Foto: MSB

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR HÖKERUM 7:7 M.FL. ”MOGDENS FRITIDSHUSOMRÅDE”

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Laga kraft:

2022-12-20

Plannummer:

2022-12-20

Standard planförfarande enl. 5 kap. 7 § PBL (2010:900)

Diarienummer: 2015/175
Upprättad: 2022-04-25

INNEHÅLL

INNEHÅLL 2
HANDLINGAR 4
INLEDNING 4
SYFTE OCH HUVUDDRAG 4
POLITISKT UPPDRAG 5
PROCESS 5
TIDPLAN 5
PLANDATA 5
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5 6
PLANFÖRSLAG 7
PLANBESTÄMMELSER 7
NATUR OCH KULTUR 11
BEBYGGELSE OCH SERVICE 13
FRIYTOR 14
GATOR OCH TRAFIK 16
STÖRNINGAR 18
TEKNISK FÖRSÖRJNING 20
STÄLLNINGSTAGANDEN 23
ÖVERSIKTSPLAN & UTPEKANDE AV LIS-OMRÅDE 23
ULRICEHAMN 2040 23
DETALJPLAN 23
RIKSINTRESSEN 23
VATTENSKYDDSOMRÅDE 23
STRANDSKYDD 23
FÖRUTSÄTTNINGAR 24
NATUR OCH KULTUR 24
Mark och vegetation 24
BEBYGGELSE OCH SERVICE 26
FRIYTOR 26
GATOR OCH TRAFIK 26
STÖRNINGAR 27
TEKNISK FÖRSÖRJNING 30
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 31
UNDERSÖKNING 31
ARTSKYDDSFÖRORDNING 31
KONSEKVENSBESKRIVNING 32

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN 32
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖMÅLEN 32
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT 32
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER 32
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN 32
ÖVERSVÄMNINGSRISK 33
NATURVÄRDEN 33
KULTURMILJÖVÄRDEN 33
STRANDSKYDD 33
DAGVATTENHANTERING 33
VATTEN OCH AVLOPP 33
SKYDDSAVSTÅND TILL LANTBRUKSFASTIGHET 34
PLANSTRIDIG BEBYGGELSE 34
FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER 34
GATUNÄT OCH TRAFIK 34
BULLER 34
PLANALTERNATIV 35
NOLLALTERNATIV 35
SAMMANVÄGD BEDÖMNING 35
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 36
INLEDNING 36
ORGANISATORISKA FRÅGOR 36
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 37
DISPENSER, ANMÄLAN OCH TILLSTÅND 41
TEKNISKA FRÅGOR 41
EKONOMISKA KONSEKVENSER 42
ARBETSGRUPP 60

LÄSANVISNING

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

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 500
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Översvämningskartering längs Viskan (2014-07-10)
- VA-utredning Mogden (2011-05-18)
- PM geoteknik för detaljplan Hökerum 7:7 m.fl. (2020-05-11)
- Översiktlig Naturvärdesinventeringen detaljplan Mogdens fritidshusområde (2014-12-22)
- PM Branta slänter (2021-08-30)

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att reglera bebyggelseutvecklingen i området samtidigt som det ansluts till det kommunala verksamhetsområdet för VA (vatten och avlopp).

Planområdet består historiskt samt under tiden för detaljplanearbetet till en övervägande del av sommarstugor. Under senare tid har en allt större önskan inom området funnits till möjligheten att bygga om stugorna till en standard lämpad för året runt användning, vilket har varit svårt att göra inom ramen för vad den gällande detaljplanen tillåter. Detaljplanen syftar därav till att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i det befintliga fritidshusområdet. Detaljplanen föreslår därför att byggrätterna för den befintliga bebyggelsen i området utökas.

Idag förekommer bristfälliga lösningar beträffande VA, då det planlagda området från början avsåg ett enklare fritidsboende utan krav på VA. En handfull fastigheter har bebyggts med byggnader som överskrider gällande detaljplaners högsta tillåtna byggnadsarea. En VA-utredning genomförd 2011 förordade att stugområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet för att skydda bland annat Mogden och Viskan från föroreningar och övergödning. Detaljplanen syftar till att underlätta bildandet av ledningsrätter för anslutning av huvudledning till kommunalt VA och säkra tillgängligheten vid översvämningar. På grund av de sjönära delarna av området riskeras att drabbas av översvämningar föreslår detaljplanen en ny gata i ett högre läge som uppfyller tillgänglighets- och dimensioneringskrav för bostadsändamål.

Då ett stort antal befintliga huvudbyggnader i gällande detaljplan är planstridiga har rubricerad detaljplan som syfte att så långt som möjligt planlägga dessa så de blir planenliga.

POLITISKT UPPDRAG

Politiken gav år 2008 planenheten uppdraget att upprätta en ny detaljplan för Mogdens fritidshusområde för att möjliggöra permanentboende. I uppdraget ingick även att utreda förutsättningarna för kommunalt VA, en ny tillfartsväg till fastigheterna närmast sjön, samt att tillskapa fler tomter.

PROCESS

Planprocessen för detaljplanen genomförs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5 kap 6–37 §§. Myndigheter, fastighetsägare, föreningar och enskilda med flera som har ett väsentligt intresse av planen ska beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas.

TIDPLAN

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	fjärde kvartalet 2020
Granskning	tredje kvartalet 2021
Antagande	andra kvartalet 2022

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till andra kvartalet 2022. Genomförande av planen inleds under 2022.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 17 hektar och är beläget 9 kilometer nordväst om Ulricehamns tätort. Planområdet utgörs av ett fritidshusområde som ligger i anslutning till sjön Mogden cirka 1 kilometer från Hökerum samhälle. Området avgränsas i söder av Mogdens norra strand, i norr av skogs- och åkermark samt i öster av bebyggelse och kulturminnesområdet Svedjorna.

Bild 1. Lokalisering av planområdet.

Markägande

Inom planområdet är Ulricehamns kommun ägare till två fastigheter. Dessa är Hökerum 7:53 och Hökerum 7:74. Övrig mark är i privat ägo.

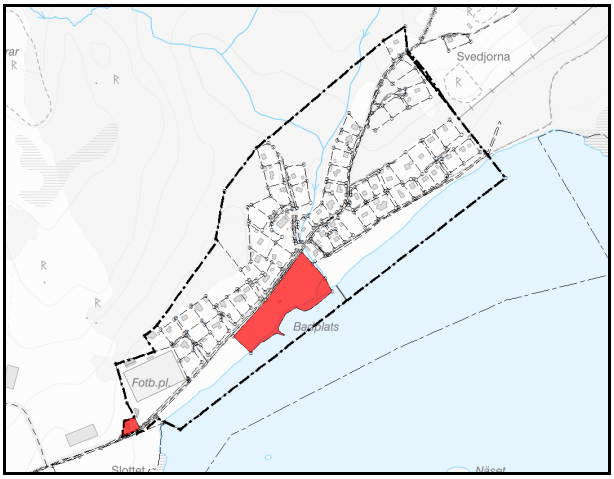


Bild 2. Kommunala fastigheter (rött) inom planområdet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken (MB) (1998:808), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. MB 4 kap. behandlar ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”. Planområdet berör inte något av dessa områden. Detaljplaneområdet omfattas därmed inte av MB 4 kap.

Enligt MB 5 kap. ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas.
Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas av planförslaget eftersom området i stort sett är ianspråktaget för bebyggelse och samtliga fastigheter ansluts till kommunalt VA för att minska miljöpåverkan. Läs mer om miljökvalitetsnormer under ”Konsekvensbeskrivning”.

PLANFÖRSLAG

PLANBESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

Inom planområdet finns allmänna platser i form av gator samt natur- och parkområden. Alla allmänna platser har enskilt huvudmannaskap och regleras inom planområdet med följande bestämmelser:

NATUR –Användningsbestämmelsen används för att säkerställa att naturen norr om befintlig bebyggelse inom planområdet bevaras. Bestämmelsen medger natur med enskilt huvudmannaskap.

PARK – Användningsbestämmelsen planläggs för att möjliggöra skötsel för det grönområde som återfinns närmast sjön samt de gröna stråk som finns inom och i den nordöstra utkanten av planområdet. Tekniska anläggningar som är till för ett allmännyttigt behov möjliggörs att uppföras inom användningen. Det kan tillexempel vara en anläggning som behövs för att säkerställa VA-systemets funktion.

GATA – Bestämmelsen finns i form av **GATA$_1$** och **GATA$_2$**. Detaljplanen säkerställer via användningarna **GATA$_1$** och **GATA$_2$** att förutom själva körbanan även tillräckligt med mark säkerställs för utbyggnad av tillhörande vändplaner samt diken inom planområdet. **GATA$_1$** medger gata med enskilt huvudmannaskap för samtliga befintliga gator inom planområdet, dessa är; Öndarpsvägen, Bäckvägen, Bergvägen och Strandvägen. Bestämmelsen **GATA$_2$** reglerar på samma sätt som **GATA$_1$** men för den nya gatan. **GATA$_2$** specificeras då andra administrativa bestämmelser kopplas mot denna del.

Kvartersmark

På kvartersmark planläggs det för:

B – Bostäder. Syftet med användningsbestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

E – Tekniska anläggningar. Inom användningsområdet tillåts uppförande av tekniskt ändamål med tillhörande komplement. För planen syftar användningen till att planlägga för befintlig transformatorstation samt vattenverk.

N$_1$ – Friluftsbad. Syftet är att planlägga för den befintliga badplatsen eftersom den ska ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Planläggningen möjliggör för användningen tillhörande servicebyggnader som bland annat; handikappanpassad vattenspolad toalett och omklädningsbyggnader.

R$_1$ – Idrottsplats. Syftet är att planlägga för den befintliga anläggningen eftersom den ska ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Planläggningen möjliggör för användningen tillhörande byggnader som bland annat; klubblokal, omklädningsrum och förråd.

Upphävande av detaljplan – Det skrafferade området på plankartan visar den del som upphävs när planen får laga kraft. Delen som upphävs är tidigare planlagd som naturmark. Syftet med upphävandet är att släcka hela detaljplanen från 1987. Att rubricerad detaljplan inte täcker även denna del är förenligt med PBL 4 kap. 32 § - En detaljplan bör inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte.

Vattenområden

Vattenområden planläggs med bestämmelserna $\mathbf{W_1}$, $\mathbf{W_2}$, $\mathbf{W_3}$ och $\mathbf{W_4}$.

$\mathbf{W_1}$ – Bestämmelsen syftar till att bevara och säkerställa karaktären av öppet vatten.

$\mathbf{W_2}$ – Vattenområdet framför badplatsen regleras med $\mathbf{W_2}$ och medger befintlig badbrygga. Där detaljplanen medger badbrygga behöver åtgärden prövas genom enstaka dispensärenden innan lov kan ges för uppförande av brygga.

$\mathbf{W_3}$ – Bestämmelsen reglerar vilka vattenområden inom planområdet som anses lämpade för anläggande av småbåtsbryggor. Inom vattenområden som detaljplanen planlägger som $\mathbf{W_3}$ finns befintliga småbåtsbryggor som med planen blir planenliga. Detaljplanen reglerar inte antalet småbåtsbryggor utan där planen medger detta behöver åtgärden prövas genom enstaka dispensärenden innan lov kan ges för uppförande, detta även om åtgärden är planenlig.

$\mathbf{W_4}$ – Bestämmelsen möjliggör för att en båtramp får anläggas. Att ha en anvisad plats för båtiläggning minskar åverkan på miljön än att iläggning sker okontrollerat på flera platser runt om i sjön. Att en båtiläggningsplats anläggs möjliggör även en snabb iläggning för räddningstjänsten vid drunkningstillbud vilket höjer säkerheten. Där detaljplanen medger båtramp behöver åtgärden prövas genom ett enstaka dispensärende innan lov kan ges för uppförande av båtramp.

Egenskapsbestämmelser

Allmän plats

Mark

+0,0 – Projekterad vägmitt i meter över havet.

Utfart

– Utfartsförbud finns längs fastighetsgränserna mot Öndarpsvägen fram till badplatsens parkering och syftar till att öka trafiksäkerheten då det är en högre andel trafik fram till den kommunala badplatsen.

Kvartersmark

Omfattning

$\mathbf{e_1}$ – Inom egenskapsområden som avser bostadsbebyggelse finns bestämmelsen $\mathbf{e_1}$. Bestämmelsen anger att den största totala byggnadsarean är angivet värde i % av fastighetsarean. Bestämmelsen syftar till att sätta en begränsning för exploateringen inom fastigheterna i området.

Utformning

$\mathbf{f_1}$ – Bestämmelsen anger att endast friliggande enbostadshus får uppföras. Till bostadshus får även komplementbyggnader uppföras.

– Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över havet. Bestämmelsen syftar till att reglera höjden på bebyggelsen inom området till ca 7 meter, då beroende vart på tomten byggnaden uppförs. Värdet är satt utefter den högsta delen av respektive fastighet som anses rimlig att uppföra en byggnad på. Värdet bedöms vara tillräckligt för att inrymma ett 1–1,5 vånings hus med en takvinkel på upp till 30–35°.

Placering

$\mathbf{p_1}$ – $\mathbf{p_6}$

Huvudbyggnaders placering styrs inom området med bestämmelserna $\mathbf{p_1}$ – $\mathbf{p_6}$ på följande sätt:

$\mathbf{p_1}$ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

$\mathbf{p_2}$ – Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns.

p_3 – Huvudbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns.

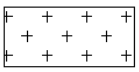
p_4 – Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

p_5 – Huvudbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

p_6 – Huvudbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

På så sätt justeras så att alla befintliga huvudbyggnader förutom två inte blir planstridiga och ges då möjlighet till bygglov för eventuella om- och tillbyggnader. De två som fortsatt blir planstridiga redovisas under *"Konsekvensbeskrivning – Planstridig bebyggelse"*. Det bidrar till planens syfte med att öka byggrätterna för den befintliga bebyggelsen i området. I samtliga fall inom bestämmelserna **p_1** – **p_6** regleras att komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

– Marken får inte förses med byggnad. Prickmark används inom planområdet för att reglera så att byggnader inte uppförs närmare än 4 meter till områdets gator. På så sätt ökar säkerheten på och i angränsning till gatorna. Prickmark regleras även inom kvartersmark där Länsstyrelsens ytavrinning och lågpunktskartering visar risk för ansamling av vatten. Inga befintliga huvudbyggnader blir planstridiga på grund av denna bestämmelse.

 – Endast komplementbyggnad får placeras. Korsmark används inom planområdet för att huvudbyggnader inte ska kunna uppföras där marken enligt översvämningskarteringen riskerar att översvämmas upp till 200-årsnivån (zon 3 enligt *Stigande vatten*). Inom korsmark tillåts komplementbyggnader likt uthus, förråd och garage att uppföras vilket går i linje med vad Länsstyrelsens rapport *Stigande vatten* anser vara lämpligt inom zon 3.

Fastighet

d_1 & **d_2** – Bestämmelsen reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek efter det angivet värde i kvadratmeter. Inom planområdet regleras fastigheterna till antingen 700, **d_1 700,** eller 900, **d_2 900**, kvadratmeter. De allra flesta fastigheter planläggs så att de inte kan styckas av till mindre än 700 kvadratmeter, **d_1 700,** och är anpassat efter de minsta fastigheterna i området. De fastigheter som överskrider en storlek av 2 000 kvadratmeter planläggs istället med **d_2 900.** Syftet med bestämmelsen är att undvika avstyckning till fler än två mindre fastigheter som i sin tur skulle kunna leda till en kraftig exploatering i området. Något som inte är förenligt med syftet för planen.

Utförande

b_1 – Bestämmelsen reglerar så att byggnader utförs så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +192,5 m ö.h. inte skadar byggnadens konstruktion. Bestämmelsen syftar till att minska konsekvenserna vid en eventuell översvämning på de bostadsfastigheter som ligger inom riskzon 2 (upp till beräknat högsta nivå). Beräknad högsta nivå uppgår till en höjd av ca 192,3 m ö.h. i bilagd översvämningskartläggning. Enligt översvämningskartläggningen kan återkomsttid inte anges för beräknad högsta nivå, men den ligger dock i storleksordningen kring 10 000 år.

Mark

n_1 –Bäcken får inte kulverteras, syftar till att reglera att avrinningen i bäcken, där den rinner genom mark planlagd som kvartersmark, inte minskas genom kulvertering.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen har fått laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – Bestämmelsen anger att det finns markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Plankartan är försedd med en korridor med bestämmelsen **u_1** där resultatet av VA-utredningen ansåg att ledningsnätet bör ligga.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 – Bestämmelsen anger att det finns ett markreservat för gemensamhetsanläggning för gata. Åtgärden ska säkra berörda fastigheters in- och utfarter mot **$GATA_1$** och **$GATA_2$**.

g_2 – Bestämmelsen anger att det finns markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten i enlighet med dagvattenutredningen.

Strandskydd

Strandskydd som inträder vid planläggning upphävs för viss kvartersmark och gatumark (i plankartan angivet som **B**, **E**, **$GATA_1$** samt **$GATA_2$**). Läs mer om strandskyddsdispens under avsnittet ” Genomförandebeskrivning - dispenser, anmälan och tillstånd”.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

För att samtliga fastigheter ska ha en god tillgänglighet finns de administrativa bestämmelser, **a_1** och **a_2**, vilket reglerar att **$GATA_2$** måste vara utbyggd innan de berörda fastigheterna kan ges bygglov. Bestämmelsen **a_1** anger att bygglov inte får ges för bebyggelse som överstiger 50 m^2 förrän **$GATA_2$** är utbyggd. Bestämmelsen **a_2** anger att bygglov inte får ges för bostadshus förrän **$GATA_2$** är utbyggd.

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Grönområden inom planområdet (del av Hökerum 7:7 och Hökerum 7:78) föreslås planläggas som park- eller naturområden och innebär mindre justeringar från hur området tidigare varit planlagt. Områdena beskrivs mer utförligt var för sig nedan.

Området väster om den befintliga bebyggelsen ovanför badplatsen (se bild 3) är i detaljplanen *Hökerum 7:1 1971-12-14* planlagt som ett parkområde med yta avsedd för lekplats och bollplan. Dessa planer har aldrig genomförts och området används som ett naturområde. Området föreslås därför planläggas som **NATUR**. Inga höga naturvärden har noterats inom naturområdet. En del av Hökerum 7:7 och 7:78 planläggs som bostad för att möjliggöra en utökning av befintliga intilliggande bostadsfastigheter samt tillskapa nya byggrätter.

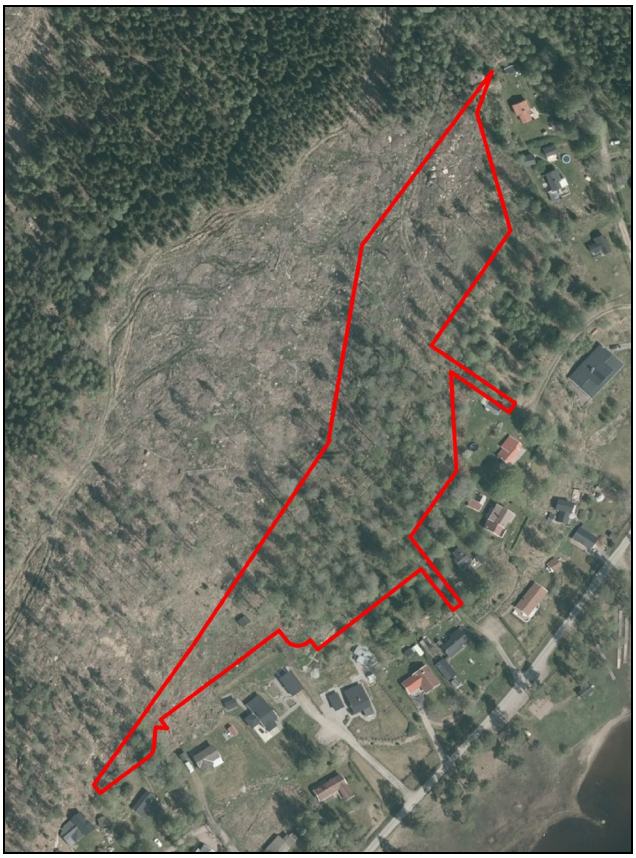


Bild 3. Naturområde.

Inom naturområdet (se bild 4) finns det ung skog av al och björk med kraftig undervegetation. I detaljplanen *Hökerum 7:1 1971-12-14* är området planlagt som ett parkområde med yta avsedd för lekplats. Parken har aldrig anlagts och området fungerar idag som ett naturområde. Inga höga naturvärden har noterats och området föreslås planläggas som **NATUR**.

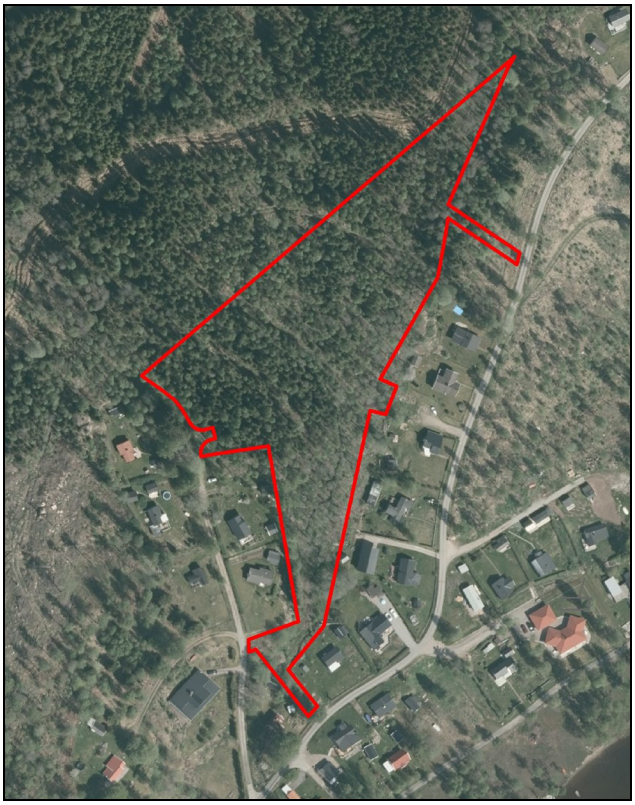


Bild 4. Naturområde.

Ett mindre område öster om Öndarpsvägen (se bild 5) norr om området som pekas ut för nya bostäder planläggs som **PARK**. Området är planlagt som park med yta avsedd för lekplats i detaljplanen *Hökerum 7:1 1971-12-14*, en mindre yta avsedd för parkering finns också inom området. Parkeringsytan används inte i dagsläget och då parkering främst sker inom respektive fastighet bedöms inte ett sådant behov finnas.

Bild 5. Parkområde.

Strandmiljön inom planområdet är till stor del gräsbevuxen. Det finns blottor på sina ställen där sand exponeras samt dungar med främst björk och tall. Naturinventeringen pekar på vikten av att den delen av planområdet inte bebyggs. Detta genom att området planläggas som **PARK** (se bild 6 och 7). Strandområdet vid den kommunala badplatsen består av klippt gräsmatta och stora tallar. En mindre yta som används som badplats planläggs som **N₁**, Friluftsbad. I detaljplanen *Hökerum 7:1 1971-12-14* är strandområdet planlagt som park med bollplan, festplats, badplats, parkering, båtuppläggning och båtplats.

Bild 6. Parkområde sydväst om badplatsen.

Bild 7. Parkområde nordöst om badplatsen.

Kulturmiljövärden

Det finns en fornlämning i form av en stenkrets/stenrad centralt i området (se bild 8). Den bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande eftersom detaljplanen inte innebär några förändringar för berörd fastighet från tidigare detaljplan.

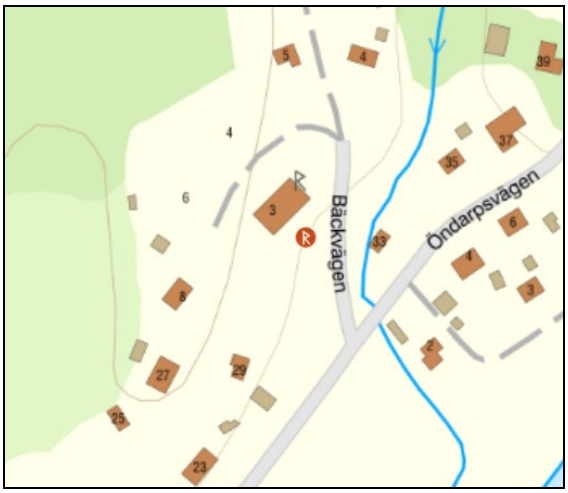


Bild 8. Fornlämning centralt i området.

Fornlämningen inom Svedjorna ligger utanför planområdet i öster, även här bedöms åtgärderna inom planområdet inte påverka fornlämningen och dess värde. I övrigt är området bebyggt. En arkeologisk undersökning bedöms därför inte behövas. Detaljplanens genomförande bedöms inte heller påverka riksintresset för kulturmiljövård eftersom området sedan 1960-talet utgjorts av fritidshus. De värden som beskrivs i värdesbeskrivningen för riksintresse för Vädersholm är kyrko- och borgmiljö, vilka inte finns inom planområdet.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Utökning av bostadsfastigheter

Planen syftar bland annat till att öka befintliga byggrätter. Ett sätt att öka byggrätterna är att planlägga för mer kvartersmark med användningen bostäder i direkt anslutning till befintliga bostadsfastigheter. På så vis ges möjligheten för fastighetsägare att köpa till mer mark planlagd för bostäder. Det här möjliggörs för fastigheter som angränsar mot mark vars förutsättningar tillåter detta. Då planområdet pekats ut som ett LIS-område (läs mer om LIS under ställningstaganden) kommer planen även att möjliggöra för nya bostadsfastigheter väster om Öndarpsvägen i den nordöstra delen av planområdet samt norr om den nya vägdragningen **GATA$_2$** (se bild 9).

Bild 9. Förslag på ny bebyggelse inom den mark som detaljplanen möjliggör för nya bostadsfastigheter.

Placering och utformning

Den typ av bebyggelse som tillåts inom planområdet är friliggande enbostadshus samt tillhörande komplementbyggnader. Både huvud- och komplementbyggnaders placering regleras med bestämmelserna **p$_1$ – p$_6$** (läs mer om **p$_1$ – p$_6$ på** sida 8–9). Förutom **p$_1$ – p$_6$** bestämmelserna regleras byggnaders placering inom planområdet med prick- och korsmark (läs mer om prick- och korsmark på sida 9).

Tillgänglighet

För att de fastigheter som har tillfartsväg via Strandvägen ska kunna uppfylla kravet på tillgänglighet även vid höga vattennivåer föreslår detaljplanen att en ny gata, **GATA$_2$**, tillsammans med **g$_1$** – markreservat för gemensamhetsanläggning för gata ska anläggs ovanför Strandvägen. Åtgärderna säkrar berörda fastigheters in- och utfarter så att fastigheterna förblir tillgängliga även när vattnet når en 200-årsnivå (se bild 10). Den plats som valts för införande av markreservat för gemensamhetsanläggning för gata, **g$_1$**, bedöms som den mest lämpade för att göra så lite intrång på befintliga fastigheter som möjligt. I planområdets södra del förblir Öndarpsvägen, **GATA$_1$**, farbar även då vattnet når en 200-årsnivå (se bild 11). Planförslaget möjliggör även för en framtida utbyggnad av cykelväg genom en breddning av Öndarpsvägen för att på sikt förbättra boendes och besökares tillgänglighet till badplatsen.

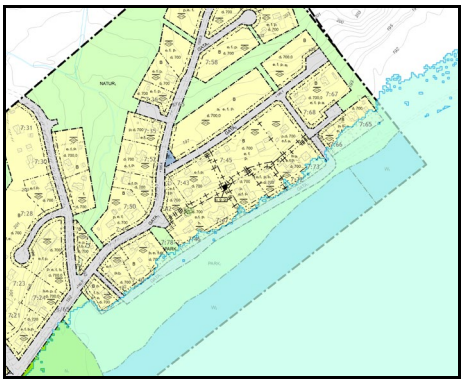


Bild 10. Planområdets norra del.
GATA$_2$ tillsammans med **g$_1$** säkerställer tillgänligheten inom de östra delarna av detaljplanen. Ljusblå = zon 3, 200-årsnivå.

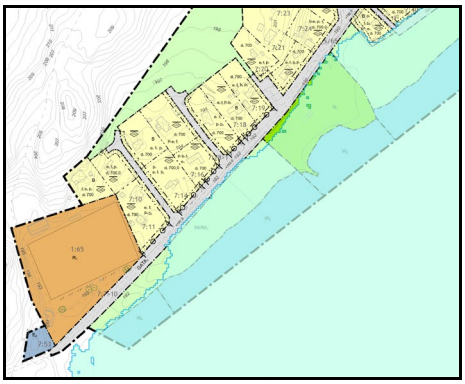


Bild 11. Planområdets södra del.
Öndarpsvägen, **GATA$_1$**, översvämmas inte när vattnet når 200-årsnivån. Ljusblå = zon 3, 200-årsnivå

Trygghet

Då detaljplanen möjliggör för utökade byggrätter förespås området på sikt bestå av fler bostäder lämpade för åretruntboende vilket medför att fler människor vistas i området året om. Det kan då skapa en övervakande effekt inom området vilket bedöms ha en positiv effekt på tryggheten. Tryggheten i området bedöms också öka i och med att samhällsfunktioners och boendes tillgänglighet ökar.

Barnperspektiv

Planområdet ligger naturnära med närhet till badplats samt parkytor. I övrigt har området en låg andel trafik. Närmsta förskola finns i Hökerum samhälle, cirka 1,5–2 kilometer bort. Området saknar anslutning till gång- och cykelförbindelser, men detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av gång- och cykelväg fram till badplatsen. På så sätt möjliggör detaljplanen att på ett säkrare sätt ta sig från Hökerum samhälle fram till den kommunala badplatsen samt till den planlagda idrottsanläggningen.

Grundläggning

En geoteknisk utredning har gjorts (daterad maj 2020) för att säkerställa att stabilitetsförhållandena i området är tillfredsställande. Med hänsyn till de begränsade lasterna, geometrin i området samt bedömd jordlagerföljd bedöms stabilitetsförhållandena vara tillfredställande och således behövs inga geotekniska restriktioner arbetas in i detaljplanen. Risken för skadliga sättningar bedöms som mycket små. Inom delområdet, där ny bebyggelse medges, bedöms grundläggning kunna utföras med platta på mark, alternativt plintar. Innan grundläggning ska det säkerställas att allt organiskt material är avlägsnat och att grundläggning av byggnad och ledningar sker frostfritt. Läs *PM geoteknik för detaljplan Hökerum 7:7 m.fl.* för mer information.

Illustration

Bild 12. 3D illustration över den maximalt tillåtna byggrätten inom planområdet.

FRIYTOR

Rekreation

Området har i dagsläget höga rekreationsvärden som kan förstärkas ytterligare genom upprustning och utveckling av badplatsen och parkområden.

Idrottsplats

Inom planområdet finns en fotbollsplan som inte är planlagd. Denna föreslås planläggas som **R**$_1$, idrottsplats. Idrottsplatsen planläggs eftersom den ska ingå i kommunens verksamhetsområde för VA.

Friluftsbad

Kommunen äger fastigheten Hökerum 7:74 som inrymmer den offentliga badplatsen i planområdet. Skötselavtal finns mellan kommunen och *Hökerums Väg och Samhällsförening*. Badplatsen är idag utrustad med torrklosett och i samband med att nya VA-ledningar dras fram i området skapas möjligheten att badplatsen upprustas med ny handikappanpassad vattenspolad toalett. Området som omfattas av badplats kommer att planläggas som **N**$_1$, Friluftsbad. Resterande mark inom fastigheten som inte används som badplats kommer planläggas som **PARK**.

Bild 13. Servicebyggnad vid badplatsen.

Vattenområden

Inom planområdet finns befintliga småbåts- och badbryggor vilket det planläggs för i detaljplanen. Inom områden planlagda som **W_3** finns ett fåtal bryggor som funnits på platsen innan strandskyddsbestämmelserna trädde ikraft. Dessa kan då ses som tillåtna enligt hävd. Detaljplanen möjliggör även för anläggande av en båtramp i planområdets sydvästra del. Då strandskyddet inte avses upphävas inom vattenområden innebär det att även om åtgärden att anlägga eller bygga ut en brygga är planenligt kommer ärendet att avgöras vid framtida dispensprövning utifrån bestämmelserna i 7 kap. 18 b-c §§ miljöbalken. Beviljade strandskyddsdispenser i samband med anläggande av bryggor är normalt sett förenat med stor restriktivitet. Förvaltningens bedömning är emellertid att en båtbrygga bedöms genomförbar. För åtgärder inom ett vattenområde krävs också en anmälan om vattenverksamhet, vilket görs hos Länsstyrelsen.

Strandskydd

Enligt MB 7 kap. 18 g § gäller strandskyddet åter om gällande detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Mogdens fritidshusområde är utpekat i gällande översiktsplan som ett LIS-område ämnat för bostäder. Läs mer om syfte och skäl till utpekande av LIS under ”Ställningstaganden”.
Strandskyddet föreslås i planförslaget upphävas inom kvartersmark för bostäder och tekniska anläggningar (i plankartan angivet som **B** och **E**) Strandskyddet föreslås även upphävas för allmän platsmark, i detta fall områdets vägar (i plankartan angivet som **$GATA_1$** samt **$GATA_2$**). Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd åberopas p. 1, 3 och 5 enligt MB 7 kap. 18 c-d § och motiveras på följande sätt;

1. *Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

MB 7 kap. 18 c-d § p. 1

Motivering:
Området är redan ianspråktaget för bland annat bostadsändamål, tekniska anläggningar, idrottsplats, badplats och gator. Enligt MB 7 kap. 18 c-d § p. 1 ett skäl för upphävande av strandskydd.

2. *Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

MB 7 kap. 18 c-d § p. 2

Motivering:
På den mark där detaljplanen medger ny bostadsbebyggelse är denna väl avskild från strandlinjen. Det då både vägar och befintlig bebyggelse avgränsar marken från strandlinjen. Enligt MB 7 kap. 18 c-d § p. 2 ett skäl för upphävande av strandskydd.

3. *Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.*

MB 7 kap. 18 c-d § p. 3

Motivering:
Teknisk anläggning, **E** (transformatorstation och vattenverk), måste genom sin funktion inom området ligga närmare stranden än 200m. Enligt MB 7 kap. 18 c-d § p. 3 ett skäl för upphävande av strandskydd.

5. *Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

MB 7 kap. 18 c-d § p. 5

Motivering:
Områdets vägar (**$GATA_1$** och **$GATA_2$**) kommer byggas ut och förses med vatten- och spillvattenledningar. Detta är ett angeläget allmänt intresse. Enligt MB 7 kap. 18 c-d § p. 5 ett skäl för upphävande av strandskydd.

Strandskyddet föreslås vara kvar för kvartersmark **N_1**, friluftsbad, **R_1**, idrottsplats, vattenområden (**W_1**, **W_2**, **W_3**, **W_4**) samt för natur- och parkområden (**NATUR** och **PARK**). Inom dessa områden krävs dispens från strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Vilket betyder tillexempel att där detaljplanen medger brygga och båtramp behöver åtgärden prövas genom dispensärenden för att genomföra åtgärderna.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Området kommer ges möjlighet till att övergå från ett fritidshusområde till ett område med fler åretruntboende. Bedömningen är således att trafikmängden kommer att öka. Den beräknade ÅDT (årsdygnstrafiken) uppgår till cirka 350 bilar och baseras på byggrätter och antalet uppskattade fastigheter som medges.

Detaljplanen föreslår att gatunätet planläggs som **GATA$_1$ – GATA$_2$** med enskilt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet föreslås inte ändras inom planområdet, vilket innebär att fastighetsägarna fortsättningsvis ansvarar för utbyggnad och förvaltning av gatunätet. Detaljplanen säkerställer via användningarna **GATA$_1$ – GATA$_2$** att tillräckligt med mark avvaras för utbyggnad av gator med tillhörande vändplaner inom planområdet. Det för att uppnå en god tillgänglighet och en trafiksäker miljö. För att uppnå det krävs det att några fastigheter avstår eller upplåter tomtmark för vägändamål.

Eftersom Strandvägen riskerar att svämmas över vid höga vattennivåer samtidigt som den under tiden för detaljplanearbetet fungerar som den enda in- och utfarten till ett flertal fastigheter föreslås Strandvägen kompletteras med en högre belägen gata, **GATA$_2$**. Det görs för att uppfylla tillgänglighetskraven enligt PBL 8 kap. 9 -10 §§. Den nya gatan (se bild 14) föreslås gå norr om fastigheterna Hökerum 7:42-7:45, 7:69 och 7:70. För att fastigheterna Hökerum 7:65, 7:66 och 7:71–7:73 ska kunna nå den nya gatan föreslås att gatan läggs mellan fastigheterna Hökerum 7:68 och 7:69. Mindre områden av fastigheterna tas i anspråk för att anlägga en vändplats.

Bild 14. Ny väg som kompletterar Strandvägen.

Andra alternativ har bedömts innebära mer omfattande ingrepp på fastigheter och i terrängen. För att behålla Strandvägen som den enda alternativa in- och utfarten till dessa fastigheter skulle vägen behövas höjas med minst 1,3 meter, det för att klara av högvattenföring. En höjning av Strandvägen har därmed inte heller setts som ett alternativ värt att gå vidare med. Strandvägen kommer att ligga kvar som **GATA$_1$** och användas de tillfällen som den inte är översvämmad.

Markreservat för gemensamhetsanläggning planläggas mellan fastigheterna Hökerum 7:42-7:44 och 7:46-7:47. Samt mellan fastigheterna Hökerum 7:69–7:70 och 7:72–7:73 för att möjliggöra in- och utfarter för berörda fastigheter (se bild 15).

Bild 15. Gemensamhetsanläggning för in- och utfarter.

I västra delen av planområdet kommer två gator med vändplaner att säkerställas i detaljplanen. Dessa kommer gå mellan fastigheterna Hökerum 7:9-7:11 och 7:12-7:14 respektive Hökerum 7:15-7:16 och 7:17 (se bild 16). Gatorna används idag för biltrafik och

planläggas därför därefter. I detaljplanen *Hökerum 7:1 1971-12-14* är gatorna bredare för att möjliggöra biluppställning/parkering. Dessa parkeringsområden har inte använts för avsett ändamål och föreslås därför ändras till kvartersmark.

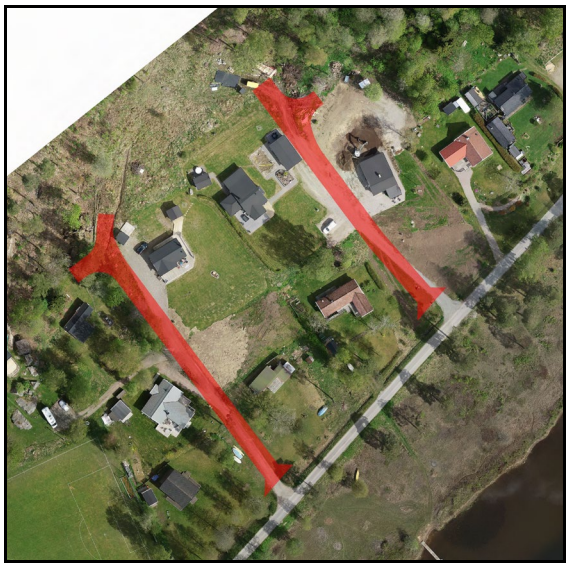


Bild 16. Vändplatser vid Öndarpsvägen.

Mark för gatorna med tillhörande vändplaner säkerställs i plankartan för att det enligt PBL 8 kap. 9 § p. 3–5 och PBL 8 kap. 10 § ska till en bebyggd tomt ordnas så att det finns anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon (se bild 17–18). Det möjliggör även för att sophämtning kan ske så nära fastighetsgräns som möjligt. Avståndet mellan bostadsentré och avfallsutrymme eller avlämningsplats för kärl- och säckavfall bör inte överstiga 50 meter.

Bild 17. Vändplats vid Bäckvägen.

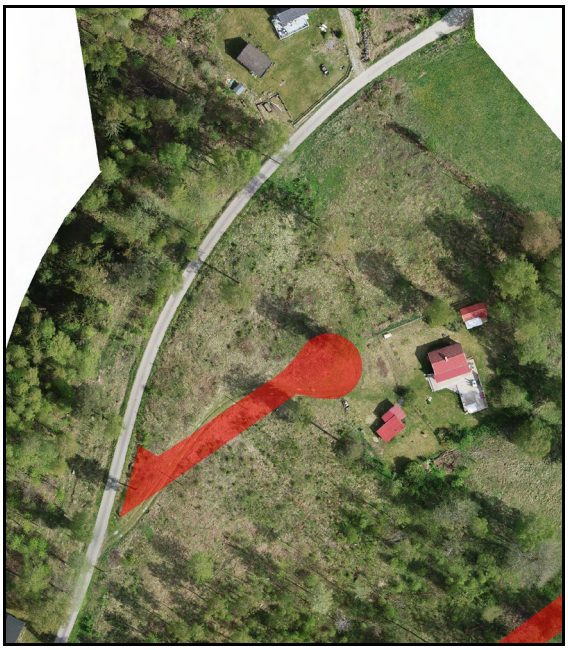


Bild 18. Vändplats vid Hökerum 7:58-7:63.

Gång- och cykelvägar

Gatuområdet i plankartan breddas fram till bron (norr om fastigheten Hökerum 7:38) för att möjliggöra en framtida utbyggnad av en gång- och cykelväg.

Parkering

Parkering föreslås ske dels inom respektive fastighet och i några fall i anslutning till fastigheterna. För parkeringen i anslutning till badplatsen möjliggörs en utökning av parkeringen vilket ingår i användningen **N_1**, friluftsbad. I detaljplanen *Hökerum 7:1 1971-*

12-14 finns parkeringsplatser planlagda mellan Hökerum 7:11 och 7:14 samt Hökerum 7:16 och 7:17. Dessa nyttjas i dagsläget som kvartersmark och föreslås planläggas därefter eftersom bedömningen är att dessa inte behövs för att uppfylla parkeringsbehovet.

En yta som tidigare varit planlagd som gatumark med möjlighet till parkeringsplatser finns mellan Hökerum 7:41 och 7:46, denna nyttjas inte idag och planläggs som **PARK** i detaljplanen.

STÖRNINGAR

Buller

Ökade byggrätter för befintliga fastigheter och nya bostäder kan innebära ökade trafikmängder inom planområdet. Trafikökningen bedöms endast vara marginell och en ÅDT beräknas uppgå till cirka 350 fordon efter detaljplanens fulla genomförande. Hastighetsbegränsningen inom planområde är 70 km/h vilket är bashastigheten i Sverige. Bedömning har gjorts att vägarnas bredd och karaktär inom planområdet bidrar till att bullernivåerna för bostadsbebyggelse hålls inom acceptabla nivåer. Bedömningen har även gjorts med hänsyn till det långa avstånd som råder från planområdet till närmsta vältrafikerade vägar. De boende styrker även denna bedömning då de beskriver området som tyst. Med beaktande av ovanstående är det inte motiverat att genomföra någon ytterligare bullerutredning för planområdet. Närliggande fotbollsplan bedöms inte heller orsaka problematik med buller för närboende då bedömningen är att de högsta tillåtna riktvärdena underskrids vid yttervägg för intilliggande bostäder. Läs mer under ”Förutsättningar – Buller”.

Översvämning- och skyfallsrisk

Översvämning

Området närmast sjön är utsatt för översvämningsrisk. En viktig åtgärd är att grönytor närmast sjön bevaras då vegetation kan fördröja, magasinera, infiltrera och avdunsta vatten. Även nederbörden kan absorberas och därav minska tillrinningen till sjön. De stora befintliga grönytor som återfinns mellan sjön och bebyggelsen planläggs som **PARK** för att bevaras.

Två bäckar rinner in i planområdet norrifrån och rinner samman centralt i planområdet. Tidvis kan vattenflödet vara kraftigt och orsaka översvämningar. Där bäcken riskerar att översvämmas (i södra delen av fastighet 7:34 och ner vidare mot sjön) har plankartan på kvartersmark försetts med prickmark samt bestämmelserna $\mathbf{b_1}$ och $\mathbf{n_1}$. Där bäcken rinner igenom fastighet 7:34 är bäckfåran djup och tomten är kuperad på ett sådant sätt att huvudbyggnaden inte bedöms riskera översvämmas utan vattnet rinner ytledes vid sidan av byggnaden. Vidare ner mot sjön planläggs mark som allmän platsmark **PARK**. Den typen av användning bedöms ha god resiliens mot översvämningar.

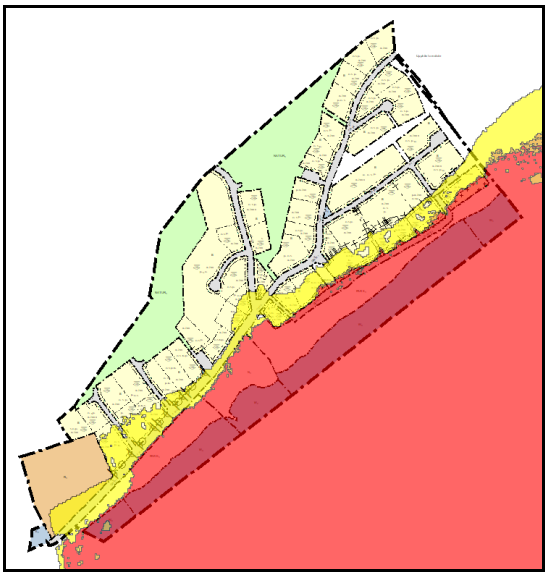


Bild 19. Plankarta med översvämningszoner. Röd = Zon 4 - upp till 100-årsnivån. Orange = Zon 3 upp till 200-årsnivån. Gul = Zon 2 - beräknad högsta nivå. Mer om översvämningszoner under ”Förutsättningar – Översvämning- och skyfallsrisk”.

Skyfall

Ett skyfall om minst ett klimatanpassat 100-årsregn får den effekt att parkområdet närmast sjön, **PARK**, samt badplatsen, $\mathbf{N_1}$, översvämmas (se bild 19). Dessa typer av markanvändning bedöms ha hög resiliens mot eventuella översvämningar.

Länsstyrelsens översiktliga ytavrinnings- och lågpunktskartering (se bild 20) visar vart vatten riskeras att ansamlas vid kraftig

nederbörd. I planområdet södra del visar karteringen att vatten riskeras att ansamlas på parkeringen till idrottsanläggningen samt i vägdiken intill Öndarpsvägen. Där karteringen visar på vattenansamlingar längs sidan av Öndarpsvägen planläggs marken som **GATA$_1$** och prickmark. Inom markanvändningen **GATA$_1$** möjliggörs marken för utökad dagvattenhantering i form av tillexempel öppna svackdiken. Sådan typ av dagvattenhantering kan samla samt fördröja vatten vid skyfall. Prickmarken inom kvartersmark reglerar så att inga byggnader uppförs i detta område.

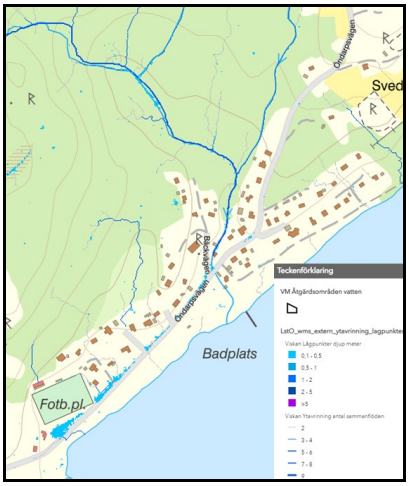


Bild 20. Länsstyrelsens ytavrinnings- och lågpunktskartering.

Markägare har här redan startat ett upprustningsarbete av befintliga diken i enlighet med befintlig detaljplan.

Bild 21. Upprustat dike inom södra delen av planområdet.

Då vatten vid ett skyfall inte ansamlas på vägbanan av Öndarpsvägen utan på parkeringen till idrottsanläggning samt i svackdiken äventyras inte tillgängligheten till planlagda bostäder inom området. Konsekvenserna av ett skyfall inom området bedöms således som acceptabla.

Vidare bedöms detaljplanen inte ha någon påverkan när det gäller skyfall och översvämning utanför planområdet.

Stigande vatten

För de bostadsfastigheter som återfinns inom riskzon 2 (mellan 200-årsnivån och beräknad högsta nivå) krävs det utifrån *Stigande vatten* att sannolikhetsreducerande och konsekvenslindrande åtgärder införs.

Sannolikhetsreducerande

Sannolikhetsreducering handlar om att genom förebyggande åtgärder minska sannolikheten att en översvämning inträffar och också minska utbredningen om den väl inträffar. Som sannolikhetsreducerande åtgärder inom kvartersmark kan egenskapsbestämmelsen **n$_1$** räknas. Bestämmelsen reglerar så att avrinningen i bäcken inte minskas genom kulvertering. Som sannolikhetsreducerande åtgärder i detaljplanen kan säkerställande av **NATUR** samt **PARK** räknas. Detta då vegetation säkerställs vilket bidrar positivt till att binda och fördröja vatten vid höga vattenstånd. Då mer mark planläggs som allmän platsmark **GATA** möjliggörs det för utökande av öppna dagvattensystem så som svackdiken längs gatorna i området. Tillskapandet av öppna dagvattensystem är även det en sannolikhetsreducerande åtgärd då det fördröjer och omhändertar vattnet vid kraftiga skyfall och översvämningar.

Konsekvenslindring

Konsekvenslindring handlar om att lindra konsekvenserna om en översvämning uppstår. Genom att säkerställa att samhällets funktioner även fungerar vid en översvämning ses som en konsekvenslindring. Således ska VA-system, elförsörjning samt andra system inom planområdet tåla att bli översvämmade.

Som konsekvenslindring i detaljplanen hör bland annat även egenskapsbestämmelserna **b_1**, byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +192,5 m ö.h. inte skadar byggnadens konstruktion, samt prick- och korsmark. Egenskapsbestämmelserna säkerställer att byggnader uppförs så att dess konstruktion inte tar skada vid höga vattennivåer samt att huvudbyggnader inte ska kunna uppföras där marken enligt översvämningskarteringen riskerar att översvämmas upp till 200-årsnivån (zon 3 enligt *Stigande vatten*).

Genom införande av bestämmelsen **g_1**, mark reserverad för gemensamhetsanläggning för in- och utfart, samt mark planlagd för den nya högre belägna gatan, **$GATA_2$** säkerställs tillgängligheten till samtliga fastigheter inom planområdet även vid hög vattenföring.

Förvaltningen gör med införda sannolikhetsreducerande och konsekvenslindrade åtgärder bedömningen att tillräckliga åtgärder för att uppnå samtliga krav som finns listade för helårsboende i *Stigande Vatten* uppfylls.

Närhet till lantbruksfastighet

En del av planområdet ligger inom 500 meter från en lantbruksfastighet med djurhållning. Ett skyddsavstånd på 500 meter är det rekommenderade skyddsavståndet enligt Boverket. Avståndet på 500 meter är endast rekommendationer och utgör inte några rättsregler. Kommunen ska i varje enskilt fall göra en bedömning av vilken omgivningspåverkan verksamheten har. Eftersom de berörda bostäderna är befintliga och bostadsområdet ligger på landsbygden bedöms inte närheten till lantbruksfastigheten innebära någon konflikt. Läs mer under ”Förutsättningar – Närhet till lantbruksfastighet”.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

För att minska risken för föroreningar från bristande avloppsanläggningar föreslås en utökning av verksamhetsområdet för VA. Detta medför att kommunen bygger ut VA inom området och varje fastighet ges en egen förbindelsepunkt för vatten och spillvatten. Till grund för detta finns en VA-utredning från 2011 som förordade att stugområdet bör anslutas till det kommunala VA-nätet för att skydda Mogden och Viskan från föroreningar och övergödning. Åtgärden följer LAV 6§ (lagen om allmänna vattentjänster) där kommunens skyldighet att ordna vattentjänster slås fast. För flera fastigheter är dagens spillvattenhantering undermålig och behöver lösas för att klara gällande krav. Vid en ökad inflyttning till området kommer kraven på bra spillvattenlösningar att öka. Extra viktigt är att ordna bra lösningar för de fastigheter som riskeras att svämmas över. Reningsverket i Hökerum är dimensionerat för 1300 personer. I dagsläget motsvarar antalet anslutna inte ens hälften av verkets kapacitet och det finns med god marginal utrymme att ansluta det nya planområdet. Med tanke på verkets ringa storlek, föreligger heller inga krav om kväverening. För att säkerställa en god och säker vattenförsörjning föreslås att ett helt nytt vattenledningsnät byggs ut i området. Läs mer i ”VA-utredning Mogden”.

Dag- och dräneringsvatten

Hantering av dagvatten ska inte ingå i kommunens verksamhetsområde, fastighetsägare ansvarar därför själva för dagvattenhanteringen.

Dagvattenhanteringen inom området rekommenderas lösas med öppen dagvattenhantering, vilket är den lösning som används idag. Det kommer krävas en utbyggnad av dikessystemet och upprustning av befintliga diken. Öppna diken går idag utefter Öndarpsvägen och det finns möjlighet att bygga ut och utöka dessa inom användningsområdet för **$GATA_1$** och **$GATA_2$**. Dagvatten föreslås kunna ledas i diken längs Öndarpsvägen för att sedan ledas ut mot sjön. (se bild 22).

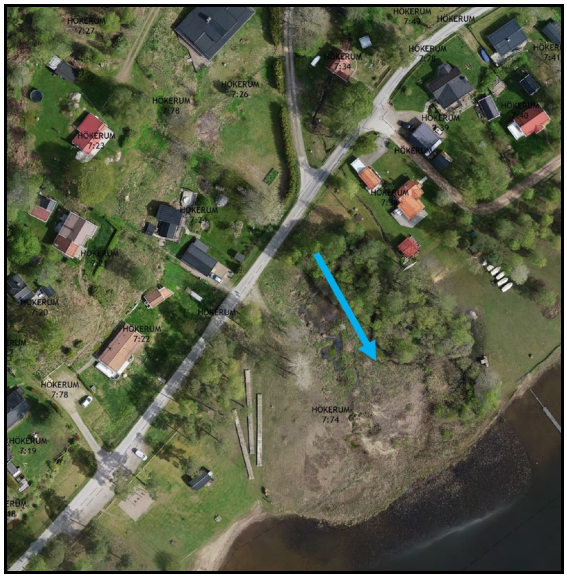


Bild 22. Förslag på dagvattenhantering. sydväst om fastigheten Hökerum 7:38

På västra sidan av Bäckvägen finns möjlighet att bygga ut diken inom användningsområdet för **GATA$_1$** (se bild 23).

Bild 23. Förslag på dagvattenhantering vid Bäckvägen.

Diken föreslås också gå norr om den nya gatan, vilket möjliggörs inom användningsområdet för **GATA$_2$**. På så sätt säkerställs dagvattenhanteringen för det nya kvartersmarksområdet med användningen bostäder som detaljplanen möjliggör för. Dagvatten föreslås kunna ledas ner mot sjön via gatan som går ner mellan fastigheterna Hökerum 7:68 och 7:69. Där gatan övergår till parkmark rekommenderas att marken utgörs av sand och grus. Ett befintligt dike går även söder om **GATA$_2$**. Det föreslås förlängas så dagvatten kan ledas ut mot grönområdet som planläggs som **PARK** i östra delen av planområdet (se bild 24).

Bild 24. Förslag på dagvattenhantering, gul=föreslagen grusbädd.

För Öndarpsvägen i de nordöstliga delarna av planområdet, som leder in mot fastigheten Hökerum 7:60, rekommenderas ett dike gå norr om gatan. Dagvattnet leds därifrån västerut för att sedan följa Öndarpsvägen söder ut ner i området. Fastigheterna Hökerum 7:59 och 7:60 rekommenderas att släppa sitt dagvatten i den gröna passagen mellan fastigheterna (se bild 25).

Bild 25. Förslag på dagvattenhantering.

Diken kan även behövas i fastighetsgränser mellan befintliga fastigheter för att skapa goda möjligheter till avledning av dagvatten i framtiden. Detta gäller främst i de norra och

mellersta delarna av området där det sluttar och fastigheterna ligger tätt. Erforderliga områden för dagvattenhantering har avsatts som markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten inom kvartersmark. Inom vissa delar av området finns även diken som kan rustas upp. Läs mer om dagvatten i ”VA-utredning Mogden”.

El, tele, bredband och värme

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till el och tele och planeras även att anslutas till fiber.

Avfall

För att det ska vara lätt för boende att lämna sitt avfall bör avfallsutrymme ligga så nära bostäderna som möjligt. Avståndet mellan bostadsentré och avfallsutrymme eller avlämningsplats för kärl- och säckavfall bör inte överstiga 50 meter men får avgöras från fall till fall beroende på lokala förhållanden. För att sophämtning ska möjliggöras vid fastighetsgräns för bostäder säkerställer detaljplanen att vändplaner (anpassade efter större fordon) ges den plats de ytmässigt kräver.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning föreslås lösas med alternativsystem.

STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN & UTPEKANDE AV LIS-OMRÅDE

Vid starten för framtagandet av detaljplanen följdes den då gällande översiktsplanen för Ulricehamns kommun (antagen 2015-10-29). Översiktsplanen pekade då ut planområdet som ett LIS-område. Syftet med utpekandet som LIS-område var att möjliggöra för utveckling av befintligt fritidshusområde och bostäder på landsbygden i strandnära lägen. Exploatering i området skapar förutsättningar för bostäder i ett attraktivt läge med sjöutsikt. Ett skäl till att Mogdens fritidshusområde pekades ut som LIS är att det möjliggör för upprätthållandet av kommunal service i Hökerum. Ett annat skäl är att det aktuella området var av ett sådant slag och har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt. Vilket går i linje med MB 7 kap. 18 e §.

ULRICEHAMN 2040

I arbetets slutskede för detaljplanen antogs, 2022-02-24, en ny översiktsplan för Ulricehamns kommun, Ulricehamn 2040. Även den nya översiktsplanen pekar ut aktuellt område som ett LIS-område. Detaljplanens syfte går således även i linje med den nya översiktsplanen och dess planer för utvecklingen av området.

DETALJPLAN

För planområdet finns det två gällande detaljplaner: *Hökerum 7:1 1971-12-14* och *Hökerum 7:7 1987-04-24*. Detaljplanen från 1971 reglerar den minsta tomtytan till 700 m² och den maximala byggnadsytan till 50 m². Detaljplanen från 1987, som omfattar en mindre del av det aktuella planområdet reglerar den minsta tomtytan till 900 m² och den maximala byggnadsytan till 75 m² samt uthus/garage till högst 25 m².

RIKSINTRESSEN

Kulturmiljövård

Hela planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Vädersholm (Härna och Södra Vings socken). Det eftersom fornlämningsmiljön avspeglar områdets framträdande roll under järnåldern och dess strategiska betydelse under medeltiden. Uttryck för riksintresset är bland annat storhögar, gravfält, ensamliggande gravar, runstenar, Södra Vings kyrka från 1100-talet och Vädersholms medeltida borgruin.

VATTENSKYDDSOMRÅDE

Området ligger inom primär och sekundär skyddszon för Hökerums vattenskyddsområde, och tertiär skyddszon för Öresjös vattenskyddsområde. Skyddsföreskrifter fastställdes av kommunfullmäktige § 21 2006-03-27 och innebär i korthet att tillstånd från berörd tillsynsmyndighet krävs vid schaktning, pålning, underjordsarbete och dylikt.

Bild 26. Röd = primär skyddszon, blå = sekundär skyddszon, lila = tertiär skyddszon.

STRANDSKYDD

Enligt MB 7 kap. råder generellt strandskydd 100 meter vid sjöar och vattendrag för att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt för att bevara goda livsvillkor för växt och djurlivet. För sjön Mogden gäller utökat strandskydd med 200 meter. Strandskyddet sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på land. Enligt MB 7 kap. 18 g § gäller strandskyddet åter om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Planområdet sluttar från norra gränsen ner mot sjön Mogden. De delarna av området som ligger längre ner mot sjön är mycket flacka och grundvattnet ligger högt i området. Strandområdet är öppet och gräsbevuxet blandat med högvuxna tallar och lövträd. Naturen består i huvudsak av skog med glest stående lövträd där björk dominerar. De flesta träden är förhållandevis klena. Fältskiktet förefaller gödselpåverkat med bland annat maskrosor. Området har en stark mänsklig prägel och innebär att de biologiska värdena inom området är generellt låga. Vissa delar av området har dock ett lite högre värde eller värden som har potential att utvecklas i framtiden.

Naturvärden

Den västra delen av planområdet är utpekat som område för regionalt värdefulla odlingslandskap i Länsstyrelsens kartdatabas. Utpekandena är generella och omfattar stora vidsträckta områden.
Naturvärdesinventeringen beskriver att området har potential att utveckla högre naturvärden i framtiden. Idag finns relativt gamla tallar som om de lämnas för fri utveckling har potential att utveckla högre värden. Strandmiljön i sig är värdefull med blottade, exponerade ytor som är miljöer för den primära torrmarksfaunan.

Bild 27. Tallar sydväst om badplatsen.

Geoteknik

Enligt kommunens jordkarta består marken av blockighet, morän och sand. Information från *SGI:s Vägledning ras, skred och erosion* visar att strandlinjen består av hög eroderbarhet. Marken närmast Mogden består av *ej fastmark* och de övre liggande områdena av *fastmark* (se bild 28). Uppskattat jorddjup till berg är som mest 20–30 meter och i vissa delar 10–20 meter (se bild 29).

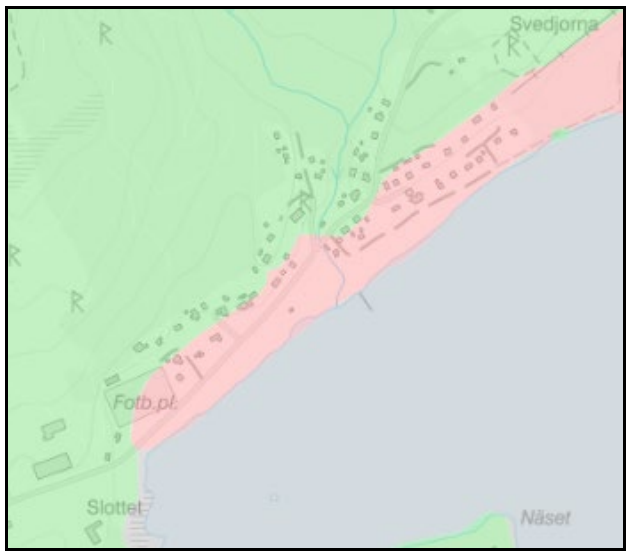


Bild 28. Rosa = ej fastmark, grönt = fastmark. Kartbild: SGI Vägledning Ras, skred och erosion.

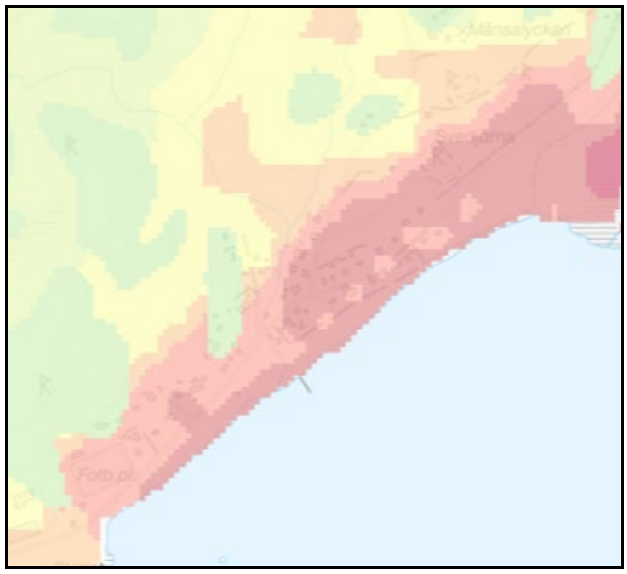


Bild 29. Uppskattat jorddjup. Grönt = 0 meter, gult = 3–5-meter, orange = 5–10 meter, rött (ljus) = 10–20 meter, rött (mörk) = 20–10 meter. Kartbild: SGI Vägledning Ras, skred och erosion.

Enligt *PM geoteknik för detaljplan Hökerum 7:7 m.fl.* visar SGU:s digitala jordkarta att undersökningsområdet består av sandig morän, alternativt sand. Markytan i områdena med fastmark sluttar generellt med en lutning som varierar mellan 1:10 och 1:20. Ställvis kan det förekomma lutningar på upp mot 1:5. I områdena som utgörs av sand är sluttningen mycket flack och sjön Mogden är i området mycket långgrund.

Bedömd jordlagerföljd utifrån kartmaterial och platsbesök, lutningarna i området och de begränsade lasterna från planerade byggnader gör att stabiliteten i området bedöms vara tillfredsställande enligt gällande krav och normer. Risken för skadliga sättningar bedöms vara mycket små. Enligt erfarenhet från boende har ingen husägare haft problem med sättningar.

Bergteknik

På enstaka platser inom planområdet går berg i dagen som flacka hällar. Utöver hällarna finns ett fåtal jordslänter bevuxna med gräs eller av tät vegetation. I södra delen av planområdet finns en slät bergsbrant (bild 30). Berget är rundslipat med få sprickor.

Bild 30. Bergsbrant inom planområdet.

Utanför planområdet finns fler bergsbranter liknande den inom planområdet. Enstaka stenblock finns på flack mark utanför planområdet (bild 31). Bedömning har gjorts att det därmed inte föreligger någon risk för blockutfall eller bergras för befintliga förhållanden inom eller närmast utanför detaljplaneområdet.

Bild 31. Stenblock på flack mark.

I samband med eventuella sprängningsarbeten skall fortlöpande bergbesiktningar med avseende på risk för bergras, blockutfall och behov av eventuella förstärkningsåtgärder utföras.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet enligt Länsstyrelsens EBH-stöd.

Radon

Planområdet ligger inom ett område med isälvsmaterial och är klassat som normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och centralt i planområdet finns en fornlämning i form av en stenkrets/stenrad. Fornlämningen vid Svedjorna som utgörs av en runristning och gravfält ligger utanför planområdet i öster. Väster om planområdet finns fornlämningar i form av stensättningar.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Totalt finns det 59 befintliga bostadsfastigheter och av dessa är sju fastigheter obebyggda. Majoriteten av den befintliga bebyggelsen har växt fram under 1950- och 60-talet, men även nyare bebyggelse finns inom området. På grund av ett nu upphävt beslut från Miljö- och byggnämnden 2010-04-06 tillkom några byggnader på 160 m² respektive 220 m².

Bostadsfastigheterna varierar i storlek men majoriteten av fastigheterna är omkring 800–1200 m². Det finns dock cirka fem fastigheter som är omkring 700 m² samt nio fastigheter som är 1300–1700 m² och två fastigheter som är 2000 m² respektive 2300 m².

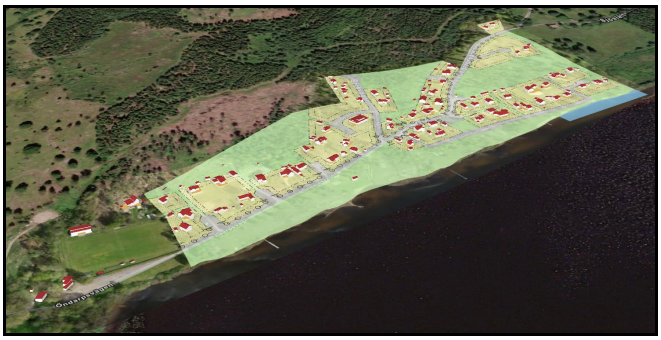


Bild 32. Befintlig bebyggelse samt gällande plankarta.

Skola, affär, vård

Avståndet till närmaste förskola (Hökerum förskola) är 1,4 kilometer och avstånd till låg- och mellanstadieskola, Hökerumsskolan (årskurs F-6), är 1,8 kilometer. Avståndet till högstadieskola, Ätradalsskolan i Timmele (årskurs 7–9) är cirka 13 kilometer. Avståndet till Tingsholmsgymnasiet i Ulricehamn är cirka 15 kilometer. Även vårdcentral återfinns i centrala Ulricehamn. En mindre livsmedelsaffär finns i Tolkabro cirka 5 kilometer bort och större livsmedelsaffär finns i centrala Ulricehamn.

Återvinningsstation

En mindre återvinningsstation finns 2 kilometer från planområdet på Brovallavägen i Hökerum. En större återvinningscentral finns norr om tätorten Ulricehamn och ligger cirka 20 kilometer från planområdet.

FRIYTOR

Vattenområden

Mogden har ett maximalt djup på 3,5 meter, dock är sjön till största delen betydligt grundare. En badbrygga och två båtbryggor finns inom planområdet.

Rekreation

Den offentliga badplatsen har goda möjligheter till lek och rekreation. I övrigt är området mycket naturnära och omfattas av flera stora naturområden. Runt sjön Mogden går en markerad vandringsled. Inom planområdet i anslutning till bostäderna i väst ligger fotbollsplanen Slottsvallen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Området nås via Slottsvägen som ansluter till väg 1829 inne i Hökerum samhälle. Strax innan planområdet börjar övergår Slottsvägen till Öndarpsvägen, vilken sedan är huvudgata inom planområdet. Planområdet kan även nås norrifrån, även då från Öndarpsvägen via väg 1829. Väg 1829 har en ÅDT på 1400 fordon fram till Slottsvägen och ingår i Trafikverkets begrepp ”det mindre vägnätet” vilket betyder att begränsande medel för investerings- och underhållsåtgärder finns. Vägarna inom planområdet förvaltas av Hökerum–Öndarps samfällighetsförening och har en ÅDT på cirka 250 fordon. Huvudvägarna är belagda med asfalt medan de mindre anslutningsvägarna är grusade.

Gång- och cykelvägar

Det finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmaste hållplats är 1,3 kilometer och området saknar enligt gällande översiktsplan tillräcklig närhet till kollektivtrafik.

Parkering

I byggnadsplan *Hökerum 7:1 1971-12-14*, finns flera mindre ytor inom planområdet utpekade som parkering, men endast några av dessa ytor används idag som parkering. En parkering

ligger i anslutning till den offentliga badplatsen. Inom fyra olika områden i planområdet finns servitut för parkering.

Rättigheter för väg och parkering

Inom planområdet finns servitut där berörda fastigheter har rätt att använda områden som väg och parkering. Servituten är till förmån för: (1) Hökerum 7:15, 7:17, (2) Hökerum 7:19-7:22, (3) Hökerum 7:35 och 7:36 samt (4) Hökerum 7:43-7:45 och 7:70. I samtliga fall belastar servituten Hökerum 7:78.

Skötsel av allmän platsmark

I samband med en anläggningsförrättning som genomfördes 2003 bildades två gemensamhetsanläggningar. Den ena gemensamhetsanläggningen består av befintliga vägar, diken, slänter, mötesplatser samt parkeringsplatser och den andra består av vattenledningar. Anläggningarna förvaltats av Hökerum-Öndarps samfällighetsförening. Fastighetsägare i området har förvärvat den allmänna platsmarken inom planområdet och avser förvalta den genom samfällighetsföreningen Mogdens Strand.

STÖRNINGAR

Buller

Inget trafikbuller förekommer i eller i anslutning till planområdet och vägarnas hastighet begränsas till 70 km/h och har en ÅDT på cirka 250 fordon. Idrottsanläggningar likställs med industribuller och enligt Naturvårdsverkets regelverk är de högsta tillåtna riktvärdena från idrottsanläggningar vid ytterväggg för intilliggande bostäder 50 dB(A) 06:00-18:00 och 45 dB(A) 18:00-22:00 (se tabell 1).

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet.

L_{eq} dag	L_{eq} kväll	L_{eq} natt	Lördag, söndag, helgdag
(06-18)	(18-22)	(22-06)	(06-22)
50 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)

Översvämning- och skyfallsrisk

Stigande vatten

Området närmast sjön är utsatt för översvämningsrisk och ligger inom riskzon 4–2 enligt Länsstyrelsens rapport *Stigande vatten* (se bild 33). Inom riskzon 4 (100-årsnivå) ska delårs-, besöks- samt helårsboende undvikas. Inom riskzon 3 (200-årsnivå) kräver delårs- och besöksboende sannolikhetsreducerade åtgärder och helårsboende bör undvikas. Inom riskzon 2 (beräknade högsta nivå) kräver delårs-, besöks- och helårsboende sannolikhetsreducerade åtgärder.

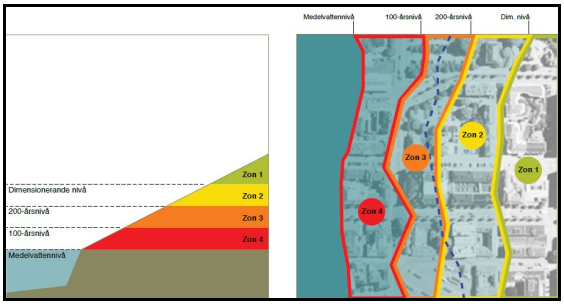


Bild 33. Zoner och nivåer enligt Stigande vatten.

För helårsboende i *Stigande Vatten* ska följande punkter uppnås.

- *Funktionen ska fungera vid en översvämning.*
- *Säkerställ tillgängligheten för människor.*
- *Säkerställ att byggnaden fungerar.*
- *Säkerställ att kommunalteknisk försörjning fungerar.*

Översvämning

Sweco Energuide AB har på beställning av Ulricehamns kommun tagit fram en översvämningskartering med tillhörande rapport med avseende på den del av Viskan som rinner igenom kommunen. Då Viskan rinner igenom sjön Mogden har resultat från karteringen kunnat nyttjas i detaljplanearbetet. Nedan följer kartskikt (bild 34) från karteringen där zonerna från *Stigande vatten* implementerats och redovisas över planområdet.

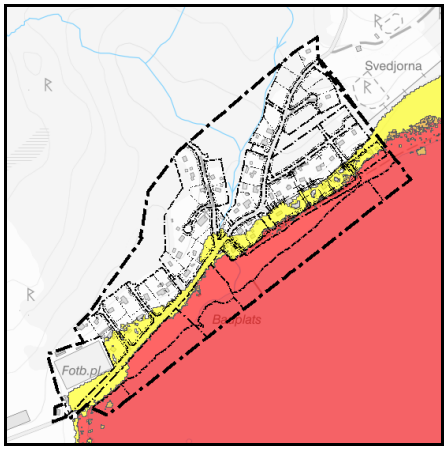


Bild 34. Översvämningskartering Sweco 2014.
Röd = Zon 4 - upp till 100-årsnivån. Orange = Zon 3 upp till 200-årsnivån. Gul = Zon 2 - beräknad högsta nivån.

Nio fastigheter ligger delvis inom 200-årsnivån, zon 3 där helårsboende och delårs- och besöksboende kräver sannolikhetsreducerade åtgärder, samt 100-årsnivå, zon 4 där besöks- och delårsboende kräver sannolikhetsreducerade åtgärder och helårsboende ska undvikas. Dessa fastigheter är: Hökerum 7:41, 7:46-7:48, 7:65, 7:66 och Hökerum 7:71–7:73. Fastigheterna är lokaliserade strax norr om Strandvägen och det är dess södra del närmast sjön, som enligt karteringen riskeras att översvämmas när vattnet når en 100- och 200-årsnivå. Enligt översvämningskarteringen ligger varken befintliga huvudbyggnader eller komplementbyggnader inom 200-årsnivån inom planområdet (se bild 35–37).

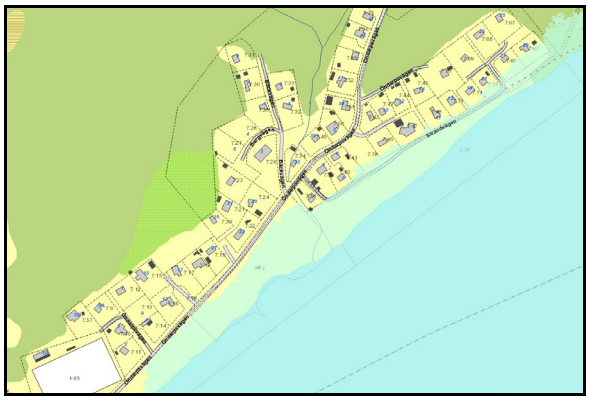


Bild 35. Översvämningskartering Sweco 2014.
Ljusblå = zon 3, 200-årsnivå.

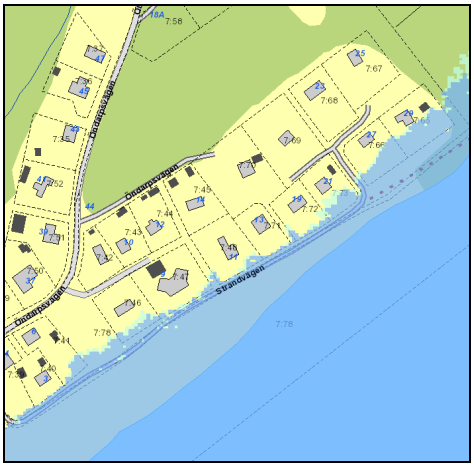


Bild 36. Översvämningskartering Sweco 2014. Norra delen av planområdet. Inga byggnader inom 200-årsnivån. Ljusblå = zon 2, 200-årsnivå. Blå=zon 3, 100-årsnivå.

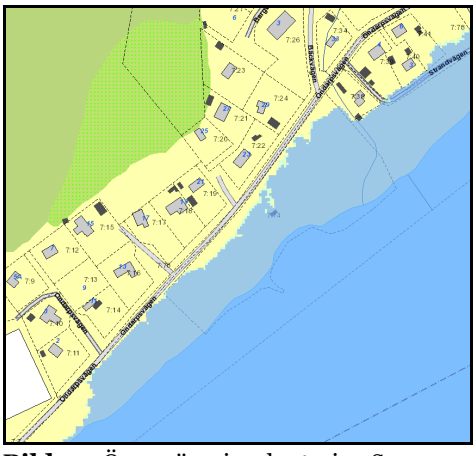


Bild 37. Översvämningskartering Sweco 2014. Södra delen av planområdet. Inga byggnader inom 200-årsnivån. Ljusblå = zon 2, 200-årsnivå. Blå=zon 3, 100-årsnivå.

Den framtagna rapporten med tillhörande översvämningskarteringen visar att ”beräknad högsta nivå”, zon 2 enligt *Stigande vatten*, når till en nivå av ca 192,3 m ö.h. och aldrig över 192,4 m ö.h. (se bild 38). Av rapporten framgår att ingen återkomsttid går att ange, den ligger dock i storleksordningen 10 000 år.

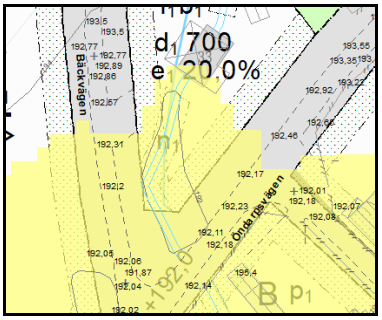


Bild 38. Detaljbild från framtagen översvämningskartering.
Gult = beräknad högsta nivå, zon 2.

Två bäckar rinner in i planområdet norrifrån och rinner samman centralt i planområdet. Tidvis kan vattenflödet vara kraftigt och orsaka översvämningar inom den södra och centrala delen av planområdet där bäcken rinner ut i Mogden och 150–200 meter uppströms.

Skyfall

Utgångspunkten för områdets påverkan av skyfall baseras på framtagen översvämningskartering, Länsstyrelsens översiktliga ytavrinnings- och lågpunktskartering samt topologin generellt i området. Ett skyfall om minst ett klimatanpassat 100-årsregn får den effekt att vatten ansamlas i parkområdet närmast sjön, badplatsen, parkeringen till idrottsanläggningen samt i svackdiken intill norra delen av Öndarpsvägen.

Bild 39. Strandvägen. Vid översvämning.

Bild 40. Strandvägen. Torrt förhållande.

Bild 41. Bäcken vid fastighet 7:34. Vid översvämning.

Bild 42. Bäcken vid fastighet 7:34. Torrt förhållande.

Tillgänglighet

Enligt översvämningskarteringen förblir Öndarpsvägen farbar då vattnet når en 200-årsnivå (se bild 11 sidan 13). Däremot översvämmas Strandvägen vid en sådan nivå (se bild 10 sidan 13).

Närhet till lantbruksfastighet

Omkring 22 fastigheter ligger inom 500 meter från en lantbruksfastighet, belägen väster om planområdet. Djurhållningen består av cirka 150 stycken nötkreatur.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vattenfrågan i området löses idag genom Hökerum-Öndarps samfällighetsförening som har en allmän anslutning till vattennätet. Spillvattenhanteringen inom området sker till övervägande del med trekammarbrunnar av varierande ålder på respektive fastighet. Det förekommer även ett antal slutna tankar i området. I början av 1990-talet inventerades avloppen inom området och informationen är fortfarande aktuell. Vissa fastighetsägare har åtgärdat sina avlopp efter denna inventering och ungefär 34 fastigheter har avlopp anlagda efter 1997. År 2020 bedöms avloppen vara mellan 9–19 år gamla.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom området sker till största del genom öppna system. Dagvattenledningar förekommer endast på korta sträckor och då främst när dagvattenet leds under vägarna i området. Inom planområdet finns diken av varierande kvalitet utefter de flesta vägarna. Allt dagvatten leds till sjön Mogden.

Det finns även en bäck som avvattnar högre liggande naturmarksområden. Bäcken rinner genom området och korsar tomtmark och rinner under ett befintligt hus. Strandvägen som löper närmast sjön samt de lägre delarna av Öndarpsvägen översvämmas regelbundet vilket innebär problem med dagvattenhanteringen i dessa delar av området.

El och tele.

Planområdet är idag anslutet till el och tele.

Avfall

Sophämtning sker vid entréer till varje delområde genom att fastighetsägare kör ner soptunnor till Öndarpsvägen.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

Kommunen har gjort en behovsbedömning och bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Varken någon enskild faktor eller faktorernas samlade effekter bedöms vara så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behövs för att undersöka och utvärdera konsekvenserna av planens genomförande. Genom att området ansluts till kommunalt VA kommer den negativa påverkan på miljön att minska.

Samråd med Länsstyrelsen har skett 2017-07-05.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Det bedöms inte finnas miljöer som är lämpliga för några arter i artskyddsförordningen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Genomförandet av detaljplanen innebär ett högre utnyttjande av marken då den medger större byggrätter. Till största del bevaras de befintliga grönytorna inom området, planförslaget bedöms därmed innebära en effektiv hushållning med mark och vatten.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖMÅLEN

Här listas hur planförslaget på ett översiktligt sätt förhåller sig till 5 av Sveriges totalt 16 miljömål.

• **God bebyggd miljö**. Säkerställer god bebyggd miljö med större resursutnyttjande av mark som redan är ianspråktagen och som anpassas efter marken och platsens förutsättningar.

• **Ingen övergödning**. Minskar belastningen på Mogden i och med påkoppling på det kommunala va-nätet.

• **Levande sjöar och vattendrag.** Minskar belastningen på Mogden i och med påkoppling på det kommunala va-nätet.

• **Ett rikt växt- och djurliv**. Eftersom planen reglerar redan ianspråktagen mark och säkerställer natur- och parkmiljöer inom området, speciellt närmast sjön, bevaras den biologiska mångfalden på ett hållbart sätt. Där marken redan är bebyggd medges större byggrätter vilket leder till ett bättre resursutnyttjande av marken men som samtidigt ses påverka växt och djurliv marginellt.

• **Grundvatten av god kvalité**. Detaljplanen säkrar upp grundvattnet inom området som vattenresurs för Hökerum då infiltreringsresurserna ersätts genom påkoppling till reningsverket. Hökerum-samhälle får sitt dricksvatten från det befintliga vattenverk som säkerställs i planområdets södra del.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär att gällande miljökvalitetsnormer för luft kommer att överskridas. Detta då området har en begränsad trafikmängd och ligger naturnära med en hög luftgenomströmning.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER

Detaljplanen kommer att innebära ökade trafikmängder i och med att området möjliggör för permanentbostäder. Trafikökningen bedöms dock inte vara så stor att gällande miljökvalitetsnormer för trafikbuller kommer att överskridas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Sjön Mogden bedöms ha en måttlig ekologisk status. Gällande kemisk ytvattenstatus är Mogden ej klassad förutom de överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter, dessa överskrids generellt i svenska sjöar. En anslutning till kommunalt VA bedöms utgöra en förbättring jämfört med de enskilda avloppsanläggningar som förekommer inom planområdet. Belastningen på sjön Mogden i avseende på kväve och fosfor kommer minska. En översiktlig beräkning utifrån de befintliga förutsättningarna i fritidshusområdet visar att ca 17 kg total-fosfor och ca 85 kg total-kväve tillförs sjön per år. Det kan i sin tur jämföras med Hökerums reningsverk som avger 7–15 kg total fosfor per år vilket tillförs Viskan nedströms.

Den biologiska statusen bedöms bli oförändrad. Båtrampen som möjliggörs i områdets södra del kan ha en negativ lokal inverkan på biologin. I dagsläget sker båtiläggning ”okontrollerat” så en specifik plats för iläggning kan i slutändan ses som positivt.

Grundvattenstatusen för planområdet (SE641659-135107) har god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus. Miljökvalitetsnormer bedöms därför inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Åtgärder för att hantera att inga väsentliga översvämningsskador ska uppkomma är att byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +192,5 m ö.h. inte skadar byggnadens konstruktion. Detta ger möjlighet för området att svämmas över vid höga sjönivåer utan att egendom skadas. Kvartersmark som riskeras att översvämmas när vattnet når en 200-årsnivå har på plankartan fått bestämmelsen korsmark – *endast komplementbyggnader får placeras*. Det säkerställer då att inga huvudbyggnader byggs på mark som riskerar att svämmas över vid sådana nivåer. För att säkra tillgängligheten till bebyggelsen kommer också Strandvägen kompletteras med en ny gata och gemensamhetsanläggning för gata högre upp i området.

Planområdet består till stor del av grönytor som ligger mellan sjön och bostadshusen som kan absorbera, infiltrera och fördröja vatten vid höga flöden och därav minska risken för översvämning. Genom utbyggnad och utökning av öppna system för dagvatten kan också risken för höga flöden minska i planområdet.

NATURVÄRDEN

Inom området finns inga utpekade naturvärden och vissa av de värden som bedöms kunna skapas i framtiden ligger inom mark som planläggs som natur- eller parkmark.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Viktiga uttryck i riksintresset för kulturmiljövård är storhögar, gravfält, ensamliggande gravar, runstenar med mera. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte skada riksintresset eftersom området är ianspråktaget och inga av de kvalitéer som beskrivs i riksintresset finns inom området. Endast en mindre yta längs med Öndarpsvägen samt en yta norr om den nya vägdragningen möjliggör för ytterligare bostäder. En stenkrets/stenrad har påträffats inom planområdet och i övrigt finns en fornlämning inom Svedjorna utanför planområdet.

STRANDSKYDD

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs för kvartersmark och gatumark inom planområdet. Detta då marken tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det anses vara angeläget att kunna reglera den befintliga samt tillkommande bebyggelsen.

DAGVATTENHANTERING

Dagvatten föreslås lösas med öppna system genom att bygga ut och utöka de befintliga dikena i området. Erforderliga områden inom kvartersmark har avsatts för dagvattenhantering som markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten.

Dessa lösningar kommer innebära en minskad risk för förorening och övergödning i Mogden och Viskan, samt en förbättrad dagvattensituation. Bedömningen är att dagvatten kan hanteras lokalt och inte kommer vara förorenat eftersom området endast utgörs av bostadsbebyggelse. Eftersom dagvattenhanteringen inte kommer ingå i kommunens verksamhetsområde kommer fastighetsägare ansvara och bekosta en utbyggnad av dagvattensystemet.

VATTEN OCH AVLOPP

Området föreslås ingå i verksamhetsområdet för VA. Det innebär att en anslutningskostnad för kommunalt VA kommer bli aktuell för samtliga fastighetsägare. Fastighetsägare blir betalningsskyldiga när en förbindelsepunkt för vatten och spillvatten meddelats. Fastighetsägare ansvarar själva för ledningsdragning från förbindelsepunkten till sitt hus. Då anläggningskostnader riskerar att kraftigt överstiga intäkterna kan en särtaxa bli aktuell, vilket innebär en förhöjd anslutningsavgift. Frågan om särtaxa kan UEAB pröva först efter att ett verksamhetsområde för VA upprättats.

SKYDDSAVSTÅND TILL LANTBRUKSFASTIGHET

Boverket rekommenderar ett skyddsavstånd på 500 meter för bostäder från lantbruksfastighet med djurhållning. Dessa rekommendationer gäller främst när områden planläggs för ny bebyggelse. I detta fall finns omkring 22 bostäder på ett avstånd mindre än 500 meter. Eftersom planområdet är beläget på landsbygden där verksamheter med djurhållning är mer eller mindre accepterat bedömer kommunen att det befintliga avståndet inte utgör någon konflikt.

PLANSTRIDIG BEBYGGELSE

Då ett stort antal befintliga huvudbyggnader i gällande detaljplan är planstridiga har rubricerad detaljplan som syfte att så långt som möjligt planlägga dessa så det blir planenliga. Rubricerad detaljplan medför dock att två byggnader förblir planstridiga. Det på grund av **p_1** - bestämmelsen. De planstridiga huvudbyggnaderna återfinns på fastigheterna 7:14 och 7:17, se bild 43 och 44. Då dessa huvudbyggnader antingen är placerade precis intill- samt en bit över fastighetsgränsen ses dessa även som ohjälpliga med en annan typ av placeringsbestämmelse.

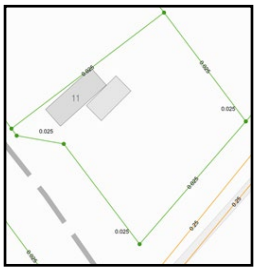


Bild 43. Hökerum 7:14

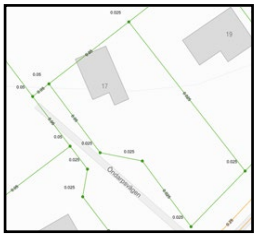


Bild 44. Hökerum 7:17

En konsekvens av planstridig bebyggelse är att bygglov för ombyggnation av befintlig byggnad som strider mot planbestämmelsen inte kan beviljas. På de ställen där markens förutsättningar tillåter det möjliggör detaljplanen för fastighetsägarna att, genom fastighetsreglering, undanröja planstridighet med placering av huvudbyggnader. Fastigheter som med fastighetsreglering kan göras planenliga är: Hökerum 7:14 och 7:17. På så vis kan alla befintliga huvudbyggnader bli planenliga inom planområdet.

FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

Huvudparten av vägnätet i området ingår i gemensamhetsanläggningen *Hökerum GA:1*, vilken kommer omprövas i en lantmäteriförrättning som bekostas av berörda fastighetsägare. För berörda fastighetsägare kommer även kostnader för inrättande av gemensamhetsanläggningar tillkomma. Utöver det kan lantmäterikostnader för ombildning av fastigheter tillkomma för berörda fastigheter. Om flera fastigheter förvärvar mark kan ansökan om fastighetsreglering samordnas för att hålla nere kostnaderna.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Detaljplanen möjliggör för större byggrätter vilket kan leda till att fler väljer att bo i området året runt. Det i sin tur får fler att röra sig till och från området. Bedömningen är att de befintliga gatorna kommer ha kapacitet för att hantera den förväntade trafikökningen. Detaljplanen möjliggör också en breddning av vägområdet för att möjliggöra en gång- och cykelväg.

Eftersom fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad och förvaltning av gatunätet kommer anläggandet av en ny gata samt skötsel och underhåll av befintliga gator bekostas av fastighetsägare. Detta görs i enlighet med andelstal som beslutas av lantmäteriet. Det innebär att de boende som bedöms ha nytta av vägen kommer få bekosta utbyggnaden av den. För att uppfylla krav på tillgänglighet till fastigheterna behöver den nya gatan (**$GATA_2$**) vara utbyggd innan större byggrätter kan medges för de berörda fastigheterna. Vissa fastigheter kommer behöva avstå eller upplåta mark för vägändamål.

BULLER

Detaljplanen kommer att innebära ökade trafikmängder i och med att det möjliggörs för fler fastigheter samt ökade byggrätter vilket kan medföra att fler väljer att bo i området året om. Trafikökningen bedöms dock inte vara så stor att gällande riktvärden för buller kommer att överskridas.

PLANALTERNATIV

Planförslaget ger möjlighet till större byggrätter vilket bättre stämmer överens med förutsättningarna och efterfrågan i området. Planförslaget innebär att de allra flesta av de sedan tidigare planstridiga befintliga huvudbyggnaderna blir planenliga då detaljplanen får laga kraft. Ökade byggrätter samt planenliga huvudbyggnader kan bidra till att fastigheterna inom planområdet generellt antas stiga i värde. Om planområdet byggs ut i enlighet med förslaget innebär det att området på sikt kan ändra karaktär från fritidshusområde till villaområde.
Genom att nya byggrätter tillskapas förväntas anslutningsavgifterna för VA bli lägre i området då kostnaderna kan fördelas på fler anslutna fastigheter.
För att samtliga fastigheter ska uppfylla tillgänglighetskravet även vid höga vattennivåer planeras det för en ny gata ovanför Strandvägen. Mark säkerställs åt områdets gator med tillhörande vändplaner så att dessa ska få plats att byggas ut på ett bra sätt. Genom en förtätning av området kommer andelen gröna ytor minska.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att byggrätterna fortsättningsvis begränsas till 50–75 m². En stor andel befintliga byggnader fortsätter vara planstridiga. Nollalternativet innebär också att ingen ny gata byggs och tillgängligheten till fastigheterna i de strandnära områdena förblir inskränkt på grund av översvämningarna. Utbyggnaden av kommunalt VA är inte en del av planprocessen och därför kan fritidshusområdet ändå anslutas till kommunalt VA, för att hantera den negativa miljöpåverkan från enskilda avloppslösningar.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Detaljplanens genomförande innebär stora kostnader för fastighetsägare. Bedömningen är dock att större byggrätter och en förtätning kommer motivera de höga kostnaderna. Större byggrätter innebär en värdeökning och fler fastigheter innebär att kostnaden för kommunalt VA fördelas på fler fastigheter. Den nya detaljplanen innebär också att de allra flesta huvudbyggnaderna blir planenliga samt att tillgängligheten säkerställs till samtliga fastigheter inom planområdet. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande bidra till en positiv utveckling av området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

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

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs 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, enligt 4 kap. 39 § PBL. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Hökerum 7:53 och Hökerum 7:74 ägs av Ulricehamns kommun. Övriga fastigheter inom planområdet är i privat ägo. Fullständig redovisning av fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

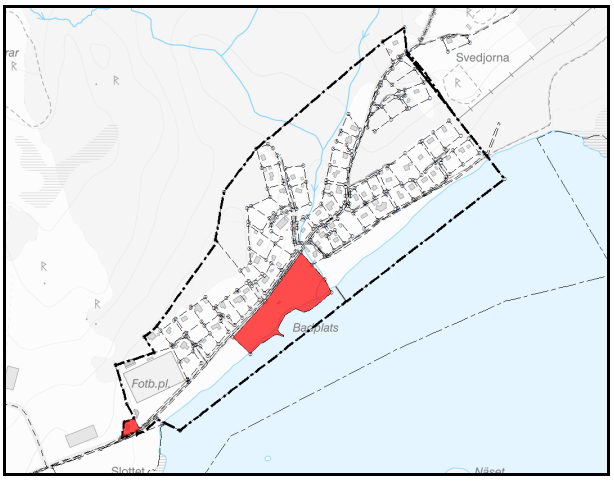


Bild 45. Kommunala fastigheter (rött) inom planområdet.

Huvudmannaskap

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

Detaljplanen föreslår att enskilt huvudmannaskap, även fortsättningsvis, ska gälla. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att det är fastighetsägarna inom planområdet som ska ansvara för finansiering, anläggande och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ett av skälen till att enskilt huvudmannaskap föreslås är att det idag gäller enskilt huvudmannaskap inom hela planområdet. Det har även funnits en tradition av enskilt huvudmannaskap i kommunens kransorter, till exempel gäller enskilt huvudmannaskap i angränsande ort Hökerum. Det finns sedan tidigare en fungerande samfällighetsförening som idag sköter vägar, slänter, mötesplatser, parkeringar samt vattenledningar.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för utbyggnad, drift och underhåll av teknisk infrastruktur, allmän platsmark och kvartersmark fördelas på nedanstående sätt.

Ulricehamns Energi AB (UEAB)

- Det allmänna VA-ledningsnätet exkl. dagvattenhantering.
- Elförsörjning.
- Eventuellt optofiber.

Ulricehamns kommun

- Kvartersmark med ändamålet **N_1**, friluftsbad.

Fastighetsägare

- Allmän platsmark med ändamålen **PARK**, **NATUR** och **$GATA_1$** och **$GATA_2$**.
- Dagvattenhantering.
- Egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark.

Fjärrvärme i Hökerum

- Eventuellt fjärrvärme.

Översiktlig tidplan

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp påbörjas efter att detaljplanen fått laga kraft och kommunfullmäktige tagit beslut om att utöka verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Utbyggandet av kommunalt vatten och avlopp bedöms kunna genomföras inom den satta genomförandetiden.

Ianspråktagande av mark för allmän plats, som ännu inte utgör gemensamhetsanläggning, **PARK** och **NATUR** samt nya och ombyggda gator kan tidigast ske efter ett beslut av Lantmäteriet i en anläggningsförrättning. Motsvarande gäller även för ianspråktagande av mark för de gemensamma utfartsvägarna, markerat med planbestämmelsen **g_1**. Processen med utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark inom planområdet förutsätts drivas av fastighetsägarna själva. De ökade och nya byggrätter som planen medger, kommer vara möjliga att realiseras först efter det att vissa gator byggts ut så att kravet på tillgänglighet uppfylls. Beroende på intresse och efterfrågan kan utbyggnads- och exploateringstakten komma att variera inom planområdet. En fullständig utbyggnad av detaljplanen bedöms emellertid kunna inrymmas inom den satta genomförandetiden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande. De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet, se tabell 2 på sida 43.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att fastighetsindelningen ska överensstämma med detaljplanen.

Kvartersmark för bostadsändamål

Detaljplanen möjliggör för nya bostadsfastigheter att bildas genom avstyckning samt för befintliga fastigheter att utökas med ytterligare mark. Under planarbetet har det från flera fastighetsägare framförts önskemål om att i detaljplanen skapa möjligheter för markköp. I detaljplanen har önskemålen tillgodosetts genom att, där det bedömts lämpligt, ändra markanvändningen från allmän plats till kvartersmark. För att bibehålla en enhetlighet i kvartersbildningen har denna möjlighet även tillskapats utanför några fastigheter där man inte uttryckligen framfört detta önskemål. Fastigheter som får möjlighet att utökas redovisas i tabell 2 på sidan 43.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av berörda fastighetsägare. Avtal där man reglerar villkoren för marköverlåtelsen förutsätts kunna träffas mellan berörda fastighetsägare när detaljplanen fått laga kraft.

Överlåtelseavtalen måste därefter följas upp med en ansökan om fastighetsbildning (som söks hos Lantmäteriet). Om markköpen samordnas och marköverföringarna genomförs i samma lantmäteriförrättning, kan förrättningskostnaderna förväntas bli lägre för respektive fastighet.

Kvartersmark för teknisk anläggning
Kvartersmarken med ändamålet teknisk anläggning, **E**, föreslås avstyckas från den privatägda fastigheten Hökerum 7:78 och bilda en egen fastighet i överensstämmelse med detaljplanen. Det kommunala energibolaget Ulricehamns Energi AB (UEAB) föreslås teckna ett köpekontrakt med ägaren till Hökerum 7:78 för att sedan ansöka om avstyckning hos Lantmäteriet och bekosta åtgärden.

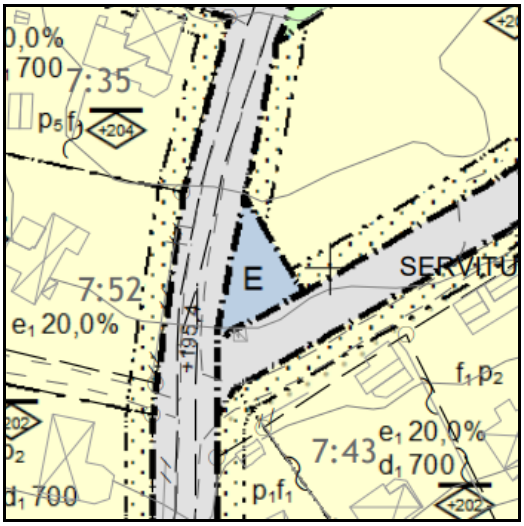


Bild 46. Del av fastigheten Hökerum 7:78 som är avsatt för teknisk anläggning, **E**.

Gemensamhetsanläggningar

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer bildande av nya och/eller omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar krävas för att lösa framtida utbyggnad, skötsel och drift av allmän platsmark samt dagvattenhantering inom planområdet.

Allmänt om gemensamhetsanläggningar
Till en fastighet kan det ibland krävas eller vara önskvärt med tillgång till anläggningar utanför den egna fastighetens gränser, till exempel vägar, lekplatser, båtbryggor. Tillgången till en anläggning utanför den egna fastigheten kan då exempelvis lösas med servitut.

Om det är flera fastigheter som har nytta av anläggningen så kan det vara lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning. I samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen (anläggningsförrättning) tas ett flertal beslut, ett av dem är beslut om andelstal för de deltagande fastigheterna. Andelstalen reglerar vad fastigheten ska betala för iordningställandet av anläggningen (andelstal för utförande) samt dess framtida skötsel (andelstal för drift). Andelstalen är normalt inte kopplade till den omfattning som den nuvarande ägaren av en fastighet använder anläggningen, utan andelstalen ska spegla en ”normalanvändare” av den aktuella fastighetstypen. Andelstalet sätts efter vad som bedöms vara rimligt för till exempel en helårsbostad.

Förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan skötas antigen genom en delägar-förvaltning eller i en samfällighetsförening beroende på antalet ingående fastigheter. I anläggningsförrättning fastställs även stadgar för den förening som skapas för att hantera framtida förvaltning av en gemensamhetsanläggning.

De fastighetsägare som vill vara med i en gemensamhetsanläggning har rätt att ansöka om anläggningsförrättning. Efter beslut på föreningsstämma har även en samfällighetsförening rätt att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggning. I en anläggningsförrättning prövar Lantmäteriet att villkoren i anläggningslagen (1973:1149) är uppfyllda.

De fastighetsägare som upplåter mark till en gemensamhetsanläggning kompenseras ekonomiskt. Storleken på den ersättning som ska tilldelas ägare till en fastighet som belastas av gemensamhetsanläggning bestäms antingen av de berörda fastighetsägarna eller av Lantmäteriet i samband med anläggningsförrättningen.

Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet
Gemensamhetsanläggningarna Hökerum GA:1 och Hökerum GA:2 bildades 2003, akt 1491–338. Hökerum GA:1 utgörs av befintliga vägar uppdelade i fyra sektioner *Huvudvägen*, *Strandvägen*, *Bäckvägen-Bergvägen* samt *Västra vägen*. Utöver vägen inryms även parkeringsplatser, diken, slänter och mötesplatser i gemensamhetsanläggningen.

Hökerum GA:2 består av befintliga huvudvattenledningar. Ledningarna går från vattenverket på fastigheten Hökerum 7:53 till respektive delägande fastighets nedstigningsbrunn.

Anläggningarna förvaltas av Hökerum-Öndarps samfällighetsförening.

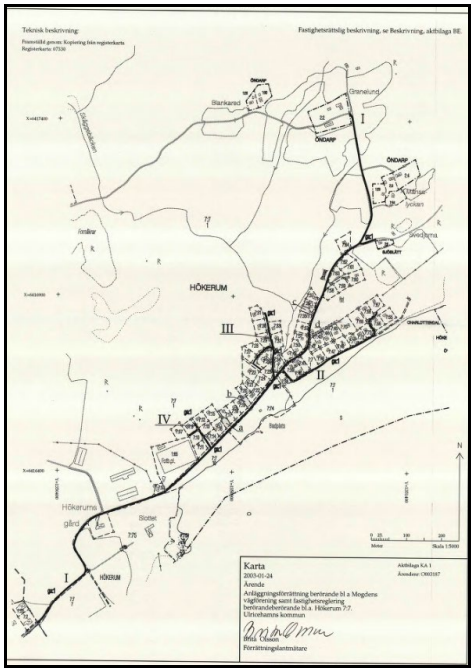


Bild 47. Förrättningskarta som redovisar Hökerum GA:1 och dess sektioner.

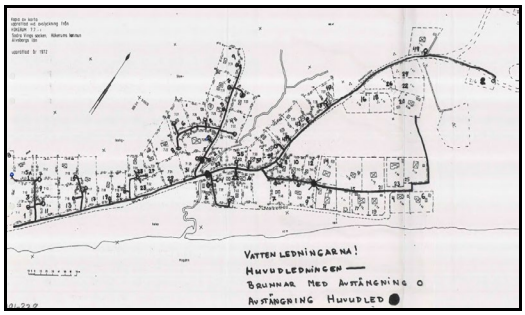


Bild 48. Förrättningskarta som redovisar Hökerum GA:2.

Omprövning av Hökerum GA:1
Den allmänna platsmarken **GATA$_1$** och **GATA$_2$** medför att befintligt vägnät behöver utökas och befintlig gemensamhetsanläggning omprövas för att överensstämma med detaljplanen.

Markreservat för gata, **g$_1$**, föreslås att inkluderas i omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning och bestå som en sektion där endast de fastigheter som har direkt nytta av planbestämmelsen, **g$_1$**, får andelstal för utförande. Den plats som valts för införande av markreservat för gemensamhetsanläggning för gata, **g$_1$**, bedöms som den mest lämpade för att göra så lite intrång på befintliga fastigheter som möjligt.

En ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen enligt anläöggningslagen 35 § skickas in till Lantmäteriet av berörd samfällighetsförening. Förrättningskostnaden fördelas mellan ägarna av fastigheterna som har del i gemensamhetsanläggningen.

Nybildande av gemensamhetsanläggning för park och natur
Förrättning som utfördes år 2003 behandlade inte bildandet av gemensamhetsanläggning för de grönområden som finns i de gällande detaljplanerna. Det innebär att det för närvarande, i anläggningslagens mening, saknas en ordnad förvaltning av grönområdena.

Samfällighetsföreningen Mogden Strand har förvärvat större delar av området som planläggs som allmän plats inom planområdet med syftet att äga och förvalta området. Genomförandemöjligheterna för natur och parkmarken bedöms därför vara goda. Den slutgiltiga bedömningen utförs däremot av Lantmäteriet i förrättning och dess tillhörande villkorsprövningar för bildande av gemensamhetsanläggning.

Nybildande av gemensamhetsanläggning för dagvatten
En gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering föreslås inrättas och ansöks på begäran av fastighetsägarna. På plankartan har mark bl.a. avsatts för markavvattning genom planbestämmelsen, **g_2**.

Upphävande av Hökerum GA:2
Befintlig gemensamhetsanläggning, Hökerum GA:2, bör upphävas med hänsyn att kommunens verksamhetsområde utvidgas till att inkludera planområdet och kommunal vatten- och avloppsanslutning kommer erbjudas i området. Efter utbyggnad fyller inte Hökerum GA:2 längre sin funktion och en upplösning kan föreslås av förvaltande samfällighet. Vid upplösning av befintlig gemensamhetsanläggning, Hökerum GA:2, kan de fastighetsägare som är belastade av ledning bli ersättningsskyldig enligt 40 a § anläggningslagen till de andra fastighetsägarna som ingår i gemensamhetsanläggningen. En ersättning kan därav anses skäligt för att täcka upp en eventuell värdehöjning som den tidigare belastade fastigheten tillgodoser sig efter att inte längre vara belastad av en gemensamhetsanläggning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Ledningsrätt

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden) har avsatts på plankartan, främst för utbyggnad av det kommunala VA-nätet. Inom u-området får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra anläggande, drift- eller underhåll av ledningarna. För områden utlagda som u-område kan rättighet för ledningar tryggas antingen genom avtalsservitut eller genom ledningsrätt.

Officialservitut

Officialservitut för gata och parkering bildades i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningarna Hökerum ga:1 och GA:2. Detaljplanen föreslår att servituten ska upphävas och införlivas i Hökerum ga:1 i samband med att gemensamhetsanläggningen omprövas.

Bild 49. Servitut för väg och parkering (a & b)

Bild 50. Servitut för väg och parkering (c & d).

Avtal m.m.

Flera typer av avtal kan komma att bli aktuella. Marköverlåtelser inom kvartersmark bedöms kunna genomföras genom frivilliga överenskommelser. I samband med att nya gemensamhetsanläggningar inrättas eller befintliga ombildas kommer mark behöva tas i anspråk för till exempel utbyggnad av gator och dagvattenanläggningar. För att underlätta genomförandet kan berörda fastighetsägare träffa överenskommelser som reglerar till exempel ersättning till berörd markägare, andelstal och fördelningen av förrättningskostnader.

UEAB avser att teckna avtalsservitut med berörda markägare och samfällighetsföreningar om ledningsförläggning för kommunalt VA.

DISPENSER, ANMÄLAN OCH TILLSTÅND

Detaljplanen möjliggör anläggandet av bryggor och en båtramp, men då strand- och vattenområdena omfattas av strandskydd behövs strandskyddsdispenser. Den som avser att bygga, ändra eller åtgärda något inom ett strandskyddat område till exempel anlägga brygga eller båtramp ska, förutom att ha rådighet över vatten- och markområdet, kontakta Miljöenheten i Ulricehamns kommun för information beträffande ansökan om strandskyddsdispens. En brygga kan även vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

För utfyllnad, grävning, dikning, anläggande av bryggor med mera inom ett vattenområde krävs anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen enligt MB 11 kap. 9 §.

Förutsättningar för startbesked

Nya byggnader och tillbyggnader kan generellt inte få startbesked innan en anslutningspunkt till det kommunala VA-nätet finns upprättad för fastigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Öndarpsvägen som går genom området är en asfalterad väg med en fullgod standard även för åretruntboende. Strandvägen fungerar som utfart för ett tiotal fastigheter. Vägen drabbas regelbundet av översvämningar och innebär att flertalet av dessa fastigheter saknar fungerande utfartsvägar. Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av en ny gata i ett mer höglänt läge. Utbyggnad av nya gator kommer kräva markintrång vilket redovisas i tabell 2 på sidan 43.

Detaljplanen medger en utbyggnad av vändplaner vilket innebär att gatorna ska iordningställas till en standard som även ska möjliggöra sophämtning på tvärgatorna. För närvarande sker uppställning och hämtning av sopkärl vid entréerna till varje delområde.

El, tele och bredband

Detaljprojektering av el, tele och fiber genomförs av ansvarigt bolag. Då delar av planområdet riskerar att översvämmas ska elförsörjning samt andra system inom planområdet tåla att bli översvämmade.

Vatten, avlopp och dagvatten

Utbyggnaden av kommunalt VA kan påbörjas efter att kommunfullmäktige tagit beslut om att utöka verksamhetsområdet för det kommunala VA-nätet. Detta utförs när detaljplanen fått laga kraft. Då delar av planområdet riskerar att översvämmas ska VA-system inom planområdet tåla att bli översvämmade.

UEAB tar ut avgift för anslutningar till VA-nätet och fastighetsägare blir betalningsskyldiga när en förbindelsepunkt är upprättad och meddelad till fastighetsägaren. Avgiften varierar bland annat beroende på tomtytans storlek. Fastighetsägare ansvarar själva för ledningsdragning från förbindelsepunkten till sitt hus. Enligt 31 § i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster ska särtaxa tas ut när kostnaden att ansluta en fastighet i beaktansvärd omfattning avviker från det normala. Frågan om särtaxa kan

UEAB pröva först efter att verksamhetsområdet för VA är upprättat.

Dagvattenhanteringen kommer inte ingå i kommunens verksamhetsområde och berörda fastighetsägare behöver därför ansvara och bekosta en utbyggnad av dagvattensystemet inom planområdet.

Grundläggning

Med hänsyn till de begränsade lasterna, geologin i området samt bedömd jordlagerföljd bedöms stabilitetsförhållandena vara tillfredställande. Risken för skadliga sättningar bedöms som mycket små. Inom planområdet, där ny bebyggelse medges, bedöms grundläggning kunna utföras med platta på mark, alternativt plintar. Innan grundläggning ska det säkerställas att allt organiskt material är avlägsnat och att grundläggning av byggnad och ledningar sker frostfritt. Läs PM geoteknik för detaljplan Hökerum 7:7 m.fl. för mer information. Generellt ska bebyggelse inte uppföras utan först undersöka de lokala grundläggningsförhållandena.

Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +192,5 meter över havet inte skadar byggnadens konstruktion. Vilket regleras med bestämmelsen $\mathbf{b_1}$ på plankartan.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen har bekostat framtagandet av detaljplanen. Planavgift tas därför ut i samband med att fastighetsägare inom planområdet söker bygglov. Avgiften beräknas efter gällande taxa.

Ingen driftkostnad tillkommer efter genomförandet av planen för Ulricehamns kommuns räkning. Fastighetsägare inom området står för utbyggnad och skötsel av gatumark och även iordningsställande samt skötsel av park- och naturmark.

Ekonomiska konsekvenser för det kommunala energibolaget

Ulricehamns Energi AB får kostnader för utbyggnad av nya VA-ledningar samt nya anslutningspunkter, vilka finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare

Fastighetsägarna bekostar samtliga åtgärder inom den egna fastigheten, vilket bland annat innefattar lovpliktiga åtgärder och eventuella lantmäteriförrättningar. Utöver nämnda kostnader tillkommer även anslutningsavgifter för el, fiber och VA med fler.

För fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i samband med bygglov. Den som bygger får i normalfallet betala följande avgifter: planavgift, bygglovsavgift, avgift för nybyggnadskarta, utsättningsavgift och lägeskontroll. Fastighetsägarna skall även bekosta åtgärder utanför den egna fastigheten så som bildande/omprövning av gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen medger en utökad byggrätt samt möjliggör för vissa fastigheter att avstycka flera bostadsfastigheter inom den egna fastigheten. Detta har en värdestegrande påverkan på fastigheterna inom planområdet. För mer information om ekonomiska konsekvenser för respektive fastighet se tabell 2 på sidan 43.

Tabell 2. Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar	Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	
		Kostnader	**Intäkter**
Hökerum 7:7 Privatägd	Del av allmän platsmark på fastighet planläggs som bostad och möjliggör att del av fastigheten kan överlåtas till berörda bostadsfastigheter. Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Eventuell ersättning för mark.
Hökerum 7:9 Privatägd	Fastigheten kommer behöva upplåta/avstå ca 35 kvm som planlagts som gata. Fastigheten kan utökas med ca 100 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:7) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata.
Hökerum 7:10 Privatägd	Fastigheten kommer behöva upplåta/avstå ca 20 kvm som planlagts som gata. Fastigheten kan utökas med ca 15 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata.
Hökerum 7:11 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 150 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar	

	beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	(där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:12 Privatägd	Fastigheten kommer behöva upplåta/avstå ca 25 kvm som planlagts som gata. Fastigheten kan utökas med ca 440 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:7) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata.
Hökerum 7:13 Privatägd	Fastigheten kommer behöva upplåta/avstå ca 20 kvm som planlagts som gata. Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata.
Hökerum 7:14 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 140 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:15 Privatägd	Fastigheten kommer behöva upplåta/avstå ca 30 kvm som planlagts som gata. Fastigheten kan utökas med ca	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata.

	500 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:7) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Eventuell ersättning för upphävande av servitut.
Hökerum 7:16 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 135 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:17 Privatägd	Fastigheten kommer behöva upplåta/avstå ca 25 kvm som planlagts som gata. Fastigheten kan utökas med ca 490 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:7) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata. Eventuell ersättning för upphävande av servitut.
Hökerum 7:18 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 540 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:7) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens	

	dagvattenanläggning.	andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:19 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 515 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:7) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Eventuell ersättning för upphävande av servitut.
Hökerum 7:20 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 390 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Eventuell ersättning för upphävande av servitut.
Hökerum 7:21 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 210 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Eventuell ersättning för upphävande av servitut.
Hökerum 7:22 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive	Eventuell ersättning för upphävande av servitut.

	Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:23 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 500 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:24 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:26 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 400 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:27 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 160 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande	

	gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:28 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 400 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:29 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 110 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:30 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 460 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:31 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 415 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78)	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av	

	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:32 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:33 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 560 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:34 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 150 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:35 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 245 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78).	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/	Eventuell ersättning för upphävande av servitut.

	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:36 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 175 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Eventuell ersättning för upphävande av servitut.
Hökerum 7:37 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 175 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:38 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 110 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	

Hökerum 7:39 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:40 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:41 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 300 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:42 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 45 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Eventuell ersättning för upphävande av servitut.
Hökerum 7:43 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 180 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78)	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av	Eventuell ersättning för upphävande av servitut.

	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:44 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 210 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Eventuell ersättning för upphävande av servitut.
Hökerum 7:45 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 225 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Markreservat för att möjliggöra dragning av allmännyttiga underjordiska ledningar. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata. Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av allmännyttiga underjordiska ledningar. Eventuell ersättning för upphävande av servitut.
Hökerum 7:46 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:47	Fastigheten kan komma att	Kostnader för inrättande/	

Privatägd	beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:48 Privatägd	Markreservat för att möjliggöra dragning av allmännyttiga underjordiska ledningar. Fastigheten kan utökas med ca 70 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Markreservat för att möjliggöra dragning av allmännyttiga underjordiska ledningar.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata. Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av allmännyttiga underjordiska ledningar.
Hökerum 7:49 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 95 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:50 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 170 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för	

		anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:51 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 280 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:52 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 350 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:57 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:58 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer	

		bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:59 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:60 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 15 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:61 Privatägd	Fastigheten kommer behöva upplåta/avstå ca 60 kvm som planlagts som gata. Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata.
Hökerum 7:62 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:63 Privatägd	Fastigheten kommer behöva upplåta/avstå ca 70 kvm som planlagts som gata.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av

	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	(där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	gata.
Hökerum 7:64 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:65 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:66 Privatägd	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:67 Privatägd	Fastigheten kan utökas med ca 185 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens	

	dagvattenanläggning.	andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	
Hökerum 7:68	Fastigheten kommer behöva upplåta/avstå ca 60 kvm som planlagts som gata. Fastigheten kan utökas med ca 150 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata.
Hökerum 7:69	Fastigheten kommer behöva upplåta/avstå ca 60 kvm som planlagts som gata. Fastigheten kan utökas med ca 160 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Markreservat för att möjliggöra dragning av allmännyttiga underjordiska ledningar.	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata. Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av allmännyttiga underjordiska ledningar.
Hökerum 7:70	Fastigheten kan utökas med ca 200 kvm som planlagts som kvartersmark. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Eventuellt upphävande av servitut för väg och parkering. Markreservat för att möjliggöra dragning av allmännyttiga	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata. Eventuell ersättning för upphävande av servitut. Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av allmännyttiga underjordiska ledningar.

	underjordiska ledningar.		
Hökerum 7:71	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Markreservat för att möjliggöra dragning av allmännyttiga underjordiska ledningar.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av gata. Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av allmännyttiga underjordiska ledningar.
Hökerum 7:72	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Markreservat för att möjliggöra dragning av allmännyttiga underjordiska ledningar.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av allmännyttiga underjordiska ledningar.
Hökerum 7:73	Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning. Markreservat för att möjliggöra dragning av allmännyttiga underjordiska ledningar.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Intrångsersättning för att del av fastigheten tas i anspråk för utbyggnad av allmännyttiga underjordiska ledningar.
Hökerum 7:74 Kommunalt ägd	Fastigheten kommer upplåta/avstå ca 3000 kvm som planlagts som allmän platsmark, park. (del av Hökerum 7:78) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	Ersättning för mark.
Hökerum 7:78 Privatägd	Fastigheten kan komma upplåta ca 7500 kvm som planlagts som kvartersmark. Del av allmän platsmark på fastighet planläggs som bostad och möjliggör att del av	Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning. Kostnader för inrättande/ ombildning/utbyggnad av gemensamhetsanläggning/ar (där fastighetens andel av	Eventuell ersättning för mark.

	fastigheten kan överlåtas till berörda bostadsfastigheter. Förvärv av del av bostadsfastigheter där vägområde gör intrång på bostadsfastigheter. Fastigheten kan utökas med ca 3000 kvm som planlagts som allmän platsmark. (del av Hökerum 7:74) Fastigheten kan komma att beröras av en eller flera anläggningsförrättningar för inrättande/ombildning av gemensamhetsanläggningar för gator, natur/parkmark eller för dagvattenanläggning.	förrättningskostnaderna, kostnad för genomförande av utbyggnad av respektive anläggning samt fastighetens andel i kostnaderna för anläggningarnas framtida drift och underhåll kommer bestämmas i samband med respektive förrättning).	

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Angelica Augustsson, mark- och exploateringsingenjör
Filip Lindevall, mark- och exploateringsingenjör
My Andreasson, planarkitekt
Edward Isaksson, exploateringsingenjör
Fredrik Larsson, exploateringsingenjör
Erik Johansson, fritidskonsulent
Fredrik Andreasson, trafikplanerare
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Malin Lindgren, bygglovsingenjör
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
Lars Runkvist, enhetschef fritid
Ola Alinvi, miljöstrateg
Pär Norgren, miljösamordnare
Robert Karlsson, miljöinspektör
Sara Helmrot, processutvecklare
Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker
Sarah Kronlund, kart- och mättekniker
Tommy Lind, GIS-ingenjör
Johan Lundström, sektionschef VA planering, Ulricehamns Energi AB
Tomas Brolin, planeringschef, Ulricehamns Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Kjell Jonsson
Vik. Planchef

Linus Cedervärn
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