Bild: Ulricehamns kommun

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR
MASKINEN 5

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Laga kraft	Plannummer:
2023-10-05	2. **2023-10-05**

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

ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer: 2020/539
Datum planstart:2021-12-06
Upprättad: 2023-06-12
Hänvisning till beslutsprotokoll: KS 2023-09-07 § 203

ULRICEHAMNS KOMMUN

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 3
Inledning 3
Genomförandetid 4
Allmän plats 4
Kvartersmark 5
Illustration 6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 9
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 9
Fastighetsrättsliga konsekvenser 9
Tekniskt genomförande 10
Ekonomiska konsekvenser 11
PLANERINGSUNDERLAG 12
Kommunala 12
Utredningar 12
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 13
Kommunala 13
Miljö 16
Fysisk miljö 18
Trafik 20
Teknisk försörjning 22
Geotekniska förhållanden 23
Hydrologiska förhållanden 23
Hälsa och säkerhet 24
Service 27
Sociala perspektiv 28
KONSEKVENSER 29
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. MB 29
Miljö 29
Natur 30
Miljökvalitetsnormer 31

Omgivningspåverkan 32
Gator och trafik 37
Hälsa och säkerhet 38
Sociala perspektiv 39
Nollalternativ 39

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling av detaljhandel med skrymmande varor på fastigheten Maskinen 5, i Hesters industriområde.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för detaljhandel med skrymmande varor och industrier på fastigheten Maskinen 5. Detaljplanen innebär att nya typer av funktioner kan etableras och bedriva verksamhet inom Hesters industriområde. Bebyggelse får uppföras med en högsta nockhöjd på +294 meter över havet (m ö.h.), vilket motsvarar en byggnadshöjd på ungefär tre våningar.

Geografiskt läge, areal och markägoförhållanden.

Planområdet är lokaliserat inom Hesters industriområde, i den nordöstra delen av Ulricehamns tätort (se figur 1). Området avgränsas av Maskinvägen i öster samt angränsande fastigheter. Planområdet utgörs av fastigheten Maskinen 5 som är privatägd.

Totalt omfattar planområdet 16 720 kvadratmeter.

Figur 1: Planområdets geografiska läge

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader från den dag detaljplanen fått laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

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

Allmän plats

Inom planområdet inryms ingen allmän platsmark. Planområdet består enbart av kvartersmark.

Kvartersmark

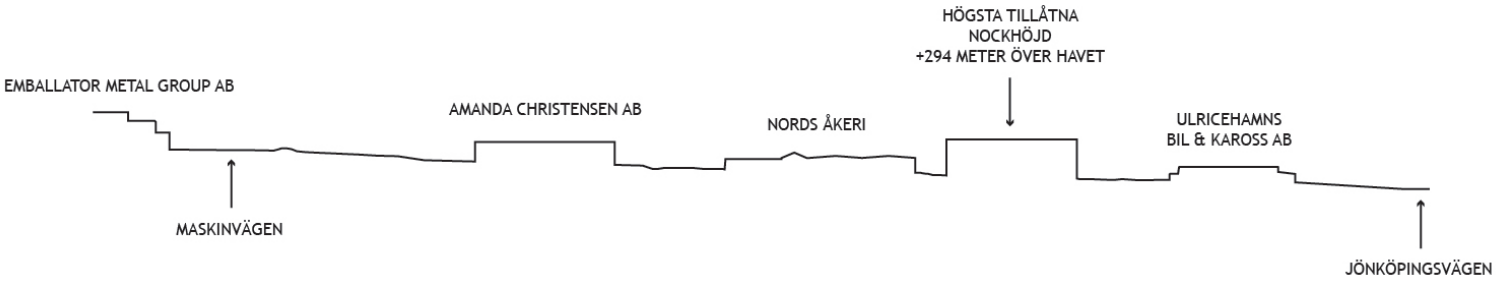
Bebyggelse

Detaljplanen tillåter att Maskinen 5 används för industri (J) och detaljhandel med skrymmande varor (H_1). Inom fastigheten regleras den högsta tillåtna nockhöjden till +294 m ö.h., vilket innebär en bebyggelse på ungefär 15 meter i norr och 12 meter i söder av planområdet. Figur 2 illustrerar hur detaljplanens höjdsättning förhåller sig till omkringliggande bebyggelse. Höjdsättningen möjliggör för en mer effektiv markanvändning på fastigheten och har begränsats till omkringliggande bebyggelse och detaljplaner. Höjdsättningen har studerats under planarbetet genom volymstudier samt sol- och skuggstudier, läs mer under *Konsekvenser* sida 32 - 36.

Den största tillåtna byggnadsarean regleras till 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket innebär 8 360 kvm total byggnadsarea för Maskinen 5.

Kombinationen av användningarna industri (J) och detaljhandel med skrymmande varor (H_1) innebär en flexibel användning av fastigheten. Genom att kombinera flera användningar kan fastigheten användas på flera olika sätt i framtiden.

Byggnaders möjliga placering regleras av ett egenskapsområde med prickmark (mark som inte får bebyggas) längs med Maskinvägen. Regleringen säkerställer att ny bebyggelse inte får uppföras närmre än sex meter till Maskinvägen. Regleringen garanterar att en yta om ungefär 800 m² inte får exploateras på fastigheten vilket skapar goda siktförhållanden längs med Maskinvägen vilket bidrar till en god trafiksäkerhet.



Figur 2: Elevation genom Hesters industriområde syd-nordlig sträckning mellan Emballator och Jönköpingsvägen. Hur en utbyggnad av fastigheten skulle kunna se ut med detaljplanen.

Angöring

Planförslaget innebär att in- och utfart för motortrafik fortsättningsvis sker via Maskinvägen. Lastning och lossning av gods ska ske inom fastigheten Maskinen 5.

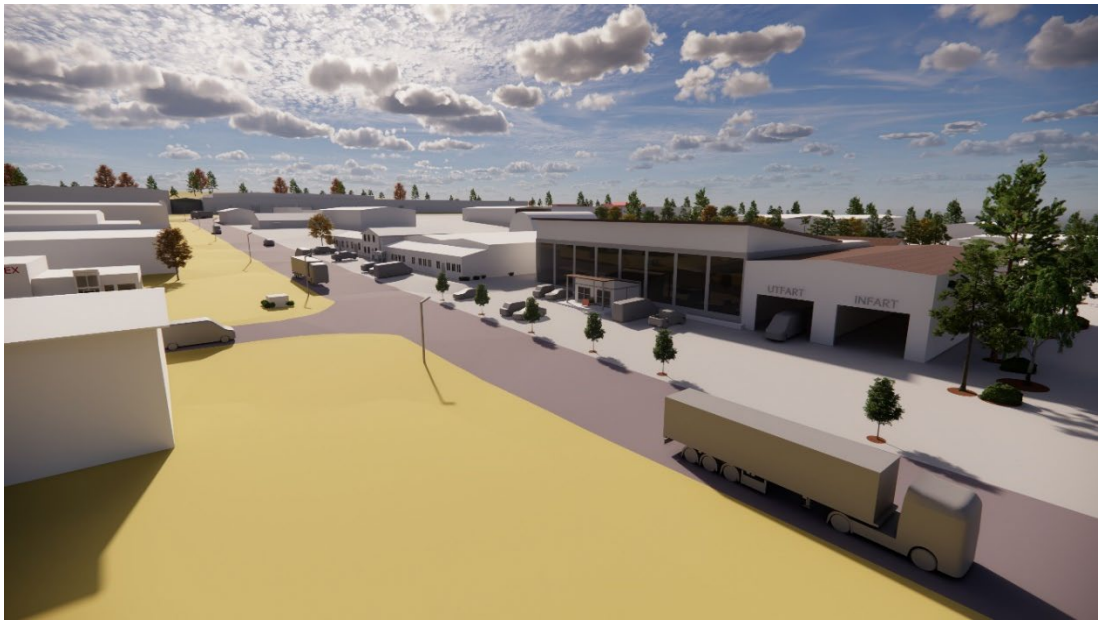
Parkering

All parkering och varumottagning inom planområdet ska anordnas inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser ska motsvara antalet anställda och förväntad andel besökare.

Kommersiell och offentlig service

Användningen H_1 innebär att fastigheten får utvecklas för detaljhandel med skrymmande varor, som exempelvis möbel- och byggvaruhandel. I dagsläget bedrivs det ej någon liknande verksamhet i närområdet och utvecklingen antas därför inte konkurrera med befintliga verksamheter inom Hesters industriområde. Användningen antas snarare konkurrera med befintliga verksamheter vid Karlsnäs och de framtida verksamheterna vid Rönnåsen etapp 2. I Ulricehamns centrum är den största andelen handeln inriktad mot urvalshandel, som exempelvis kläder, skor och heminredning. Detaljhandel med skrymmande varor anses därav komplettera centrumhandeln på ett önskvärt sätt. Genom detta bidrar planen till att det allmänna intresset av en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens tillgodoses.

Illustration



Figur 3: Illustrationsbild av hur en tillbyggnad på fastigheten Maskinen 5 skulle kunna se ut. Illustrationen utgår ifrån att den befintliga verksamheten/bebyggelsen för Nords Åkeri finns kvar på fastigheten och att den grusbelagda innergården används för en ny tillbyggnad.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

J

Industri
Planbestämmelsen tillåter att fastigheten används för industriändamål. Användningen tillåter befintlig åkeriverksamhet och möjliggör för en framtida utveckling av produktion, lager och partihandel med mera. Bestämmelsen motiveras av befintlig markanvändning och översiktsplanens intentioner för området.

H_1

Detaljhandel med skrymmande varor
Planbestämmelsen möjliggör för en utveckling av detaljhandel med skrymmande varor, som exempelvis möbel- och byggvaruhandel, i enlighet med planens syfte. Användningen ökar fastighetens flexibilitet och skapar förutsättningar för ett funktionsblandat verksamhetsområde. Bestämmelsen motiveras av att verksamheter ska lokaliseras till områden som inte anses vara lämpliga för bostadsbebyggelse, i enlighet med kommunens riktlinjer för stadsbyggnad. Användningen tillåter inte dagligvaruhandel så som livsmedel och hygienartiklar.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e_1 **Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet**

Bestämmelsen reglerar den största möjliga byggnadsarean till 50% av fastighetsarean. Regleringen säkerställer tillräcklig yta för platsbildning, vilket skapar goda förutsättningar för parkeringsytor och framkomlighet. Regleringen motiveras av att nya byggnader ska förhålla sig till omkringliggande byggnader utifrån skala och volym.

Höjd på byggnadsverk

h_1 **Högsta nockhöjd är +294 meter över angivet nollplan.**

Bestämmelsen reglerar den högsta tillåtna nockhöjden för bebyggelse till +294 meter över havet, enligt angivet nollplan. Regleringen motiveras dels av att en mer effektiv markanvändning ska vara möjlig vid en utveckling av nya verksamheter, och dels att höjdsättningen ska begränsas till en nockhöjd som anknyter till omkringliggande bebyggelse och detaljplaner.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen säkerställer att ingen byggnad uppförs invid vägkanten till Maskinvägen, och igenom detta säkerställer planen att 6 meter förgårdsmark tillskapas mellan fasad och Maskinvägen. Förgårdsmarken bidrar till en god trafiksäkerhet på platsen då inga entréer till byggnader placeras i direkt anslutning till Maskinvägen. Bestämmelsen motiveras utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kvartersmark

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

Blivande fastigheter inom detaljplanens kvartersmark ansluts till det allmänna vatten- och avloppsnätet efter att nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

Tekniska anläggningar

Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för utbyggnaden, samt kostnaden för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet, elnät och eventuell optofiber samt fjärrvärme.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Eventuell fastighetsbildning söks av fastighetsägaren hos Lantmäteriet. Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar eller andra rättigheter.

Servitut

Det finns inga inskrivna servitut inom planområdet.

Ledningsrätt

Inga ledningsrätter finns inom planområdet.

Tekniskt genomförande

Utbyggnad vatten och avlopp

Yt- och dagvatten får inte ledas till Maskinvägen eller över fastighetsgräns. Yt- och dagvatten ska ledas till anslutningspunkt och gatutrumma inom fastigheten. För att säkerställa att dag- och ytvatten går via det kommunala VA-systemet och inte rinner ut på Maskinvägen eller över till grannfastigheterna ska inloppet till gatutrumman hållas rent.

Kommunen uppmuntrar till att fördröjande åtgärder för hantering av dagvatten implementeras vid en utveckling av större sammanhängande parkeringsytor. Enligt Ulricehamns Strategiska VA-plan ska dagvattenrening anordnas vid ny- eller ombyggnation av större högfrekventerade parkeringsytor (generellt 20 platser eller fler men en bedömning av behovet görs från fall till fall) så att föroreningar i vattnet avskiljs. Vid större sammanhängande parkeringsytor ska olje- och slamavskiljning samt fördröjning av dagvatten implementeras.

Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för utbyggnaden, samt kostnaden för drift och underhåll av det allmänna VA-anläggningen.

Rivning

Vid rivning av befintliga byggnader krävs rivningslov.

Markförorening

Provtagningar har inte gjorts under befintliga byggnader inom planområdet, vid rivningsåtgärder av befintliga byggnader ska fastighetsägaren säkerställa eventuella föroreningars utbredning.

Om sanering krävs ska även en plan för saneringsåtgärder godkännas av tillsynsmyndigheten innan sanering genomförs. Överskottsmassor som uppkommer i samband med schaktning och sanering är ett avfall och ska bortforslas till mottagningsanläggning. Avfallet får inte återanvändas utan anmälan till tillsynsmyndigheten.

Grundläggning

Fastighetsägare får själva svara för att utföra och bekosta erforderliga grundundersökningar, vidtagande av grundförbättringsåtgärder eller förstärkningsåtgärder, som kan visa sig erforderliga för genomförande av planerad bebyggelse på markområdet.

Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark. Parkeringsplatser för bil och cykel inom planområdet ska uppföras i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Brandskydd och utrymning

Ny byggnation ska uppföras med ett tillfredsställande brandskydd enligt BBR.

Avfall

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

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare

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

Planavgift

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande har reglerats i planavtal mellan kommun och exploatör.

Saneringskostnader

Fastighetsägaren för Maskinen 5 bekostar åtgärder för miljöteknisk undersökning samt eventuella saneringsåtgärder inom planområdet.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Kostnader för el, tele, bredband och värme

El, fjärrvärme och fiber finns anslutet till planområdet. Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

Gatukostnader

Inga gatuområden inryms inom planområdet. Uttag av gatukostnader är därmed inte aktuellt.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24).
- Detaljplan *Förslag till stadsplan för område vid Hester Ulricehamns kommun* (1977-05-27).
- Utredning för planbesked, Maskinen 5 (2021-04-12).
- Grundkarta över detaljplan Maskinen 5, antagande. (2023-06-07).
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2019-12-02).
- Riktlinjer för stadsbyggnad i Ulricehamn (2021-01-14)
- Renhållningsföreskrifter för Ulricehamns kommun (2022-02-24)
- Ulricehamns kommun åtgärdsplan mot buller 2020-2025 (2020-01-01).
- DELPLANER - Strategisk VA-plan för Ulricehamns kommun (2021-06-24).
- Rapport – Konsekvensbeskrivning för detaljhandel på Hester och Rönnåsen (2023-04-21).

Utredningar

- Miljöteknisk markundersökning av Maskinen 5, Ulricehamns kommun (VOS-teknik, 2022-04-06)
- Översiktlig grundundersökning för planerad utbyggnad av Hesters industriområde (Vägverket Konsult, 2008-02-03).
- Ulricehamns kommun, Hesters industriområde blivande tillbyggnader, Översiktlig geoteknisk undersökning (WSP Samhällsbyggnad, 2007-11-22).
- Utlåtande beträffande översiktlig geoteknisk undersökning för industriområde vid Hester, Ulricehamns kommun (K-konsult, 77-09-06).
- Radonriskundersökning för Ulricehamns kommun (Sveriges Geologiska AB, 1990-06-14).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan Ulricehamn 2040

I Ulricehamn 2040 beskrivs kommunens översiktliga intentioner. Utvecklingen av nya industriområden planeras ske i största utsträckning öster om centralorten. På grund av dess strategiska läge intill Hössnamotet och riksväg 40 är platsen lämplig för utveckling av verksamheter och industri. Lokaliseringen gör det möjligt för tunga transporter att via Hössnamotet ansluta till riksväg 40 utan att köra igenom tätorten, på så vis påverkas inte tätorten av onödig trängsel och trafikbuller.

Öster om Hesters industriområde i anslutning till riksväg 40 ligger Rönnåsens industriområde, kommunens nyaste utvecklingsområde för verksamheter och industri. Vägledningen för området lyder att etablering av nya industriverksamheter skall hänvisas till Rönnåsen, på sikt ses Hester och Rönnåsen att växa ihop.

Förenlighet med översiktsplan

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

För Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med den övergripande strategin *Tätt och blandat* då planen bidrar till att nya funktioner så som volymhandel och service möjliggörs inom Hesters industriområde inom rimligt avstånd till tätorten, vilket främjar jämställdhet och bidrar till en stad där alla har samma möjligheter till service.

Planen går även i linje med strategin *Ett samhälle anpassat till ett förändrat klimat,* då detaljplanen möjliggör för att ianspråktagen hårdgjord markyta kan nyttjas för fler ändamål. Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade på delegation 2021-04-06 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Maskinen 5.

Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

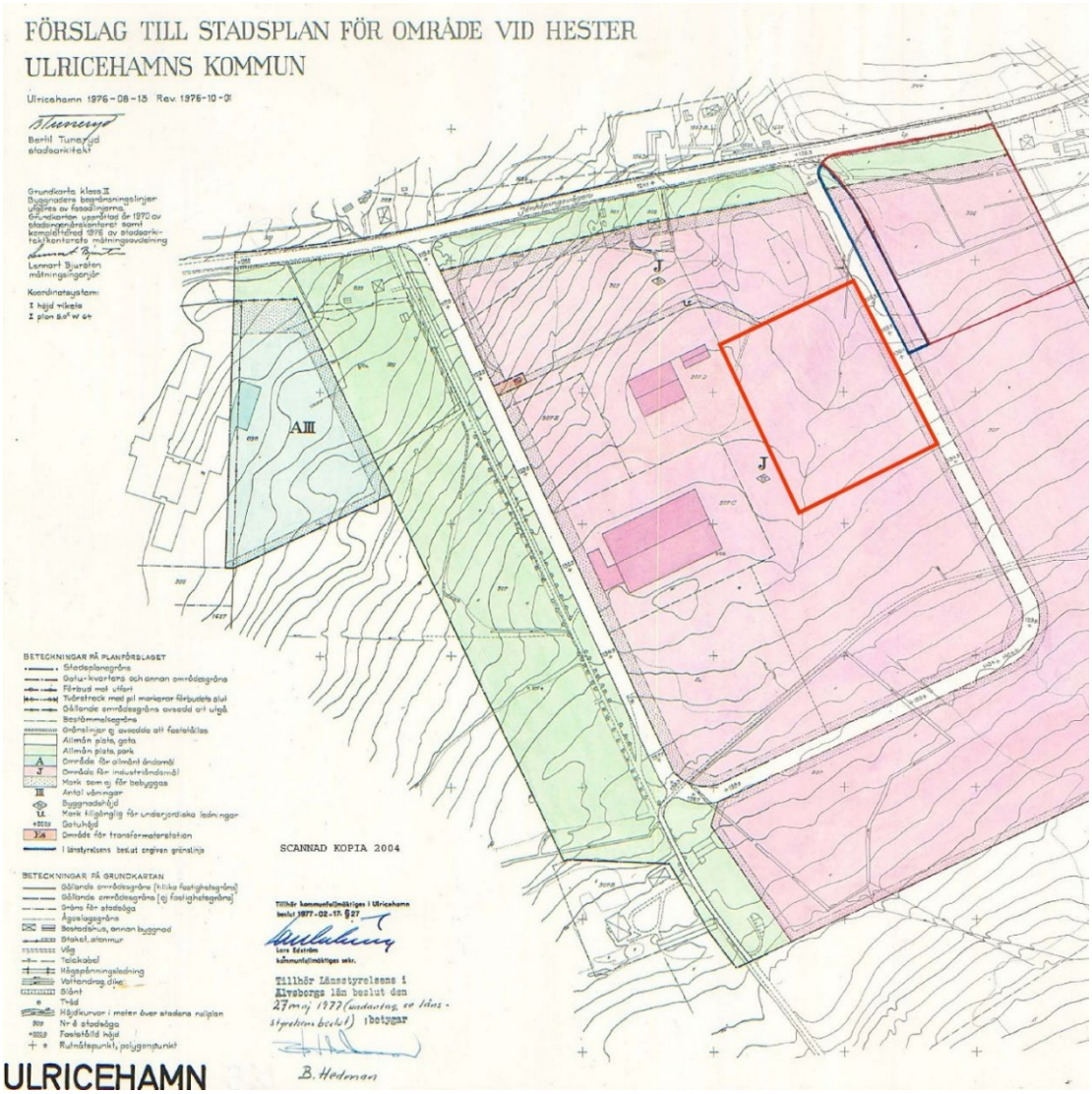
Enligt kommunens politiskt antagna styrdokument ”Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun” är planområdet situerat inom parkeringszon 3 övriga kommunen. Inom denna zon antas parkeringsbehovet kunna lösas på den enskilda fastigheten. Styrdokumentet sätter gräns för det minsta antalet parkeringsplatser som ska tillhandahållas, både när det gäller bil och cykel. Utgångspunkten är att parkering alltid ska lösas inom den egna fastigheten.

Parkeringsnormen för verksamheter (industri) inom Ulricehamns tätort utgår ifrån behovet för anställda och besökare.

Tidigare detaljplan

Fastigheten Maskinen 5 omfattas sedan tidigare av detaljplanen *Förslag till stadsplan för område vid Hester Ulricehamns kommun* från 1976. Detaljplanen anger att Maskinen 5 får nyttjas för industriändamål och att högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter. Den största tillåtna exploateringsgraden är inte reglerad. Marken längs med Maskinvägen är planlagd som ”prickmark”, mark som ej får bebyggas (se figur 4). Äldre detaljplaner har inte alltid någon genomförandetid. I dessa fall blir den automatiskt satt till 15 år, vilket har passerat sen länge.

När den föreslagna detaljplanen för Maskinen 5 antas och får laga kraft så upphör den tidigare detaljplanen att gälla inom det rödmarkerade området i figur 4. Den tidigare detaljplanen fortsätter att gälla som tidigare utanför det rödmarkerade området i figur 4.



Figur 4: Detaljplan *Förslag till stadsplan för område vid Hester Ulricehamns kommun* 1977-05-27. Maskinen 5 markerad med röd linje.

Angränsande detaljplaner

Delar av detaljplanen *Förslag till stadsplan för område vid Hester Ulricehamns kommun* ersattes 2008 av en ny detaljplan. Detaljplanen för delar av *Ubbarp 8:16 och Hesters 5:3* syftade till att möjliggöra för en expansion av Hesters industriområde, både för nyetableringar och vidareutveckla befintliga fastigheter. Den nya detaljplanen tog även mer mark i anspråk i fördel för en vidareutveckling av industriområdet.

Planen reglerar att stora delar av området ska användas för industri och kontor, ett par mindre områden avsattes för tekniska anläggningar och en del naturmark skyddades från exploatering. Den största tillåtna byggnadsarean är reglerad till 50% eller 80% av fastighetsarean. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är reglerad till 9 meter närmast Jönköpingsvägen, längre in i området är höjden istället reglerad till 20 meter, detta för att möjliggöra för en mer flexibel användning av fastigheterna.

Figur 5: Detaljplan för delar av *Ubbarp 8:16 och Hesters 5:3* Hesters industriområde, Ulricehamns kommun 2008-12-17 Maskinen 5 markerad med röd linje.

Miljö

Strandskydd

Enligt 7 kap. 14 § miljöbalken råder generellt strandskydd inom 100 meter från strandlinjen vid sjöar och vattendrag. Strandskyddet sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på land. Syftet med strandskyddet är att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt och djurlivet. För sjön Åsunden gäller ett utökat strandskydd på 300 meter. Planområdet berörs inte av det utökade strandskyddet för Åsunden.

Dagvatten

Det allmänna vatten- och avloppsnätet är utbyggt i anslutning till planområdet. På fastigheten hanteras dagvattnet via ett öppet dagvattendike i norr som leds till en gatutrumma. Trumman är lokaliserad i den lägsta punkten av fastigheten, i det nordöstra hörnet. På grund av marknivåns lutning från söder mot norr antas dagvatten från innergården att delvis ledas till gatutrumman.

Anslutningspunkten är lokaliserad centralt vid den östra sidan av fastigheten, intill Maskinvägen. Anslutningspunkten upptar dagvatten från den östra sidan av befintliga byggnader och Maskinvägen. Dagvatten leds till fördröjningsdamm norr om planområdet som är försedd med tät duk och med möjlighet att stänga utloppet för att förhindra att släckvatten når Ätran som är slutrecipienten.

I dagsläget finns ingen känd rening av dagvatten från fastighetens parkeringsytor.

Bild 1: Fördröjningsdamm med Hesters industriområde i bakgrunden.

Förorenad mark

I Länsstyrelsens inventering av förorenade områden, kallat EBH-stöd, klassas förorenade områden in i fyra riskklasser, där riskklass 1 är högsta riskklassen. Det som bedöms i inventeringen är risken för förorening och detta innebär således inte att området är förorenat.

Verksamheten som bedrivs på Maskinen 5 idag hanterar inga miljöfarliga ämnen, med undantag för motoroljor och diesel. Tidigare verkstadsindustri som bedrivit sin verksamhet på fastigheten mellan 1989-2003 ska enligt uppgifter hanterat bland annat skärvätskor, oljor och olika slags processvatten. Förbrukade kemikalier skall ha hällts i en så kallad dumpgrop utomhus. Spill misstänks ha förekommit vid dumpgropen och eventuellt vid lastkajer runt byggnader. Med anledning till detta är fastigheten utpekad som ett potentiellt förorenat område med riskklass 2 (stor risk).

I syfte att undersöka eventuella markföroreningars omfattning har en miljöteknisk markundersökning genomförts av Vatten och Samhällsteknik AB. Fältundersökningen har genomförts under februari månad 2022. Undersökningarna har utförts enligt riktlinjer i SGF:s (Svenska Geotekniska Föreningen) fälthandbok för undersökningar av förorenade områden. Fältundersökningen omfattar provtagning av jord och bedömning av jordlagerföljder i nio punkter samt provtagning av porgas i två punkter (Se Miljöteknisk markundersökning av Maskinen 5, Ulricehamns kommun genomförd av VOS-teknik 2022-04-06 för provtagningspunkter). Provpunkternas lägen har valts utifrån lägen för lastkajer etc. och för att få en spridning av provpunkterna intill byggnaderna och inom södra delen av fastigheten. Vid bedömning av analysresultaten avseende miljöfarliga ämnen i jord har Naturvårdsverkets (NV:s) generella riktvärden för förorenad mark använts. Den nuvarande och planerade markanvändningen (industri och detaljhandel för skrymmande varor) bedöms motsvara mindre känslig markanvändning. Analysresultat från jordprovtagning har därför jämförts mot generella riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Resultatet av den översiktliga miljötekniska undersökningen påvisar att Maskinen 5 inte innehar några föroreningshalter som överskrider de generella riktvärdena, eller andra använda bedömningsgrunder som använts i undersökningen. I två punkter har enstaka parametrar uppmätts i nivå med riktvärden för känslig markanvändning men eftersom den planerade markanvändningen enbart möjliggör för mindre känslig markanvändning bedöms det inte vara av betydelse.

Utifrån analysresultaten och nuvarande underlag har bedömningen gjorts att:

- Det inte förekommer några betydande källor av föroreningar i jord inom undersökningsområdet.
- Det finns inte någon oacceptabel exponeringsrisk för flyktiga organiska ämnen inklusive klorerade lösningsmedel med nedbrytningsprodukter inom undersökningsområdet.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Fastigheten Maskinen 5 är bebyggd med tre byggnader, en huvudbyggnad i två våningar som används för kontor och personalutrymme samt två enplansbyggnader som används för kontor, lager och logistikutrymme. Fastighetens innergård är grusad samt devis hårdgjord och innehar tankstation och lageryta.

Från innergården finns två utfarter till Maskinvägen. En större in- och utfart för lastbilstrafik i norr samt en mindre passage för person- och transportbilar i söder.

Bild 2: Bebyggelse på Maskinen 5 sett från Maskinvägen.

Bild 3: Tankstation på innergård.

Bild 4: Lager på innergård.

På grund av planområdets förhållandevis jämna marknivå och att platsen nästan uteslutande utgörs av hårdgjorda eller grusbelagda ytor antas det finnas goda förutsättningar för att tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler (BBR 2011:6) kan tillgodoses vid projektering och exploatering.

Utmed Jönköpingsvägen ligger ett flertal bostadsfastigheter. Bostadsbyggnaderna är lokaliserad ungefär 100 - 140 meter från Maskinen 5. Byggnaderna är uppförda som tvåplansvillor. Fastigheterna är delvis ej planlagda och delvis planstridiga.

Stadsbild

Bebyggelsen i Hesters industriområde är av storskalig karaktär med huvudsakligen låga byggnader. Omgivningen utgörs av hårdgjorda ytor med få inslag av grönstruktur. Infrastrukturen är planlagd efter bilar och tunga transporters framkomlighet.

I detaljplan *Förslag till stadsplan för område vid Hester Ulricehamns kommun* är den högsta tillåtna nockhöjden reglerad till 7,0 meter för planområdet, vilket innebär att den befintliga byggnationens skuggbildning främst påverkar den egna innergården och men även delvis Maskinvägen. Omkringliggande bebyggelse är placerad med goda avstånd till planområdet och är av låg karaktär. Detta innebär att skuggbildningen från bebyggelsen på fastigheten Maskinen 5 sällan påverkar omkringliggande fastigheter och dess bebyggelse.

Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av en grusbelagd innergård. En liten andel växtlighet och buskage finns utmed fastighetsgräns. Marknivån inom planområdet sluttar från söder till norr. Markytan ligger som högst i planområdets sydöstra hörn på cirka +282,9 m ö.h. Markytans lägsta punkt är lokaliserad till planområdets nordöstra hörn på cirka 278,8 m ö.h.

Planområdet ligger inom ett flertal vidsträckta och generellt utpekade områden för värdetrakter av länsstyrelsen. Värdetrakterna är lövskog och skyddsvärda träd, värdefulla gräsmarker, småvatten och stäppartad torräng. Inom berört planområde finns däremot ingen lövskog, skyddsvärda träd, vattenytor, gräsmark eller torräng som innefattas i värdetrakterna. På grund av detta antas det inte finnas några bevarandevärda naturvärden inom planområdet som bör beaktas vid exploatering.

Bild 5: Vegetation i utkanten av fastigheten.

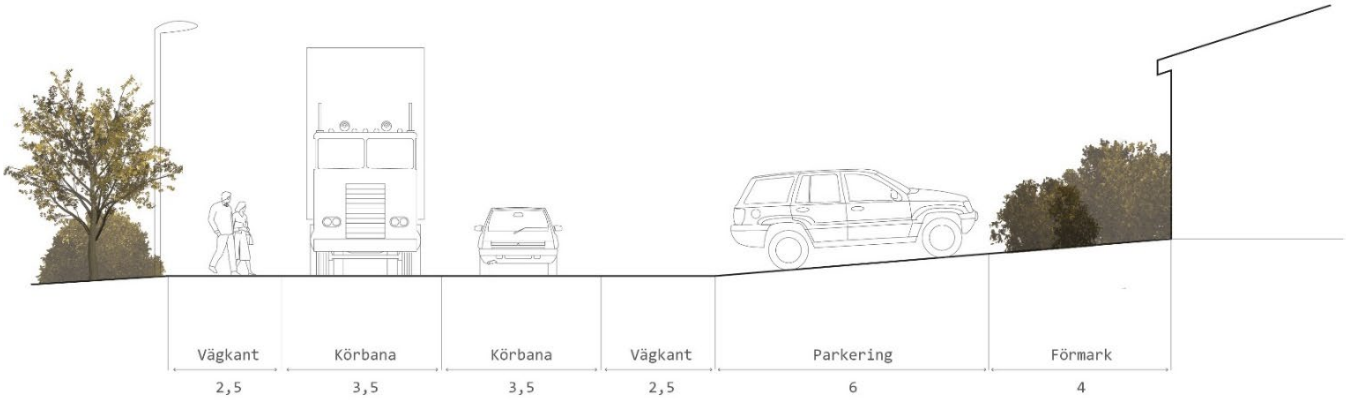
Trafik

Gatunät och biltrafik

Maskinen 5 nås via Maskinvägen, vägbanan är asfalterad och totalt 12 meter bred, varav 7 meter körbana och 2,5 meter vägren på vardera sida. Inom fastigheten längs med Maskinvägen används den största delen av marken till parkering och förmark (se figur 6). Maskinvägen har i dagsläget inget avskilt gång- och cykelstråk, gång- och cykeltrafikanter måste därav dela körbanan med tunga fordon som bilar och lastbilstransporter.

Maskinvägens dimensioner är planerad för att tillgodose omkringliggande verksamheters behov av leveranser och transporter. Hastigheten längs med Maskinvägen är reglerad till 60 km/h. En mätning av uppskattad trafikmängd har genomförts för Hesters industriområde, vilken visar att Maskinvägen har en årsdygnstrafik (ÅDT) på ungefär 800 fordon/dygn. För Hillaredsvägen och Jönköpingsvägen ligger ÅDT på cirka 690 fordon/dygn respektive 2700 fordon/dygn.

Ungefär 1,5 km nordost om planområdet ligger Hössnamotet som kopplar samman riksväg 40 och Rönnåsen (och i längden även Hesters industriområde). Hössnamotet utgör den närmaste kopplingen mellan planområdet och en regional infrastrukturkoppling. Trafikverket är väghållare för riksväg 40.



Figur 6: Sektion av Maskinvägen, sett från norr.

Gång- och cykelvägar

Utanför planområdet längs med Jönköpingsvägen finns en gång- och cykelbana som binder samman industriområdet Rönnåsen och Ulricehamn centrum. Väster om Hesters industriområde finns ytterligare en gång- och cykelbana som går mellan Hesters industriområde och Ulricehamns tätort. Utmed Hillaredsvägen finns en grusad gångväg som kopplar samman gång- och cykelbanan längs med Jönköpingsvägen till koloniområdet väster om Hesters industriområde. Det finns idag inga gång- och cykelvägar inom eller till och från planområdet.

Bild 6: Korsning av grusad gångväg och gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är lokaliserad längs med Jönköpingsvägen, cirka 140 meter ifrån planområdet. Från busshållplatsen går busslinje 200, linjen går mellan Rönnåsen via Ulricehamns centrum till Borås resecentrum.

Parkering

Inom fastigheten finns idag cirka 32 besöks- och personalparkeringar utmed Maskinvägen. Enligt Ulricehamns kommuns styrdokument *Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun* är parkeringstalet för industrier inom tätorten 12 p-platser/1000 m² BTA vilket motsvarar ungefär 26,4 parkeringar för befintlig verksamhet.

Bild 7: Parkeringsyta utmed Maskinvägen, på Maskinen 5.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

El, tele, fiber

Ledningar för el, tele, bredband finns utbyggt i omgivande gator.

Värme

Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärme i dagsläget.

Brandvattenförsörjning

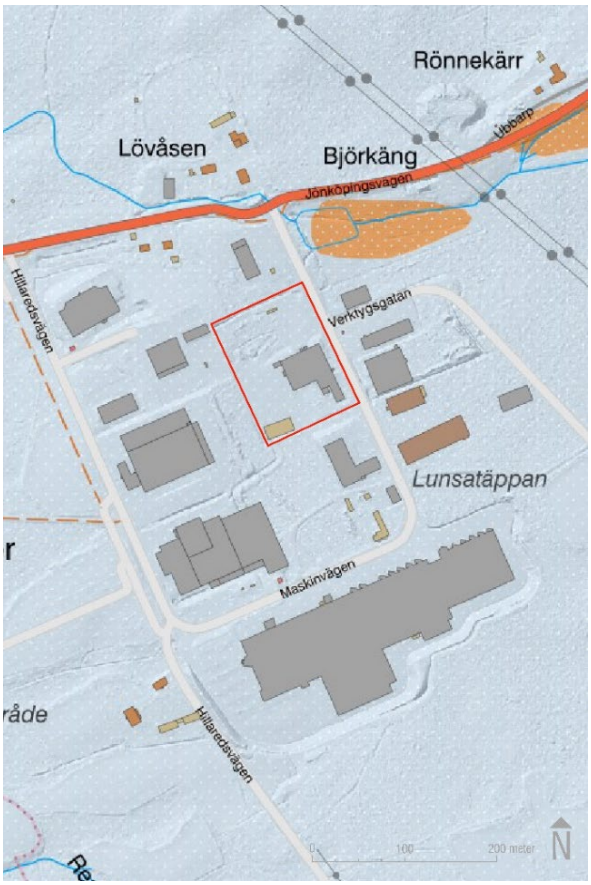
Planområdet ligger inom ett avstånd till brandposter som ger förutsättningar att tillämpa det konventionella systemet vid behov.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Ulricehamn kommuns *Avfallsplanering 2006 Del 4 Renhållningsordning Föreskrifter*. Återvinningscentralen Övreskog ligger ungefär 1,2 kilometer från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) jordartskarta består planområdet uteslutande av sandig morän (se figur 7, där blå färg innebär att jorden till största del utgörs av sandig morän). I samband med framtagandet av tidigare gällande detaljplan för Maskinen 5 genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning för området 1977. Rekommendationen enligt den undersökningen är att detaljutformning av grundläggningen bör utformas sedan byggnadernas läge i plan och höjd är fastställda. Öster om planområdet genomförde WSP Samhällsbyggnad en översiktlig geoteknisk undersökning för utvecklingen av Hesters industriområde mellan oktober-november 2007. Undersökningen visade att den översta grunden består av mulljord och lokal torv (0,2-0,4 meter), efter det följer siltig sand och sandig silt med moränkaraktär. Jorden är oftast något grusig men innehåller även skiktvis lera. Den relativa fastheten är överst och till 2-5 meter djup låg-medelhög och skiktvis mycket låg. Mot djupet ökar sedan fastheten och kan då betecknas som mycket hög.



Figur 7: SGU:s Jordartskarta 1:25000 - 1:100000

Områdets geotekniska förutsättningar ses som positiva för detaljplanen. Vid eventuellt tyngre byggnationer eller andra former av påförda laster bör en sedvanlig mer fördjupad geoteknisk bedömning göras vid detaljprojektering. Vid återanvändning av befintliga byggnader eller likartade nybyggnationer ses inga svårigheter.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom tertiär skyddszon för vattenskyddsområde. Skyddszonernas syfte är att öka medvetenheten hos verksamheter och boende i berörda områden. Inom tertiär skyddszon får inga verksamheter som kan påverka grundvattentäktens kvalitet uppföras.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Den största andelen av områdets omgivningsbuller antas komma från trafiken utmed Maskinvägen. Enligt kommunens översiktliga trafikbullerkartering från 2018 (utförd av Ramböll Sverige AB) kan den ekvivalenta ljudnivån uppgå till 65 dB(A) utmed Maskinvägen och överstiga 70 dB(A) utmed Jönköpingsvägen (Se figur 8).

Enligt *Ulricehamns kommuns åtgärdsplan mot buller 2020-2025* motsvarar 65 dB(A) samma ekvivalenta ljudnivå som ett normalt samtal mellan två människor. Dock antas den maximala ljudnivån för Maskinvägen att överstiga dessa värden under dygnets mest trafikerade timmar, som exempelvis vardagsmorgnar när områdets verksamheter öppnar för dagen och leveranser och transporter tar sig till och från området.

Figur 8: Bullerkartering, Maskinen 5 markerad med röd ruta.

Risk för översvämning efter skyfall

På uppdrag av Ulricehamns kommun har WSP tagit fram en skyfallskartering som visar översvämningsrisker och avrinning vid ett 100-årsregn. Karteringen påvisar att planområdet inte ligger inom någon riskzon för att drabbas av översvämningar från skyfall av ett 100-årsregn. Resultaten är inte exakta och bör endast ses som en indikation på var riskområden kan finnas. Vattenmängderna vid ett 100-årsregn antas kunna hanteras av fördröjningsdammen norr om planområdet (se figur 9).

Rådande markförhållanden gör att möjligheten till infiltration på fastigheten är begränsad. I rinnvägskartan går det att urskilja ett stråk av medelhöga flödeshastigheter som går igenom planområdets innergård, samt ett stråk längs med Maskinvägen (se figur 10). På grund av planområdets lutning från söder mot norr antas inga större vattenmängder ansamlas på fastigheten. Den största andelen av vattenmängderna antas hanteras av det befintliga dagvattenätet.

Figur 9: Översvämningskarta efter skyfall.

Figur 10: Rinnvägskarta efter skyfall.

Brandskydd och utrymning

Enligt Boverkets byggregler föreskrifter och allmänna råd bör det maximala gångavståndet till närmaste utrymningsväg vara 45 meter för lokaler klassade som verksamhetsklass 1 (kontor, lager, hantverks- och industribyggnader). Förutsättningen är att persontätheten är liten och att berörda personer till största del kan förväntas ha god lokalkännedom. Boverkets byggregler föreskrifter och allmänna råd bör beaktas vid om- och nybyggnation.

Farligt gods

På Maskinvägen antas det förekomma transporter med farligt gods. Vägen är inte utpekad som rekommenderad väg för farligt gods men befintliga verksamheter inom Hesters industriområde antas använda diverse miljöfarliga ämnen vid produktion.

Luftkvalitet

Planområdet bedöms inte påverkas av störande utsläpp av luftföroreningar.

Radon

På uppdrag av Ulricehamns kommun har Sveriges Geologiska AB (SGAB) undersökt markradonsituationen inom Ulricehamns kommun. Undersökningen visar att planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Service

Kommersiell och offentlig service

Inom Hesters industriområde finns ett flertal kommersiellt verksamma aktörer inom produktion, återförsäljning och service. I figuren nedan redovisas några av dessa företag med namn, bild och lokalisering (se figur 11).

Figur 11: Bilden illustrerar en översiktlig bild över Hesters industriområde och några av dess verksamheters lokalisering inom området. Ramens färg runt bilden motsvarar dess lokalisering inom området.

Sociala perspektiv

Tillgänglighet

Fastigheten Maskinen 5 nås via Maskinvägen och tillgängligheten för motortrafik bedöms som god.

Rekreation

Inom planområdet finns det inga friytor ämnade för rekreation. Innergården utgörs av en grusbelagd yta för lastbilars lastning och parkering. 750 meter söder om planområdet finns Lassalyckans idrotts- och friluftsområde. Från Hillaredsvägen finns en vandringsled som kopplar samman Lassalyckans idrotts- och friluftsområde med Hesters industriområde.

Mötesplatser

I dagsläget finns inga allmänna mötesplatser inom planområdet. Föreslagen utveckling av nya verksamheter till planområdet kan på sikt skapa nya naturliga mötesplatser för kunder och besökare.

Väster om Hesters industriområde finns Hesters koloniområde. Marken ägs av kommunen men hyrs ut till Hesters koloniförening som förvaltar marken genom sina medlemmar. Platsen är en naturlig mötesplats för odlingsintresserade invånare.

Bild 8: Hesters koloniområde.

KONSEKVENSER

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. MB

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

Planområdet utgörs av redan ianspråktagen mark i ett strategiskt läge. Planförslaget innebär att ianspråktagen mark förtätas med fler användningar, vilket innebär ett mer effektivt markutnyttjande och god resurshållning. Befintlig infrastruktur i form av vägnät och ledningsnät kan utnyttjas vilket skapar goda förutsättningar för en effektiv resursanvändning. Detaljplanen innebär att detaljhandel med inriktning mot skrymmande varor får uppföras inom Hesters industriområde, vilket i längden stärker kundunderlaget för området och minskar resebehovet för boende i tätorten.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen

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

Detaljplanen medger en utveckling av nya funktioner på redan ianspråktagen markyta. Detaljplanen bedöms därför medföra en positiv påverkan på stadens bebyggda miljö, i och med att ingen oexploaterad mark behöver tas i anspråk för de nya funktionerna.

Dagvattenhantering

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att flera hårdgjorda ytor som tak och parkeringsytor uppförs inom planområdet, vilket generellt ställer högre krav på hanteringen av dagvatten inom fastigheten.

För att säkerställa att dag- och ytvatten går via det kommunala VA-systemet och inte rinner ut på Maskinvägen eller över till grannfastigheterna ska inloppet till gatutrumman hållas rent. Fördröjande åtgärder för hantering av dagvatten ska implementeras vid en utveckling av större sammanhängande parkeringsytor. Enligt Ulricehamns kommun Strategiska VA-plan ska dagvattenrening anordnas vid ny- eller ombyggnation av större högfrekventerade parkeringsytor så att föroreningar i vattnet avskiljs. Vid större sammanhängande parkeringsytor ska olje- och slamavskiljning samt fördröjning av dagvatten implementeras.

Förorenad mark

Resultatet från den översiktliga markundersökningen bedöms spegla den aktuella föroreningssituationen för hela fastigheten. Trots detta kan det finnas risker för eventuella punktkällor med höga föroreningshalter utanför undersökta punkter. I det fall markföroreningar påträffas i samband med exploatering kan dessa behöva hanteras med saneringsåtgärder. Påträffad förorening ska därför anmälas till miljö- och byggnämnden i Ulricehamns kommun.

Miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljömål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Planområdet är av småskalig karaktär och bebyggelsen begränsad. Planens påverkan på miljömålen bedöms som marginell.

Detaljplanen möjliggör för nya verksamheter att etablera sig i ett strategiskt läge där befintlig infrastruktur och ianspråktagen mark kan användas för fler ändamål. Detaljplanen bedöms gå i linje med miljömålet för en *god bebyggd miljö*.

Fjärrvärme finns i närområdet och vid exploatering finns möjlighet att ansluta fastigheten till fjärrvärmenätet vilket främjar miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan*.

För att säkerställa att riktvärden för känslig markanvändning uppnås har en utredning av förorenad mark genomförts i samband med planarbetet. Genomförd markundersökning visar att det troligen inte finns några höga halter av markföroreningar inom området. Då förekomsten av eventuella markföroreningar inom planområdet har utretts i samband med planarbetet, bedöms detaljplanen främja miljömålet en *giftfri miljö*.

Natur

Naturvärden

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på platsens naturvärden. Detaljplanen bedöms inte heller påverka närliggande områdens ekologiska och biologiska mångfald negativt.

Artskyddsförordningen

Kommunen bedömer att planområdet inte innehar sådana kvalitéer att förändringen inom området är av särskild betydelse för arter benämnda i artskyddsförordningen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet påverkas av luftföroreningar från närliggande vägar i form av partiklar PM10 i utomhusluften (inhalerbara partiklar med en diameter mindre än 10 µm). Partiklarna uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

Även om detaljplanen kan antas bidra till en viss tillökning av antal fordon/dygn till och från planområdet antas tillökningen inte innebära att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids med tanke på de förhållandevis låga trafikmängderna för omkringliggande vägar. Detaljplanen antas inte heller tillskapa störande utsläpp av luftföroreningar.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Grundvattenförekomsten Blidsberg-Ulricehamn har god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus. Användningen detaljhandel med skrymmande varor (H1) bedöms inte medföra en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten då användningen inte möjliggör för miljöfarliga verksamheter att etablera sig på platsen.

Miljökvalitetsnormer för buller

Miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. I förordningen om buller skriver regeringen att ”Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”.

På grund av områdets befintliga bullerförhållanden samt den utveckling som detaljplanen möjliggör för, antas detaljplanen inte innebära att människor utsätts för ohälsosamma bullernivåer och inte heller bidra till en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för buller.

Omgivningspåverkan

Sol- och skuggförhållanden

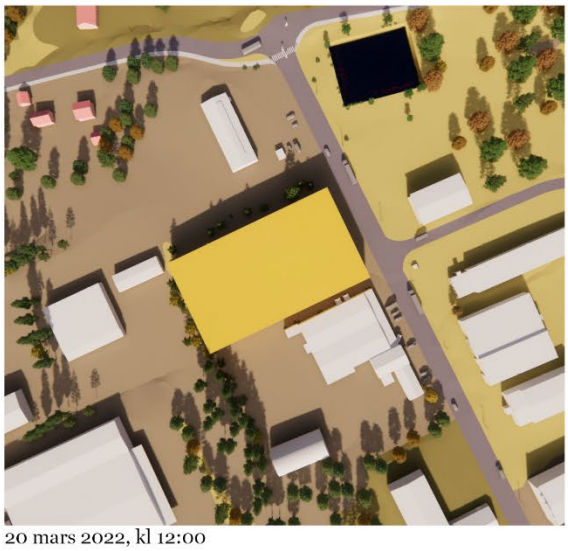
I syfte att klargöra detaljplanens konsekvenser för platsens sol- och skuggförhållanden har en översiktlig sol- och skuggstudie för planförslaget upprättats, se sida 33 - 34. Studien redovisar skuggbildning vid vår- och höstdagjämning (20 mars och 23 september), samt vid midsommarsolståndet (21 juni) under 2022. För varje datum har tiderna 09:00, 12:00, 15:00 samt 17:00 studerats. Studien har utgått från platsens specifika koordinater och tidszon UTC +01. För sommartid har tidszonen ställts om till UTC +02.

Studien har utgått ifrån den största tillåtna exploateringsgraden samt den högsta tillåtna nockhöjden som detaljplanen möjliggör för, i det fallet att fastighetens befintliga bebyggelse bevaras. Dess placering och utformning är en tolkning av verkligheten och innebär inte nödvändigtvis att fastigheten kommer exploateras i denna utsträckning. I studien är exempel på ny byggnadsvolym som detaljplanen möjliggör för ritade i gul färg och befintliga bebyggelse ritade i vit färg.

Den befintliga bebyggelsen påverkar främst den egna gårdsmarken under en stor del av året. Vid sena eftermiddagar under vinterhalvåret skuggar den befintliga bebyggelsen även delvis Maskinvägen.

En högre byggnadsvolym placerad invid fastighetsgräns bidrar främst med förändrade ljus- och skuggförhållanden för de angränsade fastigheterna Maskinen 4 i norr och Maskinen 13 i väster. Fastigheternas gårdsmiljöer påverkas av en ökad skuggbildning under olika delar av dagen, dessa ytor används idag främst till parkering och lager, ytor som människor generellt enbart vistas på under korta perioder. Sol- och skuggstudien visar att det finns goda förutsättningar för att kraven för dags- och solljusinsläpp uppfylls. En förhållandevis liten andel omkringliggande inomhusmiljöer antas påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen där en högre bebyggelse uppförs.

20 mars 2022, kl 09:00


20 mars 2022, kl 12:00

20 mars 2022, kl 15:00

20 mars 2022, kl 17:00

21 juni 2022, kl 09:00

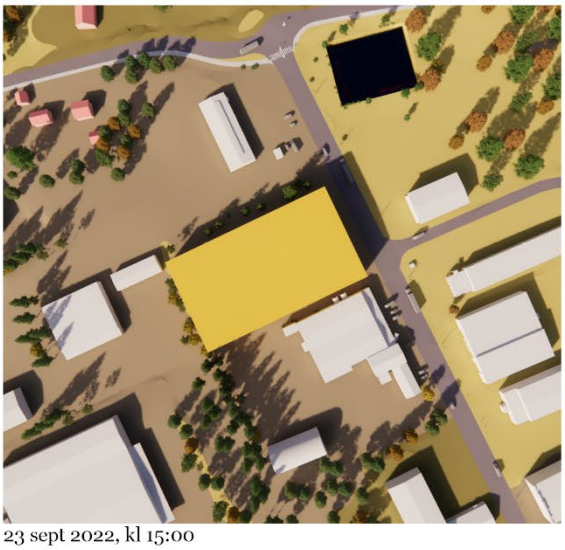
21 juni 2022, kl 12:00

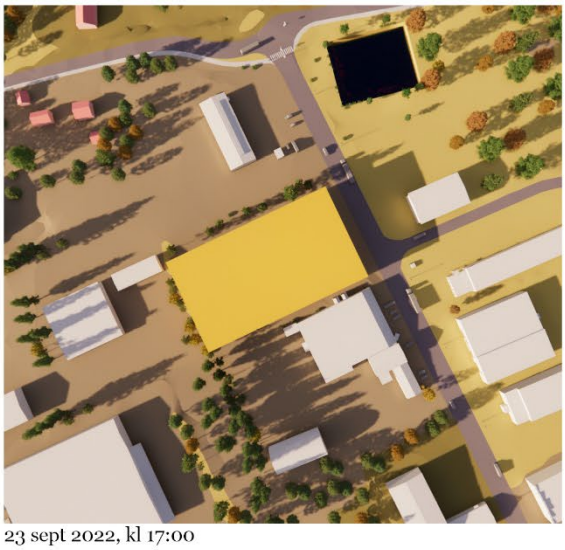
21 juni 2022, kl 15:00

21 juni 2022, kl 17:00

23 sept 2022, kl 09:00

23 sept 2022, kl 12:00


23 sept 2022, kl 15:00


23 sept 2022, kl 17:00

Stadsbild

Den nya detaljplanen för Maskinen 5 antas bidra till en förändrad stadsbild av Hesters industriområde. Dels på grund av att planen möjliggör för etablering av nya funktioner som detaljhandel med skrymmande varor på fastigheten, och dels för att planen tillåter en högre höjdsättning än vad tidigare detaljplan har möjliggjort för. På sikt antas därav detaljplanen förändra karaktären och stadsbilden av Hesters industriområde från ett renodlat industriområde till ett funktionsblandat verksamhetsområde. På grund av detta antas detaljplanen agera normgivande för den framtida planeringen och utvecklingen av området.

Utvecklingen mot ett funktionsblandat verksamhetsområde ses som positivt för Ulricehamns tätort. I samband med att staden växer österut med det nya bostadsområdet ”Lövåsen” bara ett par hundra meter ifrån Hester, så antas en utveckling av fler funktioner som riktar sig till enskilda konsumenter harmonisera väl med det framtida behov som tillskapas i ett nytt bostadsområde.

Den utökade höjdsättningen till +294 m ö.h. innebär en ungefärlig byggnadshöjd mellan 12 - 15 meter. På grund av fastighetens lutande topografi så är byggnadshöjden beroende av vart på fastigheten nya byggnader placeras. Den nya höjdsättningen är synlig från flera håll inom Hesters industriområde och antas bidra till att karaktären av området upplevs mer storskaligt. I syfte att studera konsekvenserna av en högre bebyggelse i området har ett par volymstudier tagits fram (se figur 12 och 13 på sida 36).

I volymstudierna har byggnadsvolymen utgått ifrån den största möjliga byggrätt som detaljplanen möjliggör för, i det fallet att fastighetens befintliga bebyggelse bevaras. Dess placering och utformning är en tolkning av verkligheten och innebär inte nödvändigtvis att fastigheten kommer exploateras i denna utsträckning. I studierna är ny bebyggelse ritade i gul färg och befintliga byggnader är ritade i vit färg.

Utifrån volymstudien (figur 12) går det att utgöra hur den nya detaljplanen kan komma att påverka den upplevda karaktären av Hesters industriområde sett från Jönköpingsvägen. Från Jönköpingsvägen är den illustrerade byggnadsvolymen väl synlig. Delvis på grund av den utökade nockhöjden som detaljplanen möjliggör för och fastighetens nära lokalisering till Jönköpingsvägen men även på grund av att området är relativt öppet och främst utgörs av naturmark och öppna parkeringsytor.

Från Maskinvägen, sett från det sydöstra hörnet av Hesters industriområde blir en högre bebyggelse inte lika påtaglig (figur 13). På grund av områdets naturliga lutning från norr till söder syns den nya illustrerade bebyggelsen inte lika mycket.

Figur 12: Volymstudie för ett exempel på maximal bebyggelse sett från Jönköpingsvägen.

Figur 13: Volymstudie för ett exempel på maximal bebyggelse sett från Maskinvägen i söder.

Gator och trafik

Motortrafik

Utvecklingen av detaljhandel med skrymmande varor på Maskinen 5 antas bidra till en begränsad förändring av biltrafikanters rörelsemönster till och från området. Inom området bedrivs sedan tidigare ingen konsumentinriktad detaljhandel, det befintliga rörelsemönstret utgörs främst av arbetspendling och delvis av godstransporter till och från företag inom Hesters industriområde.

På grund av att detaljplanen endast reglerar markanvändningen för fastigheten Maskinen 5 så antas detaljplanen ha en begränsad påverkan på hela Hesters industriområde. En full utveckling mot volymhandel med skrymmande varor antas inte ha en påtaglig påverkan på andelen människor och hur människor väljer att röra sig inom området. I det fall hela Hesters industriområde utvecklas mot detaljhandel med skrymmande varor antas detta ha en påtaglig påverkan på människors rörelsemönster och andelen människor som rör sig inom området. I detta fallet bör trafiksäkerheten och parkeringsfrågan utredas vidare i arbetet med en ny detaljplan för att säkerställa goda och säkra trafikförhållanden utmed Maskinvägen och Hillaredsvägen. Detta har således inte beaktats i denna detaljplan på grund av dess begränsade omfattning.

Eftersom att nuvarande markanvändning på Maskinen 5 utgörs av en åkeriverksamhet antas andelen tung motortrafik delvis ersättas av mindre personbilar i det fall fastigheten helt utvecklas mot detaljhandel med skrymmande varor. Utvecklingen antas även bidra till en viss ökad andel personbilar utmed Maskinvägen och Jönköpingsvägen, den ökade trafikmängden bedöms tillgodoses av den redan tilltagna infrastrukturen som Hesters industriområde innehar idag.

Kollektivtrafik

Detaljplanen medger att nya typer av verksamheter tillåts etablera sig inom Hesters industriområde vilket antas öka behovet av kollektivtrafik till och från området. Detaljplanen möjliggör inte för tillskapandet av nya hållplatser för kollektivtrafik. Planområdets nära lokalisering till befintliga hållplatser anses dock som goda.

Statlig infrastruktur

En trafikalstringsberäkning har gjorts för fastigheten Maskinen 5 med förutsättningen att hela fastigheten tas i anspråk för volymhandel. Trafikalstringens storlek är beroende av vilken typ av handel som etableras. Med utgångspunkt från platsens belägenhet samt att ytterligare handel inte tillåts i närområdet bedöms den maximala trafikalstringen uppgå till ca 1 000 fordon per dygn. Uppskattningen har gjorts att ca 75 % av trafiken kommer söder ifrån, främst Ulricehamns tätort, och resterande ca 25 % från norr. Det innebär att ca 200 – 300 fordon per dygn skulle påverka de statliga vägarna 40 och 1704. Jämfört med dagens situation, då åkeriverksamhet bedrivs på fastigheten, innebär förändringen till handel att en större andel av trafiken stannar inom tätorten och inte påverkar de båda statliga vägarna. Förändringen av verksamheten innebär dessutom en minskning av antalet tunga fordon i området till förmån för personbilstrafik.

I dagsläget täcker utbudet av sällanköpsvaror i Ulricehamn endast ca 81 % av hushållens köpkraft inom detta segment. Eftersom detaljplanen möjliggör för etablering av sådan handel kan planen i förlängningen bidra till att avlasta de statliga vägarna samt de större grannorterna, där sådana inköp idag sker, från trafik.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

På grund av områdets befintliga bullerförhållanden samt den begränsade utveckling som detaljplanen möjliggör för, bedöms detaljplanen ha en förhållandevis liten påverkan på bullernivåerna utmed Jönköpingsvägen och Maskinvägen.

Risk för översvämning efter skyfall

På grund av att fastigheten till stor del är hårdgjord är möjligheten till infiltration på fastigheten begränsad. Detta antas kunna problematisera utvecklingen av fastigheten i det fall den norra delen exploateras med nya byggnader (inom rinnvägsområdet med medelhöga flödeshastigheter som pekats ut i figur 8, s.23). En utveckling av fastighetens dagvattenhantering förespråkas därför i samband med eventuella framtida nybyggnationer.

Sociala perspektiv

Jämlikhet

Detaljplanen innebär att nya användningar så som sällanköpshandel utvecklas i ett tätortsnära läge. Tillgängligheten av sällanköpshandel och volymhandel bidrar till att alla har samma förutsättningar för att tillgå samma service.

Trygghet

Detaljplanen möjliggör för att fler verksamheter kan etablera sig inom området, vilket antas öka andelen leveranser, transporter och kunder som rör sig till och från området. På sikt kan detta bidra till att trafiksäkerheten i området försämras. Vid en större utveckling av sällanköpshandel inom Hesters industriområde bör trafiksäkerheten i området utredas ytterligare.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen ny detaljplan upprättas och detaljplan *Förslag till stadsplan för område vid Hester Ulricehamns kommun* fortsätter att gälla. Nollalternativet innebär att fastigheten Maskinen 5 fortsättningsvis endast får utvecklas med användningar som omfattas av användningen industri, som exempelvis produktion, lager och partihandel. Detta skulle innebära att utvecklingen av fastigheten fortsätter att vara restriktiv och att detaljhandel med skrymmande varor inte kan upprättas på platsen.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun
Sara Bjerenius, miljö- och hälsoskyddsinspektör
Rebecka Engvall, stadsarkitekt
Angelica Härnstrand, mark- och exploateringsingenjör
Filip Lindevall, mark- och exploateringsingenjör
Pär Norgren, stf. enhetschef och miljökompetens i planarbetet
Victoria Oscarsson, kart- och mättekniker
Ludvig Simonsson, samhällsplanerare
Henrik Wetterholm, bygglovingenjör

Ulricehamns Energi AB
Claes Borglin, VA-ingenjör

PLANENHETEN

Sebastian Norgren
Planarkitekt

Andreas Ekman
Plan- och exploateringschef

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