



Foto: Rasmus Karlsson

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SLINGAN 1 m.fl.

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap 7§ PBL, med möjlighet till begränsat förfarande enl. 5 kap 18§ PBL

Diarienummer: 2015/165

Upprättad/reviderad: 2019-11-06

INNEHÅLL

INNEHÅLL	2
HANDLINGAR.....	4
INLEDNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PROCESS.....	4
PLANDATA.....	4
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5	4
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	5
PLANBESTÄMMELSER.....	5
NATUR OCH KULTUR.....	5
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	5
FRIYTOR	6
GATOR OCH TRAFIK.....	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
ÖVERSIKTSPLAN	8
DETALJPLAN	8
GRÖNPLAN	8
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
NATUR OCH KULTUR.....	8
VATTENSKYDD SOMRÅDE	9
STRANDSKYDD	9
GATOR OCH TRAFIK.....	9
RIKSINTRESSEN	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	10
UNDERSÖKNING	10
KONSEKVENSBESKRIVNING	10
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN	10
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	10
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	10
NOLLALTERNATIV	11
KULTURMILJÖVÄRDEN	11
STADSBILD.....	11
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	12
INLEDNING	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR	12

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	12
EKONOMISKA FRÅGOR	13
ARBETSGRUPP	15

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.

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustration
 - Utlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Detaljplan Slingan 1, Ulricehamn, PM Geoteknik, 19-04-12
- Slingan 1, Ulricehamn MARKTEKNISK UNDERSÖKNINGSRAPPORT (MUR GEOTEKNIK, 19-04-12)
- Fastighetsförteckning

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling för industriverksamheter på fastigheten Slingan 1. Samtidigt tillskapas ytterligare kvartersmark för industriändamål både på mark som tidigare utgjort allmänplatsmark för park, samt tidigare icke planlagt område. Tidigare u-område som begränsade markens användbarhet har fått ett nytt läge.

PROCESS

Planprocessen kommer att genomföras med ett begränsat standardförfarande om samtliga sakägare godkänner planen vid samråd. Enligt PBL 5 kap. 18§ ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan endast lämnas vid samrådet under planprocessen. Efter samrådet redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas

om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Om någon sakägare inte godkänner planförslaget vid samrådet så kommer detaljplanen även att granskas och förfarandet växlas således till ett standardförfarande.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är belägen på industriområdet Karlsnäs, precis väster om Åtran och söder om riksväg 40. Planområdets area är cirka 109 000 m².

Markägande

Fastigheten Slingan 1 är i privat ägo. Bogesund S:1, 1:53, 1:59,1:60 och 1:86 ägs av Ulricehamns kommun

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap Miljöbalken (MB), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplaneändringen innebär ingen förändrad markanvändning utan möjliggör en utveckling av verksamheten inom fastigheten Slingan 1 genom att tillåta en högre byggnadshöjd.

Del av fastigheten Slingan 1 ligger inom område som utpekats som riksintresset för kulturmiljövård i Åtrands dalgång. Kommunen bedömer att detaljplaneändringen inte påverkar de värden som ligger till grund för utpekandet av riksintresset och kan därför inte heller bedömas påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård. Detaljplaneändringen bedöms därför vara förenlig med 3 kap 6 § miljöbalken

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 iakttas. Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte att överskridas till följd av detaljplaneändringen. 3

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA – I nordväst planläggs Vistaforsvägen till GATA för transporter till och från Slingan 1. I södra delen av planområdet planläggs Alängsgatan till GATA som är en vägförbindelse mellan Karlsnäs och väg 46.

GATA₁ – Väg där gång- och cykeltrafik är huvudsyftet.

Natur - Naturmark med avsikt att skydda befintliga naturvärden.

Kvartersmark

J – Industri tillåts inom kvartersmark på fastigheten Slingan 1.

Egenskapsbestämmelser

Det finns en remsa prickmark på fem meter längs kvartersmarksgränsen för industri på den västra, södra och östra delen, vilket reglerar att marken inte får förses med byggnader. Detta för att möjliggöra att det enkelt ska gå att ta sig runt byggnader med bland annat fordon. Längs den norra delen är prickmarken tio meter och syftar till att fungera som en skyddszon för riksväg 40.

På den norra sidan finns även en remsa korsmark som till större delen är på 10 meter, vilket reglerar att endast servicebyggnad utan stadigvarande vistelse får uppföras.

e1 – Största byggnadsarea är 55 000 m² på kvartersmark.

Nockhöjden för byggnader inom kvartersmark, industri är + 186 meter över havet.

f₁ – Inga bildväxlande skyltar mot riksväg 40.

Utfartsförbud – utfartsförbud längs med Alängsgatan och gång- och cykelvägen på banvallen.

Administrativa bestämmelser

Inom fastigheten Slingan 1 finns befintliga fjärrvärmeledningar som är säkrade med avtalsservitut. Ett u-område (område tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar) motsvarande servitutsområdet har förts in i planen utifrån PBL 4 kap 6 §.

Strandskydd som inträder vid planläggning upphävs inom planområdet.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dagen som planen vinner laga kraft.

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Planområdet är till större delen bebyggd eller hårdgjord idag. Viss låg vegetation och gräsbeväxta ytor finns i planområdets södra del.

Den planerade exploateringen bedöms inte påverka de naturvärden som finns i området annat än marginellt.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Detaljplanen tillåter en nockhöjd på + 186 meter över havet, vilket innebär en ungefärlig byggnation på 14 meter då marknivån ligger på ca + 172 möh. Största byggnadsarea är 55 000 m² på kvartersmark, vilket möjliggör för större industribyggnader. Vad gäller utformningen på fastigheten Slingan 1 får inga bildväxlande skyltar placeras mot riksväg 40.

Grundläggning

Stabilitetsanalysen visar för det undersökta området att beräknad säkerhetsfaktor mot stabilitetsbrott för befintliga förhållanden i området är tillfredställande enligt gällande krav och normer. För utbyggda förhållanden erfordras belastningsrestriktion på max 100kPa inom utredningsområdet.

Vid befintliga slänter med en släntlutning på 1:2, inom utredningsområdet, erfordras en belastningsrestriktion på max 30 kPa för området 4 meter från ett släntkrön.

Utredningsområdet är sättningbenäget och delar av området har belastats med sprängsten. Risken för differenssättningar är stora även för lättare byggnader. Därav rekommenderas att byggnader grundlägg på pålar, för att undvika sättningsskador. Organisk jord ska schaktas bort innan grundläggning.

Verksamheter

Detaljplanen innebär ingen förändrad användning. Genom att tillåta en högre byggnadshöjd möjliggörs en effektivare markanvändning på fastigheten Slingan 1 samtidigt som det innebär möjligheter för verksamheter inom fastigheten att växa i framtiden.

Servitut

Slingan 1 (härskande) har genom ett servitut daterat 1998-11-16 rätt att fritt nyttja del av Bogesund 1:59, 1:60 och 1:86. Servitutet har markerats med B och C, se bild 1.

Slingan 1 (härskande) har genom ett servitut daterat 12-02-01 rätt att för all framtid fritt nyttja ett område av fastigheten Bogesund 1:59 som markerats med D. Samtidigt upphävdes servitut markerat med C. Servitutet kom till efter en fastighetsreglering på område A, se bild 1.

Servituten som har markerats med B och D har i planområdet planlagts som industrimark.

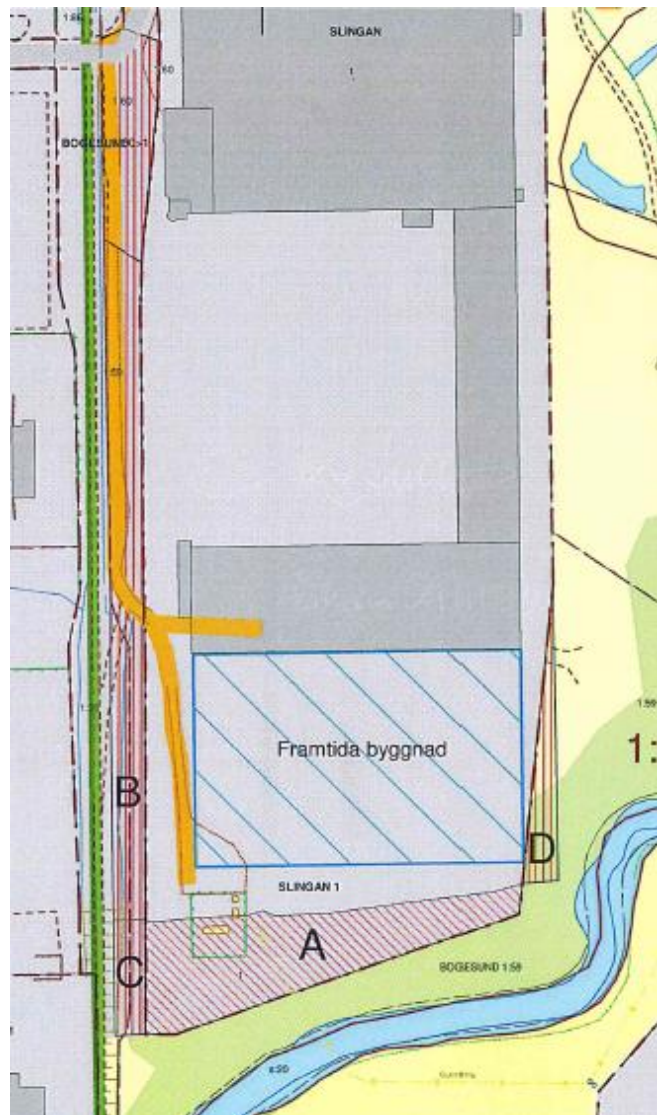


Bild 1: Områdena för servituten som är daterade 1998-11-16 och 12-02-01.

FRIYTOR

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom både primärt och sekundärt vattenskyddsområde. Schaktningsarbeten får inte ske utan tillstånd av miljö- och byggnämnden om grundvattnet kan skadas genom arbetet. Även anläggning för utvinning eller lagring av värme eller kyla ur mark behöver tillstånd av miljö- och byggnämnden.

Strandskydd

Enligt 7 kap. miljöbalken 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 vattendraget Ätran gäller strandskydd med 100 meter. Strandskyddet sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på land. I gällande detaljplanen är strandskyddet till större delen upphävt på fastigheten Slingan 1.

Enligt Miljöbalken (1998:808) 7 kap 18g§ PBL återinträder strandskyddet, om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

Planområdet ligger inom strandskyddsområde för vattendraget Ätran. Denna detaljplan föreslår att strandskyddet upphävs inom planområdet. Som särskilda skäl enligt 7 kap 18 c §, miljöbalken hänvisas till punkt 1 och 4.

1. *Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*
4. *Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.*

Området är redan ianspråktaget för industriändamål. Områdena som ej tidigare planlagts är sedan tidigare i anspråkstagande på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte samt behövs för att utvidga en pågående verksamhet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Inga förändringar i gatunätet kommer att ske med den nya detaljplanen.

Område där vägområdet för riksväg 40 går in i fastigheten Slingan 1 ingår inte i planområdet.

Utfart

Utfart från fastigheten Slingan 1 sker mot Vistaforsvägen.

Gång- och cykelvägar

Längs den gamla banvallen finns idag en gång- och cykelväg som går mellan Falköping och Tranemo. Längs vägförbindelsen Karlsnäs – Väg 46 finns också en gång- och cykelväg.

Parkering

Parkering ska ske inom fastigheterna. Antalet parkeringsplatser ska följa Ulricehamns kommuns parkeringsnorm.

Farligt gods

Vägområdet för riksväg 40 ligger inom fastigheten Slingan 1 och är en primär transportled för farligt gods. Ulricehamns kommun har tagit fram rekommendationer för skyddsavstånd till rekommenderade transportleder för farligt gods på väg daterad 2019-01-31. Skyddsavstånden från vägarna är framtagna genom beräkningar som bygger på sannolikheter och konsekvenser för olyckor vid transporter med farligt gods på väg. Industri klassas i rapporten som mindre känslig verksamhet för transporter av farligt gods. Från riksväg 40 vid Karlsnäs industriområde behövs inga skyddsåtgärder på ett avstånd om 30 meter eller mer. Vid invallning som en skyddsåtgärd för farligt gods krävs dock ett kortare skyddsavstånd om 20 meter eller mer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den tekniska försörjningen inom planområdet och för fastigheten Slingan 1 är utbyggd och den nya detaljplanen innebär inga förändringar.

Dagvattenhantering

En tillfällig anslutning till det kommunala dagvattennätet finns i fastighetens sydvästra hörn. Det finns möjligheter att vid behov göra anslutningspunkten permanent och eventuellt kan en ny förbindelsepunkt upprättas i öster mot Ätran för att hantera ökade flöden.

Brandvattenförsörjning

Brandpost är ansluten till fastighetens servisledning på den västra sidan. Kapaciteten på brandposten är ca 26 l/s vid 2 bars tryck.

Öster om planområdet ligger en pumpstation som försörjer fastigheten Slingan 1 med släckvatten från Ätran. Pumpstationen drivs och sköts om av fastighetsägaren genom ett lägenhetsarrende, daterat 1982-06-08, och tilläggsavtal, daterat 2008-08-29, inom fastigheten stg 709+ (nuvarande fastighetsbeteckning Ulricehamn Bogesund

1:53) för att betjäna fastigheten stg 881 A (nuvarande beteckning Slingan 1).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt översiktsplanen för Ulricehamns kommun (antagen 2015-10-29 § 187). Ska mark för verksamheter planläggas främst i anslutning till huvudstråken i kommunen; riksväg 40 och väg 46–157. I dessa lägen finns goda transportmöjligheter och en uppbyggd struktur med teknisk försörjning och många befintliga företag (s.33).

Riktlinjerna för bebyggelseutveckling presenteras i översiktsplanen för Ulricehamns kommun (s.62). Dessa riktlinjer innebär bland annat att:

- Bebyggelseutveckling ska ske i attraktiva lägen där befintlig infrastruktur och service används och där möjligheten för god arbets- och studiependling finns.
- Utveckling av befintliga verksamheter ska möjliggöras om inte andra värden på platsen bedöms vara viktigare.

DETALJPLAN

Planområdet omfattas av fyra gällande detaljplaner: Utökning av stadsplan för industriområdet vid Karlsnäs antogs 1973-05-11, Stadsplan för Karlsnäsområdet antogs 64-11-25, Stadsplan för område vid Vistaholm antogs 1970-10-13 och Detaljplan för vägförbindelse Karlsnäs – väg 46 är daterad 2010-09-02. Delar av detaljplanerna har upphävts genom antagandet av nya detaljplaner. Den del av planen som omfattar fastigheten Slingan 1 är fortfarande gällande och är planlagd för industri med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 7 meter. Väster om fastigheten är det planlagt för park och järnvägsändamål.

GRÖNPLAN

Enligt kommunens grönpåplan från 2001 är området öster om fastigheten Slingan 1 utpekad som ett naturområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Planområdet är till större delen bebyggt eller hårdgjort idag. Viss låg vegetation och gräsbevuxna ytor finns i fastighetens södra del.

Öster om planområdet finns ett utpekad naturområde enligt Ulricehamns kommuns grönpåplan från 2001. Området har en betydelse för friluftslivet och den rika biologiska mångfalden.

Stängsel

Fastigheten Slingan 1 är till största delen avgränsad av ett stängsel.

Geoteknik

En geoteknisk fältundersökning utfördes under februari 2019. Området för utredningen består av en öppen gräsbevuxen yta. Markytan sluttar svagt åt sydost ned mot Ätran. De högst belägna punkterna har en marknivå på cirka +172 meter, och återfinns i de centrala och norra delarna. De lägsta marknivåerna är på cirka +166 meter, och återfinns i sydöstra hörnet av området.

Resultatet av den geotekniska fältundersökningen visar att jordlagerföljden består av en fyllning ovan sand. I den västra delen av det undersökta området utgörs fyllningen överst av sprängsten. Det totala djupet till berg är ej verifierat då sonderingarna är avbrutna på cirka 25 meters djup. Tidigare utförda undersökningar har avbrutits på 51 meters djup utan att berg har påträffats.

Fyllningen består i huvudsak av sand och sten, samt är grusig och siltig. Fyllningens tjocklek varierar mellan cirka 2 och 4 meter. Dess uppmätta värde för den naturliga vattenkvoten är mellan 12 och 28%. I den västra delen av

området utgörs fyllningen överst av sprängsten med en tjocklek av cirka 1,5 meter. Sanden utgörs av en gråbrun torvhaltig siltig sand med växtdelar. Den relativa fastheten varierar från mycket låg till mycket fast. Det uppmätta värdet för den naturliga vattenkvoten är mellan 18 och 50 % och dess friktionsvinkel är uppmätt till mellan 29 och 37°.

Mätningar visar att på ett vattentryck som motsvarar en fri grundvattenyta på cirka 3,5 meter under markytan.

Radon

Planområdet ingår i ett normalriskområde för radon.

Naturvärden

Det bedöms inte finnas några större naturvärden inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Planområdet omfattas både av primärt och sekundärt vattenskyddsområde. Hänsyn ska tas till det och vid behov ska eventuella skyddsåtgärder vidtas.

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 vattendraget Ätran gäller strandskydd med 100 meter. Strandskyddet sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på land. I gällande detaljplan daterad 1973-05-11 är strandskyddet upphävt.

Enligt Miljöbalken (1998:808) 7 kap 18g§ PBL gäller strandskyddet åter, om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. I den nya detaljplanen upphävs strandskyddet inom hela planområdet på nytt.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Fastigheten Slingan 1 trafikförsörjs via Vistaforsvägen som kopplas samman med Karlsnäs vägen och Alängsgatan. Dessa gator ansluter till bland annat Boråsvägen och sammankopplar industriområdet vid Karlsnäs och fastigheten Slingan 1 med övriga Ulricehamn, riksväg 40, väg 46 och väg 1704 (gamla riksväg 40).

Enligt trafikmätning genomförd 2015 har Vistaforsvägen en årsmedeldygnstrafik på cirka 670 fordon. Cirka 60 % var personbilstrafik, cirka 34 % var lastbilstrafik resterande 7 % var cyklister, mopedister och motorcyklister.

Trafikmätningar visar att Karlsnäs vägen (2015–2016) hade en årsmedeldygnstrafik på cirka 4 500 fordon och Alängsgatan (2016–2017) en årsmedeldygnstrafik på cirka 3 750 fordon.

Huvuddelen av trafiken till Slingan 1 bedöms primärt använda riksväg 40, avfarten vid Ulricehamnsmotet, för att sedan ansluta till Alängsgatan. Viss trafik bedöms använda väg 46 eller väg 157 för att sedan ansluta till Alängsgatan. Ett fåtal fordon som ska vidare till Borås eller till industriområdet Rönnåsen bedöms använda väg 1704 och en mindre del trafik använder det lokala gatunätet.

Vägområdet för riksväg 40 ligger inom den norra delen av fastigheten Slingan 1. Inom vägområdet på fastigheten finns en parkeringsplats, vilket gjordes i samband med motorvägsbygget som stod klart hösten 2015.

Gång- och cykelvägar

Fastigheten Slingan 1 är belägen utmed en gång- och cykelväg som ligger på den gamla banvallen och det finns därigenom bra möjligheter att ta sig till fastigheten för fotgängare och cyklister.

Kollektivtrafik

Avstånd från planområdet till närmsta busshållplats är cirka 150 meter.

Parkering

Parkering inom planområdet sker idag på kvartersmark. Gällande parkeringsnorm ska tillämpas vid ny-, till- och ombyggnation.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse Kulturmiljövård

Planområdet och fastigheten Slingan 1 ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Ätrands dalgång. Dalgångsbygden är utpekad som riksintresse då det har haft en stor betydelse för kommunikationer och kulturimpulser mellan Syd- och Mellansverige (RAÅ). Riksintresset infattar stora delar av Ulricehamns stadskärna och följer Ätrands dalgång till norr om Trädet. Detaljplanen bedöms inte påverka några kulturmiljövärden.

Riksintresse Kommunikationer

Detaljplanen ligger inom området för åtgärdsvalsstudie för framtida höghastighetsbana mellan Stockholm och Göteborg.

Planområdet är beläget nära riksväg 40 som är riksintresse för kommunikation

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den tekniska försörjningen inom planområdet och för fastigheten Slingan 1 är utbyggd.

Dagvatten

Inom planområdet finns idag flera avledningsbrunnar och diken ut mot Ätran i öster. Det finns även rör som leder ut dagvattnet ner mot Ätran. I samband med att nya parkeringsytor tillskapades norr om befintlig byggnad godkändes att dagvattnet från parkeringen släpps till Trafikverkets damm så länge dagvattnet inte skadar väganläggningen.

En tillfällig anslutning till det kommunala dagvattennätet finns i fastighetens sydvästra hörn. Vid behov finns möjligheter att göra anslutningspunkten permanent och eventuellt

kan en ny förbindelsepunkt upprättas i öster mot Ätran.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

Detaljplaneändringen innebär inte en förändrad markanvändning utan möjliggör en utveckling av befintlig verksamhet inom fastigheten Slingan 1. Kommunen bedömer att ändringen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

En miljöbedömning enligt miljöbalken har inte att upprättas. Samråd med länsstyrelsen har skett tidigare i planprocessen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Fastigheten Slingan 1 är till stor del redan bebyggd idag. Att tillåta en högre byggnadshöjd innebär en resurseffektivare utnyttjande av marken.

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer (MKN) iakttas. Förslag till detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att gällande miljökvalitetsnormer för luft kommer att överskridas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Förslag till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

NOLLALTERNATIV

Om detaljplanen inte genomförs kommer fastigheten Slingan 1 att kunna bebyggas med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 7 meter istället för nockhöjden på + 188 meter över havet som den nya detaljplanen möjliggör. Det skulle innebära ett mindre effektivt utnyttjande av marken och att mer mark antagligen skulle behöva tas i anspråk vid en utbyggnad och utökning av verksamheten inom fastigheten.

U-området som löper genom fastigheten kommer att kvarstå om ingen ny detaljplan genomförs. Det innebär begränsningar i hur fastigheten kan utnyttjas och verksamheters förutsättningar för att utvecklas.

NATURVÄRDEN

Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande påverkan på naturvärdena.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Delar av fastigheten Slingan 1 omfattas av riksintresset för kulturmiljövård för Ätrands dalgång. Riksintressen för kulturmiljövård ska skyddas mot påtaglig skada. Detaljplanen innebär ingen påtaglig skada eller negativ påverkan på riksintresset, då fastigheten redan är i anspråkstaget för bebyggelse. Vidare bedöms inget av riksintressets specifika värden påverkas av detaljplaneändringen.

STADSBILD

Detaljplanen bedöms inte medföra någon förändring i stadsbild då befintliga byggnaders höjder överensstämmer med regleringen i detaljplaneändringen. Det har också sedan tidigare varit möjligt att bebygga mer yta än vad som är bebyggt idag och vad som tillåts efter detaljplaneändringen.

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	kvartal 4, 2019
Antagande	kvartal 1, 2020

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till kvartal 1 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 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 kan beaktas.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Inga utbyggnadåtgärder behöver vidtas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB (UEAB):

- Det allmänna VA-ledningsnätet
- Elförsörjning
- Eventuell utbyggnad av optofiber
- Eventuell utbyggnad av fjärrvärme
- Dagvattenledningar

Kommunen:

- Allmän plats

Fastighetsägare:

- Egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Avtal m.m.

Eventuellt kommer en överenskommelse om fastighetsreglering att tecknas mellan ägaren till Slingan 1 och ägaren till Bogesund 1:59, 1:60 och Bogesund 1:86.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

Inom planområdet finns ett servitut som belastar Bogesund 1:59, 1:60 och 1:86 till förmån för Slingan 1. Servitutet ger ägaren till Slingan 1 rätt att nyttja ett område som i tidigare detaljplan varit planlagd som allmän plats som tomt. Inom planområdets sydvästra del finns även ett servitut som ger Slingan 1 rätt att för all framtid nyttja område inom fastigheten Bogesund 1:59.

Genom detaljplaneändringen ges ägaren till Slingan 1 möjlighet att förvärva marken för

vilken fastigheten idag innehar servitut på, då den planläggs som kvartersmark.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av figur på sida 14. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

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 fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Ledningsrätt

Tillkomsten av u-området i planen innebär att markområdet reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som förhindrar den befintliga rättighet, som finns till förmån för Ulricehamns Energi AB, i form av ett avtalsservitut för fjärrvärmeldningar. Införandet av u-området förenklar också möjligheten att säkerställa de befintliga allmänna ledningarna genom bildandet av ledningsrätt.

Respektive ledningshavare ansöker och bekostar eventuell ledningsrätts- och servitutsupplåtelse.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Väg samt gång- och cykelväg är utbyggt till planområdet.

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten, avlopp och dagvatten är utbyggt i området.

El, tele, bredband och fjärrvärme

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

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning har genomförts.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Planavtal finns upprättat. Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden.

Gatukostnader

Samtliga gator inom planområdet är utbyggda och inga gatukostnader ska därför utgå.

Övriga avgifter

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

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser	Ekonomiska konsekvenser	
		Kostnad	Intäkt
Bogesund 1:59 Kommunalägd	<p>Avstår cirka 3 800 m² av fastigheten till Slingan 1.</p> <p>Avtalsservitut 98/14884.1 upphör i samband med markförvärv.</p> <p>Oinskrivet avtalsservitut från 2012 avseende område upphör i samband med markförvärv.</p>		Försäljning av mark
Bogesund 1:60 Kommunalägd	<p>Avstår cirka 1 590 m² till Slingan 1.</p> <p>Avtalsservitut 98/14884.1 upphör i samband med markförvärv.</p>		Försäljning av mark
Bogesund 1:86 Kommunalägd	<p>Avstår cirka 950 m² till Slingan 1.</p> <p>Avtalsservitut 98/14884.1 upphör i samband med markförvärv.</p>		Försäljning av mark
Slingan 1	<p>Erhåller ca 3 800 m² av fastigheten Bogesund 1:59.</p> <p>Erhåller ca 1 590 m² av fastigheten Bogesund 1:60.</p> <p>Erhåller ca 950 m² av fastigheten Bogesund 1:86.</p> <p>Avtalsservitut 98/14884.1 upphör i samband med markförvärv.</p> <p>Oinskrivet avtalsservitut från 2012 avseende område upphör i samband med markförvärv.</p>	<p>Fastighetsbildning</p> <p>Markförvärv</p>	

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

My Andreasson, planarkitekt
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
Victoria Oscarsson, mätingenjör
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Peter Kinde, parkchef
Linnea Åsedahl, miljöinspektör
Angelica Augustsson, mark- och exploateringsingenjör
Helene Bergsman, GIS-ingenjör
Johan Lundström, planeringsingenjör, UEAB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef

Rasmus Karlsson
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)