



Foto: Från Ulricehamns kommun

BESKRIVNING

”Förslag till ändring av Förslag till utökning av stadsplanen för
industriområde vid Karlsnäs i Ulricehamn, Västra delen”
MED ÄNDRING XXXX-XX-XX

Ändringen gäller: Verkstaden 8

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

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

GRANSKNINGSHANDLING

Diarienummer: 2022/685

Planstart: 2023-08-29

Upprättad: 2025-12-22

Hänvisning till beslutsprotokoll:



ULRICEHAMNS
KOMMUN

PLANPROCESSEN

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i plan- och bygglagen. En detaljplan reglerar hur marken får användas, exempelvis om det ska vara bostäder, industri eller en park inom området. Detaljplanen styr även hur mycket marken får bebyggas, hur höga byggnader får vara och vad som ska bevaras.

Vad är en planändring?

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och ändringar görs därför i den ursprungliga planen.



Planprocessens olika steg

Upstart

Ett detaljplanearbete kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark eller från en exploatör eller fastighetsägare efter ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan.

Samråd

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

Granskning

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

Antagande och laga kraft

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

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN.....	3
Inledning.....	3
Genomförandetid.....	4
Kvartersmark.....	5
Illustrationsplan.....	6
MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERINGAR.....	7
Planbestämmelser som tillkommer.....	7
Planbestämmelser som utgår.....	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Tekniskt genomförande.....	9
Ekonomiska frågor.....	11
PLANERINGSUNDERLAG.....	12
Kommunala.....	12
Utredningar.....	12
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
Kommunala.....	13
Riksentressen.....	15
Miljö.....	15
Fysisk miljö.....	15
Trafik.....	16
Teknisk försörjning.....	16
Geotekniska förhållanden.....	17
Hydrologiska förhållanden.....	18
Hälsa och säkerhet.....	18
Sociala perspektiv.....	19
KONSEKVENSER.....	20
Riksentressen.....	20
Fysisk miljö.....	20
Miljö.....	20
Hushållning med mark- och vattenområden.....	20
Trafik.....	20
Hälsa och säkerhet.....	21
ARBETSGRUPP.....	22

BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN

Inledning

Planändringens avsikt

Avsikten med planändringen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet på Verkstaden 8.

Förklaring till ändring av detaljplan

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

Planhandlingarna består av

- Plankarta med den ursprungliga planen *Förslag till utökning av stadsplanen för industriområde vid Karlsnäs i Ulricehamn, västra delen* (1973-11-29).
- Planbeskrivning innehållandes den ursprungliga beskrivningen av planen (1973)
- Planbeskrivningen *Förslag till utökning av stadsplanen för industriområde vid Karlsnäs i Ulricehamn, Västra delen* MED ÄNDRING XXXX-XX-XX

Varför ändring av detaljplan valts

Syftet med den gällande planen är att tillåta en utveckling av industri- och lagerändamål i området. Planändringen genomförs för att möjliggöra en utveckling av befintlig industriverksamhet vilket kräver en högre nockhöjd än vad gällande detaljplan tillåter. Då planändringen ryms inom syftet för nu gällande detaljplan har kommunen bedömt att en planändring är lämplig i detta fall.

Geografisk omfattning av planändringen

Planändringen berör fastigheten Verkstaden 8. Totalt omfattar området cirka 18 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Verkstaden 8 ägs av Skrotfrag i Sjövik Handelsbolag.

Process

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

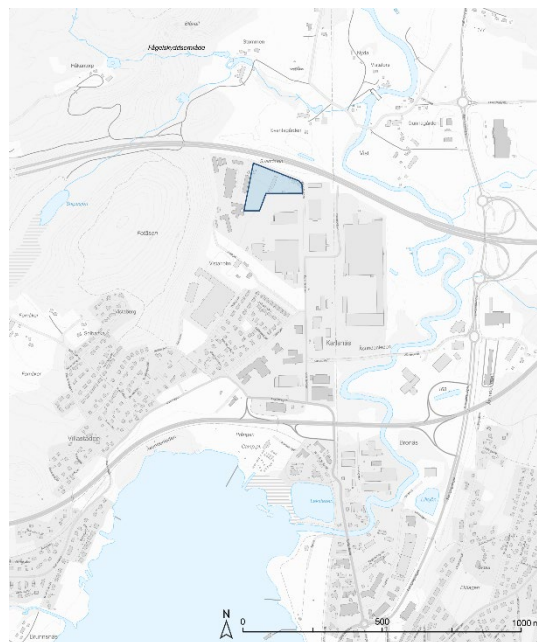


Bild 1: Planändringens geografiska läge.

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för planprocessen:

Samråd	kvartal 3, år 2024
Granskning	kvartal 1, år 2026
Antagande	kvartal 2, år 2026

Planändringen får laga kraft tre veckor efter antagande, om den inte överprövas eller överklagas.

Genomförandetid

Planändringens genomförandetid är 60 månader, motsvarande 5 år, från den dag ändringen fått laga kraft. Genomförandetiden gäller för de planbestämmelser som planändringen tillför inom aktuellt område för ändringen. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planändringsområdet.

Från den dag en detaljplan 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.

Kvartersmark

Användning, bebyggelse och utformning

Detaljplanen tillåter att Verkstaden 8 fortsätter användas för industri (J) användningen ändras inte. Inom fastigheten regleras den högsta tillåtna nockhöjden till +190 meter över angivet nollplan, vilket innebär en bebyggelse på ungefär 15 meter inom planområdet. Nockhöjden är satt för att vara anpassad till en modern industri.

Största tillåtna byggnadsarea regleras till 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket innebär cirka 9 000 kvm total byggnadsarea för Verkstaden 8. En begränsning av exploateringsgrad är viktigt för att säkerställa ytor för lastning och lossning inom kvartersmarken.

Byggnaders placering regleras av en placeringsbestämmelse med prickmark (mark får inte förses med byggnad). Regleringen säkerställer att byggnader inte får uppföras närmre än två meter till fastighetsgräns. Vilket möjliggör att byggnadsunderhåll ska kunna ske på egen fastighet.

I norr reglerar s_1 att endast byggnad utan stadigvarande vistelse får uppföras. På grund av skyddsavstånd från riksväg 40, se bild 2.

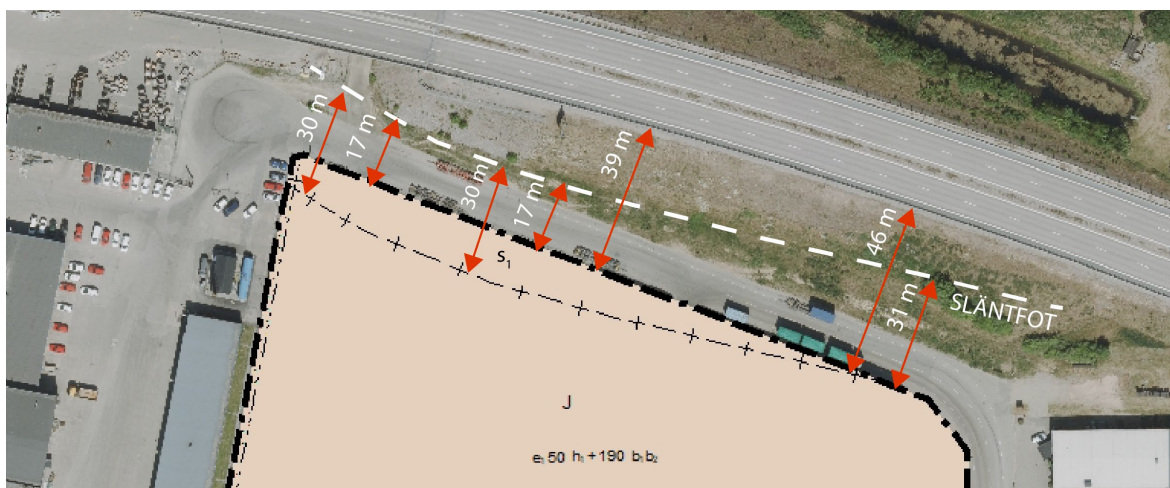


Bild 2: Distans från egenskapsgräns och planområdesgräns till släntfot och till vägkant.

Angöring

In- och utfarter sker fortsatt från Karlsnäsvägen.

Skyddsåtgärder

Detaljplanen säkerställer att byggnader för stadigvarande vistelse inte får uppföras inom 30 meter från släntfoten nedanför riksväg 40 (område som klassas som zon A) se bild 7 sida 19. Detta regleras på grund av risken för olyckor med farligt gods på vägen. Vidare så möjliggör detaljplanen uppförande av byggnader för icke stadigvarande vistelse (område markerat med s_1) 17 meter från släntfot, se bild 2.

Inom riskhanteringsområdet på 150 meter ska byggnader uppföras med friskluftsintag placerade minst 8 meter ovan mark samt med en utrymningsmöjlighet vänd bort från riksväg 40.

Illustrationsplan



Bild 3. Illustrationen visar ett exempel på hur en maximal exploatering enligt detaljplanen skulle kunna se ut.

MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERINGAR

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

Planbestämmelser som tillkommer

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e1 Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet

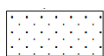
Exploateringsgraden regleras till 50% av fastighetsarean och ger flexibilitet till verksamhetens olika behov. Bland annat för att möjliggöra för större lokaler inom industriområdet.

Höjd på byggnadsverk

h1 Högsta nockhöjd är +190 meter över angivet nollplan

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjden för ny bebyggelse till 190 meter över angivet nollplan. Höjdsättningen möjliggör för upp till ca 15 meter höga byggnader som bygger in metallupplag som idag är exponerade för väder och vind och samtidigt vara åtkomliga med större fordon. Syftet med att bygga in upplagen är att minska spridning av avfall ut i naturen.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Prickmarken säkerställer att byggnader placeras med lämpliga avstånd till fastighetsgräns för att säkra att byggnadsunderhåll ska kunna ske på egen fastighet.

Utförande

b1 Friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan mark

Bestämmelsen avgränsas av det rekommenderade riskhanteringsavståndet på 150 meter från transportled för farligt gods. Regleringen motiveras av att det inom riskhanteringsavståndet bör vidtas åtgärder för att begränsa risken för människorna vid en olycka med farligt gods. Luftintag som placeras på 8 meters höjd ovan mark bidrar till en påtaglig riskminskning vid utsläpp av giftig gas.

b2 Utrymning ska vara möjlig bort från Väg 40

Bestämmelsen avgränsas av det rekommenderade riskhanteringsavståndet på 150 meter från transportled för farligt gods. Regleringen motiveras av att det inom riskhanteringsavståndet bör vidtas åtgärder för att begränsa risken för att människor skadas. Bestämmelsen reglerar att byggnader ska utformas med utrymning från riksväg 40.

Byggnaders användning

S1 Endast byggnad utan stadigvarande vistelse där enbart ett fåtal människor uppehåller sig får uppföras

Området s_1 innefattar den del av planen som är inom 30 meter från riksväg 40. Bestämmelsen s_1 skapar ett skyddsavstånd från riksväg 40, som är transportled för farligt gods. Inom s_1 får endast byggnader utan stadigvarande vistelse uppföras, exempelvis tekniska anläggningar som inte är kontor och som man ej vistas stadigvarande i under en arbetsdag.

Planbestämmelser som utgår

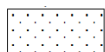
Höjd på byggnadsverk



Byggnadshöjd 7 meter

Planbestämmelsen tas bort och ersätts med en reglering av totalhöjd. Reglering med totalhöjd är att föredra då den är mer förutsägbar än en reglering av byggnadshöjd.

Begränsning av markens utnyttjande



Mark som ej får bebyggas

Tidigare reglering av prickmark tas bort för att ersättas med ny planbestämmelse som är anpassad efter dagens behov och föreskrifter.

Markens anordnande och vegetation

Plantering av förgård

Bestämmelse om att förgård, i paragraf 4 i planbeskrivningen, mot gata ska hållas planterad utgår. Regleringen bedöms inte krävas för att göra marken lämplig för industriändamål.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur planändringen är tänkt att genomföras och ska fungera som vägledande. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för ett genomförande. Här redovisas även vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelser.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

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

Arrende

Inom fastigheten Verkstaden 8 finns ett arrende mellan Skrotfrag AB och Ulricehamns kommun som ger kommunen tillåtelse till uppställning av omhändertagna fordon. Avtalet förlängs med ett år för varje år det inte sagts upp. I fastighetens södra delar har UEAB ett arrende som ger dem rätt till att nyttja marken för infart och parkeringar.

Tekniskt genomförande

Risk vid skrotningsverksamhet

I Boverkets publikation "Bättre plats för arbete" från 1995 anges ett riktvärde på 500 meter skyddsavstånd mellan boende och skrothantering och omlastningsstation samt 200 meter för mellanlager för miljöfarligt avfall. Riktvärdena anges som ett samlat uttryck för störning och risker med avseende på miljö, hälsa och säkerhet och ska betraktas som ett försiktighetsmått för att uppnå tolerabla risker och störningar. Riktvärdena är även främst riktade till nyproduktion och den här planändringen behandlar befintlig industri som med den nya planen har möjlighet att bygga in sin verksamhet och minska sin omgivningspåverkan.

Verksamheten har idag tillstånd för viss hantering av brandfarlig vara.

Riskavstånden för dessa brandfarliga varor varierar till olika funktioner och verksamheter men understiger i de flesta fall 25 meter, enligt uppgifter från Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund. Vid utökad mängd brandfarlig vara kan riskavstånden uppgå till 100 meter. I det fall verksamheten vill ändra sin hantering inom fastigheten krävs nytt tillstånd och i samband med tillståndsansökan sker en riskbedömning. Från fastighetens södra gräns är det cirka 150 meter till Vistaholms förskola och cirka 300 meter till närmsta bostad.

El, fiber och fjärrvärme

Inom planändringsområdet finns markförlagda ledningar. Eventuella åtgärder för undanflyttning eller skydd av kablar som krävs för att möjliggöra exploatering ska

ske enligt överenskommelse mellan de berörda parterna. Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

Markförorening

Den samlade bedömning från markundersökningarna är att de jord- och fyllnadsmassor som finns inom verksamhetsområdet inte utgör någon hälsorisk för de människor som ska arbeta och vistas i området. Vid framtida markarbeten bör man vara observant på tecken på förorening som till exempel färg eller lukt. Om man under framtida schaktarbeten påträffar en förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön ska detta genast anmälas till miljö och byggnämnden i Ulricehamns kommun. Det är även rekommenderat att samråda med miljö och byggnämnden i Ulricehamn innan markarbeten påbörjas om hur dessa ska utföras.

Det allmänna vatten- och avloppsnätet är utbyggt i anslutning till planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten från kvarteretsmark ska ledas till befintlig anslutningspunkt för dagvatten under ordnade former och med kontrollerad avrinning.

Rening av förorenat dagvatten kan ske till en sådan grad att detaljplanen inte leder till någon försämring av miljö kvalitetsnormer i recipienten. Detta beskrivs närmre i bifogad dagvattenutredning.

Fastighetens omhändertagande av dagvatten ska vara ordnat så att det finns möjlighet att stoppa dagvattnet innan det når fastighetens anslutningspunkt. Detta för att säkerställa att kontaminerat vatten vid olyckor kan tas om hand på fastigheten, då det utgör en betydande miljöbelastning om det når recipienten.

Skyfallsavledning

Bifogad kartering visar att området löper viss risk att drabbas av översvämning vid ett framtida skyfall. Översvämningensrisken behöver därför tas i beaktning. Intill byggnader bör marken luta med en minsta lutning om 5%, inom tre meter, bort från byggnaden. Med en genomtänkt höjdsättning där byggnader och andra känsliga objekt placeras högt kan övriga ytor användas som sekundära avvattningssystem där ledningssystemet går fullt. Det är framför allt viktigt att undvika så kallade instängda områden som saknar ytliga avrinningsvägar. Avskärande åtgärder kan ibland behöva genomföras mot högre belägen mark på angränsande fastigheter.

Brandskydd och utrymning

Bebyggelse inom riskhanteringsområdet från transportled för farligt gods ska uppföras med minst en utrymningsväg som vetter bort från transportleden.

Vattenskyddsområde

Schaktningsarbeten på en sammanhängande yta som är på 200 m² eller mer får inte ske utan tillstånd av miljö- och byggnämnden. Även anläggning för utvinning eller lagring av värme eller kyla ur mark behöver tillstånd av miljö- och byggnämnden.

Aktuella skyddsbestämmelser ska följas och vid behov ska eventuella skyddsåtgärder vidtas.

Grundläggning

Utredning om markförhållandena visar på att område är goda för schakt-, packnings- och grundläggningsarbeten. Vid eventuell sänkning av markytan i norra delen av planområdet bör stabiliteten för riksväg 40 kontrolleras.

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och spillvattennätet, tillsammans med dagvatten, är utbyggt i anslutning till planområdet. UEAB tar ut avgift för eventuella anslutningar till VA-nätet enligt gällande taxa. Eventuella åtgärder för undanflyttning eller skydd av kablar som krävs för att möjliggöra exploatering ska ske enligt överenskommelse mellan de berörda parterna.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift tas inte ut vid lovärenden. Kommunens kostnader för framtagandet av planändringen har reglerats i avtal mellan kommun och fastighetsägare.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Förslag till utökning av stadsplan för industriområde vid Karlsnäs i Ulricehamn, västra delen (1973-11-26)
- Detaljplan för Verkstaden 1 (2022-05-05)
- Planbesked Detaljplan för Verkstaden 8, Karlsnäsvägen 13, Ulricehamn (2023-03-02)
- Grundkarta samråd, Verkstaden 8, (2024-09-04)
- Skyddsföreskrifter för Ulricehamn vattenskyddsområde, Ulricehamns kommun (2012-10-29)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)

Utredningar

- Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Ulricehamns kommun (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-01-31)
- PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)
- Markteknisk undersökningsrapport (GeoVerkstan 2024-02-29)
- PM-Teknisk PM/ Byggbarhet och grundläggning (Geo Verkstan 2024-02-29)
- Miljöteknisk undersökningsrapport (Geotechnica 2024-01-30)
- PM-Miljöteknisk undersökningsrapport (Geotechnica 2025-04-16)
- Dagvattenutredning (Sweco 2024-03-08)
- Komplettering dagvattenutredning (Sweco 2024-06-20)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplan Ulricehamn 2040 ingår fastigheten i ”*Nytt verksamhetsområde Karlsnäs*”. Vägledningen för området är att det ska användas som verksamhetsområde för service, kontor, småindustrier och sällanköpshandel samt utveckling av befintliga verksamheter. Översiktsplanens föreslagna användning avser att innebära en successiv omvandling av området till, för bostäder, icke störande verksamheter. Befintliga industrier tillåts utvecklas men nya etableringar av volymhandel och störande industrier hänvisas till Hester-Rönnåsen. Översiktsplanens förslag är att det även i framtiden inte får förekomma för bostäder störande verksamheter i området. Området ska därmed inte ha negativ inverkan på god boendemiljö i intilliggande bostadsområden.

Förenlighet med översiktsplan

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

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Ändringen går i linje med den övergripande strategin *Tätt och blandat* då den efterfrågar utveckling av befintlig verksamhet på redan ianspråktagen mark. Ändringen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Gällande detaljplan

Gällande *Stadsplan för industriområde Karlsnäs i Ulricehamn, västra delen 1973-11-29* anger att planområdet får användas för industri- och lagerändamål på ett sådant sätt att närboende inte drabbas av olägenheter. Högsta byggnadshöjd är sju meter och utmed Karlsnäsvägen finns ett stråk av prickmark som anger att marken inte får bebyggas. Planen anger även att förgård mot gata ska hållas planterad med hänsyn till trevnad.

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut.

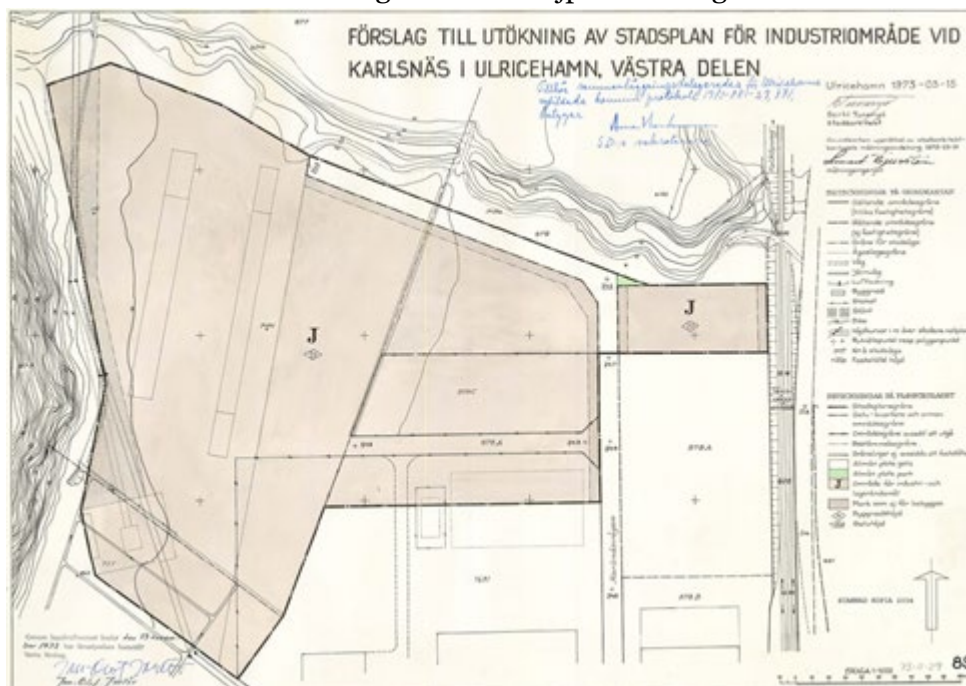


Bild 4: Detaljplan från 1973-11-29 innan planändringen.

Angränsande detaljplaner

För den angränsande fastigheten Verkstaden 1 finns en detaljplan sedan 2023-03-02 som tillåter att fastigheten används för industri, kontor och icke störande verksamheter. Högsta nockhöjd regleras till +193 m ö.h. och största byggnadsarea till 50% av fastighetensarean inom användningsområdet.

Planbesked

Den 2 mars 2023 beslutade kommunstyrelsen om att ge positivt planbesked för att upprätta en ny detaljplan för Verkstaden 8. Kommunens samlade bedömning är att det är positivt att det tas fram en detaljplan för att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet på fastigheten. Detaljplanläggning kan möjliggöra för inbyggnad av delar av verksamheten vilket kan förhindra nedskräpning och minska verksamhetens negativa omgivningspåverkan.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde. Det innebär att vissa aktiviteter kopplade till hantering av skadliga ämnen inte får ske utan tillstånd från miljö- och byggnämnden om grundvattnet kan skadas genom arbetet. Exempel på sådana aktiviteter är hantering av växtnärsämnen och bekämpningsmedel, upplag, avlopps-anläggningar, vägar och parkeringsplatser, materialtäckter och markarbeten samt energianläggningar. Aktuella skyddsbestämmelser ska följas och vid behov ska eventuella skyddsåtgärder vidtas.

Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Styrdokumentet anger normvärden för det minsta antalet parkeringsplatser som ska tillhandahållas. Utgångspunkten är att fastighetens parkeringsbehov ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Planområdet ligger inom Zon 3.

Riksintressen

Riksintresse för kommunikation och totalförsvaret

Hela Ulricehamns kommun berörs av riksintresse för totalförsvarets militära del. Planområdet ligger även inom MSA-påverkad yta för Jönköpings flygplats. Vid planläggning av byggnader eller föremål som är högre än 45 meter över omgivande mark eller vattenyta ska Luftfartsverket kontaktas för flyghinderanalys.

Miljö

Dagvatten

Eftersom Skrotfrag är en miljöfarlig verksamhet som kan orsaka föroreningar så leds allt dagvatten till en oljeavskiljare där det renas, därefter leds vattnet till recipienten Ätran. Ulricehamns kommun, via miljöenheten i Ulricehamn som är tillsynsmyndighet, har kontinuerlig tillsyn på miljöfarliga verksamheter i kommunen vilket också innefattar Skrotfrags utsläpp till dagvatten.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Skyfall

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering finns risk för att vattennivåer på 0,15–0,25 meter blir stående i fastighetens nordvästra delar vid skyfall.

Förorenad mark

Fastigheten är bedömd som ett potentiellt förorenat område i riskklass 4 enligt Länsstyrelsens EBH-stöd.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom fastigheten finns i dagsläget flera mindre byggnader med nockhöjder på mellan +177 och +182 meter över angivet nollplan. Fyra byggnader är uppförda på prickad mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan vilket innebär att dessa byggnader har ett planstridigt utgångsläge.

Befintlig verksamhet

På fastigheten bedrivs en verksamhet i dagsläget och det är Skrotfrag AB. Skrotfrags verksamhet består av mottagning av skrot och metaller för sortering, klassning, demontering och pressning. Verksamheten har även hantering och lagring av kemikalier samt försäljning av gas (brandfarlig vara).

Mark och vegetation

Markytan är hårdgjord med asfalt eller betong och inom delar öppen (grusad). Fyllnadsmaterial utgörs av sandigt grus.

Trafik

Gatunät och biltrafik

Fastigheten Verkstaden 8 trafik försörjs via Karlsnäsvägen som ansluter till bland annat Boråsvägen och sammankopplar Karlsnäs industriområde och fastigheten med övriga Ulricehamn. Enligt Kommunens trafikmätningar (2015) har Karlsnäsvägen en årsmedeldygnstrafik på cirka 4500 fordon.

Siktlinjer

Idag bedöms fastighetens nordöstra del där Karlsnäsvägen går i en kurva klara siktkravet som är att det ska vara fri sikt minst 10 m åt vardera håll från fastighetsgräns, se bild 5.

Angöring

In och utfarter nås idag från fastighetens norra sida mot Karlsnäsvägen.

Gång- och cykelvägar

Gamla banvallen, som idag är en cykelväg, leder cirka 100 meter öster om Karlsnäsvägen och erbjuder en trafikseparerad och säker cykelväg mellan Karlsnäs industriområde och Ulricehamns centrum. Enligt en cykelpotentialstudie finns idag 20 potentiella passager längs Karlsnäsvägen till banvallen.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmsta busshållplats är cirka en kilometer och avståndet till Ulricehamns busstation är drygt två kilometer. Ulricehamnsmotet och Ulricehamns busstation är de närmsta knutpunkterna i kollektivtrafiken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Inom områdets södra samt sydvästra del finns spill-, dag- och färskvattenledningar som tillhör UEAB.

El, tele, fiber & värme



Bild 5: Illustration av sikttriangel vid fastighetens nordöstra del.

De tekniska förutsättningarna för el, tele, opto och värme i området är goda. Inom områdets sydvästra del finns fjärrvärmeledningar som tillhör UEAB. Diskussion mellan berörda fastigheter pågår hur dessa ska hanteras.

Brandvattenförsörjning

Det finns två brandposter i anslutning till fastigheten, en nordväst och en söder om planområdet. Dessa skapar tillsammans den kapacitet som anses tillräckligt.

Ledningar

Det finns ledningar i fastighetens sydvästra del där vissa ledningar tillhör grannfastigheten Verkstaden 1 och vissa ledningar är allmännyttiga. Diskussion mellan berörda fastigheter pågår hur dessa ska hanteras.

Geotekniska förhållanden

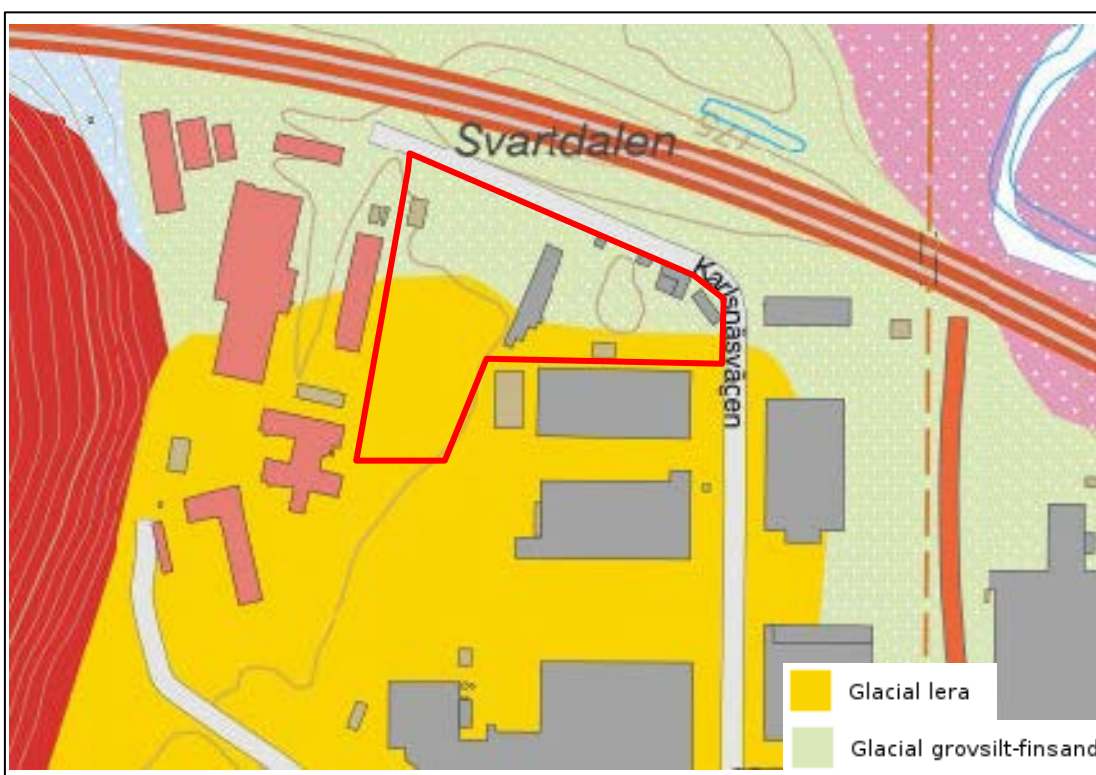


Bild 6: SGU:s jordartskarta

Områdets geotekniska förutsättningar ses som positiva för detaljplanen. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordlagren i undersökningsområdet av glacial lera och glacial grovsilt-finsand. Omgivningen sluttar svagt från väster mot öst ner mot Ätran vilket även bedöms vara den generella strömningsriktningen för grundvattnet. Planområdet är relativt plant och fastigheten varierar i höjd på 0,8 meter.

Radon

Planområdet omfattas främst av ett lågriskområde för radon, en del av området i norr omfattas av normalriskområde för radon.

Hydrologiska förhållanden

Recipient för dagvatten från anläggningen är Ätran som ligger cirka 600 meter från planområdet. Den aktuella delen av Ätran (Åsarp-Åsunden) är klassad som en ytvattenförekomst.

Enligt markundersökningar återfinns grundvattenytan på cirka 0,3 – 1,8 m djup under markytan.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

En trafikbullerkartering har gjorts för hela Ulricehamns kommun och inom planområdet beräknas bullernivåer på omkring 65–70 dB(A) i planområdets norra del och 60–65 dB(A) i den södra delen.

Risk för översvämning efter skyfall

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering finns risk för att vattennivåer på 0,15–0,25 meter blir stående i fastighetens nordvästra delar vid skyfall.

Risk för ras och skred

Fastighetens norra delar ligger inom ett område där Sveriges geologiska undersökning (SGU) markerat aktsamhetsområde då det tidigare funnits en ravin där. Efter utbyggnad av riksväg 40 fylldes ravinen igen och med det även risken för ras, skred och erosion. Markundersökningarna visar på att säkerheten mot skred i området är goda.

Farligt gods

Planområdet ligger intill riksväg 40 som är en primär led för farligt gods. Rapporten *Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Ulricehamns kommun* hänvisar till att riskhanteringsområdet intill en transportled för farligt gods sträcker sig 150 meter från transportleden. Inom detta avstånd ska behovet av åtgärder för att begränsa skadorna vid en olycka med farligt gods bedömas. Riskhanteringsområdet mäts i detta fall från släntfoten av vägbanken med anledning av att ingen invallning finns utmed riksväg 40 på sträckan förbi fastigheten.

Inom **zon A** (0–30 meter från släntfoten) kan marken nyttjas för ej känsliga verksamheter t.ex. trafik, odling, parkering eller tekniska anläggningar. Inom **zon B** (30–40 meter från släntfoten) tillåts mindre känslig verksamhet t.ex. industri, fordonsservice, lager, parkering med mera. Inom fastigheten Verkstaden 8 finns industriverksamheter som klassas som mindre känslig verksamhet.

Inom riskhanteringsområdet ska dessutom byggnader utformas så att utrymning är möjlig bort från riksväg 40 och friskluftsintag ska placeras minst åtta meter ovan mark. Placeringen av friskluftsintag bör ske högt för att minska risken att giftiga gaser kommer in i byggnaderna. Giftiga gaser är ofta tyngre än omgivande luft, vilket innebär att de rör sig längs med marken. En placering av friskluftsintag högre än åtta meter ovan mark minskar påtagligt koncentrationen av giftiga gaser

inomhus. Om möjligt bör byggnader även förses med mekanisk till- och frånluft samt nödstopp av ventilationssystemet för byggnader med stadigvarande vistelse.



Bild 7: Riskhanteringsområden för farligt gods inom Verkstaden 8.

Sociala perspektiv

Barnperspektiv

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

Fastigheten utgör ett industriområde som inte innehar platser eller målpunkter för barn och unga.

KONSEKVENSER

Riksintressen

Riksintresse för totalförsvaret

Ett genomförande av planändringen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Fysisk miljö

Mark och vegetation

Det finns en bestämmelse, i nuvarande detaljplan, som reglerar användningen till planterad förgårdsmark. Den berörda delen är en remsa i norr som vetter mot Karlsnäs vägen. Planändringen möjliggör att den här remsan kan bli hårdgjord yta, något den redan är idag. Planändringen anses därför inte ändra förutsättningarna.

Miljö

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Ulricehamns kommun har gjort bedömningen att genomförandet av aktuell planändring inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL. Se tillhörande dokument *Undersökning om betydande miljöpåverkan – Detaljplan för Verkstaden 8* för att läsa kommunens bedömning.

Hushållning med mark- och vattenområden

Fastigheten Verkstaden 8 är sedan tidigare ianspråktagen och exploaterad. Detaljplanen tillåter en högre byggnadshöjd än tidigare. Planen innebär därav ett högre utnyttjande av marken och en mer resurseffektiv hushållning med mark.

Den nya detaljplanen skapar möjligheter till att utveckla befintlig och kommande verksamhet inom fastigheten. Detta innebär en resurseffektiv hushållning med mark då ingen oexploaterad mark tas i anspråk samt att befintlig service och infrastruktur utnyttjas.

Genom att möjliggöra för exploatering som syftar till utveckling av tätortens verksamheter skapas förutsättningar att tillgodose det allmänna intresset om en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens.

Trafik

Motortrafik

I samband med en planändring kan trafiksituationen både inom fastigheten och på den angörande Karlsnäs vägen förbättras.

Sikttlinjer

Den nya planen påverkar inte sikten negativt vid fastighetens nordöstra del där Karlsnäs vägen går i en kurva.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Stora delar av verksamheten kommer nu hamna under tak därmed bedöms ljudnivån i viss mån minska.

Farligt gods

Ett genomförande av planändringen innebär att byggnader inom fastigheten placeras och utformas på ett sätt som säkerställer människors hälsa och säkerhet vid en eventuell olycka med farligt gods på riksväg 40.

ARBETSGRUPP

I arbetet med planändringen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun

Therese Johansson, mark- och exploateringsingenjör, konsult från MEXL.

Henrik Wetterholm, bygglovsstrateg.

Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare

Victor Bodin, trafikhandläggare

Malin Lindgren, bygglovingenjör

Rasmus Karlson, planarkitekt

Paulina Persson, planarkitekt

Pär Norgren, samhällsbyggnadsstrateg

Robin Eskilsson, samhällsplanerare

Rebecka Engvall, stadsarkitekt

Tommy Karam, GIS-ingenjör.

Ulricehamns energi AB

Johan Lundström, sektionschef VA-planering

PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Sara Bjerenius
Plan- och exploateringschef

Frida Forkman
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