

ULRICEHAMNS
KOMMUN



**Detaljplan för handel inom
Ubbarp 8:20 mfl
Ulricehamns kommun
Ulricehamns församling
Västra Götalands län**

Upprättad den 6 december 2013
MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

SAMRÅDSHANDLING

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för handel inom Ubbarp 8:20 mfl Ulricehamns kommun Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- fastighetsförteckning 2014
- behovsbedömning 3013-11-26

Utredningar som legat till grund för planarbetet:

- Arkeologisk utredning, På gårderna i Vists och Ubbarps byar, UV Rapport 2013:90 Riksantikvarieämbetet
- PM beträffande geotekniska förhållanden, 2013-07-05, Norconsult AB
- PM över trafikverkets yttrande, 2013-11-07, WSP AB
- Trafikutredning, 2013-04-23 reviderat 2013-05-20, COWI AB
- Sammanställning av trafikförutsättningar, 2013-11-21 COWI AB
- PM Luftberäkningar för detaljplaner vid Ubbarp, koncept 2013-11-26, COWI AB
- Bullerutredning för detaljplan för Ubbarp 8:20 och Vist 10:25 mfl, 2013-11-22, COWI AB
- Riskanalys transport av farligt gods och tankstation, 2013-10-14, Norconsult AB
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2013-11-19, Norconsult AB

Övriga handlingar i ärendet:

- Program PM, 2013-07-08, Miljö- och samhällsbyggnad
- Handelsutredning, januari 2012, HUI Research
- Länsstyrelsens yttrande, 2013-03-25

BAKGRUND

ICA Fastigheter AB inkom med en planansökan för etablering av en ICA Maxi Stormarknad vid motet för den nya motorvägen. Etableringen skulle innebära att ICA Kvantum i centrala Ulricehamn på fastigheten Chile 2 m fl ställs om till ett mindre butiksformat och skapar möjlighet för etablering av ett nytt stadsbibliotek inom den centrala fastigheten. I den fördjupade översiktsplanen för Ulricehamnsstad (2008) föreslås trafikservice inklusive handel för skrymmande varor vid det nya motorvägsmotet Ulricehamn. Efter en handelskonsekvensanalys beslutade kommunstyrelsen 2012-11-05 att uppdra på förvaltningen att påbörja planarbete för handel på fastigheten Ubbarp 8:20. (Se Program PM, 2013-07-08)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen för Ubbarp 8:20 m fl är att tillskapa en byggrätt för handelsetablering med närhet till motorvägsmotet.

Planen omfattar kvartersmark för handel. Befintlig enskild väg regleras som gemensamhetsanläggning inom kvartersmark

Plandata

Planområdet ligger på östra sidan av väg 46 i höjd med Vist. Planområdet består av fastigheten Ubbarp 8:20 och del av Ubbarp 8:16. Fastigheten Ubbarp 8:16 berörs även utanför planområdet för anläggandet av cykelväg till ridskolan. Planområdet är ca 3,43 ha och ägs av kommunen.

Process

Planeringen för utbyggnaden norr om det nya Ulricehamnsmotet är uppdelat i två parallellt löpande detaljplaneprocesser. Väster om detaljplanen för Ubbarp 8:20 m fl planläggs Vist 10:25 m fl för drivmedelsförsäljning och vägrestartang. (För mer information om sammanhangen mellan planerna inklusive kopplingen till detaljplanen för nytt bibliotek i centrum (Chile 2 m fl) se Program PM (2013-07-08).



Trå detaljplaner för utbyggnaden norr om motet. Blå: Vist 10:25 mfl. Röd: Ubbarp 8:20. Gult: vägplan. Planavgränsningarna är ungefärliga.

Väg 46 har delvis ingått i trafikverkets arbetsplan för väg 40 och motet. En ny vägplan (tidigare benämnd arbetsplan) kommer att tas fram tillsammans med trafikverket parallellt med detaljplanerna. I vägplanen utreds utformningen av cirkulationsplatsen mellan planområdena samt en sydligare, medlöpande avfart till handelsområdet (se strukturskiss sida 14). Vägplanen tas fram i enlighet med väglagen. Ett samrådsunderlag har tagits fram som underlag att bedöma om planen innebär betydande miljöpåverkan. Detta beslutas av länsstyrelsen efter inledande samråd. Processen fortsätter med framtagande av och samråd kring en mer utförlig samrådshandling. I samordningen mellan vägplan och detaljplaner eftersträvas att samrådet av vägplanen sammanställs innan detaljplanerna ställs ut för granskning.

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

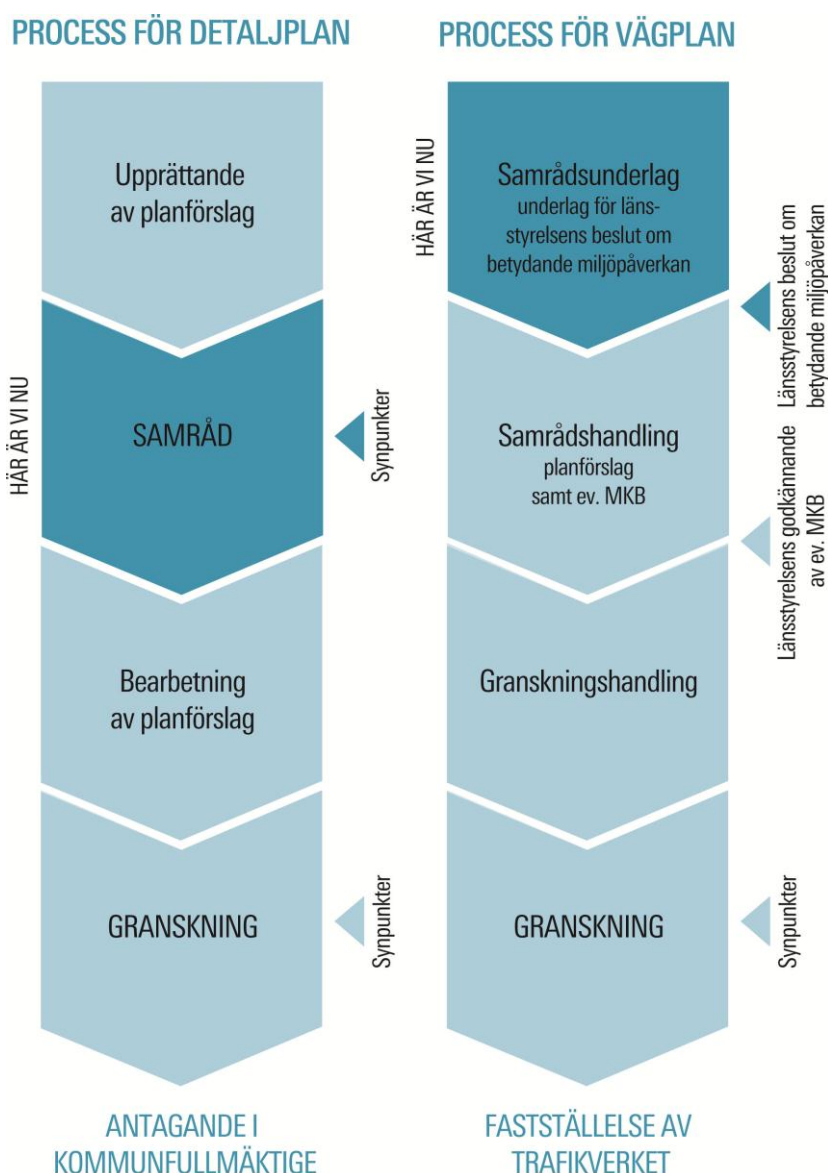


Illustration av planprocesserna för detaljplan och vägplan.

PLANENS FÖRENLIGHET MILJÖBALKEN, KAPITEL 3, 4 OCH 5.

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap miljöbalken (MB), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen möjliggör för etablering av handel i anslutning till motorvägsmotet vid Ulricehamn i samband med att R40 blir motorväg.

Ulricehamns kommun bedömde redan i den fördjupade översiktsplanen att handelsändamål är en lämplig användning utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Dagligvaruhandel ingick då inte i bedömningen.

MB kapitel 4 behandlar ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”. Planområdet berör inte något av dessa områden. Detaljplaneområdet omfattas därmed inte av kapitel 4.

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer (MKN) iakttas.

MKN vatten

Miljökvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna i Sverige. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015-2027. Dagvattnet inom planområdet avvattnas mot en bäck som strax efteråt rinner ut i Ätran.

Ätran har klassificerats av Vattenmyndigheterna samt Länsstyrelsen i Västra Götalands län med avseende på kemisk och ekologisk status. Den kemiska statusen i Ätran har klassificerats som ”uppnår ej god status” p.g.a. för höga halter kvicksilver. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver klassificeras som ”god status”. Dock föreligger risk att den kemiska statusen exklusive kvicksilver inte nås till 2015. Den ekologiska statusen har klassificerats som ”måttlig status” då fiskar och andra djur hindras att vandra i vattendraget. Strandzonen är dessutom påverkad och saknar idag många naturliga livsmiljöer för djur och växter. God ekologisk status bedöms dock kunna uppnås till 2015.

MKN luft

Luftberäkningar gjorda utifrån planförslaget visar att ökningen av föroreningshalter i luft (PM₁₀ och NO₂) till följd av exploateringen inom de två detaljplanerna är relativt litet.

Miljökvalitetsnormerna klaras.

MKN buller

Bullerutredningen visar att genomförandet av detaljplanen vid Ubbarp inte innebär att något ytterligare riktvärde överskrids i jämförelse med bullerbelastningen från motorvägen. Exploateringen bedöms därför inte innebära någon negativ bullerpåverkan för kringliggande bostadshus.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan/

ändrad inställning till livsmedelshandel

2008-05-26 antogs Växtplats Ulricehamns Stad – fördjupning av översiktsplanen (FÖP). FÖP:en föreslår att planområdet används för trafikservice pga närheten till planerad motorväg och det kommande Ulricehamnsmotet.

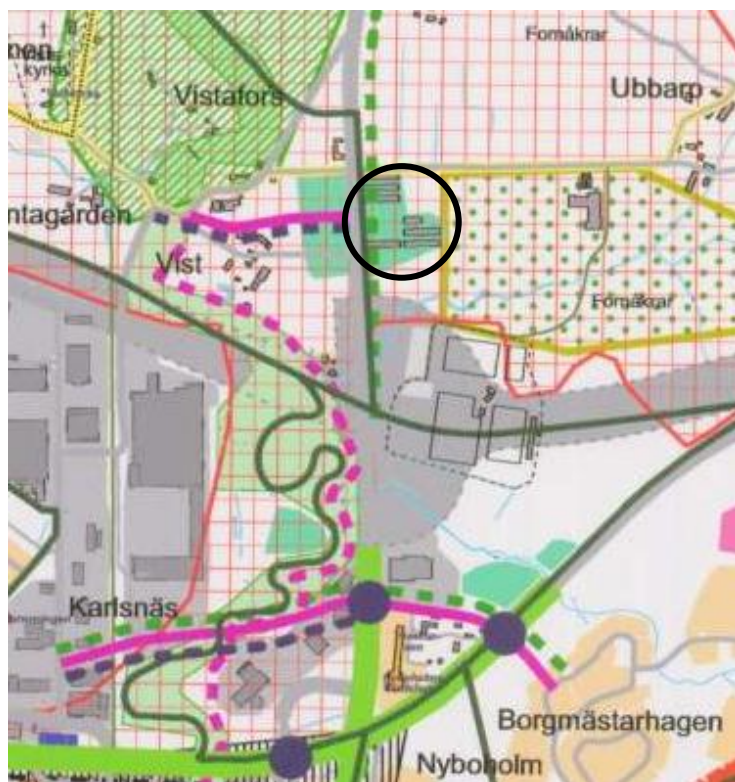
I FÖP:en exemplifieras användningen med ”matservering, hotell, bensinstation och handel med skrymmande varor (ej dagligvaruhandel)”. Särskilda krav ställs i FÖP:en på utformning av byggnader och yttre miljö. Stora, visuellt dominerande anläggningar bedöms som olämpliga.

Läget för ny vattentäkt kan innebära restriktioner för verksamheter. I FÖP:en framhålls att området runt etableringen ska förbli obebyggt, så att ridskolans verksamhet kan fortsätta att finnas kvar. Vistavallens fotbollsanläggning flyttas när väg 40 byggs i ny sträckning. I FÖP:en poängteras att det är mycket troligt att planområdet innehåller okända fornlämningar under mark. FÖP:en framhåller att arkeologiska undersökningar krävs vid planerad bebyggelse.

Näringsliv Ulricehamn AB har låtit upprätta en handelskonsekvensanalys (HUI Research jan 2012) för Ulricehamnsmotet. Utredningen har tittat på marknadsförutsättningarna för detaljhandel i Ulricehamn, konsekvenser för befintlig handel i kommunen, de sociala konsekvenserna och på påverkan på trafikarbetet. Slutsatserna är bl a att: köpkraften ökar för både dagligvaror och sällanköpsvaror, vilket skapar utrymme för mer handel. Köpkraften kan även öka om en större andel invånare kan fås att handla i den egna kommunen. Utredarna menar att det finns utrymme för en stormarknad vid Ulricehamnsmotet om ICA Kvantum i centrum ställs om till ett mindre omsättningskrävande butiksformat. Om detta inte sker skulle konkurrensen bli hård och en eventuell utslagning av en butik skulle innebära längre avstånd för vissa invånare till närmsta dagligvarubutik. Risken bedöms dock som liten.

Utredarna delar upp dagligvaruhandeln i olika butiksformat med olika inriktningar gällande närhet, utbud och pris. De flesta konsumenter handlar regelbundet i flera butiksformat beroende på situation och således ses konkurrensen snarast inom butiksformatgrupperna än mellan dem. Den största konkurrensen till centrumhandeln är när det skapas externa köpcentrum med så kallad urvalshandel som exempelvis kläder, skor och heminredning.

Handelskonsekvensanalysen ligger till grund för kommunstyrelsens beslut om att pröva möjligheterna för handel, inkl. dagligvaruhandel, i detaljplan. De har därmed ändrat sitt ställningstagande avseende detaljhandel i förhållande till FÖP:en.



Utsnitt ur FÖP för Ulricehamns stad. Planområdet markerat med dubbla svarta ringar.

Detaljplaner och program

Området är inte tidigare detaljplanlagt. Något program har inte bedömts nödvändigt. Planen grundar sig på riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen samt handelsutredningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Trafikanläggning väg 40 och 46

Riksväg 40 och dess av- och påfarter är av riksintresse för transportleder. Både väg 40 och 46 är rekommenderade vägar för transporter av farligt gods. Riksväg 40 byggs om till motorväg och hamnar i sitt nya läge ca 270 meter söder om planområdet.

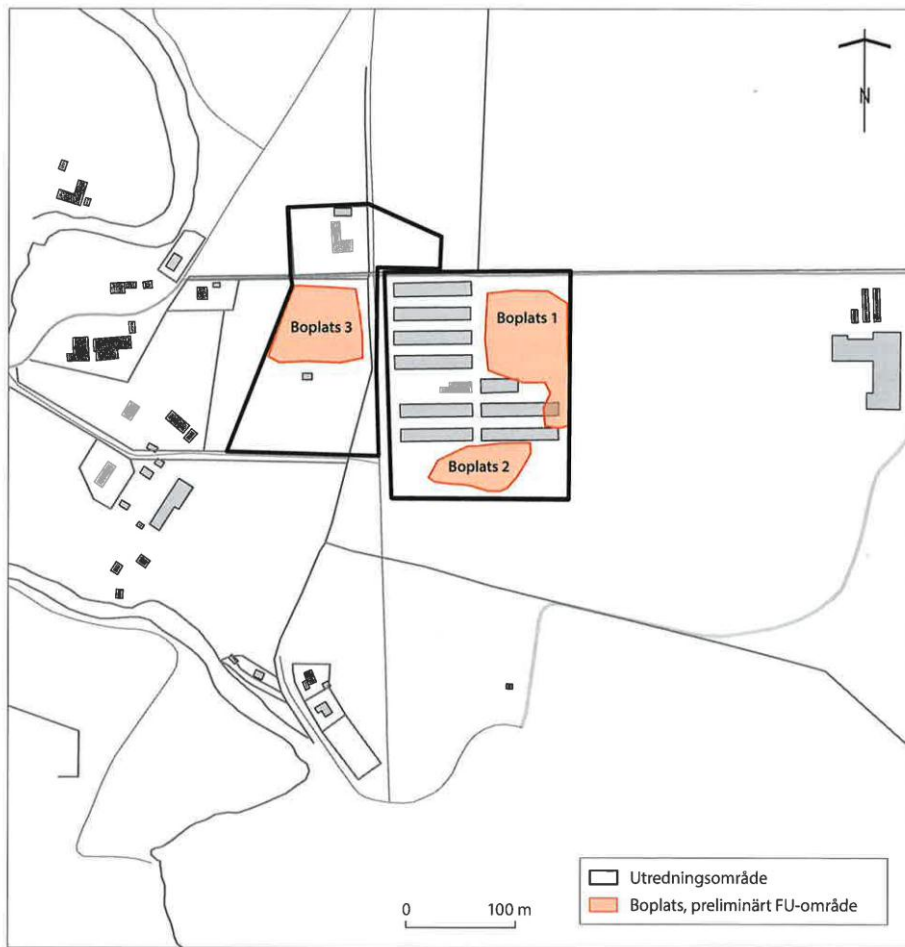
En trafikutredning har gjorts i syfte att visa på effekter och konsekvenser på trafiksituationen längs väg 46 och Ulricehamnsmotet till följd av Ulricehamns kommuns planer för exploatering vid Ubbarp/Vist. En jämförelse görs mot handel för skrymmande varor som FÖP:en pekade ut. Av framtagna trafikprognoser och genomförda kapacitetsanalyser kan konstateras att nu gällande förslag till utformning av motorvägsmotet inte kommer att ha tillräcklig kapacitet oavsett exploateringsalternativ. Kapacitetsbristerna återfinns i Ulricehamnsmotets södra cirkulationsplats och tillfarten från väg 40 västerifrån. Studerade åtgärder omfattar separata svängfält för höger- och vänstersvängande trafik i tillfarten från väg 40 västerifrån i kombination med en större cirkulationsplats i södra delen av motet. Kommunen och trafikverket har träffat ett avtal om förändringsåtgärder i motet för att lösa den förväntade kapacitetsbristen.

Då planen kommer medföra byggrätt inom 150 meter från transportled för farligt gods har en riskutredning gjorts. Slutsatserna redovisas under "Störningar" på sida 15 och 23.

Kulturmiljö

Ätrands dalgång är klassad som riksintresse för kulturmiljövården i Västra Götalands län. Dalgångsbygden 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 hållristningar mm. Den vanligaste fornlämningstypen i trakten kring planområdet är gravar. Ett helt stråk med gravar från bronsålder och järnålder ligger längs Ätrands östra sida. En särskild arkeologisk utredning har gjorts och hittat spår efter två boplatser inom planområdet med sannolik datering till bronsålder/äldre järnålder (se boplatser 1 och 2 på kartan nedan). I södra delen eventuellt en brandgrav.

Ett område har avgränsats och en förundersökning påbörjats. Förundersökning görs när länsstyrelsen fastställt att en fornlämning berörs och syftar till att avgränsa fornlämningen och bedöma behovet av att ställa krav på en särskild undersökning i samband med borttagandet av fornlämningen. Resultatet av förundersökningen kommer att redovisas i kommande granskningsskede.



Karta med boplatser markerade från den arkeologiska undersökningen, Riksantikvarieämbetet.

Omgivande områden/ verksamheter

Planområdet ligger i Ätradalen som är uppodlad och har inslag av lövdungar. 200 meter direkt öster om planområdet ligger en ridanläggning med ridskola. Till ridanläggningen finns ridhus, foderlada, 23 stallplatser, cafeteria samt servicedel med toaletter. Betesmarken går fram till plangränsen. Ny forskning visar att hästallgener inte sprids så långt som man tidigare trott. Största källan är stall och gödselhögar samt personer som bär allergenerna med sig i hår och kläder. I Boverkets rapport 2011:6 hänvisas till studierna som visar att höga koncentrationer av hästallergen kunde uppmätas i och mycket nära stall och hagar, medan halterna snabbt sjönk med avståndet från hästarna. Förhöjda värden kunde uppmätas i närområdet, men efter 50-100 m från källan var halterna mycket låga eller under detektionsgränsen. Avståndet på ca 200 meter från plangräns till stallet bedöms som tillräckligt då planområdet inte planeras för bostäder.



Infarten till ridanläggningen.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts för de båda planområdena (Norconsult, 2013-07-05). Enligt undersökningen utgörs jordlagren, under ett 0,5 m mulljordstäck, av sand och silt för de båda planområdena. Lerskikt förekommer i silten men med begränsad mäktighet. Inom planområdet för Ubbarp 8:20 m.fl. varierar jorddjupet från ca 1 m till 15 m. Den övre grundvattenytan bedöms ligga mer än 4 m under befintlig markyta större delen av året.

Ur stabilitetssynpunkt är området tillfredställande både för befintliga förhållanden och med en last på 50 kPa. Denna last motsvarar t.ex. 2,5 m uppfyllnad. Det bör dock noteras att denna belastning med stor sannolikhet kommer att leda till sättningar.

I området där stormarknad är illustrerad varierar jorddjupet från ca 1 m till 15 m djup. I och med variationen i jordmäktighet bedöms preliminärt någon form av grundförstärkning vara nödvändig, troligen pålning/plintgrundläggning till fast botten.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Markmiljö

På fastigheten Ubbarp 8:20 har det bedrivits verksamhet med växthus från början av 60-talet till slutet av 1990-talet. Under åren har växthus byggts till. Totalt bedöms en yta på ca 5000 m² ha använts för växthussyfte. Enligt miljöbesiktning år 2005 i samband med rivning av växthusen har avfall omhändertagits (det betyder dock inte att allt avfall har hanterats på rätt sätt). Sanering av mark och borttransport av bottenplattor m.m. skulle ske senare. På fastigheten har det funnits en cistern på 50 m³ som användes för uppvärmning och det finns risk för att den kan ha läckt till närmaste recipient. Enligt ritningarna från 60-talet fanns det besprutnings och gödslingsrum. Viss hantering av kemikalier har förekommit på fastigheten.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för hela fastigheten. Med hänsyn till att området planeras användas som handelsområde har Naturvårdsverkets riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) använts som jämförelse. Analyserade jordprover påvisade halter av bekämpningsmedlet dieldrin i tre punkter och förekomsten av endosulfan-alfa i en punkt. För dessa ämnen saknas svenska riktvärden, och holländska target values har använts som jämförelse. Target values representerar ett målvärde för en hållbar jordkvalitet, dvs att påverkan på ekosystemet är försumbar.

Då båda ämnena är mycket giftiga rekommenderas att en fördjupad undersökning görs för att avgränsa och riskbedöma föroreningsituationen.

Analyserade grundvattenprov visade inga förhöjda halter av bekämpningsmedel. Analyser har även gjorts av metaller, petroleumkolväten och PAH (polycykliska kolväten) utan att några föroreningar kunnat konstateras.



Rester från växthusverksamheten.

Naturvärden

Ätradalen är uppodlad med inslag av lövdungar och bebyggelse. Odlingsområdena har en lång historia som skapat ett variationsrikt landskap med olikformade åkertegar, betesmarker och ett stort inslag av åkerholmar och stenrösen. I sluttningen kring Ubbarp finns lummiga ekhagar och öppna hagmarker med värdefull flora. Planområdet ligger inom ett större område öster om väg 46 klassat som regionalt värdefullt odlingslandskap. Naturvärdena inom planområdet bedöms dock som små. Området utgörs av en plan yta bestående av överväxta fundament från tidigare växthusverksamhet och en mindre del gödlat hästbete.

Ätran är en viktig uppväxtmiljö för insekter och spridningskorridor för bland annat amfibier och vattenknutna däggdjur. Insektsrikedomen bedöms sannolikt även gynna fågellivet och fladdermöss (se nedan). I samband med motorvägsbygget kommer ca 200 m av Ätran grävas om och ett erosionsskydd anläggas. Detta bedöms av trafikverket ge temporära konsekvenser för djurlivet men inga långsiktiga.

Rekreation

En vandringsled passerar planområdet över den enskilda vägen mot ridskolan på fastigheten Ubbarp 8:16.

Hotade arter i närområdet

Ulricehamns stad med omnejd är en av de artrikaste miljöerna för fladdermöss i länet med minst 10 säkra artfynd men ytterligare ett par arter kan komma ifråga. Ett par av dessa är rödlistade och samtliga är strikt skyddade enligt artskyddsförordningen. Att det är så rikt här beror sannolikt på god produktion av insekter i Åsunden och Ätran, god tillgång till bostäder i byggnader och hålträd samt att staden ligger på en västvändsluttning.

I samband med riksvägs 40 utbyggnad över Ätran planerar trafikverket särskilda åtgärder för att minska risken för att fladdermöss dödas av kollision med bilar. Belysning har på senare tid kommit upp som ett potentiellt hot mot fladdermöss. Vissa arter påverkas inte negativt medan andra förefaller att undvika belysta platser. Det är av betydelse att trädridåer längs Ätran bibehålls i en alltmer belyst miljö så att i vart fall Ätran ligger i skugga. Trädridåerna är även av betydelse för andra djur såsom öring, mindre hackspett m fl.

Vid Ätran, ca 250 nordväst om planområdet finns en stor backsvalekoloni i en gammal grustäkt. Backsvalan är rödlistad och skyddsvärd och kan räknas som strikt skyddad enligt

artskyddsförordningen. Backsvalan kan visserligen hotas av mänskliga aktiviteter, men då nästan enbart aktiviteter som direkt berör själva bona. Arten måste betecknas som tämligen eller mycket okänslig för mänskliga aktiviteter i närheten - den häckar t.ex. ofta i aktiva grustäcker.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom tertiärt vattenskyddsområde. Syftet med föreskrifter kring vattenskyddsområden och deras tillämpning är att säkerställa att påverkan eller risk för påverkan av grundvattentäkterna Bronäs och Sturebadet inte uppstår och att vattnet efter normalt reningsförfarande kan användas för dricksvattenförsörjning.

Mobilitet

Gång- och cykeltrafik

I samband med utbyggnaden av motorvägen bygger Ulricehamns kommun och trafikverket ut gång- och cykelväg från Ulricehamns centrum till Bjättnlundavägen vid Solbacken norr om Vist. Utbyggnaden pågår samtidigt som denna planprocess pågår. Gång och cykeltrafikflödena bedöms som litet idag och främsta målpunkten är ridskolan.

Kollektivtrafik

Det finns busshållplats vid Vist festgård. Hösten 2013 stannar fyra busslinjer med sammanlagt ca 21 turer varje vardag i vardera riktning. I dagsläget bedöms resandet med kollektivtrafiken till hållplatsen som litet.

Personbils- och lastbilstrafik

Väg 46 som passerar planområdet är riksväg och transportled för farligt gods. 2010 uppgick den skattade årsmedelsdygnstrafiken på väg 46 till ca 4900 fordon varav ca 530 lastbilar. I trafikutredningen har trafikmätningarna räknats upp till prognosåret 2035, 20 år efter öppnandet av den nya motorvägen. Då beräknas årsmedelsdygnstrafiken utan exploatering uppgå till 6400 fordon.

Störningar

Buller och luftföroreningar

Bullersituationen kommer att försämrats efter utbyggnad av väg 40. Hela planområdet kommer beröras av bullernivåer över 55 dB(A) ekvivalent nivå. Maximala bullernivåer över 70 dB(A) beräknas inte förändras i någon större utsträckning. Berört område sträcker sig ca 50 meter från väg 46.

Inga miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt öster om väg 46. Ny vattenledning kommer anläggas som passerar planområdets västra sida.

El, tele, bredband och värme

Teleledningar finns utbyggt i anslutning till planområdet. Högspänningskablar, optoslang och telekablar finns i planområdets västra sida.

Dagvatten

Baserat på den geotekniska undersökningen bedöms infiltration vara möjlig. Ätran utgör recipient för dagvatten från planområdet. Riksväg 46 avvattnas idag via två diken som ägs av Trafikverket. Planområdet är väldigt flackt och består till stor del av betesmark. Topografin och

markförhållandena inom planområdena bidrar till att dagvattnet till stor del omhändertas genom infiltration. Den del av dagvattnet som inte infiltrerar avrinner ytledes mot en bäck söder om planområdet som sedan mynnar i Ätran.

Den befintliga dagvattenavrinningen har, i samband med ett s.k. 10-årsregn, beräknats uppgå till omkring 38 l/s från planområdet.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Kvartersmark

Planförslaget medger att en ca 3,43 ha stor tomt avsätts för handelsändamål.

Tomten disponeras med kundparkering närmast vägen och byggnader i den inre delen av tomten. Inlastning föreslås ske på östra sidan av fastigheten, skilt från parkeringen.

En ny transformatorstation kommer behövas för kvarterets elförsörjning. Anläggningar för teknisk försörjning tillåts inom ändamålet handel.

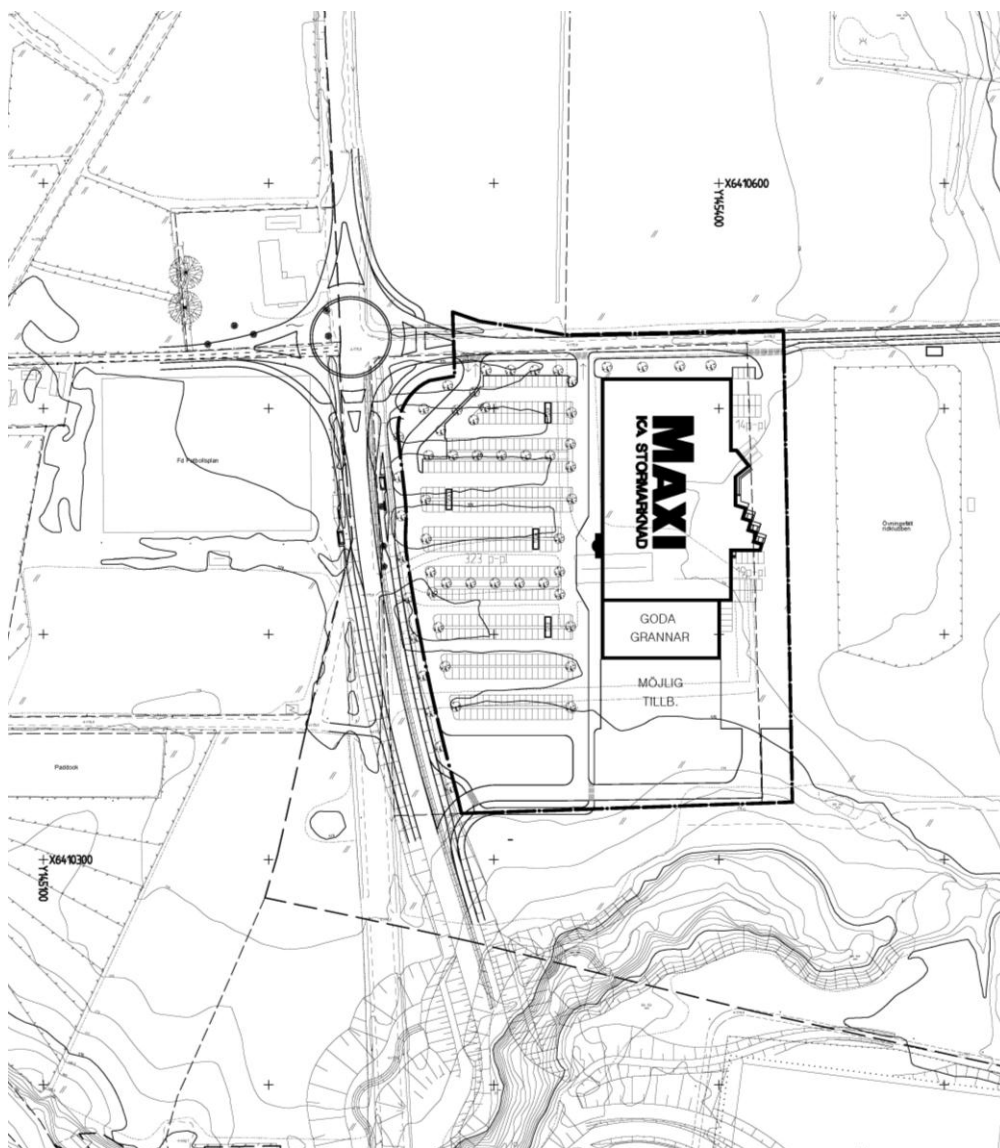
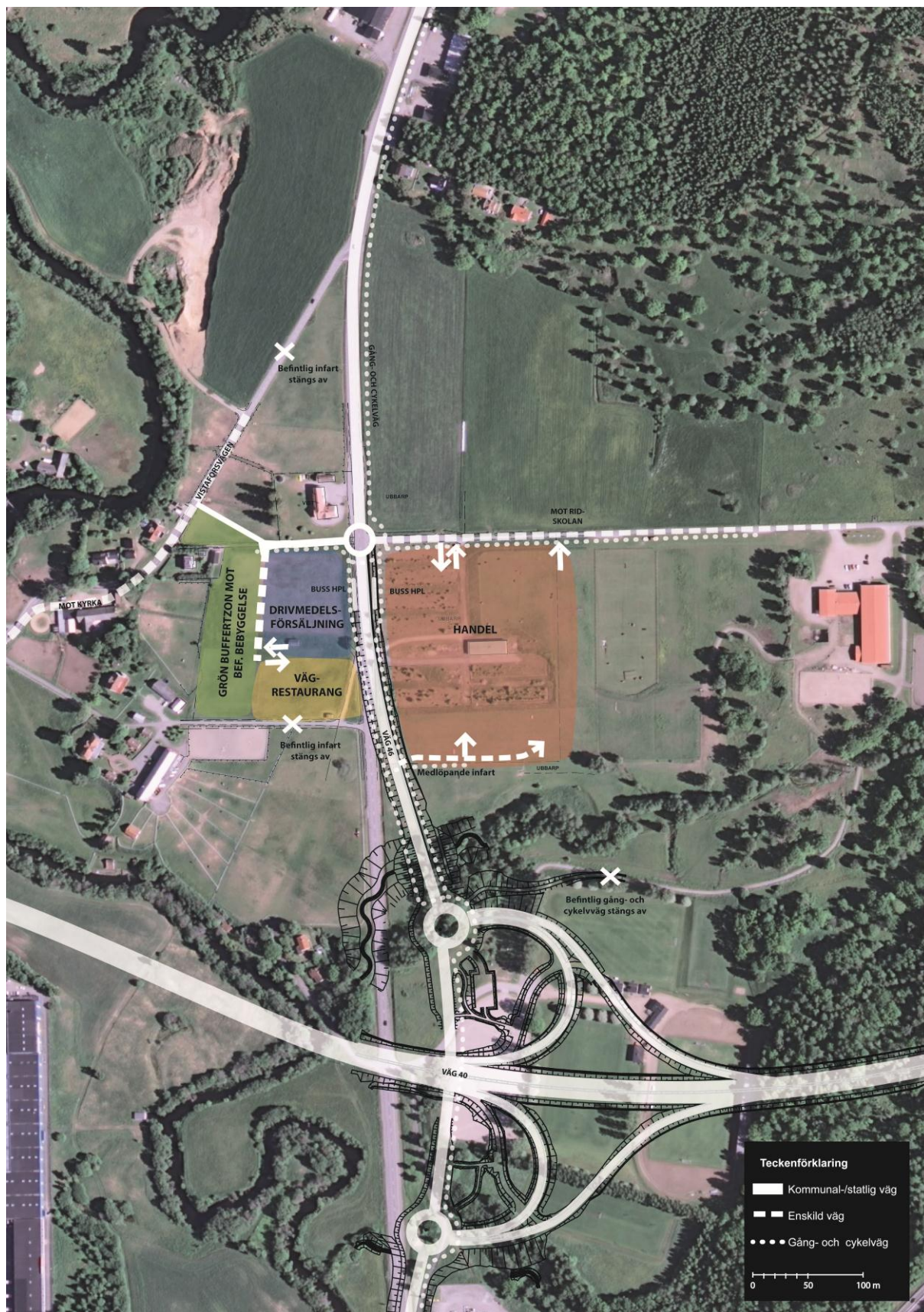


Illustration över kvartersmarken.

Placering och utformning

Planerad bygggräns begränsas till 10'000 kvm byggnadsarea. Detta inbegriper även eventuell framtida utbyggnad. Intressenten planerar för en egen första exploatering om ca 6000 kvm. Övrig bygggräns förblir tillgänglig för egen eller annan handelsutbyggnad (se illustration ovan). Nockhöjden regleras till maximalt 12,5 meter. Närmare reglering av skyltning etc sker till granskningsskedet.



Strukturskiss för detaljplanerna Ubbarp 8:20 mfl och Vist 10:25 mfl.

Mobilitet

Gång- och cykeltrafik

En cirkulationsplats föreslås i korsningen i norra delen av planområdet (se strukturskiss sida 14). Genom hastighetssänkningen i cirkulationen bedöms en trafiksäker övergång för gående kunna ordnas. Cirkulationsplatsen och gång- och cykelvägarna längs med väg 46 ingår i vägplanen som tas fram parallellt med detaljplanerna.

De främsta målpunkterna öster om väg 46 är livsmedelsbutiken och ridskolan. Gång- och cykelvägen söder om planområdet till ridskolan kommer inte finnas kvar. I planen föreslås att en ny gång- och cykelväg från Ulricehamn dels ansluter till kvartersmarken från söder, dels passerar på östra sidan av väg 46 för dem som ska vidare norrut eller till ridskolan. En ny gång och cykelväg ska anläggas från korsningen till ridskolan längs den enskilda vägen och ingår i gemensamhetsanläggningen.

Kollektivtrafik

Det finns idag busshållplatser strax norr om planområdet längs väg 46. Nya busshållplatser föreslås ligga söder om cirkulationen för korta avstånd för resenärerna till målpunkterna samt att kunna korsa vägen där hastigheterna är som lägst. Detta ingår i vägplanen.

Biltrafik

I samrådsförslaget till vägplan föreslås en cirkulationsplats i korsningen vid Vist festgård. Utformningen bestäms i vägplanen parallellt med detaljplanarbetet. Till cirkulationen ansluter den befintliga enskilda vägen mot Ubbarp. Vägen kommer breddas och få en bättre standard inom planområdet.

Person- och lastbilar ska kunna köra in både ifrån cirkulationen nordväst om planområdet och i söder genom en medlöpande infart för dem som kommer söder ifrån. Den södra infarten syftar till att avlasta rondellen och underlätta ett bra trafikflöde samt skapa en tydlig och lättorienterbar anslutning till handelsområdet. Avfarten föreslås börja strax norr om norra cirkulationen i motet. En högerficka på 100 meter skulle kunna anläggas vilket minimerar risken för störningar och stopp i cirkulationen även om många kunder till handelsområdet skulle komma norr ifrån. I samband med utformningen av avfarten måste trafiksäkerheten gentemot gående och cyklister, som ska korsa den södra infarten beaktas. Med en bra utformning behövs inga åtgärder i vägbanans mitt för att hindra södergående trafik från att svänga vänster in på den södra infarten. (se PM över trafikverkets yttrande, WSP 131107).

Strukturskissen (sida 14) visar vita, heldragna linjer för kommunala/statliga vägar. Streckade vägar är/föreslås bli enskilda vägar som sköts av fastighetsägaren.

Störningar och risker

Risker i samband med transporter av farligt gods

Väg 46 är transportled för farligt gods. Eftersom planen ligger inom 150 meter från vägen har en riskutredning tagits fram i enlighet med länsstyrelsens riskpolicy. I riskutredningen har utredaren utgått från 11'000 transporter med farligt gods per år av olika sorters ämnen.

I utredning beräknas risken för att en person skadas inom området (individrisken), om en olycka med farlig godstransport skulle inträffa, som acceptabel 13 meter eller mer från väggkant. För att minska omfattningen av en olycka, vilket är beroende av farlighet och antalet människor som brukar befinna sig på området (samhällsrisken), föreslår utredningen att ett tungt vägräcke uppförs längs vägen som hindrar tunga fordon från att köra av vägen. Detta är extra viktigt då vägen kommer vara upphöjd på vägbank i förhållande till omgivningen. Dessutom föreslås att skyddsåtgärder vidtas som hindrar farliga vätskor att nå planområdet. Med dessa åtgärder kan det

byggas bortom 80 meter från vägkant. Åtgärderna ligger inom vägområdet och måste beaktas i vägplanen.

Utifrån riskutredningen regleras i planen att det inte får byggas inom 30 meter från vägkant. Bortom 80 från vägkant räcker det med det tunga vägräcket för att risknivåerna ska vara acceptabla. Mellan 30 och 80 meter från vägkant krävs extra säkerhetsåtgärder för att få bygga. I detaljplanen regleras med bestämmelsen m_1 att åtgärder ska ske. Då dessa åtgärder är beroende av placering och utformning av byggnader och parkering får detta studeras närmare och prövas i bygglov. Åtgärder som kan bli aktuella vid byggnation inom m_1 är:

- Fasader mot vägen och på sidorna skall utföras i EI 30, detta gäller även fönsterytorna.
- Utrymning skall vara möjligt från den sidan av byggnaden som inte vetter mot vägen.
- Friskluftsintaget skall vara så långt från vägen som praktiskt möjligt.

Teknisk försörjning

Ledningsrätt

Ett så kallat u-område säkrar åtkomst till ledningar under mark som passerar planområdet. Dessa kan skyddas med ledningsrätt.

Dag- och dräneringsvatten

En dagvattenutredning pågår. Resultatet arbetas in till granskningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

samråd	första kvartalet 2014
utställning	andra kvartalet 2014
antagande	tredje kvartalet 2014

Genomförande av planen planeras att inledas under 2014.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Ansaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Exploatören	- breddning av lokalgatan som ingår i den enskilda vägen - gång- och cykelväg i enlighet med upprättat avtal
Ulricehamns Energi AB	- det allmänna va-ledningsnätet - eventuell utbyggnad av optofiber - elförsörjning - eventuell utbyggnad av fjärrvärme
Fastighetsägare	- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Avtal m.m.

Avtal kommer att upprättas för genomförandet av utbyggnaden av området. Likaså kan det bli aktuellt att träffa avtal om köp av mark från grannfastigheter.

Fastighetsrättsliga frågor

Markförsörjning

Berörda fastighetsägare framgår av till planen bifogad fastighetsägarförteckning. Kommunala fastigheter som berörs är: Ubbarp 8:20 och del av Ubbarp 8:16.

Även S:1 som utgör område för enskild väg, blir berörd av planen, liksom Ubbarp S:2.

Allmän platsmark

Ingen allmän platsmark planeras inom det planerade området.

Kvartersmark

Kvartersmark utgörs av fastigheten Ubbarp 8:20 och del av Ubbarp 8:16.

Fastighetsbildning m.m.

Förändring av fastighetsindelningen

Fastighetsbildning genom fastighetsreglering kan krävas vid försäljning av kvartersmarken.

Det gemensamma området för väg, ska fortsättningsvis, ingå i S:1.

Ledningsrätt

Rätt till utrymme för ledningar och ledningsanordningar skall upplåtas inom u-område.

Vägsamfällighet

Den blivande fastigheten kommer bli delaktig i befintlig vägsamfällighet S:1.

Samfälligheter

Samfälligheter som blir berörda av detaljplanprocessen behöver utredas, för att inte orsaka någon intressekonflikt.

Samfälligheten Ubbarp S:2, går tvärs igenom planområdet och behöver således upphävas eller flyttas.



Primärkarta som visar sträckning av s:2 över fastigheten 8:20.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av kostnader för planering i enlighet med undertecknat planavtal och kostnader för utbyggnad av allmän plats i enlighet med upprättat avtal. Intäkterna består av försäljning av kvartersmark avsedd för handelsändamål.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp, dag- och dränvatten

Ulricehamns Energi AB (UEAB) tar ut avgift från den som köper kvartersmark för anslutningar till va-nätet samt för dag- och dränvatten enligt gällande taxa vid byggnation på kvartersmarken.

Gatukostnader

Kostnadsfördelningar för gata och trafiklösningar ska ske i enlighet med upprättade avtal.

Sanering och rivning

Sanering och rivning av mark, byggnader och byggnadsrester ska utföras och bekostas av exploatören enligt upprättade avtal.

Övriga avgifter

Den som köper kvartersmark för byggnation, får i normalfallet betala följande kommunala avgifter: planavgift, bygglovsavgift, avgift för nybyggnadskarta och utsättningsavgift. Då planavtal har tecknats tas ingen planavgift ut.

Köparen får även stå för andra myndighetsavgifter t.ex. kostnaden för den fastighetsbildning som krävs.

Tekniska frågor

Väg och trafik

Utbyggnaden av tillfartsvägar, parkeringsplatser, garage, gångvägar, etc inom kvartersmark skall ske i enlighet med kommunalt godtagbar standard.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och avlopps nätet är utbyggt i anslutning till planområdet.

Dag- och dräneringsvatten

Dagvattnet från trafikytor ska samlas upp, flödesutjämnas och renas innan det når bäcken till Ätran.

El

Befintlig markledning för el finns till området. Ledningen ägs av UEAB. Avtal för dessa ledningar ska upprättas.

Uppvärmning

Området kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Tekniska utredningar

Kommunen har låtit tömma avloppsledningar efter hyresgäst inom befintlig byggnad på oljerester.

Före byggnation på kvartersmark skall stabilitets- och grundläggningsförhållandena utredas.

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den förtydligar detaljplanens syfte och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömning

Den överordnande lämplighetsbedömningen för handel gjordes i samband med den fördjupade översiktsplanen, dock ej för dagligvaruhandel som är aktuellt i planförslaget. Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär någon betydande påverkan på miljö, hälsa, hushållning med mark och vatten samt andra naturresurser enligt vad som avses i PBL 5:18. Någon miljöbedömning med MKB (miljökonsekvensbeskrivning) enligt miljöbalken kommer därför inte att upprättas.

Länsstyrelsen gör bedömningen i sitt yttrande från 2013-03-25 att betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte går att utesluta. Länsstyrelsen hänvisar till riksintressena för kulturmiljö och trafikanläggning (väg 40) samt den skyddade fågelarten Backsvalan som häckar i ett grustag väster om planområdet. Nedan förtydligas kommunens syn på dessa miljöaspekter.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Nollalternativ

Nedan beskrivs ett så kallat "nollalternativ". Det är en konsekvensbeskrivning av den utveckling som kan ske om ett projekt, i detta fall detaljplanen, inte kommer till stånd. Beskrivningen ska fungera som jämförelse till projektets konsekvenser då nollalternativet inte är samma som nuläget.

Då planområdet inte är detaljpanelags skulle ett scenario vara att ingen ny plan görs och ingen ny bebyggelse tillkommer på platsen. Betesmarken förblir bete för ridskolan och resterna från växthusverksamheten blir kvar, och växer igen. Marken skulle inte saneras. Befintlig byggnad kan fortsätta att användas som verkstad men investeringsintresse saknas och byggnaden kan komma att förfalla efterhand tills den rivs av säkerhetsskäl. Ett annat scenario är att marken planläggs för sällanköpshandel i enlighet med den fördjupade översiktsplanen. Miljön skulle i det fallet inte skilja sig betydligt från befintligt planförslag. Trafiken till området skulle vara mindre

Om detaljplanen inte vinner laga kraft och handelsetableringen inte blir av menar handelsutredningen att inköp fortsättningsvis görs i angränsande kommuner. Butiken i centrum kommer inte minska sina ytor vilket omöjliggör planerna på att inrymma biblioteket över de centralt belägna butikslokalerna.

Natur- och kulturmiljö

Riksintresse kulturmiljö

En arkeologisk utredning har visat på två boplatser inom planområdet. En arkeologisk förundersökning kommer göras med syfte att få bättre kunskap kring boplatserna och ligga till grund för beslut om vidare hantering. Resultatet från utredningarna kommer utgöra underlag för detaljplanen. Länsstyrelsen beslutar om en särskild undersökning behövs och vilken ambitionsnivå den i så fall ska ha. Genom utredningarna i samband med detaljplaneprocessen stärks kunskapen kring kulturmiljön i området.

Landskapsbild

Landskapsbilden påverkas av handelsetableringen både genom byggnadsvolymen, parkeringsytan och belysning. Området har även tidigare varit bebyggt och förändringen bedöms därför som mindre omfattande. Trädplanteringar på parkeringen kan bryta upp upplevelsen av den plana parkeringsytan. Stor förändring av landskapsbilden sker redan genom den nya motorvägen som ligger i högläge vid Vist.

Rekreation

Vandringsleden som passerar planområdet över den enskilda vägen på fastigheten Ubbarp 8:16 hindras inte men miljön och upplevelsen av naturen förändras starkt i direkt anslutning till passadgen över väg 46. Buller- och siktpåverkan från motorvägen kommer dock påverka en stor del av leden.

Hotade arter

Kring Ulricehamn finns mycket fladdermöss. Fladdermöss är skyddade enligt artskyddsförordningen och är känsliga för ljus. Planerad användning orsakar en hel del ljus men genom trädplanteringar i naturområdet inom detaljplanen för Vist 10:25 mfl ska ljuset begränsas mot Ätran. Val av och placering av ljuskällor blir en fråga i bygglov.

Backsvalekolonin i den gamla grustäkten nordväst om planområdet kan visserligen hotas av mänskliga aktiviteter, men då nästan enbart av aktiviteter som direkt berör själva bona. Arten måste betecknas som tämligen eller mycket okänslig för mänskliga aktiviteter i närheten - den häckar t.ex. ofta i aktiva grustäcker. I detta fall torde det inte heller komma att ske någon märkbar ökning av aktiviteter inom synhåll från eller i närheten av bona. Inte heller påverkas några viloplatser eller särskilt viktiga födosöksområden för arten. Bedömningen är därför att planen inte medför någon risk för skada på backsvalekolonin.

Markföroreningar

Bekämpningsmedel som påträffats i tre punkter är mycket giftiga. Det rekommenderas att en fördjupad undersökning görs för att avgränsa och riskbedöma föroreningssituationen.

Skyddsområde för vattentäkt

Hänsyn ska tas till att planområdet ligger inom tertiärt vattenskyddsområde i dagvattenutredning och projektering.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning tas fram. Konsekvenserna av dagvattenhanteringen preciseras till granskningen av planförslaget.

Mobilitet

Gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer

Pågående vägplan kommer att avgöra hur korsningen och trafikmatningen till planområdet kommer att utformas. Cirkulationsplatsen ska ge ett bra trafikflöde och sänka hastigheterna för att underlätta för oskyddade trafikanter som vill korsa vägen. Övergångsställe söder om cirkulationen skapar en trafiksäker övergång och en gen väg mellan planområdena och hållplatslägena.

En gångtunnel har diskuterats men de upplevs ofta som otrygga vilket kan medföra att människor korsar vägen i plan ändå.

I samband med planens genomförande och utbyggnaden av gång- och cykelväg förbi planområdet bedöms gång- och cykeltrafikflödena öka i förhållande till idag. Ökningen bedöms i trafikutredningen (2013-11-21) som liten, då flertalet av de sysselsatta och besökarna sannolikt kommer åka bil. Av trafiksäkerhets- och tillgänglighetsskäl för gående och cyklister är möjligheten att kunna gå och cykla ändå viktig.

En ny gång-och cykelväg till ridskolan anläggs från cirkulationen parallellt till befintlig väg. I samband med detta tas gång- och cykelvägen söder om planområdet bort. Den nya vägen kommer även de gående till gagn som ska till och från busshållplatsen men blir lite längre för dem som kommer söderifrån.

Det finns idag fyra busslinjer som stannar vid Vist Festgård. Andelen kollektivtrafikresenärer bedöms öka i samband med etableringen men i begränsad omfattning ifall turtätheten inte ökar. En ökning av turtätheten är viktig för ett större nyttjande av kollektivtrafiken som färdmedel för att komma till planområdet. Busshållplatserna föreslås ligga söder om cirkulationen vilket ger dem ett centralt läge nära målpunkterna och därmed högre konkurrenskraft. Det innebär färre övergångsställen, dock över de mest trafikerade sträckorna. Placeringen kan enligt sammanställningen av trafikförutsättningar ha påverkan på kapaciteten i cirkulationsplatsen i samband med bussarnas in- och utfart till hållplatslägena.

Trafikflöden

Genom trafikutredningen och diskussioner med trafikverket eftersträvas en bra trafiklösning som inte ska påverka trafiken på motorvägen. Trafikutredning daterad 2013-05-20 konstaterar att Trafikverkets nu gällande förslag till utformning inte kommer att ha tillräcklig kapacitet. Acceptabel belastningsgrad kommer överskridas med den trafik som beräknas alstras till och från planerad exploatering vid Ubbarp oberoende av om det blir sällanköpshandel eller livsmedelshandel. Kapacitetsbristerna återfinns i Ulricehamnsmotets södra cirkulationsplats och tillfarten från väg 40 västerifrån. Kapacitetsanalysen för livsmedelshandel och studerad åtgärd visar att mindre åtgärder i planerad utformning är tillräckligt för att erhålla acceptabel belastning för samtliga tillfarter i studerade korsningar. Studerad åtgärd omfattar separata svängfält för höger- och vänstersvängande trafik i tillfarten från väg 40 västerifrån i kombination med en större cirkulationsplats i södra delen av motet. Detta åtgärdas i samband med bygget av motorvägsmotet.

Föreslagen cirkulationsplats som infart till planområdet har en hastighetsdämpande effekt som ökar trafiksäkerheten och ger en jämnare belastning som kan hantera större trafikflöden än en fyrvägs korsning.

Föreslagen medlöpande infart till kvartersmarken för bilister som kommer söderifrån bedöms avlasta cirkulationen med ca 2000 fordon/dygn. Under dimensionerande timmen/maxtimmen för år 2035 beräknas cirkulationen avlastas med motsvarande ca 200 fordon/timme.

Sammanställningen av trafikförutsättningarna visar även att den medlöpande infarten ger fler möjligheter till trafiklösning inom planområdet och högre trafiksäkerhet till följd av färre konflikter mellan personbilar och lastbilar. Nackdelarna är att en ytterligare avfart ger korta avstånd mellan korsningarna på väg 46. Det skapas även en extra vägkorsning med gång- och cykelvägen. Med en bra utformning bedöms dock en trafiksäker lösning kunna uppnås. Viss risk finns även för vänstersvängande trafik norrifrån men det bedöms också kunna lösas med rätt utformning och eventuella åtgärder mellan körriktningarna. Viss lastbilstrafik från norr kan komma att vända i cirkulationen i motet men antalet är så få att det inte bedöms bli några problem.

Störningar och risker

Risk och säkerhet

Väg 46 är utsedd som primär väg för farligt gods. En riskutredning har gjorts som behandlar riskerna med farligt gods på vägen samt riskreducering för drivmedelshandeln inom Vist 10:25 m.fl. Genom krav på ett tungt vägräcke och särskilda åtgärder om det byggs inom 80 meter från väggkant kan en acceptabel risknivå skapas.

Buller och luftföroreningar

Bullerutredningen (2013-08-22) drar slutsatsen att ökningen av bullernivåerna i framtiden framförallt kommer bero på utbyggnaden av motorvägen men även på prognostiserade generella trafikökningar och tillkommande trafik till följd av exploateringen.

Utifrån genomförda bullerberäkningar kan även konstateras att med krav på placering av eventuella utrymmen för enskilt arbete, samtal eller vila så som kontor, mötesrum och vilrum, respektive för presentationer inom föreslagna byggnader eller krav på fasaddämpningen kan gällande riktvärden uppfyllas för föreslagna byggnader inom detaljplaneområdena.

För närliggande befintliga bostadshus innebär inte utbyggnadsalternativet att något ytterligare riktvärde överskrids, jämfört med om exploateringen inte kommer till stånd. Exploateringen bedöms därför inte innebära någon negativ påverkan ur bullersynpunkt för dessa bostadshus.

Beräkningar av framtida luftkvalité visar att exploateringen påverkar värdena i begränsad omfattning. Halterna för NO₂ och PM₁₀ (dimensionerande ämnen) ligger tydligt under miljökvalitetsnormerna.

Övriga konsekvenser

Ridskolan avses kompenseras med andra marker för bete. Vägen förbättras över handelsfastigheten och en gång och cykelväg anläggs fram till ridskolan för tryggare väg för barnen.

I direkt anslutning till den föreslagna korsningen ligger Vist festgård, som kommer att rivas när korsningen byggs ut. Detta är del av vägplanen men en indirekt konsekvens av detaljplanen.

Fortsatt arbete

- Den formella plankartan med reglering av byggrättens utformning kommer utvecklas. Planbeskrivningen kommer att fördjupas i vissa frågor.
- Till granskning kommer en arkeologisk förundersökning redovisas för båda detaljplanerna.
- En vägplan för trafikmatningen till de två planerna kommer att tas fram parallellt med planprocessen.
- Fastighetsutredning pågår. Genomförandebeskrivningen och grundkartan uppdateras till granskningen.
- En dagvattenutredning kommer att tas fram för båda detaljplaneområdena gemensamt. Hänsyn ska tas till vattenskyddsområdet, Ätran och bäcken söder om planområdet för Ubbarp 8:20.

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram i samarbete mellan Ulricehamns kommun och Norconsult AB. Medverkande från kommunen är handläggare Christian Bruhn, stadsarkitekt Gunilla Pettersson och mark- och exploateringsansvarig Tina Blomster. Norconsults uppdragsledare är planeringsarkitekt Martin Nord och handläggande planeringsarkitekt är Janna Bordier.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

.....

Christian Bruhn

Planarkitekt

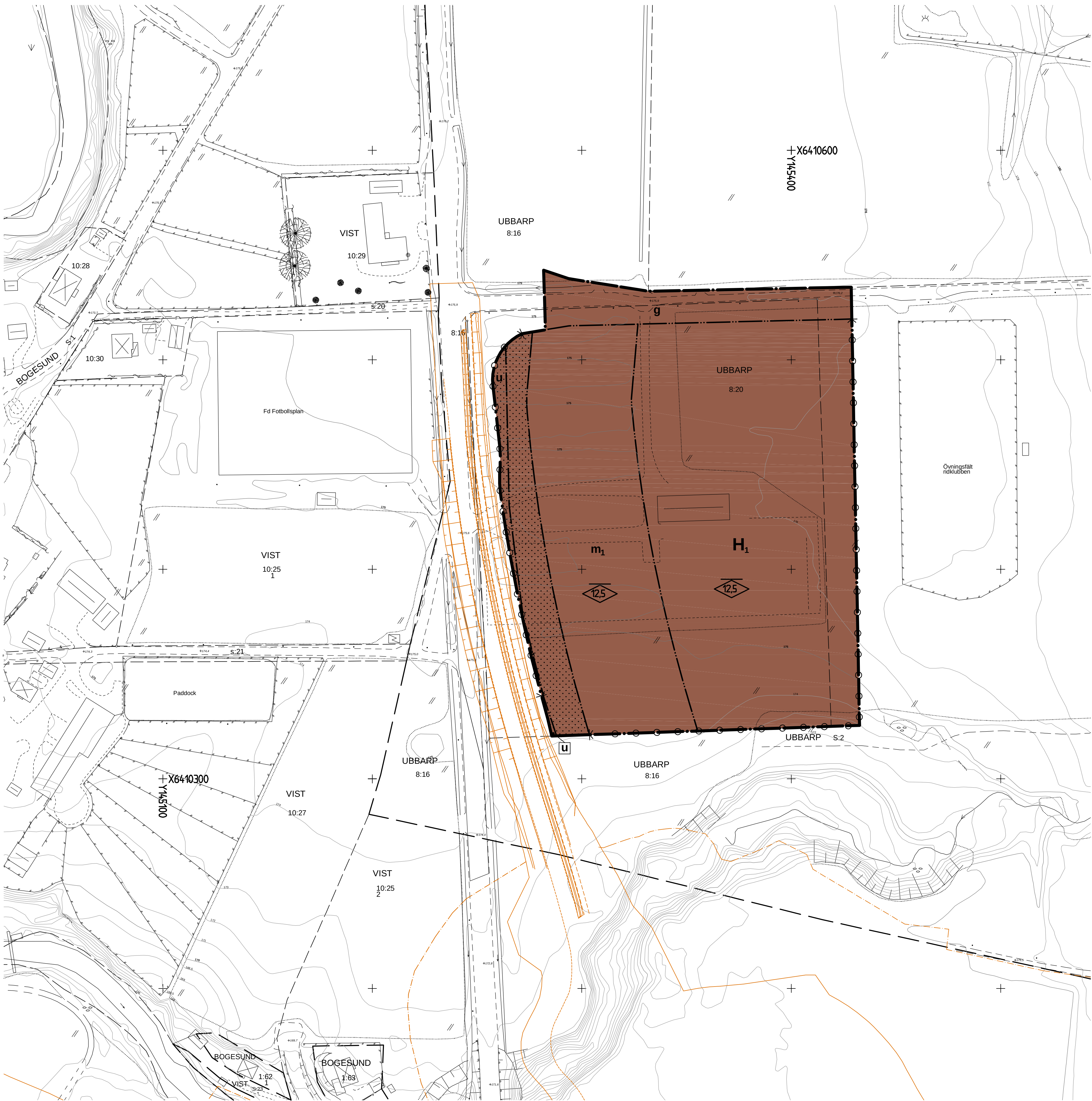
Ulricehamns kommun

.....

Martin Nord

Planeringsarkitekt

Norconsult AB



PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser markerade med "●" gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

- H Handel, inklusive anläggningar för teknisk försörjning av kvarteret

UTNYTTJANDEGRAD

- Största sammanlagda byggnadsarea för planområdet är 10.000 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- u Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- g Marken skall vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för väg.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

(Bestämmelser kan tillkomma i granskningsskedet.)

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

(Bestämmelser kan tillkomma i granskningsskedet.)

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter

Utseende

(Bestämmelser kan tillkomma i granskningsskedet.)

Byggnadsteknik

(Bestämmelser kan tillkomma i granskningsskedet.)

SKYDD MOT STÖRNINGAR

- m1 Skyddsåtgärder måste vidtas med hänsyn till risken för olycka med farlig godstransport.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- Väglinje
- Stödmur
- Staket
- Häck
- Byggnads takkontur
- Nivåkurva
- Vägområde och illustration från arbetsplan för nya RV 40.

Grundkarta upprättad av Miljö och samhällsbyggnads mätavdelning juli 2011. Koordinatsystem i plan : SWEREF 99_1330 Koordinatsystem i höjd: RH 2000 Måtklass III

PLANHANDLINGAR

Detalplanen består av:

- Plankarta med tillhörande bestämmelser

Till planen hör:

- Planbeskrivning med genomförande-beskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Arkeologisk utredning, UV Rapport 2013:90
- PM beträffande goetekniska förhållanden
- PM över trafikverkets yttrande
- Trafikutredning
- Sammanställning av trafikförutsättningar
- PM Luftberäkningar
- Bullerutredning
- Risakanlys av farligt gods och tankstation
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning

Övriga handlingar i ärendet:

- Planprogram PM
- Handelsutredning
- Länsstyrelsens yttrande 13-03-25

BESLUT

- Godkänd av BN
- Antagen av KF
- Laga kraft

SAMRÅDSHANDLING
KS Dnr: 2012.0600

DETALJPLAN FÖR HANDEL INOM

UBBARP 8:20 m fl

ULRICEHAMNS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

UPPRÄTTAD 2013-12-06 AV NORCONSULT AB

Christian Bruhn
Planarkitekt
Ulricehamns kommun

Martin Nord
Planeringsarkitekt
Norconsult AB

SKALA A1 1:1000, A3 1:2000
0 10 20 30 40 50 100 m



ULRICEHAMNS
KOMMUN



Fastighetsförteckning

2013-12-05

Ärendenummer

O133669

Handläggare

Magnus Öjelid

Ärende Uppdatering av fastighetsförteckning för Ubbarp 8:20 med flera fastigheter
Aktualitetsdatum i fastighetsregistret 2013-11-20

Kommun: Ulricehamn

Län: Västra Götaland

Fastigheter inom området (fastigheter, samlotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde)

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Ubbarp 8:20	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	

Avtalsrättigheterna 32/140 och 48/497 belastar fastigheter inom planområdet men är inte utredda.

Marksamfälligheter inom området (samfällad mark, samfällt vatten, samfällt fiske, allmänningar)

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Ubbarp S:1, avsatt vid laga skifte 1910-02-15, akt 15-VIT-15		UBBARPSVÄGEN
Ubbarp S:2, avsatt vid laga skifte 1910-02-15, akt 15-VIT-15		BÄCKEDALS- OCH GRÖNGATEVÄGEN

Samtliga delägarfastigheter i båda de ovan nämnda samfälligheterna

Bogesund 1:51	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	
Bogesund 1:54	Åsunden Fastighets AB Boråsvägen 15 C 523 37 ULRICEHAMN	
Bogesund 1:61	Birgit Larsson Nygatan 10 C Lgh 1002 523 30 ULRICEHAMN	
	Anita Hauer Tingsvägen 14 584 22 LINKÖPING	
	Anders Nyberg Villagatan 13 523 32 ULRICEHAMN	
	Dan Nyberg Furuvägen 1 523 32 ULRICEHAMN	

Bogesund 1:66	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	
Ubbarp 8:1	Gillis Linnarsson Ubbarp 801 Andersgården 523 37 ULRICEHAMN	
Ubbarp 8:16	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	
Vist 10:1	Bengt Johansson Vist Kattåkra 940 523 90 ULRICEHAMN	
	Mona Johansson Vist Kattåkra 940 Kattåkra 523 90 ULRICEHAMN	
Vist 10:13	Sven Gunnar Persson Vist Håkantorps 798 523 90 ULRICEHAMN	
Vist 10:20	Peter Gustavsson Strömsdalsvägen 23 Lgh 1001 570 21 MALMBÄCK	
Vist 10:21	Micael Svenningsson Vist 824 Marielund 523 37 ULRICEHAMN	
Vist 10:24	Görel Björkqvist Vist 906 Brogården 523 37 ULRICEHAMN	
	Jan Björkqvist Vist 906 Brogården 523 37 ULRICEHAMN	
Vist 10:25	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	
Vist 10:27	Lars Eklund Vist 901 Gunnagården 523 37 ULRICEHAMN	
	Monica Eklund Vist 901 Gunnagården 523 37 ULRICEHAMN	

Rättigheter inom området (servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, vägrätt, viltvårdsområde, fiskevårdsområde, rättigheter mineral/torv)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Serv 1, ej kartredovisat 15-IM4-84/4010.1		Servitut, VATTENLEDNING
Till förmån för:		
Vist 10:29	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	
Belastar:		
Ubbarp 8:20	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	
Allmän väg nr 46		

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Ubbarp 8:1	Gillis Linnarsson Ubbarp 801 Andersgården 523 37 ULRICEHAMN	
Ubbarp 8:16	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	

Marksamfälligheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Ubbarp S:1		UBBARPSVÄGEN
Vist S:22		ALLMÄN VÄG
Samtliga delägarfastigheter i båda de ovannämnda samfälligheterna		
Bogesund 1:51	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	
Bogesund 1:54	Åsunden Fastighets AB Boråsvägen 15 C 523 37 ULRICEHAMN	
Bogesund 1:61	Birgit Larsson Nygatan 10 C Lgh 1002 523 30 ULRICEHAMN	
	Anita Hauer Tingsvägen 14 584 22 LINKÖPING	

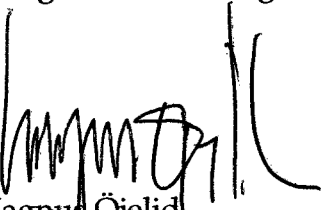
	Anders Nyberg Villagatan 13 523 32 ULRICEHAMN	
	Dan Nyberg Furuvägen 1 523 32 ULRICEHAMN	
Bogesund 1:66	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	
Ubbarp 8:1	Gillis Linnarsson Ubbarp 801 Andersgården 523 37 ULRICEHAMN	
Ubbarp 8:16	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	
Vist 10:1	Bengt Johansson Vist Kattåkra 940 523 90 ULRICEHAMN	
	Mona Johansson Vist Kattåkra 940 Kattåkra 523 90 ULRICEHAMN	
Vist 10:13	Sven Gunnar Persson Vist Håkantorps 798 523 90 ULRICEHAMN	
Vist 10:20	Peter Gustavsson Strömsdalsvägen 23 Lgh 1001 570 21 MALMBÄCK	
Vist 10:21	Micael Svenningsson Vist 824 Marielund 523 37 ULRICEHAMN	
Vist 10:24	Görel Björkqvist Vist 906 Brogården 523 37 ULRICEHAMN	
	Jan Björkqvist Vist 906 Brogården 523 37 ULRICEHAMN	
Vist 10:25	Ulricehamns kommun 523 86 ULRICEHAMN	
Vist 10:27	Lars Eklund Vist 901 Gunnagården 523 37 ULRICEHAMN	
	Monica Eklund Vist 901 Gunnagården 523 37 ULRICEHAMN	

Upplysning

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.

Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av



Magnus Öjelic

Förberedande miljökonsekvensbeskrivning – Checklista

Fastighetsbeteckning:	Ubbarp 8:20
Projekt:	Detaljplan
Verksamhetsutövare:	
Översiktlig beskrivning av befintlig naturmiljö:	Förra detta växthusområde
Historik	Växthusområde, se PM miljö
Tidigare utredningar	Föreslaget område för trafikservice (matservice, bensinstation,) samt handel (ej dagligvaruhandel) enl. FÖP Handelsutredning är framtagen som utreder effekten av extern dagligvaruhandel i detta läge
Inventeringsunderlag	• PM från miljökontoret, daterad 2010-11-15 • MKB för arbetsplan för Rv 40 • FÖP "Växtplats Ulricehamns stad" • Kommunens Grönplan
Övrigt	

Gällande regleringar och skyddsvärden	Ja	Nej	Kommentar
1. Lagenligt skyddad natur			
Kommer projektet att beröra områden med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken, t ex naturreservat, landskapsbild, strandskydd, område med geografiska bestämmelser, skyddsområde för vattentäkt	x		Primärt vattenskyddsområde idag, men f o m 1 maj 2013 tertiärt skyddszon
2. Riksintressen			
Kommer projektet att beröra:		x	
a) område av riksintresse för naturvården			
b) område av riksintresse för kulturminnesvärden	x		Enligt Lst Västra Götaland, utpekats området som riksintresse för kulturmiljövård
c) område av riksintresse för det rörliga friluftslivet			
d) område av annat riksintresse t ex väg, försvar	x		Rv 40, på- och avfart
e) område som ingår i nätverket Natura 2000		x	
f) område som finns med på världsarvlistan		x	
3. Högt naturvärde			
Kommer projektet att beröra område som bedömts ha högt regionalt naturvärde (länsstyrelsens naturvårdsprogram)		x	
Kommer projektet att beröra område som bedömts ha högt lokalt naturvärde (kommunens naturvårdsprogram)		x	
Kommer projektet att beröra område som är utpekade i skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotop- eller sumpskogsinventering		x	
4. Planerade naturvårdsområden			
Kommer projektet att beröra område utpekade som stort opåverkat område (kommunens översiktsplan)		x	
Kommer projektet att beröra område utpekade som naturområde (kommunens översiktsplan)		x	

5. Skyddsavstånd				
Kommer verksamheten att lokaliseras på för kort skyddsavstånd till befintlig bebyggelse enligt "Bättre plats för arbete"				
Miljöpåverkan	Ja	Kanske	Nej	Kommentar
6. Mark				
Kommer projektet att orsaka:			x	
a) instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc				
b) skada eller förändring av någon värdefull geologisk form			x	
c) risk för erosion		x		Eventuell risk för erosion i diken för dagvatten
d) förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag eller sjö				Kopplat till dagvatten
e) Har det aktuella området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken	x			Hänvisning till PM från miljökontoret (bilaga)
7. Luft och klimat				
Kommer projektet att orsaka:		x		Förväntad trafikökning i samband med på- och avfarter Rv 40. Genomförd luftberäkning visar att ökningen av föroreningshalten i luften till följd av exploateringen bedöms som relativt liten. Det enda tröskelvärde som beräknas överstigas är det som gäller dyngsmedelvärdet för PM 10. Detta är dock oberoende en exploatering vid Ubbarp och Vist.
a) väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvaliteten				
b) obehaglig lukt			x	
c) förändringar i lufterörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat, regionalt eller lokalt			x	
8. Vatten				
Kommer projektet att orsaka:		x		Stor parkeringsyta
a) förändring av grundvattenkvaliteten				
b) förändring av flödesriktning för grundvatten			x	
c) minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt			x	
d) förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning		x		P g a stora hårdgjorda ytor
e) förändringar i ytvattenkvaliteten (bakteriologiskt eller kemiskt, temperatur och omblandning)	x			
f) förändrat flöde, riktning eller strömförhållanden i något vattendrag eller sjö			x	
g) Kommer vattendom att krävas			x	
9. Vegetation				
Kommer projektet att orsaka:	x			Stora delar av planområdet innebär hårdgjorda ytor Den skyddsvärda bäckfåran söder om planområdet behöver beaktas (t ex dagvatten, snöhantering)
a) betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen				
b) minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle			x	
c) införande av någon ny växtart			x	
10. Djurliv				
Kommer projektet att orsaka:			x	
a) en betydande förändring av antalet eller sammansättningen av djurarter i området (fiskar, fåglar, däggdjur, reptiler, skaldjur,				

insekter)				
b) minskning i antalet av någon unik, sällsynt eller hotad djurart			x	
c) införande av nya djurarter i området			x	
d) verka som gräns för djurens förflyttningar och rörelser		x		Eventuellt barriäreffekt p g a trafikplats Rv 40
e) försämring av fiskevatten eller jaktmarker		x		Eventuell försämring p g a dagvatten, snöhantering
11. Buller				
Kommer projektet att orsaka:	x			Förväntad trafikökning i samband med på- och avfarter Rv 40
a) ökning av nuvarande ljudnivå				
b) att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden		x		Enligt bullerutredning som gjordes i samband med detaljplanearbetet visar att bullernivåerna i området kommer att öka, framförallt beroende på utbyggnaden av ny väg 40, men även på den prognostiserade generell trafikökningen och tillkommande trafik till följd av föreslagen exploatering inom detaljplanområdet. Utifrån genomförda bullerberäkningar kan konstateras att med krav på placering av eventuella utrymmen för enskilt arbete, samtal eller vila så som kontor, mötesrum och vilrum, respektive för presentationer inom föreslagna byggnader eller krav på fasaddämpningen kan gällande riktvärden uppfyllas för föreslagna byggnader inom detaljplanområdet.
12. Ljus och skarpt sken				
Kommer projektet att orsaka nya ljussken som kan vara bländande			x	Viss påverkan på fladdermöss
13. Mark- och vattenanvändning				
Kommer projektet att orsaka avsevärd förändring av mark- eller vattenanvändning i förhållande till:	x			
a) nuvarande användning				
b) planerad användning		x		I nuvarande FÖP ingår ej dagligvaruhandel
14. Miljöpåverkan från omgivningen				
Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ påverkan på projektet		x		P g a befintlig hästverksamhet
Ligger befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen på för kort skyddsavstånd enligt "Bättre plats för arbete"		x		Svårtolkade regler Bilaga: rek skyddsavstånd enl. Östersunds Kommun
15. Naturresurser och energiförsörjning				
Kommer projektet att orsaka avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs			x	
Motverkas mål och riktlinjer i grushushållningsplanen			x	
16. Hälsa och säkerhet				
Kommer projektet att orsaka:			x	
a) explosionsrisk			x	
b) risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka			x	
c) att människor utsätts för hälsofara inklusive mental hälsa			x	
d) risk att människor utsätts för joniserande strålning (radon)			x	Planområdet ligger inom "normalriskområde radon"
17. Transporter/kommunikationer				
Kommer projektet att ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik	x			
Kan projektet försörjas med kollektivtrafik	x			
18. Landskapsbild				
Kommer projektet att försämrå någon utsikt eller landskapsmässig skönhet eller skapa någon för allmänheten obehaglig	x			Området klassas idag som värdefullt odlingslandskap enligt Lst Västra Götaland

landskapsbild				
19. Rekreation, rörligt friluftsliv				
Kommer projektet att försämra kvaliteten eller kvantiteten på någon rekreativ-möjlighet (strövområde, vandringsled, friluftsanläggning etc)	x			Det finns en befintlig vandringsled som går igenom planområdet
20. Kulturminnesvård				
Kommer projektet att beröra områden med fornlämningar eller annan kulturhistoriskt värdefull miljö (kulturmiljöprogram)		x		Flera fornlämningar i anslutning till planområdet
21. Försörjning: energi, VA				
Hur kan energiförsörjning lösas inom området/i projektet	Möjligheten att ansluta till fjärrvärmenätet utreds			
Hur kan VA-frågan lösas inom området/i projektet	Kommunalt vatten och avlopp finns tillgängligt			
22. Miljöbalken				
Kommer den planerade verksamheten att kräva anmälan eller tillstånd enligt Miljöbalken		x		Anmälan enligt miljöbalken för hantering av köldmedel

Långsiktiga miljömål	Ja	Kanske	Nej	Kommentar
23. Kretsloppsvillkor				
Finns det någon risk att projektet åstadkommer effekter som strider mot de fyra systemvillkoren: a) ökar användandet av ändliga lagerresurser (metaller, olja, kol etc)		x		Förväntad trafikökning samt att högkvalitativ jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse
b) ökar användandet av stabila naturfrämmande ämnen (PCB, DDT, CFC etc)			x	
c) minskar eller skadar naturens mångfald (finns det plats för naturen)			x	Den skyddsvärda bäckfåran söder om planområdet behöver beaktas (t ex dagvatten, snöhantering)
d) är resurssättningen ineffektiv / ökar resursslöseriet				Svårbedömd
24. Miljömål				
Strider projektet mot centrala miljömål	X 2,9, 13	X 1,3,4,8, 15,16	X 5,6,7, 10,11, 12	Skydda bäcken, svag påverkan VSO, högkvalitativ jordbruksmark
Strider projektet mot regionala miljömål	Samma som ovan			
Strider projektet mot lokala miljömål				
25. Övergripande miljöeffekter				
Har projektet effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande	x			Förväntad trafikökning, ökat buller
Har projektet miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt		x		Ökad risk pga trafikökningen och ökat buller
26. Plan- och bygglagen				
Kommer den planerade verksamheten att vara förenlig med MB 2 kap § 1-4 samt PBL???	x			Under förutsättning att lämplig trafiklösning kan åstadkommas och att hänsyn tas till vattentäkt och den skyddsvärda bäckravinen söder om planområdet
27. Barnkonventionen				
Kommer den planerade verksamheten att vara förenlig med barnkonventionen.				Under förutsättning att lämplig trafiklösning kan åstadkommas som även innefattar gång- och cykeltrafik där tillgänglighetsfrågor även för ridklubben är viktigt att lösa. Det anses vara viktigt att samrådet även förankras hos bl. a. ridklubbens barn och ungdomar.
28. Hälsoskydd				
Kommer den planerade verksamheten att kräva anmälan eller tillstånd enligt Förordning om miljöfarlig verksamhet och			x	

Utvärdering

Projektet har ingen påvisbar negativ effekt på miljön	nej
Trots att projektet kan få negativa effekter på miljön blir inte dessa så betydande i detta fall då förebyggande omständigheter beskrivna i bifogad handling har tillförts projektet	Se under 6 e - Undersökning och sanering av växthusområdet måste ske - Stora delar av planområdet innebär hårdgjorda ytor - Den skyddsvärda bäckfåran söder om planområdet behöver beaktas (t ex dagvatten, snöhantering) - En trafikutredning behöver göras som beskriver tillkommande trafikmängder och miljöbelastningen som verksamheten kommer att medföra på dagvattnet och i form av luftföroreningar och buller.
Bedömning om projektet kan ha betydande negativa effekter och en fördjupad miljökonsekvensbeskrivning erfordras.	Efter genomförd trafikutredning med buller- och luftberäkningar bedöms ingen miljökonsekvensbeskrivning vara nödvändig. Miljökonsekvenser kan beskrivas direkt i detaljplan.
Andra lokaliseringalternativ för projektet bör utredas	nej

Bedömning av projektets relation till syftet att befrämja en hållbar utveckling så som det beskrivs i miljöbalken. (Balkens mål styr vid verksamheter och åtgärder som påverkar miljön och människors hälsa. Vid verksamheter ska man välja det alternativ som mest sannolikt gynnar en hållbar utveckling.)

Kap 1 § 1 första stycket:

Bestämmelserna i denna balk syftar till att befrämja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. En sådan utveckling bygger på insikten att naturen har ett skyddsvärde och att människans rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar för att förvalta naturen väl.	
---	--

Kap 1 § 1 andra stycket: Balkens fem grundstenar – ”Miljöbalken ska tillämpas så att

Människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan.	
Värdefulla natur- och kulturmiljöer vårdas	
Den biologiska mångfalden bevaras	
Mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologiskt, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas	
Återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att kretslopp uppnås	

Kap 2 – de allmänna hänsynsreglerna: endast de som är tillämpliga anges här.

Kunskapskravet – man ska veta vad man gör så att man inte stör.	
Försiktighetsprincipen – redan risken för negativ påverkan innebär skyldighet att vidta försiktighetsåtgärder och andra försiktighetsmått.	
Lokaliseringsprincipen – man ska välja den plats som är lämpligast för miljön.	
Hushållnings- och kretsloppsprinciperna – man ska hushålla med råvaror och energi.	
Principen om bästa möjliga teknik – för yrkesmässig verksamhet ska bästa möjliga teknik användas för att förebygga skador och olägenheter.	
Produktvalsprincipen – man ska välja sådana kemiska produkter och biotekniska organismer som är minst skadliga för miljön.	

MKB-dokumentet bör omfatta följande områden	* * * * * * *
---	---

Övriga kommentarer om projektet:

___Christian Bruhn, planarkitekt_____

Samordnare av MKB-checklista

I ärendet har följande deltagit:
Pär Norgren, miljöchef
Solveig Svensson, miljöinspektör/biolog
Christian Bruhn, planarkitekt

Följande avvikande meningar har framkommit:

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Lag (1993:419).

2 kap. Allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse, m.m.

1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Lag (1998:839).

2 § Planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas. Hänsyn skall tas till förhållandena i angränsande kommuner. Planläggning får inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överträds.

Vad som anges i första stycket skall beaktas även i andra ärenden enligt denna lag. Lag (1998:839).

3 § Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. de boendes och övrigas hälsa,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Bebyggelse och anläggningar som för sin funktion kräver tillförsel av energi skall lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (1989:515).

4 § Inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av

1. skydd mot uppkomst och spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
2. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
3. hushållning med energi och vatten samt goda klimatiska och hygieniska förhållanden,
4. trafikförsörjning och god trafikmiljö,
5. parker och andra grönområden,
6. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området,
7. förändringar och kompletteringar.

Inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse skall det finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utvistelse samt möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Lag (1995:1197).

3 kap. Krav på byggnader m.m.

Byggnader

1 § Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Lag (1998:805).

2 § Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Inverkan på grundvattnet som kan vara skadlig för omgivningen skall begränsas. I fråga om byggnader som skall placeras under markytan skall dessutom i skälighetsomfattning beaktas att användningen av marken över byggnaderna inte försvåras.

14 § I fråga om anläggningar som anges i 8 kap. 2 § första stycket skall föreskrifterna i 1-3 och 10-13 §§ om byggnader tillämpas.

I fråga om sådana skyltar och ljusanordningar som omfattas av krav på bygglov skall föreskrifterna i 1 och 2 §§ om byggnader tillämpas. Lag (1995:1197).

Tomter, allmänna platser m.m.

15 § Tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom skall tillses att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer,
3. risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för trafiken inte uppkommer,
4. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för uttryckningsfordon till och från bebyggelsen på tomten,

5. tomten, om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,

6. lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna.

Om tomter tas i anspråk för bebyggelse som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för barnstuga, skola eller annan jämförlig verksamhet, skall det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller på utrymmen i närheten av denna.

Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering och friyta, skall i första hand friyta anordnas.

Förberedande miljökonsekvensbeskrivning – Checklista

Fastighetsbeteckning:	Ubbarp 8:20
Projekt:	Detaljplan
Verksamhetsutövare:	
Översiktlig beskrivning av befintlig naturmiljö:	Förra detta växthusområde
Historik	Växthusområde, se PM miljö
Tidigare utredningar	Föreslaget område för trafikservice (matservice, bensinstation,) samt handel (ej dagligvaruhandel) enl. FÖP Handelsutredning är framtagen som utreder effekten av extern dagligvaruhandel i detta läge
Inventeringsunderlag	• PM från miljökontoret, daterad 2010-11-15 • MKB för arbetsplan för Rv 40 • FÖP "Växtplats Ulricehamns stad" • Kommunens Grönplan
Övrigt	

Gällande regleringar och skyddsvärden	Ja	Nej	Kommentar
1. Lagenligt skyddad natur			
Kommer projektet att beröra områden med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken, t ex naturreservat, landskapsbild, strandskydd, område med geografiska bestämmelser, skyddsområde för vattentäkt	x		Primärt vattenskyddsområde idag, men f o m 1 maj 2013 tertiärt skyddszon
2. Riksintressen			
Kommer projektet att beröra:		x	
a) område av riksintresse för naturvården			
b) område av riksintresse för kulturminnesvärden	x		Enligt Lst Västra Götaland, utpekats området som riksintresse för kulturmiljövård
c) område av riksintresse för det rörliga friluftslivet			
d) område av annat riksintresse t ex väg, försvar	x		Rv 40, på- och avfart
e) område som ingår i nätverket Natura 2000		x	
f) område som finns med på världsarvlistan		x	
3. Högt naturvärde			
Kommer projektet att beröra område som bedömts ha högt regionalt naturvärde (länsstyrelsens naturvårdsprogram)		x	
Kommer projektet att beröra område som bedömts ha högt lokalt naturvärde (kommunens naturvårdsprogram)		x	
Kommer projektet att beröra område som är utpekade i skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotop- eller sumpskogsinventering		x	
4. Planerade naturvårdsområden			
Kommer projektet att beröra område utpekade som stort opåverkat område (kommunens översiktsplan)		x	
Kommer projektet att beröra område utpekade som naturområde (kommunens översiktsplan)		x	

5. Skyddsavstånd				
Kommer verksamheten att lokaliseras på för kort skyddsavstånd till befintlig bebyggelse enligt "Bättre plats för arbete"				
Miljöpåverkan	Ja	Kanske	Nej	Kommentar
6. Mark				
Kommer projektet att orsaka:			x	
a) instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc				
b) skada eller förändring av någon värdefull geologisk form			x	
c) risk för erosion		x		Eventuell risk för erosion i diken för dagvatten
d) förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag eller sjö				Kopplat till dagvatten
e) Har det aktuella området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken	x			Hänvisning till PM från miljökontoret (bilaga)
7. Luft och klimat				
Kommer projektet att orsaka:		x		Förväntad trafikökning i samband med på- och avfarter Rv 40. Genomförd luftberäkning visar att ökningen av föroreningshalten i luften till följd av exploateringen bedöms som relativt liten. Det enda tröskelvärde som beräknas överstigas är det som gäller dyngsmedelvärdet för PM 10. Detta är dock oberoende en exploatering vid Ubbarp och Vist.
a) väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvaliteten				
b) obehaglig lukt			x	
c) förändringar i lufterörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat, regionalt eller lokalt			x	
8. Vatten				
Kommer projektet att orsaka:		x		Stor parkeringsyta
a) förändring av grundvattenkvaliteten				
b) förändring av flödesriktning för grundvatten			x	
c) minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt			x	
d) förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning		x		P g a stora hårdgjorda ytor
e) förändringar i ytvattenkvaliteten (bakteriologiskt eller kemiskt, temperatur och omblandning)	x			
f) förändrat flöde, riktning eller strömförhållanden i något vattendrag eller sjö			x	
g) Kommer vattendom att krävas			x	
9. Vegetation				
Kommer projektet att orsaka:	x			Stora delar av planområdet innebär hårdgjorda ytor Den skyddsvärda bäckfåran söder om planområdet behöver beaktas (t ex dagvatten, snöhantering)
a) betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen				
b) minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle			x	
c) införande av någon ny växtart			x	
10. Djurliv				
Kommer projektet att orsaka:			x	
a) en betydande förändring av antalet eller sammansättningen av djurarter i området (fiskar, fåglar, däggdjur, reptiler, skaldjur,				

insekter)				
b) minskning i antalet av någon unik, sällsynt eller hotad djurart			x	
c) införande av nya djurarter i området			x	
d) verka som gräns för djurens förflyttningar och rörelser		x		Eventuellt barriäreffekt p g a trafikplats Rv 40
e) försämring av fiskevatten eller jaktmarker		x		Eventuell försämring p g a dagvatten, snöhantering
11. Buller				
Kommer projektet att orsaka:	x			Förväntad trafikökning i samband med på- och avfarter Rv 40
a) ökning av nuvarande ljudnivå				
b) att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden		x		Enligt bullerutredning som gjordes i samband med detaljplanearbetet visar att bullernivåerna i området kommer att öka, framförallt beroende på utbyggnaden av ny väg 40, men även på den prognostiserade generell trafikökningen och tillkommande trafik till följd av föreslagen exploatering inom detaljplanområdet. Utifrån genomförda bullerberäkningar kan konstateras att med krav på placering av eventuella utrymmen för enskilt arbete, samtal eller vila så som kontor, mötesrum och vilrum, respektive för presentationer inom föreslagna byggnader eller krav på fasaddämpningen kan gällande riktvärden uppfyllas för föreslagna byggnader inom detaljplanområdet.
12. Ljus och skarpt sken				
Kommer projektet att orsaka nya ljussken som kan vara bländande			x	Viss påverkan på fladdermöss
13. Mark- och vattenanvändning				
Kommer projektet att orsaka avsevärd förändring av mark- eller vattenanvändning i förhållande till:	x			
a) nuvarande användning				
b) planerad användning		x		I nuvarande FÖP ingår ej dagligvaruhandel
14. Miljöpåverkan från omgivningen				
Kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ påverkan på projektet		x		P g a befintlig hästverksamhet
Ligger befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen på för kort skyddsavstånd enligt "Bättre plats för arbete"		x		Svårtolkade regler Bilaga: rek skyddsavstånd enl. Östersunds Kommun
15. Naturresurser och energiförsörjning				
Kommer projektet att orsaka avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs			x	
Motverkas mål och riktlinjer i grushushållningsplanen			x	
16. Hälsa och säkerhet				
Kommer projektet att orsaka:			x	
a) explosionsrisk			x	
b) risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka			x	
c) att människor utsätts för hälsofara inklusive mental hälsa			x	
d) risk att människor utsätts för joniserande strålning (radon)			x	Planområdet ligger inom "normalriskområde radon"
17. Transporter/kommunikationer				
Kommer projektet att ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik	x			
Kan projektet försörjas med kollektivtrafik	x			
18. Landskapsbild				
Kommer projektet att försämrå någon utsikt eller landskapsmässig skönhet eller skapa någon för allmänheten obehaglig	x			Området klassas idag som värdefullt odlingslandskap enligt Lst Västra Götaland

landskapsbild				
19. Rekreation, rörligt friluftsliv				
Kommer projektet att försämra kvaliteten eller kvantiteten på någon rekreativ-möjlighet (strövområde, vandringsled, friluftsanläggning etc)	x			Det finns en befintlig vandringsled som går igenom planområdet
20. Kulturminnesvård				
Kommer projektet att beröra områden med fornlämningar eller annan kulturhistoriskt värdefull miljö (kulturmiljöprogram)		x		Flera fornlämningar i anslutning till planområdet
21. Försörjning: energi, VA				
Hur kan energiförsörjning lösas inom området/i projektet	Möjligheten att ansluta till fjärrvärmenätet utreds			
Hur kan VA-frågan lösas inom området/i projektet	Kommunalt vatten och avlopp finns tillgängligt			
22. Miljöbalken				
Kommer den planerade verksamheten att kräva anmälan eller tillstånd enligt Miljöbalken		x		Anmälan enligt miljöbalken för hantering av köldmedel

Långsiktiga miljömål	Ja	Kanske	Nej	Kommentar
23. Kretsloppsvillkor				
Finns det någon risk att projektet åstadkommer effekter som strider mot de fyra systemvillkoren: a) ökar användandet av ändliga lagerresurser (metaller, olja, kol etc)		x		Förväntad trafikökning samt att högkvalitativ jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse
b) ökar användandet av stabila naturfrämmande ämnen (PCB, DDT, CFC etc)			x	
c) minskar eller skadar naturens mångfald (finns det plats för naturen)			x	Den skyddsvärda bäckfåran söder om planområdet behöver beaktas (t ex dagvatten, snöhantering)
d) är resurssättningen ineffektiv / ökar resursslöseriet				Svårbedömd
24. Miljömål				
Strider projektet mot centrala miljömål	X 2,9, 13	X 1,3,4,8, 15,16	X 5,6,7, 10,11, 12	Skydda bäcken, svag påverkan VSO, högkvalitativ jordbruksmark
Strider projektet mot regionala miljömål	Samma som ovan			
Strider projektet mot lokala miljömål				
25. Övergripande miljöeffekter				
Har projektet effekter som var för sig är begränsade men tillsammans kan vara betydande	x			Förväntad trafikökning, ökat buller
Har projektet miljöeffekter som kan orsaka skada på människors hälsa, direkt eller indirekt		x		Ökad risk pga trafikökningen och ökat buller
26. Plan- och bygglagen				
Kommer den planerade verksamheten att vara förenlig med MB 2 kap § 1-4 samt PBL???	x			Under förutsättning att lämplig trafiklösning kan åstadkommas och att hänsyn tas till vattentäkt och den skyddsvärda bäckravinen söder om planområdet
27. Barnkonventionen				
Kommer den planerade verksamheten att vara förenlig med barnkonventionen.				Under förutsättning att lämplig trafiklösning kan åstadkommas som även innefattar gång- och cykeltrafik där tillgänglighetsfrågor även för ridklubben är viktigt att lösa. Det anses vara viktigt att samrådet även förankras hos bl. a. ridklubbens barn och ungdomar.
28. Hälsoskydd				
Kommer den planerade verksamheten att kräva anmälan eller tillstånd enligt Förordning om miljöfarlig verksamhet och			x	

Utvärdering

Projektet har ingen påvisbar negativ effekt på miljön	nej
Trots att projektet kan få negativa effekter på miljön blir inte dessa så betydande i detta fall då förebyggande omständigheter beskrivna i bifogad handling har tillförts projektet	Se under 6 e - Undersökning och sanering av växthusområdet måste ske - Stora delar av planområdet innebär hårdgjorda ytor - Den skyddsvärda bäckfåran söder om planområdet behöver beaktas (t ex dagvatten, snöhantering) - En trafikutredning behöver göras som beskriver tillkommande trafikmängder och miljöbelastningen som verksamheten kommer att medföra på dagvattnet och i form av luftföroreningar och buller.
Bedömning om projektet kan ha betydande negativa effekter och en fördjupad miljökonsekvensbeskrivning erfordras.	Efter genomförd trafikutredning med buller- och luftberäkningar bedöms ingen miljökonsekvensbeskrivning vara nödvändig. Miljökonsekvenser kan beskrivas direkt i detaljplan.
Andra lokaliseringalternativ för projektet bör utredas	nej

Bedömning av projektets relation till syftet att befrämja en hållbar utveckling så som det beskrivs i miljöbalken. (Balkens mål styr vid verksamheter och åtgärder som påverkar miljön och människors hälsa. Vid verksamheter ska man välja det alternativ som mest sannolikt gynnar en hållbar utveckling.)

Kap 1 § 1 första stycket:

Bestämmelserna i denna balk syftar till att befrämja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. En sådan utveckling bygger på insikten att naturen har ett skyddsvärde och att människans rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar för att förvalta naturen väl.	
---	--

Kap 1 § 1 andra stycket: Balkens fem grundstenar – ”Miljöbalken ska tillämpas så att

Människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan.	
Värdefulla natur- och kulturmiljöer vårdas	
Den biologiska mångfalden bevaras	
Mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologiskt, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas	
Återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att kretslopp uppnås	

Kap 2 – de allmänna hänsynsreglerna: endast de som är tillämpliga anges här.

Kunskapskravet – man ska veta vad man gör så att man inte stör.	
Försiktighetsprincipen – redan risken för negativ påverkan innebär skyldighet att vidta försiktighetsåtgärder och andra försiktighetsmått.	
Lokaliseringsprincipen – man ska välja den plats som är lämpligast för miljön.	
Hushållnings- och kretsloppsprinciperna – man ska hushålla med råvaror och energi.	
Principen om bästa möjliga teknik – för yrkesmässig verksamhet ska bästa möjliga teknik användas för att förebygga skador och olägenheter.	
Produktvalsprincipen – man ska välja sådana kemiska produkter och biotekniska organismer som är minst skadliga för miljön.	

MKB-dokumentet bör omfatta följande områden	* * * * * * *
---	---

Övriga kommentarer om projektet:

___Christian Bruhn, planarkitekt_____

Samordnare av MKB-checklista

I ärendet har följande deltagit:
Pär Norgren, miljöchef
Solveig Svensson, miljöinspektör/biolog
Christian Bruhn, planarkitekt

Följande avvikande meningar har framkommit:

1 kap. Inledande bestämmelser

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Lag (1993:419).

2 kap. Allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse, m.m.

1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Lag (1998:839).

2 § Planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas. Hänsyn skall tas till förhållandena i angränsande kommuner. Planläggning får inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överträds.

Vad som anges i första stycket skall beaktas även i andra ärenden enligt denna lag. Lag (1998:839).

3 § Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. de boendes och övrigas hälsa,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Bebyggelse och anläggningar som för sin funktion kräver tillförsel av energi skall lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (1989:515).

4 § Inom områden med sammanhållen bebyggelse skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av

1. skydd mot uppkomst och spridning av brand samt mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
2. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
3. hushållning med energi och vatten samt goda klimatiska och hygieniska förhållanden,
4. trafikförsörjning och god trafikmiljö,
5. parker och andra grönområden,
6. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området,
7. förändringar och kompletteringar.

Inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse skall det finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utvistelse samt möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Lag (1995:1197).

3 kap. Krav på byggnader m.m.

Byggnader

1 § Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Lag (1998:805).

2 § Byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Inverkan på grundvattnet som kan vara skadlig för omgivningen skall begränsas. I fråga om byggnader som skall placeras under markytan skall dessutom i skälighetsomfattning beaktas att användningen av marken över byggnaderna inte försvåras.

14 § I fråga om anläggningar som anges i 8 kap. 2 § första stycket skall föreskrifterna i 1-3 och 10-13 §§ om byggnader tillämpas.

I fråga om sådana skyltar och ljusanordningar som omfattas av krav på bygglov skall föreskrifterna i 1 och 2 §§ om byggnader tillämpas. Lag (1995:1197).

Tomter, allmänna platser m.m.

15 § Tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom skall tillses att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer,
3. risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för trafiken inte uppkommer,
4. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för uttryckningsfordon till och från bebyggelsen på tomten,

5. tomten, om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,

6. lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna.

Om tomter tas i anspråk för bebyggelse som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för barnstuga, skola eller annan jämförlig verksamhet, skall det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller på utrymmen i närheten av denna.

Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering och friyta, skall i första hand friyta anordnas.