



Foto: Rasmus Karlsson

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VERKSTADEN 1

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap. 7 § PBL (2010:900)

Diarienummer: 2016/422

Upprättad/reviderad: 2020-01-29

INNEHÅLL

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

STADSBILD.....	12
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP.....	12
TRAFIK.....	13
BULLER.....	13
FARLIGT GODS.....	13
HÖGA VATTENNIVÅER EFTER SKYFALL.....	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	14
INLEDNING.....	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	14
TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR.....	15
ARBETSGRUPP.....	16

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 och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar/utredningar:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Översiktlig riskanalys som underlag till riktlinjer för bebyggelseplanering intill transportleder för farligt gods (2019-01-31)
- Efterbehandling av förorenat område Ulricehamns Energi AB, Ulricehamns kommun (2011-10-24)
- PM – skyfallskartering Ulricehamn, med bilaga 1 och 3 (2019-09-11)
- Rapport geoteknisk undersökning RGeo (2005-04-20)
- Översiktligt PM över grundförhållanden (1973-04-18)
- Geoteknisk utredning för planerad verkstadsbyggnad (1984-12-07)
- Utlåtande över grundförhållanden för Karlsnäsområdet i Ulricehamn (1961-11-28)
- Sammanfattning av diskussion vid sammanträde ang. grundförhållanden inom Karlsnäsområdet (1955-05-11)

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra för ytterligare kontor samt medge en högre nockhöjd inom planområdet, som omfattar en del av fastigheten Verkstaden 1. I dagsläget finns det kommunala energibolaget Ulricehamns Energi AB:s (UEAB) verksamhet med lager, garage, ställverk och kontor. För att möjliggöra kontorsverksamhet för andra

verksamheter behövs en ny detaljplan som ersätter en del av detaljplanen för *industriområdet Karlsnäs 73-05-11*. Användningen som ska tillåtas i rubricerad detaljplan är industri- och konstorsverksamhet som kan uppföras till en nockhöjd på +193 meter över havet (möh). Inom en mindre del av planområdet kommer tillåten totalhöjd vara maximalt +202 möh. Byggnadsarean som medges är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

PROCESS

Planprocessen kommer att genomföras med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda, med flera, som har ett väsentligt intresse av planen 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.

PLANDATA

Läge och areal

Fastigheten Verkstaden 1 ligger i norra delen av Ulricehamns tätort i industriområdet Karlsnäs. Totalytan är cirka 6,3 hektar och ytan för planområdet är cirka 4 hektar. Planområdet ligger på Karlsnäsvägen 11, cirka 15 meter norr om riksväg 40 och angränsar i väst till grönområdet Fotåsen. Söder om planområdet ligger förskolan Vistaholm.



Bild 1. Ortofoto av planområdet.

Markägande

Fastigheten ägs av det kommunala energibolaget, UEAB.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken (MB) (1998:808), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

MB 4 kap. 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 4 kap.

Enligt MB 5 kap. ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas. Planområdet ligger inom ett område som är i anspråkstaget av industriverksamhet och bedöms inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

Allmänna platser inom planområdet utgörs av **GATA**, vilken omfattar en del av Karlsnäs vägen samt en vändplan.

Kvartersmark

Kvartersmarken utgörs av två användningsytor. I större delen av planområdet medges **J**, industri och **K**, kontor. Inom kvartersmarken närmast riksväg 40 tillåts endast **J₁**, industri där kontor inte får uppföras. Detta eftersom kontor räknas som normalkänslig verksamhet och bör undvikas inom 40 meter från riksväg 40 som är en primär led för farligt gods.

Egenskapsbestämmelser

Höjden regleras med högsta nockhöjd i möh och byggnader tillåts uppföras till +193 möh. För kontorsbyggnaden finns även en bestämmelse om högsta totalhöjd på +202 möh.

Bestämmelsen **e₁ 50%**, medger att största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Marken betecknad prickmark reglerar att den inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är dels att reglera vilken typ av bebyggelse som får uppföras inom 30 meter från riksväg 40. Prickmark finns också för att reglera att byggnader inte uppförs direkt i fastighetsgräns.

Det finns även bestämmelser som reglerar utförande som gäller inom 150 meter från riksvägen. Bestämmelsen **b₁** medger att byggnader med stadigvarande vistelse ska ha friskluftsintag på tak så långt från riksvägen som möjligt. Utöver det ska det finnas möjlighet till nödstopp av ventilationssystemet. Bestämmelsen **b₂** medger att utrymning ska vara möjlig bort från riksvägen.

Administrativa bestämmelser

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

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Rubricerad detaljplan bedöms inte innebära några större förändringar av mark och

vegetation eftersom hela planområdet är ianspråktaget. En remsa prickmark som legat längs med Fotåsens brant kommer dock tas bort. Detta då den tidigare syftat till att skydda en luftledning som sedan ersattes med en jordkabel.

Naturvärden

Fågelarten svart rödstjärt har noterats omkring planområdet, dock bedöms arten inte påverkas negativt då den trivs i stadsmiljöer och industriområden. Eftersom planområdet utgörs av ett industriområde bedöms i övrigt inga höga naturvärden finnas. Närliggande potentiella naturvärden finns troligtvis inom Fotåsens brant som angränsar till planområdet. Dessa bedöms dock inte påverkas eftersom de ligger utanför planområdet.

Kulturmiljövärden

Inga av de närliggande kulturmiljövärden bedöms påverkas av detaljplanens genomförande.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Byggnaders placering regleras av prickmark mot riksvägen, i övrigt reglerar bestämmelser byggnaders utförande så ventilation och utrymning ska kunna ske på ett säkert sätt. Prickmark finns även i öster och i söder för att reglera att byggnader inte uppförs i fastighetsgräns där planområdet gränsar till annan bebyggelse.

Grundläggning

I gällande planbeskrivning beskrivs marken ha en förhållandevis god bärighet med en grund som utgörs av sand och lera. Ett *översiktligt PM över grundförhållanden* från 1973-04-18 hänvisar till att Verkstaden 1 bör undersökas mer i detalj om det avses bli bebyggt. För kontorsbyggnaden har en geoteknisk undersökning gjorts (daterad 2005-04-20).

Flera äldre geotekniska utredningar finns över hela Karlsnäs och bör kunna läsas som en indikation på grundläggningsförutsättningar i området som stort. Enligt en *geoteknisk*

utredning för planerad verkstadsbyggnad (daterad 1984-12-29) föreslås grundläggning kunna utföras med plattor för den bebyggelse som utredningen avser. I en äldre *sammanfattning av diskussion vid sammanträde angående grundförhållanden inom Karlsnäsområdet* (daterad 1955-05-11) framkom att den södra delen av Karlsnäs var mindre lämplig för till industrier. Stora och tunga byggnader måste grundläggas på pålar. Enligt ett *utlåtande över grundförhållandena för Karlsnäsområdet i Ulricehamn* (daterad 1961-11-28) borde grundläggning med platta kunna komma ifråga här och var.

Eftersom området är flackt och till största delen asfalterat och bebyggt bedöms grundläggningsförutsättningar som goda och ingen ytterligare geoteknisk utredning behövs. Läs mer under "Geoteknik" och bilagda geotekniska utredningar.

Verksamheter

Verksamheter inom planområdet utgörs av industri, lager och tillhörande kontor som används av det kommunala energibolaget UEAB. Rubricerad detaljplan kommer även möjliggöra för ytterligare kontorsverksamhet.

FRIYTOR

Strandskydd

Fastigheten Verkstaden 1 ligger inom strandskyddsområde för Åtran, vilket är upphävt i gällande detaljplan. Enligt MB 7 kap. 18 g § gäller strandskyddet åter om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. Denna detaljplan föreslår att strandskyddet upphävs inom planområdet. Som särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §, MB hänvisas till punkt 1.

1. *Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, trafik och utfart

Området som i gällande detaljplan är planlagt som gata kommer att utökas något och även inkludera vändplanen norr om bebyggelsen.

Parkering

Parkering sker dels inom Verkstaden 1, men även en yta som tillhör Verkstaden 8 används som parkering för verksamheten. UEAB arrenderar marken men en fastighetsreglering kan bli aktuell för att parkering i framtiden ska ske inom fastigheten.

STÖRNINGAR

Buller

Planens genomförande bedöms inte innebära en ökning av buller då området ligger inom ett industriområde. Troligtvis kan planen innebära en något ökad trafik då en del av syftet är att möjliggöra för ytterligare kontor. Dock bedöms det inte påverka bullernivåer. Närmsta bostäder ligger cirka 100 meter från planområdet och bedöms inte påverkas av buller.

Farligt gods

Planområdet ligger intill riksväg 40 som är en primär led för farligt gods. Rapporten *Översiktlig riskanalys som underlag till riktlinjer för bebyggelseplanering intill transportleder för farligt gods* (daterad 2019-01-31) har tagits fram.

Rapporten hänvisar till att riskhanteringsområdet intill en transportled för farligt gods sträcker sig 150 meter från transportleden. Inom **zon A** tillåts ej känslig verksamhet (trafik, odling, ytparkering, tekniska anläggningar). Inom **zon B** tillåts mindre känslig verksamhet (industri, fordonsservice, lager, parkering med mera). Inom **zon C** tillåts normalkänslig verksamhet (enstaka småhus, handel, kontor med mera). Detaljplanen reglerar att endast verksamheter som innefattas under industri (mindre känslig verksamhet) får uppföras inom 40 meter från vägområdet. Prickmark finns för att reglera att marken inom 30 meter från vägområdet inte får förses med byggnad.

Inom 150 meter från vägområdet finns bestämmelser att byggnader måste utformas så att utrymning är möjlig bort från riksvägen och att friskluftsintag ska placeras på taket så långt från riksvägen som möjligt. Eftersom giftiga

gaser oftast är tyngre än omgivande luft och rör sig längs marken. Utöver det ska det finnas möjlighet till nödstopp av ventilationssystemet.

Läs mer under ”Förutsättningar – Farligt gods”.

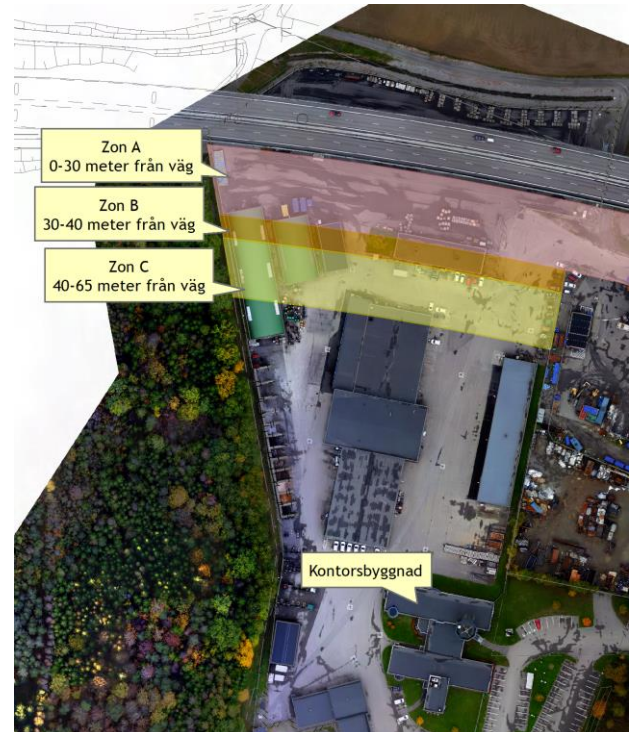


Bild 2. Zon A-C, intill farligt gods-led.

Skyfall

Den nordöstra delen av planområdet riskerar att efter skyfall utsättas för vattennivåer på 0,15–0,5 meter. Tack vare att ingen ny bebyggelse planeras i det utsatta området, som i dagsläget utgörs av hårdgjord yta, samt att framkomligheten är säkerställd bedöms inga åtgärder behövas. Läs mer under ”Förutsättningar – Skyfall”.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till vatten och avlopp och ingen utökad anslutning behövs.

El, tele, bredband och värme

Fastigheten är ansluten till el, tele, bredband och värme och ingen utökad anslutning behövs.

Dag- och dräneringsvatten

Dagvattenhanteringen bedöms klara av den exploatering som rubricerad detaljplan innebär.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan (antagen 2015-10-29) pekar på att området ska fortsätta fungera som industrimark. Verkstaden 1 ligger i gällande översiktsplan inom utredningsområde för stationsläge och stadsutveckling.

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN

Den fördjupade översiktsplanen, *Växtplats Ulricehamn* (antagen 2008) pekar ut Karlsnäs som ett industriområde med lager, logistik, service och handel med skrymmande varor.

DETALJPLAN

Den gällande detaljplanen för *industriområde Karlsnäs 1973-05-11* säger att planområdet får användas för industri- och lagerändamål på ett sådant sätt att närboende inte drabbas av olägenheter. Högsta byggnadshöjd är 7 meter och en del av området omfattas av prickmark och med hänsyn till trevnad ska förgård mot gata hållas planterad. Del av gällande detaljplan upphävdes 2009-03-03, *upphävande av del av detaljplan för industriområde vid Karlsnäs, Västra delen, antagen 1973-11-29 Ulricehamn, Karlsnäs*, med anledning av att den var i strid med arbetsplanen för utveckling av riksväg 40. Del av planlagt industriområde gick in på vägområdet för motorvägen och togs därmed bort från gällande detaljplan. En del av Verkstaden 1 ligger inom detaljplan för *område vid Vistaholm 1970-10-13* som medger industri med en byggnadshöjd på 7 meter.

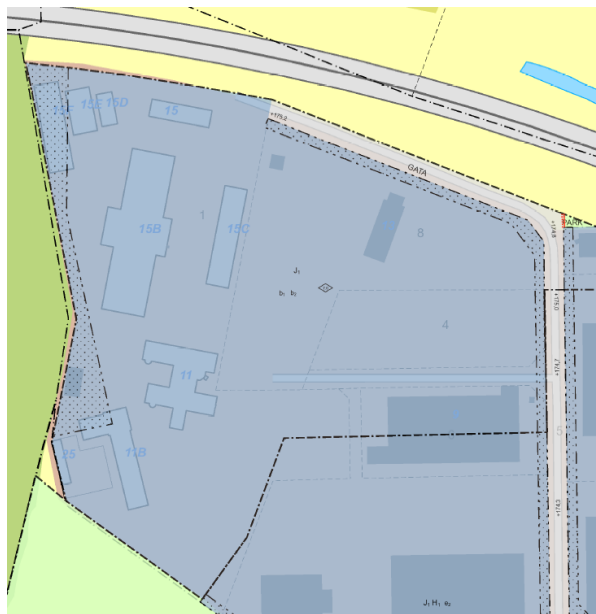


Bild 3. Digitalisering av detaljplan för industriområde Karlsnäs 1973-05-11 och detaljplan för område vid Vistaholm 1970-10-13.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Planområdet ligger +175 möh, strax öster om Fotåsens branta sluttning. Marken har tidigare bestått av åker och är plan med en lutning på endast någon meter. Planområdet utgörs idag av hårdgjorda ytor och byggnader, endast en liten del består av klippt gräsmatta samt buskage och träd (se bild 4).



Bild 4. Markanvändning inom planområdet.

Naturvärden

Planområdet ligger inom ett större område som är utpekad som värde-trakter skog samt skyddsvärda träd i länsstyrelsens kartdatabas. Att området är utpekad som värde-trakt innebär att landskapet är av en sådan karaktär att det sannolikt har höga ekologiska bevarandevärden. Utpekandena är generella och omfattar vidsträckt områden. Fågelarten svart rödstjärt har noterats omkring planområdet och intill planområdet ligger det större grönområdet Fotåsen, vars brant troligtvis innehåller höga naturvärden.

Geoteknik

Marken består av blockighet, isälvs-material och lera. För kontorsbyggnaden finns en geoteknisk utredning från 2005-04-20. Ett översiktligt PM över grundförhållanden för Verkstaden 1 (daterad 1937-04-18) visade att jorden inom området består av fast moig lera med cirka 1–8 meters mäktighet. Den moiga

leran underlagras troligen av mycket fast lagrad bottenmorän. Jordlagren inom området är i stort homogena. Av två borrhål framgår dock mindre fast lagring av jorden. Dessa borrhål är belägna inom den norra delen av det undersökta området intill det nederoderade bäckravinen och är utförda i en svag erosionssvacka.

En geoteknisk utredning för planerad verkstadsbyggnad utfördes 1984-12-29 för ett område väster om Karlsnäs-vägen och öster om banvallen. Jordlagerförhållandena beskrivs som mycket växlande inom området. Marken beskrivs som uppfyllt och fyllningshöjden varierar i huvudsak mellan 2,5 och 3 meter. Fyllningsmaterialet har i provgröparna utgjorts av finkornig jord, lera, silt och sand men lokalt har även grenar, trärester, sten och mindre block påträffats. Materialet beskrivs som flytbenäget och svärschaktat. Läs bilagda utredningar för mer information.

Markföroreningar

En upptäckt av petroleumföroreningar i samband med ledningsgrävningar har gjorts på Verkstaden 1. Efterbehandlingsåtgärder har vidtagits där de förorenade jordmassorna omhändertagits. Enligt rapporten *Efterbehandling av förorenat område Ulricehamns Energi AB, Ulricehamns kommun* (daterad 2011-10-24) finns kvarvarande restföroreningarna som inte kan tas upp på grund av att byggnader är i vägen för fortsatt sanering. Kommunen anser att de vidtagna åtgärderna på fastigheten är tillräckliga med tanke på att UEAB fortsätter att använda och bedriva verksamhet på fastigheten och byggnaden. Läs bilagd rapport för mer information. I anslutning till planområdet på fastigheten Verkstaden 8 finns även ett potentiellt förorenat område i riskklass 4, enligt länsstyrelsens EBH-stöd. Inom Verkstaden 8 återvinns metall, bilar, tunga fordon, transformatorer och järnskrot.

Historik

Planområdet har tidigare utgjorts av jordbruksmark (se bild 5). I detaljplanen från 1973 fastslogs att området skulle användas för industri- och lagerändamål. Det beslutades i

samband med detaljplanen att stadens centralförråd och ett elektriskt ställverk skulle anläggas invid Fotåsen.



Bild 5. Ortofoto 1975.

Kulturmiljövården och fornlämningar

Planområdet angränsar i nordöst till riksintresse för kulturmiljövård. Strax söder om planområdet finns Vistaholm som utgörs av en väl sammanhållen gårdsmiljö från slutet av 1800-talet. Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Radon

Planområdet omfattas av högriskmark, normalriskområde och lågriskområde för radon eftersom marken består av isälvsmaterial och lera. Arbetsgivaren har ett ansvar att kontrollera det generella gränsvärdet inte överskrids.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Inom fastigheten finns i dagsläget nio byggnader som utgörs av en kontorsbyggnad, lager, garage och ett ställverk.

Service

I närhet till planområdet finns lunchrestauranger och viss storskalig handel.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon för grundvattentäkter, kallat Ulricehamn vattenskyddsområde, enligt skyddsföreskrifter

fastställda av kommunfullmäktige 2012-10-29 § 142. Det innebär att vissa aktiviteter kopplade till hantering av för vattnet skadliga ämnen inte får ske utan tillstånd från miljö- och byggnämnden om grundvattnet kan skadas genom arbetet. Exempel på sådana aktiviteter är hantering av växtnäringsämnen och bekämpningsmedel, upplag, avloppsanläggningar, vägar och parkeringsplatser, materialtäckter och markarbeten samt energianläggningar.

STRANDSKYDD

Enligt MB 7 kap. 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. Planområdet ligger delvis inom strandskyddsområde för Ätran men är i gällande detaljplan upphävt. Rubricerad detaljplan föreslår att strandskyddet som återinträder upphävs i enlighet med MB 7 kap. 18 c-d §, pt 1.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Planområdet nås från Karlsnäsvägen som har kommunalt huvudmannaskap. Den huvudsakliga infarten ligger norr om verksamheten, men en infart finns även öst om fastigheten.

Gång- och cykelvägar

Gamla banvallen, som idag är en cykelväg, går cirka 100 meter öster om Karlsnäsvägen.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmsta busshållplats är knappt 1 kilometer och avståndet till Ulricehamns busstation är drygt 2 kilometer.

Parkering

Parkering sker främst inom den egna fastigheten. En parkeringsyta finns också på intilliggande fastighet, Verkstaden 8, som arrenderas av Verkstaden 1.

Servitut

Inom planområdet finns ett servitut som belastar Verkstaden 1 med ändamål för väg och

skogstransporter. Fastigheten Härstorp 5:12 har rätt att underhålla och förnya ett 5 meter brett vägområde i norra delen av planområdet för skogstransporter till Karlsnäsvägen.

Götalandsbanan

Tillgänglighet

Området nås från Karlsnäsvägen via två olika infarter och tillgängligheten för fordon bedöms som god, i övrigt är området flackt och består av stora asfalterade ytor.

STÖRNINGAR

Buller

En trafikbullerkartering har gjorts för hela Ulricehamns kommun och i planområdet beräknas bullernivåer på omkring 55–65 dB(A) i norra delen av planområdet och 45–55 dB(A) i den södra delen av planområdet.

Farligt gods

Planområdet ligger 15 meter söder om riksväg 40 som är en primär led för farligt gods. Landskapet är öppet och det är fri sikt mellan planområdet och vägen. Det finns en höjdskillnad på 14 meter då vägen ligger +189 möh medan planområdet ligger +175 möh. Industri och kontor finns inom planområdet, vilket räknas som mindre känslig verksamhet och normalkänslig verksamhet. Inom planområdet finns fyra industribyggnader som ligger närmre än det rekommenderade avståndet om 30 meter från riksvägen.

Risk för höga vattenstånd

Åsundens maxnivå för översvämning ligger på +166 möh och planområdet ligger +175 möh. Enligt rapporten *Översvämningskartering utmed Ätran* (daterad 2015-10-21) ligger planområdet inte inom risk för påverkan av höga vattenstånd vid ett 100 årsflöde utmed Ätran.

Risk för höga vattenstånd efter skyfall

Enligt en framtagna skyfallskartering riskerar den nordöstra delen av planområdet att utsättas för vattenstånd på 0,15–0,5 meter efter skyfall. Inom delen som riskerar att utsättas för höga vattennivåer utgörs marken

av hårdgjord yta. Framkomligheten bedöms vara god i och med att området nås från två olika infarter, varav den östra infarten inte riskerar att översvämmas.



Bild 6. Skyfallskartering, WSP. Ljusblå = 0,15–0,25 m, mörkblå = 0,25–0,5 m.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse kommunikationer

Planområdet omfattas av riksintresse för kommunikationer för åtgärdsvalsstudie för framtida höghastighetsbana mellan Stockholm och Göteborg. Kommunen håller sig uppdaterad kring arbetet med ny höghastighetsjärnväg.

Planområdet ligger även delvis inom riksintresse för riksväg 40.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

El, tele, opto, bredband och värme

De tekniska förutsättningarna för el, tele, opto, bredband och värme i området är goda.

Dagvatten

Dagvattenledningarna på fastigheten är uppdelade i två nät. Dagvatten i den norra delen av fastigheten leds till ett mindre nät som har sitt utlopp i ett dike strax norr om riksväg 40. Avrinningen från den södra delen av fastigheten transporteras via ledningar i den

befintliga infarten (mellan Verkstaden 4 och 6) och sedan vidare söderut i Karlsnäsvägen.

Återvinningsstation

En återvinningsstation finns på Karlsnäsvägen cirka 200 meter från planområdet.

Återvinningscentralen Övreskog ligger cirka 3 kilometer från planområdet.

Brandvattenförsörjning

Det finns två brandposter i anslutning till fastigheten. En finns vid den östra infarten och en vid den norra.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Bedömningen är att genomförandet inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. Detta då planområdet är i anspråkstaget för industriändamål och bedöms inte inneha några höga naturvärden.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Det bedöms inte finnas miljöer som är lämpliga för arter som skyddas enligt artskyddsförordningen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER

Området är sedan tidigare bebyggt och rubricerad detaljplan medger att byggnader kan uppföras till en högre höjd. Planen innebär därav ett högre utnyttjande av marken och en mer resurseffektiv hushållning med mark. Området bedöms inte ha några höga naturresurser då det är i anspråkstaget för industriändamål.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär att gällande miljökvalitetsnormer för luft kommer att överskridas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Grundvattenförekomsten Blidsberg-Ulricehamn har god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus. Förslag till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ skulle innebära att byggnader inte skulle kunna byggas högre än 7 meter och att vissa byggnader inom Verkstaden 1 förblir planstridiga. Utöver det skulle inget annat kontor än det som hör till befintlig verksamhet kunna uppföras.

NATURVÄRDEN

Den fågelart som noterats omkring planområdet bedöms inte påverkas negativt då arten trivs i industriområden och stadsmiljöer.

STRANDSKYDD

Planområdet ligger delvis inom strandskyddsområde för Ätran, vilket föreslås upphävas eftersom området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att strandskyddet saknar syfte, enligt 7 kap. 18 c-d §, MB, punkt 1.

STADSBILD

Planområdet ligger i angränsning till Fotåsens branta sluttning och en högre tillåten höjd på bebyggelse bedöms därför inte påverka stadsbilden.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Den befintliga dagvattenhanteringen bedöms klara av den exploateringen som detaljplanen medger.

TRAFIK

Detaljplanen innebär inte någon direkt ökning av mängden trafik.

BULLER

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka befintliga bullernivåer.

FARLIGT GODS

Planområdet ligger intill en primär led för farligt gods. I detaljplanen regleras att det inom 150 meter från riksväg 40 ska vara möjligt med utrymning bort från riksvägen. Utöver det ska friskluftsintag placeras på tak så långt från riksvägen som möjligt och det ska finnas möjlighet till nödstopp av ventilationssystemet i byggnader med stadigvarande vistelse. Inom 40 meter från riksvägen får inte kontor uppföras och inom 30 meter från riksvägen får inga byggnader uppföras. Dessa åtgärder bedöms som tillräckliga för att uppnå en god säkerhet i området.

HÖGA VATTENNIVÅER EFTER SKYFALL

Enligt en skyfallskartering riskerar den norra delen av planområdet att utsättas för vattenstånd på 0,15–0,5 meter efter skyfall. Eftersom området nås från två olika infarter där den ena inte har översvämningsrisk bedöms vattennivåer på maximalt 0,5 meter inte påverka möjligheten att ta sig till och från området och inga åtgärder bedöms behövas för att uppnå en god säkerhet i området.

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	första kvartalet 2020
Granskning	andra kvartalet 2020
Antagande	tredje kvartalet 2020

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till tredje kvartalet 2020.

Genomförande av planen inleds fjärde kvartalet 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. Inom gällande detaljplan står kommunen som huvudman för **GATA**.

Ansvarsfördelning

Ansvar 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 bygggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Servitut

Ett servitut belastar Verkstaden 1 där Härstorp 5:12 har rätt att underhålla och förnya ett 5 meter brett vägområde i norra delen av planområdet för skogstransporter till den kommunala gatan.

FASTIGHETSÄGARE FRÅGOR

Allmänt

Berör fastighetsägare, kända 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.

Antagen detaljplan som vinner laga kraft ger kommunen rätt att lösa in mark som enligt

planen ska användas för allmänna platser (allmän platsmark). Berörd fastighetsägare har rätt att kräva att kommunen löser in marken.

Kommunen är skyldig att betala ersättning för den mark som ska lösas in.

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

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Ingen förändring föreslås inom planområdet.

Vatten, avlopp och dagvatten

Det kommunala vatten- och spillvattennätet tillsammans med dagvatten är utbyggt i

anslutning till planområdet. UEAB tar ut avgift för eventuella anslutningar till VA-nätet enligt gällande taxa.

El, tele, bredband och fjärrvärme

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

Detaljplanekostnader

Kommunens kostnader för planerna och dess genomförande regleras i avtal mellan kommunen och exploatör. Ett planavtal har upprättats, planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden.

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:

Angelica Augustsson, Mark- och
exploateringsingenjör
Ann Stockzelius, Planarkitekt
Ebba Wisborg, Planarkitekt
Edward Isaksson, Mark- och
exploateringsingenjör
Sara Helmrot, Vik. Enhetschef planenheten
Fredrik Andreasson, Trafikplanerare
Henrik Wetterholm, Bygglövsingenjör
Lars Stokka, Stadsarkitekt
Pär Norgren, Stf. enhetschef
Johan Lundström, Sektionschef VA planering,
Ulricehamns Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Andreas Ekman
Tf. Samhällsbyggnadschef

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)