



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR "Vist 10:58 tidigare del av Vist 10:12 och Vist 10:24"

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Utökad planförfarande enl. 5 kap 7§ PBL

Diarienummer: 2015/599

Upprättad/reviderad: 2018-02-21/2019-02-22

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument och syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri, handel, park eller kontor. Den reglerar också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får användas för byggnader. Detaljplanearbetet tar olika lång tid från fall till fall men under 1 år eller över 2,5 år är sällsynt.

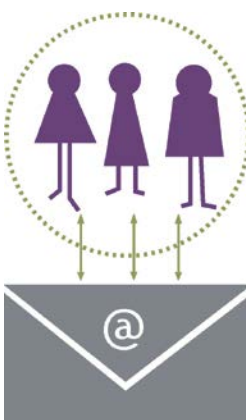
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter såsom skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA-försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan om att en detaljplan ska upprättas eller ändras kan också skickas in av en exploatör eller fastighetsägare. En sådan ansökan behandlas av kommunen och beslut tas i frågan om att påbörja detaljplanearbete eller inte. 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.

UNDERLAG



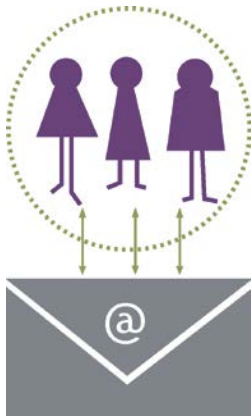
Detaljplanearbetet utgår från de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsförslag som anger övergripande mål med ett större geografiskt avgränsat område. Översiktsplanen, eventuella planprogram och utredningar ligger sedan till grund för detaljplanearbetet. Det finns även tillfällen när föreslagen användning i detaljplanen strider mot översiktsplanen, då genomförs detaljplanearbetet med ett utökat förfarande.

PLANARBETE OCH SAMRÅD



En detaljplan upprättas med hjälp av underlag från utredningar som kan röra frågor om exempelvis arkeologi, geotekniska förutsättningar och buller. När planhandlingarna och utredningarna är färdiga samråder kommunen med sakägare (till exempel grannar), statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Ett följebrev skickas ut till sakägarna där det meddelas hur länge detaljplanen är ute på samråd och var handlingarna finns tillgängliga. Planhandlingar, som består av plankarta, planbeskrivning och andra eventuella dokument, läggs upp på kommunens hemsida. I vissa fall hålls ett samrådsmöte och vid utökat förfarande kungörs samrådet i lokaltidningen. Syftet med samråd är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att tycka till. De som har synpunkter ska skriftligen yttra sig under samrådstiden. När samrådstiden passerat sammanställs och besvaras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

GRANSKNING



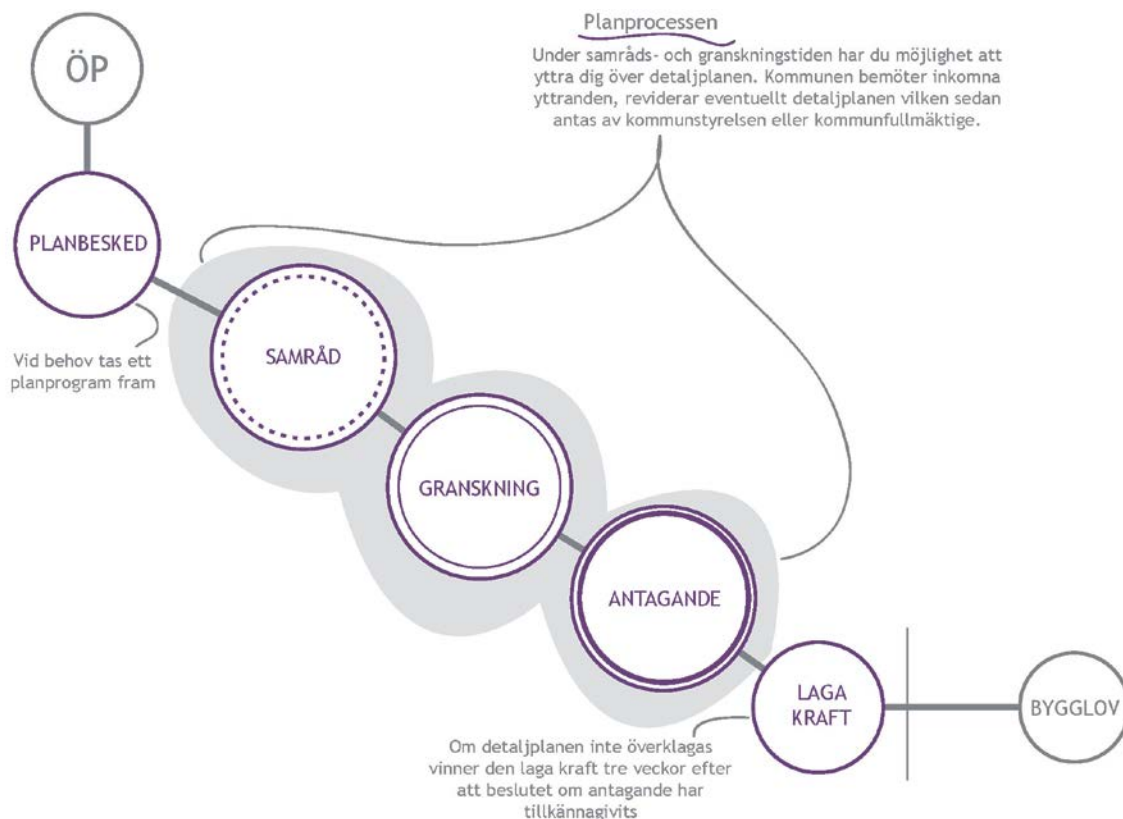
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens hemsida. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter i vad som kallas granskningsutlåtande.

ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT



Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Kommunstyrelsen tar i de flesta fall beslutet om att anta detaljplanen men vid exempelvis utökad förfarande så tas beslutet av kommunfullmäktige. Beslutet kan sedan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar beslutet att anta detaljplanen inom tre veckor så vinner detaljplanen laga kraft.

DETALJPLANEPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE



INNEHÅLL

UNDERLAG	2
PLANARBETE OCH SAMRÅD	2
GRANSKNING	3
ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT	3
DETALJPLANEPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE	3
INNEHÅLL	4
PLANBESKRIVNING	6
HANDLINGAR	6
INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANDATA	7
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	7
BEBYGGELSE OCH SERVICE	7
GATOR OCH TRAFIK	7
STÖRNINGAR/RISKER	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
PLANBESTÄMMELSER	9
ILLUSTRATION	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	11
ÖVERSIKTSPLAN	11
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	11
DETALJPLAN	11
RIKSINTRESSEN	11
VATTENSKYDDSOMRÅDE	11
STRANDSKYDD	11
LOKALISERINGSUTREDNING	11
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
NATUR OCH KULTUR	12
KULTURMILJÖVÄRDEN	14
BEBYGGELSE OCH SERVICE	15
STÖRNINGAR	15
BEHOVSBEDÖMNING	15
BEHOVSBEDÖMNING	15
ARTSKYDDSFÖRORDNING	15
KONSEKVENSBESKRIVNING	16

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN	16
HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER.....	16
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	16
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	16
UTBYGGNADSLTERNATIV	17
NOLLALTERNATIV	17
STÖRNINGAR FRÅN INDUSTRIVERKSAMHET	17
NATURVÄRDEN.....	17
EKOSYSTEMTJÄNSTER	17
KULTURMILJÖVÄRDEN	18
FRILUFTSLIV	18
STRANDSKYDD	18
LANDSKAPSBILD	18
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP.....	18
TRAFIK.....	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	19
INLEDNING	19
ORGANISATORISKA FRÅGOR	19
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	19
TEKNISKA FRÅGOR	20
EKONOMISKA FRÅGOR	20
ARBETSGRUPP	21

LÄSANVISNING

Dispositionen i planbeskrivningen är till för att läsaren till en början ska få inblick i förslaget och därefter, vid behov, kan se på förutsättningarna som råder i planområdet. För att få en övergripande förståelse över planområdet inleds dokumentet med en introduktion som ger en inblick över platsens förutsättningar. Därefter följer förslaget på förändring. Efter förslaget framställs tidigare ställningstaganden rörande planområdet, dokumentet avslutas med en mer ingående förklaring över platsens förutsättningar. Om läsaren i förslagsdelen upplever något som oklart kan hen således bläddra framåt i dokumentet för att få mer bakgrundsinformation.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för Vist 10:58 tidigare del av Vist 10:24 och 10:12, Ulricehamn "Energi- och miljöcenter"

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2018-01-17
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar/ utredningar:

- Geoteknisk byggbarhetsutredning, Geoverkstan, 2017-10-27
- Geotekniskt PM svar på Länsstyrelsens samrådsyttrande, Geoverkstan, 2018-06-20
- Arkeologisk utredning, Arkeologerna statens historiska museer, 2017
- Naturvärdesinventering, Sweco, 2018-01-09
- Dagvattenutredning, Ulricehamns Energi AB, 2018-11-19
- Ekosystemtjänsteanalys, Sweco, 2018-01-10
- Lokaliseringsutredning, Sweco, 2016-07-01
- PM tillägg till lokaliseringsutredning, Sweco, 2018-12-03
- Spridningsberäkningar, Luft i väst, december 2018
- Bullerutredning, Sweco 2018-12-03
- Luktutredning, Sweco 2018-11-30
- Trafikutredning, Ulricehamns kommun 2018-11-23

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ulricehamns kommun har beslutat att ett nytt reningsverk ska byggas och syftet med rubricerad detaljplan är att möjliggöra byggande av nytt energi- och miljöcenter inom planområdet. Detta föranleddes av en lokaliseringsutredning (se bilaga). Kapaciteten hos nuvarande reningsverk (se bild 1) räcker inte till och är lokaliserat centralt i staden på en plats där kommunen har intentioner att utveckla området till en plats där bostäder, service, kontor och restauranger kan etableras. Den nya planen möjliggör uppförandet av fjärrvärmeverk, reningsverk, biogasanläggning, tekniska anläggningar, lager, kraftvärmeverk, industri och kontor.

Anläggningen i Vist blir en samlokalisering av fjärrvärmeverk och reningsverk vilket ger fördelar både energi- och miljömässigt, samt att mindre mark tas i anspråk jämfört med om två separata verk skulle uppföras. Anläggningen kommer att vara tillståndspliktig enligt 9 kap Miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för detaljplanearbetet och miljötillståndet.



Bild 1. Nuvarande reningsverk vid Brunnsbo/Fiskebacken.



Bild 2. Lokaliseringskarta. Planområde i rött.

PLANDATA

Läge, areal och markägande

Planområdet ligger norr om Ulricehamns tätort och riksväg 40 (se bild 2). Planområdet avgränsas i öst av Ätran och riksväg 46, norr om planområdet finns Bjättlundavägen (väg 1834) och i väst Vistabergen. Planområdet är cirka 6 hektar stort och marken är i privat ägo.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Närheten till före detta banvallen och skidbacken i väster innebär att anläggningens placering, gestaltning och utformning är viktig. Marken åt väst, närmast skidbacken, innefattas av en 10

meter bred remsa av prickmark och kommer inte att bebyggas.

Tillgänglighet

Anläggningen kommer att nås från Bjättlundavägen och tillgängligheten för verksamhetens anställda inom området förväntas bli god.

Grundläggning

Största delen av planområdet har goda grundläggningsförutsättningar. I en del av området kommer vissa stabiliseringsåtgärder krävas innan det bebyggs och en del av området ska lämnas orört. Läs mer under "Geoteknik".

Verksamheter

Panncentral – fjärrvärme

Befintlig pelletspanna som idag återfinns vid sim- och idrottshallen i Ulricehamn är ålderstigen och har i dagsläget för låg kapacitet. Detta medför att pannan tidvis körs med olja vilket är dyrare och mer miljöskadligt än vad som är önskvärt. Nuvarande läge för en ny pelletspanna är varken lämpligt sett ur utsläppsynpunkt eller möjligt av platsskal.

Reningsverk med biogasanläggning

Det nuvarande reningsverket beläget centralt i staden byggdes 1955 och är ombyggt ett flertal gånger för att klara successivt högre ställda krav på rening. Reningsverket är dimensionerat för 12 500 personekvivalenter och klarar nuvarande krav men på sikt bedöms de allt hårdare kraven att inte uppfyllas om inte verket byggs till med ytterligare reningssteg. I dagsläget återfinns bostäder så nära som 75 meter från det nuvarande reningsverket medan det planerade reningsverket kommer att vara lokaliserat cirka 280 meter från närmaste bostad.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Anläggningen ska trafikförsörjas med en ny väg norr om området till Bjättlundavägen. Belastningen på nuvarande vägnät bedöms som liten. Tyngre transporter i Ulricehamns tätort minskar något genom att anlägga renings- och fjärrvärmeverket i Vist då närheten till Scandbio AB:s pelletsfabrik innebär att transportsträckan

därifrån och till fjärrvärmeverket enbart blir några hundra meter. Transporterna mellan Scandbio AB:s anläggning och fjärrvärmeverket behöver fortsättningsvis inte längre passera bostadsområden och skolor vilket nu sker då fjärrvärmepannan är lokaliserad vid sim- och sporthallen.

Tänkt utfart kommer att ske norrut via Vattenfall Eldistribution AB:s fastighet och ansluta till Bjättnlundavägen.

Kollektivtrafik, gång- och cykelvägar

Närmsta busshållplats ligger cirka 300 meter från planområdet. Från centrala Ulricehamn finns gång- och cykelförbindelse till området på före detta banvallen.

Parkering

Parkering uppförs på kvartersmark.

STÖRNINGAR/RISKER

Buller

En bullerutredning som omfattar alla moment tillhörande verksamheten har tagits fram. Ljudspridningen till skidanläggningen väster om det planerade energi- och miljöcentret förväntas ge upphov till ekvivalenta ljudnivåer på högst 35 dBA i en begränsad del av skidanläggningens område nära lokalvägen. Trafikbuller från befintlig vägtrafik på väg 1834 och väg 46 förväntas maskera buller från planerad verksamhet för bostadshusen öster om det planerade verksamhetsområdet. Se bullerutredning för mer information.

Lukt

En luktutredning, där även smittspridning uppskattas, har gjorts. Risken för smittspridning bedöms som liten till försumbar utanför den aktuella anläggningen. Risken för lukt bedöms till att under mindre än 88 timmar per år kan lukt förnimmas vid den nedre delen av skidbacken. Vilket är under WHO:s rekommendationer och bör ses som acceptabel. Se utredningen för mer detaljerad information och resonemang.

Spridningsberäkning

En spridningsberäkning har genomförts för partiklar och kväveoxider (NOx) från

anläggningen. Resultatet visar att årsmedelhalterna har en god marginal till miljökvalitetsnormerna. Se utredning för mer information.

Gestaltning

Anläggningen kommer att synas främst från skidbacken vilket innebär att utformning och gestaltning av anläggningen är mycket viktig. Skidbacken kan betraktas som en urban backe där stad, infrastruktur och industrier redan i dagsläget syns. Det gör att den visuella störningen av den planerade anläggningen bedöms mindre än om skidbacken återfanns i ett område med mer orörd natur som utsikt.



Bild 1. Visionsbild.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ska bebyggas med reningsverk som kommer att hantera både det egna samt externt avloppsvatten. Området kommer att anslutas till Ulricehamns Energi AB:s vattenledningsnät.

El, tele, bredband och värme

Planområdet har goda förutsättningar att anslutas till nödvändiga ledningar.

Dagvatten

Ulricehamns Energi AB har utfört en dagvattenutredning för området. Ytavrinning från högre liggande terräng leds förbi planområdet via diken och naturliga formationer i terrängen innan det når Åtran. Genomsläppligheten i marken är hög.

Då mängden hårdgjord yta ökar genom exploatering av området begränsas markens

möjligheter till infiltration av dagvatten och ytavrinningen ökar. Dagvattenutredningen föreslår olika typer av lösningar för dagvattenhanteringen i form av gröna tak, öppna fördröjningsmagasin och makadamfyllda diken.

Planområdet har delats upp i tre ytor baserat på vilken typ av verksamhet som är planerad och vilken typ av dagvattenhantering som är lämplig (se bild 4).



Bild 2. Förslag till dagvattenhantering. I övrigt stämmer inte bilden överens med plankartan. Se illustration för mer uppdaterat utkast för möjlig framtida exploatering.

Dagvattenavrinningen från ytorna A och B föreslås ledas via ett svackdike till någon typ av öppet fördröjningsmagasin beläget på område C.

Den sluttande terrängen möjliggör även att den södra delen i område A utnyttjas som översilningsyta för den närmast uppkommande avrinningen och eventuellt för bräddning från fördröjningsmagasinet.

Område C har en area på 2,35 ha och är planerat att användas till lagring av träflis. För att undvika att flis och lakvatten direkt spolats ner i brunnar eller direkt ut i kringliggande terräng krävs någon form av filtrering av dagvattnet. En tänkbar lösning är ett makadamfyllt dike med dränledning, där vissa partier hårdgörs för trafikerade överfarter. Detta ger möjlighet till viss filtration, infiltration och magasinering av dagvattnet, samtidigt som det tillåter maskiner att köra och arbeta fritt i området.

Ett dagvattenmagasin föreslås placeras centralt i område C. Avrinningen kan på så sätt ledas från diken till magasinet och vid höga flöden sedan

brädda ut i ravinen, som tränger in i området. Se dagvattenutredning för mer utförliga redogörelser gällande dagvattenhanteringen.

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

Inom planområdet finns inga allmänna platser.

Kvartersmark

Större delen av planområdet är planlagt med E, tekniska anläggningar (anläggningar för tekniska ändamål, avloppsreningsverk), J, industri (industriverksamhet, lager) och K, kontor. Det som tillåts i området är tekniska anläggningar, industri, reningsverk, värmeverk, kraftvärmeverk, biogasanläggning, dagvattenanläggning, lager och kontor. Det finns också ett område utpekad för fördröjningsmagasin och dagvattendamm.

Egenskapsbestämmelser

Generella bestämmelser saknar en beteckning och gäller för hela planområdet. Dessa reglerar att största byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet är 50 %, samt att maximalt 75 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Höjdbestämmelsen inom detaljplanen är reglerad genom både högsta nockhöjd över havet angivet i meter och högsta totalhöjd över havet angivet i meter. Nockhöjden är begränsad till +193 meter över havet medan totalhöjden är reglerad till +225. Nockhöjden syftar till att begränsa byggnadskropparnas höjd till cirka 15 meter. Totalhöjden begränsar höjden för skorsten som enligt planen maximalt kan bli 48 meter hög.

Beteckningen p_1 anger att byggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns.

Marken med beteckningen n_1 kräver särskilda förstärkningsåtgärder och ytterligare geotekniska utredningar kan krävas för att säkerställa att den bebyggs på ett säkert sätt.

Marken som är markerad med prickar får inte bebyggas. Syftet med den så kallade prickmarken är dels att lämna ett visst avstånd från byggnaderna till banvallen och skidbacken i väster men också lämna de delar av området som inte är lämpliga att bebygga av geotekniska skäl orörda.

Prickmarken i den nordöstra delen som utgörs av en ravin har förutom dåliga geotekniska förutsättningar dessutom vissa naturvärden. Prickmarken i den sydöstra delen har dåliga geotekniska förutsättningar. Båda områden får användas för omhändertagande av dagvatten men får i övrigt inte belastas eller hårdgöras, vilket bestämmelsen n_2 anger.

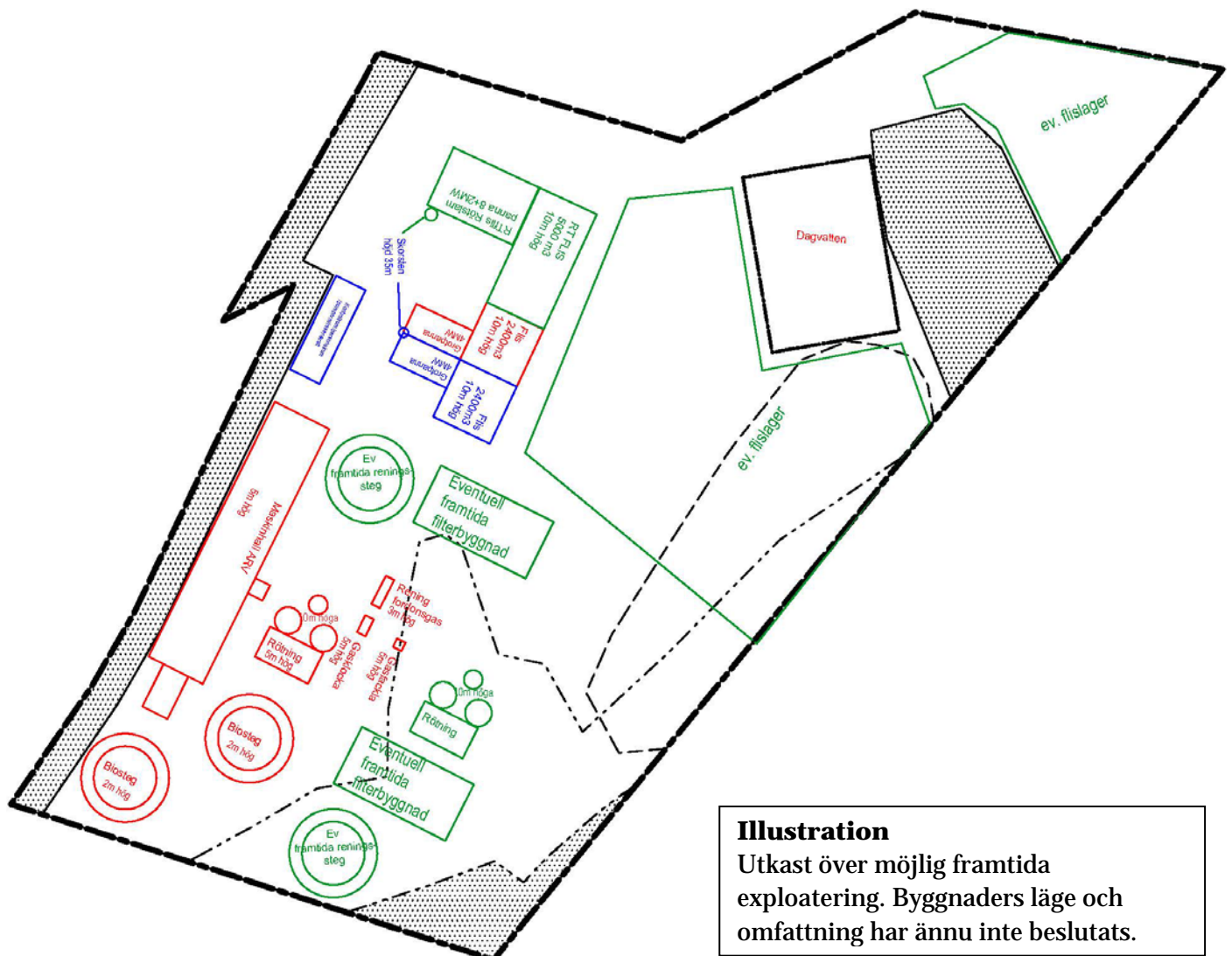
staket eller dylikt tills dess att marken får bebyggas. Syftet med att området ska markeras med staket eller dylikt är för att undvika ingrepp i området under byggnation och verksamhetsutövning.

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

Administrativa bestämmelser

I plankartan finns en administrativ gräns med beteckningen a_1 vilken markerar området där en fornlämning finns. Området får inte bebyggas, hårdgöras eller schaktas förrän tillstånd för ingrepp i fornlämningsområdet givits av Länsstyrelsen. Tillståndet från Länsstyrelsen kommer att villkoras med arkeologisk undersökning. Området ska avgränsas med

ILLUSTRATION



Illustration

Utkast över möjlig framtida exploatering. Byggnaders läge och omfattning har ännu inte beslutats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt den gällande översiktsplan för Ulricehamns kommun (antagen av kommunfullmäktige 2015-10-29) finns ingen riktlinje för området.

Rubricerad detaljplan avviker således från översiktsplanen.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet ligger inom den fördjupade översiktsplanen för Ulricehamn, Växtplats Ulricehamn (antagen av kommunfullmäktige 2008-05-26) vilken inte heller har någon riktlinje för området.

DETALJPLAN

Området är sedan tidigare inte detaljplanelagt, men norr om området är det detaljplanelagt för industriändamål.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse Naturvård

Hela området omfattas av riksintresse för naturvård. Områden av riksintresse för naturmiljön respektive friluftslivet ska skyddas mot sådana åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Med påtaglig skada avses skada på värden i naturmiljö som har betydelse från allmän synpunkt och som inte kan återskapas eller ersättas om de en gång förstörs.

Riksintresse Kulturmiljövård

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintresse Friluftsliv

Hela området omfattas av riksintresse för friluftsliv.

Riksintresse Kommunikationer

Planområdet är lokaliserat inom Götalandsbanans korridor. Detaljplanen bedöms inte försvåra arbetet med den framtida järnvägen. Kommunen håller sig uppdaterad kring arbetet med ny höghastighetsjärnväg.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Ätran ligger i närheten till planområdet. Området är inte utpekad som vattenskyddsområde. Ätran och området runtomkring har dock en hög skyddsnivå och är utpekad i översiktsplanen som potentiell vattentäkt.

STRANDSKYDD

Enligt Miljöbalken kapitel 7 råder generellt strandskydd 100 meter vid sjöar och vattendrag för att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. För Ätran gäller strandskydd med 100 meter som sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på land. Strandskyddet för Ätran återfinns i områdets sydöstra del men de delar av området utgörs av prickmark och får inte belastas eller hårdgöras.

LOKALISERINGSUTREDNING

Lokaliseringsutredningen pekar på att den valda platsen under rådande förhållanden är det mest lämpliga alternativet jämfört med andra lokaliseringalternativ. Här har bland annat en yta som medger plats för ett kombinerat energi- och miljöcenter beaktats. Platsen ligger också på ett acceptabelt avstånd till bebyggelse på mark som inte är lämplig för bostadsbebyggelse. Utöver det krävs inga åtgärder för att få en sammanhängande tomt. Se utredningen för mer information.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Planområdet är till största delen skogbeksädd. Det finns också en del hägn för hästar samt ridstigar. Naturvärdesinventeringen omfattade också fåglar och fladdermöss då Åtråns dalgång innehar en stor fågel- och fladdermusfauna.

I området finns tre naturvärdesobjekt vilka är; tallskog, sandmiljö och betesmark.

Tallskogen klassas som naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och består av relativt ung tall med ett uppvuxet buskskikt av bland annat brakved och rönn. Det finns rikligt med den fridlysta växten revlumner. I den norra delen av området finns en ravin där grov, död ved finns. I områdets skogsmark är de främsta värdena förekomsten av revlumner och ravinen. Sandmiljön har även den naturvärdesklass 3 och består av en sandväg som regelbundet slits av fordon och hästar i träning. I vägen och vändplatsen finns bohål för solitära insekter och i kanten av vägen växer viss torrängsflora med nektarrika arter. Slitage av vägen är nödvändig för att naturvärdet ska bestå. Betesmarken är klassad som naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) och består av betesmark för häst som inte betas lika hårt som intilliggande beteshagar. Betesmarken har viss artrikedom och där återfinns gulmåra som är en signalart för ängs- och betesmark.



Bild 3. Från området. Foto: MSB.



Bild 4. Från området. Foto: MSB.

I Swecos naturvärdesinventering har även uttag av rödlistade och skyddsklassade arter från ArtDatabanken gjorts. Där fanns fynd av tre rödlistade men inte skyddsklassade fåglar; sävsparv (rödlistad som sårbar), backsvala (nära hotad) och spillkråka (nära hotad). Det fanns även fynd av en skyddsklassad art. Vid naturvärdesinventeringen fann Sweco även fyra arter av mindre tättingar.

Den sammantagna bedömningen är att området har relativt låga värden för fågel- och fladdermusfaunan då håltrad samt stora och gamla träd saknas.

Som helhet bedöms naturvärdena inom planområdet som låga då högsta naturvärdesklass vid inventeringen var två objekt med påtagligt naturvärde. Infrastruktur och pågående verksamhet har både positiv och negativ inverkan på planområdet. Regelbunden störning från trafik och närliggande verksamheter bedöms som negativ för framförallt fågelfaunan. Slitage på sandmarken bedöms som positivt då det skapar och har skapat en gynnsam miljö för solitära bobyggande insekter. Se miljökonsekvensbeskrivning för ytterligare information.

Revlumner

Naturvärdesinventeringen konstaterade att det finns revlumner inne på planområdet. Bedömningen utifrån lokalkännedom är att det finns gott om revlumner även utanför planområdet. Risken för att exploateringen i sig

hotar artens bevarandestatus i trakten runt Vist bedöms därför som relativt liten.

Risken för avsiktlig eller oavsiktlig uppgrävning utanför planområdet som skulle hota artens bevarandestatus på en större skala bedöms som existerande men mycket liten.

Risken att hota revlummerns bevarandestatus kommer däremot öka om fler ytor i närområdet exploateras i framtiden så att arten trängs undan.

Solitära sandlevande insekter

I anslutning till och i planområdet finns sandmiljöer med en sandväg som regelbundet slits av fordon och travhästar i träning. I kanterna av vägen har en lämplig miljö skapats för solitära sandlevande insekter då flera bohål från sådana insekter hittades. Solitära sandlevande insekter tillhör en insektsgrupp som innehåller många rödlistade och därmed hotade arter.

Sandmiljöer blir allt ovanligare i dagens landskap och utgör en viktig biotop för många arter. Kommunen har bedömt att sandmiljöer bör finnas i området men att det är tämligen svårt att skydda värdena kopplat till sandmiljöerna med till exempel prickmark eller att göra området till NATUR eftersom just slitaget är viktigt för den typ av miljö.

Om vissa av sandvägarna kan behållas i samma läge så är det positivt för de solitära sandlevande insekterna. Att bevara sandvägen där energi- och miljöcentret planerar sin infart vore att föredra sett till insekternas samexistens med den planerade anläggningen. Att det just är ett energi- och miljöcenter som planeras i området bör innebära att verksamheten inte vill skada miljövärden i onödan. Om befintliga sandmiljöerna förstörs så bör dessa ersättas med likartade miljöer. Om infartsvägen ändå måste asfalteras så bör den anläggas i ett sådant läge att de värdefulla sandblottorna som pekas ut i naturinventeringen bevaras.

Inom området finns möjligheter att skapa goda sandmiljöer för de solitära sandlevande insekterna, framförallt de områden som består av prickmark i plankartan och ändå inte tillåter exploatering kan med fördel användas. Vid uppförande av nya miljöer ska sandmiljöerna ha

maximalt 20% vegetationstäckning för att bli värdefulla för insekterna. Växter bör rottryckas, ytskrapas och årligen störas för att miljöerna inte ska förstöras. Död ved kan också verka som en god miljö för insekterna. En skötselplan för sandmiljöerna ska upprättas för att verka som ett stöd för att bevara de värdefulla miljöerna.

Ravinen

Ravinen innehar vissa naturvärden och bör undantas av från avverkning. De döda trädstammarna i ravinen bör lämnas och framtida nedfallna träd bör ligga kvar. Detta skapar både substrat för olika mossor, svampar, insekter och lavar, samt utgör en födoresurs för fåglar.

Ekosystemtjänster

Inom området har en rad ekosystemtjänster identifierats vilka, totalt sett, kommer att påverkas negativt av projektet. Tjänster som finns i området är reglerande (till exempel pollinering), producerande (till exempel livsmedel såsom bär och svamp) samt kulturella (till exempel rekreativvärden). Att behålla träd och vegetation i de delar av området där inga byggnader uppförs är lämpligt. Även sandmiljöer som finns i området bör bevaras om möjligt. Öppen dagvattenhantering kan även detta gynna ekosystemtjänsterna i området.

Geoteknik

Enligt plan- och bygglagen ska byggnader och byggnadsverk placeras på mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Hänsyn ska också tas till jord-, berg- och vattenförhållandena samt risken för olyckor.

Jordlagren i planområdet utgörs till den största delen av glacial grovsilt/finsand. I områdets sydöstra del finns svämsediment av i huvudsak sand. Blockigheten är utpekad som låg i hela området. Både grovsilt/finsanden och svämsedimenten är permeabla och grundvattenytan styrs kraftigt av Ätrans vattennivå. I planområdets västra delar antas grundvattenytan ligga på maximalt +174 (3–6 meter under markytan), området närmast Ätran ligger på nivåer kring +167–169 meter.

Grovsilt/finsand är lättschaktad men är vid samtidig vattenmättnad flytbenägen. Vid utförande av schakter i grovsilt/finsand kan falsk säkerhet upplevas vid branta schaktslänter. Brott i schaktslänter kan vara spröda, det vill säga, de uppkommer utan förvarning med sprickor eller motsvarande i släntkrön. Uppfyllning och komprimering av grovsilt/finsand för grundläggning kräver uppföljning, kontroll och goda förutsättning avseende vatteninnehåll i jordmaterialet.

Området är av SGU utpekad som aktsamhetsområde där förutsättningar för skred finns. Det är även utpekad som "ej fastmark" och det finns tre platser som pekats ut där det finns spår av eventuella jordskred eller ravin.

En geoteknisk byggarhetsutredning har gjorts där planområdet delats in i tre olika zoner vilka har olika förutsättningar för byggnation (se bild 7).

I det grönstreckade området bedöms markarbeten och grundläggning kunna ske med traditionella metoder. I södra delen, i anslutning till den mindre dalgången samt i övre delen av södra ravinen krävs uppfyllnader upp till 3 å 4 meter för att möjliggöra byggnation på gemensam nivå.

Det gulstreckade området visar områden där åtgärder behöver vidtas för byggnation eller där restriktioner på utförandet råder. Byggnation inom gult område kräver större uppfyllnader än för grönt samt anslutande slänter kan behöva flackas ut. Lokalt kan urskiftningsbehov finnas av svämsediment innan uppfyllning utförs. En planbestämmelse att särskilda förstärkningsåtgärder behöver vidtas finns i plankartan. Ytterligare geotekniska utredningar kan krävas för att säkerställa att den bebyggs på ett säkert sätt.

Det rödstreckade området visar områden som ur säkerhetsperspektiv behöver åtgärdas eller där stora försiktighetsåtgärder bedöms krävas vid byggnation. Byggnation inom röda områden rekommenderas ej. Området har i plankartan klassificerats som prickmark samt en

bestämmelse om att lämnas obebyggt och inte belastas.

Se bifogad geoteknisk byggarhetsutredning och "Geotekniskt PM svar på Länsstyrelsens samrådsyttrande" för mer information.

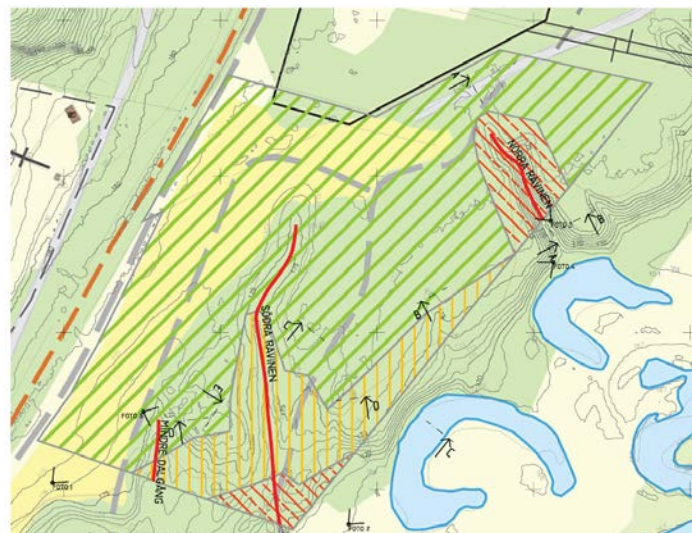


Bild 5. Signalkarta med förutsättningar för byggnation.

Markföroreningar

Inom området förekommer inga kända markföroreningar.

Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon, vilket redovisas i SGAB:s rapport "Radonriskundersökning för Ulricehamns kommun 1990. Nya arbetslokaler bör byggas radonskyddade.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Riksintresset för kulturmiljövård Ätråns dalgång gäller för planområdet. Ätråns dalgång har haft stor betydelse för kommunikationer och kulturimpulser mellan södra och mellersta Sverige. Området längs Ätråns dalgång är rikt på fornlämningsmiljöer från samtliga förhistoriska perioder och lämningarna består av bland annat boplatser, halvvägar, gravar, hållristningar med mera.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts. Vid utredningen upptäcktes en fornlämning i form av en välbevarad boplatzlämning (se bild 8). Fyndmaterialen som påträffats är av kvarts,

keramik och flinta. Fyndigheten är lokaliserad i områdets östra del och vid exploatering av denna del av planområdet kommer ytterligare undersökningar krävas vilket en planbestämmelse i plankartan anger. Det utpekade området för fornlämningen är på kort sikt planerad att inte bebyggas alls och det kan komma att lämnas orört även i framtiden. Utöver boplatzlämningen så upptäcktes också ett par hålvägar som är skadade och inte lika bevarandevärda som boplatzlämningen. Se den arkeologiska utredningen för mer information.

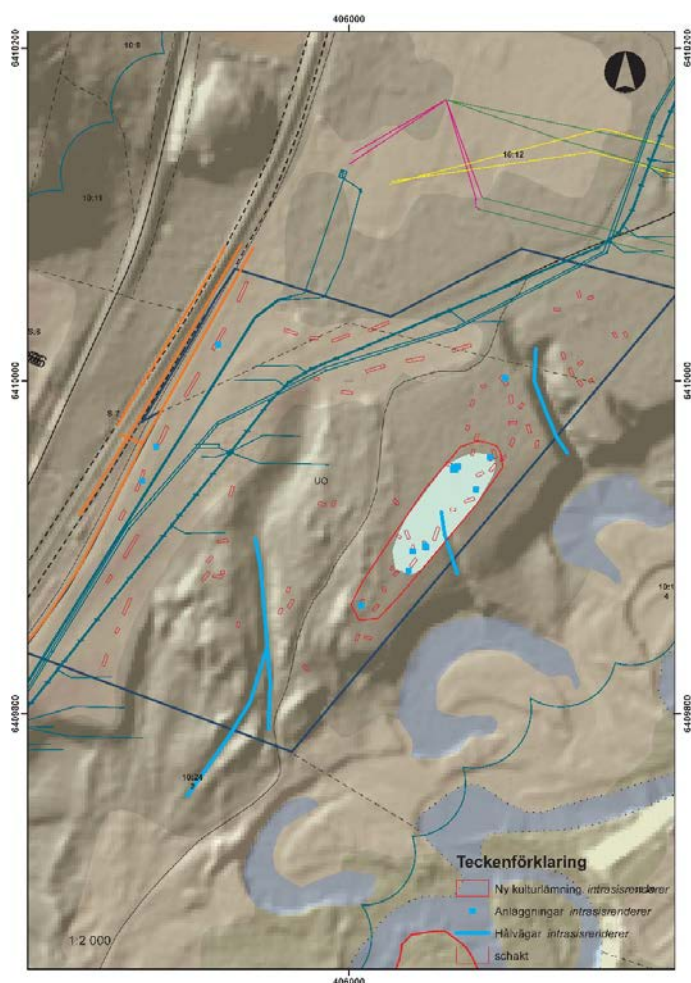


Bild 6. Karta från den arkeologiska utredningen.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Omkringliggande bebyggelse utgörs av Ulricehamn Ski Centers skidanläggning och Vattenfall eldistribution AB:s elanläggning. Norr om Bjättlundavägen finns Vist industriområde. Närmaste bostad återfinns cirka 280 meter från planområdet och inom en radie av en kilometer finns ungefär 25 bostäder.

Service

Inom en kilometer från planområdet finns viss service i form av matvarubutik, bensinmack och snabbmatsrestaurang.

STÖRNINGAR

Farligt gods

Öster om planområdet på andra sidan Ätran finns väg 46 som är transportled för farligt gods. Planområdet befinner sig cirka 300 meter från vägen vilket bedöms som ett säkert avstånd kopplat till risker gällande transportleden för farligt gods.

BEHOVSBEDÖMNING

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplaner vars genomförande kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 miljöbedömmas och en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. I en behovsbedömning som upprättas i samband med framtagandet av planförslaget, tar kommunen ställning till om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

Kommunens bedömning är att planförslaget kan innebära en betydande miljöpåverkan varvid en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Miljökonsekvensbeskrivningen är en del av planhandlingarna och ligger som en bilaga till planbeskrivningen.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Följande art enligt artskyddsförordningen kommer sannolikt att påverkas av planens genomförande:

- Revlummer

Bedömningen utifrån lokalkännedom är att det finns gott om revlummer även utanför planområdet. Risken för att exploateringen i sig hotar artens bevarandestatus i trakten runt Vist bedöms därför som relativt liten.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Kommunen behöver ett nytt renings- och fjärrvärmeverk för att effektivisera och förbättra dessa verksamheter i kommunen. Nuvarande anläggningar är föråldrade och dess kapacitet är begränsad. Ett nytt reningsverk kommer på ett bättre sätt än idag rena vattnet innan dess att det når recipienten Åsunden. Området för detaljplanen omfattas av riksintressen för naturvård, kulturmiljövård, friluftsliv och Götalandsbanan. Med hjälp av bland annat en lokaliseringstudie har kommunen avvägt dessa intressen i förhållande till behovet av ett energi- och miljöcenter vilket också innebär att mark centralt i staden frigörs till andra ändamål såsom bostäder.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planförslaget ianspråkar mark som i dagsläget nyttjas som betesmark för djur i mindre skala. Områdets närhet till redan befintligt industriområde i Vist innebär effektiviseringseffekter gällande transporter av flis till fjärrvärmeverket.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Planförslaget bedöms inte leda till att miljökonsekvensnormerna för luft överskrids. Spridningsberäkningar för den planerade anläggningen har gjorts och visar att det finns en god marginal till miljökonsekvensnormerna.

Årsmedelvärdet för partiklar kommer inte att öka märkbart i närheten av anläggningen eller närmaste bostäder och beräknas med god marginal understiga miljökonsekvensnormerna för partiklar. Detsamma gäller för kväveoxider (NO_x).

I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planförslaget ge små negativa konsekvenser avseende luft och klimat eftersom miljökonsekvensnormerna för luft inte kommer att överskridas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Miljökonsekvensnormerna för vatten syftar till att exploateringen av ett område inte får leda till att

den kvalitativa statusen på en vattenförekomst försämras eller att grundvattennivån sjunker.

Energi- och miljöcentret förväntas inte generera några större mängder föroreningar i dagvattnet men utan reningsåtgärder kommer övergången från skogsmark till hårdgjord yta ändå leda till viss försämring. Föroreningsbelastningen på Ätran bedöms dock inte öka i sådan omfattning att miljökonsekvensnormerna riskerar att påverkas negativt.

I alla steg av den föreslagna dagvattenhanteringen tillåts vattnet att infiltrera i marken. Vid kraftigare regn leds den avrinning som inte hinner infiltreras inom området, via ravinen som fungerar som en översilningsyta, till en korvsjö som ligger i anslutning till Ätran. Den avrinning som når Ätran/Åsunden förväntas bli marginellt större än tidigare och bedöms inte påverka grundvattenförekomsten Blidsberg-Ulricehamn.

Då Ulricehamns kommun i dagsläget inte har några ämnesspecifika gränsvärden för utsläpp av dagvatten, jämförs här istället de ökade koncentrationerna med de riktlinjer som återfinns i "Förordning (2001:554) om miljökonsekvensnormer för fisk- och musselvatten" samt EU:s Vattendirektiv (2008/105/EG). Det strängaste kravet gällande zink avser mjuka laxfiskvatten och är satt till 30 µg zink per liter vatten. För kvicksilver gäller gränsvärdet 0,05 µg/l som årsmedelvärde och 0,07 µg/l som maximal tillåten koncentration. I båda fallen hamnar de beräknade utsläppsvärdena under de rådande gränsvärdena.

Vid områden som förväntas generera särskilt höga föroreningshalter kan punktinsatser, såsom oljeavskiljare, erfordras. Detta bör utredas vidare i samband med detaljprojekteringen. Se dagvattenutredningen för ytterligare information.

Schaktning under grundvattenytan och bortledning av grundvatten bedöms inte bli aktuellt. Bortledning av grundvatten kan vara en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt Miljöbalken 11 kap 9 §.

Risk för höga vattenstånd

Största delen av området befinner sig på en plåtå på nivåerna +176 till +178 meter över havet. Som

lägst ligger en liten del av ravinen i norra delen av planområdet på +169. Inför byggandet av nya Riksväg 40 finns en arbetsplan från 2009-08-07 där Ätrans högsta högvatten med 100-års återkomsttid beräknas till +167. Det finns således marginal för planområdet gällande risken med potentiell översvämning av Ätran.

Skyfall

I planen finns ett område avsatt för ett fördröjningsmagasin. Magasinet och tillkommande diken bedöms i dagvattenutredningen vara tillräckliga för att klara ett 100-årsregn. Den mark inom området som inte hårdgörs bedöms dessutom ha hög genomsläpplighet och god möjlighet till infiltration. Se dagvattenutredningen för mer information.

UTBYGGNADSNALTERNATIV

En lokaliseringsutredning har utförts innan detaljplanearbete påbörjats. I nämnd utredning presenterades olika alternativa placeringar för den planerade anläggningen. Utredningen utgör en bilaga till detaljplanen.

NOLLALTERNATIV

Om utpekad mark, som förordades i lokaliseringsutredningen, inte planläggs för industriändamål där renings- och fjärrvärmeverk får byggas så kan marken fortsatt användas på samma sätt som idag. Som skogsmark, betesmark för djur i mindre skala och travträning och de befintliga ekosystemtjänsterna bevaras. En annan lämplig plats för ett nytt energi- och miljöcenter alternativt en plats för nytt reningsverk samt en ny plats för nytt fjärrvärmeverk behöver i så fall tas i anspråk.

STÖRNINGAR FRÅN INDUSTRIVERKSAMHET

Det finns inget behov av störningsskydd i detaljplanen då skydd mot störningar regleras i miljötillståndet.

NATURVÄRDEN

För den planerade exploateringen så kommer ravinen att fredas från byggnation, en dränledning kommer anslutas till ravinen som ska

kunna brädda ut i ravinen vid höga flöden. Detta skulle innebära att ravinen blötläggs i större utsträckning än i nuläget vilket skulle kunna inverka positivt för naturvärdena genom utveckling av fuktälskande artrikedom. De döda trädstammarna i ravinen och framtida nedfallna träd bör ligga kvar då detta skapar ett substrat för mossor, svampar, insekter och lavar samt utgör en födoresurs för fåglar.

Sandvägen kan komma att flyttas men nuvarande markägare ska ges möjlighet att dra om sin travbana i närområdet vilket med tiden kan skapa nya sandmiljöer genom regelbundet slitage med fordon och hästar.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Då oexploaterad mark kommer att tas i anspråk kommer viktiga naturvärden och ekosystemtjänster att gå förlorade. För att förlusten av ekosystemtjänster ska bli så låg som möjligt behöver lösningar och åtgärder vidtas genom öppen dagvattenhantering och att så mycket växtlighet som möjlig bevaras och återplanteras. Detta görs med fördel ihop med gestaltningen av bebyggelse och utomhusmiljö.

Ekosystemtjänsteanalysen som utförts baserades dels på rapporten "Ekosystemtjänster i Ulricehamns närområdet" (Ekologigruppen, 2016) och dels naturvärdesinventeringar för det specifika området. Ekologigruppens inventering gjordes med hjälp av flygbildstolkning och visar vilken potentiell kapacitet en specifik yta kan ha för ekosystemtjänster. En bedömning av ekosystemtjänsteanalysen har gjorts av kommunen och kommit fram till att ekosystemtjänsterna troligen riskerar att påverkas mer negativt än vad ekosystemtjänsteanalysen visade. Däremot bedöms det också som att denna anläggning var den än lokaliseras skulle påverka ekosystemtjänsterna i det närområdet negativt i en jämförbar grad. Sammantaget bedöms det som att kommunens behov av ett nytt energi- och miljöcenter kommer att innebära en förlust av ekosystemtjänster där det etableras. Däremot är de positiva aspekterna av en ny modern anläggning med kapacitet nog för en växande befolkning är stora nog för att motivera den påverkan på ekosystemtjänsterna som oundvikligen kommer att ske.

Samhället och miljön gynnas av en ny och effektiv behandling av avloppsvatten och minskad användning av fossila bränslen samt färre transporter till de nuvarande anläggningarna i stadens centrala delar.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Det har genomförts en arkeologisk utredning som identifierade en fornlämning, området där det upptäcktes boplatzlämning ska lämnas orört tills dess att marken måste tas i anspråk vilket inte är aktuellt innan dess att Ulricehamns Energi AB eventuellt behöver ordna ett flislager i framtiden. Om marken behöver tas i anspråk i framtiden krävs arkeologisk förundersökning samt tillstånd av borttagande av fornlämning från Länsstyrelsen. Den arkeologiska utredningen föreslår att för- och slutundersökning kombineras om marken ska tas i anspråk då terrängen kan försvåra och skada fornlämningen om ordinarie tillvägagångssätt med förundersökning följt av slutundersökning sker.

Om ytterligare inte tidigare registrerade fornlämningar påträffas vid exploatering av området ska arbetet avbrytas omedelbart och en anmälan göras till Länsstyrelsen enligt gällande lagstiftning.

FRILUFTSLIV

Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer konsekvenserna för friluftslivet som små. Området kommer omvandlas från skogs- och betesmark till industrimark vilket innebär att området inte längre kan nyttjas för rekreatiönsändamål. Möjligheten att nyttja Ätrands dalgång för rekreation och friluftsliv bedöms dock inte påverkas.

STRANDSKYDD

Strandskyddet för Ätran återfinns i områdets sydöstra del men de delar av området utgörs av prickmark och får inte belastas eller hårdgöras.

LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden framförallt från skidbacken kan komma att skadas om inte utformningen av anläggningen utförs med respekt för omgivningen. Det ligger i kommunens intresse att inte skada landskapsbilden på ett påtagligt sätt

varför högt ställda krav på arkitektonisk gestaltning för anläggningens utformning är av stor vikt. Skidanläggningen är av stor vikt för turismen i Ulricehamn och intrycket från backen får därför inte skadas mer än nödvändigt.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Dagvattenutredningens föreslagna systemlösningar bedöms av miljökonsekvensbeskrivningen att ge små negativa konsekvenser avseende vattenmiljön. Föroreningsbelastningen på recipienten Ätran bedöms inte öka i den omfattningen att miljö kvalitetsnormerna riskerar att påverkas negativt.

TRAFIK

Anläggningen förväntas inte tillskapa trafik på ett sådant sätt att trafikbuller ökar i någon anmärkningsvärd omfattning lokalt sett i Vist industriområde. Transporter från Vist industriområde till den nuvarande centralt lokaliserade panncentralen vid sim- och sporthallen kommer däremot att försvinna. Samlokaliseringen av renings- och fjärrvärmeverket bedöms totalt sett bidra till ett minskat trafikbuller snarare än ökat i Ulricehamn.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk för människors hälsa och säkerhet bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen som små. Avståndet till närmaste bostäder är cirka 280 meter och risken för omgivningsstörningar i form av buller och damm bedöms som små.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar 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 förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd andra kvartalet 2018
Granskning andra kvartalet 2019
Antagande fjärde kvartalet 2019

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till fjärde kvartalet 2019.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Planområdet saknar allmän platsmark.

Ettappindelning

Första etappen är att bygga fjärrvärmepanna vilket ska byggas så fort som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Andra etappen är byggnation av reningsverket och ytterligare en fjärrvärmepanna.

Efter detta kan kompletterande anläggningar för framtida behov komma att byggas.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB

- det allmänna va-ledningsnätet
- elförsörjning
- eventuell utbyggnad av optofiber
- eventuell utbyggnad av fjärrvärme
- dagvattenledningar

Fastighetsägare

- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark
- ytterligare arkeologiska utredningar om utpekade område för fornlämning ska tas i anspråk
- erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder
- uppförande av staket eller dylikt kring området där arkeologiska utredningar krävs före exploatering
- åtgärder för bevarande/ersättande av gynnsamma miljöer för solitära sandlevande insekter inom området och vårda området enligt framtida skötselplan

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

Berörda fastighetsägare, rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna. Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter.

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelingsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Avtal med mera

För att säkra rätten till väg till planområdet norrifrån bildas servitut för ändamålet. Avtal om vägservitut finns.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, avlopp och dagvatten

Utbyggnad av vatten- och avlopp kommer att utredas vidare och detaljprojekteras.

En utredning gällande dagvatten har utförts och Ulricehamn Energi AB ansvarar för att dagvattenhanteringen löses på nödvändigt sätt.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar har utförts gällande till exempel geoteknik och dagvatten. Innan påbörjande av byggnation kan nya utredningar behövas.

Övrigt

Anläggningen som planeras i området kräver miljötillstånd vilket Ulricehamn Energi AB söker.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av kostnader för planering i enlighet med undertecknat planavtal.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

Ulricehamns Energi AB (UEAB) tar ut avgift för anslutningar till va-nätet enligt gällande taxa.

Gatukostnader

Ingen utdebitering av gatukostnader kommer att krävas.

Övriga avgifter

Den som bygger får i normalfallet betala följande kommunala avgifter: planavgift, bygglovsavgift, avgift för nybyggnadskarta och utsättningsavgift.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Robin Enqvist, planarkitekt, planenheten
My Andreasson, planarkitekt, planenheten
Eva Öhlund, enhetschef planenheten
Emma Persson, samhällsplanerare
Pär Norgren, Tf. enhetschef planenheten
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Malin Lindgren, bygglovsingenjör
Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker
Lisa Arnesén, miljöinspektör
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
Mats Kindlund, gatuingenjör
Fredrik Larsson, mark- och exploateringsingenjör
Lars Stokka, stadsarkitekt
Ola Alinvi, miljöstrateg
Andreas Ekman, enhetschef exploateringsenheten
Thomas Brolin, Ulricehamns Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef

Gunilla Kock-Hansson
Tf. Samhällsbyggnadschef

Robin Enqvist
Planarkitekt

My Andreasson
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](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)