

Foto: Rasmus Karlsson

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för Rönnåsens industriområde rörande del av Ubbarp 8:16

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

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

Diarienummer: 2019/528

Upprättad/reviderad: 2020-06-18

INNEHÅLL

HANDLINGAR.....	4
INLEDNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH PROCESS	4
PLANDATA.....	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5	5
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	5
TILLKOMMANDE PLANBESTÄMMELSER	5
NATUR	6
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	6
GATOR OCH TRAFIK.....	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
ÖVERSIKTSPLAN	9
DETALJPLAN	9
RIKSINTRESSEN	9
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
NATUR OCH KULTUR.....	9
BEBYGGELSE	10
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	10
GATOR OCH TRAFIK.....	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	10
UNDERSÖKNING	10
ARTSKYDDSFÖRORDNING.....	10
KONSEKVENSBESKRIVNING	10
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER	10
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	11
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	11
NOLLALTERNATIV	11
NATURVÄRDEN.....	11
LANDSKAPSBILD	11
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP	11
TRAFIK.....	12
BULLER	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	12
INLEDNING	12

ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	13
TEKNISKA FRÅGOR	13
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 för planområdet inleds dokumentet med en introduktion som ger en inblick i planområdets 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, 5 delar
- Illustrationskarta i skala 1:1000
- Planbeskrivningar till detaljplan för Rönnåsens industriområde 2009-03-04.
- Komplettering till planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Detaljplan för Rönnåsens industriområde – Genomförandebeskrivning
- Detaljplan för Rönnåsens industriområde – Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar/utredningar:

- Fastighetsförteckning
- Detaljplan för Rönnåsens industriområde – Gestaltningsprogram
- Detaljplan för Rönnåsens industriområde – PM Geoteknik
- Detaljplan för Rönnåsens industriområde – PM Risk
- Detaljplan för Rönnåsens industriområde – PM Teknisk försörjning
- Detaljplan för Rönnåsens industriområde – PM Väg och Trafik.
- Översiktlig geoteknisk utredning för Hester 5:6, Ubbarp 8:16 och Duvered 5:2, Ulricehamns kommun
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR/GEO)
- Översiktlig geoteknisk utredning för Hester 5:6, Ubbarp 8:16 och Duvered 5:2 Projekterings PM Geoteknik
- Översiktlig riskanalys som underlag till riktlinjer för bebyggelseplanering intill transportleder för farligt gods (2019-01-31)

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detta dokument ska läsas tillsammans med planbeskrivningen till *detaljplan för Rönnåsens industriområde 2009-03-04* och syftar till att förtydliga de ändringar som görs i detaljplanen.

Syftet med planändringen är att tillåta en högre exploateringsgrad och att ändra allmän platsmark natur till kvartersmark för industri. Detta i syfte att effektivare kunna nyttja marken för ändamålet och därmed förtäta redan befintligt industriområde, vilket anses resurseffektivt.

Den befintliga detaljplanen medger småindustri och hantverk inom området som omfattas av planändringen. Planändringen innebär att alla verksamheter som inryms i bestämmelsen industri tillåts.

ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH PROCESS

För ett geografiskt område kan det bara finnas en detaljplan som reglerar de ändamål och bestämmelser som gäller för området. Med ändring av detaljplan kan kommunen göra justeringar av planen som behövs för att planen ska bli mer funktionell. När ändring av detaljplanen fått laga kraft så är det de beslutade ändringarna som gäller. En detaljplaneändring görs eftersom ändringen är förenlig med planens syfte, planbestämmelser samt inte innebär några olägenheter.

Förfarandet av ändring av detaljplan har ändrats från ett begränsat standardförfarande till standardförfarande efter samrådet våren 2020. Enligt PBL 5 kap. 7 § ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. 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.

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplaneändringen:

Samråd	första kvartalet, 2020
Granskning	tredje kvartalet, 2020
Antagande	fjärde kvartalet, 2020

Antagen detaljplanändring som fått laga kraft beräknas till fjärde kvartalet, 2020.

Genomförande av planen inleds första kvartalet, 2021.

PLANDATA

Läge och areal

Planändringsområdet ligger nordost om centralorten Ulricehamn. Några hundra meter sydväst om Rönnåsens industriområde ligger Hesters industriområde. I norr avgränsas planområdet av Rönnåsgatan.

Området som omfattas av planändringen uppgår till cirka 20 hektar.

Markägande

Ubbarp 8:16 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 om hushållning av mark- och vattenområden.

I 4 kap. MB behandlas "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Planändringsområdet är undantaget från bestämmelserna och omfattas därmed inte av 4 kap. MB.

Enligt 5 kap. MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas. Ändringen av detaljplan bedöms inte ha någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna. Läs mer i kapitlet "Konsekvensbeskrivning".

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

TILLKOMMANDE PLANBESTÄMMELSER

Inom det rödmarkerade området på plankartan gäller ändringen av detaljplanen.

Planändringen innebär att nedan angivna planbestämmelser tillkommer inom planändringsområdet.

Kvartersmark

J - Industri

Z - Verksamhetsområde, även restaurang.

E₁ - Transformatorstation för el.

Egenskapsbestämmelser

I planändringen regleras höjden på byggnaderna med högsta nockhöjd i meter över havet. Inom planområdet finns stora höjdskillnader, vilket innebär att planområdet består av ett antal egenskapsområden för att reglera tillåten nockhöjd på byggnaderna. Användningsområdet för industri och transformatorstation för el är indelat i tre egenskapsområden på grund av höjdskillnader. I norr är nockhöjden +319 meter över havet och trappas sedan upp mot söder till +323 meter och sedan trappas det ner i öster igen till +316 meter över havet.

f₃- Inom det södra egenskapsområdet får 20% av byggnad uppföras med en högsta nockhöjd på +328 meter över havet. Detta innebär att 20% av alla byggnader inom egenskapsområdet får bebyggas med en högsta nockhöjd på +328 meter över havet.

Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea ändras till 70% inom området för ändring av detaljplan.

Det finns en remsa prickmark på tio meter längs planområdets norra gräns. Längs den västra och södra planområdesgränsen är prickmarken fem meter. Prickmarken reglerar att marken inte får förses med byggnader. Detta för att möjliggöra att det enkelt ska gå att ta sig runt byggnaderna med bland annat fordon. På delar av den östra kvartersmarken är prickmarken tio meter och syftar till att

fungera som en skyddszon mot en framtida förbifart mellan riksväg 40 och väg 157, vilket regleras sedan tidigare i detaljplanen för Rönnåsens industriområde.

Utfartsförbud råder längs Rönnåsgatan för att öka trafiksäkerheten till och från fastigheten. I delar av planändringsområdets östra gräns är ett utfartsförbud placerat, med hänsyn till en framtida förbifart mellan riksväg 40 och väg 157.

Egenskapsbestämmelser som slutar gälla

Användningsbestämmelser och egenskapsbestämmelser inom detaljplanändringsområdet som slutar gälla när detaljplaneändringen får laga kraft är beteckningarna NATUR, prickad mark – marken får inte bebyggas samt högsta byggnadshöjd i meter över markplan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för detaljplaneändringen är 5 år från dagen då planen får laga kraft.

NATUR

Mark, vegetation och naturvärden

Den berörda delen av fastigheten Ubbarp 8:16 är sedan tidigare obebyggd. Detaljplanen kan bidra till att en stor yta inom kvartersmarken blir hårdgjord. Utöver tillkommande byggnader kommer lastzoner, tillfartsvägar och parkering att utgöra den hårdgjorda ytan. Den planerade exploateringen inom planändringsområdet bedöms inte påverka naturvärden som finns i närliggande områden.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Detaljplanen kommer att tillåta bebyggelse med varierande storlek och utformning. Planen medger att byggnaderna inom planändringsområdet får ha en högsta nockhöjd om +319 meter över havet i norr och +316 meter över havet i öst. I söder är högsta nockhöjd +323 meter över havet, där 20% av byggnad får uppföras med en högsta nockhöjd på +328 meter över havet. Byggnader ska placeras minst 5 meter från fastighetsgränsen

för att bland annat säkerställa tillträdet till byggnad för skötsel och underhåll.

En stor del av den planlagda naturmarken omvandlas till kvartersmark för industri inom planändringsområdet. Detta för att möjliggöra för bland annat logistikföretag som kräver en större yta än vad gällande detaljplan för Rönnåsens industriområde medger. En exploateringsgrad om 70% medges mot tidigare 50 % av fastighetsarean för att möjliggöra för större lokaler inom industriområdet, som logistikverksamheter kräver.

Grundläggning

I den översiktliga geotekniska utredningen för Hester 5:6, Ubbarp 8:16 och Duvered 5:2 gör konsultbolaget AFRY bedömningen att grundläggning av byggnader ska kunna utföras med plattor på packad fyllning på den naturligt lagrade friktionsjorden eller på berg.

Förekommande torv och annan organisk jord måste schaktas bort inom området där byggnader, vägar eller andra anläggningar ska placeras.

Verksamheter

Alla verksamheter inom användningsområdet industri och verksamhetsområde tillåts inom planområdet. Även restaurang tillåts inom en del av planändringsområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Planändringen innebär att en större andel av området kommer att kunna bebyggas än vad som var möjligt enligt tidigare plan. Detta innebär att trafiken i anslutning till området, beroende på vad för slags verksamhet som etableras, kan komma att öka något mer än vad som förutsågs i tidigare planläggning. Rönnåsgatan och intilliggande Hössnamotet har god kapacitet för att hantera den tillkommande trafiken. Åtgärder för bättre framkomlighet kan behövas i korsningen mellan Rönnåsgatan och lokalgatan in i planområdet, vilket ryms inom gatuområdet enligt gällande plan.

Förbifarten avses anläggas längre österut, vilket medför att en större del av den planerade genomfartsvägen i den östra delen av detaljplanen för Rönnåsens industriområde ändras till kvartersmark med ändamålet industri.

En ny vändplan ska anordnas i slutet av lokalgatan.

Utfart

För att öka trafiksäkerheten till och från kvartersmarken regleras utfartsmöjligheterna med utfartförbud mot Rönnåsgatan. För delar av kvartersmarkens östra gräns råder det utfartsförbud mot befintligt vägreservat för att inte i onödan försvåra byggandet av en framtida förbifart mellan väg 40 och väg 157. Vägreservatet är planlagt som allmän platsmark med ändamålet **GENOMFART** – genomfartstrafik, dessförinnan natur. Detta innebär att marken utgörs av allmän platsmark med ändamålet **NATUR**, fram till en genomfartsled har anlagts.

Parkering

Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Antalet parkeringsplatser ska följa kommunens parkeringsnorm.

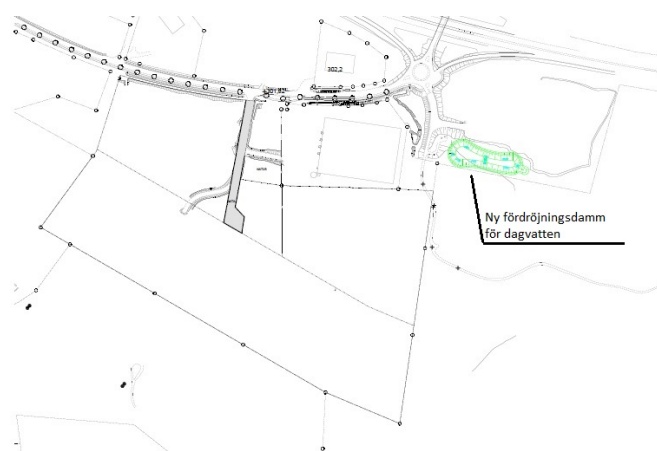
TEKNISK FÖRSÖRJNING

En transformatorstation för el får byggas inom kvartersmark.

Dagvatten

Detaljplaneändringen medför att 3,3 hektar naturmark omvandlas till industrimark och exploateringsgraden ökas från 50% till 70%. Den ökade exploateringsgraden bedöms ha

liten påverkan på dagvattenflödena då större delen av berörda fastighetsytor tillåts hårdgöras i gällande detaljplan. Av de tillkommande 3,3 hektaren industrimark avses dagvatten från 2,7 hektar att avledas via diken österut till en planerad fördröjningsdamm. Dammen ligger inom planområdet för gällande detaljplan på allmän platsmark med ändamålet natur (se Figur 1). Efter fördröjningsdammen passerar dagvattnet vidare österut innan det slutligen når Hillaredsån. Dagvattnets passageväg mellan den planerade fördröjningsdammen och Hillaredsån utgör område för ett i dagsläget pågående detaljplanearbete för utvidgning av Rönnåsens industriområde ("Rönnåsen Etapp 2").



Figur 1. Förslag till placering av ny fördröjningsdamm för dagvatten, Rönnåsens Industriområde, Ulricehamn

Den tillkommande industrimarken som rubricerad detaljplaneändring medger förväntas öka avrinningen från 77 l/s till 616 l/s vid ett 10-årsregn, se Tabell 1. För att flödena ska förbli oförändrade i förhållande till gällande detaljplan behöver den planerade dammen kunna fördröja ca 400 m³ för ett 10-årsregn och ca 500 m³ för ett 20-årsregn.

Tabell 1. Avrinning åt öster från område berört av planändring

Avrinning från total effektiv yta [l/s]		
Scenario	Återkomsttid [år]	
	10	20
Före exploatering	77	97
Efter exploatering	616	774

För att begränsa flödet till det i dagsläget planerade angränsade planområdet i öster ("Rönnåsen Etapp 2") föreslås fördröjningsdammen utformas för att även kunna fördröja avrinningen från tidigare planlagd mark i gällande detaljplan, Rönnåsens industriområde. Detta i enlighet med tidigare genomförd dagvattenutredning. Den nya fördröjningsdammen bör ha ett permanent vattendjup på 1,1 meter med ett grundare mittparti för vegetation.

För att säkerställa rening genom sedimentering, även vid regn som ger avrinningen en första smutspuls (så kallad first flush), bör dammen utformas med en permanent vattenyta på minst 2000 m². För att skapa möjlighet till fördröjning och förbättrad rening även vid medelstora avrinningstillfällen föreslås dammen konstrueras med en första reglervolym på ca 2300 m³ och ett utlopp som tillgodoser en tömningstid på 12 till 24 timmar. Vid höga flöden bör dammens kapacitet kunna öka med en andra reglervolym på ca 2500 m³ innan vattnet når dammkrönets bräddöverfall. Detta ger dammen möjlighet att fördröja runt 4800 m³ vilket motsvarar större delen av ett 100-årsregn, se Tabell 2.

Tabell 2. Erforderlig magasinsvolym för oförändrade

Återkomsttid [år]	Magasinsvolym [m ³]									
	Blockregnsvaraktighet [min]									
	5	10	15	20	30	40	50	60	90	120
0,5	339	417	410	366	226	50	0	0	0	0
1	463	597	622	603	497	344	166	0	0	0
2	618	822	890	900	837	715	563	387	0	0
5	888	1212	1353	1415	1428	1357	1246	1107	589	0
10	1153	1599	1810	1923	2009	1993	1924	1818	1378	824
20	1488	2085	2386	2566	2744	2794	2777	2711	2369	1887
50	2069	2926	3384	3676	4015	4181	4254	4266	4089	3734
100	2642	3757	4370	4772	5269	5552	5711	5795	5788	5542

flöden till angränsande planområde

Det senare scenariot kommer sannolikt inte att inträffa då det inkommande flödet begränsas vid en dagvattentrumma under vägen som delar området i nord/sydlig riktning. Vid skyfall beräknas vattnet istället dämna vid trumman för att sedan leta sig vidare söderut till

markområdet som klassas som sumpskog. Dagvattnet från resterande tillkommande industrimark (0,6 hektar) som planeras att avledas västerut avses rymmas i befintlig dagvattendamm anlagd 2018, vid Jönköpingsvägen.

Brandvattenförsörjning

Längs Rönnåsgatan, som gränsar till planområdets norra del, finns det brandvattenförsörjning med en kapacitet om 20 l/s.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan för Ulricehamns kommun antogs av kommunfullmäktige 2015-10-29. I översiktsplanen omnämns Rönnåsen som ett planerat exploateringsområde för verksamheter.

DETALJPLAN

Detaljplanen för Rönnåsens industriområde daterad 09-04-27 tillåter småindustri och hantverk inom planändringsområdet. Tillåten exploateringsgrad är 50 % av fasighetsarean och byggnaderna ska placeras minst sex meter från tomtgränsen. Högsta byggnadshöjd är 15 meter över markplan. Skyltar ska placeras på fasad. Bildväxlande skyltar får ej uppföras mot riksväg 40.

Genomförandetiden för detaljplanen var 10 år.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse Kommunikationer

Planområdet är lokaliserat inom Götalandsbanans utredningsområde. Kommunen håller sig uppdaterad om planeringsläget för en ny höghastighetsjärnväg. En utbyggnad av planområdet enligt detaljplan bedöms inte försvåra en framtida utbyggnad av höghastighetsjärnvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Inom planområdet sluttar marknivån från söder ner mot norr och öster med en variation från + 313 ner till + 300 meter över havet.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen som togs fram i samband med detaljplanen för Rönnåsens industriområde förekommer inga naturvärden inom området som omfattas av planändringen. I de sydvästra delarna av planområdet för Rönnåsens industriområde

finns det naturvärden. Strax söder om området som omfattas av planändringen finns en sumpskog som saknar naturvärdesklassning. Således bedöms området som omfattas av planändringen inte inneha några höga naturvärden.

Markföreningar

Det finns inga kända markföreningar i planområdet enligt Länsstyrelsens EBH-stöd.

Geoteknik

En geoteknisk utredning daterad 2019-12-17 visar att jorden inom planändringsområdet generellt består av ett tunt lager mulljord följt av sandmorän. Detta bekräftar även jordartskartan. Det förekommer även block inom området. Djupet till berg varierar mellan cirka 1–8 meter.

Det kan inte uteslutas att variationer i jordmättigheten lokalt kan vara större mellan undersökningspunkterna.

I samband med skruvprovtagningarna upptäcktes fri grundvattenyta som lägst +291,378 meter över havet och som högst +313,419 meter över havet. Grundvattennivåerna varierar med årstid och nederbörd.

Inga sättningsproblem förväntas, då jorden under det organiska ytlagret utgörs av fast lagrad friktionsjord.

Totalstabiliteten för området bedöms utifrån marklutningar och jordlagerföljd vara tillfredställande.

Radon

Planområdet ligger inom ett normalriskområde med övervägande del morän enligt kommunens radonkarta.

Risk för höga vattenstånd

Kommunens maxnivå för översvämningar ligger på +166 meter över havet och planområdet ligger mellan +302–310 meter över havet. Området ligger således inte inom riskzonen för översvämningar.

BEBYGGELSE

Området som omfattas av planändringen är sedan tidigare inte bebyggt. Befintliga byggnader runt planområdet är lokaler för industri, lager och bilverkstad.

VATTENSKYDDSOMRÅDE

Planområdet ligger inom tertiärt vattenskyddsområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Det finns fyra tillfartsvägar till Rönnåsens industriområde: Jönköpingsvägen, väg 1704 (gamla riksväg 40), väg 1721 (Hössna) och riksväg 40. Längs Rönnåsgatan passerar cirka 2 600 fordon varje dag varav 14 % består av tung trafik. På riksväg 40 passerar ungefär 12 700 fordon varje dag året runt.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg finns längs Jönköpingsvägen och Rönnåsgatan fram till planändringsområdet.

Kollektivtrafik

På Rönnåsens industriområde finns det två busshållplatser längs Rönnåsgatan, med ett avstånd om cirka 200 meter respektive 500 meter till planändringsområdet. I högtrafik trafikeras hållplatserna ungefär var 20:e minut.

FARLIGT GODS

Området för planändringen ligger 180 meter söder om riksväg 40 som är en primär led för farligt gods.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fiber, fjärrvärme, vatten och avlopp (VA) samt el finns utbyggd till eller i närheten av planändringsområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

I samband med framtagandet av detaljplanen för Rönnåsens industriområde genomfördes en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § PBL, daterad 2009-03-04. För mer information se ”*Detaljplan för Rönnåsens industriområde – Miljökonsekvensbeskrivning*”.

Ytterligare en miljökonsekvensbeskrivning för området som omfattas av planändringen bedöms därav inte behövas eftersom planändringen inte medför ytterligare betydande påverkan på miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

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

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER

Huvuddelen av området för detaljplaneändringen är sedan tidigare planlagt som kvartersmark med användning industri. Inom området för detaljplaneändringen ingår även ca 4 hektar allmän platsmark av vilken ca 3,6 hektar är planlagd med ändamål NATUR.

Detaljplaneändringen innebär att en större del av allmän platsmark med ändamålet NATUR, inom planändringsområdet, istället planläggs som kvartersmark med ändamål Industri. Kvar blir ungefär 2900 m² NATUR inom området för detaljplaneändringen. Inom området för planändringen ökas även exploateringsgraden jämfört med gällande bestämmelser.

Den minskning av grönytor som detaljplaneändringen medger bedöms inte leda till någon betydande negativ påverkan på

biologiskt värdefulla miljöer (se vidare under Naturvärden samt ”*Detaljplan för Rönnåsens industriområde – Miljökonsekvensbeskrivning*”). Att öka exploateringsgraden och samtidigt ändra allmän platsmark till kvartersmark möjliggör ökad etablering i ett område där befintlig infrastruktur och service kan nyttjas. Förtätningen av industriområdet innebär även att etablering i området möjliggörs. Etablering som annars kanske hade tagit orörd naturmark i anspråk på annan plats. Totalt sett bedöms detaljplaneändringen därför inte innebära en negativ påverkan på naturvärden. Den förändrade markanvändningen som detaljplaneändringen medger bedöms sammantaget innebära resurseffektiv hushållning med kommunens mark, vatten och naturresurser.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Naturvårdsverket har satt som mål att Hillaredsån/Pineboån (SE640729-136005) ska ha god ekologisk status 2021. Idag är statusen lägre än god på grund av fysiska parametrar som förhindrar fiskar och andra organismer från att vandra i vattenförekomsten. Pineboån/Hillaredsån har inte klassats med hänsyn till näringsämnen, men de uppmätta halterna av fosfor motsvarar måttlig status mycket nära gränsen till god status. Förslag till detaljplaneändring bedöms inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Föroreningar i dagvatten bedöms kunna hanteras och till större delen renas genom dagvattendammens funktion inom planområdet innan vattnet lämnar planområdet. Flödet från planområdet kommer inte heller att påverkas av

detaljplaneändringen vilket innebär att det inte kommer ha en påverkan på Hillaredsån/Pinneboån förutsättningar. Drift och skötselavvisningar ska säkerställa dammens funktion som utjämnare och reningsdamm.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet är i detta sammanhang liktydigt med att planändringen inte genomförs. Detaljplanerändringen bedöms vara nödvändig för att möjliggöra för större industriverksamheter att etablera sig i området.

NATURVÄRDEN

De förhöjda naturvärden som identifierats i ”*Detaljplan för Rönnåsens industriområde – Miljökonsekvensbeskrivning*” utgörs av lövskogsområden, odlingsrösen samt en allé. Samtliga utpekade naturvärdesobjekt ligger utanför området för detaljplaneändringen. Den yta som i och med detaljplaneändringen ändras från allmän platsmark NATUR till kvartersmark med ändamål industri bedöms enligt miljökonsekvensbeskrivningen inte ha några särskilda naturvärden. Utpekade förhöjda naturvärden som i gällande detaljplan bevaras och undantas från exploatering påverkas således inte av detaljplaneändringen. Eftersom det inte finns några högre naturvärden inom området för planändringen bedöms inte den ändrade markanvändningen medföra några ytterligare negativa effekter med avseende på naturvärden utöver de redan beskrivna i nämnd miljökonsekvensbeskrivning.

LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden på Rönnåsens industriområde kommer delvis att ändras i och med planändringen. Bilden av ett industriområde kommer att vara kvar, dock kommer ändringen tillåta större byggnadskroppar som täcker landskapet samt möjliggör för en tätare bebyggelse.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

I gällande detaljplan för Rönnåsens industriområde bedöms hanteringen av

dagvatten som den enskilt viktigaste miljöfrågan för detaljplanens genomförande. Konsekvenserna för planändringen bedöms dock generellt vara av mindre omfattning, där negativ påverkan till följd av föroreningar kan begränsas genom att åtgärder för god hantering av dagvatten vidtas vid genomförande av detaljplanen.

I samband med brandsläckning kan skadliga ämnen hamna i dagvattnet. Ämnena kan härstamma både från skum som används för brandbekämpning men även från byggnaderna som är föremål för brandbekämpningen. Det är oerhört viktigt att det finns möjlighet att förhindra att dessa ämnen når Hillaredsån och i förlängningen sjön Åsunden. Därför bör avstängningsmöjligheter finnas vid samtliga diken och ledningar som mynnar ut i Hillaredsån. På så vis kan släckvattnet samlas upp innan den når recipienten. Det är även viktigt att släckvatten inte kan avledas ytledes direkt till Hillaredsån utan möjlighet till avstängning och kontroll.

Dagvattenledningar från de olika tomterna bör också förses med avstängningsmöjlighet innan de ansluter till det kommunala systemet.

TRAFIK

Planändringen innebär att en större andel av området kommer att kunna bebyggas än vad som var möjligt enligt tidigare plan. Detta innebär att trafiken i anslutning till området, beroende på vad för slags verksamhet som etableras, kan komma att öka något mer än vad som förutsågs i tidigare planläggning. När detaljplanen vann laga kraft 2009 beräknades 3000–4000 fordon passera Rönnåsgatan när hela planområdet var utbyggt. Under våren 2020 har lite mer än halva planområdet byggts ut, med en trafikmängd på cirka 2600 fordon som passerar Rönnåsgatan varje dygn. Antalet fordon som trafikerar området är enligt prognos och således har Rönnåsgatan och intilliggande Hössnamotet god kapacitet för att hantera den tillkommande trafiken. Åtgärder för bättre framkomlighet kan behövas i korsningen mellan Rönnåsgatan och lokalgatan in i planområdet, vilket ryms inom

gatuområdet enligt gällande detaljplan för Rönnåsens industriområde.

Den planerade genomfartsvägen mellan riksväg 40 och väg 157 ska ändra sträckning. Genomfartsvägen avses att anläggas längre österut, vilket medför att en större del av den planerade genomfartsvägen i den östra delen av detaljplanen för Rönnåsens industriområde ändras till kvartersmark med ändamålet industri.

En ny vändplan anordnas i slutet av lokalgatan inom området för planändringen.

BULLER

Planändringen bedöms inte påverka bullernivåerna. Närmsta bostad är över 200 meter från planområdet.

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 år 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.

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

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

Kommunen:

- Allmän plats
- Dispenser för biotopskydd och artskyddsförordningen.

Fastighetsägare:

- Egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. Kommunen äger all mark som omfattas av ändringen inom planområdet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs vid försäljning av kvartersmark med ändamål industri. Nya fastigheter bildas genom avstyckning, försåld mark kan även överföras till befintlig fastighet genom fastighetsreglering.

Kostnad för erforderlig fastighetsbildning regleras i överlåtelseavtal alternativt genom överenskommelse om fastighetsreglering.

Allmän platsmark ska fortsatt ligga inom en kommunalägd fastighet.

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

Gator och trafik

Lokalgata och gång- och cykelväg är redan utbyggda. Utbyggnad av vändplats samt eventuella åtgärder för bättre framkomlighet i korsningen mellan Rönnåsgatan – lokalgata byggs ut med kommunen som huvudman. Detaljprojektering genomförs av kommunen.

Vatten, spill- och dagvatten

Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Utbyggnaden av ledningar för vatten, spill- och dagvatten ansvarar Ulricehamns Energi AB för.

El, tele, bredband och fjärrvärme

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

Tekniska utredningar

En kompletterande geoteknisk utredning har genomförts. I övrigt har samma utredningar använts som tillämpades vid framtagandet av detaljplanen för Rönnåsens industriområde.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Planavgift tas ut vid bygglov.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Kostnader för el, tele, bredband och fjärrvärme

UEAB tar ut avgift för anslutningar till el, tele, bredband och fjärrvärme.

Gatukostnader

Kommunen bekostar utbyggnaden av allmän platsmark. Någon gatukostnadsersättning ska således inte utgå.

Övriga avgifter

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

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Sara Helmrot, vikarierande planchef
Pär Norgren, Sf. enhetschef
Helene Bergsman, GIS-ingenjör
Tommy Lind, GIS-ingenjör
Victoria Oscarsson, mätingenjör
Fredrik Larsson, exploateringsingenjör
Angelica Augustsson, exploateringsingenjör
Ove Vilhelmsson, gatuingenjör
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
My Andreasson, planarkitekt
Thomas Brolin, planeringschef, UEAB
Johan Lundström, planeringsingenjör, UEAB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Andreas Ekman
Tf. 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)