



Foto: Haglunds Industri AB

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR HOLMARED 1:25 M.FL. I RÅNNAVÄG

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

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

Diarienummer: 2018/756

Upprättad/reviderad: 2020-06-18

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.

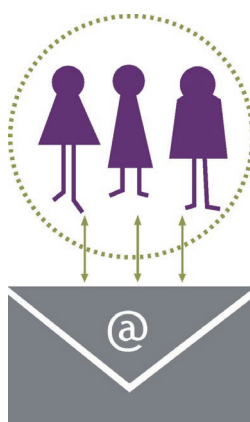
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter såsom skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA-försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan 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



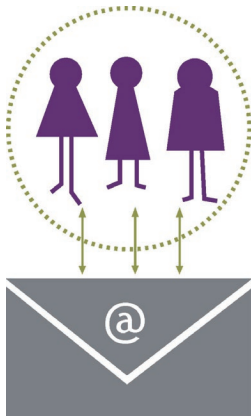
Detaljplanearbetet utgår från de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsförslag som anger 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 foljebrev 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



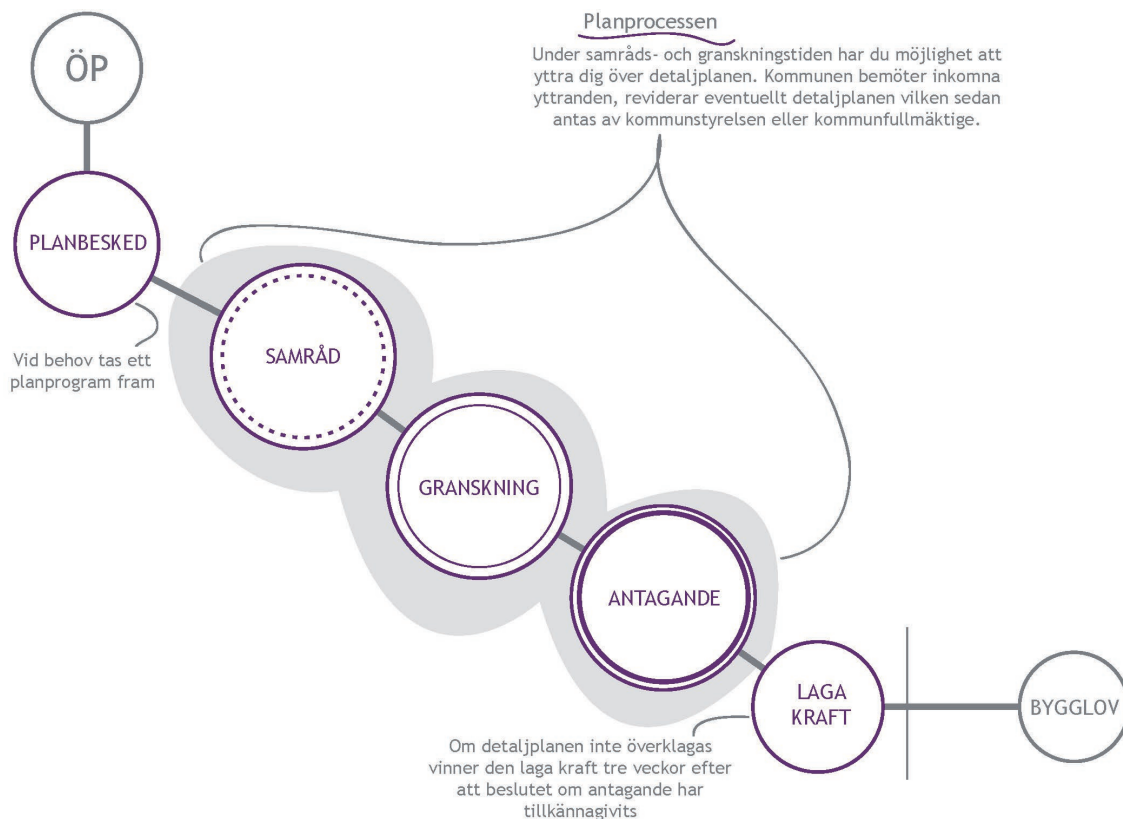
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens 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 utökat 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
HANDLINGAR.....	6
INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PROCESS.....	6
PLANDATA.....	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5	7
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	7
PLANBESTÄMMELSER.....	7
NATUR OCH KULTUR.....	7
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	8
GATOR OCH TRAFIK.....	8
STÖRNINGAR.....	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
ÖVERSIKTSPLAN	8
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	8
DETALJPLAN	9
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
NATUR OCH KULTUR.....	9
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	10
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	11
GATOR OCH TRAFIK.....	11
STÖRNINGAR.....	11
RIKSINTRESSEN	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	11
UNDERSÖKNING	11
ARTSKYDDSFÖRORDNING.....	11
KONSEKVENSBESKRIVNING	12

HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER	12
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	12
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	12
UTBYGGNADALTERNATIV	12
NOLLALTERNATIV	12
STÖRNINGAR FRÅN INDUSTRIVERKSAMHET	12
HÄLSA OCH SÄKERHET	12
NATURVÄRDEN.....	13
STRANDSKYDD	13
LANDSKAPSBILD	13
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP	13
TRAFIK.....	13
BULLER	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14
INLEDNING	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	15
TEKNISKA FRÅGOR	15
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, genomförandebeskrivning

Övriga handlingar/utredningar:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av befintlig industrin som finns inom fastigheten Holmared 1:25 genom att planlägga en del av fastigheten Holmared 1:40 för industriändamål. Den högre exploateringsgraden och byggnadshöjden är till för att på ett resurseffektivt sätt kunna nyttja marken för ändamålet. Detaljplanen kommer att tillåta en exploateringsgrad på 70%.

Fastigheten Holmared 1:12 utgörs av en byggnad där det bedrivs verksamhet av en byggnadsförening. Fastigheten behöver tas med i planläggningen då området inte är planlagt sedan tidigare och gränsar till industriverksamheten.

PROCESS

Planprocessen kommer att genomföras med ett begränsat standardförfarande under förutsättning att samtliga sakägare godkänner planen vid samråd. Enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen (PBL) 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 framförda synpunkter varpå ett politiskt beslut fattas gällande eventuella ändringar samt 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.

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	Kvartal 2, 2020
Antagande	Kvartal 3, 2020

Antagen plan som fått laga kraft beräknas till kvartal 3, 2020.

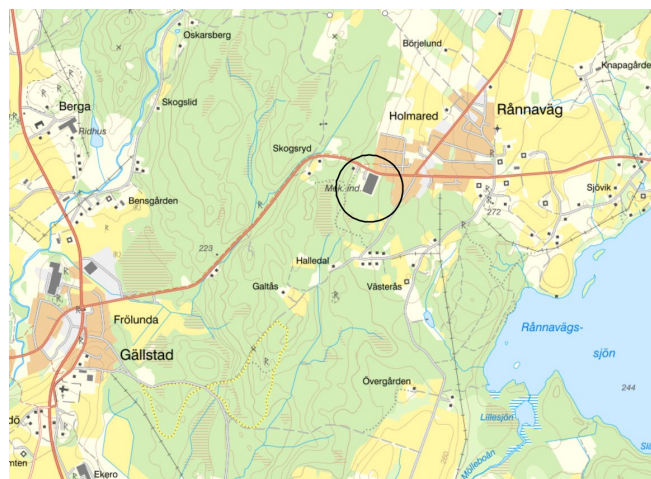
Genomförande av planen inleds kvartal 3, 2020.

PLANDATA

Läge och areal

Området ligger i utkanten av Rånnaväg, 2 kilometer nordost om Gällstad och 12 kilometer sönder om Ulricehamns tätort.

Holmared 1:25 är cirka 19 400 kvm och Holmared 1:12 är 1 272 kvm, totalt omfattar planområdet, inklusive en del av Holmared 1:40, 35 297 kvm (3,5 hektar).



Markägande

Fastigheten Holmared 1:25 ägs av Haglunds industri AB och fastigheten Holmared 1:40 är i privat ägo. Holmared 1:12 ägs av Logen Viljans byggnadsförening u.p.a.

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.

”kap” 4 MB 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 ”kap” 5 i MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas. Planområdet bedöms inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna. Stora områden av planområdet är sedan tidigare i anspråkstagna och grönytor består av industriskog.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

VÄG- innehar ett enskilt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Kvartersmarken utgörs av två användningsytor. I större delen av planområdet inom fastigheterna Holmared 1:25 och 1:40 tillåts J- industri. Inom fastigheten Holmared 1:12 tillåts R- besöksanläggning.

Egenskapsbestämmelser

I detaljplanen regleras höjden med högsta nockhöjd i meter över havet (möh). Marken inom planområdet sluttar i västlig riktning och höjden varierar mellan +247 till +256 möh.

Byggnad på industrimark tillåts uppföras till +268 möh. Dessa höjdbestämmelser möjliggör en byggnadshöjd på cirka 12 meter. Fastigheter inom användningsområdet industri får bebyggas med 70% av fastighetsarean.

Byggnad på mark för besöksanläggning tillåts uppföras till +263 möh, vilket stämmer

överens om nuvarande bebyggelse. Takvinkeln tillåts vara mellan 14–38 grader. Marken får högst bebyggas med 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Det finns en remsa prickmark på fem meter längs planområdets norra, västra, och södra gräns. I öst finns en yta prickmark på 30 meter i bredd samt en remsa på 15 meter i sydöst. Prickmarken reglerar att marken inte får förses med byggnad. Detta för att möjliggöra att det enkelt ska gå att ta sig runt byggnaderna med bland annat fordon. Den större delen av prickmarken utgör även en skyddszon mot bostäderna öster om planområdet. Bestämmelsen a₁ marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 20 cm, stamhöjd 1 meter. Marklov för trädfällning är planlagt för att ytterligare säkerställa skyddet mot bostäderna samt för att reducera eventuellt buller och insyn.

För att öka trafiksäkerheten till och från kvartersmarken för industrin regleras utfartsmöjligheterna med utfartsförbud.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år och räknas från den dagen som planen får laga kraft.

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Inom större delen av planområdet har marken använts som produktionsskog av gran. Idag är skogen till stora delar avverkad, och utgörs av hårdgjord yta. Kommunen bedömer att inga naturvärden kommer att påverkas negativt av planens genomförande, då ytan till stor del redan är exploaterad.

Marken, som den ser ut idag, kan komma att förändras i och med genomförandet.

Detaljplanen kan bidra till mer hårdgjord yta. De delar av den intilliggande skogen som ligger inom planområdet tillåts att tas ner.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Detaljplanen innebär en ökad exploateringsgrad för fastigheterna Holmared 1:25 och Holmared 1:12. Byggnaders placering regleras av prickmark.

Tillgänglighet

Fastigheterna nås från väg 1700 norr om planområdet.

Verksamheter

Haglunds industri AB bedriver produktutveckling och industriell tillverkning av kyl- och fryslösningar. Logen Viljans byggnadsförening u.p.a bedriver en samlingslokal för de boende i området.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Vägstandarden på väg 1700 bedöms vara god och inga trafikåtgärder krävs i och med ändring av utnyttjandegraden.

Utfart

I plankartan för fastighet Holmared 1:25 är två utfarter reglerade med hjälp av utfartsförbud längs väg 1700.

Parkering

Fastigheterna ska följa parkeringsnormen för Ulricehamns kommun.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerkartering har gjorts (2018) för hela kommunen och längs med fastigheterna beräknas värdena till 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Några meter in från vägen beräknas värdena till 50–55 dBA. Bullernivån inom planområdet bedöms vara låg och riktvärden för trafikbuller bedöms inte överskridas.

Den förändring som planen medger och den verksamhet som bedrivs förväntas inte öka i bullernivå. Planens förändring bedöms inte heller störa eller påverka närliggande bostäder väsentligt i ljudnivå. Den planlagda prickmarken finns som ett skyddsavstånd och

är en åtgärd för att minska risken för buller mot bostäderna, lika så bestämmelsen om marklov för träd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt vatten- och avlopp finns samt möjlighet till utökad anslutning.

El, tele, bredband och värme

Anslutning till el, tele, bredband och värmeledningar finns, liksom möjligheten till utökad anslutning.

Dag- och dräneringsvatten

Dagvattenhantering löses i dagsläget internt på fastigheterna. Kommunen bedömer att den tillkommande dagvattenhanteringen fortsatt kan hanteras internt på fastigheterna.

Brandvattenförsörjning

Det finns en brandpost nordöst om Holmared 1:25. Hela planområdet ligger dock inte inom räckvidd för att täckas av ett konventionellt system och alternativsystem bör därför tillämpas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan för Ulricehamns kommun (antagen av kommunfullmäktige 2015-10-29) anger att kommunen stödjer en fortsatt utveckling av det framgångsrika näringslivet i hela kommunen genom god framförhållning, dialog och information. Formerna för stöttning av det lokala näringslivet utvecklas för att på bästa sätt matcha näringslivets behov.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I den fördjupade översiktsplanen för Gällstad Rännaväg i Ulricehamns kommun (antagen av kommunfullmäktige 1993-04-22), nämns det att kommunen ställer sig positiva till att mark utmed väg 1700 utvecklas. Målsättningen för Rännaväg är att befintliga företag ska ges möjlighet till utbyggnad och att mark ska

finnas för tillkommande verksamheter av olika slag.

DETALJPLAN

Inom planområdet finns tre gällande detaljplaner *Holmared 1:24 och 1:25 i Rånnaväg* som antogs 2011, respektive *För del av Holmared 1:24 och 1:25 2015 m.fl i Rånnaväg* samt en ändring *För Holmared 1:24 och 1:25* som antogs 2018. Ändringen bestod av en höjning av exploateringsgraden från 40% till 50%.

Enligt gällande detaljplan betecknas marken som J, industri med en högsta byggnadshöjd på 10 meter. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsyta per fastighetsarea är 50 % procent. En del av marken får inte förses med byggnad. Marklov krävs för avverkning av träd med en större diameter än 30 centimeter.

Fastigheterna Holmared 1:40 och Holmared 1:12 är sedan tidigare inte detaljpanelagda.

Genomförandetid i gällande detaljplan

Genomförandetiden för gällande detaljplan inom fastigheten Holmared 1:25 är 10 år.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Inom planområdet sluttar marknivån från öster ner mot väster med en variation på cirka + 247 till + 256 möh.

En stor del av fastigheten Holmared 1:25 är idag hårdgjord i form av asfalterad parkering, vändplan och byggnader. Fastighetens vegetation består till största delen av granskog, men även enstaka lövträd och gräsytor.

Inom fastigheten Holmared 1:12 finns idag en byggnad med en grusuppfart. Vegetationen på fastigheten utgörs av trädarterna lind, björk, gran och buskarten sälg, samt gräsytor.

Fastigheten Holmared 1:40 består till större delen av produktionsskog av gran.

Geoteknik

Enligt kommunens jordkarta består marken i planområdet av blockighet och morän.

Markföroreningar

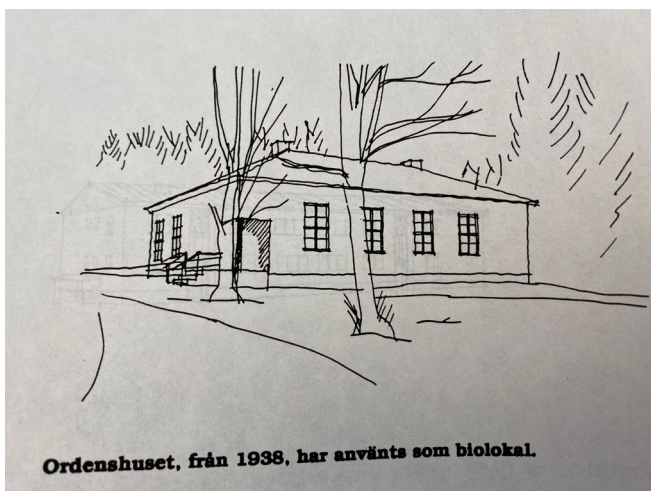
Området är utpekad som potentiellt förorenat område av länsstyrelsen med en måttlig riskklass, MIFO (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) klassning 3 p.g.a. isocyanterna. Det potentiellt förorenade området länsstyrelsen avser är Holmared 1:25, till följd av den verksamhet som bedrivits och fortfarande bedrivs på fastigheten. Marken inom fastigheten Holmared 1:40 och Holmared 1:12 är inte tidigare exploaterad och bedöms därför inte vara förorenad.

Historik

Dagens fabrik har varit belägen på samma ställe sedan 1800-talet men har rivits och byggts upp på nytt samt byggts på i flera omgångar. Haglunds Industri AB har vid tre tillfällen under en tioårsperiod ansökt om planändring och fått igenom utökning av industriområdet. Senaste ombyggnationen skedde år 2018.



Ordenshuset på fastighet Holmared 1:12 byggt år 1938 har använts som biolokal, idag används lokalen till kalas, möten och sammankomster av olika slag.



Ordenshuset, från 1938, har använts som biolokal.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt länsstyrelsens övergripande radonriskkarta. Bedömningen av kommunens översiktliga radonkarta visar även den en normal risk för radon i området.

Risk för höga vattenstånd

Kommunens maxnivå för översvämningar ligger på 166,0 möh och planområdet ligger mellan 246–256 möh. Därför är risken för påverkan till följd av höga vattenstånd mycket låg inom planområdet.

Naturvärden

Inga höga naturvärden finns i området.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Byggnader som finns inom planområdet:



På fastigheten Holmared 1:25 finns idag en industribyggnad.



På fastigheten Holmared 1:12 finns idag en lokalbyggnad som används av en byggnadsförening.



Berörd del av fastigheten Holmared 1:40 är obebyggd och utgörs av produktionsskog.

VATTENSKYDDSOMRÅDE

Området ligger inte inom något vattenskyddsområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Väg 1700 passerar inom planområdets norra del. Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) uppskattas den totala årsdygnstrafiken vara på cirka 1350 fordon. Skyltad hastighetsgräns är 50 km/h längs aktuell sträcka.

Gång- och cykelvägar

Det finns en gång- och cykelväg i anslutning till planområdet längs med väg 1700.

Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats cirka 300 meter från planområdet.

Parkering

På kvartersmark finns en större parkering som servar industriverksamheten.

Besöksanläggningen har ett område med grus där besökare parkerar.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerkartering har gjorts (2018) för hela kommunen och längs Stora vägen (väg 1700) beräknas värdena till 60- 65 dBA. Några meter in från vägen beräknas värdena till 50-55 dBA. Bullernivån inom planområdet bedöms vara låg och riktvärden för trafikbuller bedöms inte överskridas.

Tillgänglighet

Vägen och gång- och cykelvägen är asfalterad. Alla nya byggnader ska vara tillgänglighetsanpassade.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och spillvatten finns anslutet till befintliga verksamheter.

El, tele, opto, bredband och värme

El, tele, opto och värme finns anslutet till fastigheterna inom planområdet. Området har goda tekniska förutsättningar.

Avfall

Närmaste återvinningstation finns belägen i Gällstad och närmaste återvinningscentral finns 2 km från Ulricehamns tätort.

Dagvatten

Dagvattenhantering löses inom fastigheterna.

Transformatorstation

En transformatorstation finns belägen på fastigheten Holmared 1:25.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

Ulricehamns kommun bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken har inte upprättats eftersom det bedömts att planen inte innebär någon betydande påverkan på miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten eller andra naturresurser. En enklare konsekvensbeskrivning i planbeskrivningen bedöms räcka.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Kommunen bedömer att planområdet inte har sådana kvalitéer att förändringen inom området är av särskild betydelse för arter benämnda i artskyddsförordningen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER

Planområdet är sedan tidigare till stora delar bebyggt. Att planlägga marken för utökad industriverksamhet innebär en resurseffektiv hushållning med mark då ingen stor oexploaterad yta tas i anspråk samt att befintlig service och infrastruktur utnyttjas. Planförslaget innebär en högre exploateringsgrad och därmed ett högre utnyttjande av marken.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Enligt ”kap”5 i MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer iakttas. Kommunen bedömer att planens genomförande innebär att gällande miljö kvalitetsnormer för luft inte kommer att överskridas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Förslaget till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

UTBYGGNADSNALTERNATIV

Genom planläggning får Haglunds Industri AB som äger fastigheten Holmared 1:25 större möjligheter att utveckla sin verksamhet.

NOLLALTERNATIV

Om en ny detaljplan inte tas fram begränsas möjligheten till verksamhetsutveckling av området. Fastighetsägaren till Holmared 1:40 får delar av sin fastighet planlagd för industriändamål, vilket möjliggör ytterligare expansion av intilliggande industri.

Ett nollalternativ innebär att fastigheten Holmared 1:12 fortsätter att vara utanför detaljplan. Då fastigheten inte är planlagd finns idag möjlighet att ändra användningen för byggnaden till för bostad. Då fastigheten ligger inom 100 meter från industri är detta inte önskvärt.

STÖRNINGAR FRÅN INDUSTRIVERKSAMHET

I öster om planområdet finns bostäder. De bedöms ej vara utsatta för höga ljudnivåer då dagens industri består utav produktutveckling och industriell tillverkning med lägre bullerstörningar.

HÄLSA OCH SÄKERHET

I Boverkets Allmänna råd 1995:5: *”Bättre plats för arbete – Planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet”* klargörs hur olika lagstiftningar fungerar i förhållande till varandra. Generella rekommendationer ges om hur de bör tillämpas för att få en samlad syn på behandlingen av olycks- och hälsorisker enligt intentionerna i PBL. Bakom rekommendationerna står Boverket, Naturvårdsverket, Räddningsverket (numera del av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap) samt Socialstyrelsen.

För att förebygga konflikter mellan bostadsområden och verksamhetsområden används generellt i första hand skyddsavstånd. Dessa avstånd ska vara tillräckliga för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas till de boendena utifrån risk-, miljö- och hälsoperspektiv.

Industriverksamheten som bedrivs idag och som bör tillåtas bedrivas framöver är industriverksamheten med små risker. Det omfattar verksamheter som genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp, ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet. Riktvärdet för en verksamhet som ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet motiveras med ett skyddsavstånd på 50 meter till närmaste bostadsområde.

Avståndet mellan dagens planlagda industri och befintlig bostadsbebyggelse är cirka 40 meter, med väg 1700 som delar området.

Avståndet i öst mellan industri och närmsta bostadsbebyggelse är cirka 50 meter. Det regleras i förslaget till denna detaljplan med a₁ och prickmark.

Avståndet sydöst om planlagd industri och bostäder är mellan 80 till 100 meter.

Avstånden mellan industrin och bostäderna bedöms av kommunen vara tillräckliga. Risker för människors hälsa och säkerhet bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen som små.

NATURVÄRDEN

Det finns inga kända naturvärden inom området och förslag till detaljplan medför ingen ökad risk för påverkan av naturvärden. De naturvärden som kan finnas ligger utanför planområdet som utgörs av skogsmark.

STRANDSKYDD

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

LANDSKAPSBILD

Förslag till detaljplan medför att landskapsbilden kan komma att förändras. Detaljplanen möjliggör en ökad exploateringsgrad inom fastigheten och medför att ytterligare bebyggelse kan uppföras på kvartermark. Icke detaljplanlagd mark föreslås planläggas som industrimark och kan på sikt bli hårdgjord yta.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Planens genomförande förväntas inte medföra någon åtgärd för det kommunala VA-systemet eller för omhändertagande av dagvatten.

TRAFIK

Kommunens bedömning är att föreslaget till detaljplan inte kommer att medföra en väsentlig ökning av trafik till och från området. Befintlig infrastruktur bedöms ha tillräcklig kapacitet.

BULLER

Planens genomförande bedöms inte påverka bullernivån på planområdet markant.

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 från den dag detaljplanen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig 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. Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Det innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Detaljplanen medför ingen skyldighet för kommunen att lösa in allmän plats.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, VÄG, Stora vägen (väg 1700). Enligt 4 kap. 7 § PBL ska kommunen vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser. De särskilda skäl som anses föreligga är att samtliga detaljplaner i Rånnaväg samhälle utgörs av byggnadsplaner där kommunen ”per definition” inte är huvudman för allmän plats. Kommunen har dock genom avtal med Rånnavägs vägförening, som ombesörjer förvaltningen av vägar och grönområden, åtagit sig att bekosta väghållning och underhåll av lekplatser.

Stora vägen är en allmän väg som förvaltas av Trafikverket. Trafikverket kommer således även fortsättningsvis vara väghållare för vägen men inte vara huvudman för den allmänna platsen.

Ansvarsfördelning

Ansaret 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

Fastighetsägare:

- Egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark
- Allmän plats

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

Ny detaljplan möjliggör för utökning av befintlig industri. Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet av berörda fastighetsägare. 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.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och spillvatten finns inkopplat till befintliga verksamheter. Dagvattenhantering löses i dagsläget internt på fastigheterna.

El, tele, bredband och fjärrvärme

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören den 25 oktober 2019. Avtalet omfattar hela planområdet och övriga fastighetsägare är positivt inställda till planläggningen. Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning

Kostnader för anslutningar till el, tele, bredband och värmesystem tas ut av ansvarigt bolag och bekostas av fastighetsägaren.

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:

Rasmus Karlsson, planarkitekt
Sara Helmrot, vik. planchef
Lars Stokka, Stadsarkitekt
Angelica Augustsson, mark- och
exploateringsingenjör
Fredrik Andreasson, trafikplanerare
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
Pär Norgren, stf. enhetschef
Johan Lundström, sektionschef VA planering,
Ulricehamns Energi AB
Viktoria Oscarsson, mättekniker
Helene Bergsman, GIS-ingenjör

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Andreas Ekman
Tf. Samhällsbyggnadschef

Rebecka Zettermark Avdic
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)