fastigheten idag. Rivning av denna byggnad kräver lov.

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

Dagvatten

I projekteringskedet behöver fastighetsägaren säkerställa att avrinningen leds ut till anslutningspunkt för att inte påverka grannfastigheten.

Skyfallsavledning

I projekteringskedet behöver fastighetsägaren säkerställa att skyfall avleds så att det inte påverkar grannfastigheten

Avfall

Avfallshantering föreslås ske genom hämtning ifrån Aspelundsreven. Planerad garageuppfart på Bogesund 1:223 kan användas som vändplats för avfallsfordon. Tillgänglighetskrav på avfallshämtning i direkt anslutning till fastighet kan därmed uppfyllas. Fastighetsägaren ansvarar för att uppfarten hålls fri från parkerade bilar under hämtningsdagar och att uppfarten är snöröjd vintertid. Uppfarten behöver anläggas för att klara tyngden av avfallsfordon. Körspår bekräftar att avfallsfordon kommer kunna vända på planerad uppfart.



Figur 5. Körspår bekräftar att avfallsfordon kommer kunna vända på planerad uppfart.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp, men är idag inte ansluten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

- Utbyggnad, underhåll och drift av vatten, spill- och dagvatten.
- Utbyggnad, underhåll och drift av elnätet och fiber.

Ekonomiska konsekvenser för framtida fastighetsägare

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

Anslutningsavgift för vatten, spill- och dagvatten

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

Planavgift

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande regleras i avtal mellan kommun och exploatör. Planavtal har upprättats och planavgift tas inte ut vid lovärenden.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Planbesked (2021-10-20)
- Riktlinjer för stadsbyggnad (antagen 2021-01-14)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (antagen 2019-12-02)
- Grönplan, Ulricehamns kommun (2001)
- Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster i Ulricehamns kommun (2020)

Handlingar tillhörande planändringen

- ”Ändring av detaljplan för Fridhemsområdet, Ulricehamns kommun. Ändringen gäller fastigheten: Bogesund 1:223”
- Planbeskrivning för ”Detaljplan för Fridhemsområdet, Ulricehamns kommun”
- Planbeskrivning för ”Ändring av detaljplan för Fridhemsområdet, Ulricehamns kommun. Ändringen gäller fastigheten: Bogesund 1:223”
- Grundkarta, antagande, för ”Ändring av detaljplan för Fridhemsområdet, Ulricehamns kommun. Ändringen gäller fastigheten: Bogesund 1:223”
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Utredningar

- Geoteknisk utredning (K-Konsult 1992-05-25)
- PM trädinventering (2022-08-30)
- Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018 – Underlagsrapport (Ramböll, 2019-01-10)
- PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Föreslagna ändringar bedöms vara lämpliga utifrån gällande plans syfte och befintlig markanvändning.

Kommunala

Översiktsplan

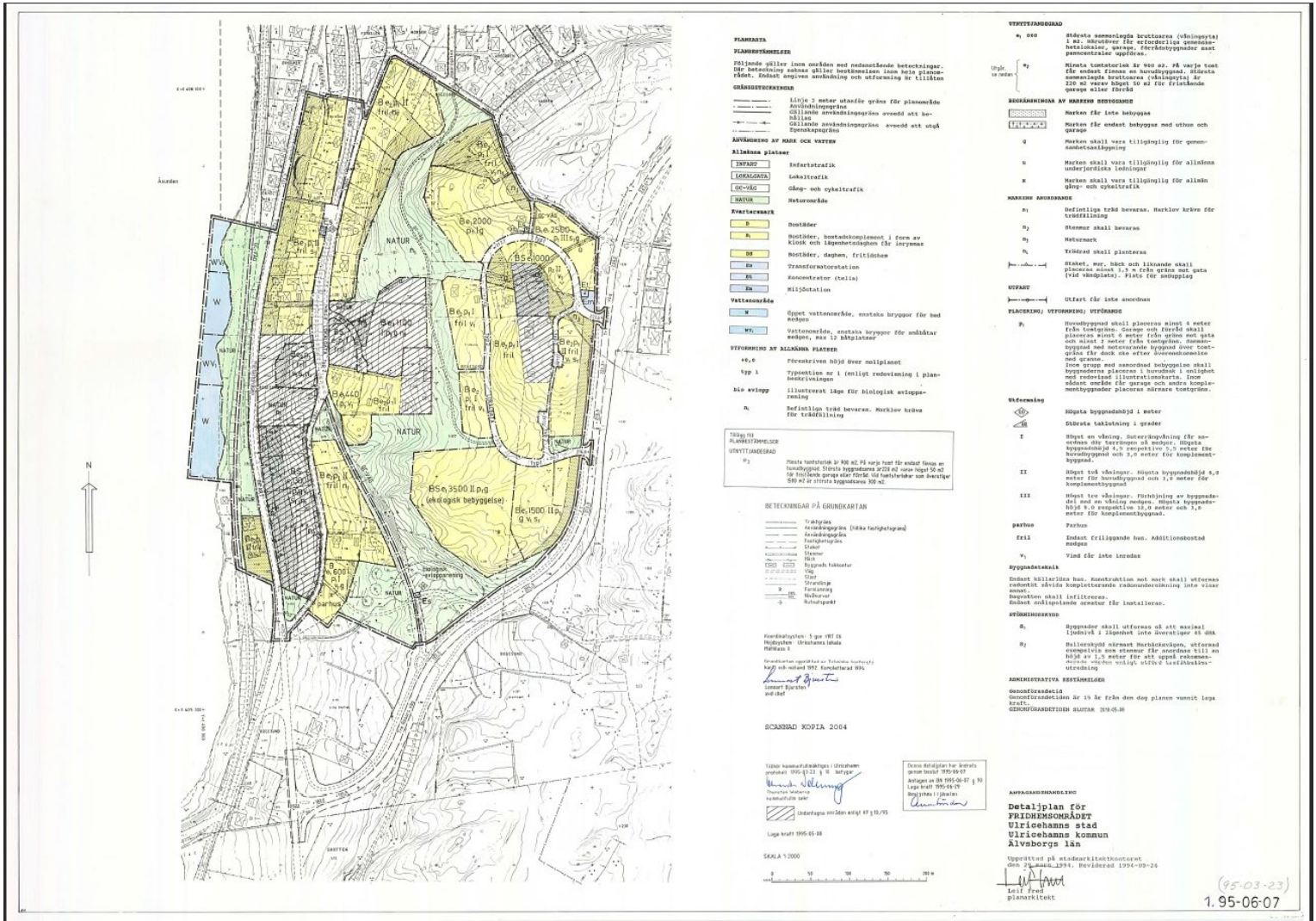
Ulricehamns nya översiktsplan *Ulricehamn 2040*, antogs den 24/02-2022 och redovisar den översiktliga utvecklingen för hela kommunen. Översiktsplanen anger att kommunen inom tätorten bland annat ska sträva efter komplettering inom bostadsområden. Den tänkta åtgärden bedöms gå i linje med översiktsplanens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

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

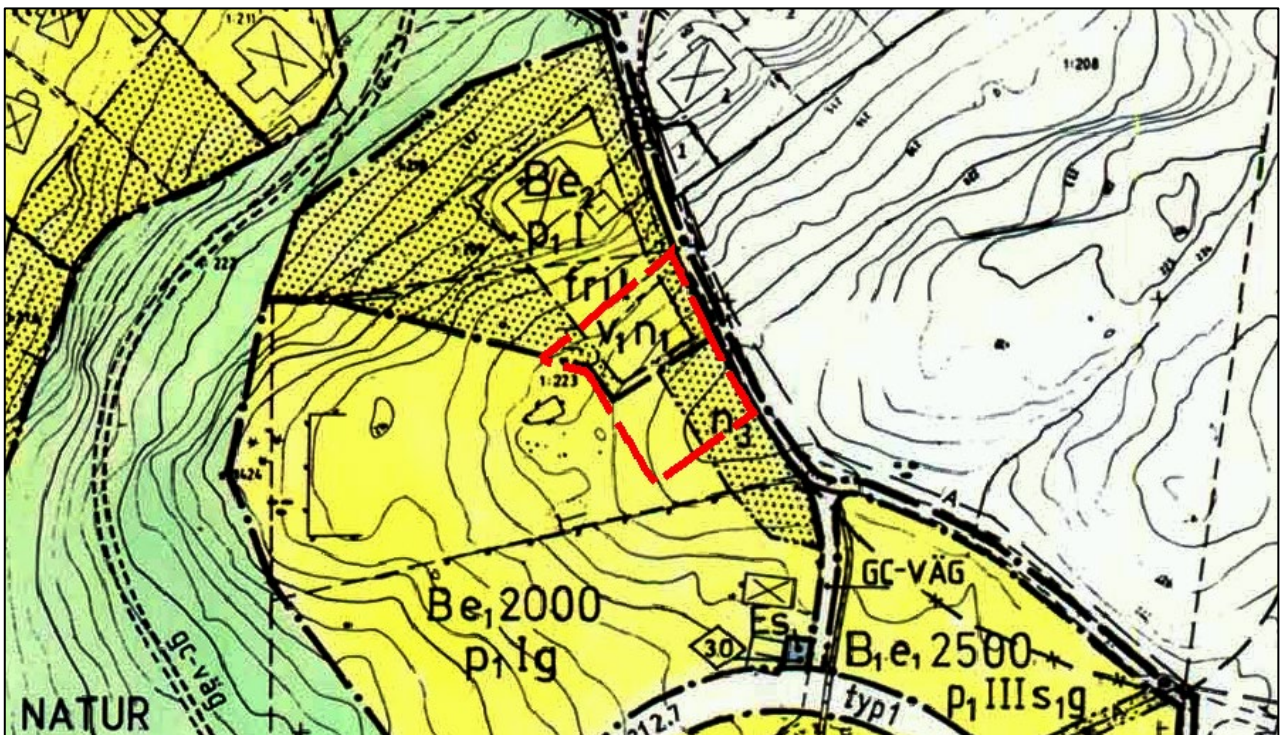
Sammanfattningsvis bedöms åtgärder i enlighet med aktuell detaljplaneändring gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Nu gällande detaljplan är "Detaljplan för Fridhemsområdet, Ulricehamns stad" (Laga kraft 29 juni 1995). Genomförandetiden gick ut 2010-05-08. Syftet med den gällande detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och bostadskomplement, vilket överensstämmer med syftet för nu aktuell planändring.



Figur 6. Detaljplan för Fridhemsområdet, Ulricehamns stad.



Figur 7. Utdrag ur detaljplan för Fridhemsområdet, Ulricehamns stad. Röd markering visar gräns för aktuellt planändringsområde.

Planbesked/Uppdragsbeskrivning

Planändringen har initierats genom ett planbesked där fastighetsägaren för Bogesund 1:223 ansökt om att ändra detaljplanen för att möjliggöra för bebyggelse av bostad inom befintlig fastighet. Ett beslut om positivt planbesked för att kunna inleda en planprocess togs 2021-10-20.

Riktlinjer för stadsbyggnad

Förtätning innebär nybyggnation inom redan befintlig bebyggelse, vilket leder till ett mer effektivt nyttjande av marken. Detta kan ske på många olika sätt. Riktlinjerna anger bland annat att lucktomter och mellanrum bör bebyggas vid förtätning. En sådan förtätning ligger i linje med aktuell detaljplaneändring.

Ulricehamn har ett unikt läge med sin lutning ner mot Åsunden. Bebyggelse ska anpassas efter markens naturliga förutsättningar och stadens lutning mot Åsunden användas vid ny bebyggelse. Bebyggelse på Bogesund 1:223 planeras uppföras med suterräng vilket bedöms samspela med riktlinjerna för stadsbyggnad då bebyggelsen på så sätt anpassar sig samspelar med de naturliga nivåskillnaderna ned mot Åsunden. Vidare anger riktlinjerna att värdering av naturvärden ska göras vid all ny bebyggelse med målet att naturvärden ska bevaras och i andra hand kompenseras.

Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun antogs av Kommunstyrelsen 2019-12-02, § 309. Parkeringsnormen anger att småhus oavsett geografisk plats i kommunen har parkeringstalet 2 parkeringsplatser/bostad. Detaljplaneändringen följer p-normen då fler än 2 parkeringsplatser kan tillskapas i planområdet.

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 kontaktas för flyghinderanalys. Detaljplaneändringen föreslår en maximal nockhöjd på +225 meter, vilket motsvarar en ca 8 meter hög bostad.

Miljö

Förorenad mark

Planändringsområdet utgörs av naturmark och det finns inga indikationer eller uppgifter som tyder på föroreningar i marken.

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.

I nu gällande detaljplan har marken prövats och bedömts lämplig för bostadsändamål.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

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

Vatten

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

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).

Buller

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

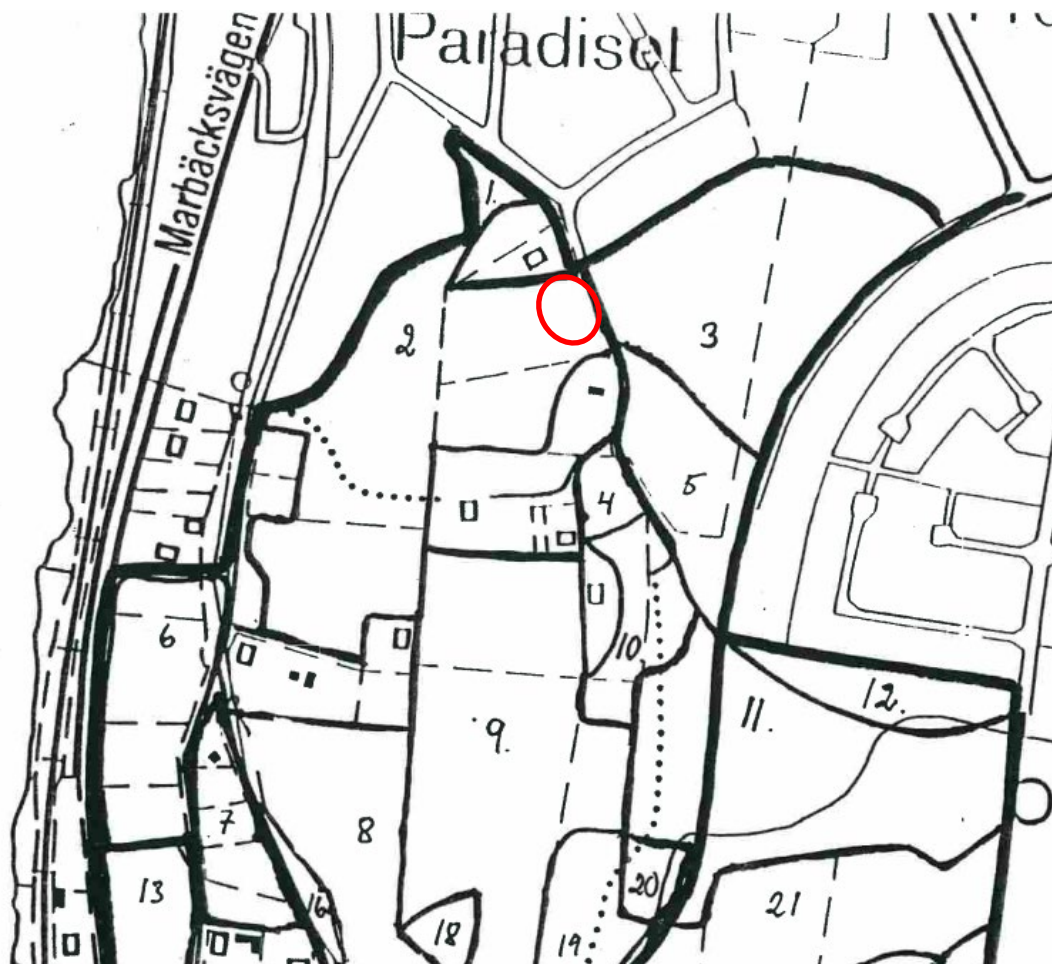
Fysisk miljö

Mark, vegetation och naturvärden

Gällande grönsplan för Ulricehamns kommun redovisar att planområdet angränsar i öster till ett viktigt grönt finger som finns i staden. Den är viktig ur både ekologiskt- och rekreationssynpunkt. Aktuell fastighet ligger inom Fridhemsområdet och omgärdas till stor del av bebyggda fastigheter. I östlig riktning återfinns dock ett trädklätt område, det består främst av ekskog med inslag av tall. Västerut består de trädklädda ytorna av mindre arealer, området domineras av ek blandat med triviala trädslag i form av asp, björk, rönn och al.

En naturvärdesinventering utfördes i samband med att ursprunglig detaljplan upprättades. Planområdet delades in i 35 delområden är fastigheten Bogesund 1:223 utgör en mindre del av delområde 2, se figur 9. Inventeringen pekar ut delområde 2

som ett till stora delar värdefullt område med blandlövsskog som tidigare varit hagmark. Träden varierar i grovlek och ett flertal lågor och högstubbar finns i området. Trädskiktet är varierat med ek, asp, al, björk, rönn, sälg och enstaka granar, lönnar och en grov tall. Här och var förekommer hassel och en. Det finns ett litet fuktstråk där al dominerar.



Figur 8. Kartan visar delområdesavgränsning i inventering som utfördes i samband med att ursprunglig planhandling upprättades. Röd markering visar ungefärligt område för planändringen (fastigheten Bogesund 1:223).

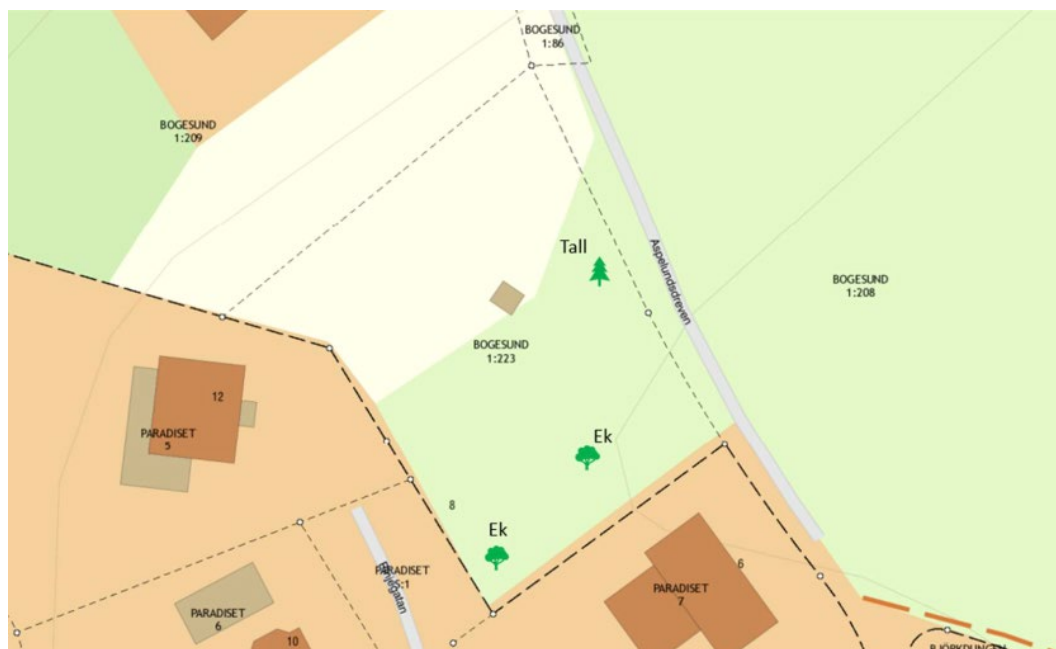
Mot bakgrund av grönplanen och tidigare planläggning har en trädinventering utförts. Trädinventering (Ulricehamns kommun, 2022-08-30) visar att ett flertal olika arter av träd finns representerade på Bogesund 1:223. Längs med den västra fastighetsgränsen, i anslutning till Paradiset 5, handlar det främst om unga individer av ek, rönn och björk. Det här området anses hysa relativt låga värden utan signifikant betydelse för platsens artrikedom. Tomtens västra och östra delar binds samman via en stenmur. Den har betydelse för platsens växt- och djurliv, bland annat erbjuder den möjlighet till övervintring för vissa arter.

Den östra delen av fastigheten som löper längs med den intilliggande vägen präglas till stor del av en grov tall som figurerar på platsen. Den har en stamdiameter på ca 80 cm. Trädet anses vara viktigt för den biologiska mångfalden, det bidrar till områdets artrikedom. Framför allt olika arter av insekter drar nytta av gamla tallar i

den här typen av miljöer. Runt tallen växer främst sly och unga träd, det rör sig främst om ek, rönn och lönn men även en förekommer. Det är främst tallen som bedöms vara viktig att bevara när det gäller den här delen av Bogesund 1:223. På de centrala delarna av fastigheten växer i första hand ek och rönn men det förekommer även sly av sälg samt inslag av hassel. I anslutning till den enklare byggnad som finns på tomten observerades en mindre förekomst av den invasiva arten kanadensiskt gullris, den bör avlägsnas så fort som möjligt.

Fastighetens södra del präglas av fler äldre träd i jämförelse med övriga områden. Ek, rönn och tall finns representerat, det växer även en, hassel och sly av lönn i området. Ekarna har potential att, om de bevaras, i framtiden fylla viktiga ekologiska funktioner. Det är dock troligt att platsen på sikt kan uppnå högre värden om det aktuella trädbeståndet glesas ut. På så vis kan det frigöras utrymme för utvalda ekar och de kan på det sättet erhålla möjlighet att utveckla höga värden och kraftigt gynna den biologiska mångfalden i området. Gamla, solbelysta ekar spelar en avgörande roll för många djur, de utgör våra mest artrika träd.

Två ekar som ska bevaras har valts ut, de har en ungefärlig stamdiameter på 30 cm. Utpekandet har gjorts med hänsyn till trädens läge, deras nuvarande skick samt möjligheterna att på lång sikt uppnå höga värden. För att undvika skador på trädens rotsystem får det inte utföras grävarbeten i deras omedelbara närhet, det handlar främst om mark som återfinns under kronans utbredning. Om det bevaras ett visst mått av lägre växande vegetation, exempelvis hassel, i anslutning till ekarna bidrar det till att skapa optimala förutsättningar för träden. Det rekommenderas även att ett visst mått av rönn bibehålls på fastigheten eftersom bären utgör en födokälla för vissa fågelarter.



Figur 9. Träd som avses att bevaras, ungefärliga positioner.

Två tallar på fastighetens södra del står i relativt nära anslutning till planerad bebyggelse. De är mindre än den tidigare nämnda tallen, deras närvaro innebär dock ett komplement eftersom de erbjuder variation vad gäller ålder och utveckling. Om

träden avses att fällas förespråkas kompensationsåtgärder i form av att två nya tallar planteras på en annan del av tomten. På så vis säkerställs att trädens värden på lång sikt kan återvända.

Sammantaget går det att konstatera att området styrka till viss del ligger i dess variation. Den rika tillgången på ek i kombination med den grova tallen, bärgivande träd som rönn samt inslag av hassel innebär att det finns höga värden för den biologiska mångfalden, på en komprimerad yta. Högsta prioritet är att den grova tallen samt att två av ekarna på den södra delen av fastigheten bevaras för att säkerställa betydande ekologiska funktioner.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inte något registrerat fornminne på fastigheten. Strax sydväst om fastigheten ligger en fossil åker som även inryms i gällande detaljplan.

Kulturmiljövärden

Fastigheten finns inte upptagen i kommunens Kulturmiljöprogram och inte heller omgivande bebyggelse.

Trafik

Gatunät och biltrafik

Fastigheten ansluter till Aspelundsreven.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns i anslutning till Aspelundsreven

Kollektivtrafik

På ca 300 meters avstånd finns busshållplatsen Fridkulla.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Brandvattenförsörjning

Två brandposter finns inom 150 meter.

Avfall

Avfallshämtning föreslås ske ifrån Aspelundsreven. Planerad garageuppfart på Bogesund 1:223 kan användas som vändplats för avfallsfordon. Hämtningsdagar behöver uppfarten hållas fri från parkerade bilar och vintertid behöver platsen vara snöröjd.

Boende längs Pinjegatan får idag sina sopor hämtade från korsningen Pinjegatan/Fridkullagatan. Dagens tillgänglighetskrav gör dock att det inte är en

hållbar lösning för nytillkommande bostäder och möjlighet till hämtning i direkt anslutning till Bogesund 1:223 behöver därför finnas.

Geotekniska förhållanden

Områdets jordart består av berg enligt SGU:s kartunderlag. Sydvästra hörnet av fastigheten består av sandig morän. Inom planändringsområdet är det små jorddjup och jorden består av friktionsjord, så som silt, sand och morän.

En översiktlig geoteknisk utredning (K-Konsult 1992-05-25) togs fram i samband med gällande detaljplan. Utredningen anger att marken är stabil och att ingen risk för ras eller skred föreligger. Grunden är genomgående fast inom undersökningsområdet och marken kan bebyggas med alla typer av byggnader utan krav på grundförstärkning. Det yt nära berget innebär att schaktning normalt blir förenad med bergsprängning. Det primära från geoteknisk synpunkt blir således att eftersträva en god terränganpassning.

Undersökningen är översiktlig och en detaljerad geoteknisk utredning kan komma att behövas i samband med detaljprojektering. Radon- och tjälproblematik ska beaktas i byggskedet.

Hydrologiska förhållanden

SGU:s jordartskarta visar urberg med medelhög genomsläpplighet. Området ligger högt och det föreligger ingen risk för översvämning. Fastigheten ligger längs en höjdrygg som delar ytvattenavrinningen åt olika håll

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Gällande riktvärden för trafikbuller anges i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216). Enligt förordningen ska buller från vägtrafik inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Kommunens bullerkartläggning från 2018 (bedöms fortfarande som aktuell) visar att fastigheten har en ekvivalent nivå (2 meter över marken) på mellan 45-50 dBA, med undantag för en mindre yta av fastighetens nordvästra hörn som har en ekvivalent nivå på 40-45 dBA. Riktvärdena i trafikbullerförordningen riskerar därmed inte att överskridas.

Risk för översvämning efter skyfall

Området ligger högt och det föreligger ingen risk för översvämning. Kommunens skyfallskartering från 2019 visar att inte heller några rinnvägar över fastigheten. Längs Aspelundsreven finns en rinnväg.

Risk för erosion

Området ligger inte i närheten av något vattendrag.

Risk för ras och skred

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

Farligt gods

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

Radon

Normalriskområde, övervägande morän. Grundläggning bör utföras radonskyddande. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för ytterligare markundersökning och att åtgärder vidtas för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader.

KONSEKVENSER

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer - luftfart

Detaljplaneändringen föreslår en maximal nockhöjd på +225 meter. En exploatering som tillåts enligt detaljplan bedöms därför inte påverka riksintresset för kommunikationer, gällande MSA-påverkad yta för Jönköpings flygplats.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen

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

Bedömningen grundas på att följande:

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

Dagvatten

Exploateringen bedöms inte medföra några konsekvenser gällande dagvatten. I projekteringsskedet behöver fastighetsägaren säkerställa att avrinningen leds ut till anslutningspunkt för att inte påverka grannfastigheten.

Hushållning med mark- och vattenområden

Ett flertal olika arter av träd finns representerade på Bogesund 1:223. Längs med den västra fastighetsgränsen, i anslutning till Paradiset 5, handlar det främst om unga individer av ek, rönn och björk. Det här området anses hysa relativt låga värden utan signifikant betydelse för platsens artrikedom. I övrigt innebär den rika tillgången på ek i kombination med en grov tall, bärgivande träd som rönn samt inslag av hassel att det finns höga värden för den biologiska mångfalden, på en komprimerad yta. Högsta prioritet är att den grova tallen samt att två av ekarna på

den södra delen av fastigheten bevaras för att säkerställa betydande ekologiska funktioner. Trädens bevarande säkras genom planbestämmelser.

I övrigt innebär förtätning i ett befintligt villaområde, inom en gällande detaljplan som syftar till bostadsbebyggelse, att marken nyttjas effektivt. Det innebär också god resurshushållning att förtäta där befintlig teknisk infrastruktur finns tillgänglig.

Natur

Naturvärden och grönområden

Grönplanen redovisar att området angränsar i öster till ett viktigt grönt finger som finns i staden. Den är viktig ur både ekologiskt- och rekreationssynpunkt. Åtgärden som planändringen avser bedöms inte utgöra ett hinder för den gröna kilens funktion.

Tre större träd i form av en tall och två ekar avses bevaras för att säkerställa betydande ekologiska funktioner, enligt framtagen trädinventering (PM trädinventering, 2022). Tallen återfinns på fastighetens östra del och har en stamdiameter på ca 80 cm. Trädet anses vara viktigt för den biologiska mångfalden, det bidrar till områdets artrikedom. Framför allt olika arter av insekter drar nytta av gamla tallar i den här typen av miljöer. De två ekarna har en ungefärlig stamdiameter på 30 cm. Utpekandet har gjorts med hänsyn till trädens läge, deras nuvarande skick samt möjligheterna att på lång sikt uppnå höga värden.

Två tallar på fastighetens södra del står i relativt nära anslutning till planerad bebyggelse. De är mindre än den tidigare nämnda tallen, deras närvaro innebär dock ett komplement eftersom de erbjuder variation vad gäller ålder och utveckling. Om träden avses att fällas förespråkas kompensationsåtgärder i form av att två nya tallar planteras på en annan del av tomten. På så vis säkerställs att trädens värden på lång sikt kan återvända.

Tillskapande av boende sker på viss bekostnad av biologisk mångfald och rekreation. Påverkan på ekosystemtjänster finns men bedöms som marginell. Planområdet är cirka 1358 kvadratmeter.

Landskapsbild

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft

Kommunen följer luftkvaliteten i Ulricehamns stad. Mätningar visar på att årsmedelvärdena för PM₁₀ och PM_{2,5} är låga och ligger under utvärderingströsklarna. NO_x, NO och NO₂ mäts inte regelbundet i Ulricehamn. Tidigare mätningar har dock visat att miljö kvalitetsnormerna för dessa klaras. Bedömningen från luftvårdsförbudet Luft i Väst har under lång tid varit att Ulricehamn har god luftmiljö vilket gör att några andra mätningar inte är gjorda under senare tid. Något mätkrav finns således inte. Detaljplaneområdet ligger inte i något trafikutsatt läge. Ett genomförande av detaljplanen bedöms som lämplig

utifrån beräknade partikelhalter och anses inte innebära att gällande MKN för luft kommer att överskridas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Områdets begränsade yta gör att effekten på MKN bedöms som obetydlig.

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

Sol- och skuggförhållanden

Planbestämmelse säkerställer att huvudbyggnad hamnar minst 4 meter ifrån fastighetsgränsen. Utöver det finns prickmark i sydligt- och västligt läge som säkerställer att komplementbyggnader inte kommer för nära grannfastigheter. Ny bebyggelse innebär ökad skuggbildning. Dock kommer ett antal träd att tas ned till följd av exploateringen vilket är en fördel ur ett skuggperspektiv.

Stadsbild

Förtätning av ett enbostadshus bedöms passa väl in nuvarande villaområde.

Trafik

Motortrafik

Det bedöms som lämpligt att kunna ansluta till Aspelundsreven och trafiksäkerheten bedöms som säker.

Sociala perspektiv

Barnperspektivet

Planändringen bedöms inte innebära några påtagliga konsekvenser utifrån barnperspektivet.

Jämlikhet

På 300 meters avstånd finns busshållplatsen Fridkulla. Gång- och cykelvägar finns i anslutning till Aspelundsreven och via dem går det att nå förskola och mataffär på relativt korta avstånd och utan krav på bil, vilket är positivt ur jämlikhetssynpunkt.

Trygghet

Förtätning innebär fler fordonsrörelser och mer ljus när en bostad är upplyst, vilket kan upplevas som positivt ur trygghetssynpunkt.

Rekreation

Detaljplaneändringen bedöms inte påverka något rekreativt område.

Nollalternativ

Om planändringen inte genomförs fortsätter nu gällande ”Detaljplan för Fridhemsområdet, Ulricehamns stad” att gälla för fastigheten Bogesund 1:223. Planen anger användningen bostad men en stor del av fastigheten utgörs av prickad mark som innebär att marken inte får bebyggas. Den prickade marken omfattas även av egenskapsbestämmelsen ”Natur”. En del av den sydvästra delen av fastigheten omfattas inte av prickad mark, men i praktiken blir det svårt att uppföra en ändamålsenlig bostad inom denna yta. Ett troligt nollalternativ är därför att fastigheten fortsätter vara oexploaterad.

ARBETSGRUPP

Planförslaget har tagits fram av Helen Ashman, planarkitekt på Norconsult AB. Uppdragsledare har varit Karin Jern, planarkitekt på Norconsult AB. I arbetet med detaljplanen har följande tjänstepersoner på Ulricehamns kommun medverkat:

Ulricehamns kommun

Rasmus Karlsson, planarkitekt
Angelica Härnstrand, exploateringsingenjör
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Victoria Oscarsson, kart- och mättekniker
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
Pär Norgren, stf. enhetschef och miljökompetens i planarbetet
John Pansar, miljöinspektör
Rebecka Engvall, stadsarkitekt

PLANENHETEN

Jackie Waldén
Tf. Plan- och exploateringschef

Rasmus Karlsson
Planarkitekt

Miljö och samhällsbyggnad

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se
BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn
WEBB ulricehamn.se FACEBOOK facebook.com/ulricehamnskommun