Foto: Ulricehamns kommun

# PLANBESKRIVNING

## DETALJPLAN FÖR VIST 10:27 M.FL.

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

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

Granskningshandling

Diarienummer: 2024/423
Planstart: 2023-05-11
Upprättad: 2025-07-21
Hänvisning till beslutsprotokoll:

ULRICEHAMNS KOMMUN

# PLANPROCESSEN

## Vad är en detaljplan?

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

## Detaljplanens olika steg

### Uppstart

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

### Samråd

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

### Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplaneförslaget och eventuella justeringar görs. Granskningen är nästa tillfälle att lämna synpunkter där de berörda återigen får möjlighet att ta del av kommunens förslag. Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse. Vid begränsat förfarande utgår granskningsskedet, men ersätts av att sakägarkretsen aktivt ska godkänna förslaget.

### Antagande och laga kraft

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

# INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN ..... 4
Inledning ..... 4
Genomförandetid ..... 5
Kvartersmark ..... 6
Illustrationsplaner ..... 10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR ..... 11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR ..... 16
Organisatoriska frågor ..... 16
Fastighetsrättsliga frågor ..... 17
Tekniska frågor ..... 19
Ekonomiska frågor ..... 21
PLANERINGSUNDERLAG ..... 22
Underlag för genomförande av detaljplanen ..... 22
Kommunala ställningstaganden ..... 22
Övriga underlag till grund för detaljplanen ..... 22
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR ..... 23
Kommunala ..... 23
Riksintressen ..... 25
Miljö ..... 26
Hushållning med mark- och vattenområden ..... 28
Miljökvalitetsnormer ..... 29
Fysisk miljö ..... 30
Kulturmiljö ..... 30
Trafik ..... 31
Teknisk försörjning ..... 32
Geotekniska förhållanden ..... 33
Hydrologiska förhållanden ..... 33
Hälsa och säkerhet ..... 33
Sociala perspektiv ..... 36
KONSEKVENSER ..... 37
Riksintresse ..... 37
Miljö ..... 37
Hushållning med mark- och vattenområden ..... 38

Natur ..... 39
Miljökvalitetsnormer ..... 39
Omgivningspåverkan ..... 40
Trafik ..... 41
Hälsa och säkerhet ..... 41
Sociala perspektiv ..... 42
Nollalternativ ..... 42

# BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

## Inledning

### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utveckling av verksamhetsområdet Ubbarp södra. Utveckling av området ska ske genom etablering av verksamheter inriktade mot trafik- och fordonsservice, restaurangverksamheter samt handel med livsmedel och skrymmande varor.

### Huvuddrag

Området planläggs för att möjliggöra en vidare utveckling av det befintliga handelsområdet vid Ubbarp, strax norr om Ulricehamnsmotet (riksväg 40). Inom planområdet möjliggörs det för etableringar inriktade mot trafik- och fordonsservice samt handel med livsmedel och skrymmande varor. Den reglerade byggrätten medger en maximal byggnadsarea på 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Den tillåtna bebyggelsen kan uppföras med varierande våningsantal, men får ha en högsta nockhöjd på 9 meter över medelmarknivån intill den aktuella byggnaden. Detaljplanen möjliggör emellertid att upp till 20% av byggnadsarean får uppföras med en högsta nockhöjd om 12,5 meter.

### Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget strax norr om Ulricehamns tätort vid den nordvästra sidan av Ulricehamnsmotet. Totalt omfattar planområdet cirka 1,8 hektar.

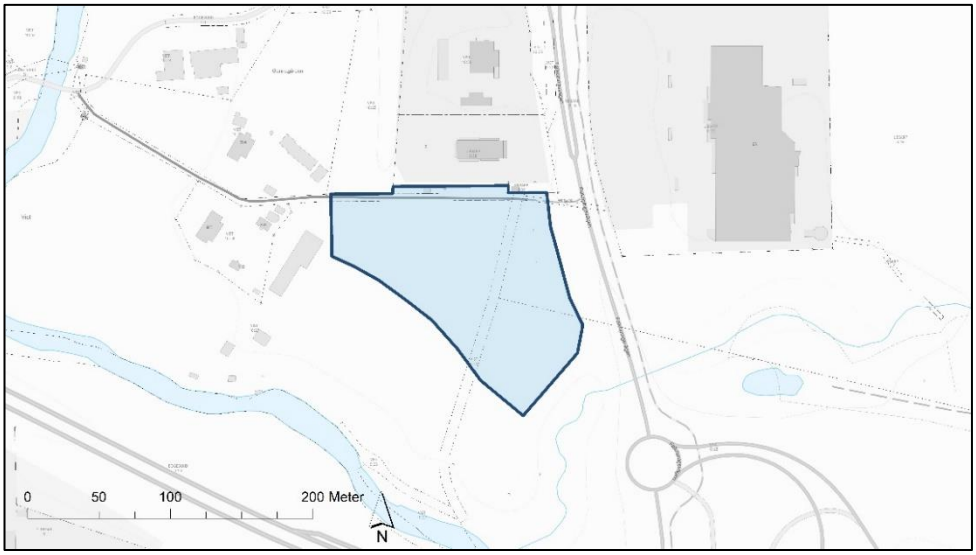


Bild 1: Planområdets lokalisering strax norr om Ulricehamnsmotet.

### Motivering för avgränsning

Planområdet avgränsas i syd och sydväst av Ätran och dess strandskydd. I väst och i norr avgränsas området av befintlig bebyggelse och i öster av riksväg 46.

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Vist 10:27, Vist 10:25, Ubbarp 8:38 och Ubbarp 8:16. Fastigheterna Vist 10:25 och Ubbarp 8:16 ägs av Ulricehamns kommun och fastigheterna Vist 10:27 och Ubbarp 8:38 är privatägda. Det finns även 3 samfälligheter inom planområdet.

## Process

Planprocessen genomförs med ett utökat förfarande. Detta då detaljplanen möjliggör för handel med livsmedel, dagligvaruhandel, och handel med skrymmande varor, volymhandel, vilket inte går i linje med översiktsplan Ulricehamn 2040 som ger inriktning mot icke ytkrävande verksamheter i området. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen få möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Synpunkter på planförslaget kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och kommunens bemötande på dessa.

## Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för planprocessen:

| | |
|---|---|
| Samråd | kvartal 2, år 2025 (8 – 29 maj 2025) |
| Granskning | kvartal 4, år 2025 |
| Antagande | kvartal 1, år 2026 |

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

# Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden startar den dag då planen får laga kraft vilket ger en skälig tid att genomföra detaljplanen.

Innan genomförandetiden börjar löpa får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges.

Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, om någon fastighetsägare motsätter sig det. Synnerliga skäl är om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer.

Efter att genomförandetiden gått ut får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Kommunen har rätt att lösa in kvartersmark som vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen.

Detaljplanens byggrätt gäller tills planen ändras, ersätts eller upphävs.

# Kvartersmark

## Användning

Detaljplanen tillåter att området utvecklas med en begränsad form av detaljhandel. Den typ av handel som tillåts är handel med livsmedel och handel med skrymmande varor. För att följa översiktsplanens, Ulricehamn 2040, intentioner för området samtidigt som områdets flexibilitet ökar, planläggs det även för $Z_1$ – Fordonsservice och $C_1$ – Restaurang och $G_1$ – Laddning av elfordon. Samtliga tillåtna användningar går i linje med detaljplanens syfte.

Handel med livsmedel hör till branschindelningen som benämns som dagligvaruhandel, se bild 2. Dagligvaruhandel utgörs av varor som handlas mer frekvent exempelvis livsmedel, hygienartiklar, apoteks- och tobaksvaror. Större dagligvarubutiker, även kallade Stormarknader, innehåller förutom varor och produkter som ryms i branschindelningen dagligvaruhandel även varor och produkter från andra branschindelningskategorier. Stormarknader hör emellertid fortsatt till indelningen dagligvaruhandel, detta då majoriteten av butikens försäljning är av varor som hör till branschkategorin dagligvaror.

Handel med skrymmande varor även kallad volymhandel är en branschindelning under indelningen sällanköpshandeln. Kategorin utgörs av varor av skrymmande karaktär, exempelvis vitvaror, möbler, byggvaror, fordon och varor inom fordonsservice. Dessa typer av varor kräver generellt god tillgång till parkering eftersom varorna ofta är tunga och stora, vilket innebär att konsumenten inte med lätthet kan bära med sig dem.

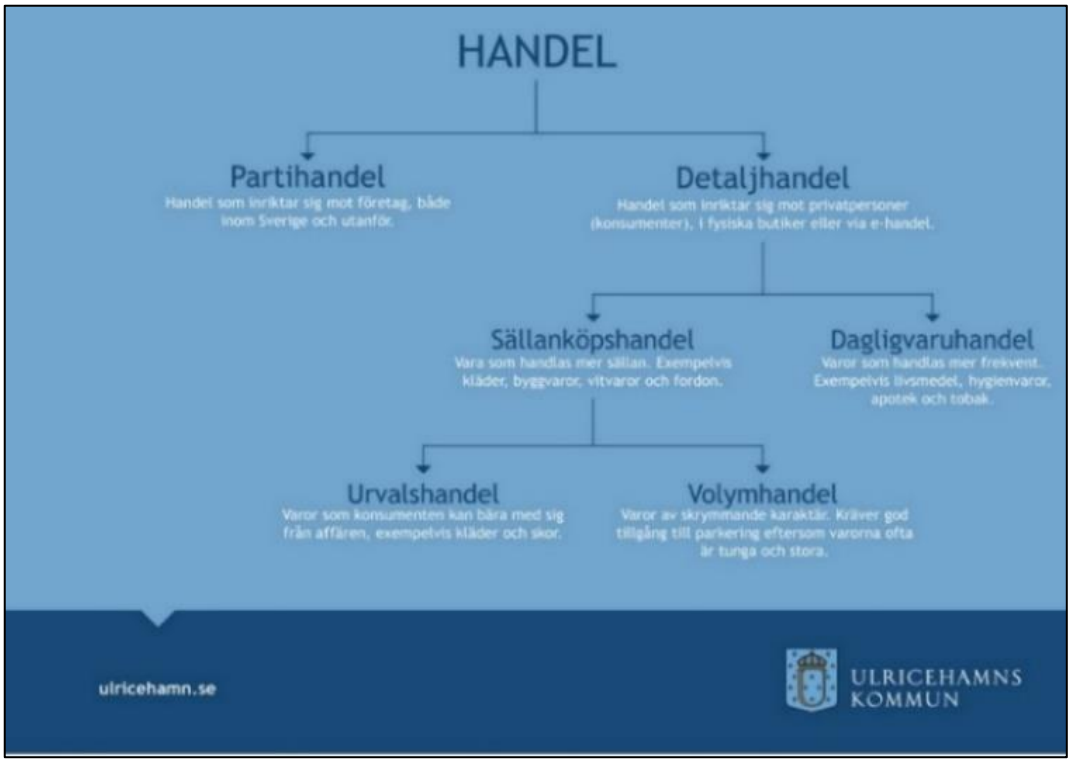


Bild 2. Branschindelning – Handel.

Användningen $Z_1$ – Fordonsservice möjliggör för verksamheter inriktade mot till exempel service och reparation av fordon, vård och tvätt av fordon samt fordonsbesiktning. Användningen innefattar och möjliggör även för verksamheter inriktade mot försäljning av fordonsrelaterade tillbehör och reservdelar.

Användningen $C_1$ – Restaurang möjliggör för restaurangverksamheter att etableras inom planområdet.

Användningen $G_1$ – Laddning av elfordon möjliggör för verksamheter inriktade mot laddinfrastruktur för elfordon.

Användningen $G_2$ – Vägrestaurang planläggs i den del av detaljplanen som överlappar den tidigare detaljplanen för fastigheten Ubbarp 8:38, *Detaljplan för fordonsservice inom Vist 10:25 m.fl.* Den aktuella marken regleras med samma användning fortsättningsvis på samma sätt som den tidigare gjort.

## Bebyggelse och utformning

Tillåten byggnadsarea uppgår som högst till 50% av fastighetsarean inom användningsområdet. Tillåten exploateringsgrad möjliggör för ändamålsenliga lokaler för tillåtna verksamheter. Inom området ska byggnader uppföras minst 5 meter från fastighetsgräns vilket möjliggör för framkomlighet runt hela fastigheten. Den högsta tillåtna nockhöjden är reglerad till 9 meter, vilket mäts från den färdiga medelnivån som marken har invid byggnaden efter att byggnadsverket har uppförts. Höjdsättningen ger skälig höjd för ändamålsenliga lokaler för tillåtna verksamheter. Detaljplanen möjliggör emellertid att upp till 20% av byggnadsarean får uppföras med en högsta nockhöjd om 12,5 meter. Detta för att möjliggöra för utrymmen, såsom tekniska anläggningar och personalutrymmen, att placeras ovanför en våning där verksamheten kräver högre takhöjd.

Att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Ätrans dalgång ställer särskilda krav på byggnaders gestaltning. Inom planområdet ska byggnadsfasad ges dova färgtoner för att byggnaden inte ska bli för framträdande utan inordna sig i det omgivande landskapets färgskala. Detaljplanen reglerar där till att fasadsidor över 40 meter långa ska delas in i vertikala sektioner som avviker från varandra i färg, material eller textur. Då fasaden delas in i sektioner ska varje sektion vara mellan 10–30 meter lång. Att längre fasadsidor regleras att delas upp i sektioner motverkar känslan av monotona och likformiga byggnader.

I planområdets östra del tillåts maximalt en skyltmast till en högsta höjd på 24 meter. Höjden bedöms skälig för att kunna synas från riksväg 40. Skyltmasten ska placeras så att den som minst har sin egna höjd i avstånd till närmsta körbana på riksväg 46, på så sätt riskerar inte skyltmasten att rasa in över närmsta körbana.

Detaljplanen reglerar markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för att säkerställa plats åt befintliga och eventuellt framtida ledningar. Ledningarna ska vara åtkomliga för att möjliggöra för eventuell framtida reparation. Marken ovan de allmännyttiga underjordiska ledningarna kan exploateras men först efter avtal med ledningshavaren. De finns även befintliga ledningar inom planområdet som inte planläggs med $u_1$-område, dessa säkerställas med avtalsservitut eller ledningsrätt.

För att befintlig fornlämning (gravhög L1963:1049) i områdets östra del inte ska påverkas av den exploatering som detaljplanen möjliggör för relegerar detaljplanen den mark som upptas av fornlämningen och dess omkringliggande mark med bestämmelsen $a_3$, $a_4$, $a_5$ och $a_6$. Bestämmelserna $a_3$ och $a_4$ reglerar att bygg- och marklov inte får ges förrän fornlämning betraktats som undersökt och borttagen och dess lagskydd upphävts. Bestämmelserna $a_5$ och $a_6$ reglerar att bygglov även krävs för bygglovsbefriade åtgärder och att marklov även krävs för hårdgörning av mark. Samtliga av bestämmelserna $a_3$, $a_4$, $a_5$ och $a_6$ reglerar den markyta som fornlämningen upptar samt dess tillhörande skyddsavstånd, en radie om 20 meter runt fornlämningen. Ett avstånd av 20 meter har efter samråd med Länsstyrelsen bedömts som tillräckligt för att inte orsaka en negativ påverkan på fornlämningen. Att gravhögen planläggs med bestämmelserna $a_3$, $a_4$, $a_5$ och $a_6$ inom kvartersmark motiveras av att området är utrett, arkeologisk utredning - Vist 10:27 m.fl. Ulricehamns socken (Rapport 2023:27) och det som återstår är en förundersökning följt av en eventuell slutundersökning innan fornlämningen kan klassas som undersökt, borttagen och dess lagskydd lyfts. Då endast dessa undersökningar krävs anses marken som lämplig för exploatering och bedöms således inte i övrigt påverka detaljplanens genomförbarhet. Detaljplanen möjliggör således för verksamheter inom området att kunna utvecklas efter de sista undersökningarna genomförts. Detta utan att en ny detaljplan, för att möjliggöra detta, ska behövas tas fram för området.

## Skyddsåtgärder

### Farligt gods

Då detaljplanen möjliggör för verksamheter som klassas som *normalkänslig verksamhet* krävs ett skyddsavstånd, utan några andra skyddsåtgärder, på 30 meter från riksväg 46. Avståndet mäts från lägsta punkt dit brandfarlig vätska kan ta sig vid ett läckage eller olycka, i aktuellt fall dikesbotten vid västra sidan av riksväg 46. För att säkerställa att den planerade bebyggelsen uppförs på ett säkert avstånd regleras marken i planområdets östra del, 30 meter från dikesbotten vid västra sidan av riksväg 46, med prickmark, byggnad får inte uppföras.

Då framtagen riskanalys *(Norconsult, 2013)* visar att den angränsande detaljplanen för fastigheten Vist 10:25 överskrider gränsen till ALARP-område antas även detaljplanen för Vist 10:27 m.fl. göra detta. Kraven på skyddsåtgärder inom ALARP-området är att alla rimliga skyddsåtgärder sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet är vidtagna. I enlighet med rekommendation från riskanalysen reglerar därför detaljplanen att byggnader ämnade för stadigvarande vistelse inom ett avstånd på 30–80 meter från riksväg 46 ska vara möjliga att utrymma i riktning bort från vägen. Även friskluftsintag ska vara vända bort från riksväg 46. Byggnader ämnade för stadigvarande vistelse är byggnader där människor vistas under längre tid eller regelbundet, och där det finns krav på god inomhusmiljö. Detta kan tillexempel vara butikslokaler, restauranger och övriga personalutrymmen. Byggnader som inte är att klassa som ämnade för stadigvarande vistelse är tex: utomhuslager, kundvagnsgarage, förråd och teknikhus.

**Buller**

Inom den västra delen av planområdet ställs krav på uppförande av bullerskyddande åtgärd för att skydda de båda bostadsfastigheterna Vist 10:31 och Vist 10:38. Detta då buller härstammar från de omkringliggande riksvägarna samt att fordonstrafik leds in till planområdet. Att bullerskydd uppförs innan startbesked för bebyggelse ges säkerställs med $a_1$-bestämmelsen.

## Angöring

Detaljplanen möjliggör för körbar förbindelse mot den angränsande fastigheten i norr, Ubbarp 8:38. Detta blir möjligt då planområdet sträcker sig över och släcker det utfartsförbud som tidigare detaljplan för fastigheten Ubbarp 8:38, *Detaljplan för fordonsservice inom Vist 10:25 m.fl.*, reglerade i denna del. Körbar förbindelse får inte uppföras mellan planområdets östra del och riksväg 46.

## Tekniska anläggningar

Detaljplanen reglerar ett område, 10 x 10 meter, för tekniska anläggningar, $E_1$, i planområdets södra del. Planläggning sker för att säkerställa befintlig teknisk anläggning.

Detaljplanen reglerar även yta för dagvattenanläggningar, $E_2$, inom fyra delar av planområdet. Beräkningar och simuleringar från framtagen dagvattenutredning (UEAB, 2025) visar att svackdiken av en total yta om 650 m² krävs för att kunna hantera dagvatten och fördröja skyfall från planområdet. Totalt avsätts en yta om 700 m² för att kunna anlägga dagvattenanläggningar, fördröjnings- och reningsanläggningar, inom planområdet. Fördröjnings- och reningsanläggningar fungerar både för dagvatten, skyfallshantering och eftersom en tilltagen yta avsatts kan anläggningarna också användas till släckvattenhantering och för drivmedelsspill. Att dagvattenanläggningar uppförs innan startbesked för byggnadsverk ges säkerställs med $a_2$-bestämmelsen.

# Illustrationsplaner

Bild 3. Illustrationen visar ett exempel på hur området kan bebyggas med en total byggnadsyta på cirka 3 500 kvadratmeter. Förslaget illustrerar fler parkeringsplatser än vad som krävs i enlighet med gällande parkeringsnorm. Exemplet visar ett utbyggnadsförslag då fornlämningen i områdets östra del bevaras.

Bild 4. Illustrationen visar ett exempel på hur området maximalt skulle kunna utvecklas enligt detaljplanen. Exemplet visar ett utbyggnadsförslag då fornlämningen är utredd och borttagen. Vissa parkeringsplatser är förlagda under tak.

# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## Användning av kvartersmark

$H_1$

**Detaljhandel med livsmedel**
Planbestämmelsen tillåter detaljhandel med livsmedel. Motivet till regleringen är att skapa synergier och inbringa en balanserad konkurrenssituation med de redan befintliga aktörerna i området. En utveckling genom tillåten användning förstärker och bidrar till att det befintliga handelsområdet blir mer resilient.

Bestämmelsens syfte är i enlighet med inriktningsbeslutet *”Inriktningsbeslut för begränsning av handel inom nytt verksamhetsområde Ubbarp södra (2025-02-27)”*, läs vidare under *”Inriktningsbeslut”* på sida 23.

$H_2$

**Detaljhandel med skrymmande varor**
Planbestämmelsen tillåter etablering av detaljhandel med i huvudsak skrymmande varor. Motivet till regleringen är att skapa synergier och inbringa en balanserad konkurrenssituation med de redan befintliga aktörerna i området. En utveckling genom tillåten användning förstärker och bidrar till att det befintliga handelsområdet blir mer resilient.

Bestämmelsens syfte är i enlighet med inriktningsbeslutet *”Inriktningsbeslut för begränsning av handel inom nytt verksamhetsområde Ubbarp södra (2025-02-27)”*, läs vidare under *”Inriktningsbeslut”* på sida 23.

$Z_1$

**Fordonsservice**
Planbestämmelsen tillåter etablering av verksamheter som är inriktade mot fordonsservice. Användningen motiveras av att möjliggöra för trafik- och fordonsservice vid en strategisk plats i anslutning till Ulricehamnsmotet.

$C_1$

**Restaurang**
Planbestämmelsen tillåter etablering av restaurangverksamhet. Användningen motiveras av att möjliggöra för trafikservice vid en strategisk plats i anslutning till Ulricehamnsmotet.

$G_1$

**Laddning av elfordon**
Planbestämmelsen tillåter etablering av verksamheter inriktade mot laddinfrastruktur för elfordon. Användningen motiveras av att möjliggöra för trafik- och fordonsservice vid en strategisk plats i anslutning till Ulricehamnsmotet.

$G_2$

**Vägrestaurang**
Användningen möjliggör för befintlig verksamhet. Användningen planläggs för att följa tidigare planläggning av fastigheten Ubbarp 8:38.

$E_1$

**Tekniska anläggningar**
Bestämmelsen säkerställer yta för befintlig teknisk anläggning.

$E_2$

**Dagvattenanläggning**
Bestämmelsen säkerställer yta för hantering av dag- och skyfallsvatten. Angivna anläggningar krävs för att rena och fördröja vatten vilket säkerställer planområdets lämplighet för exploatering. Anläggningarna ska även kunna hantera drivmedelsspill och släckvatten.

# Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

## Begränsning av markens utnyttjande

**Marken får inte förses med byggnad**
Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen reglerar så att byggnader inte uppförs inom säkerhetsavståndet mot farligt gods led. Bestämmelsen planläggs även för att följa tidigare planläggning av fastigheten Ubbarp 8:38.

## Utnyttjandegrad

$e_1$ **Största byggnadsarea är 50% av fastighetsytan inom användningsområdet.**
Bestämmelsen säkerställer att erforderlig yta ges för parkeringsytor, lastning & lossning och övrig nödvändig friyta samtidigt som det möjliggörs för ändamålsenliga lokaler för tillåtna verksamheter.

## Höjd på byggnadsverk

$h_1$ **Högsta nockhöjd är 9,0 meter över angivet nollplan.**
Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd till vad som högst bedömts vara lämpligt inom området med hänsyn till lokalisering, närliggande bebyggelse och de tillåtna verksamheternas funktion. Nockhöjden mäts från den färdiga medelnivån som marken har invid byggnaden efter att byggnadsverket har uppförts.

## Placering

$p_1$ **Byggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns.**
Regleringen säkerställer att byggnad placeras med lämpligt avstånd till fastighetsgräns för att säkra framkomlighet runt fastigheten samt att underhåll av byggnad ska kunna ske på egen fastighet.

## Utformning

$f_1$ **Fasader ska ges dova färgtoner. Fasadsida längre än 40 meter ska indelas vertikalt i sektioner som avviker från varandra i färg, material eller textur. Varje sektion får vara mellan 10–30 meter lång.**

Bestämmelsen reglerar så att byggnader ges en gestaltning som inte ska bli för framträdande utan inordna sig i det omgivande landskapets färgskala vilket är av vikt då planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Ätrans dalgång. Att längre fasadsidor regleras till att delas upp i sektioner motverkar känslan av monotona och likformiga byggnader.

$f_2$ **Upp till 20 % av byggnaders totala byggnadsarea får uppföras med en högsta nockhöjd om 12,5 meter.**

Bestämmelsen möjliggör för utrymmen, såsom tekniska anläggningar och personalutrymmen, att placeras ovanför en våning där verksamheter kräver högre takhöjd.

$f_3$ **En skyltmast får uppföras till en högsta höjd av 24 meter. Skyltmasten ska placeras så att den som minst har sin egen höjd i avstånd fram till närmsta körbana på riksväg 46.**

Syftet med bestämmelsen är att reglera antal och höjd på skyltmast för att marknadsföra verksamheter inom området. Angiven höjd bedöms som tillräcklig för att mast ska kunna synas från riksväg 40. Skyltmastens höjd regleras så att den inte riskerar rasa in över närmsta körbana.

## Utförande

$b_1$ **Byggnad där människor vistas stadigvarande ska vara möjlig att utrymma i riktning bort från riksväg 46.**

Då planområdet ligger inom ALARP-område ses bestämmelsen om utrymningsväg bort från riksväg 46 som en rimlig skyddsåtgärd sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet. Bestämmelsen bidrar till att minska konsekvenserna från en eventuell olycka härstammande från riksväg 46. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

$b_2$ **Friskluftsintag för byggnad där människor vistas stadigvarande ska riktas bort från riksväg 46.**

Då planområdet ligger inom ALARP-område ses bestämmelsen om att friskluftsintag ska riktas bort från riksväg 46 som en rimlig skyddsåtgärd sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet. Bestämmelsen bidrar till att minska konsekvenserna från en eventuell olycka härstammande från riksväg 46. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

## Stängsel, utfart och annan utgång

$j_1$ **Körbar förbindelse får inte anordnas mot riksväg 46.**

Bestämmelsen reglerar att körbar förbindelse inte får ske mellan planområdet och riksväg 46. Regleringen säkerställer att trafiksäkerhet samt trafikflöde på riksväg 46 inte äventyras vid en exploatering inom planområdet.

## Skydd mot störningar

$m_1$ **Bullerskydd ska uppföras med en minsta höjd av 2 meter över intilliggande mark inom planområdet.**

Bestämmelsen säkerställer att fordonsbuller som genereras inom planområdet inte ska överskrida gällande bullerriktvärden för de angränsande bostadsfastigheterna. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

$u_1$ **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**

Bestämmelsen säkerställer att yta ämnad för befintliga och framtida allmännyttiga ledningar reserveras i området.

## Villkor för startbesked

$a_1$ **Startbesked får inte ges för byggnad förrän bullerskyddsåtgärd har utförts.**

Bestämmelsen säkerställer att bullerskydd uppförs för att skydda angränsande fastigheter mot buller innan startbesked för byggnad inom planområdet kan ges.

$a_2$ **Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän dagvattenanläggningar har kommit till stånd.**

Bestämmelsen säkerställer att området inte exploateras innan föreslagna anläggningar kommit till stånd.

## Villkor för lov

$a_3$ **Bygglov får inte ges för byggnadsverk förrän fornlämning betraktats som undersökt och borttagen eller har flyttats.**

Bestämmelsen säkerställer att befintlig fornlämning, innan den undersökts och dess lagskydd (kulturmiljölagen (1988:950)) upphävts, inte ska påverkas av den exploatering som detaljplanen möjliggör för. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

a4 **Marklov får inte ges förrän fornlämning betraktats som undersökt och borttagen eller har flyttats.**

Bestämmelsen säkerställer att befintlig fornlämning, innan den undersökts och dess lagskydd (kulturmiljölagen (1988:950)) upphävts, inte ska påverkas av den exploatering som detaljplanen möjliggör för. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

## Ändrad lovplikt

a5 **Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder**

Bestämmelsen säkerställer att befintlig fornlämning, innan den undersökts och dess lagskydd (kulturmiljölagen (1988:950)) upphävts, inte ska påverkas av den exploatering som detaljplanen möjliggör för. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

a6 **Marklov krävs även för hårdgörning av mark**

Bestämmelsen säkerställer att befintlig fornlämning, innan den undersökts och dess lagskydd (kulturmiljölagen (1988:950)) upphävts, inte ska påverkas av den exploatering som detaljplanen möjliggör för. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

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

## Organisatoriska frågor

### Ansvar för olika 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.

### Ansvar för genomförande av kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, samt kostnader för framtida drift och underhåll av samtliga anläggningar inom kvartersmarken för de ändamål som anges i detaljplanen. Utbyggnad inom kvartersmark sker samordnat med utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar. Marknivåer ska anpassas efter intilliggande kvartersmark samt efter 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 när anslutningspunkt är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd. I det fall gravhögen (L1963:1049) avses att tas bort till förmån för exploatering behöver det först göras en arkeologisk förundersökning följt av en eventuell slutundersökning innan fornlämningen kan klassas som undersökt, borttagen och dess lagskydd lyfts.

### Markanvisningsavtal

Då planområdet innefattar kommunägd mark har ett markanvisningsavtal tecknats med St Gunnagården AB, initiativtagare till detaljplanearbetet. Markanvisningsavtalet innebär att St Gunnagården AB har ensamrätt att, under en begränsad tid med givna villkor, förhandla med kommunen om framtida förvärv av de områden som inkluderas i avtalet. Avtalet reglerar vilka villkor som ska ingå vid tecknande av köpekontrakt så som vem som tar kostnader för bland annat genomförande av detaljplanen, bygglov och anslutningsavgifter samt hur exploateringen ska samordnas mellan byggherren och kommunen. Avtalet reglerar även hur köpeskillingen beräknas. Konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med markanvisningsavtal är att exploatören kan utveckla området i enlighet med sina visioner och planer. Om markanvisningsavtalet inte skulle ingås eller om köpet av marken inte genomförs kommer kommunen att äga kvartersmark inom området. Kommunens fastigheter skulle då behöva få en andel i Vist ga:1 för att kunna nå området och för att ha möjlighet att sälja marken till en annan exploatör

## Tidplan genomförande

*Genomförande, kvartersmark*

| | |
|---|---|
| Projektering och utbyggnad av dagvattenanläggningar | 2026 |
| Marktilldelning, kommunägd mark: | 2026 |
| Fastighetsbildning: | 2026 |
| Uppförande av bullervall: | 2026 |
| Start byggnation: | 2026 |

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

# Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell 1. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

## Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna. Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Tabell 1: Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

**Fastighetsvisa konsekvenser av detaljplanen**

| Fastighet | Förklarande siffra (bild 6) | Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar | Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Kostnader | Intäkter |
| Ubbarp 8:16<br>Kommunalt ägd | 1 | Avstår ca 2 600 kvm kvartersmark till framtida fastighet. | | Försäljning av mark |
| Vist 10:25<br>Kommunalt ägd | 2 | Avstår ca 3 800 kvm kvartersmark till framtida fastighet. | | Försäljning av mark |
| Vist 10:27<br>Privatägd | 3 | Avstår ca 8 500 kvm kvartersmark till framtida fastighet. | | Försäljning av mark |
| Framtida fastighet.<br>Privatägd | | Erhåller ca 2 500 kvm kvartersmark från Ubbarp 8:16.<br><br>Erhåller ca 3 800 kvm kvartersmark från Vist 10:25. | Köp av mark och förrättningskostnader | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Erhåller ca 9 000 kvm kvartersmark från Vist 10:27.<br><br>Erhåller ca 600 kvm från Vist S:21<br><br>Erhåller ca 900 kvm från Vist S:22<br><br>Erhåller ca 80 kvm från Ubbarp S:2 | | |
| Ubbarp S:2<br>(Samfällighet) | 4 | Avstår 50 kvm kvartersmark till framtida fastighet. | | Försäljning av mark |
| Vist S:21<br>(Samfällighet) | 5 | Avstår 650 kvm kvartersmark till framtida fastighet. | | Försäljning av mark |
| Vist S:22<br>(Samfällighet) | 6 | Avstår 900 kvm kvartersmark till framtida fastighet. | | Försäljning av mark |

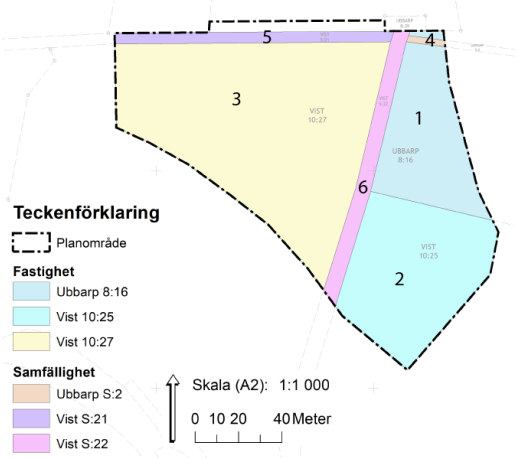


Bild 5. Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom Planområdet.

# Rättigheter

## Servitut och ledningsrätt

Servitut för väg ska upprättas för att säkerställa rätten att nå anläggningar inom $E_1$-område. Befintliga ledningar som inte planläggs med $u_1$-område ska säkerställas genom avtalsservitut eller ledningsrätt.

Ett tidigare jordbruksarrende inom planområdet har sagts upp med upphörande dag den 13 mars 2026.

## Gemensamhetsanläggning

För att säkerställa in-/utfart till framtida fastighet inom planområdet behöver den befintliga gemensamhetsanläggningen Vist ga:1, där fastigheterna Vist 10:56 och Ubbarp 8:38 ingår, omprövas genom en anläggningsförrättning. Omprövning av Vist ga:1 genom en anläggningsförrättning ansöks hos Lantmäteriet. Avtal för in-/utfart finns sedan tidigare tecknat mellan exploatör och ägare av fastigheterna Vist 10:56 och Ubbarp 8:38.

# Tekniska frågor

## Tekniska åtgärder

### El, fiber och fjärrvärme

Inom detaljplaneområdet finns markförlagda ledningar. Åtgärder för undanflyttning eller skydd av kablar som krävs för att möjliggöra exploatering ska bekostas av den initierande parten. Detaljprojektering av el, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

### Dagvatten

Dagvattnet föreslås i framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (UEAB, 2025) att renas och fördröjas i svackdike med efterföljande oljeavskiljare och filterbrunn. Filtren kan också sättas i rännstensbrunnar inom parkeringsytor och hamnar då innan oljeavskiljaren. Yta avsatt för dagvattenhantering är uppdelat i fyra områden inom planområdet med en total yta om 700 m². I den framtagna dagvatten- och skyfallsutredning har svackdiken simulerats med en yta av 650 m². Anläggs svackdiken med de dimensioner som anges i figur 18 i (UEAB, 2025) skapas en ytlig översvämningsbar volym på 260 m³. Volymen motsvarar fördröjningen av ett skyfall med återkomsttid på 100 år till befintligt flöde.

Simulerade svackdiken klarar med god marginal av att rena den mängd dagvatten som krävs för att följa satta miljökvalitetsnormer. Dagvatten rinner vidare från svackdike till oljeavskiljare och vidare till filterbrunn innan dagvattnet ansluts till befintlig dagvattenledning.

Då föreslagna svackdiken förväntas ta emot dagvatten från en större parkeringsyta är det viktigt att dagvattenanläggningen är en kombinerad anläggning som även fyller en funktion för hantering av drivmedelsspill och släckvatten. Det är viktigt att svackdiken förses med avstängningsventil, förslagsvis sätts denna efter oljeavskiljaren och markeras tydligt.

En underhållsplan för driften av anläggningarna behöver tas fram. Filter i filterbrunn behöver bytas ut en till fyra gånger per år och oljeavskiljare behöver tömmas löpande, svackdiket behöver klippas och efter ett antal år behöver jordlagret i svackdiket bytas ut då föroreningarna fastnar i jordmånen. Bortforslad jord hanteras som farligt avfall. Avstängningsventilen ska användas i händelse av olycka med släckvatten eller drivmedelsspill för att skydda bland annat grundvattentäkten, det är därför viktigt att ventilen motioneras regelbundet så att den fungerar vid ett eventuellt olyckstillfälle.

### Skyfallsavledning

Även då framtagen utredning (UEAB, 2025) visar att området inte löper någon risk att drabbas av några större översvämningsdjup (</= 0,3 meter) vid ett framtida skyfall ska översvämningsrisken tas i beaktning. Intill byggnader bör marken luta med en minsta lutning om 5%, inom tre meter, bort från byggnaden. Översvämningsrisken vid skyfall ska tas i beaktning vid planering av intern dagvattenhantering på kvartersmark och instängda lågpunkter ska undvikas.

### Brandskydd och släckvatten

Brandvattenförsörjningen bör ordnas med ett konventionellt system med tätt placerade brandposter, max 150 meter emellan. En eller flera brandposter kan då upprättas på strategiskt fördelaktiga platser inom planområdet. För de planlagda användningarna bör vattenflödet i brandposterna uppnå ett flöde på 1200 liter/min. Beroende på vilka verksamheter som etableras kan för verksamheten eget brandskydd krävas, tex sprinkler eller extra brandvattencistern.

Avsatt yta för dagvattenanläggningar är väl tilltagen, 700m$^2$ med en översvämningsbar volym överstigande 260 m$^3$, och bedöms kunna omhänderta släckvatten eller annan kontaminerad vätska som kan tänkas uppkomma ifrån planområdet.

### Bullerskydd

Uppförande av bullerskydd krävs för att skydda de båda bostadsfastigheterna Vist 10:31 och Vist 10:38 från buller. Bullerutredningen (Cowi, 2013) nämner att ett erforderligt bullerskydd kan uppnås genom en blandning av vall och plank med en höjd om minst två meter. Förslagsvis bör bullerskyddet inom detaljplanen ske likt den bullervall som uppförts inom fastigheten Vist 10:25.

### Grundläggning

Enligt geoteknisk utredning (Norconsult, 2021) bedöms det inte föreligga någon risk för sättningar i området utifrån planerad byggnation. Det har därför inte angetts någon särskild grundläggningsmetod. I samband med projektering av nya byggnader bör detaljerade geotekniska undersökningar utföras för varje projekt.

För grundläggning av byggnader på mark krävs att all mullhaltig jord, torv, dy och eventuella ytliga lösa jordlager avlägsnas. Markberedning med mera ska utföras enligt anvisningar i gällande byggnormer. Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 20 eller motsvarande.

### Parkering

Parkeringsplatser för bil och cykel ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm. Cykelparkering bör anläggas i nära anslutning till entréer. Beslut om antal parkeringsplatser och cykelparkeringar inom planområdet tas i bygglovsskedet.

### Dagsljus

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

### Avfall

Verksamheter ansvarar för det egna verksamhetsavfallet.

## Utbyggnad vatten och avlopp

Det allmänna ledningsnätet ska byggas ut för att ansluta ny fastighet i planområdet. Vatten- och avloppsledningar finns i närområdet, men nya anslutningar krävs för ny bebyggelse. Anslutning av fastighet kommer ske när en förbindelsepunkt har upprättats.

# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning

### Ulricehamns kommuns investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen får kostnader för uppförandet av anläggningar inom allmän plats, dagvatten- och skyfallshantering.

Kommunen får intäkter i samband med försäljning av del av fastigheterna Ubbarp 8:16 och Vist 10:25, samt för sina andelar i Vist s:2, s:21 och s:22

### Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

- Utbyggnad, underhåll och drift av vatten-, avlopp-, och dagvattensystem.
- Utbyggnad, underhåll och drift av elnätet
- Eventuell utbyggnad, underhåll och drift av fjärrvärmenät.

### Ekonomiska konsekvenser för framtida fastighetsägare

Framtida fastighetsägare får kostnader för förvärv av mark och tillhörande fastighetsbildning. Fastighetsägare bekostar även samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken, vilket bland annat innefattar kostnaden för lovpliktiga åtgärder, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, fjärrvärme och VA-ledningar.

## Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

## Planavgift

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande regleras i avtal mellan kommun och exploatör. Planavtal har upprättats och planavgift tas inte ut vid lovärenden.

## Ersättningsanspråk

Detaljplanen medför inget som anses falla under begreppet planskada, värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan, som enligt 14 kap. PBL ska ersättas.

# PLANERINGSUNDERLAG

## Underlag för genomförande av detaljplanen

- Geoteknisk utredning för delar av Vist 10:25, Vist 10:27, Ubbarp 8:16 m.fl., Ulricehamn (Norconsult, 2021)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (UEAB, 2025)

## Kommunala ställningstaganden

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Tidigare och angränsande detaljplaner
    - Detaljplan för fordonsservice inom Vist 10:25 m.fl. (2016-04-30)
    - Detaljplan för handel inom Ubbarp 8:20 m.fl. (2016-04-30)
- Planbesked för del av Vist 10:27, Ubbarp 8:16 och Vist 10:25 i Ulricehamn
- Inriktningsbeslut för begränsning av handel inom "Nytt verksamhetsområde Ubbarp södra"
- Skyddsföreskrifter för Ulricehamn vattenskyddsområde, Ulricehamns kommun (2012-10-29)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)

## Övriga underlag till grund för detaljplanen

- Arkeologisk utredning - Vist 10:27 m.fl. Ulricehamns socken och kommun (Rapport 2023:27)
- Arkeologisk förundersökning - Vist 10:27 m.fl. Ulricehamns socken och kommun (2024)
- Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018 – Underlagsrapport (Ramböll, 2019-01-10)
- Bullerutredning Ubbarp 8:20 och Vist 10:25 m.fl. (Cowi, 2013)
- Grundkarta granskning detaljplan för Vist 10:27 (2025)
- Geoteknisk utredning för delar av Vist 10:25, Vist 10:27, Ubbarp 8:16 m.fl., Ulricehamn (Norconsult, 2021)
- Komplettering till PM Geoteknik (Norconsult, 2025)
- Lokaliseringsutredning - för trafik- och fordonsservice samt viss handel. (Ulricehamns kommun, 2025)
- Naturinventering av Vist 10:25, Vist 10:27 och Ubbarp 8:16 inför detaljplanearbete (Jakobi Sustainability AB, 2021-08-30)
- Inventering av fladdermöss på fastigheterna Vist 10:27, Ubbarp 8:16 och Vist 10:25, Ulricehamns kommun (Nattbakka Natur, 2021-10-06)
- PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)
- Riskanalys transport av farligt gods och tankstation (Norconsult, 2013)
- Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Ulricehamns kommun (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-01-31)
- Trafikutredning - Falköpingsvägen/Väg 46 (Swecsa, 2025)
- *Undersökning om betydande miljöpåverkan – Detaljplan för del av Vist 10:27 m.fl.*

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## Kommunala

### Översiktsplan

I översiktsplan Ulricehamn 2040 ingår planområdet i nytt verksamhetsområde Ubbarp Södra. Den i översiktsplanen föreslagna bebyggelsen utgörs av icke ytkrävande verksamheter som exempelvis restaurangverksamhet, fordonsservice och drivmedelsstation.

#### Förenlighet med översiktsplan

Detaljplanen bedöms delvis gå emot översiktsplan Ulricehamn 2040 då detaljplanen möjliggör för handel med livsmedel, dagligvaruhandel, och handel med skrymmande varor, volymhandel. Detta då översiktsplanen anger att området ska etableras med icke ytkrävande verksamheter avsett för trafikservice. Trots att användningen detaljhandel med livsmedel och handel med skrymmande varor går emot översiktsplanen så överensstämmer detaljplanen i stort med översiktsplanens intentioner.

#### Strategier

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med den övergripande strategin tätt och blandat. Utvecklingen sker i anslutning till tätorten och i ett område där det sedan tidigare finns verksamheter etablerade. Det skapar ytterligare förutsättningar för service i ett strategiskt läge där befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Detaljplanen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

### Tidigare detaljplaner

En del av planområdets norra del överlappar tidigare detaljplan för fordonsservice inom Vist 10:25 m.fl. (dnr: 2012–0601). I övrigt har området sedan tidigare inte varit planlagd.

#### Angränsande detaljplaner

I norr angränsar och överlappar planområdet detaljplan för fordonsservice inom Vist 10:25 m.fl. (dnr: 2012–0601) vilken fick laga kraft 2016-04-30. Detaljplan för fordonsservice inom Vist 10:25 m.fl. innefattar fastigheterna Vist 10:25, Ubbarp 8:38 samt Vist 10:56. Detaljplanen möjliggör primärt för fordonsservice vägrestaurang och gemensamhetsanläggning för in-/utfart till området. Detaljplanen har möjliggjort för etableringen av en drivmedelsstation och en snabbmatsrestaurang. Detaljplanen har en genomförandetid på tio år vilket innebär att den går ut 2026-04-30. Under denna tid får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl om någon fastighetsägare motsätter sig det.

Detaljplanen överlappar tidigare detaljplan för Vist 10:25 m.fl. för att släcka det utfartsförbud som regleras i planens södra planområdesgräns. Då genomförandetiden inte har gått ut har Ulricehamns kommun varit i dialog med

fastighetsägare för Ubbarp 8:38 samt Vist 10:56 och inhämtat skriftliga godkännanden på att ändring genomförs innan genomförandetidens utgång.

## Planbesked

Sökanden inkom med begäran om planbesked i slutet av 2020 med syftet att möjliggöra för restaurangverksamhet, fordonsservice och drivmedelsstation. Användningarna överensstämmer med Översiktsplan Ulricehamn 2040. Den 2 september 2021 beslutade kommunstyrelsen om positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna del av Vist 10:27, Ubbarp 8:16 och Vist 10:25.

Den 24 juni 2024 inkom en ny begäran om planbesked vars syfte var att komplettera det tidigare planbeskedet med användningen handel och då specifikt dagligvaruhandel. Den nya inriktningen ansågs inte följa översiktsplan Ulricehamn 2040. Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked den 3 oktober 2024 med hänvisning till att en placering av en livsmedelsbutik i området skulle stärka konkurrensen och handelsområdet i stort.

## Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom tertiärt vattenskyddsområde för Ulricehamn. Ett vattenskyddsområde omfattas av föreskrifter som finns för att skydda vattentäkten. Ägare eller nyttjare av fastighet inom skyddsområdet skall genast anmäla spill, läckage och annan förorening från oljor, kemikalier eller andra miljöfarliga ämnen om händelsen kan medföra risk för skadlig förorening av mark eller vatten. Att planområdet ligger inom tertiärt vattenskyddsområde innebär inte några ytterligare åtaganden eller förpliktelser.

## Riktlinjer för stadsbyggnad

Syftet med riktlinjerna är att verka vägledande i frågor som berör arkitektur, gestaltning och utvecklingen av den byggda miljön. Riktlinjerna ska även spegla kommunens intentioner gällande stadsbyggnad.

Riktlinjerna redovisar bland annat för hur verksamhetsområden ska utformas och gestaltas, nedanstående punkter redogör för riktlinjernas innehåll avseende verksamhetsområden.

- Verksamhetsområden ska i första hand lokaliseras till områden som inte är lämpliga för boendemiljöer.
- Verksamhetsbyggnader bör inramas med gröna strukturer som till exempel gräsmattor, ängsmark, träd och buskage.
- Byggnadsvolymer ska anpassas i skala efter området där verksamheten är belägen.
- I nya verksamhetsområden ska gaturum och landskapsbild gestaltas omsorgsfullt.

## Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Parkeringsnormen är kommunens sätt att styra tillgången på parkering för både bil och cykel. Normen sätter gräns för det minsta antal parkeringsplatser som ska

tillhandahållas, både när det gäller bil och cykel. Utgångspunkten är att parkering alltid ska lösas inom den egna fastigheten.

Kommunen är indelad i tre parkeringszoner som utgår från att behovet av parkering ökar med distansen från centrum där kommersiell och offentlig service finns centrerad. Planområdet ligger inom zon 3 där parkeringar generellt kan lösas inom den egna fastigheten i större utsträckning. Parkeringsbehovet för olika verksamhet utgår från behovet för anställda och besökare. Det är uppskattad arbets- och besökstäthet samt färdmedelsfördelning som avgör behovstalen. Antalet varierar beroende på verksamhet, respektive tal återfinns i parkeringsnormen.

### Inriktningsbeslut

Kommunfullmäktige tog den 27 februari 2025 ett inriktningsbeslut om en begränsning av detaljhandel inom "*Nytt verksamhetsområde Ubbarp södra*". Syftet med inriktningsbeslutet är för att möjliggöra en begränsning av användningsbestämmelsen detaljhandel. Genom detta inriktningsbeslut med underlag av tillhörande konsekvensbeskrivningen följer Ulricehamns kommun Plan- och bygglagen (2010:900), 4 kap. 37 §.

Detaljhandelsbestämmelser ska i detaljplanen specificeras till handel med livsmedel och handel med skrymmande varor.

## Riksintressen

### Riksintresse för trafikkommunikation

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

### Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Ätrans dalgång. Ätrans dalgång har haft stor betydelse för kommunikationer och kulturimpulser mellan Syd- och Mellansverige. Rika fornlämningsmiljöer med lämningar från samtliga förhistoriska perioder förekommer i Ätradalen bestående av boplatser, gravar, hällristningar mm. Den vanligaste fornlämningstypen i trakten kring planområdet är gravar.

### Riksintresse för totalförsvar

Planområdet ligger inom riksintresset för totalförsvarets militära del. Områdena ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna

# Miljö

## Mark och vegetation

Marknivån i området är förhållandevis platt med en lutning från +174 m ö.h. i nord till +172 m ö.h. i syd. Området består i stort av gräsmarker, varav en del utgör betesmarker som nyttjas av en intilliggande hästgård. Övriga delar av gräsmarkerna är ohävdad mark stadd i igenväxning.

## Naturvärden

Som en del i planarbetet har en naturvärdesinventering tagits fram. Inventeringen genomfördes utav Jakobi Sustainability AB under augusti 2021.

### Naturvärdesobjekt

Totalt identifierades fem naturvärdesobjekt (NVO) inom inventeringsområdet. Ett objekt med naturvärdesklass 2 och fyra objekt med naturvärdesklass 3. Bild 6 nedan visar en översiktskarta av de objekt som avgränsades under fältinventeringen, tillsammans med de naturvårdsarter som påträffades.

Området aktuellt för att innefattas i detaljplaneområdet, naturvärdesobjekt 1, klassas som naturvärdeklass 3, vilket pekar på att där finns ett visst naturvärde. Biotopen utgörs av gräsmark som är igenväxt varav en del är hagmark som betas av hästar. Hagarna är hårt betade och djurens tramp skapar jordblottor som har ett visst värde för insekter. Fläckvis i hagarna finns större bestånd av bland annat johannesörter och harklöver som undviks av djuren. Övriga delar består av öppen, ohävdad gräsmark, som hyser en rik örtflora. Ett tjugotal av växterna i objektets flora är nyckelarter och/eller goda-medelgoda indikatorer för värdefull gräsmark vilket ger ett påtagligt artvärde. Flera indikatorarter har livskraftiga förekomster, till exempel gulsporre, röllika och gulmåra. Relativt stora delar av marken, särskilt i sydöst, är stadd i igenväxning av kvävegynnad vegetation som bergrör, skräppor, krus- och åkertistel, vilket sänker biotopvärdet något. objektets centrala del står en gammal sälgbukett med avbrutna döda delar och blottad ved. Trädet är ett värdefullt element för så väl pollinerande som vedlevande insekter samt för fåglar som födosöker under våren.

Bild 6. Karta över inventeringsområdet med naturvärdesobjekt avgränsade på fältnivå medel, markerade med röd och orange färg vilket representerar naturvärdesklass 2 respektive 3.

### Fladdermöss

En inventering av fladdermöss gjordes under 2021 av Nattbakka Natur. Resultatet visade att området som är öppet och starkt påverkat av belysning från omgivande vägar och kommersiell verksamhet inte är ett optimalt område för fladdermöss. Inventeringen visade på förekomst av brunfladdermus, nordfladdermöss,

dvärgpipistreller och vattenfladdermöss. Den viktigaste platsen för fladdermössen är intill Ätran, det vill säga utanför planområdet.

Den sammanvägda bedömningen är att exploatering av området sannolikt inte skulle påverka fladdermusfaunan i någon större utsträckning, åtminstone inte på regional nivå. Lokalt skulle möjligen enstaka individer förlora ett födosöksrevir och dessutom kommer sannolikt mängden insekter (fladdermusföda) att minska om gräsmark ersätts med hårdytor.

## Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning (UEAB, 2025) har tagits fram vilken sammanställer befintliga förutsättningar för flöden och föroreningar samt framtida konsekvenser utifrån föreslagna åtgärder i området.

Vid tiden för detaljplanearbetet är planområdet inte anslutet till det kommunala dagvattensystemet. Vatten avrinner diffust ytledes inom planområdet åt sydväst mot Ätran. En stor del av regnet som faller inom planområdet kan antas infiltrera eftersom marken är flack och genomsläpplig.

Totalt leds dagvatten från ca 1,2 hektar verksamhetsyta med parkeringar, asfalt och tak genom planområdet östra sida i dagvattenledning, se bild 7. Ledningen är lagd år 2016 och har en beräknad kapacitet på cirka 140 l/s. Ledningen avvattnas till Ubbarpsbäcken vilken sedan mynnar i Ätran. Parallellt och öster om dagvattenledningen går Trafikverkets dike längs väg 46 som har ett eget utlopp till Ubbarpsbäcken.

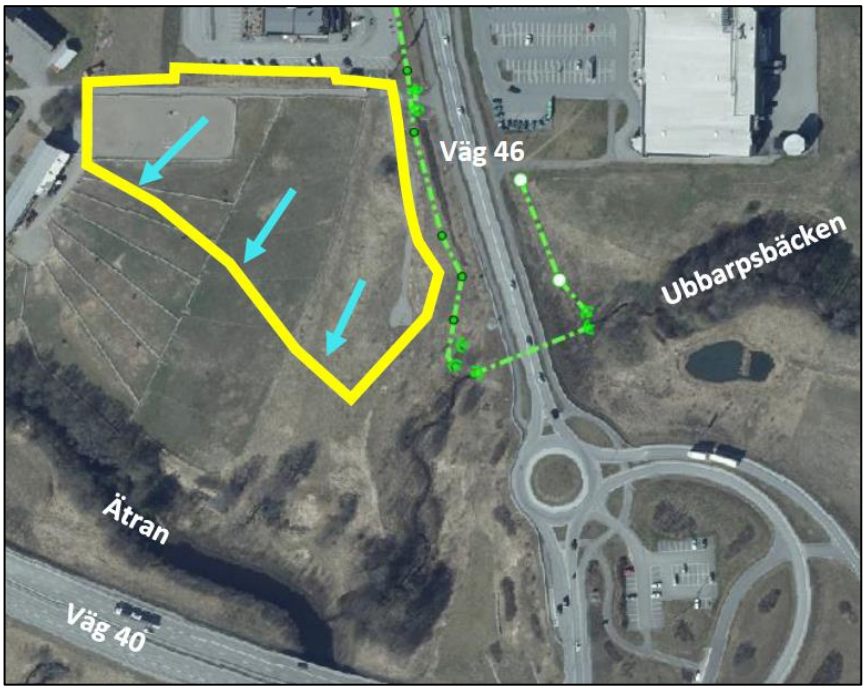


Bild 7. Dagvattenledningar i grönt, planområdegräns i gult samt avrinningspilar i blått.

### 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. Planområdet är anpassat för att inte inkräkta på strandskyddet och frågan behöver därav inte hanteras inom detaljplanen.

### Förorenad mark

Området är inte utpekat i Länsstyrelsens EBH-karta där potentiella markföroreningar redovisas. Ulricehamns kommun har heller ingen kännedom eller känner till andra indikatorer som kan tyda på att det finns risk för några markföroreningar i området.

## Hushållning med mark- och vattenområden

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

### Jordbruksmark

En utveckling och exploatering i enlighet med det område som översiktsplan Ulricehamn 2040 anger som *Nytt verksamhetsområde Ubbarp södra* innebär att ungefär 30 000 m² tidigare ej ianspråktagen mark upptas och utvecklas. Utav dessa 30 000 m² utgörs cirka 20 000 m² av aktuellt planområde vars yta till ungefär 10 000 m² (1 ha) utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Upptagen jordbruksmark motsvarar ungefär 0,055 promille av kommunens totala brukningsvärda jordbruksmark på 18 300 hektar.

Av 3 kap. 4 § miljölbalken framgår det att ”brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”.

Laghänvisningen innebär att kommunen måste kunna påvisa att den planerade markanvändningen är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen av planområdet är den mest lämpliga. Utifrån denna laghänvisning har kommunen tagit fram en lokaliseringsutredning som visar på argument för att planens genomförande är av särskilt allmänt intresse, samt redovisar den bedömning som gjort för de totalt 12 olika lokaliseringarna som jämförts. Läs mer under *Konsekvenser - Hushållning med mark- och vattenområden* eller i *Lokaliseringsutredning - för trafik- och fordonsservice samt viss handel. (Ulricehamns kommun, 2025).*

# Miljökvalitetsnormer

## Luft

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

## Vatten

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

Recipienten för planområdet är Ubbarpsbäcken, Ubbarpsbäcken är inte klassad i VISS ”Vatteninformationssystem Sverige”. Planområdet avvattnas via en dagvattenledning som leds till Ubbarpsbäcken cirka 150 meter från dess utlopp i Ätran.

Ubbarpsbäcken mynnar ut i Ätran inom sträckningen: *Åsarp-Åsunden* och är klassad enligt VISS till *måttlig* ekologisk status samt *uppnår ej god* kemisk status. Motiveringen för klassningen av nuvarande ekologisk status baseras på kvalitetsfaktorn *fisk* och *konnektivitet*, på grund av barriärer i systemet som hindrar fiskar och bottenlevande djurs förflyttningar upp- och ned i vattensystemet, samt hämmar flödet av näringsämnen, sediment och organiskt material. Ätran har *God* vattenkvalitet vilket indikeras av status för näringsämnen och kiselalger. Kvalitetsfaktorn bottenfauna visar ingen betydande påverkan av försurning.

Ätran *uppnår ej god* kemiskt ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver samt bromerade difenyletrar (PBDE) överskrider gränsvärdet i recipienten. Halterna av dessa värden överskrids i samtliga av Sveriges vattenförekomster och beror bl.a. på atmosfärisk deposition och långväga luftburna föroreningar. Kvalitetskraven för vattenförekomsten är *god* ekologisk status (senast 2033) och *god* kemisk ytvattenstatus.

Detaljplaneområdet ligger över grundvattenförekomsten Blidsberg-Ulricehamn som är klassad till *god* kemisk och *god* kvantitativ status. Det är en sand- och grusförekomst som sträcker sig från Ulricehamn, ca 2,3 mil norrut till strax norr om Trädet. Miljökvalitetsnormerna är beslutade till *god* status för kemisk och kvantitativ status vilka båda uppnås vid tiden för detaljplanearbetet.

## Buller

Miljökvalitetsnormen för buller är en målsättningsnorm där det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. I samband med exploatering ska gällande riktvärden för buller klaras.

# Fysisk miljö

## Bebyggelse

Inom planområdet är marken obebyggd. Till väster om planområdet finns ett antal spridda, friliggande villor uppförda och tillbyggda i etapper. Även ladugårdar och gårdshus förekommer till följd av närliggande jordbruksmark och djurhållning. Nockhöjden varierar mellan 7–8 meter för bostäderna och uppåt 10 meter för större lador.

Bild 8. Verksamhetsområde Ubbarp södra med kringliggande bebyggelse.

Norr om planområdet etablerades, som ett första steg av verksamhetsområdet Ubbarp södra, en drivmedelsstation och vägrestaurang år 2017. Bebyggelsen utgörs av två huvudbyggnader på respektive fastighet med stor andel hårdgjord yta för att ge utrymme till genomflöde av trafik och parkering till besökare. Byggnaderna är cirka 400 m² vardera. Nockhöjden är cirka fyra meter för drivmedelsstationen och cirka sju meter för vägrestaurangen.

I öster finns en större byggnad som inrymmer elektronikaffär, apotek och en större matbutik. Även detta är uppfört i samband med etableringen av verksamhetsområdet Ubbarp södra under år 2017. Byggnadsarea än cirka 6800 m² och nockhöjden cirka 12 meter. Runt om byggnaden är marken hårdgjord i syfte att möjliggöra angöring för leveranser och besökare.

# Kulturmiljö

## Fornlämningar

I samband med planarbetet har Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ genomfört en arkeologisk utredning av ett cirka 1,6 hektar stort område inom fastigheten Vist 10:27 med flera.

Utredningen genomfördes genom att området inventerades, varpå sammanlagt 19 utredningsschakt upptogs med grävmaskin. Boplatsmaterial påträffades i utredningsområdets norra, södra och västra delar, bestående av sammanlagt sex stolphål och två gropar. Dessa registrerades som två boplatser och en boplatsgrop:

| Lämningsnummer | Lämningstyp | Tolkning |
|---|---|---|
| L2023:4164 | Fornlämning | Boplats |
| L2023:4165 | Fornlämning | Boplats |
| L2023:4166 | Fornlämning | Boplatsgrop |

Inom utredningsområdet fanns en sedan tidigare känd fornlämning i form av en hög, L1963:1049. Denna bedömdes okulärt, mättes in på nytt med GPS och dess beskrivning i Fornreg uppdaterades.

En datering av träkol från tall ur ett stolphål i L2023:4164 landade i mitten av 4000-talet f.Kr., vilket innebär senmesolitikum eller tidigneolitikum - tidig s.k. bondestenålder. Detta anses vara en oväntat tidig datering, och vanskligt att säga huruvida det daterade materialet avspeglar mänsklig boplatsaktivitet på platsen under senmesolitikum, eller om det handlar om träkol som avsatts på naturlig väg. Möjligen kan dateringen knytas samman med spår av aktivitet under sen jägarstenålder längre norrut i Ätradalen, även om det inte finns några lika tidiga boplatsdateringar i närområdet.

Vidare gjordes sedan en arkeologisk förundersökning av delar av boplatserna L2023:4164 och L2023:4165 samt boplatsgropen L2023:4166. Förundersökningen omfattade sökschaktsgrävning inom de båda boplatserna L2023:4164 och L2023:4165 samt boplatsgropen L2023:4166.

Då endast ett fåtal anläggningar påträffats vid utredning och förundersökning av boplatserna L2023:4164 och L2023:4165, samt att inga ytterligare anläggningar framkommit i anslutning till boplatsgropen L2023:4166, bedömer Rio Göteborg att stora delar av dessa fornlämningar nu schaktats fram. Därmed kan fornlämningarna betraktas som till stor del undersökta. Då flera kolprov insamlats för 14C-datering anser Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ att fornlämningarnas kunskaps- och informationsvärde tagits tillvara i så stor utsträckning som möjligt.

Därmed anser inte Rio Göteborg att det finns något behov av fler undersökningar av fornlämningarna L2023:4164, L2023:4165 och L2023:4166. Rio Göteborg bedömer boplatserna L2023:4164 och L2023:4165 samt boplatsgropen L2023:4166 i och med denna förundersökning som undersökta och borttagna. Det hänsynsavstånd på 20 meter som råder omkring gravhögen L1963:1049 kvarstår.

# Trafik

## Gatunät och biltrafik

Området är beläget i nära anslutning till de två statliga vägarna riksväg 40 och Falköpingsvägen, riksväg 46. Området nås emellertid via en enskild väg vilken via Vist kyrkväg, där Ulricehamns kommun är väghållare, ansluter till cirkulationsplatsen vid Falköpingsvägen där Trafikverket är väghållare.

Falköpingsvägen mellan Ulricehamnsmotet och cirkulationsplatsen vid infarten till Vist kyrkväg har en årsdygnstrafik på cirka 12 000 fordon. Genomförd trafikutredning (Swecsa, 2025) redovisar kapacitetberäkningar, framtaget med verktyget CAPCAL, för korsningspunkter längs Falköpingsvägen. Trafikprognosen som ligger till grund för utredningens kapacitetsberäkningar är tagen från Ulricehamn kommuns VISUM-modell vilken baseras på ett scenario där Ulricehamns kommuns översiktsplan är utbyggd till 2040. Kapacitetsberäkning för cirkulationsplatsen vid Falköpingsvägen/Vist kyrkväg visar på en *önskvärd belastningsgrad* (<0,8) för år 2040. Den nulägesmodell som trafikutredning (Swecsa, 2025) baseras på anger att 4 800 fordonsresor svänger in mot något av de

båda verksamhetsområdena på var sida av cirkulationsplatsen. Enligt trafikutredningen bör fördelningen av fordonsrörelserna i cirkulationsplatsen fördelas 10% mot väst och 90% mot öst.

Kapacitetsberäkning för den norra cirkulationsplatsen vid Ulricehamnsmotet visar på en *ej godtagbar belastningsgrad* (1,04 i sydlig riktning) för år 2040. Genomförd kapacitetsberäkning tyder således på att ett genomförande av översiktsplan - Ulricehamn 2040 i denna del får den konsekvensen att befintlig utformning av cirkulationsplatsen blir överbelastad. Med föreslagna åtgärdsförslag (Swecsa, 2025) kan belastningsgraden emellertid sänkas till en *godtagbar belastningsnivå* (0,8). Då aktuellt planområde utgör mindre än 30% av det som översiktsplanen pekar ut för utveckling i Ubbarp/Vist-området bedöms planområdet enskilt inte orsaka att kapaciteten överskrids i befintlig utformning av cirkulationsplatsen. Ulricehamns kommun bevakar frågan om Falköpingsvägens kapacitet om ytterligare utveckling i området skulle bli aktuell.

### Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägar finns utbyggda i direkt anslutning till området. Vägarna norrut är utbyggda till Vist industriområde, därifrån är det cirka 700 meter till banvallen som är en 70 kilometer lång asfalterad gång- och cykelväg som sträcker sig genom hela kommunen. Söderut finns gång- och cykelväg som leder in mot centrala Ulricehamn där möjlighet finns att ansluta till banvallen.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns cirka 100 meter norr om området utmed Falköpingsvägen. Hållplatsen trafikeras av norrgående bussar mot Falköping och Herrljunga samt södergående mot Ulricehamns centrum.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

### Uppvärmning

Fjärrvärme finns framdragen inom planområdet.

### El och fiber

Ett ledningsstråk av kraftkablar finns och löper centralt igenom planområdet. En del av dem omfattas av ledningsrätt. Ulricehamns energi (UEAB) är elleverantör inom området. Fiber finns utbyggt inom området.

### Brandvattenförsörjning

Ett brandpostsystem är utbyggt i anslutning till planområdet och bedöms ha en kapacitet på 10/s. En vidare utbyggnad av brandpostsystemet, med en eller flera brandposter inom planområdet är möjligt.

### Avfall

Avfall hanteras enligt Ulricehamn kommuns gällande föreskrifter för avfallshantering. Återvinningscentralen Övreskog ligger ungefär sex kilometer från planområdet.

## Geotekniska förhållanden

I samband med planarbetet har Norconsult år 2021 utfört en geoteknisk utredning. Utredningen visade på att jordlagren utgörs av en meter djup humusjord, följt av 15 meter sand med generellt medelhög relativ fasthet. I söder påträffades också silt och lera med medelhög skjuvhållfasthet. Beräknade stabilitetsberäkningar visar på tillfredsställande stabilitet på området i och utanför detaljplanen, utifrån planerad byggnation. Det bedöms inte heller föreligga någon risk för sättningar i området utifrån planerad byggnation, ingen särskild grundläggningsmetod har därför rekommenderats. I samband med den geotekniska undersökningen mättes även radonhalten i jordluften. Detta visar på att området klassas som lågradonmark. Med avseende på avstånd mellan Ätran till aktuellt planområdet, jordlagrens sammansättning, kartering av slänter samt stabilitetsberäkningarnas betryggande säkerhet mot skred bedöms eventuell erosion i Ätrans slänter eller dess biflöde inte påverka aktuellt planområde.

## Hydrologiska förhållanden

Utifrån utförda sonderingar kan det antas att det enbart finns ett öppet grundvattenmagasin inom aktuellt område. Grundvattennivåer uppmätta mellan maj och juni 2021 varierar mellan 5,5 och 7,5 meter under markytan, vilket motsvarar ca +167,3 till +168,7 m ö.h. Under utredningsperioden förekommer en fluktuation på ca 0,2 m.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

En översiktlig bullerkartering för hela kommunen togs fram 2018. Denna anger att den ekvivalenta ljudnivån i öst och sydöst närmst riksväg 46 ligger inom intervallet 60–65 dB(A), se bild 9. Resterande delar av planområdet har en ekvivalent ljudnivå mellan 55–60 dB(A).

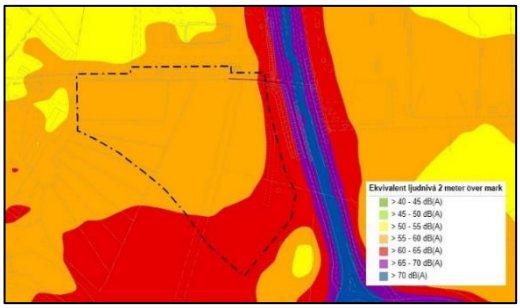


Bild 9. Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark (Översiktlig bullerkartering för Ulricehamns kommun, framtagen 2018.)

I arbetet med detaljplanen för Vist 10:25 m.fl. (lagakraft år 2016) togs en bullerutredning (Cowi, 2013) fram. Bullerutredningen visade att ett genomförande av detaljplanen innebar att riktvärdena för ekvivalent bullernivå utomhus vid fasad beräknades komma att överskridas vid fastighet Vist 10:28. Orsaken till överskridandet bedömdes då vara den nya lokalgatan till Vistaforsvägen. Värdena bedömdes då bli lägre när motorvägen väl byggds ut då genomfartstrafiken till industriområdet skulle komma att stängas av. Vilket så också har inträffat.

Riktvärden överskreds då även för fastigheten Vist 10:30 (58 dB(A) utomhus vid fasad) och Vist 10:38 (58 dB(A) utomhus vid fasad) beroende av bullret från motorvägen. Utredningen föreslog att ett två meter högt plank uppförs för att minska bullerpåverkan på intilliggande bostadsfastigheter.

Utifrån tidigare bullerutredning bör även liknande skyddsåtgärd införas i detaljplanens västra del för att skydda de båda bostadsfastigheterna, Vist 10:31 och Vist 10:38.

## Risk för översvämning efter skyfall

SMHI:s definition av skyfall är när det regnar minst 50 mm på en timme eller 1 mm/minut.

Scalgo Live är ett webbaserat verktyg för skyfallskartering som utgår från Lantmäteriets höjddata med upplösning 1*1 m. Programmet beräknar, med hjälp av algoritmer, lågpunkter och flödesvägar utifrån en valbar regnmängd som läggs på markhöjdsdata. Simulering i Scalgo Live med belastningen 50 mm inom visar att vatten blir stående till ringa djup vid befintlig vändplan, plats för befintlig teknisk anläggning, och fornlämning, totalt uppehålls ca 11 m³ skyfallsvatten inom planområdet enligt simulering, se bild 10. Vatten blir även stående i Trafikverkets dike, vilket också var fallet vid platsbesöket. Simuleringen visar att ett skyfallsstråk går genom planens västra del. Avrinningsstråket avvattnar (enligt simulering med 50 mm belastning) ett 0,35 km² stort område.

Bild 10. Simulerad översvämning med belastning 50 mm. Gul linje visar planområdesgränsen. Källa: Scalgo Live.

En skyfallsmodellering (WSP, 2019) för ett 100-års regn med klimatfaktor 1,4 togs fram med programvaran MIKE 21 i samband med Ulricehamns kommuns översiktsplansarbete år 2019. Modellen visar mer realistiskt hur vattnet kommer flöda vid ett skyfall jämfört med vad Scalgo Live beräknar eftersom modellen tar med skyfallsflödenas momentum, uppdämning och utbredning. Modellen visar inte att det blir stora flöden över planområdet, se bild 11.

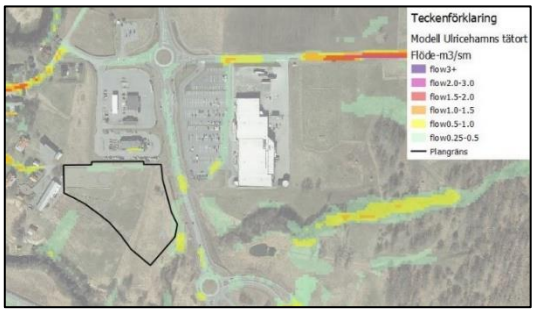


Bild 3. Utdrag från resultatet från skyfallsmodell. Modellen tar med vattnets momentum och dämningseffekter. Enligt modellen är flödena inte stora över planområdet. Källa: QGIS med underlag från WSP 2019.

Då inget vatten ansamlas i större mängd, varken inom det aktuella planområdet eller på gator och vägar som leder fram till planområdet, bedöms inte framkomligheten till planområdet äventyras vid händelse av skyfall.

## Risk för skred

SGUs karteringar för förutsättningar för skred i finkornig jordart visar på att planområdets södra delar angränsar mot ett aktsamhetsområde där förutsättningar för jordskred kan föreligga. Stabilitetsberäkningar (*Norconsult, 2021*) för slänter ner mot Ätran har beräknats i två olika sektioner. Båda slänterna visade på tillfredställande säkerhet mot skred.

## Farligt gods

Falköpingsvägen, riksväg 46, öster om planområdet är en rekommenderad väg för farligt gods. Enligt Länsstyrelsernas dokument *"Riskhantering i detaljplaneprocessen"* anges att särskilda överväganden gällande hänsyn till risker med transport av farligt gods ska ingå i planarbetet vid markanvändning inom 150 meter från en transportled för farligt gods. Den aktuella vägsträckan benämns som väg 46 avsnitt 7 i *Bebyggelseplanering och farligt gods i Ulricehamns kommun*. Beroende på vilken markanvändning och vilka skyddsåtgärder som införs inom planområdet anger rapporten olika skyddsavstånd från vägen.

Rapporten delar in olika typer av markanvändningar i kategorierna:

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

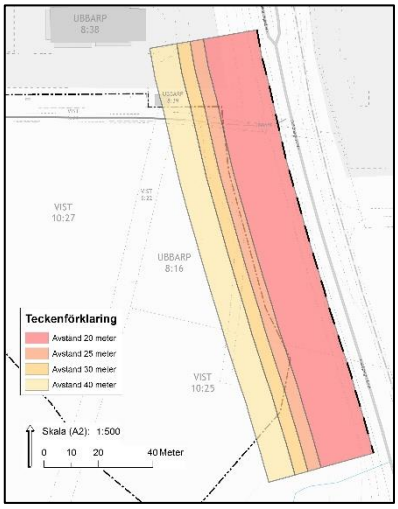


Bild 12. Avstånd från farligt gods led och in i planområdet. Avståndet mäts från lägsta punkten dit brandfarlig vätska kan ta sig vid ett läckage eller olycka, i aktuellt fall dikesbotten vid riksvägs 46 västra sida.

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

Tabell 2. Skyddsavstånd från primär transportled för farligt gods

| | Markanvändning B | Markanvändning C | Markanvändning D |
|---|---|---|---|
| Åtgärd | Skyddsavstånd | | |
| Ingen | 30 meter | 30 meter | 40 meter |
| Invallning | 20 meter | 20 meter | 25 meter |
| Brandfasad | 30 meter | 30 meter | 30 meter |
| Kombination | 20 meter | 20 meter | 30 meter |

**ALARP-område**
ALARP-området är område i riskkriterierna där riskerna är lägre än det som inte kan tolereras men högre än det som kan accepteras utan vidare. ALARP står för; As Low As Reasonably Practicable, vilket betyder att risknivån skall göras så låg som är praktiskt möjligt med rimliga åtgärder när risknivån hamnar i detta område. Kraven på skyddsåtgärder inom ALARP-området är att alla rimliga skyddsåtgärder, sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet, är vidtagna.

Tidigare framtagen *Riskanalys transport av farligt gods och tankstation (Norconsult, 2013)* visar att samhällsriskkurvan för fastigheterna Vist 10:56, Cirkel K och Ubbarp 8:38, McDonalds, (i riskanalysen benämnda som fastigheten Vist 10:25) överskrider gränsen till ALARP-området. Även fastigheten Ubbarp 8:20, ICA Maxi, överstiger gränsen till ALARP- område. Således antas även detaljplanen för Vist 10:27 m.fl. göra detta. Överskridandet är relativt litet men riskanalysen ger emellertid rekommendation att det bör anses vara rimligt att inom ett avstånd på 30 - 80 meter från riksväg 46 förse byggnader med utrymningsväg som inte vetter mot riksvägen samt att friskluftsintaget skall riktas bort från- och vara så långt från vägen som praktiskt möjligt.

Riskanalysen anger även att en skyddsåtgärd som hindrar att farliga vätskor når planområdet vid en olycka med farligt gods på vägen ska införas. Tidigare detaljplan (Vist 10:25 m.fl. lagakraft 2016-04-30) redogör att angränsande vägområdets vägdiken utformas för att ta hand om farliga vätskor vid en eventuell olycka med farligt gods på vägen. Då dessa diken redan är utbyggda öster om planområdet behövs ingen sådan reglering i detaljplanen.

# 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.

Planområdet består till viss del av hästhagar och en paddock, vilket är ytor där barn och ungdomar vistas i samband med hästaktiviteter. Strax väster om området löper en banvall som fungerar som en befintlig gång- och cykelväg. Banvallen erbjuder, till stor del, en trafikseparerad och säker förbindelse för barn och ungdomar mellan Ulricehamns tätort och planområdet. Dessutom finns en separerad gångväg från planområdet till den närliggande busshållplatsen vid Ubbarpsvägen, vilket möjliggör för ungdomar att åka via kollektivtrafik till området.

I samband med planarbetet har en barnchecklista tagits fram. I barnchecklistan redogörs hur ett genomförande av detaljplanen kan komma att påverka barn samt vilka möjligheter barn har fått för att vara med och påverka arbetet. Vilken konsekvens ett genomförande av detaljplanen får på barn och unga framgår under *Sociala perspektiv* under *Konsekvenser*.

# KONSEKVENSER

## Riksintresse

### Riksintresse för trafikkommunikation

Genom det satta värdet för högsta tillåtna nockhöjd säkerställs att riksintresset för trafikkommunikation, MSA-påverkad yta för Jönköpings flygplats, inte påverkas.

### Riksintresse för kulturmiljövård

Riksintresse kulturmiljövård Ätrans dalgång bedöms inte påverkas av en exploatering inom planområdet. Detta då exploatering sker i direkt anslutning till det befintliga handelsområdet Ubbarp södra.

### Riksintresse för totalförsvar

Riksintresset för totalförsvar bedöms inte påverkas av detaljplanen då det inte förekommer eller påverkar några anläggningar.

## Miljö

### Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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. Se tillhörande dokument *Undersökning om betydande miljöpåverkan – Detaljplan för del av Vist 10:27 m.fl.* för att läsa kommunens bedömning.

Samråd om undersökningen genomförs med Länsstyrelsen i samband med att detaljplanen ställs ut för samråd.

### Dagvatten

Föroreningsberäkningar har gjorts i det webbaserade verktyget Stormtac för föroreningsmodellering i dagvatten och recipienter.

Vid ett genomförande av detaljplanen visar utförd föroreningsberäkning att halterna ökar för samtliga undersökta ämnen förutom för kväve och kadmium. Sett till mängderna ökar samtliga mängder förutom för kväve.

Tabell 3. Beräknade föroreningshalter (ug/l) och mängder (kg/år) i utgående dagvatten före och efter detaljplanens genomförande. Gulfärgade celler visar värden som överskrider befintliga nivåer.

| Halter (ug/l) | P | N | Pb | Cu | Zn | Cd | Cr | Ni | Hg | SS | oil |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Befintligt | 110 | 3000 | 8.1 | 12 | 43 | 0.51 | 2.2 | 1.4 | 0.0089 | 54000 | 200 |
| Planerat | 97 | 1600 | 11 | 29 | 100 | 0.51 | 7.8 | 4.9 | 0.037 | 73000 | 380 |
| Mängder (kg/år) | P | N | Pb | Cu | Zn | Cd | Cr | Ni | Hg | SS | oil |
| Befintligt | 1.0 | 28 | 0.073 | 0.11 | 0.39 | 0.0046 | 0.020 | 0.012 | 0.000081 | 490 | 1.8 |
| Planerat | 1.5 | 25 | 0.18 | 0.45 | 1.6 | 0.0080 | 0.12 | 0.077 | 0.00058 | 1100 | 6.0 |

Dagvattnet föreslås renas och fördröjas i svackdike med efterföljande oljeavskiljare och filterbrunn.

Resultatet från Stormtac för föroreningsberäkning med rening i tre-stegs-lösning med svackdike med efterföljande oljeavskiljare och brunnsfilter visas i tabell 3.

Tabell 4. Beräknade föroreningshalter (ug/l) och mängder (kg/år) i utgående dagvatten före och efter detaljplanens genomförande med och utan rening. Gulfärgade celler visar halter/mängder som överskrider befintliga nivåer. *Riktvärden för Mycket känslig recipient.

| Halter (ug/l) | P | N | Pb | Cu | Zn | Cd | Cr | Ni | Hg | SS | oil |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Befintligt | 120 | 3200 | 8.5 | 13 | 45 | 0.55 | 2.0 | 1.2 | 0.0065 | 59000 | 170 |
| Planerat | 110 | 1300 | 10 | 22 | 80 | 0.57 | 8.4 | 4.9 | 0.037 | 72000 | 380 |
| Planerat med rening | 32 | 250 | 0.95 | 2.9 | 15 | 0.085 | 1.9 | 1.5 | 0.014 | 21000 | 25 |
| Riktvärden enligt Göteborgs Stad (ug/l)* | *50* | *1300* | *28* | *10* | *30* | *0.90* | *7.0* | *68* | *0.030* | *25000* | *400* |

| Mängder (kg/år) | P | N | Pb | Cu | Zn | Cd | Cr | Ni | Hg | SS | oil |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Befintligt | 1.1 | 29 | 0.078 | 0.12 | 0.41 | 0.0050 | 0.018 | 0.011 | 0.000060 | 550 | 1.6 |
| Planerat | 1.8 | 21 | 0.16 | 0.36 | 1.3 | 0.0093 | 0.14 | 0.080 | 0.00060 | 1200 | 6.3 |
| Planerat med rening | 0.50 | 4.0 | 0.015 | 0.046 | 0.24 | 0.0013 | 0.029 | 0.023 | 0.00022 | 330 | 0.39 |

Föroreningsberäkningen visar att halterna och mängderna för samtliga undersökta ämnen minskar, förutom för krom, nickel och kvicksilver som ökar marginellt. Krom ökar med 0,2 ug/l, nickel med 0,3 ug/l och kvicksilver med 0,0115 ug/l enligt beräkningarna. Även mängderna för samma metaller ökar enligt beräkning i Stormtac. Som referens har Göteborgs stads riktvärden för Mycket känslig recipient lagts med i tabell 7. Samtliga halter hamnar under riktvärdena förutom halterna för fosfor som ligger 2 ug/l över riktvärdet. Fosforhalterna minskar med 68 ug/l för planerad situation med rening jämfört med utgående halter från dagens markanvändning enligt föroreningsberäkning.

### Vatten och avlopp

Ett genomförande av detaljplanen medför en ökad belastning på det befintliga reningsverket. Kommunens bedömning är att befintligt reningsverk klarar av att hantera denna ökning.

## Hushållning med mark- och vattenområden

Ett genomförande av detaljplanen innebär att jordbruksmark tas i anspråk för utveckling av det befintliga handelsområdet Ubbarp södra. Vid en exploatering inom planområdet kommer även en stor del av det inventerade naturvärdesobjekt 1, klassat i naturvärdesklass 3, att försvinna. Detaljplanen möjliggör för ett tillskott av verksamheter, inriktade mot dagligvaru- och sällanköpshandel och för trafik- och fordonsservice, i ett strategiskt läge med goda möjligheter för kommunikationer och hållbart resande. En exploatering inom Ubbarp södra med de tänkta användningarna för projektet uppfyller det som Ulricehamns kommun anser vara ett väsentligt samhällsintresse. Detta då exploatering inom området syftar till en utveckling av befintlig tätort vilket bland annat leder till att möjliggöra för att lokalisera arbetsplatser och service i närheten av varandra. Genom att möjliggöra för exploatering inom Ubbarp södra som syftar till utveckling av tätorten och kommunens verksamheter skapas förutsättningar att tillgodose det allmänna intresset om bland annat en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens. En utveckling som både förstärker och bidrar till att handelsområdet blir mer resilient. Utvecklingen inom Ubbarp södra bedöms sammanfattningsvis gynna hela kommunen då den skapar en starkare grund för ett växande näringsliv, vilket är en

avgörande förutsättning för att kunna utveckla bland annat bostadsbeståndet på ett hållbart och långsiktigt sätt. Detaljplanen möjliggör även för en flexibel utformning och användning vilket gör att området kan anpassas efter framtida behov.

Ulricehamns kommun gör bedömningen att det marginella ianspråktagandet av jordbruksmark inom planområdet, 10 000 $m^2$ (1 ha), vilket motsvarar ungefär 0,055 promille av kommunens totala brukningsvärda jordbruksmark har minsta möjliga påverkan på det övergripande syftet med att bevara jordbruksmark. Nämligen att säkerställa långsiktig hållbarhet, biologisk mångfald, och framtida livsmedelsförsörjning.

# Natur

## Naturvärden

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer naturvärdesobjekt 1 (Jakobi, 2021) till stor del komma att hårdgöras. Naturvärdesobjekt 1 är klassat i naturvärdesklass 3, vilket innebär att området inte anses ha de högsta naturvärdena (klasserna 1 eller 2). Dess ekologiska funktion är därmed mindre unik, liknande miljöer finns på ett flertal ställen i närområdet, och mindre känslig jämfört med andra delar av inventeringsområdet. Exploatering kommer hota en stor andel av den örtflora som finns i området vilket då påverkar de pollinerande insekter som är beroende av dem. Vegetationen i området visar tecken på kvävegynnad igenväxning med arter som bergrör och skräppor, vilket sänker områdets biotopvärde. De ohävdade delarna visar dock tecken på gödningspåverkan och näringsgynnad vegetation finns redan över relativt stora ytor i området vilket hotar den mer värdefulla örtfloran. Bristande skötsel i området gör att dess ekologiska funktioner kan vara på väg att försämras. Sammantagen avvägning gör det motiverat att ianspråkta det aktuella området och således gå miste om aktuellt naturvärdesobjekt.

# Miljökvalitetsnormer

## Miljökvalitetsnormer för luft

Detaljplanens genomförande kommer att medföra en försumbar ökning av fordonsrörelser i närområdet, handelsområdet Ubbarp södra samt på vägarna vid Ulricehamnsmotet. En följd av exploatering inom planområdet bedöms således bidra till en marginell ökning av partikelhalter och kväveoxider.

Tidigare luftkvalitetsberäkningar är gjorda på mer trafikerade vägsträckor inne i Ulricehamns tätort än vid Ubbarp södra och visar på att miljökvalitetsnormerna uppfylls. Ubbarp södra är till sitt läge ute på öppna fält även betydligt bättre ventilerat än på de platser där luftberäkningar utfördes inne i tätorten.

Någon ytterligare beräkning eller bedömning om ett tillskott av luftföroreningar från kommande verksamheter anses inte behövas. Ulricehamns kommun bedömer slutligen att detaljplanens genomförande inte kommer innebära att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplanen innebär en ökning av föroreningsämnen i avrinnande dagvatten utan rening enligt föroreningsberäkning i Stormtac. Med föreslagna dagvattenanläggningar minskar samtliga undersökta föroreningsämnen i halter och mängder förutom för krom, nickel och kvicksilver. Enligt utspädningsberäkningarna (UEAB, 2025) blir det tydligt att ökningen är försumbar. Halterna ligger också under de för *mycket känslig* recipient från Göteborgs stad redan från planområdet vilket indikerar att halterna inte kommer innebär en skada för den akvatiska miljön i Ubbarpbäcken. Halterna av fosfor ligger något över Göteborgs stads riktlinjer men sjunker markant jämfört med befintliga nivåer. Baserat på ovanstående görs bedömningen att den marginella ökningen av krom, nickel och kvicksilver ut från planområdet efter exploatering med rening inte kommer påverka recipienternas vattenkvalitet negativt.

Planområdet ligger på en grundvattentäkt och grundvattenförekomst *Blidsberg-Ulricehamn* i VISS. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde. Dagvattenanläggningarna behöver antagligen kunna hantera släckvatten och eventuellt också drivmedelsspill. Det är därför viktigt att svackdiket förses med gediget tätskikt och avstängningsventil i utloppet. Med dessa åtgärder görs bedömningen att grundvattenförekomsten inte kommer påverkas negativt av planområdets utbyggnad.

### Miljökvalitetsnormer för buller

Med stöd från den sedan tidigare framtagna bullerutredningen (Cowi, 2013) och införande av bullerskyddande åtgärd i planområdets västra del bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära någon negativ bullerpåverkan för kringliggande bostadsfastigheter. Ulricehamns kommun bedömer således att gällande riktvärden för miljökvalitetsnormer för buller följs, både utifrån nuvarande trafikmängder samt utefter framtida prognostiserade generella trafikökningar.

## Omgivningspåverkan

### Påverkan på tidigare detaljplan

Detaljplanen överlappar i den norra delen en bit av *detaljplan för fordonsservice inom Vist 10:25 m.fl. (Dnr: 2012–0601)* som vann laga kraft 2016-04-30. Då detaljplanen överlappar denna del elimineras de tidigare bestämmelser som *detaljplan för fordonsservice inom Vist 10:25 m.fl. (Dnr: 2012–0601)* reglerade för detta område och ersätts med bestämmelserna som anges i aktuell detaljplan.

Konsekvenserna blir således att följande tidigare bestämmelse utgår;

- *Utfartsförbud.*
- *$n_1$ – Sammanhållen plantering, endast inhemska arter.*
- *$f_1$ – Inom med $f_1$ betecknade områden får sammanlagt en skyltmast uppföras. Högsta höjd är 24 meter.*

Genom att regleringen för utfartsförbud upphävs möjliggörs det för angöring av fordonstrafik till det aktuella planområdet.

Syftet med $n_1$ – bestämmelsen var att skapa en jaktkorridor och gynnsamma förhållanden för fladdermöss i denna del av området. Men då det inte har skett någon plantering av träd och den för detaljplanen tillhörande fladdermusinventering pekar på att fladdermössen håller till i området närmare Ätran bedöms borttagande av $n_1$ – bestämmelsen i denna del inte få någon konsekvens.

Då det redan finns en skyltmast, på annan del inom planområdet, som $f_1$ – bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bedöms inte heller borttagandet av denna bestämmelse få någon konsekvens.

### Landskapsbild

Exploatering inom planområdet sker i anslutning till befintligt handelsområde med utbyggd infrastruktur vilket ger genomförandet av detaljplanen ett sammanhang. Exploateringen bedöms därav som acceptabel ur ett landskapsbildsperspektiv.

## Trafik

### Motortrafik

Vid ett genomförande av detaljplanen och ett framtidsscenario satt till år 2040 antas, enligt framtagen trafikutredning (Swecsa, 2025), resorna ut från cirkulationsplatsen, mot väst och öst, öka från cirka 4 800 (nuläge) till cirka 6 600, en differens på cirka 1 800 resor. Den ökade trafiken bedöms således leda till en försumbar skillnad i hänseende på trafikflödet för de omkringliggande vägarna och därmed inte överskrida den kapacitet som de befintliga cirkulationsplatserna besitter. Att det totala antalet fordonsrörelser inte ökar mer antas bero på att de användningar som detaljplanen möjliggör för är av kompletterande karaktär. Däremot bedömer framtagen trafikutredning att svängfördelningen i cirkulationen för år 2040 ändras till 65% mot öster (nuläge 90%) och 35% mot väster (nuläge 10%). Det är således till stor del en förflyttning av befintlig trafik från öst till väst som är den största konsekvensen för motortrafiken vid ett genomförande av detaljplanen.

### Gång- och cykeltrafik

Området kommer fortsatt vara möjligt att nå för gång- och cykeltrafikanter. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte ha någon påverkan på den befintliga gång- och cykelinfrastrukturen.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Ett genomförande av detaljplanen medför att fordonstrafik börjar trafikera ett område där det tidigare inte funnits fordonstrafik. Som konsekvens får utvecklingen att fordonstrafik kommer närmare de befintliga bostadsfastigheterna väster om planområdet. Då bullerskydd uppförs i planområdets västra del kan gällande riktvärden för buller följas vid de befintliga bostadshusen, vilket säkerställer en fortsatt god boendemiljö i området avseende bullerpåverkan.

### Översvämning

Enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (UEAB, 2025) riskerar två mindre ytor inom planområdet att ansamla vatten vid händelse av skyfall. Den ena ytan är belägen intill fornlämningen och den andra intill den befintliga tekniska anläggningen. Att området för tekniska anläggningar svämmar över bedöms inte innebära några problem, detta då befintlig anläggning bedöms tåla detta samt att den inte har någon särskild samhällsviktig funktion. UEAB som driftar anläggningen har emellertid tagit fram en åtgärdsplan där den aktuella anläggningen ska skyfallssäkras. Då planområdet inte är kritisk ut tillgänglighetssynpunkt görs bedömningen att tillgängligheten under skyfallsförhållanden inte behöver utredas ytterligare.

### Farligt gods

Då utveckling inom planområdet sker i enlighet med detaljplanens regleringar bedöms inga ytterligare skyddsåtgärder med hänseende på farligt gods behövas.

## Sociala perspektiv

### Barnperspektivet

Barns intressen bedöms inte påverkas mer än indirekt av beslutet. Detta då syftet med detaljplanen inte främst är inriktad mot barn men möjliggör emellertid för sådana verksamheter som barn kan tänkas besöka. Kommande verksamheter kan då indirekt fungera som mötesplatser där möjlighet till lek och stärkt social gemenskap i begränsad form kan förekomma.

### Jämlikhet och trygghet

En utveckling av handeln i Ubbarp södra kan leda till ökad konkurrens inom bland annat dagligvaruhandeln. Detta förväntas gynna konsumenterna genom lägre priser och bättre serviceutbud, vilket gör livsmedel mer tillgängliga för invånare med olika ekonomiska förutsättningar. En utökad handelsetablering skapar även fler jobb och bidrar således till ökad sysselsättning i kommunen. Genom att samla handel vid Ubbarp södra, som redan är nära befintlig infrastruktur, kan transportbehoven optimeras vilket ses som positivt.

## Nollalternativ

Ett nollalternativ hade inneburit att en del av marken förblir bestående av gräs- och betesmarker som nyttjas av den intilliggande hästgården. Andra delar hade fortsatt växa igen på ett okontrollerat sätt. De naturvärden som finns kopplat till platsen hade då getts chans till att fortsätta existera. Vid ett nollalternativ skulle inte möjlighet ges till den utveckling som översiktsplan 2040 pekar ut för *nytt verksamhetsområdet Ubbarp södra*. Området för Ubbarp södra hade då inte gets en möjlighet till att stärka kommunens handelsstruktur, minska utflödet av köpkraft och skapa ett mer attraktivt utbud för invånarna. Området hade då inte heller kunnat utvecklas till att förstärka och bidra till att det befintliga handelsområdet blir mer resilient.

# ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

***Ulricehamns kommun***
Pär Norgren, samhällsbyggnadsstrateg
Robin Eskilsson, samhällsplanerare
Angelica Härnstrand, mark- och exploateringsingenjör
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
Henrik Wetterholm, bygglovstrateg
Malin Lindgren, bygglovingenjör
Rebecka Engvall, stadsarkitekt
Sarah Kronlund, kart- och mätningsingenjör

***Ulricehamns energi AB***
Cecilia Lundqvist, VA-ingenjör
Johan Lundström, sektionschef VA-planering

## PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Sara Bjerenius
Plan- och exploateringschef

Linus Cedervärn
Planarkitekt

**Miljö och samhällsbyggnad**
TELEFON 0321-59 50 00 E-POST miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se
BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn
WEBB ulricehamn.se FACEBOOK facebook.com/ulricehamnskommun