

2006-06-12



## **PLANPROGRAM**

**Idrottsplats vid Lassalyckan m m  
Ulricehamns kommun**

# INNEHÅLL

<b>INLEDNING</b> .....	<b>3</b>
Mål och syfte .....	3
Områdets läge och omfattning .....	3
Planprocessen .....	3
Bakgrund .....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>5</b>
Kommunala beslut och viktiga händelser .....	5
Gällande planer .....	6
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA ÄNDRINGAR</b> .....	<b>6</b>
Natur- och kulturmiljö .....	6
Nuvarande verksamheter .....	7
Ny Idrottsplats .....	8
Förändringar kring sporthotellet och skidstadion .....	9
Ny friidrottsarena .....	9
Gestaltning .....	10
Trafik .....	10
Teknisk försörjning .....	13
Risker med farligt gods .....	14
Geoteknik .....	14
Radon .....	14
Markägförhållanden .....	15
<b>KONSEKVENSER</b> .....	<b>15</b>
Avvägning enligt PBL och miljöbalken: Behovsbedömning .....	15
Miljö .....	15
Buller .....	16
Miljökvalitetsnormer .....	17
Jämförelse mellan tillfartsalternativ .....	17
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>19</b>
Etapindelning .....	19
Tidplan .....	19
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER</b> .....	<b>19</b>
Projektgrupp .....	19

# INLEDNING

## Mål och syfte

Den övergripande målsättningen med planläggningen av Lassalyckan är att skapa förutsättningar för ett gemensamt idrotts- och rekreationscentrum för elitidrotten, breddidrotten och den vanlige motionären. I första hand blir det en anläggning för Ulricehamnsborna, men på sikt kan området förhoppningsvis utvecklas till en regional målpunkt och ett viktigt varumärke för staden

Denna programhandling utgör det första steget i planläggningen. Programmets syfte är framförallt:

- Att redovisa förutsättningarna för att anlägga en ny idrottsplats kring befintlig ishall vid Lassalyckan.
- Att visa hur området kring sporthotellet kan utvecklas.
- Att se hur en ny friidrottsarena kan inrymmas vid Tingsholmssgymnasiet
- Att studera möjligheterna för en alternativ tillfart till området och redovisa en jämförande studie som klargör skillnaderna mellan tillfartsalternativen
- Att visa hur en god boendemiljö kan bibehållas för de kringboende trots ökad trafik och närhet till idrottsanläggningen.

## Områdets läge och omfattning

Området är beläget i tätorten Ulricehamns östra utkant, i de västra delarna av Sanatorieskogen vid ishallen och sporthotellet, ca 1 km från Ulricehamn centrum. Programområdet omfattar områdena närmast norr om Ishallen fram till befintligt löv- och blandskogsområde. I öster gränsar området till golfbanan och i söder omfattas skidområdet ner tom sporthotellet. Området begränsas i väster av befintliga bostadsområden utmed Tre Rosors väg. Dock ingår även Sanatorievägen fram till Tre Rosors väg, förlängningen av Markuslyckedreven och grusplanen med kringytor vid Tingsholmssgymnasiet.

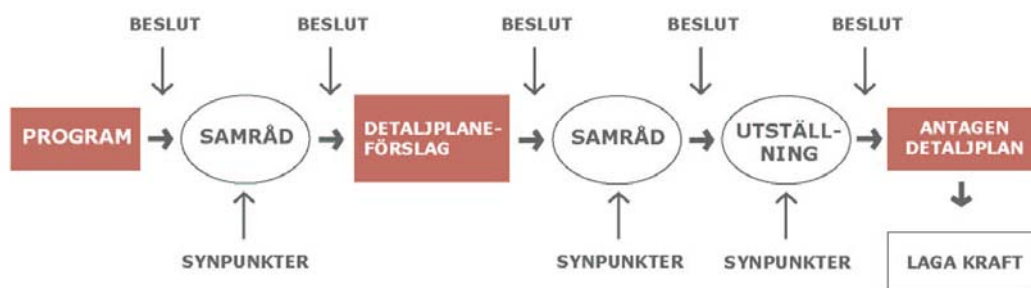
## Planprocessen

Planeringen av idrottsområdet vid Lassalyckan sker enligt Plan- och Bygglagen, PBL. Beslut om planläggning tas av kommunstyrelsen. Myndigheter, väghållare, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har väsentligt intresse av programmet skall beredas tillfälle till samråd.

Synpunkter på ärendet kan lämnas flera gånger under planeringsprocessen: Under programsamrådet, vid detaljplanesamrådet och vid utställningen av detaljplaneförslaget. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet skall bedrivas.

Detaljplanen antas slutligen av kommunfullmäktige. Därefter kan bygglov ges i enlighet med detaljplanen.

## PLANPROCESSEN



### Bakgrund

Väg 40 som leder genom Ulricehamn är en av stadens viktigaste länkar till omgivande orter. När denna väg byggs ut till motorväg kommer Vistavallens idrottsplats i Ulricehamn att ligga i vägen. Detta har föranlett en utredning av möjliga lägen för en ny framtida idrottsplats i tätorten Ulricehamn.

En särskild projektgrupp tillsattes, med representanter från kommunens förvaltningar, barn- och utbildningsnämnden och från idrottsföreningar. Totalt åtta möjliga lägen för en ny idrottsplats specialstuderades varav fyra ansågs vara mest intressanta för fortsatt utredning. Kommunstyrelsen beslutade under hösten 2001 att genomföra samråd och utställning med de fyra återstående alternativen. Från mitten av december till mitten av februari 2002 ställdes förslagen till ny idrottsplats ut i stadsbiblioteket, i Sim- och Sporthallen, i Stadshuset och i skolor. Utredningen skickades till kommunens samtliga föreningar, och fanns även på kommunens hemsida. Av de 339 enkäter och 9 skrivelser som kommit in under utställningstiden förordade majoriteten Lassalyckan som ny plats att förlägga idrottscentrat på. I det efterföljande samrådet med kommunens nämnder och föreningslivet beslutades att ersättningsplaner för Vistavallen bör anläggas vid Lassalyckan i anslutning till ishallen, samt att en ny när-/skolidrottsplats med friidrottsarena bör anläggas på Tingsholmshallen nuvarande grusplan.

Då Caravan Club anmälde intresse att etablera en campingplats i anslutning till Turist- och friluftsgården (Sporthotellet), utarbetades en idéskiss som kom att handla om både området kring ishallen för den nya idrottsplatsen och området kring Turist- och friluftsgården, samt sambanden däremellan. Tidigare idéskisser över Lassalyckan, kombinerades sedan med Turist- och friluftsgården. Två alternativ lades fram med olika placeringar av idrottsplatsens delar i förhållande till Golfbanevägen, där förslaget som vann mest bifall innebar en placering av samtliga planer norr om Golfbanevägen i området kring ishallen.

Merparten av kommunens fotbollsklubbar gick samman och bildade Fotbollshall i Ulricehamn ekonomiska förening HB. Dessa ansökte om, och beviljades, bygglov för en fotbollshall i anslutning till idrottscentrat. Anläggningsarbetena för uppförande av hallen har påbörjats.

Planarbetet för väg 40 pågår med förhoppning om att byggstart ska kunna ske 2009 för att vägen ska kunna öppnas i sin helhet 2012.

Det nu pågående programarbetet inför detaljplaneläggningen av idrottsplatsen startade den 28 och 29 mars med två informationsmöten ett för berörda föreningar och ett för allmänheten för att så tidigt som möjligt i processen fånga upp värdefulla synpunkter. Mötet med föreningarna resulterade i att programområdet nu omfattar såväl området söder om golfbanevägen som friidrottanläggningen vid Tingsholmsgymnasiet. Ett resultat av mötet med allmänheten är att matcharenan föreslås placeras i den östra delen av anläggningen för att minimera störningsrisken för de boende i närområdet.

Önskemål om en ny tillfartsväg från Markuslyckedreven och vidare ända fram till golfbanan och med tillfart till idrottsplatsen norrifrån fördes tidigt fram. Diskussioner i projektgruppen resulterade dock i ett beslut om en gemensam entrépunkt/angöring till idrottsplatsen och skidstadion, vilket innebär att ny tillfartsväg norr om området inte är aktuell.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala beslut och viktiga händelser

1995-05-28 (§ 86) beslutade Kommunstyrelsen att en ersättning för Vista-vallens idrottsanläggning skulle redovisas i anslutning till Sim- och Sport-hallen.

1999-06-17 (§ 59) justerade kommunfullmäktige beslutet så till vida att alternativa lägen för en ny idrottsanläggning inom tätorten Ulricehamn samt att utredningen skulle göras med representanter från barn- och utbildningsnämnden samt föreningslivet.

2001-10-30 (§ 216) beslutade kommunstyrelsen om att genomföra en utställning/ samråd av de fyra alternativ som projektgruppen föreslagit.

2003-11-03 (§ 240) beslutade kommunstyrelsen att ställa sig bakom projektgruppens förslag om nya placeringar av ersättningsplaner samt ett anläggande av när-/skolidrottsplats med möjligheter att friidrotta vid Tingsholmsgymnasiets nuvarande grusplan.

2004-05-24 redovisades alternativa placeringar av idrottsplaner för kommunstyrelsens presidium

2004-09-01 övertog det kommunalägda bolaget Ulricehamns Fastighet och Service AB (UFSAB) Turist- och friluftsgården. UFSAB har sedan dess arrenderat ut anläggningen till en privat entreprenör.

2005-08-23 beviljade Miljö- och Byggnadsnämnden Fotbollshall i Ulricehamns ansökan om att uppföra en fotbollshall öster om ishallen.

2005-10-17 (§ 145) beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott om planprioriteringar. I samband med detta gavs ett uppdrag att utarbeta en detaljplan för Lassalyckan.

2005-10-31 (§ 200) beslutade kommunstyrelsen om att avsätta särskilda resurser för arbete med projekt Götalandsbanan och utbyggnaden av rv 40. Utöver personella resurser avsattes 400 tkr för planeringsåtgärder kopplade till vägens utbyggnad, däribland en ny idrottsplats.

## Gällande planer

### *Översiktliga planer*

Sanatorieskogen, fördjupad del av översiktsplan för Ulricehamns kommun, 1992-04-23 § 56 formulerar målsättningen att utveckla Sanatorieskogen till ett ännu attraktivare fritidsområde för rekreation, motion, sport och annat rörligt friluftsliv. Planen förordar ett bevarande av naturens attraktiva värden och varje delområdes egenskaper. Naturvärdet ska ökas genom ett naturvårdsinriktat skogsbruk och ett bevarande av kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer.

De riktlinjer och rekommendationer i för Sanatorieskogen som inte står i strid med intensionerna i aktuellt planprogram skall även fortsättningsvis gälla som stöd vid lovgivning inom programområdet. I övrigt ersätter planprogrammet den fördjupade översiktsplanen.

### *Detaljplaner*

Området kring Lassalyckan saknar idag detaljplan. Detaljplaner som angränsar till området är:

Detaljplan nr. 80-09-22 (Sim- och Sporthallen)

Detaljplan nr. 80-01-11 (Villaområde)

Detaljplan nr. 73-11-08 (Villaområde)

Detaljplan nr. 68-09-06 (Tingsholms gymnasium)

Detaljplan nr. 94-04-05 (Del av Tingsholm)

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRESLAGNA ÄNDRINGAR

### **Natur- och kulturmiljö**

Området präglas av en historia av omväxlande odlingsmarker och lövrika skogar. Kring Sporthotellet finns en anlagd trädgård och park, delvis med anor från kurhotellets tillkomst i början av 1900-talet. Det finns även unga lövbestånd. I upprepade handlingar redovisas området som ett av mycket högt naturvärde (klass II) med hänsyn till sitt stora värde för friluftslivet.



Enligt länsstyrelsens fornlämningregister finns inga fornlämningar inom programområdet.

I kommunens kulturvårdsplan beskrivs historiken kring kurorten och Vintersanatoriet. Villa Bogesund m fl av kurhotellets villor i området har kulturmiljövärden som skall beaktas.

### Nuvarande verksamheter

Befintliga anläggningar i området är ishallen, UIF-stugan, Sporthotellet och skidstadion och Caravan Clubs campingplats. Dessutom finns ett antal bouleplaner kring ishallen och UIF-stugan.



*Ishallen*



*UIF-stugan*



*Sporthotellet*



*Skidstadion*



*Caravan Club*



*Bouleplaner vid UIF-stugan*

Ishallens säsong är från mitten på september till slutet av mars. Hallen nyttjas främst för ishockeyverksamhet, konståkning och korpverksamhet. Allmänheten har även tillgång till hallen. När skolor nyttjar hallen drar de nytta av närheten till andra idrottliga anläggningar och kombinerar ofta besöken med exempelvis besök i simhallen.

UIF-stugan används för UIF:s föreningsverksamhet och fungerar ofta som utgångspunkt för aktiviteter såsom tipspromenader och motionslingor. Här finns även duschar och omklädningsmöjligheter för motionärer.

Bouleplanerarna kring ishallen och UIF-stugan används främst dagtid och på vissa helger då tävlingar bedrivs. Boulespelarna utgörs framförallt av äldre motionärer.

Sporthotellet är en konferens- och boendeanläggning, centralt placerad i Skidanläggningen. Entreprenören som arrenderar hotellet har emellertid inte startat upp sin verksamhet ännu. När kommunen sålde anläggningen togs omklädningsrum, duschar och toaletter bort vilket skapat stora problem för skid- och friluftsverksamheten i området.

Skidstadion fungerar som centrum för de många spår och vandringsleder som finns i Sanatorieskogen. Området har även en vallbod för vallning av skidor, samt utrymmen för skiduthyrning (främst riktat till skolverksamhet). Ulricehamn är en relativt sett snösäker ort, och får därför anordna ett antal skidarrangemang varje säsong.

## **Ny Idrottsplats**

Fotbollsplanerna för det nya fotbollsstadion grupperas kring ishallen och den nya fotbollshallen som är under uppbyggnad.

En träningsplan placeras väster om ishallen, delvis på befintliga parkeringsplatser. I detta läge undviks konflikt med de befintliga kraftledningarna som kan ligga kvar. Plats reserveras för en framtida utomhusrink mellan ishallen och planen.

2 st. 7-mannaplaner läggs norr om ishallen där bouleplanerna och UIF-stugan ligger idag.

Öster om hallarna placeras ytterligare 2 st. träningsplaner samt den nya matcharenan med läktaren orienterad mot öster. Viss urschaktning i terrängen behövs för matcharenan då marken lutar något brantare här. Matcharenan har placerats på betryggande avstånd från de närmaste bostäderna så att hurrarop och högtalarljud inte stör. Läktaren utformas för att ge ytterligare skydd. Mellan matcharenan och golfbanan finns ett större skogsparti bevarat.

Samtliga planer med undantag för 7-mannaplanerna är orienterade i ungefär nord/sydlig riktning för att undvika besvär med solen. Höjdskillnader mellan planerna tas upp med grässlåtar.

Det befintliga elljusspåret passerar emellan planerna i ett nytt läge, och ansluter till skidstadion på andra sidan Golfbanevägen.

Grupper med befintliga träd bevaras i och kring anläggningarna. I vissa fall kompletteras dessa med nyplantering med avsikten att ge en attraktiv och trivsam omgivning för aktiviteterna som samtidigt skyddas till viss del från blåst av vegetationen. Stora bevarade sammanhängande skogspartier ger en fin inramning till området. Ytorna kring hallarna färdigställs med asfalt och plattsättning för att ge ett ordnat och välkomnande intryck.

## Förändringar kring sporthotellet och skidstadion

Skidstadion får en ny samlingspunkt kring UIF:s flyttade klubbstuga. Två lägen diskuteras, dels i nära anslutning till sporthotellet vid vallaboden och dels vid spårvagnsstallet. Stugan innehåller samlingslokal, omklädningsrum, ytor för bouleklubben, mm och är kopplad till ett nytt garage för pistmaskinen.

I målakan samlas bouleplanerna, ca 30 st. Läget gör att planerna kan samlas i nära anslutning till varandra och med en mer skyddad och attraktiv omgivning än fallet är idag.

Skidspåret byggs om så att skidåkarna inte behöver korsa Golfbanevägen.

Möjligheten att förbättra vattentillförseln till den befintliga dammen undersöks senare i samband med detaljstudier.

Avsikten med åtgärderna är att bevara de fina kvaliteterna som området har idag och att förstärka dem med UIF:s klubbstuga, bouleplanerna och nya parkeringar. Tillgänglighet förbättras och omklädnings- och duschmöjlighet höjer standarden på anläggningen.

## Ny friidrottsarena

En friidrottsarena av fullstandardmått placeras på den befintliga grusplanen öster om Tingsholmsgymnasiet. Här är den lättillgänglig för skolan och samtidigt lätt att nå med buss från Tre Rosors Väg. Några byggnader får rivras för att ge plats söder om arenan.

Höjdskillnaderna mellan arenan och Tre Rosors Väg samt ner mot gymnasieskolan tas upp med grässlänter, och stödmurar där det är som brantast. Trappor och ramper anordnas för god tillgänglighet.

Ytorna i anslutning till arenan iordningställs som vårdade grönytor med träd. Branta slänter kläs med buskplantering.



*Den befintliga infarten till skolan, söder om arenan, tas bort och ny tillfart föreslås ske från Markuslyckedreven över befintlig parkeringsplats.*

## Gestaltning

Lassalyckan ger idag ett ganska splittrat intryck, där varje del verkar ha tillkommit utan koppling till omgivningen. Om Lassalyckan skall kunna utvecklas till en attraktiv regional målpunkt som idrotts- och rekreationscentrum är det av yttersta vikt att området utformas så att det uppfattas som en sammanhängande helhet och därför är relationen mellan olika funktioner i området är viktig. Varje del skall ses som en del av helheten. En hög ambitionsnivå vid gestaltningen av såväl byggnader, anläggningar och planteringar är avgörande för hur området kommer att uppfattas.

## Trafik

Sanatorievägen trafikeras idag av 1750 fordon/vardagsdygn varav merparten är trafik till och från friluftsområdet och golfbanan. Boende i området uppfattar trafiksituationen som besvärlig och störande. Korsningen mellan Tre Rosors väg och Sanatorievägen fungerar dåligt och är olycksdrabbad (tredje farligaste korsningen i Ulricehamn enl kommunens trafiknätsanalys). En Trafik- och bullerutredning har upprättats (GF Konsult AB 2006-06-12) som bland annat redovisar en bedömning av vilka trafikmängder som programförslaget kommer att alstra och hur närliggande vägar kommer att påverkas.



*Korsningen Tre Rosors väg/Sanatorievägen är olycksdrabbad*

### *2 alternativa tillfartsvägar*

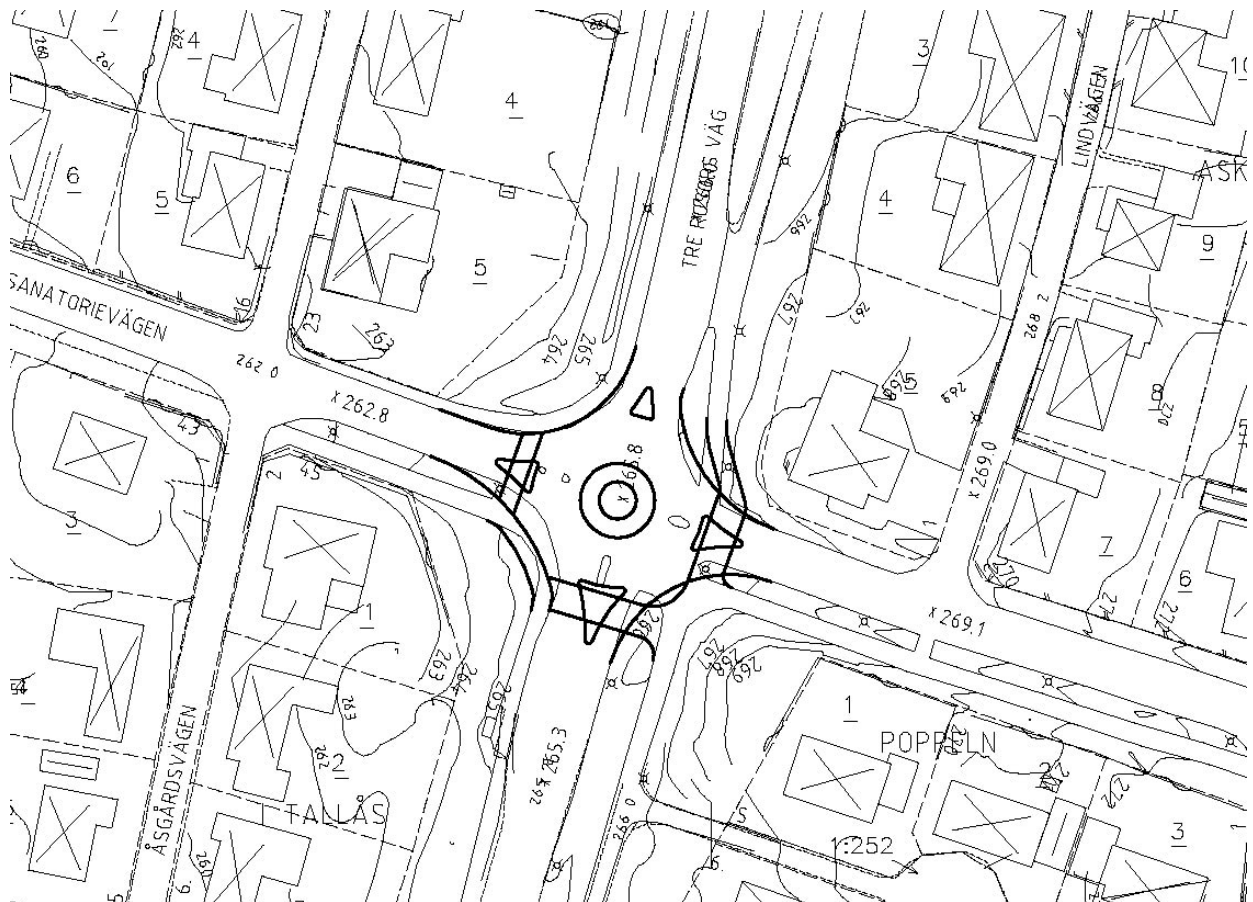
Vid en utveckling av området i enlighet med programförslaget behövs åtgärder för att förbättra trafikföringen till och från området. Antingen kan förändringar göras kring den befintliga tillfarten, Sanatorievägen eller kan en ny tillfartsväg i förlängningen av Markuslyckedreven anläggas. Se dispositionskisser alt 1 och 2.

För att Sanatorievägen skall kunna fungera som fortsatt tillfart krävs följande åtgärder:

- ny cirkulation vid Tre Rosors väg
- hastighetsdämpande avsmalningar eller motsvarande
- bullerskärmar (3 tomter norr om vägen, närmast Tre Rosors väg)

### *Tillfart via Sanatorievägen*

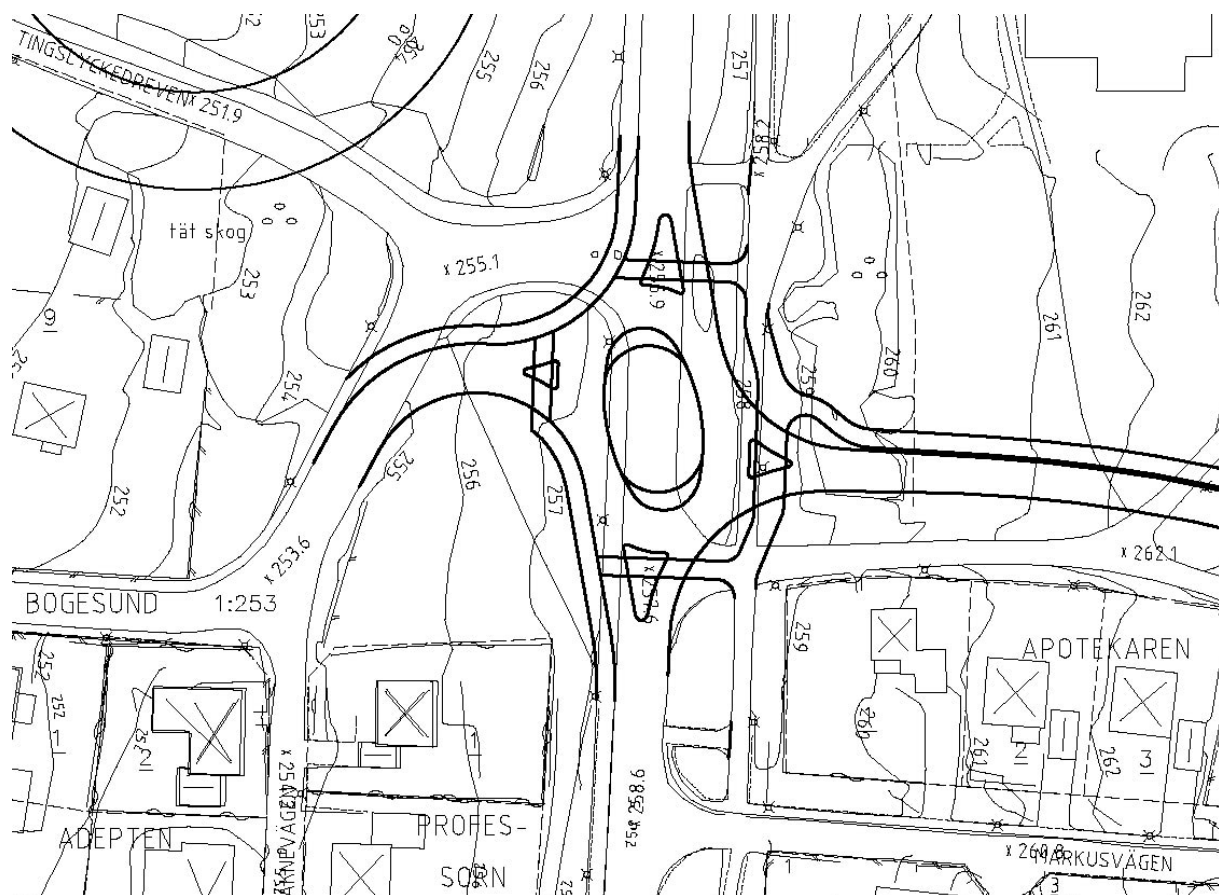
Med en cirkulationsplats förbättras både framkomligheten och trafiksäkerheten för samtliga trafikslag. Genom anläggande av hastighetsdämpande åtgärder vid två punkter längs sträckan förbi bostäderna bedöms acceptabel trafiksäkerhet kunna uppnås. Uppförande av bullerskärmar mellan Sanatorievägen och fastigheterna Linden 5 och Asken 6 och 7 innebär att samtliga bostäder längs Sanatorievägen får godtagbara ljudnivåer.



*Förslag till utformning av ny cirkulation, Tre Rosors väg – Sanatorievägen, vid tillfart till Lassalyckan via Sanatorievägen*

### *Tillfart via ny väg*

En ny tillfartsväg i förlängningen av Markuslyckedreven i kombination med en avstängning av Sanatorievägen i höjd med Villa Bogesund förbättrar trafiksituationen vid Sanatorievägen och korsningen med Tre Rosors väg drastiskt. Den nya vägen blir en "ren" tillfartsväg till Lassalyckan och golfbanan, utan anslutningar till bostadsområdet. Kopplingen mot Tingsholmsgymnasiet och en framtida friidrottsanläggning stärks. För att åstadkomma en fullgod korsning med Tre Rosors väg krävs anläggande av en cirkulationsplats även här. De anslutande vägarnas läge gör att cirkulationen måste ges en oval utformning. Den speciella utformningen ger goda möjligheter att skapa en entrépunkt till området med egen identitet som kan annonsera Lassalyckan på ett tydligt sätt redan vid Tre Rosors väg.



*Förslag till utformning av ny cirkulation, Tre Rosors väg – Markuslyckedreven, vid tillfart till Lassalyckan via ny väg*

### **Angöring**

Utöver entrépunkten som de alternativa cirkulationsplatserna vid Tre Rosors väg utgör, föreslås ytterligare en cirkulationsplats direkt väster om anläggningarna, som gemensam angöringspunkt för området. Här fördelas trafiken till idrottsplatsen, skidstadion och golfbanan.

### **Parkering**

Parkering till idrottsanläggningen sker utmed Golfbanevägens norra sida här ryms enligt förslaget drygt 450 p-platser, vilket är mer än de 300 p-platser som idrottsanläggningen bedöms kräva.

Vid en lokalisering av UIF-stuga till Vallaboden anläggs parkeringsplatser i direkt anslutning. Om istället läget vid spårvagnsstallet blir aktuellt kan parkering samutnyttjas med Idrottsplatsen, angöring vid klubbhuset och konflikter med korsning av skidspår får studeras vidare. Befintliga parkeringar i slutet på målranken och väster om sporthotellet bibehålls.

### **Gång- och cykelvägar**

Området nås idag från centrum på befintlig gc-väg genom Skarpåsdreven och Markuslyckan eller via gc-vägen längs med Sanatorievägen. För att förbättra kopplingen mot Tingsholmsgymnasiet föreslås en ny gc-väg i förlängningen av Markuslyckedreven och vidare upp i området. Anläggning av gc-vägen i den gamla fågatans läge mellan befintliga stenmurar kan ge en vacker entréväg och innebär samtidigt en lokalhistorisk koppling som kan stärka områdets identitet. Detaljerade studier i det fortsatta arbetet får

utvisa om det är praktiskt möjligt. Stort hänsynstagande krävs, både ur kulturmiljö- och naturmiljöhänseende.



*Markuslyckedreven öster om Markuslyckan*

### ***Kollektivtrafik***

Kollektivtrafikens bussar ansluter till området både i det lokala och det regionala linjenätet. Linje 72 och 75 trafikerar hållplatserna "Simhallen", "Skarpås", "Tingsholm gymnasiet" och "Sanatorievägen" längs Tre Rosors Väg. Vid Sporthotellet finns hållplatsen "Turistgården" som trafikeras av linje 72 vid anrop. De regionala linjerna 100 och 200 förbinder området med andra städer i regionen, exempelvis Borås och Göteborg. En framtida utökning av kollektivtrafikförsörjningen av området diskuteras.

### **Teknisk försörjning**

En översiktlig VA-utredning har upprättats av GF Konsult AB, 2006-06-12

#### ***Vatten***

Nya anläggningar som behöver anslutas till vattenledningsnätet är utomhusrinken, fotbollshallen och matcharenan, samt UIF:s flyttade klubbhus. För detta bedöms det befintliga VA-nätet vara tillräckligt. För idrottsplanerna invid Tingsholm gymnasiet, väster om Tre Rosors Väg, krävs dock en separat utredning.

VA-försörjningen kommer att anslutas till det befintliga nätet, som idag leds via Sanatorievägen.

#### ***Avlopp***

Nya anläggningar som behöver anslutas till spillvattenledningsnätet bedöms vara fotbollshallen, matcharenan samt UIF:s flyttade nya klubbhus. Denna spillvattenförsörjning föreslås till större delen utföras som självfallsledningar.

## *Dagvattenhantering*

Idag avleds det mesta dagvattnet naturligt i bäckar och diken eller infiltreras i marken. Efter den planerade utbyggnaden kommer dagvattenhanteringen delas upp i två avrinningsområden. Dagvatten från fotbollsplanerna och de östra delarna av parkeringsytorna avleds till en damm, vilken eventuellt kommer att kunna nyttjas för bevattning av fotbollsplanerna under vissa perioder på året. Dagvatten från den västra delen av idrottsplatsens parkeringsytor föreslås avledas till ett makadamfyllt utjämningsmagasin under parkeringsytorna. Dagvattenavrinningen från skidstadionområdet bedöms inte påverkas nämnvärt av föreslagna förändringar. Eventuellt kan mindre utjämningsmagasin under nya parkeringsytor behöva anläggas.

De nya hårdgjorda ytorna är förhållandevis små och större vattenmängder kommer utan problem kunna avhjälpas med dessa åtgärder.

## *EI*

EI kommer att tillföras området via den transformatorstation som finns idag invid ishallen. I projekteringskedet undersöks ifall elbehovet kommer kräva en utökning av stationen.

Befintlig luftledning genom området kan vara kvar i sitt nuvarande läge vid föreslagna placering av idrottsanläggningen.

## *Uppvärmning*

Hur uppvärmning av byggnader och anläggningar i området skall ske kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

## **Risker med farligt gods**

Ammoniak används som kylmedel i ishallen. I normala fall behövs ingen ny ammoniak tillföras kylkompressorerna; transport av ammoniak till påfyllning sker endast då någon typ av läckage inträffat. Då kylmaskinerna är relativt nya bedöms risken för läckage vara liten. Vid anläggande av fotbollshallen invid ishallen bör dock placeringen av dennas ventilationsintag iakttas så att de inte hamnar för nära ishallens kylanläggning.

## **Geoteknik**

PM beträffande geotekniska förhållanden har upprättats av GF Konsult AB, 2006-05-08. De aktuella områdena består huvudsakligen av fast mark och områden som ytligt utgörs av lösare jord. Generellt kan sägas att samtliga områden är byggbara men hanteringen av det ytliga vattnet i området bör beaktas i samband med projektering mm. Vidare kan också vissa delar av området, där lös jord finns, behöva åtgärdas genom urgrävning och återfyllning med fastare jordmassor.

Då det geotekniska PM:et endast baseras på en fältbedömning av området kommer det att behövas ytterligare geotekniska undersökningar för de planerade anläggningarna i den fortsatta processen. Dessa undersökningar kommer att kunna visa jordmättigheten av lösare jord, djupet till fast boten/berg, vilka typer av jordmaterial som finns i området mm.

## **Radon**

Radonundersökning ska ske i byggskedet.

## Markägoförhållanden

Större delen av området är kommunal mark. Sporthotellet med omgivande mark ägs av det helt kommunägda bolaget UFSAB. Fastigheterna Hester 5:10 och 5:15 med klubbstuga och parkering ägs av UIF.

## KONSEKVENSER

### Avvägning enligt PBL och miljöbalken: Behovsbedömning

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § (MB) för aktuellt planprogram. Kommunen har bedömt att området från allmän synpunkt är lämpligt för en utbyggnad av en idrottsplats och att programförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Programområdet kommer inte användas för något av de ändamål som räknas upp i PBL 5 kap 18, varför kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 inte särskilt behöver beaktas. Vidare har en miljöutredning tagits fram där konsekvenserna för vissa miljöfaktorer studerats, vilken också legat till grund för kommunens behovsbedömning.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningarna att ett genomförande av programmet:

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § MB
- inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bilaga 1 & 3.
- inte bedöms vara av betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan
- inte bedöms ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc. Mindre ingrepp görs i skogsområden med större lokala och lokala natur- och rekreationsvärden men konsekvenserna bedöms som små till måttliga.
- inte ge upphov till risker för människors hälsa eller för miljön
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- inte negativt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planprogram och ett framtida detaljplaneförslag.

## Miljö

GF konsult AB har upprättat en miljöutredning (2006-06-12) för området. Konsekvenserna av ett nollalternativ, dvs att förändringar i enlighet med programmet inte sker, bedöms på sikt innebära att naturvärdena i skogsbestånden både minskar och ökar med hänsyn till de skötselåtgärder som planeras. Utvecklingen av övriga värden är också beroende av vilka skötselinsatser kommunen sätter in.

Bollplaner och p-platser placeras i huvudsak inom områden utan högre naturvärden. Träningsplanen norr om matcharenan berör dock ett blandat lövskogsbestånd med större lokalt naturvärde.

Genom i huvudsak lokalt omhändertagande av dagvatten i föreslagna fördröjningsmagasin och öppen dagvattendamm belastas inte dagvattenrecipienten, vilket är positivt ur både miljö- och kapacitetssynpunkt eftersom kommunens dagvattensystem inte bedöms klara av att ta emot mer vatten

från området. Lokala negativa miljöeffekter kan uppstå om dagvatten leds direkt till omgivande ytvattenflöden.

En utbyggnad av idrottsanläggningen innebär en påtaglig förändring av områdets karaktär. De delar som berörs av bollplaner m m är till stor del skogsodlade och delvis påverkade av schaktning och utfyllnader och har inte längre kvar några märkbara kulturvärden. En ny tillfartsväg genom Markuslyckan skulle minska det öppna områdets värde. Området är dock redan påverkat genom igenväxning. Markuslyckedreven har ett högt bevarandevärde, inte minst i ett lokalhistoriskt perspektiv. En varsamt anlagd gc-väg i dreven bedöms mycket väl kunna kombineras med detta värde.

Friluftsområdets karaktär förändras naturligtvis när stora ytor öppnas upp för bollplaner och parkeringsytor. Ökad biltrafik påverkar, liksom de aktiviteter som är kopplade till anläggningsidrotten. Det är dock endast vid större evenemang som dessa aktiviteter kommer att uppfattas i andra delar av friluftsområdet. Större delen av området för planerad idrottsplats har idag inte någon avgörande roll för Sanatorieskogens friluftslivsvärden i stort. Återstående lövskogsbård mellan idrottsanläggningen och golfbanan är viktig att värna både som buffertzona och för en omdragen Åsundenled och lokal promenadslänga. En ny tillfartsväg parallellt med Markuslyckedreven utgör en barriär för framförallt barn som har Markuslyckan som lek område.

Än förändring av området i enlighet med programförslaget bedöms ge positiva konsekvenser för landskapsbilden som helhet. De föreslagna bollplanerna kommer att ge en öppnare och mer lättuppfattad mittpunkt i det stora området. Hagmarker, golfbanan, vägsträckor, bostäder, skogspartier, mm - element som upplevs osammanhängande idag - kommer att stå i en tydligare relation till de nya anläggningarna och på så sätt sammanfogas till en helhet.

## **Buller**

Trafik- och bullerutredningen (GF Konsult AB 2006-06-12) redovisar hur bostadsbebyggelsen kring de föreslagna tillfartsalternativen påverkas av trafikbuller från en bedömd framtida trafiksituation efter ett genomförande av programförslaget.

### *Tillfart Sanatorievägen*

Beräkningarna visar att tre hus vid Sanatorievägen, Lindvägen 1, 2 och 20, får ljudnivåer vid bostadshusens närmsta fasader som överstiger de riktvärden för god miljö kvalitet som riksdagen fastställt (ej rättsligt bindande, endast vägledande). Riktvärdet överskrids ett medeldygn redan i nuläget med 2 dBA och vid bedömd förändring med 3 dBA. Både överskridandet och förändringen är liten (2-3 dBA ljudnivå förändring är knappt hörbar). För att minska ljudnivåerna från trafiken föreslås avskärmningar uppföras i fastighetsgräns mot Sanatorievägen för de tre berörda tomterna.

### *Ny tillfartsväg*

Trafiken på Sanatorievägen kommer att minska kraftigt om en ny tillfartsväg till Lassalyckan anläggs. Riktvärdena kommer därmed att klaras med god marginal för boende längs Sanatorievägen. För att klara riktvärdet för god miljö kvalitet utan särskilda bullerskyddsåtgärder för befintlig bebyggelse vid Markusvägen krävs ett avstånd mellan den nya vägens vägmitt och bostadshusens norra fasader på minst 16 meter. Redovisad placering av alternativ tillfartsväg till Lassalyckan ger också utrymme för uppförande av en bullervall mellan bebyggelsen och vägen som kan minimera ljudnivåökningen för de bostäderna.

## Miljö kvalitetsnormer

Enligt plan- och bygglagen 2:2 skall miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5:3 iakttas vid planering och planläggning. Miljö kvalitetsnormerna gäller tillåten halt av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften. Inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas som en följd av programförslaget.

## Jämförelse mellan tillfartsalternativ

	<b>Tillfart via Sanatorievägen</b>	<b>Tillfart via ny väg</b>
<b>Trafikmängd</b>	På Sanatorievägen öster om Tre Rosors väg ökar trafiken ett medeldygn med 800 f/d (40%) till 2.650 f/d.  (Ingen förändring av trafik på Ny tillfartsväg)	På Sanatorievägen öster om Tre Rosors väg minskar trafiken ett medeldygn med 1.300 f/d (70%) till 550 f/d.  Kraftigt ökad trafik (2.100 f/d) på Ny tillfartsväg.
<b>Trafiksäkerhet</b>	God  Viss ökad risk för oskyddade trafikanter vid passage till gc-banan söder om vägen pga ökad trafik.	God  Viss ökad risk för oskyddade trafikanter som skall ta sig från bostadsområdet över den nya vägen till Markuslyckan
<b>Framkomlighet</b>	God  Under förutsättning att en ny cirkulation anläggs i korsningen med Tre Rosors väg.	God
<b>Koppling till Tingsholm</b>	Tre Rosors väg utgör en barriär som inverkar negativt på kopplingen mellan Lassalyckan och framtida friidrottsanläggning på Tingsholm.	En ny cirkulation i korsningen Tre Rosors väg/Markuslyckedreven förbättrar kopplingen mellan Lassalyckan och framtida friidrottsanläggning på Tingsholm.
<b>Programförslagets påverkan på närliggande vägar</b>	Trafiken ökar med 350 f/d (20%) till 1.900 f/d på Sanatorievägen väster om Tre Rosors väg.  Trafiken på Markuslyckedreven förändras inte.	Trafiken minskar med ca 200 f/d till 1.350 f/d på Sanatorievägen väster om Tre Rosors väg.  Trafiken på Markuslyckedreven ökar med ca 300 f/d.  Trafiken norrut på Tre Rosors väg ökar med ca 300 f/d till 3.950 f/d.

<b>Framtida ljudnivå från vägen</b>	Ljudnivåökning med upptill 3dBA (3 hus). Högsta ekvivalenta ljudnivå 58 dBA.	Ljudnivåökning med omkring 7 dBA. Högsta ekvivalenta ljudnivå 51 dBA.
<b>Ev förslag till bullerskyddsåtgärder</b>	Bullerskärm för 3 hus norr om Sanatorievägen närmast korsningen med Tre Rosors väg.	Inga åtgärder krävs. Utrymme för bullervall finns dock mellan ny väg och bostäderna vid Markusvägen.
<b>Kostnader</b>	Bullerskärm ~400.000 kr Hastighetsdämpande åtgärder ~100.000 kr Ny cirkulation ~1,3 Mkr <b>Totalt ~1,8 Mkr</b>	Ny cirkulation ~2 Mkr Ny väg (6 m) ~4,5 Mkr Ny belysning ~350.000 kr <b>Totalt ~6,9 Mkr</b>
<b>Upplevelsen av området</b>	Tillfart sker som idag förbi befintliga bostäder. Mötet med Lassalyckan sker först vid den övre rondellen där man väljer väg mot fotbollsstadion, skidstadium och sport hotellet eller golfbanan.	Den nya tillfarten kommer att upplevas som en egen infart till området redan vid den nya rondellen på Tre Rosors Väg. Därifrån stiger vägen upp genom de öppna markerna längs Markuslyckedreven fram till den övre rondell varifrån man väljer väg mot de olika anläggningarna i Lassalyckan.  På vägen upp ser man delar av området på höjderna ovanför vägen så att förväntningarna stiger.
<b>Markutnyttjande</b>	-	Minskad trafik på Sanatorievägen öppnar upp möjligheter för ny bostadsbebyggelse i attraktivt läge söder om Sanatorievägen

# GENOMFÖRANDE

## Etappindelning

Efter avslutat programskede är avsikten, i första hand, att efter fullgöra uppdraget att utarbeta detaljplan för idrottsplatsen för att möjliggöra uppförande av ersättningsplaner för Vistavallen. Tanken är inte att detaljplanelägga hela programområdet. Förändringar som föreslås söder om Golfbanevägen kan ske utan detaljplan. Beslut om detaljplan för ny friidrottsanläggning vid Tingsholmsgymnasiet är inte taget.

Ett genomförande av detaljplanen för idrottsplatsen kan ske i etapper genom att befintlig tillfart utnyttjas under en övergångsperiod innan ny tillfart från Markuslyckedreven anläggs.

## Tidplan

Politiskt beslut om hur planarbetet skall drivas vidare tas efter avslutat programsamråd. Därefter kan upprättande av detaljplanehandlingar påbörjas. Planförslaget bedöms kunna upprättas relativt snabbt, och samråd med påföljande utställning beräknas kunna genomföras vintern och våren 2007. Efter antagande i fullmäktige kan planen sedan vinna laga kraft.

Det stora antalet berörda intressenter kan dock medföra förskjutningar i tidplanen. Planarbetet bör dock bedrivas i sådan takt att markarbeten m.m. kan inledas under våren 2008.

# MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Kommunen konsulterar GF Konsult för programarbetet och de utredningar som behövs. En intern projektgrupp med representanter från kommunledningskontoret, serviceförvaltningen, miljö- och samhällsbyggnadskontoret, UEAB samt turistbyrån har drivit arbetet framåt. Avstämningar med externa intressenter har skett under arbetets gång. Projektledare för arbetet är infrastrukturansvarig vid Ulricehamns kommun, Håkan Jacobsson och politisk ledningsgrupp är kommunstyrelsens arbetsutskott.

## Projektgrupp

Håkan Jacobsson, projektledare  
Lars Runqvist - fritid  
Leila Aalto - plan  
Jan-Åke Claesson - trafik  
Jonas Yngström - gestaltning  
Pär Norgren - miljö  
Peter Wredin - miljö  
Thomas Brodin - VA  
Lisbeth Johansson -turism  
Martin Nord, GF Konsult  
Cris Delisle, GF Konsult  
Kajsa Löf, GF Konsult