



Foto: Ulricehamns kommun

# PLANBESKRIVNING

## DETALJPLAN FÖR VEDÅSLA 17:1 m.fl "FÖRSKOLA DALUM"

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

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

**GRANSKNINGSHANDLING**

Diarienummer: 2021/563

Upprättad: 2025-02-03

Datum planstart: 2022-06-15

Hänvisning beslutsprotokoll:



ULRICEHAMNS  
KOMMUN

# PLANPROCESSEN

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen. En detaljplan reglerar hur marken får användas, exempelvis om det ska vara bostäder, industri eller en park inom området. Detaljplanen styr även hur mycket marken får bebyggas, hur höga byggnader får vara och vad som ska bevaras. En detaljplan kan upprättas med tre olika förfaranden; standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna gentemot standardförfarande är att begränsat förfarande inte har någon granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse samt längre granskningstid.

## Detaljplanens olika steg



### Uppstart

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att förse ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

### Samråd

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Remissinstanser, sakägare och de personer som anses vara direkt berörda får ett utskick med information om detaljplanen. Samrådet syftar till att ge berörda möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

### Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplaneförslaget och eventuella justeringar görs. Granskningen är nästa tillfälle att lämna synpunkter där de berörda återigen får möjlighet att ta del av kommunens förslag. Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs och besvaras också i en samrådsredogörelse.

### Antagande och laga kraft

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras innan detaljplanen antas. Inkomna synpunkter från granskningen sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande. Antagande av detaljplanen sker genom ett politiskt beslut. Beslutet kan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft.

# INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	4
Inledning.....	4
Genomförandetid.....	5
Allmän plats .....	6
Kvartersmark .....	6
Illustrationsplan .....	9
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	15
Organisatoriska frågor.....	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Tekniska frågor .....	18
Ekonomiska frågor .....	21
Kulturvärden.....	22
PLANERINGSUNDERLAG .....	23
Kommunala .....	23
Utredningar .....	23
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....	24
Kommunala .....	24
Riksintressen .....	26
Miljö.....	27
Hushållning med mark och vattenområden.....	28
Miljökvalitetsnormer .....	28
Fysisk miljö.....	29
Kulturmiljö .....	30
Trafik.....	32
Teknisk försörjning.....	33
Geotekniska förhållanden.....	33
Hydrologiska förhållanden .....	34
Säkerhet .....	34
Service.....	36

Kommersiell och offentlig service .....	36
Sociala perspektiv .....	36
KONSEKVENSER .....	38
Rikstintressen .....	38
Miljö.....	38
Skyfall .....	39
Hushållning med mark och vattenområden.....	39
Natur.....	39
Miljökvalitetsnormer .....	39
Omgivningspåverkan.....	40
Trafik.....	41
Hälsa och säkerhet.....	41
Sociala perspektiv .....	42
Nollalternativ.....	42

# BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

## Inledning

### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utveckling av befintlig förskola och skola och för en fungerande skolmiljö.

### Huvuddrag

Planområdet omfattas av Vedåsla 17:1, 6:2 samt 6:10. Större delen av planområdet planläggs som skola för att fortsatt utgöra skolområdet för F-6 skola i Dalum. Den nuvarande förskolelokalen som ursprungligen är en folkskola på Vedåsla 6:2 anses inneha kulturhistoriska värden som detaljplanen tar tillvara på. Fastigheten planläggs som skola, centrumverksamhet och besöksanläggning för att kunna tillgodose flertalet ändamål och erbjuda viss flexibilitet. Dalums församlingshem ligger på fastighet Vedåsla 6:10 vilken planläggs som besöksanläggning.

### Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Dalum, cirka 15 kilometer norr om centralorten Ulricehamn. Planområdet omfattar Dalums skola, förskola samt Dalums församlingshem. Totalt omfattar planområdet cirka 1.8 hektar.



Bild 1: Planområdet

## Markägoförhållanden

Vedåsla 6:10 ägs av Redvägs församling. Vedåsla 6:2 och 17:1 ägs av Ulricehamns kommun.

## Motivering för avgränsning

Planområdets avgränsning motiveras av de fastigheter som är nödvändiga för att möjliggöra en fungerande skolmiljö. Området för förskolan benämns med flera användningsområden för att öka flexibiliteten och stärka de kulturhistoriska värden som finns. Väg 46 som gränsar mot församlingshemmet med tillhörande parkering är också med i planområdet då det nu har utfartsförbud. Vid upprättande av en ny detaljplan kan detta utfartsförbud tas bort.

## Process

Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen få möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Synpunkter på planförslaget kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna.

## Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	kvartal 2, år 2023
Granskning	kvartal 1, år 2025
Antagande	kvartal 3, år 2025

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

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader, motsvarande 5 år, från den dag detaljplanen fått laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Från den dag detaljplanen fått laga kraft fram tills att detaljplanen ändras eller upphävs har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, om någon fastighetsägare motsätter sig det. Dock är det tillåtet att ändra eller upphäva detaljplanen om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen. Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanen ändras eller upphävas utan synnerliga skäl och utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

# Allmän plats

## Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna. Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen inom planområdet vilket utgörs av planlagd VÄG och GATA.

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

## Väg

VÄG 46 är planlagd för VÄG. Vägområdet ligger inom privat fastighet men nyttjas som busshållplats.

## Gata

För att på ett säkert sätt separera transporter föreslås att skolskjuts och trafik som genereras av skolans verksamhet trafikera Dalagatan där möjlighet ges att hämta/lämna förskolebarn och elever. För större fordon och tyngre trafik som krävs för exempelvis sophertering och matleveranser, planeras angöring utmed Skolgatan söderut vilken är planlagd för GATA, som det ser ut idag.

# Kvartersmark

## Användning och bebyggelse

Detaljplanen är reglerad utefter den befintliga bebyggelsen samtidigt som den ger möjlighet till utveckling av området. Nedan redogörs för vad detaljplanen möjliggör i form av användning, höjdsättning och utnyttjandegrad inom respektive användningsområde i detaljplanen.

### S-område

Skolområdet planläggs i enlighet med dess ändamål som skola (S). Området för skolan kan bli något större än i dagsläget då delar av det som varit förskolans tidigare friyta kan överföras till skolan. I detta område möjliggörs för en största byggnadsarea på 2500 m<sup>2</sup> och en högsta tillåtna nockhöjd på +202 m.ö.h. vilket motsvarar en utbyggnad med en byggnadsarea på 750 m<sup>2</sup>, som kan uppföras i två våningar. Den största tillåtna byggnadsarean säkerställer att det finns förutsättningar för att efterleva parkeringsnorm och friyta.

Detaljplanen möjliggör för ytterligare byggnation inom skolområdet. Detta är en åtgärd för att säkerställa att det finns byggrätt att nyttja ifall behovet av att bygga ut

skolan skulle uppstå i framtiden. I nuläget planeras inga åtgärder inom skolområdet till följd av detaljplanen, men detaljplanen möjliggör för detta.

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

### **CRS-område**

Detta område innefattar den nuvarande förskolan med tillhörande gårdslänga. Området anses vara lämpligt för flertalet ändamål och planläggs med centrum (C), besöksanläggning (R) och skola (S). Området är indelat i två olika egenskapsområden. Egenskapsområdet som inrymmer huvudbyggnaden begränsas avseende utbyggnadsmöjligheterna med en höjd och utnyttjandegrad som motsvarar de befintliga. Egenskapsområdet med gårdslängan ges möjlighet till ytterligare byggnadsarea om cirka 35 m<sup>2</sup>.

### **R-område**

Inom användningsområdet för församlingshemmet tillåts användningen besöksanläggning (R). Högsta nockhöjd regleras till +202 m.ö.h. vilket motsvarar den befintliga. Ytterligare byggnation på 400 m<sup>2</sup> tillåts genom en största tillåtna byggnadsarea på 700 m<sup>2</sup>. Mot Centralvägen reglerar utfartsförbudet att den befintliga utfarten får finnas men att ytterligare inte kan tillkomma.

## **Kulturmiljö**

Detaljplanen reglerar den befintliga bebyggelsen inom användningsområdet CRS med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och ändrad lovplikt då de har kulturhistoriska värden som ska bevaras.

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

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

Läs mer om byggnadernas värden under *Värdebeskrivning* på sida 31.

## **Skyddsåtgärder**

Till följd av att planområdet angränsar till väg 46 som är en primär farligt gods-led, krävs vissa säkerhetshöjande åtgärder. Inom ett avstånd om 65 meter från väggkant krävs att byggnaderna uppförs på ett sådant sätt att evakuering kan ske bort från transportleden. Luftintag bör inom samma område placeras cirka åtta meter ovan



mark i syfte att minska riskerna vid utsläpp av gas. Detta regleras i detaljplanen genom bestämmelserna  $b_1$  och  $b_2$ .

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

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



Bild 2: Avstånd från Centralvägen.

# Illustrationsplan

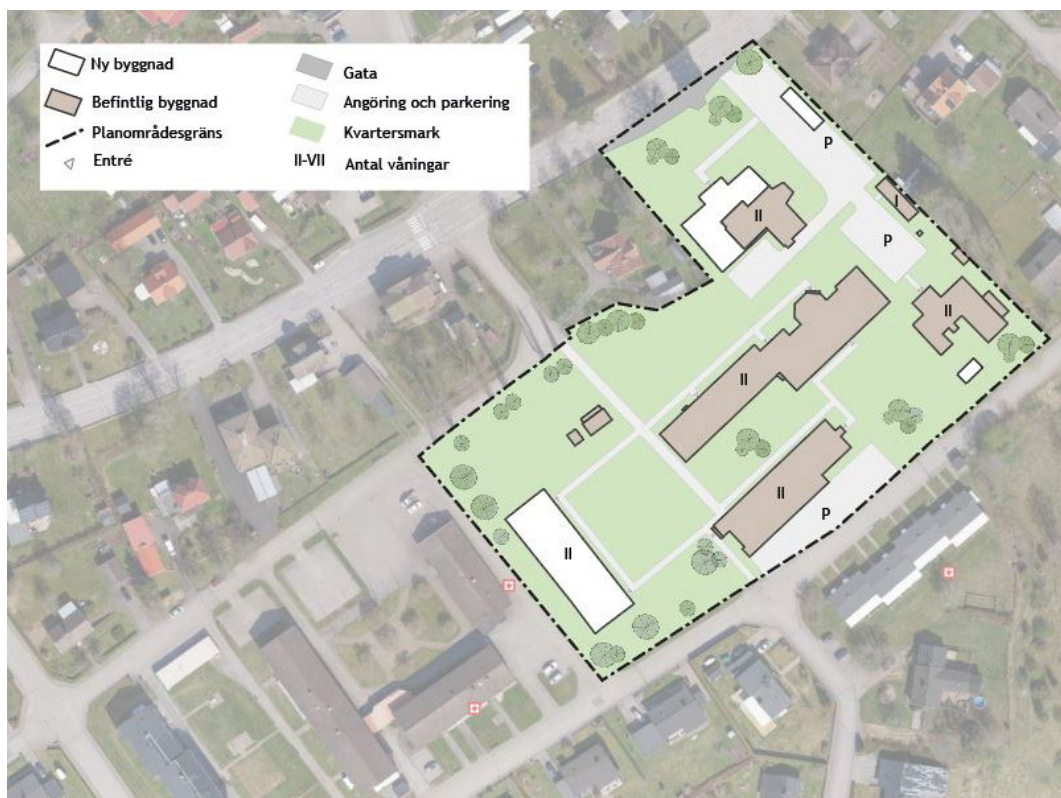


Bild 3: Hur maximal exploatering enligt detaljplan skulle kunna se ut

## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### Användning av allmän plats

#### VÄG

#### Väg

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

#### GATA

#### Gata

Del av Skolgatan i den södra delen av planområdet planläggs som gata i enlighet med nuvarande användning.

## Användning av kvartersmark

C

### Centrum

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

S

### Skola

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

R

### Besöksanläggningar

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

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

### Huvudmannaskap

a<sub>1</sub> Huvudmannaskap är enskilt för den allmänna platsen.

## Utformning av allmän plats

### dagvatten<sub>1</sub> Dagvattenhantering för rening, avledning och fördröjning

Dagvattenåtgärderna i den södra delen av planområdet längs Skolgatan säkerställs genom att lägga vald bestämmelse.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> **Största byggnadsarea är 2500 m<sup>2</sup>.**

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

**Största byggnadsarea är 700 m<sup>2</sup>.**

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

### **Största byggnadsarea är 400 m<sup>2</sup>.**

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

### **Största byggnadsarea är 100 m<sup>2</sup>.**

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

## **Höjd på byggnadsverk**

### **h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är +198,0 meter över angivet nollplan.**

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

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

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

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

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

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

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

## Varsamhet

### **K1 Byggnadens ursprungliga volym, material, takutformning, dörr- och fönstersättning ska bibehållas.**

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

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

### **K2 Byggnadens karaktärsdrag vad gäller originaldetaljer, volym, proportion, takutformning, material, materialbehandling, detaljeringsnivå, fönstrens utformning och läsbarhet som folkskola ska bibehållas.**

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

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

### **K3 Skolsalens karaktärsdrag vad gäller den ursprungliga volymen och interiöra originaldetaljer som kan kopplas till byggnadens ursprungliga användning ska bibehållas.**

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

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

## Rivningsförbud

### **f<sub>1</sub> Byggnad får inte rivas.**

Gårdslängan och huvudbyggnaden på Vedåsla 6:2 (förskolan) utgör värdefulla byggnader som omfattas av förvanskningsskydd och skyddas därför från rivning.

## Ändrad lovplikt

### **a<sub>2</sub> Bygglov krävs även för underhållsåtgärder av exteriör som omfattas av varsamhetsbestämmelser.**

Bestämmelsen motiveras av att byggnadens kulturhistoriska värden som omfattas av varsamhetsbestämmelsen k<sub>1</sub> ska skyddas i samband med ändrings- och underhållsåtgärder.

### **a<sub>3</sub> Bygglov krävs även för underhållsåtgärder av exteriör och interiör som omfattas av varsamhetsbestämmelser.**

Bestämmelsen motiveras av att byggnadens kulturhistoriska värden som omfattas av varsamhetsbestämmelserna k<sub>2</sub> och k<sub>3</sub> ska skyddas i samband med ändrings- och underhållsåtgärder.

## Begränsning av markens utnyttjande



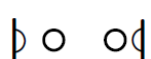
### **Marken får inte förses med byggnad.**

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

Prickmarken säkerställer ett avstånd från respektive fastighetsgräns som ej får bebyggas, för att säkerställa lämpliga avstånd för att underhåll av byggnader ska ske på egen fastighet. Prickmarken säkerställer att befintliga underjordiska ledningar ej anläggs med byggnad.

Bestämmelsen reglerar även skyfallsåtgärd mellan Vedåsla 6:10 och Vedåsla 7:1. Bestämmelsen säkerställer att yta avsedd för skyfallsdike inte anläggs med byggnad.

## Stängsel, utfart och annan utgång



### Utfartsförbud

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

## Skydd mot störningar

### M<sub>1</sub> Vid uppförande av byggnad för stadigvarande vistelse inom egenskapsområdet krävs invallning.

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

## Markens anordnande och vegetation

### N<sub>1</sub> Dike för skyfallsåtgärd

Bestämmelsen används för att säkerställa skyfallsåtgärd mellan församlingshemmet och Centralvägen som ska anläggas vid utbyggnad. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsbestämmelse.

## Markreservat för allmännyttigt ändamål

### U<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen används för att säkerställa underjordiska ledningar och tillgänglighet för skötsel. Vid tillbyggnad av dagvatten- och skyfallsåtgärder ska hänsyn tas till befintliga ledningar.

## Markreservat för gemensamhetsanläggningar

### G<sub>1</sub> Markreservat för skyfallsåtgärd

Bestämmelsen används för att säkerställa skyfallsåtgärd mellan skolans område och församlingshemmets lågpunkt.

## Utförande

### b<sub>1</sub> Friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan mark.

Bestämmelsen används för att säkerställa att luftintag placeras på en sådan höjd att riskerna vid utsläpp av giftig gas minimeras. Bestämmelsen gäller

inom 65 meter från transportleden för farligt gods. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

## **b<sub>2</sub> Utrymning ska vara möjlig bort från Centralvägen.**

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



Bild 4: Inom blått område gäller bestämmelser b<sub>1</sub> och b<sub>2</sub>. Markering i gult avser nytt planområde efter samråd.

## **Genomförandetid**

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

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

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen fungerar som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.



## Organisatoriska frågor

### Ansvar för genomförande av allmän plats

Detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Det innebär att Dalums vägförening ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar VÄG och GATA. För att på ett säkert sätt separera transporter föreslås att skolskjuts och trafiken som genereras av skolans verksamhet trafikera Dalagatan, där möjlighet att hämta/lämna förskolebarn och elever ges.

### Ansvar för olika tekniska anläggningar

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

Vattenfall AB ansvarar för kostnaden för drift och underhåll av elnätet.

Skanova AB ansvarar för kostnaden för drift och underhåll av teleanläggningar.

### Ansvar för genomförande av kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, samt kostnader för framtida drift och underhåll av samtliga anläggningar inom kvartersmarken för de ändamål som anges i detaljplanen. Marknivåer ska anpassas utifrån marknivåer inom allmän plats samt områdets övergripande hantering av dagvatten. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

### Tidplan genomförande

#### Genomförande, kvartersmark

Fastighetsbildning:

2025

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningar att kommunens beslut om antagande av detaljplan inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför förskjutning av genomförandet.

## Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet.

Förändringarna framgår av bild 6 nedan. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

### Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna.

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

### **Fastighetsbildningsåtgärder inom kvarteretsmark**

Genom fastighetsreglering överförs del av Vedåsla 17:1 till Vedåsla 6:2. Området kommer då omfattas av både skolan och förskolan. Församlingshemmet tillhör Redvägs församling och kommer fortsatt ha fastighetsbeteckning Vedåsla 6:10. Då det inte kommer ske någon försäljning av mark och Vedåsla 6:2 enbart avser kommunala fastigheter, blir det enbart förrättningskostnader för kommunen vid fastighetsbildningsåtgärder.

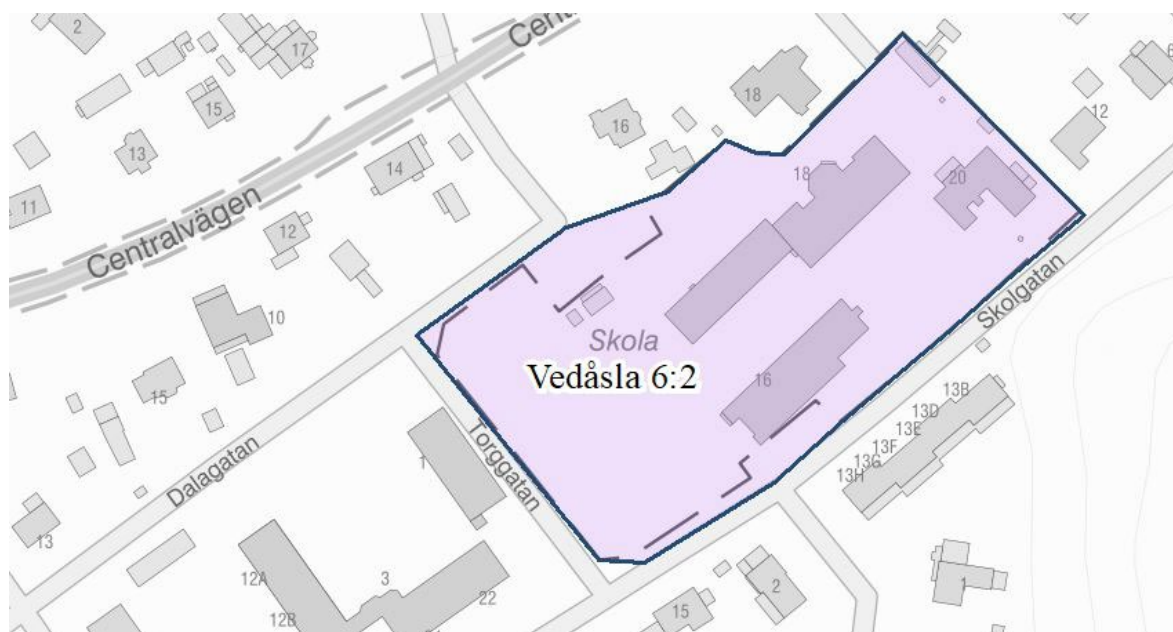


Bild 5: Föreslagen framtida fastighetsindelning

## **Rättigheter**

### **Gemensamhetsanläggning**

Inom området finns en gemensamhetsanläggning inrättad enligt EVL (Enskilda väglagen). Gemensamhetsanläggning för dike med ändamål skyfallshantering ska inrättas på Vedåsla 6:2 till förmån för Vedåsla 6:10. Gemensamhetsanläggningen kommer att bära ansvar för diket utefter beslutade andelstal för utförande och drift.

Utifrån anläggningslagen måste vissa villkor uppfyllas. Väsentlighetsvillkoret innebär att anläggningen måste vara av väsentlig betydelse för flera fastigheter. Båtnadsvillkoret handlar om att fördelarna med anläggningen väger tyngre än kostnader och andra olägenheter som anläggningen kan medföra.

För detaljplanens genomförande är det av väsentlig betydelse att gemensamhetsanläggningen inrättas, då den ska kunna hantera skyfallsvatten i händelse av skyfall. Skyfall är ett mer återkommande scenario idag, och det är viktigt att befintlig och framtida bebyggelse kan hantera skyfall på ett bra sätt. Skyfallsvatten som riskerar att rinna in till församlingshemmets källarplan kan

orsaka fuktskador och liknande. Fuktskador är inte sällan synonymt med stora ekonomiska kostnader som kan stå fastighetsägare dyrt. Således görs bedömningen att både väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret uppfylls med inrättande av denna gemensamhetsanläggning.

### **Övriga avtal**

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

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

#### **El, fiber och fjärrvärme**

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

#### **Rivning av befintliga byggnader**

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

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

#### **Dagvatten**

Dagvatten från kvartersmark ska ledas till befintlig anslutningspunkt för dagvatten. Dagvattenledningar ska förses med avstängningsmöjlighet innan de ansluter till det kommunala systemet för att säkerställa att kontaminerat vatten vid olyckor inte avleds utan möjlighet till avstängning och kontroll.

Den kompletterande dagvattenutredningen visas som kartbild 7 med dagvatten- och skyfallsåtgärder. Kartbilden nedan visar åtgärdernas placering, användning, kapacitet, omfattning och ytbehov. Gröna linjer avser kombinerade användningar för både dagvatten och skyfall. Mörkblått avser enbart skyfallsåtgärd. Samtliga förutom åtgärd 4 ska anläggas vid utbyggnad i området för att säkerställa att vatten kan avledas på ett säkert sätt.

Det ska anordnas dagvattenåtgärder inom GATA för skolområde (S+CRS) vid utbyggnad, exempelvis genom krossdike eller makadamdike. Dessa redovisas i kartbilden nedan som 2a och 2b. Diket ska hantera vägvatten, dagvatten från parkeringsytor, gräsytor samt delar av både befintliga och kommande takytor genom avledning, rening och fördröjning. Krossdiket ska anläggas med tät botten och har ett totalt ytbehov om 110 m<sup>2</sup>. Placeringen av dagvattenanläggningarna har utgått från befintliga höjder för att möjliggöra att dagvatten från ytor kan ledas till

föreslagna dagvattenanläggningar. Anläggningarna ska ha en fördröjningsvolym på 27,5 m<sup>3</sup> vid skyfall och 42 m<sup>3</sup> för dagvatten.

Vid församlingshemmets (R) lågpunkt (markör 4) finns idag en rännstensbrunn som hanterar befintligt dagvatten på ett tillfredsställande sätt. Markör 3 har samma kapacitet för både dagvatten och skyfall, men planläggs primärt för att säkerställa god hantering av skyfallsvatten. Samtliga åtgärder för församlingshemmet avser skyfallsåtgärder och beskrivs mer i detalj under avsnitt *skyfallsavledning*.



Bild 7. Sammansatt dagvatten- och skyfallshantering. Område inringat i gult avser nytt planområde efter samråd.

### **Skyfallsavledning**

Framtida bebyggelse ska säkerställa att skyfallsvatten kan avrinna till avsedd plats för avledning och fördröjning. För att säkerställa att skyfall kan hanteras inom planområdet behöver vissa åtgärder vidtas vid genomförande av detaljplanen.

Mellan riksväg 46 och församlingshemmet behöver skyfallsåtgärder vidtas, förslagsvis genom svackdike vilken visualiseras som nummer 3 i den kompletterande dagvattenutredningen i kartbild 7 ovan. Svackdiket behöver anläggas med tät botten och ska anläggas vid utbyggnad. Fördröjningsvolymen för skyfall uppmäts till 7,5 m<sup>3</sup>, ett ytbehov på 30 m<sup>2</sup> och djup på 0,5m.

Åtgärd 4 ligger inom skolans område, men är avsedd för ett avskärande dike för församlingshemmet. Diket behöver ej anläggas med tät botten och ska anläggas så snart som möjligt, för att undvika att skyfallsvatten rinner in till församlingshemmets källarplan. Fördröjningsvolym som behövs uppmäts till 12 m<sup>3</sup>, ett ytbehov på 20 m<sup>2</sup> och djup 0,5 m. Befintliga ledningar för fiber ligger inom området för diket. För genomförande är det viktigt att ta hänsyn till ledningarna när diket anläggs.

Vid översvämning är det viktigt att framkomligheten är god, och att fordon och utryckningsfordon kan ta sig fram. För planområdet bedöms kapaciteten utefter den kompletterande dagvattenutredningen och framkomlighet vara god.

Räddningstjänstens fordon klarar 0,9 meter vatten, vilket är betydligt mer än nivån 0,2 meter som är maxdjup vid nyanläggning, så länge inte vatten strömmar.

Detaljplanens genomförande skapar inga större skyfallsstråk genom planområdet, men det är ändå viktigt att framtida byggnader inte placeras på ett sådant sätt att skyfallsvägar skärs av och vatten blir stående på olämplig plats. Framtida marknivåer behöver möjliggöra för fria vattenvägar så att skyfallsvatten kan uppehållas på avsedd plats.

### **Brandskydd och utrymning**

Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg bör inte överstiga 50 meter. Avståndet från släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75 meter och brandposter emellan bör ej överstiga 150 meter vid konventionellt släcksystem.

Vattenflödet i brandposterna i område för förskola bör inte understiga 1200 liter/minut. Vattenflödet i brandposter i område innehållande villor, radhus och parhus bör vara minst 600 liter/minut, i sådant område kan också alternativt system accepteras.

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

### **Natur**

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

### **Parkering**

Cykelförvaring bör förslagsvis uppföras i särskilda cykelförråd och cykelparkering bör anläggas i nära anslutning till entréer. Beslut om antal parkeringsplatser och cykelparkeringar inom planområdet tas i bygglovsskedet baserat på parkeringsnormen.

### **Dagsljus**

Bebyggelse ska utformas för att uppnå gällande byggregler och kravställningar avseende tillgång till dags- och solljus. Vid projektering ska solförhållanden utredas för att säkerställa att krav uppnås. Frågan bevakas under bygglovsskedet.

## **Avfall**

Verksamheter ansvarar för det egna verksamhetsavfallet. Kommunens lokala renhållningsföreskrifter ska följas vid utformning av bland annat uppställningsplats för hämtningsfordon, dragväg och avfallsutrymmen.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

#### **Kommunens investeringsekonomi**

Detaljplanens genomförande innebär inga kostnader för försäljning, köp eller utbyggnad av exempelvis GC-vägar eller fastigheter. Ombildning av fastigheter och inrättande av gemensamhetsanläggning innebär en kostnad för kommunen.

#### **Kommunala energibolagets investeringsekonomi**

Detaljplanens genomförande innebär att Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

- Underhåll och drift av vatten-, avlopp, och dagvattenanläggningar.

#### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

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

### **Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten**

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

### **Planavgift**

Planavgift kommer att debiteras vid bygglov.

### **Drift allmän plats**

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

### **Drift vatten och avlopp**

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

## Ersättningsanspråk för rådighetsinskränkningar

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

Rivningsförbud (r<sub>1</sub>) kan medföra en rätt till ersättning enligt 10 kap. 7 § PBL. Detta gäller endast om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

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

## Kulturvärden

### Rivningsförbud

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

### Bevarandekrav

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

Varsamhetsbestämmelser innebär en precisering av de generella varsamhetskraven enligt PBL. Se *Värdebeskrivning* på s. 34 för mer information om byggnadernas definierade karaktärsdrag.

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

# PLANERINGSUNDERLAG

---

## Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Tidigare och angränsande detaljplaner
  - Förslag till byggnadsplan för Dalums stationssamhälle (1963-05-20)
  - Förslag till ändring av byggnadsplan för Dalum (1970-04-24)
  - Detaljplan för Vedåsla 17:43 m.fl. (1993-10-29)
  - Detaljplan för Vedåsla 17:42 m.fl. (1994-09-07)
- Uppdragsbeskrivning för detaljplan för Vedåsla 6:2, 17:1, 17:12 och 17:43
- Grundkarta samråd, detaljplan för Vedåsla 17:1 m.fl. (2023-05-09)
- Grundkarta granskning, detaljplan för Vedåsla 17:1 m.fl. (2024-12-13)
- Checklista – Undersökning av betydande miljöpåverkan (2023-06-07)
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan (2023-09-07)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)
- Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster i Ulricehamns kommun (2020-03-26)
- Funktionsprogram förskola och grundskola (2020-03-02)

## Utredningar

- Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Ulricehamns kommun – Icke-teknisk sammanfattning och planhandläggargrupp (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-01-31)
- PM Kulturmiljö – Del av Vedåsla 6:2: Regnbågens förskola i Dalum (2023-05-09)
- PM dagvatten – Detaljplan för del av Vedåsla 17.1 m.fl. (Ulricehamns energi AB 2023-04-06)
- Kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning – För detaljplan Vedåsla 17:1 m.fl. (Ulricehamns Energi AB 2024-04-22)
- Bullerutredning – Detaljplan för Vedåsla 17:1 m.fl. (Forcit Consulting 2023-11-21)
- Geoteknisk undersökning Vedåsla 17:1 – Markteknisk undersökningsrapport, MUR (Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, 2024-01-31)
- Geoteknisk undersökning Vedåsla 17:1 – Stabilitet PM 1 (Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB, 2024-01-31)



# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

---

## Kommunala

### Översiktsplan

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

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

### Förenlighet med översiktsplan

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

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med den övergripande strategin tätt och blandat som innebär att bebyggelseutveckling ska ske inom och i direkt anslutning till befintliga tätorter vilket möjliggör för en effektiv markanvändning. Genom att planlägga för användning som bostad, skola och centrumverksamhet inom ett redan bebyggt område skapas en blandning av funktioner tillgängligt för boende i tätorten.

Planen går också i linje med strategin om flerkärnig storskalighet. Utgångspunkten är att Ulricehamns centralort fortsatt utgör den kommunala kärnan men att tätorter runt om i kommunen ska utgöra lokala centra för omgivande landsbygd.

Detaljplanen möjliggör för utveckling av verksamheter i Dalum samtidigt som det utgör en viktig funktion för kringliggande landsbygd.

Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

### Tidigare detaljplaner

För planområdet finns en gällande detaljplan - ändring av byggnadsplan för Dalum (1970). Nuvarande plan möjliggör för ett större skolområde genom planläggning som allmänt ändamål.



parkeringsplatser/1000 BTA för flerbostadshus och 6 + 1 parkeringsplatser/1000 BTA för grundskola. Motsvarande parkeringstal fattas för förskola.

## Funktionsprogram förskola och skola

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

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

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

## Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster

Syftet med riktlinjerna är att ge vägledning för hur man arbetar med naturvårdsfrågan i allt planeringsarbete. Utgångspunkten för riktlinjerna är att hänsyn ska tas till biologisk mångfald, de ekologiska systemen, värna om ekosystemtjänster, och bevara god vattenhälsa. Om negativ påverkan på biologisk mångfald eller ekosystemtjänster sker vid exploatering, ska kompensationsåtgärder vidtas.

## Riksintressen

### Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv Ätrands dalgång. De områden som pekats ut som riksintresse för friluftsliv har stor betydelse för människors utevistelse. Områdets huvudkriterier är att det är särskilt goda förutsättningar för upplevelser i natur- och /eller kulturmiljöer samt för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Bland stödkriterierna finns bland annat en tilltalande landskapsbild.

### Kommunikation

Planområdet ligger inom MSA-påverkad yta för Jönköping och Landvetter flygplats. Området som riksintresset täcker ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

### Kulturmiljövård

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

### Naturvård

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård vilket inrymmer en mångfald av naturtyper och har särskilt höga naturvärden. Inom riksintresseområdet för

Ätradalen finns naturreservat, biotopskyddsområden och naturminne. Då planområdet redan är bebyggt och ligger inom befintlig tätort bedöms inte riksintresset påverkas.

## Natura 2000-område

I nordöst angränsar planområdet mot Natura 2000-området Dalums brinkar. Det som ska värnas om och bevaras är den artrika torrängsfloran i betesmarken klassad som kalkgräsmarker, området omfattas därav av ett områdesskydd. Dalums brinkar utgörs av en betad slänt mellan Dalums samhälle och Ätran. Delar av betesmarken hyser torrängsflora och även andra betes- eller slåttergynnade arter finns. På vissa partier, framförallt längst ner i sluttningarna och högst upp vid gränsen till tomterna och åkern, är vegetationen kvävepåverkad och därmed artfattigare. För det enskilda Natura 2000-området är det överordnade syftet att bevara eller återställa ett gynnsamt tillstånd för de naturtyper eller arter som utgjort grund för utpekandet av området.

## Miljö

### Mark och vegetation

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

### Markföroreningar

Bygglovhandlingarna för byggnaderna inom planområdet visar på att man har grävt ut och grundlagt med platta på mark. Med denna bakgrund konstaterar kommunen att det inte finns några kända markföroreningar och inga anledningar att misstänka förorenade fyllnadsmassor.

### Naturvärden

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

### Dagvatten

Dagvattnet över planområdet kring skolan, förskolan och församlingshemmet omhändertas dels genom lokal fördröjning och infiltration. Här fyller grönytan på skolgården en viktig funktion som infiltreringsyta, i kanten av denna finns en anlagd stenkista som omhändertar dagvatten. I allmänhet har marken en hög vattengenomsläpplighet då isälvssediment utgör jordarten.

## Strandskydd

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

## Hushållning med mark och vattenområden

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

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

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

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

### Vatten

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

Den kompletterande dagvattenutredningen som gjorts efter samråd redogör för föroreningshalter och mängder i utgående dagvatten för hela planområdet innan och efter föreslagen exploatering, med och utan rening. För planerad utbyggnad utan någon rening överskrider halterna av kadmium och nickel samt mängderna av kväve, zink, kadmium, nickel och suspenderat material.

Utredningen visar även om mängder överskrider efter utbyggnad sett per delområde, är reningen så bra att föroreningshalter sammantaget minskar för hela planområdet med föreslagna dagvattenanläggningar.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen ej försämra MKN för vatten, då åtgärder ska genomföras vid utbyggnad. Mer om detta finns under genomförande i kapitlet ”Tekniska åtgärder -Dagvatten”.

## 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 utgörs av blandad bebyggelse sett till både gestaltning och funktion. Det norra området utgörs av offentliga byggnader i form av församlingshem, söderut finns skola och förskola. Det som idag är församlingshem var ursprungligen byggt som Dalums småskola. Skolhuset uppfördes omkring 1900 och är byggt i trä. Byggnaden har sedan byggts om i omgångar för att 1971 byta funktion till församlingshem. Fasaden är beklädd med stående panel i ljusblå kulör och takbeläggningen utgörs av röda betongtakpannor.

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



Bild 10: Dalum småskola



Bild 11: Dalums församlingshem

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

Byggnaderna anses inneha kulturmiljövärden vilka beskrivs under avsnittet *Kulturmiljö* på s.31.



Bild 12: Regnbågens förskola



Bild 13: Gårdslängan

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

## Kulturmiljö

### Kulturmiljövärden

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



Bild 14: Dalum skola



Bild 15: Dalum skola

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



Bild 16: Historisk bild av Dalums folkskola



Bild 17: Nutida bild av Dalums folkskola

## Värdebeskrivning

### *Folkskolan*

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

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

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



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

#### *Gårdslängan*

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

### **Värdebärande egenskaper**

#### *Folkskolan*

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

#### *Gårdslängan*

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

## **Trafik**

### **Gatunät och biltrafik**

Planområdet täcker delar av Skolgatan och Centralvägen. Centralvägen är en del av riksväg 46 som går mellan Ulricehamn och Falköping. Övriga förbindelser utgör lokalgator. Samtliga vägar har hastighetsgränsen 40 km/h. I samband med planarbetet har trafikmätningar gjorts under hösten 2023. Mätningen längs Skolgatan visar på en ÅDT på 91 fordon/dygn och Dalagatan strax utanför planområdet 54 fordon/dygn.

## Gång- och cykelvägar

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

## Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns inom planområdet utmed Centralvägen. Hållplatsen trafikeras av Västtrafiks linje 209 mellan Falköping och Ulricehamn, med avgångar både vardagar och helger. I Falköping och Ulricehamn finns det möjlighet till byte för att nå ytterligare regionala och interregionala målpunkter.

Närmsta närtrafikhållplats finns vid Vedåslavägen nordväst om planområdet.

## Parkering

Inom planområdet finns cirka 80 parkeringsplatser. En del av dessa utnyttjas av skolpersonal. Kring torget finns även större parkeringsytor som tidigare nyttjats av besökare till de verksamheter som funnits i bottenvåningen av bostadshusen.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området inkluderas i kommunens verksamhetsområde för VA.

### Uppvärmning

Uppvärmning inom planområdet sker primärt genom bergvärme.

### El och fiber

Planområdet ingår i Vattenfall ABs elleverantörsområde. Fiber finns utbyggt inom området.

### Brandvattenförsörjning

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

### Avfall

Skolans avfallskärl är placerade utmed Skolvägen. Förskolans avfall hämtas upp på den asfalterade ytan bakom församlingshemmet.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB. Primärt har stabiliteten i den slänten som finns mellan fastigheterna Vedåsla 17:1, Vedåsla 17:16 och Pålstorp 1:4 undersökts.

Marken i området utgörs av isälvssediment enligt kartering från SGU. Provtagningarna visar på att jordlagren utgörs av mulljord och fyllning på sand som vilar på berg.

Sammanfattningsvis visar stabilitetsutredningen att erforderlig stabilitet finns inom undersökta sektioner med befintliga förhållanden, den beräknade säkerhetsfaktorn ger en marginal till den tillräckliga säkerhetsfaktorn.

## Hydrologiska förhållanden

Långtidsmätning av grundvattennivåerna har utförts i samband med den geotekniska undersökningen. Mätningen gav inga utfall inom planområdet som behöver beaktas. Ett av rören i angränsning till planområdet visar på en grundvattennivå mellan 15,34-15,61 meter, en variation på 27 cm. Röret vid släntfoten också utanför planområdet söderut påvisar en grundvattennivå mellan 5,77-6,0 meter, en variation på 23 cm. Mätningen av grundvattennivån utfördes under hösten och vintern 2023 med höga grundvattennivåer enligt SGU.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Blidsberg-Ulricehamn kring Ätran (VISS ID: SE641895-136028) och är utpekad som en regionalt viktig dricksvattenresurs enligt den regionala vattenförsörjningsplanen för dricksvatten i Västra Götaland. Grundvattenförekomst är ett skyddat område med krav enligt grundvattenföreskrifterna och grundvattenförekomst omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN). Enligt den geotekniska utredningen är det lite tveksamt om det verkligen finns ett ytligt grundvattenmagasin över berg vid planområdet.

Den geotekniska utredningen indikerar att infiltrerat dagvatten från planområdet inte ligger direkt över en öppen sand- och grusakvifär, men infiltrerat dagvatten kan rinna längs berget ner i Ätradalen och påverka det öppna grundvattenmagasinet där. Därför föreslås ändå täta anläggningar. Täta anläggningar behöver grävas ut med jämna mellanrum för att få bort föroreningar som samlats i sedimenten.

## Säkerhet

### Omgivningsbuller

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

En bullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Rapporten redovisar en trafikbullerberäkning av befintlig trafiksituation och en prognos för trafikbullret för år 2040. Högsta beräknade frifältskorrigerade ekvivalenta ljudnivån vid fasad är 50 dBA, 10 dBA enheter lägre än riktvärdet 60 dBA. Således överskrider heller inte de riktvärden som finns för uteplats. Utredningen visar även på en god ljudmiljö för både skola och förskola. Sammanfattningsvis visar bullerutredningen inte på någon

problematik varken i nutid eller utifrån prognosen för 2040. För mer information se rapport och tillhörande bilagor från Forcit Consulting, 2023-11-21.

## Risk för översvämning vid skyfall

Ny bebyggelse behöver anpassas så att vital del för byggnadskonstruktion hamnar över simulerade översvämningsnivåer. Befintlig bebyggelse är delvis påverkad av stående vatten vid ett simulerat, klimatanpassat 100-års regn. Dock anses konsekvenserna små på grund av det ringa vattendjupet. Skolans betongkonstruktioner behöver täthetskontrolleras vid marknivå där vatten blir stående. Dagvatten- och skyfallsutredningen föreslår en åtgärd i form av svackdike för det stående skyfallsvattnet vid församlingshemmet, eftersom risk finns att vatten rinner rakt in i byggnaden via ingången.

Översvämningsrisk vid höga flöden i Ätran är obefintlig då ån ligger så lågt jämfört med planområdet.

## Risk för erosion, skred och ras

Områdets sydöstra hörn angränsar mot en slänt som 150 meter längre ner möter Ätran. Enligt SGIs kartunderlag om grundläggande geologisk information bedöms marken som fast de 100 första metrarna från planområdet ner mot vattendraget. Karteringen utgår från markens jordart där området närmst Ätran utgörs av svämsediment, sand.

## Farligt gods

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

Rapporten delar in olika typer av markanvändningar i kategorierna

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

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

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

Tabell 2: Skyddsavstånd från primär transportled för farligt gods

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

## Radon

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

## Service

### Kommersiell och offentlig service

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

## Sociala perspektiv

### Tillgänglighet

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

### Rekreation

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

### Mötesplatser

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

## Barnperspektiv

I januari 2020 trädde lagen om barnkonventionen i kraft vilken ska synliggöra barns rättigheter i samhället. Enligt artikel 3 i barnkonventionen ska vad som bedöms vara barnets bästa beaktas vid alla åtgärder som rör barn. Som barn betraktas alla människor under 18 år.

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

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

# KONSEKVENSER

## Riksintressen

### Riksintresse för friluftsliv

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka huvudkriterierna för friluftslivet inom Ätrans dalgång. Det kan däremot innebära en påverkan på landskapsbilden till följd av att det tillåts uppföras ytterligare en våning för ett antal byggnader inom planområdet. Den potentiella påverkan bedöms inte medföra sådana konsekvenser för riksintresset att det på något sätt skadar de utpekade huvudkritikerna om berikande naturupplevelser och goda förutsättningar för friluftaktiviteter. Inte heller landskapsbilden förväntas påverkas på ett sådant sätt att perspektiv och utblick över landskapet förändras på ett icke godtagbart sätt.

### Natura 2000-område

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon direkt påverkan på området då det inte innebär några åtgärder inom det utpekade området, samt att det är utanför berört planområde. Området bedöms fortsatt kunna betas av djur då detaljplanens inte påverkar förutsättningarna för detta. Även om byggrätten detaljplanen medger skulle byggas ut är detta i ett område med avstånd från djuren då de inte betar så tätt inpå bebyggelsen och inte heller är en möjlighet med hänsyn till områdets topografi. Detaljplanen innebär inga av de åtgärder som anges kunna påverka området negativt i bevarandeplanen.

## Miljö

### Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Ulricehamns kommun gör bedömningen att genomförandet av aktuell detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL. Samråd om undersökningen genomfördes med Länsstyrelsen i samband med att planen var ute på samråd och delar kommunens bedömning.

### Dagvatten

Detaljplanen innebär en ökning av föroreningsämnen i avrinnande dagvatten, för halterna ökar främst zink, kadmium, nickel och krom medan nästan samtliga undersökta mängder ökar efter utbyggnad. Att mängderna ökar i större utsträckning beror på att tak ger en större avrinning än gräsyta. Sett till hela planområdet ökar mängderna av kväve, zink, kadmium, nickel och SS efter utbyggnad. Med föreslagna dagvattenanläggningar minskar samtliga undersökta ämnen i halter och mängder, sett till hela planområdet. Tabell 9 som redovisar detta finns på sidan 29.

Ätran klassas i VISS till Måttlig ekologisk status beroende på kvalitetsfaktorn Fisk men vattenkvaliteten är god. Med föreslagna dagvattenlösningar görs bedömningen att planförslaget inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten i Ätran.

Planområdet ligger över en listad grundvattenförekomst i VISS. Den geotekniska utredningen indikerar dock att planområdet inte ligger direkt över en öppen sand- och grusakvifär, men infiltrerat dagvatten kan rinna längs berget ner i Ätradalen och påverka det öppna grundvattenmagasinet där. Därför föreslås ändå täta anläggningar. Täta anläggningar behöver grävas ut med jämna mellanrum för att få bort föroreningar som samlats i sedimenten. Med föreslagna lösningar kommer föroreningsbelastningen från dagvattnet till grundvattnet minska, för även om parkeringar och vägar inom planområdet till stor del leds direkt ner i rännstensbrunnar i dagsläget är utloppet för befintligt dagvattennät till Ätrans flodplan, vilken är inom samma grundvattenförekomst. Det täta anläggningar minskar därför föroreningar till grundvattnet från planområdet.

## Skyfall

Detaljplanen bedöms ej ha någon negativ påverkan på skyfallshanteringen. Översvämningsnivåerna som presenteras varierar över planområdet från 4 cm maxdjup norr om skolan, till 2 dm maxdjup vid församlingshemmet. Inga översvämningsdjup är större än 2 dm. Planförslaget bedöms kunna hantera skyfall på ett bra sätt med konkreta åtgärder. Såsom krossdike vid skolan, svackdike för lågpunkten för församlingshemmet och avskärande dike intill Centralvägen i norr.

## Hushållning med mark och vattenområden

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

## Natur

### Naturvärden

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

## Miljö kvalitetsnormer

### Miljö kvalitetsnormer för luft

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



## Miljö kvalitetsnormer för vatten

Föreslagna dagvattenanläggningar föreslås anläggas med täta bottnar och sidor för att undvika att ofiltrerat dagvattnet rinner längs berget till grundvattenförekomsten i Ätrons flodplan. Eftersom kommande anläggningar föreslås rena vatten från befintliga, föroreningsintensiva ytor kommer belastningen till grundvattnet minska efter utbyggnad. Dagvatten från parkeringar och vägar inom planområdet leds till rännstensbrunnar, vilket i dagsläget är utloppet för befintligt dagvattennät till Ätrons flodplan och grundvattenförekomst. Således görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt.

Detaljplanen innebär en ökning av föroreningsämnen i avrinnande dagvatten. För halterna ökar främst zink, kadmium, nickel och krom medan nästan samtliga undersökta mängder ökar efter utbyggnad. Att mängderna ökar i större utsträckning beror på att tak ger en större avrinning än gräsyta. Sett till hela planområdet ökar mängderna av kväve, zink, kadmium, nickel och SS efter utbyggnad. Med föreslagna dagvattenanläggningar minskar samtliga undersökta ämnen i halter och mängder, sett till hela planområdet.

Ätran klassas i VISS till Måttlig ekologisk status beroende på kvalitetsfaktorn Fisk och vattenkvaliteten är god. Med föreslagna dagvattenlösningar görs bedömningen att planförslaget inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten i Ätran.

Planområdet ligger över en listad grundvattenförekomst i VISS. Den geotekniska utredningen indikerar att planområdet inte ligger direkt över en öppen sand- och grusakvifär, men infiltrerat dagvatten kan rinna längs berget ner i Ätradalen och påverka det öppna grundvattenmagasinet där. Därför föreslås ändå täta anläggningar. Täta anläggningar behöver grävas ut med jämna mellanrum för att få bort föroreningar som samlats i sedimenten.

Med föreslagna lösningar kommer föroreningsbelastningen från dagvattnet till grundvattnet minska. Även om parkeringar och vägar inom planområdet till stor del leds direkt ner i rännstensbrunnar i dagsläget är utloppet för befintligt dagvattennät till Ätrons flodplan, vilken är inom samma grundvattenförekomst. De täta anläggningar minskar därför föroreningar till grundvattnet från planområdet.

## 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

### Stadsbild

Stadsbilden bedöms förändras marginellt om detaljplanen genomförs. Främst handlar det om att byggnader får något förändrade och utökade användningsområden vilket ger en större flexibilitet. Skolan får mer friyta och förskolan med sitt kulturhistoriska värde får ökade användningsområden.

Detaljplanen skapar möjlighet till ytterligare byggnation inom skolan vilket kan leda till en viss förtätning av området, men även utveckling av skolområdet rent generellt möjliggörs.

Valda utnyttjandegrader inom respektive användningsområde har tagit hänsyn till hur omgivande fastigheter tillåts byggas där 25% av fastighetsstorleken varit vägledande för att ta hänsyn till den övergripande stadsbilden.

## Kulturmiljövärden

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

## Trafik

### Motortrafik

Mängden trafik i området förväntas öka marginellt efter planens genomförande till följd av att användningarna inom området primärt förblir samma som tidigare, nya användningar har lagts till parallellt med befintliga. Förskolan och skolans kan med framtida utbyggnad potentiellt bidra till en större trafikmängd i området då det görs utrymme för ett större elevantal. Detta kan medföra fler transporter under tidsperioden för hämtning och lämning på förskolan. Bedömningen är att det befintliga vägnätet klarar av att hantera både befintlig och eventuell tillkommande trafik.

### Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inga förändringar i vägnätet för gång- och cykeltrafikanter. Planområdet omfattas av Centralvägen norr om församlingshemmet och Skolgatan söder om skolan och förskolan.

## Hälsa och säkerhet

### Farligt gods

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

### Omgivningsbuller

Till följd av att trafiken är den primära bullerkällan i området och bedömningen om att mängden trafik enbart kommer öka marginellt förväntas omgivningsbullret inom planområdet inte öka med sådana nivåer att de överskrider riktvärden enligt gällande trafikbullerförordning. Den gjorda bullerutredningen redovisar en prognos för bullersituationen 2040, i denna har hänsyn tagits till trafikuppräknings utifrån nu

gällande siffror från hösten 2023. Bullersituationen som redovisas för 2040 visar inte på att några riktlinjen överskrids.

## **Sociala perspektiv**

### **Mötesplatser**

Skola, förskola och församlingshem förblir naturliga mötesplatser inom området. Dalatorget i väst har tagits bort från planområdet i det fortsatta detaljplanarbetet.

### **Trygghet**

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

### **Barnperspektivet**

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

## **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att en ny detaljplan inte antas och att den gällande detaljplanen fortsatt reglerar markanvändningen inom området. Detta innebär att det planmässigt saknas förutsättningar för att lokalisera förskoleverksamheten till de avsedda lokalerna. Möjligheterna för utveckling av det södra området begränsas enligt nu gällande plan och området blir i stort opåverkat. I det norra området får enbart befintlig verksamhet och verksamheter med stat, kommun eller region som huvudman finnas. Förskolebyggnaden får inte heller något skydd för dess kulturmiljövärden.

## ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

### ***Ulricehamns kommun***

Angelica Härnstrand, mark- och exploateringsingenjör

Carina Andersson, lokalresursplanerare

Christer Dahlgren, enhetschef på fastighet, underhåll och energi

Henrik Wetterholm, bygglovsstrateg

Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare

Per Lindahl, lokalsamordnare

Pär Norgren, samhällsbyggnadsstrateg

Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker

Alicia Falk, planarkitekt

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

Johan Lundström, Sektionschef VA planering

Cecilia Lundqvist, VA-ingenjör

## PLANENHETEN

Sara Bjerenius

My Cadier

Plan-och exploateringschef

Planarkitekt

## Miljö och samhällsbyggnad

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se

BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn

WEBB ulricehamn.se FACEBOOK facebook.com/ulricehamnskommun