



Foto: Ulricehamns kommun

Laga kraft
20XX-XX-XX

Plannummer:
X. 20XX-XX-XX

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VIST 10:11 m.fl. "Skidbacken"
Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), med möjlighet till begränsat förfarande enl. 5 kap. 18 § PBL.

SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: 2023/714
Planstart: 2025-01-27
Upprättad: 2025-06-16
Hänvisning till beslutsprotokoll:



ULRICEHAMNS
KOMMUN

PLANPROCESSEN

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur marken får användas, exempelvis om det ska vara bostäder, industri eller en park inom området. Detaljplanen styr även hur mycket marken får bebyggas, hur höga byggnader får vara och vad som ska bevaras. 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. En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i plan- och bygglagen.

Detaljplanens olika steg



Uppstart

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

Samråd

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Remissinstanser, sakägare och de personer som anses vara direkt berörda får ett utskick med information om detaljplanen. Samrådet syftar till att ge berörda möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplaneförslaget och eventuella justeringar görs. Granskningen är nästa tillfälle att lämna synpunkter där de berörda återigen får möjlighet att ta del av kommunens förslag. Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse. Vid begränsat förfarande utgår granskningsskedet, men ersätts av att sakägarkretsen aktivt ska godkänna förslaget.

Antagande och laga kraft

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras innan detaljplanen antas. Inkomna synpunkter från granskningen sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande. Antagande av detaljplanen sker genom ett politiskt beslut. Beslutet kan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft.

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
Inledning.....	4
Genomförandetid.....	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	6
Illustrationsplan	10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	16
Organisatoriska frågor	16
Mark- och utrymmesförvärv.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	23
PLANERINGSUNDERLAG	24
Underlag för genomförande av detaljplan.....	24
Kommunala ställningstaganden.....	24
Underlag & utredningar.....	24
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	25
Kommunala	25
Riksentressen	28
Miljö	29
Hushållning med mark- och vattenområden	33
Miljökvalitetsnormer	33
Fysisk miljö	34
Kulturmiljö	35
Skidbacke	36
Trafik.....	37
Teknisk försörjning.....	39
Geotekniska förhållanden.....	40
Hydrologiska förhållanden	40
Hälsa och säkerhet.....	41
Service.....	45
Sociala perspektiv	45

KONSEKVENSER	46
Miljö	46
Hushållning med mark- och vattenområden	46
Natur	47
Miljökvalitetsnormer	47
Omgivningspåverkan	48
Trafik	48
Hälsa och säkerhet	50
Sociala perspektiv	50
Nollalternativ	50

Markägoförhållanden

Markägoförhållandet är delat på flertalet fastighetsägare. UC Skidcenter AB äger Vist 10:10 och 10:11, Vist 10:7 och 10:9 är privatägda och Vist 10:25 ägs av Ulricehamns kommun. Fastighetsägarfördelningen ser ut som följande:

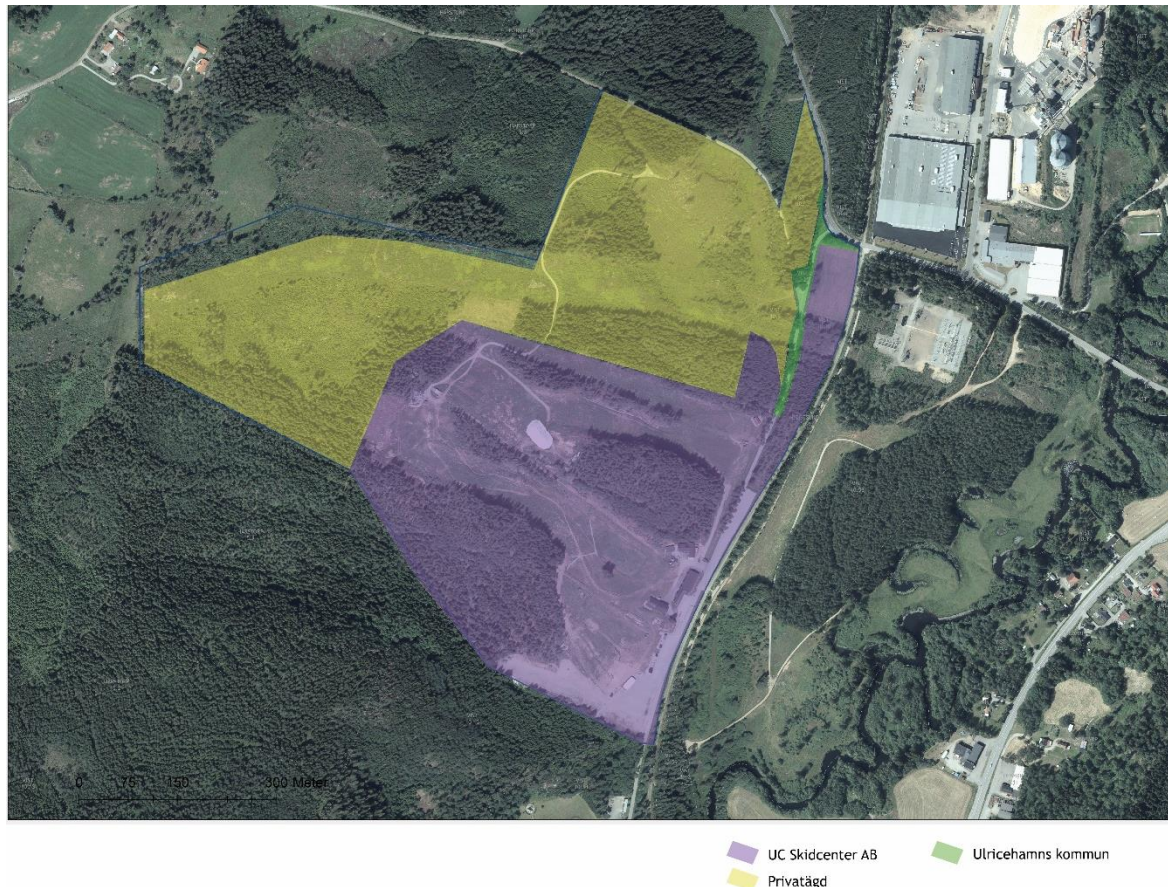


Bild 2: Illustration på markägoförhållanden inom planområdet.

Motivering för avgränsning

Detaljplanens utbredning avgränsas av UC Skidcenter AB:s markägoförhållanden samt till dess verksamhetsområde för frilufts- och idrottsändamål. Planområdet avgränsas vid väg 1834 i bedömd vägområdesgräns, fastighetsgräns eller vid användningsgräns i tidigare detaljplan.

Process

Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen få möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Synpunkter på planförslaget kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och kommunens bemötande på dessa.

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för planprocessen:

Granskning	kvartal 1, år 2026
Antagande	kvartal 3, år 2026

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter antagande, om inte detaljplanen överprövas eller överklagas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Från den dag detaljplanen fått laga kraft fram tills att detaljplanen ändras eller upphävs finns rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, om någon fastighetsägare motsätter sig det. Dock är det tillåtet att ändra eller upphäva detaljplanen om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen. Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanen ändras eller upphävas utan synnerliga skäl och utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i detaljplanen. Allmän plats inom planområdet utgörs av planlagd GATA.

Gata

GATA planläggs för att säkerställa den allmänna åtkomsten till besöksverksamheten, privat väg som leds vidare och till verksamhetsfastigheten i planområdet. Användningen slutar där allmännyttan för vägen bedöms sluta. Inom användningen ryms gång- och cykelväg, diken med mera.

Väg

Planläggs efter befintlig användning genom Bjättilundavägen, väg 1834. Inom användningen ryms diken, belysningsstolpar med mera.

Kvartersmark

Användning

Användningsbestämmelsen *R - Besöksanläggning* används för att möjliggöra verksamheter med besöksinriktning i linje med syftet att verka för frilufts- och idrottsändamål. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Verksamhetens behov är komplex och på så vis kan flertalet typer av funktioner rymmas inom komplement till användningen, vilket kan handla om exempelvis reception, liftkortsförsäljning, uthyrning av utrustning, handel,

kiosker, restaurang och/eller skidservice. Inom användningsområdet är det även möjligt att ha ställplatser för besökare till anläggningen.

I egenskapsområdet på områdets topp (i väst) avser ytan i huvudsak att möjliggöra för kompletterande service till områdets verksamhet. Detta kan exempelvis handla om liftstation, toppstuga med servering, värmestuga, servicehus till ställplatser med mera.

Användningen besöksanläggning kompletteras med *N1 – Friluftslivs- och idrottsändamål* för att tydliggöra att området ska användas till friluftslivs- och idrottsändamål. På så vis kan besöksanläggningens inriktning tydliggöras.

O – Tillfällig vistelse tillåts i planområdet, både i de befintliga byggnaderna och tillkommande byggnader. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Inom bestämmelsen tillåts verksamheter så som hotell, konferens och restaurang.

I områdets nordöstra del kan *Z – Verksamheter* etableras. Inom användningsområdet kan mindre industriverksamhet med begränsad omgivningspåverkan etableras. Detta innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här.

E1 – Dagvattenanläggning tillåts i planområdets nordöstra del. Området ger plats till att anlägga dagvattenhantering i form av krossdike för dagvattenhantering och dike för skyfallshantering. Användningen planläggs som kvartersmark eftersom dagvattenhanteringen enbart syftar till ett användningsområde och således till en fastighetsägare. Bestämmelsen kombineras med *R* och *Z* för att göra området flexibelt i form av placering av anläggningen inom området och övrig del kan nyttjas som *R* och *Z*. Användningen i kombination med egenskapsbestämmelserna prickmark, *b1* och *m1* säkerställer att marken inte bebyggs eller hårdgörs och att dikeskanten är hög nog för att hantera vattenmängderna som krävs.

Bebyggelse och utformning

Detaljplanen möjliggör för en rad olika typer av bebyggelse, det som sammankopplar bebyggelsen är att den ska vara i syfte till idrotts- och friluftslivsverksamhet. l

Områdets huvudbyggnader placeras i områdets södra och sydöstra del. Dessa tillåts byggas om 3 våningar vilket är ennockhöjd på upp till 15 meter ovan medelmarknivån omkring fasadbyggnaden. Maximalt 8500 m² får bebyggas.

I områdets sydvästra del kan en mindre stugby byggas. Dessa stugor ska vara småskaliga och maximalt 8 meter ovan medelmarknivån, vilket motsvarar 2 våningar. Maximalt 3300 m² av egenskapsområdet får bebyggas vilket motsvarar 10%. Dock får varje byggnad i sig enbart vara maximalt 160 m² stora. Detta regleras för att skapa en känsla av småskalig stugby i området. Byggnaderna kan med fördel då även utformas på ett sätt som framställer byggnaderna som mindre. Genom exempelvis fasadartikulering så som att dela upp fasaden vertikalt för att bryta upp

byggnadskroppen i mindre delar eller med volymetrisk förskjutning genom en förskjutning av fasaden för att skapa en upplevelse av fler byggnadskroppar.

Principskiss över fasadartikulering

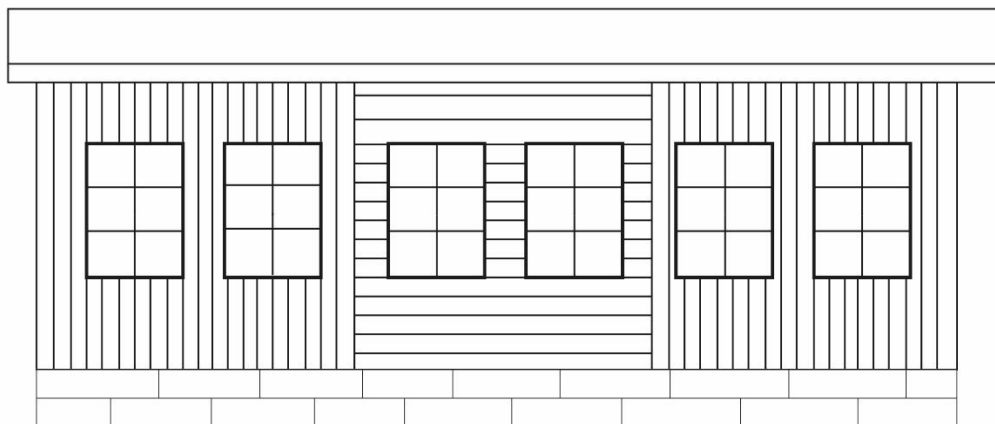


Bild 3: Principskiss på fasadartikulering.

Principskiss i planvy för volymetrisk förskjutning

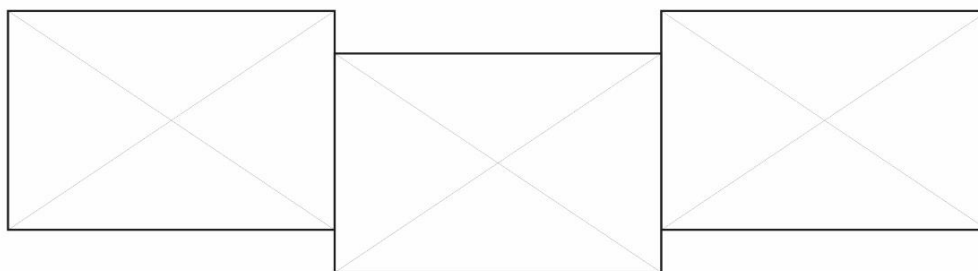


Bild 4: Principskiss på volymetrisk förskjutning.

Komplementbyggnader för verksamhetens behov tillåts på mark belagd med ö₁. Detta kan exempelvis vara lifthus eller komplementbyggnader. Där av sätts även en exploateringsgrad på 2000 m² byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader. Komplementbyggnaderna kan utföras med en nockhöjd om 10 meter från markens medelnivå. Höjden sätts för att möjliggöra exempelvis maskinhall och förvaringshus till liftstolar.

På toppen av backen kan byggnation i form av exempelvis en liftstation och en toppstuga ske. Byggnader inom detta egenskapsområde får ha en gemensam maximal BYA på 2000 m² och nockhöjden får vara maximalt 8 meter ovan omkringliggande medelmarknivå. Höjden sätts till 8 meter för att möjliggöra inbyggnad av liftstation. Byggnad med syfte att vara toppstuga, värmestuga eller dylikt ska byggas i ett plan, souterräng kan uppföras. Bebyggelsen ska utformas i samklang med dess omgivning.

Fasaderna ska gestaltas varsamt i huvudsak med trä och i en färgsättning som knyter an till landskapets traditionella uttryck, exempelvis naturfärger, mörka kulörer, en dov grön karaktär eller rött. Samtliga byggnader måste inte ha samma kulör, men en röd tråd i bebyggelsens uttryck ska eftersträvas.

För att befintliga fornlämningar inom området inte ska påverkas av den exploatering som detaljplanen möjliggör för relegerar detaljplanen den mark som upptas av stenrösen med bestämmelsen a_1 . Bestämmelsen reglerar att startbesked inte får ges för byggnadsverk förrän fornlämningen av länsstyrelsen bedömts som undersökt och borttagen och dess lagskydd därmed upphävt. Bestämmelsen reglerar den markyta som fornlämningen upptar samt dess tillhörande skyddsavstånd, en radie om 20 meter runt fornlämningen. Ett avstånd av 20 meter har efter samråd med Länsstyrelsen bedömts som tillräckligt för att inte orsaka en negativ påverkan på fornlämningen.

Kulturmiljö

Området ska utformas med hänsyn till den historiskt agrara karaktären. Således regleras byggnation i området med utformningsbestämmelser. Dessa innebär att byggnationen ska utföras med trä fasader och ska färgsättas i en kulör som anpassas till kulturlandskapet genom exempelvis naturfärger, mörka kulörer, en dov grön karaktär eller rött.

Angöring

Angöring till planområdet sker via Bjättlundavägen, körbar förbindelse inte får anordnas till Vist kyrkväg.

Utfartsförbud planläggs mellan kvartersmark och Bjättlundavägen. Utfartsförbud planläggs även 25 meter från korsning till Bjättlundavägen för att säkerställa en säker korsning. Avståndet på 25 meter väljs för att säkerställa plats för lastbil mellan utfart och korsning.

Parkering

En god parkeringsmån är av vikt för verksamheten och således behöver stor del av områdets södra och sydöstra del anläggas till parkering. Det vill säga den mark som är nedan backen. Parkeringsutredning kan behövas vid bygglov för att konkretisera parkeringsbehovet enligt parkeringsnormen.

Mark och vegetation

Detaljplanen möjliggör för att fler skidbackar anläggs. Det innebär att träd och vegetation kan behövas tas ned. Det är dock viktigt att inte för mycket träd och vegetation tas ned i området, dels för upplevelsen av friluftsliv på platsen men även för upplevelsen av landskapsbilden genom att skidanläggningen är ett landmärke i och från staden, samt för förbipasserande trafikanter på väg 40 och väg 46. Av den anledningen föreslås endast 2 nya större skidnedfarter anläggas likt illustrationsplan i bild 5 nedan. Bestämmelsen n_1 används för att säkerställa att trädridåer bevaras mellan nedfarterna. Att bevara trädridåer kan även fylla ett syfte genom att stärka diverse ekosystemtjänster i området. Trädridåerna bör därför vara minst 30 meter breda.

Prickmark, m_1 – Marknivån mot dike ska ligga på minst +179,3 meter ovan nollplanet och b_1 – Marken ska vara genomsläpplig planläggs i den östra sidan av RZ- Besöksanläggning och Verksamheter för att säkerställa yta för dagvatten- och skyfallshantering.

En del av kraftledningsgatan samt sumpmark planläggs med prickmark och n_2 – marken får inte hårdgöras för att skydda dess höga naturvärden.

Tekniska anläggningar

Detaljplanen säkerställer genom prickmark att byggnader placeras på ett säkerhetsavstånd om minst 25 meter från närmaste anläggningsdel av kraftledningen genom området. Avståndet väljs utifrån Vattenfalls skyddsavstånd för elsäkerhet. Kraftledningarnas placering och ledningshavarens tillträde till ledningarna är säkrade med ledningsrätt och servitut.

Illustrationsplan

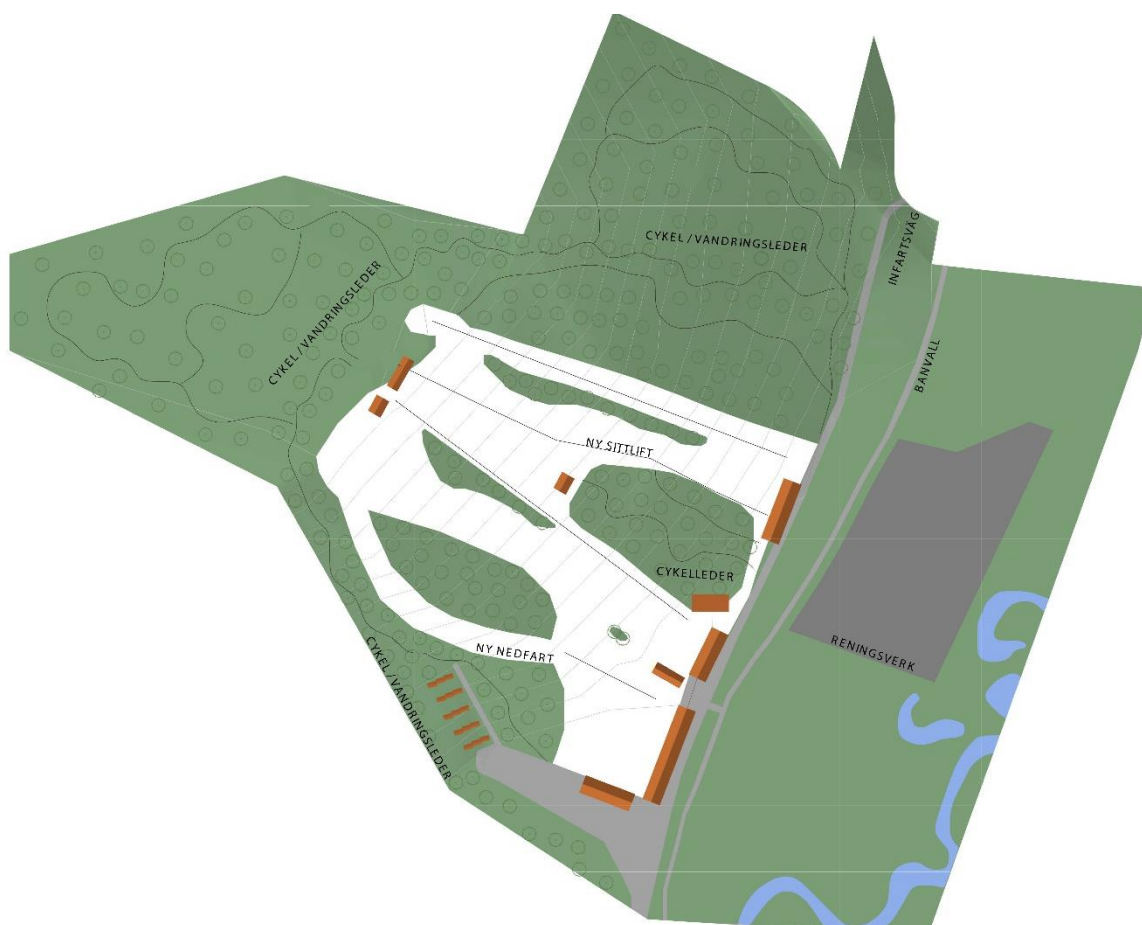


Bild 5: Illustration av möjlig utveckling av området.

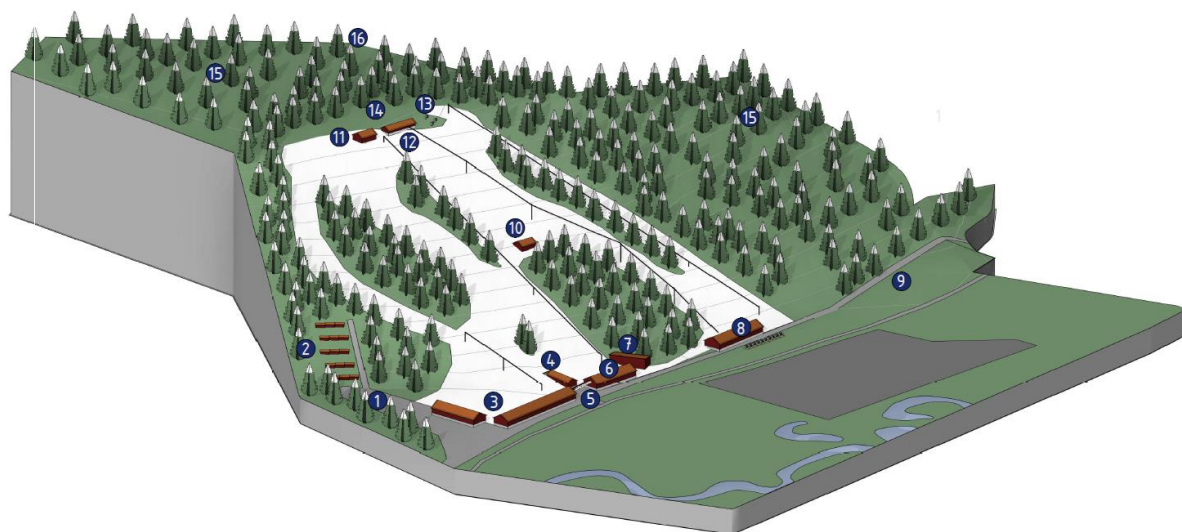


Bild 6: Illustration av möjlig utveckling av området.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av allmän plats

GATA

Gata

Gata planläggs för att säkerställa allmänhetens åtkomst till besöksanläggning, verksamhet och gemensamhetsanläggning för väg.

VÄG

Väg

Väg planläggs efter befintlig användning. Väg planläggs efter bedömt vägområde.

Användning av kvartersmark

R

Besöksanläggningar

Bestämmelsen reglerar att besöksanläggningar i linje med detaljplanens syfte till idrotts- och friluftsluftsverksamhet får anläggas på platsen. Bestämmelsen anger i kombination med N1 områdets lämpliga användning.

O

Tillfällig vistelse

Bestämmelsen reglerar att verksamheter med tillfällig vistelse kan etableras på platsen. Inom bestämmelsen tillåts exempelvis hotell och restaurang.

N₁

Friluftslufts- och idrottsändamål

Bestämmelsen anger i kombination med R områdets lämpliga användning. Användningen anger att marken kan nyttjas till friluftslufts- och idrottsändamål året runt. Exempel på dessa verksamheter som kan anläggas är: skid-, cykel- och vandringsanläggning.

Z

Verksamheter

Bestämmelsen reglerar att verksamhet som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan etableras i området.

E₁

Dagvattenanläggning

Bestämmelsen anger plats för dagvatten- och skyfallshantering. Bestämmelsen planläggs med R och Z för att skapa en flexibilitet i dagvatten- och skyfallshanteringen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader inte uppförs på platser där det inte är lämpligt. Bestämmelsen regleras 25 meter från kraftledning

eftersom det är dess risk- och säkerhetsavstånd till platser där människor får samlas.

Egenskapsbestämmelsen samverkar med bestämmelsen *l1 – markreservat för allmännyttig luftledning* som planläggs om 25 meter från kraftledning.

Prickad mark används även längs banvallen i *RZ – Besöksanläggningar* och *Verksamheter* för att skapa plats för krossdike för hantering av skyfall.

Ö1 Marken får inte förses med byggnader med undantag för servicebyggnader för verksamhetens behov.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa så att yta för frilufts- och idrottsverksamhet finns. Bebyggelse i egenskapsområdet ska syfta till att serva verksamheten. Servicebyggnader kan exempelvis vara lifthus, förråd och mindre byggnader för kiosker.

Höjd på byggnadsverk

h1 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Bestämmelsen reglerar högsta tillåten nockhöjd till vad som högst bedömts vara lämpligt med hänsyn till användningen och avsedd stadsbild. Nockhöjden beräknas från markens medelnivå vid byggnaden.

Utnyttjandegrad

e1 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Bestämmelsen används för att reglera den maximala byggnadsarean i egenskapsområdet. Värdet väljs utefter den exploateringsgrad som bedöms vara lämplig i respektive egenskapsområde.

e2 Största byggnadsarea är angivet värde i m² per byggnad.

Bestämmelsen används för att tydliggöra områdets bebyggelsekaraktär. Bestämmelsen säkerställer att byggnaderna i egenskapsområdet har en småskalig karaktär.

Placering

p1 Byggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns

Regleringen säkerställer att byggnader placeras med lämpliga avstånd till fastighetsgräns.

Villkor för startbesked

a1 - Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän fornlämning betraktas som undersökt och borttagen eller har flyttats

Bestämmelsen säkerställer att befintlig fornlämning, innan den undersöks och dess lagskydd upphävs, inte ska påverkas av den exploatering som detaljplanen möjliggör för.

Markens anordnande och vegetation

N₁ - Trädridå ska bevaras mellan skidnedfarter.

Bestämmelsen används för att säkerställa att träd bevaras mellan de större nedfarterna i backen. Detta görs för att säkerställa att landskapsbilden skyddas och på så sätt bevaras det landmärke som skidanläggningen är för Ulricehamns tätort.

Trädridåerna syftar även till att bevara ekosystemtjänster i växtligheten.

N₂ - Marken får inte hårdgöras.

Bestämmelsen används för att skydda hasselmusbiotop av större betydelse. Åtgärder på marken för och på kraftledningen är tillåten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

l₁ - Markreservat för allmännyttig luftledning.

Bestämmelsen säkerställer mark avsedd för allmännyttiga luftburna ledningar. Bestämmelsen reglerar så att en yta säkerställs för exempelvis kraftledning. Ledningarna ska vara tillgängliga för skötsel och drift.

Utformning

f₁ - Fasad ska utformas i huvudsak med trä.

Bestämmelsen används för att säkerställa att byggnader byggs med en fasad som smälter in i det historiskt traditionella landskapet som området befinner sig i.

f₂ - Fasad ska utformas i kulör som samspekar med det historiska landskapet.

Bestämmelsen används för att säkerställa att byggnader byggs med en fasad som anspelar till det historiskt agrara landskapet som området befinner sig i. Kulörer som bedöms anspela till landskapet kan exempelvis naturfärger, mörka kulörer, en dov grön karaktär eller rött.

Ändrad lovplikt

a₂ - Marklov krävs inte för att ändra marknivå om upp till 2 meter.

Bestämmelsen används för att ändra lovplikten för schaktning och fyllning för att ändra marknivå +/- 2 meter i marknivå. Bestämmelsen möjliggör att exempelvis cykelnedfarter kan anläggas samt att skidbackar kan justeras horisontalt och jämnas ut utan lovplikt. Åtgärden ska ske enligt AMA anläggning och ras-, och erosionsskyddat.

Utförande

b₁ - Marken ska var genomsläpplig.

Egenskapsbestämmelsen används längs banvallen i användningsområdet *RZ – Besöksanläggningar och Verksamheter* för att skapa plats för krossdike för hantering av skyfall.

b₂ - Lägsta tillåtna grundläggningsnivå är +180 meter ovan nollplanet.

Egenskapsbestämmelsen används för att säkerställa att byggnader inom eigenskapsområdet kan uppföras utan risk att översvämmas.

Skydd mot störningar

m₁ - Marknivån mot dike ska ligga på minst +179,3 meter ovan nollplan.

Egenskapsbestämmelsen används för att säkerställa att diket är tillräckligt djupt för att omhänderta den skyfallsmängd vatten som krävs för att säkerställa översvämningensrisken vid ett 100-årsregn samt för att marken ska vara tillräckligt hög för att inte översvämmas.

Skydd mot störningar

o o o Utfartsförbud

Bestämmelsen begränsar utfart inom de delar av planområdet där detta anses behövas av trafiksäkerhetsskäl.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas 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 fungerar som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän plats

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

Detaljprojektering och utbyggnad av gator samt övriga anläggningar på allmän platsmark ska genomföras av Ulricehamns kommun och samordnas med projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Ansvar för olika tekniska anläggningar

Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för utbyggnaden, samt kostnaden för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet, elnät och eventuell optofiber samt fjärrvärme.

Samtliga föreslagna dagvattenanläggningar är på kvartersmark och renar endast dagvatten från skidbackens verksamheter. Anläggning och drift läggs därför på fastighetsägaren.

Ansvar för genomförande av kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, samt kostnader för framtida drift och underhåll av samtliga anläggningar inom kvartersmarken för de ändamål som anges i detaljplanen.

Utbyggnad inom kvartersmark sker samordnat med utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsanläggningar. Marknivåer i området södra och östra delar ska anpassas utifrån områdets övergripande hantering av dagvatten. Vid en avsevärd ändring av markens höjdläge krävs marklov, således krävs marklov för att höja marknivån över 0,5 meter.

Lovpliktiga åtgärder får påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits. Inom övrig del av området, betecknat med a₂, krävs marklov för att höja marknivån över 2 meter.

Blivande fastigheter inom detaljplanens kvartersmark ansluts till det allmänna vatten- och avloppsnätet när anslutningspunkt är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

Tidplan genomförande

Genomförande, allmän plats

Projektering allmän plats och VA:	2026
Marklösen, fastighetsreglering:	2026
Utbyggnad av gata, VA:	2027

Genomförande, kvartersmark

Fastighetsbildning:	2026
Byggnad:	2027

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningar att kommunens beslut om antagande av detaljplan inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför förskjutning av genomförandet.

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösen av mark

Antagen detaljplan som får 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.

Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell 1 på sida 18. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna.

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

Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark

Detaljplanen innebär att delar (ca 4700 m²) av den kommunala fastigheten Vist 10:25 planläggs som kvartersmark. En överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan ägaren av Vist 10:25 och ägaren av fastighet som överföring av mark ska ske till.

Fastighetsbestämning av befintliga gränser pågår hos lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen

Tabell 1: Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar	Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	
		Kostnader	Intäkter
Vist 10:25 Kommunalt ägd	Avstår ca 4700 kvm kvartersmark till privat mark.		Försäljning av mark
Privat mark Privatägd	Erhåller ca 4700 kvm kvartersmark från Vist 10:25	Köp av mark Fastighetsreglering	

Rättigheter

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet finns två ledningsrätter för kraftledning samt två avtalsservitut för kraftledning, samtliga är belägna inom ledningsgatorna som går genom planområdet.

Vägrätt för Bjättnlundavägen avses avslutas och istället regleras som allmän platsmark.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning avses bildas för att säkerställa tillgång och skötsel på infartsväg till Krabbagården.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El, fiber och fjärrvärme

Om en lågspänningsanläggning planeras att uppföras närmare 300 m från stationsområde eller kraftledningsgata ska samråd, i enlighet med Elsäkerhetslagen §6, om skyddsåtgärder genomföras innan anläggningen får uppföras.

Luftledning med spänningsnivå upp till 55 kV har ett säkerhetsområde om 4 meter horisontellt avstånd och 4 meter vertikalt avstånd från luftledningens faser.

Luftledning med spänningsnivå över 55 kV har ett säkerhetsområde om 6 meter horisontellt avstånd och 4 meter vertikalt avstånd från luftledningens faser.

Inom dessa säkerhetsområden ovan får under inga omständigheter maskiner, människor, redskap eller dylikt komma in.

Flytt av fornlämningar

Om fornlämningar vill flyttas ska det föregås av arkeologiska undersökningar. Dessa söks hos länsstyrelsen.

Rivning av befintliga byggnader

Inga byggnader skyddas från rivning. Det behövs dock lov för rivning av befintliga byggnader. Byggnaders värden kontrolleras mot detaljplan i lovskedet. Efter eventuellt rivningslov och innan tekniskt samråd ska byggherren redovisa inventering av byggnadens material, beskriva hur det planerade rivningsarbetet ska utföras.

Dagvatten

För kommande utbyggnad föreslås generellt att dagvattnet renas i krossdike. I Dagvatten- och skyfallsutredning (UEAB, 2025) föreslås krossdikena placeras enligt följande, se bild 7 för att se delområdena:

Område 1. Utbyggnaden enligt illustrationsritning och enligt plankartan skiljer sig mycket för område 1. En schablonmässig riktlinje är att det behövs 143 m² krossdike per hektar stugby, eller 1,4 % av totala ytan. I område 1 behöver krossdikena anläggas med längsgående sättor för att vattnet ska uppehållas i krossmaterialet på grund av den starka lutningen.

Område 2. För område 2 behövs rening av dagvatten från befintliga parkeringsplatser eftersom det är fler än 20 parkeringar. Enligt föroreningsberäkning behövs 400 m² krossdike inom område 2 för att få ner föroreningshalterna från området.

Område 3. Enligt föroreningsberäkning behövs 310 m² krossdike inom område 3 för att få ner föroreningshalterna från området. En schablonmässig riktlinje är att det behövs 413 m² krossdike per hektar verksamhetsområde, eller 4 % av totala ytan.

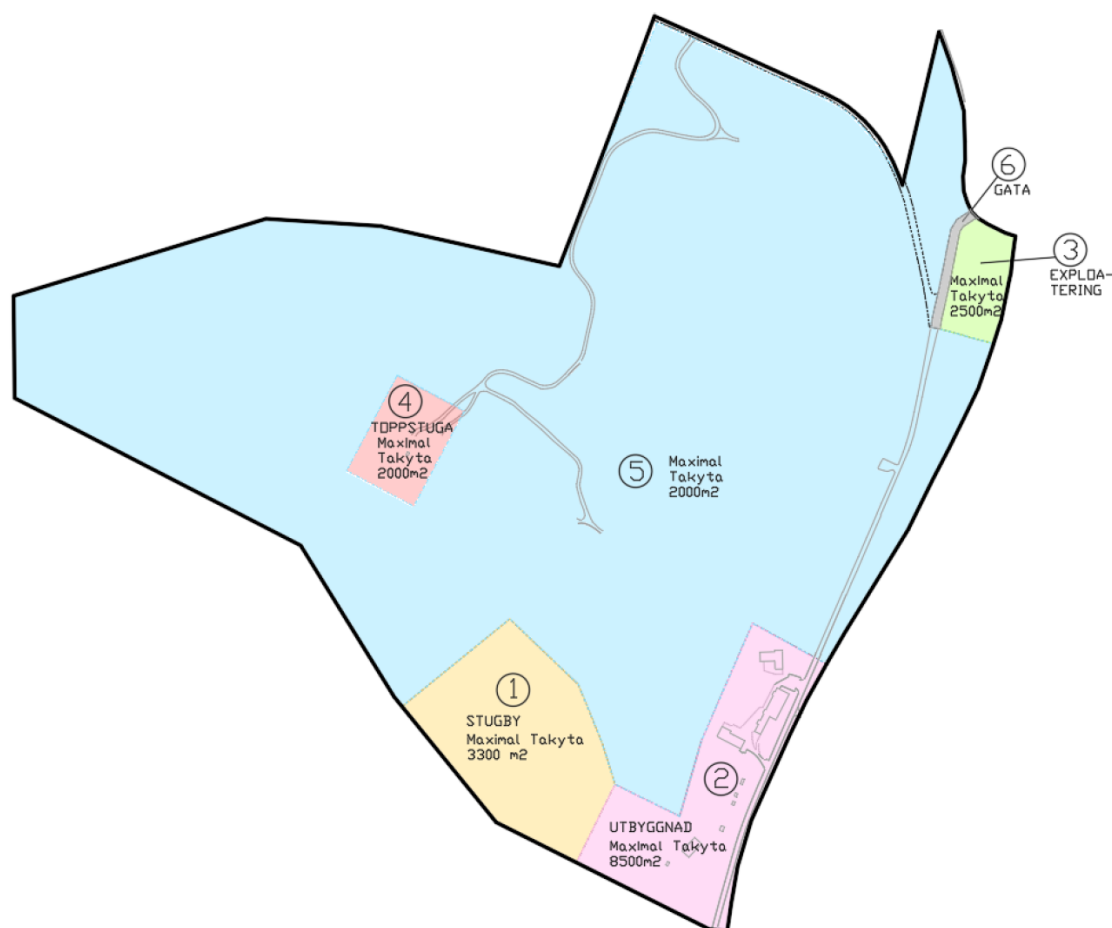


Bild 7: Illustration av områdesindelning för dagvattenåtgärder.

Dessa dagvattenåtgärder kan enligt utredningen placeras likt bild 8 nedan.



Bild 8: Illustration över föreslagen placering av dagvattenåtgärder.

Om antalet skidbackar byggs ut och om man i framtiden märker att situationen är ohållbar kommer kommunen kräva en åtgärd från verksamhetsutövaren vilket exempelvis kan vara utjämningsmagasin eller uppdimensionering av svackdiket. En tätare rensning på sediment i banvallens dike antas också ge betydande kapacitetshöjning.

Planområdet har stora parkeringsplatser och rening av dagvatten från parkeringsplatser med fler än 20 parkeringar behövs.

Kontrollering behövs för reningen av de nya parkeringsytorna i områdets sydöstra del.

För de lite äldre anlagda parkeringsplatser i området södra del avrinner dagvattnet delvis till befintligt svackdike. För parkeringsplatser längst i söder avrinner dagvattnet rakt ut i vattendraget längs planens södra sida. Någon typ av rening behövs för vattnet från dessa parkeringsplatser.

Om nya parkeringsplatser anläggs behövs en mer kontrollerad rening än att enbart anlägga parkeringarna på krossmaterial. Exempelvis ett tätskikt under makadamen med dränledning som leds antingen till ett dike eller en oljeavskiljare.

I övrigt behövs inte dagvattensystemet byggas ut.

Skyfallsavledning

Det befintliga diket i användningsområdet *E1RZ* bevaras för att säkerställa skyfallshanteringen från delområdet av detaljplanen. Diket ska anläggas på ett vis att det kan uppehålla minst 245 m³ vatten.

Brandskydd, utrymning och släckvatten

Brandvattensystem så som brandposter och ledningsnät är ett kommunalt ansvar. Alternativsystem kan nyttjas för området, samt att även andra tekniska lösningar kan nyttjas. Användning av kommunalt dricksvatten i sprinkleranläggningar kan tillåtas vid överenskommelse med VA-huvudmannen

För att kunna hindra kontaminerat släckvatten från att nå Ätran bör därför alla servisledningar för dagvatten i området utrustas med avstängningsmöjlighet innan de ansluter till det allmänna ledningsnätet.

Släckvatten ska i första hand hanteras inom fastigheten. Hårdgjorda ytor på varje fastighet bör därför vallas in, antingen med hjälp av en anlagd kantkonstruktion eller genom ett motveck i hårdgjord yta, så att släckvattnet tillfälligt kan magasinerar. För att inte släckvattenhanteringen ska stå i konflikt med möjliga avrinningsvägar vid skyfall, bör krönet på den invallande funktionen vara lägre än färdig golvhöjd och andra kritiska nivåer på respektive fastighet. Varje fastighet ska utformas så att släckvatten kan hanteras inom den egna fastigheten.

Uppsamlingsdammar, diken och fördröjningsytor med filter är andra lösningar för att samla upp släckvatten innan det når recipienten. Det är viktigt att säkerställa att släckvatten inte kan avledas direkt till Ätran utan möjlighet till avstängning och kontroll.

Grundläggning

För grundläggning av hårdgjorda ytor, såsom parkering, kan uppfyllnader utföras utan förstärkningsåtgärder.

Beroende på sättningskrav och grundplattans konstruktion bedöms byggnaderna upp till fyra nivåer inom det som i utredningen kallas delområde 2 kunna grundläggas med platta på mark.

Sydvästra delen av området, det som i utredningen kallas delområde 3 och 4 bedöms grundläggning kunna ske med platta på mark.

Jordlagerföljden inom planområdet har inslag av silt. Silt är ett flytbenäget jordmaterial vilket ska beaktas vid nederbörd och schakt under grundvattenytan.

Innan grundläggning sker ska det säkerställas att all organisk jord har schaktats bort samt att grundläggning av byggnader och ledningar sker på frostfritt djup.

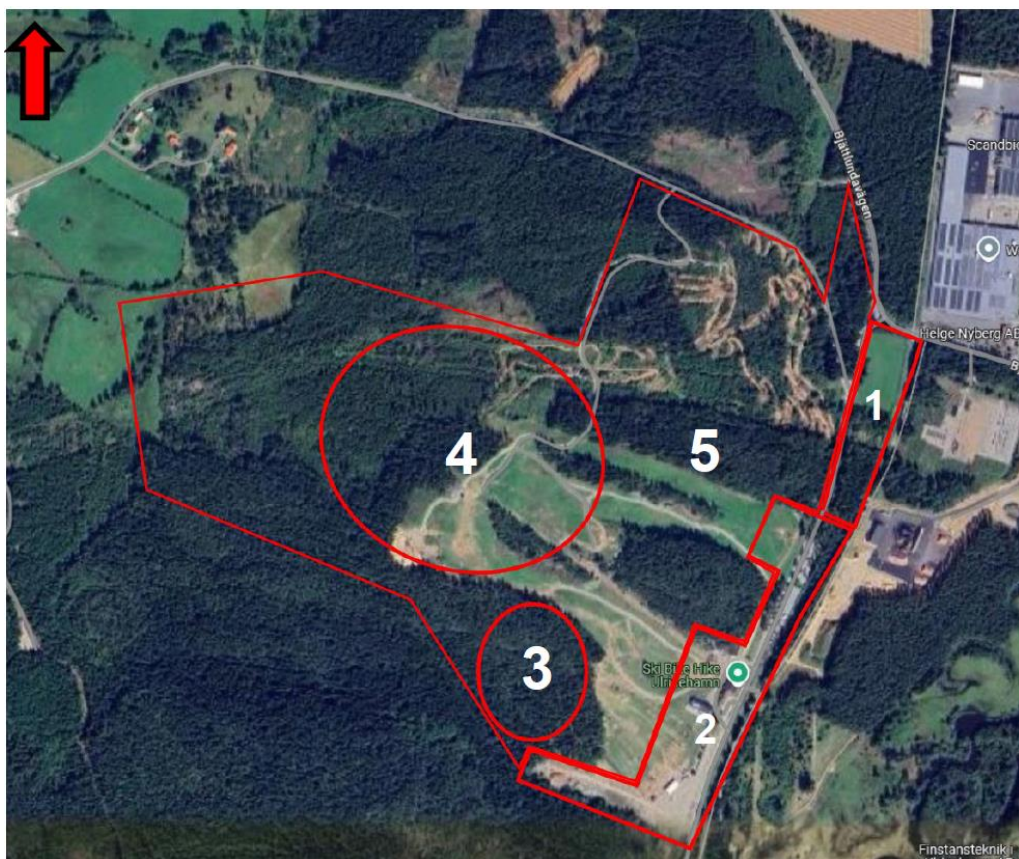


Bild 9: Illustration på de delområden som Geoteknisk utredning (Cowi, 2024) delat upp marken i.

Parkering

Parkeringsutredning kan behövas vid bygglov för att definiera parkeringstalet för området.

Avfall

Verksamheter ansvarar för den egna verksamhetsavfall.

Mark och vegetation

I kraftledningsgatan finns det inventerat att det finns hasselmöss, därmed ska denna ledningsgata skötas varsamt och lägre buskage ska bevaras.

Utbyggnad allmän plats

Väg och gata

Utbyggnad av GATA ska ske i enlighet med kommunal standard.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp ska utvidgas för att inkludera hela planområdet. Ett särskilt beslut ska tas av kommunfullmäktige för utvidgning av verksamhetsområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen får kostnader av ombildning av väg, separering av belysning och drift av allmän platsmark GATA.

Kommunen får intäkter i samband med försäljning av mark.

Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

- Utbyggnad, underhåll och drift av vatten och avlopp.
- Utbyggnad, underhåll och drift av elnätet och fjärrvärme.

Ekonomiska konsekvenser för framtida fastighetsägare

Fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken, vilket bland annat innefattar kostnaden för planavgift, lovpliktiga åtgärder, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, fjärrvärme och VA-ledningar.

Fastighetsägaren får kostnader för köp av mark och förrättningskostnader i samband med detta.

Fastighetsägaren får även en kostnad för att säkerställa att luftburna elledningar genom området är säkerhetsklassade enligt A-klass.

Fastighetsägaren får en inkomst i samband med drift av verksamhet i området, samt markförsäljning.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

Ulricehamns Energi AB tar ut avgift för eventuella anslutningar till VA-nätet enligt gällande taxa.

Planavgift

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande regleras i avtal mellan kommun och exploatör. Planavtal har upprättats och planavgift tas inte ut vid lovärenden.

Drift allmän plats

Ulricehamns kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar GATA.

Drift vatten och avlopp

Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för drift och underhåll av den allmänna VA-anläggningen.

Brandvattensystem så som brandposter och ledningsnät är ett kommunalt ansvar. Dricksvattnet kan nyttjas om kapacitet finns.

PLANERINGSUNDERLAG

Underlag för genomförande av detaljplan

- Geoteknisk utredning Detaljplan Vist 10:11 med flera Skidbacken, Cowi 2025-01-14
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Ulricehamns Energi AB 2025-05-14)

Kommunala ställningstaganden

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Planbesked detaljplan för Vist 10:11 m.fl. "Skidbacken" 2024-01-31
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2025-03-27
- Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster i Ulricehamns kommun, KF 2020-02-27 § 16
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)
- VA- Policy, Strategisk VA-plan (2021-04-29)

Underlag & utredningar

- Grundkarta samråd detaljplan för Vist 10:11 m.fl. "Skidbacken"
- Skyddsföreskrifter för Ulricehamn vattenskyddsområde, Ulricehamns kommun (2012-10-29)
- Bebyggelseplanering och farligt gods i Ulricehamns kommun (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-01-31)
- Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018 – Underlagsrapport (Ramböll, 2019-01-10)
- Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster i Ulricehamns kommun (2020-02-27 §16)
- PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)
- Barnkonsekvenschecklista (2025-03-26)
- Naturvärdesinventering och fördjupad artinventering, vid skidbacken i Ulricehamns kommun (Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB 2024-12-11)
- Utveckling av friluftsområde i Vist Arkeologisk utredning (Göta arkeologi 2024)
- Trafikutredning Vist (Bouvier, 2025-04-10)
- Luktutredning, Energi och miljöcenter, EMC (SWEKO, 2018-11-30)
- PM Luktutredning Energi och miljöcenter, EMC (SWEKO, 2019-06-13)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen Ulricehamn 2040 ingår området helt/delvis i området *Anläggningsområde Skidbacken*. Vägledningen i översiktsplanen beskriver att området är avsett för utveckling av anläggningen.

I översiktsplanens vägledning skrivs det att kommunen välkomnar detaljplaneläggning om detta krävs för att önskad utveckling av området ska kunna ske.

Området omfattas även av:

- Turism. Både för skidbacken och för Ätradalen.

Området angränsar även till Värdeutrakter lövskog, Spår och leder Banvallen norrut och Friluftsområde Ätrans dalgång.

Förenlighet med översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med intentionerna för området enligt Ulricehamns kommuns översiktsplan.

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Exploatering enligt denna begäran om planbesked går i linje med den övergripande strategin *Friluftsliv och folkhälsa då den* medför kvaliteter för friluftslivet och turismen i kommunen. Förutsättningar ska därför skapas för att utveckla det etablerade föreningslivet och spontanidrotten i kommunen.

Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Planbesked/Uppdragsbeskrivning

Samhällsbyggnadschef har på delegation den 13 februari 2024 gett positivt planbesked för att för upprättande av detaljplan för fastigheten Vist 10:11 med flera.

Förvaltningens samlade bedömning i planbeskedet är att det är positivt att det tas fram en detaljplan för utveckling av befintlig verksamhet för skidbacke på Vist 10:11 m.fl. som begäran om planbesked omfattar. Förfrågan innehåller flertalet frågor som är komplexa och som inom ramen för detaljplanearbetet ska ses över närmre och som således ska tas i särskild beaktning. Dessa frågor listas nedan:

- Skred- och erosionsrisk ska tas i beaktning vid placering av byggnader i området.
- Dagvatten och smältvattenhantering. Frågan bedöms vara av stor vikt eftersom området kan behöva hantera stora mängder vatten vid exempelvis ett kraftigt skyfall i kombination med smältvatten från skidanläggningen.
- Det förekommer naturvärden och eventuellt skyddsvärda arter i området. En inventering ska göras för att säkerställa detta och eventuella

- Trafikutredning, en trafikutredning ska göras för att exempelvis utreda om en flytt av infart är lämplig och hur mycket trafik verksamheten alstrar.
- Det ska utredas om det kan finnas påverkan från Energi och miljöcentret (EMC) och om EMC kan påverka hur nära centralt tillfälliga bostäder kan byggas.
- En strategisk miljöbedömning ska göras. Det är i detta läge oklart om åtgärden kräver en miljökonsekvensbeskrivning eller ej. En skidanläggning är en verksamhet som enligt 34 § 4 kap Plan- och bygglagen ska undersökas för om en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram.
- Fastighetsgränserna i osäkra och måste bestämmas för att säkerställa planområdets gränser.
- Gestaltning av ny bebyggelse ska ske efter dess sammanhang. Exempelvis kan bebyggelse på backens topp kräva högre gestaltungskrav eftersom bebyggelsen kan ha stor omgivningspåverkan.
- Eventuell påverkan på kraftledning kontra skidbacke ska säkerställas, vilket görs i dialog med Vattenfall.

Utöver nämnda punkter utreds markens lämplighet för ändamålet i helhet inom ramen för detaljplanearbetet och ytterligare kritiska frågor kan tillkomma i processen.

Tidigare detaljplaner



Planområdet omfattas längst i nordöst av en gällande detaljplan, U 78-01-03 *Förslag till stadsplan för Vist industriområde etapp 1*. Detaljplanen fick laga kraft den 3 januari 1978 och dess huvudsyfte är att reglera industri i Vist industriområde.

Gällande detaljplan reglerar PARK och GATA med kommunalt huvudmannaskap inom planområde för denna detaljplan.

Bild 10: Urklipp från kommunens digitala planmosaik över gällande detaljplaner. Röd linje illustrerar ny plangräns.

Vattenskyddsområde

Områdets södra och norra spets är inom tertiärt vattenskyddsområde. Övrig del av området är inte inom vattenskyddsområde.

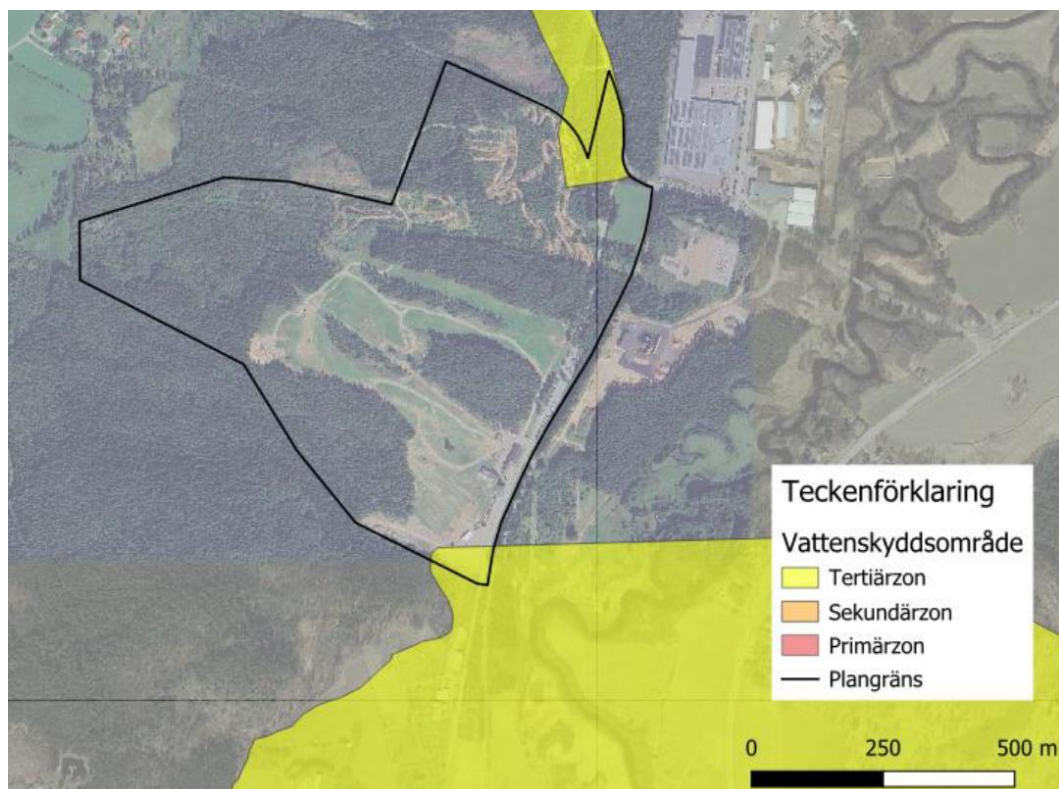


Bild 11: Illustration över vattenskyddsområde.

VA - policy, Strategisk VA - plan

Ulricehamns kommun har i VA-policyn (2021-04-29) framtagna riktlinjer för omhändertagande av dagvatten för olika markanvändningsslag. Tabell 1 presenterar riktlinjerna från Ulricehamns strategiska VA-plan som är tagna från Svenskt vatten publikation P105. För parkeringar med mer än 20 parkeringsplatser behövs reningsanläggning, exempelvis svackdike, grönytor, damm, oljeavskiljare eller filter.

Tabell 2: Krav för omhändertagande av dagvatten enligt Ulricehamns kommuns dagvattenriktlinjer.

Typ av markanvändning	Föroreningshalter	Reningsbehov	Typ av rening
Tät centralort	Måttliga	Ja delvis	Grönytor
Tätort, flerfamiljshus	Låga - måttliga	Ja delvis	Grönytor
Småhusområde inkl lokalgator	Låga	Nej	
Större parkeringar och terminaler: 20 parkeringsplatser.	Måttliga - höga	Ja	Svackdiken, grönytor, dammar, avskiljare, filter
Industrifastigheter med miljöfarlig verksamhet	Beror på verksamheten	Ja	Svackdiken, grönytor, dammar, avskiljare, filter
Lokalgator/mindre väg med mindre än 8 000 fordonsrörelser per dygn	Låga	Nej	
Större vägar 8 000–15 000 fordonsrörelser per dygn	Låga-måttliga	Nej	
Trafikleder med mer än 15 000 fordonsrörelser per dygn	Höga	Ja	Svackdiken, dammar, filtervallar, översilningar
Parkmark, naturmark m.m.	Låga	Nej	

Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Styrdokumentet sätter gräns för det minsta antalet parkeringsplatser som ska tillhandahållas, både när det gäller bil och cykel. Utgångspunkten är att fastighetens parkeringsbehov ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även handikapparkeringar för bostäder samt parkeringar för eventuella verksamheter ska anläggas inom fastigheten.

För att definiera parkeringstalet vid användningen tillfällig vistelse ska en särskild utredning tillsättas.

Riksintressen

Riksintresse för trafikcommunication

Planområdet ligger inom MSA-påverkad yta för Jönköping, Trollhättan – Vänersborg och Landvetters flygplats. Området som riksintresset täcker ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Vid planläggning av byggnader eller föremål som är högre än 20 meter över omgivande mark eller vattenyta ska Luftfartsverket kontaktas för flyghinderanalys.

Riksintresse för Ätrands dalgång

Riksintresset för Ätrands dalgång syftar till att bevara och värna om områdets särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer samt friluftsliv.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet är inom riksintresse för totalförsvaret vilket innebär att alla ärenden avseende objekt högre än 20 meter utanför och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse måste skickas på remiss till Försvarsmakten.

Miljö

Mark och vegetation

Området är till största del oexploaterat. Marken i området är kuperad och har en höjdskillnad på cirka 120 höjdmeter. Planområdet består till största del av barrskog med inslag av löv. I nordöstra delen av planområdet och utanför området finns en glänta, på höjden i väst finns en sumpskog och det går en kraftledning genom området. I kraftledningen finns buskage och lägre vegetation.

Området har inslag av branta slänter och raviner. Den södra och östra delen av området är flackt.

Det finns en bäckravin i områdets västra del.

Naturvärden

Inom ramen för detaljplanearbetet har *Naturvärdesinventering och fördjupad artinventering, vid skidbacken i Ulricehamns kommun (Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB 2024)* genomförts. Inventeringen visar på att det finns flertalet naturvärden i området vilka beskrivs nedan.

Artskyddsförordningen

Fyra hasselmusbon har identifierats. Dessa är skyddade enligt 4§ artskyddsförordningen. Samtliga observationer gjordes i den kraftledningsgata som löper i öst-västlig riktning och fynden gjordes i den västra delen av kraftledningsgatan. En del av kraftledningsgatan har bedömts utgöra ett område av större betydelse för hasselmöss. Om åtgärder undviks i dessa är bedömningen att bevarandestatus för hasselmus i inventeringsområdet inte påverkas nämnvärt negativt. Inga övriga fynd av hasselmus i andra delar av inventeringsområdet gjordes.

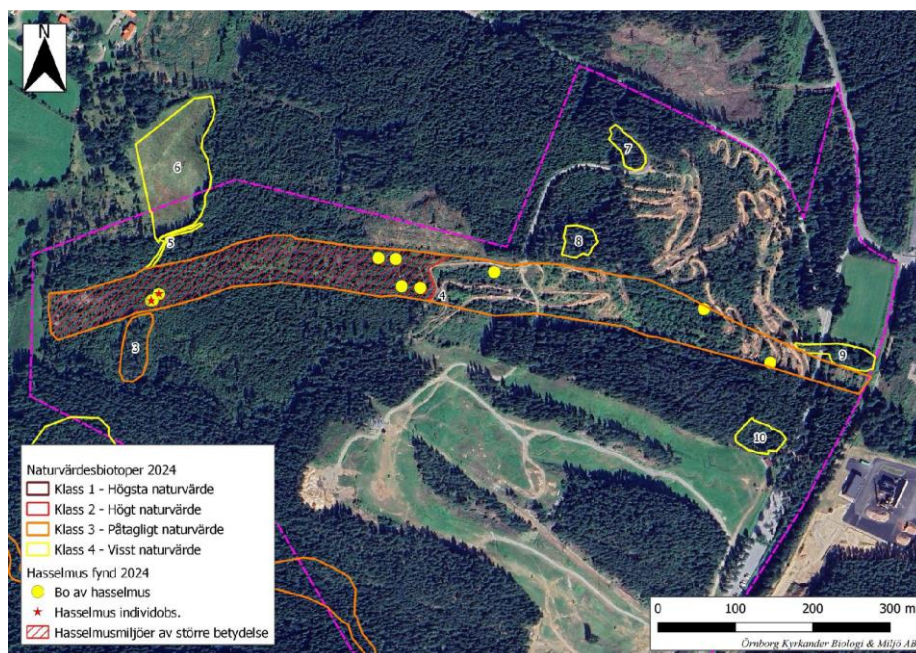


Bild 12: Hasselmusobservationer noterade inom inventeringsområdet i relation till naturvärdesbiotoper. Skrafferad yta visar på hasselmusmiljöer av större betydelse.

Det finns ett fågelskyddsområde på Vistberget. Fågelskyddsområdet är beläget drygt 250–300 meter från planområdet. Inom området får man under 1 mars till 15 juli inte uppehålla sig till skydd för fågellivet i området.

Avseende fladdermöss observerades fem olika arter inom inventeringsområdet, samtliga vanligt förekommande i Ulricehamnsområdet. Överlag var aktiviteten av fladdermöss låg i området och det fanns heller inga tecken på att det bor fladdermöss inne i själva inventeringsområdet. Bedömningen är att en utökning av befintlig verksamhet inte kommer påverka fladdermuspopulationerna i någon större utsträckning.

Naturvärdesobjekt

Inom ramen för naturvärdesinventeringen har 10 naturvärdesbiotoper (NVB) identifierats. Av dessa har tre av dem klassats till naturvärdesklass 3 och sju av dem till naturvärdesklass 4. Enligt *Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster i Ulricehamns kommun (2020)* ska klass 3 och bättre sparas och stärkas is största möjliga mån.

De NVB:er med naturvärdesklass 3 som identifierats är NVB 1,3 och 4. Dess värden listas här:

NVB1- Bäck. Biotopen bedöms ha ett visst artvärde och ett påtagligt biotopvärde. Värdena är kopplade till bäcken av porlande och meandrande karaktär och dess förekomst av vattenspegel, lövträd och död ved i vattnet. Riklig förekomst av block och sten i vattendraget höjer biotopvärdet. Vanlig padda har noterats.

NVB 3 – Sumpskog. Biotopen bedöms ha ett visst artvärde och ett visst biotopvärde. Artvärdet baseras på att brandticka har noterats i området. Biotopvärdet baseras på att det är en sumpskog som med sin fuktiga karaktär ger förutsättningar för en lång kontinuitet och biologisk mångfald.

NVB 4 – Röjningsbuskage. Biotopen bedöms ha ett påtagligt artvärde och ett visst biotopvärde. Till följd av fynd av flertalet bon från, samt observation av hasselmus. (Se mer under artskyddsförordningen ovan). Biotopvärdet kopplas till buskage och ljung som ger födoresurser till flertalet arter.

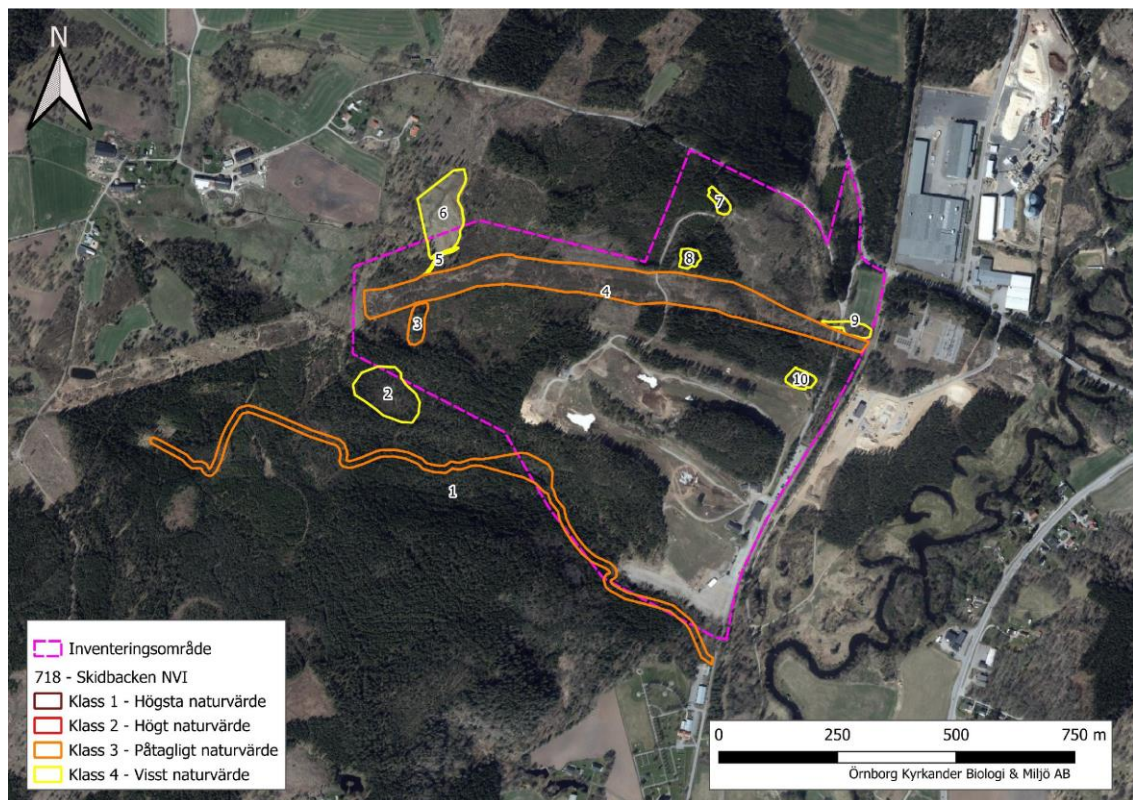


Bild 13: Identifierade naturvärdesbiotoper inom och i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Planområdet är idag inte anslutet till det kommunala dagvattensystemet men det finns kulvertar, dräneringsledningar och dagvattenledningar inom planområdet. Se bild 14 för rinnvägar.

För barnbacken längst i söder och delvis backen bredvid barnbacken avrinner vatten via dränerade makadamdiken tvärs över backarna till bäckravinen som löper längs planens södra gräns. För övriga backar leds smältvattnet till makadamdiken med dränledning som löper tvärs över backarna och vattnet släpps sedan ut i vägdike längs med skidanläggningens infartsväg och vidare i banvallens västra dike. Infiltrationskapaciteten antas därför vara mycket hög i svackdiket längs banvallen, enligt kommunens uppgifter blev diket översvämmat för ca 8 år sedan och då rensades diket på stora mängder sediment varefter kapaciteten ökade igen. Eftersom det samlas mycket sediment i diken efter snösmältningen rensas diken årligen på sediment.

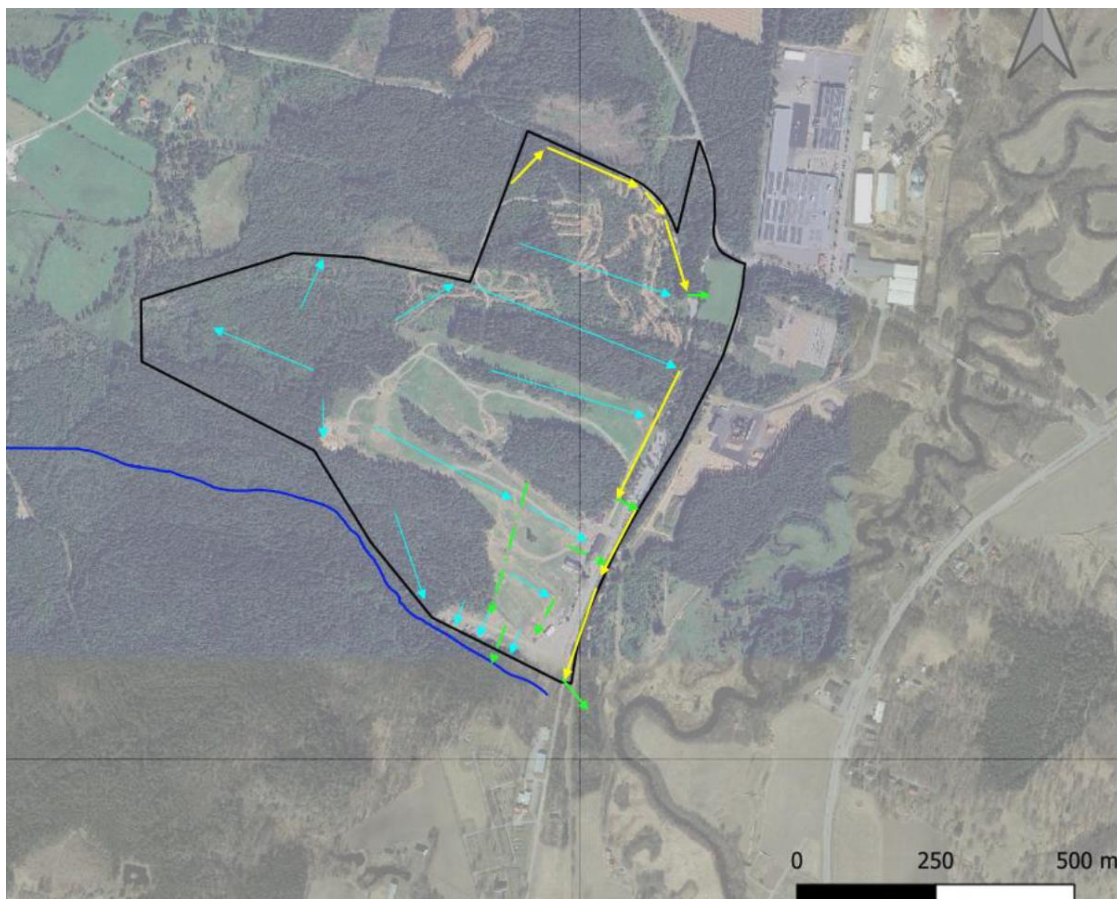


Bild 14: Rinnvägar inom planområdet visas med riktningspilar i gult. Vattendraget längs planområdets södra gräns visas med blått streck. Diffus avrinning visas med cyanfärgad fil och drän- och dagvattenledningar visas i grönt.

Längs upp på toppen av skidbacken går en vattendelare och ytvatten rinner där delvis åt söder, delvis åt norr och delvis åt väster. Området norr om den nordligaste skidbacken används för downhill cykling för att undvika att cykelspårerna eroderas bort av vatten har flertalet dikesstråk anlagts samt små dammar. Längs med planens norra gräns rinner vatten i vägdike innan det samlas upp i lågpunkt med avvattning via två vägtrummor ut på grönområdet i planens nordöstra hörn. Ingen avvattning finns i från gräsytan i planens nordöstra hörn.

Takvattnet på byggnaderna i området avvattnas delvis markanslutet och delvis via utkastare. De befintliga nyanlagda parkeringsplatserna mellan skidbacken och banvallen har anlagts på ca 1 m packad makadam och ingen tydlig avvattning av parkeringarna finns på plats. Makadambädden fungerar som en stenkista där dagvattnet fördröjs och renas men inte på ett kontrollerat sätt. För regn som överstiger kapaciteten i parkeringsplatserna rinner vattnet till ett svackdike längs med banvallen för rening och fördröjning. De befintliga, äldre anlagda parkeringarna är av packad grus, även dessa utan rännstensbrunnar eller diken. Vatten antas avrinna diffust från de äldre parkeringsplatserna delvis mot svackdike och delvis mot vattendraget söder om planområde.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Förorenad mark

Området är inte bedömt som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens EBH-stöd.

Hushållning med mark- och vattenområden

Enligt 3 kap. 1 § MB ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för, med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Marken bedöms ha en lämplighet för dess verksamhet då topografin är gynnsam för utförsåkning för skidor och cykling. Ulricehamn har inga andra platser som är lämpliga för detta ändamål. Att möjliggöra utveckling denna verksamhet bedöms som positiv för kommunen och det allmänna intresset. Verksamhetens lämplighet är fungerar som en förstärkning av riksintresset för friluftsliv. Att planlägga för besöksanläggning och frilufts- och idrottsändamål tillgängliggör riksintresset.

Oexploaterade områden

Den nordöstra delen av området är ett oexploaterat område. Området är av skogskaraktär men inget skogsbruk bedrivs på platsen.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inom planområdet finns en sumpskog som är identifierad av Skogsstyrelsen.

Cirka 275–300 meter från planområdet finns ett fågelskyddsområde med beträdnadsförbud under perioden 1 mars till 15 juli. Området bedöms inte påverkas av skidbackens verksamhet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier. Enligt 5 kap. MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer (MKN) iakttas.

Kommunen följer luftkvaliteten i Ulricehamns stad. Tidigare mätningar har visat att miljökvalitetsnormerna för luft klaras. Bedömningen från luftvårdsförbudet Luft i Väst har under lång tid varit att Ulricehamn har god luftmiljö vilket gör att några andra mätningar inte är gjorda under senare tid. Något mätkrav finns således inte. Planområdet är på landsbygden och bedöms således vara mindre utsatt än mätningar som gjorts i Ulricehamns centrum.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna gäller för grundvatten, kustvatten samt sötvatten i syfte att bevara och förbättra vattenmiljön. Det övergripande målet är att alla vatten ska uppnå god vattenstatus till senast 2027.

Recipient för dagvattnet från aktuellt planområde är Ätran.

Vatteninformationssystem Sverige "VISS" har i höjd med planområdet Sträckningen Ätran: Åsarp-Åsunden är klassad enligt VISS till *Måttlig* ekologisk status samt *Uppnår ej god* kemisk status. Motiveringen för klassningen av nuvarande ekologisk status baseras på kvalitetsfaktorn *Fisk* och *Konnektivitet*, på grund av barriärer i systemet som hindrar fiskar och bottenlevande djurs förflyttningar upp- och ned i vattensystemet, samt hämmar flödet av näringsämnen, sediment och organiskt material. Ätran har *God* vattenkvalitet vilket indikeras av status för näringsämnen och kiselalger. Kvalitetsfaktorn bottenfauna visar ingen betydande påverkan av förorening.

Ätran uppnår ej god kemiskt ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver samt bromerade difenyletrar (PBDE) överskrider gränsvärdet i recipienten. Halterna av dessa värden överskrids i samtliga av Sveriges vattenförekomster och beror bl.a. på atmosfäriskt deposition och långväga luftburna föroreningar. Kvalitetskraven för vattenförekomsten är *God* ekologisk status (senast 2033) och *God* kemisk ytvattenstatus.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller är en målsättningsnorm där det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. I samband med exploatering ska gällande riktvärden för buller klaras.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns flertalet byggnader som nyttjas till bland annat skiduthyrning, skidskola, restaurang, maskinhallar, förvaring och liftbyggnader på området. Byggnaderna är på 1–2 våningar med varierandenockhöjder. Bebyggelsen utgörs främst av träfasader i röd kulör.

Landskapsbild

Planområdet är beläget på och i anslutning till Vistberget och karaktäriseras av topografin med dess branter, slänter och bergsklippor. Skidverksamheten på Vistberget påverkar landskapsbilden genom de skidbackar och cykelleder som går ned för berget, se bild 15 nedan.

Områdets landskap är två delad med en oexploaterad del och en mer exploaterad del där den exploaterade delen består av skidområdet med dess cykelleder och den mindre rörda delen av oexploaterad mark samt en kraftledning.



Vy från r40 sett från öster



Vy från r40 på avfarten norr ut i Ulricehamnsmotet



Vy från Lindängsvägen



Vy från Nyboholm

Bild 15: Siktbilder för landskapsbilden som skidbacken skapar.

Mark och vegetation

Planområdet mark och vegetation präglas av att området nyttjas som frilufts- och idrottsanläggning. Inom planområdet finns således leder och nedfarter. Under vinterhalvåret prepareras skidbackar för alpinåkning och det finns cykelleder för downhill cykling på övrig del av året. Vid botten av backen är flertalet större parkeringar anlagda.

Området har även en kraftledningsgata som går i väst-östlig riktning.

Sol- och skuggförhållanden

Området har goda solförhållanden och god möjlighet till att tillgodose krav för sol- och skuggförhållanden.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Under 2024 har en arkeologisk utredning utförts av Göta arkeologi i området. Inom ramen för utredningen påfanns en fornlämning i form av en stensättning i området östra del. Stensättning som har registrerats med lämningsnummer L2024:4668.

Sedan tidigare finns även en ytterligare stensättning i området, med lämningsnummer L1963:1038. Lämningen är i områdets nordöstra del.

Utredningen visar på att inga ytterligare arkeologiska insatser behövs inför planerad exploatering. Detta med förbehållet att den nyregistrerade graven L2024:4668 inte kommer beröras av arbetsföretaget. Gravens skadeläge och topografiska läge lämnar den sårbar i samband med eventuella framtida aktiviteter i området, då särskilt i ledningsgatan.

Kulturmiljövärden

Genom området går banvallen som är en rest av Västra Centralbanan som var aktiv mellan 1874–1985 och den revs 1991. Västra Centralbanans banvall berättar om järnvägens utveckling i Ulricehamn, som i flera aspekter utgjort en avgörande faktor i den allmänna kulturhistoriska utvecklingen i kommunen från 1800-talet och framåt. När järnvägen kom till området under det sena 1800-talet ändrades förutsättningarna för näringslivet, då den effektiviserade infrastrukturen möjliggjorde för en modern industrialisering av bygden. Förbättrade kommunikationer innebar också att förutsättningarna för bosättning ändrades och de mindre samhällena norr om Ulricehamns stad kunde växa fram. Då den bibehåller järnvägens sträckning bidrar banvallen till att denna historia är läsbar än i dag trots järnvägens nedläggning. Kommunen har under december 2023 utfört en utredning som identifierar banvallens värden.

De identifierade värdebärande egenskaper för banvallen är:

- Banvallen är en viktig årsring i det rika kommunikationshistoriska landskapet i Ätraden.
- Sträckan följer på flera ställen äldre bevarade vägsträckningar, vilket innebär att flera kommunikationshistoriska tidslager kan upplevas och förstås från banvallen.
- Banvallen berättar om järnvägen, och därigenom om dels nationella, dels lokala förutsättningar för det moderna samhällets framväxt.
- Banvallen utgör en röd tråd i landskapet som både fysiskt och kulturhistoriskt sammanbinder mindre orter i Ulricehamns kommun.
- Påfallande raka partier med mycket långa siktlinjer över landskapet.
- Funktionen som barriär i landskapet har varit en viktig förutsättning för omgivande bebyggelseutveckling under 1900-talet, som är väl läsbar i dag.
- Sträckningen av banvallen har varit villkorande i förhållande till nyare bebyggelse, men inte till landskapet. Detta ser vi inte idag, då projekteringen av nya banvallar sker genom både berg och åsar. Ur ett pedagogiskt syfte skapar banvallen förståelse för hur människan historiskt låtit landskapets form diktera kommunikationernas sträckning.

Skidbacke

Skidbacken är av stor kulturhistorisk vikt för Ulricehamns tätort, framför allt genom dess värden för Ulricehamns friluftsliv och turism. Skidbacken invigdes på nyårsdagen 1986. Skidbacken anlades med privata medel och har haft olika ägare genom åren varav alla har varit privata aktörer.

Skidbacken är och har vart av stor vikt för Ulricehamns turism och är en stor del av att Ulricehamn och lockat mängder med skidåkare till Ulricehamn.

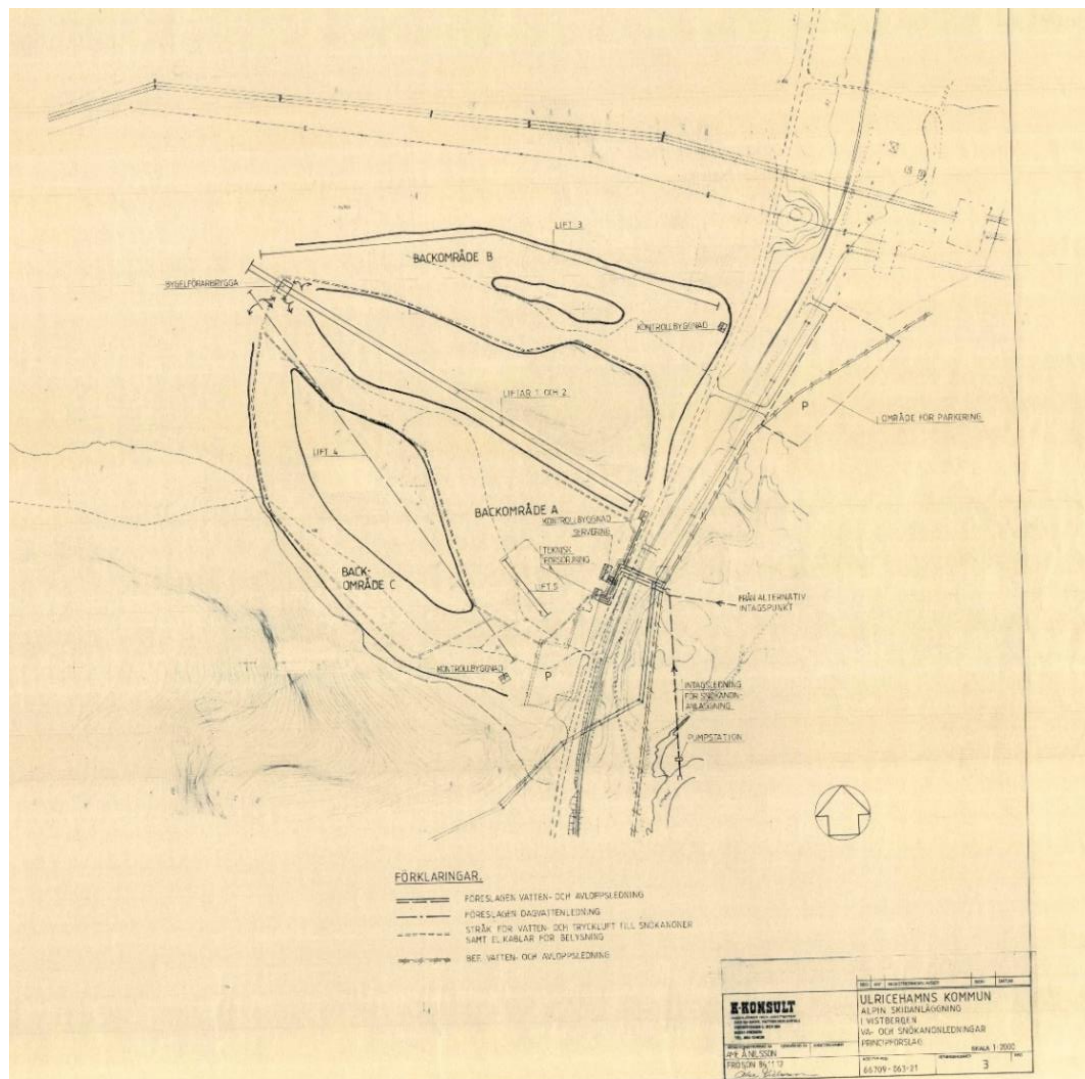


Bild 16: Urklipp från originalritningarna för skidbacken från 1966.

Trafik

Gatunät och biltrafik

Infart till området sker via Bjättlundavägen. Bjättlundavägen har en årsdygnstrafik (ÅDT) på 1964 fordon. Strax öster om infarten till området finns Vist industriområde och industrigatan. Bjättlundavägen har väster om infarten till planområdet en ÅDT på ca 300 fordon. Trafiken till Industrigatan har en ÅDT på 2300 fordon. Bjättlundavägen ansluter i öster till väg 46. Denna väg har en ÅDT på 6000 fordon varav 450 av dessa är tunga fordon. Se bild 17.

Det går även en grusväg genom planområdet som sköts av en vägförening.

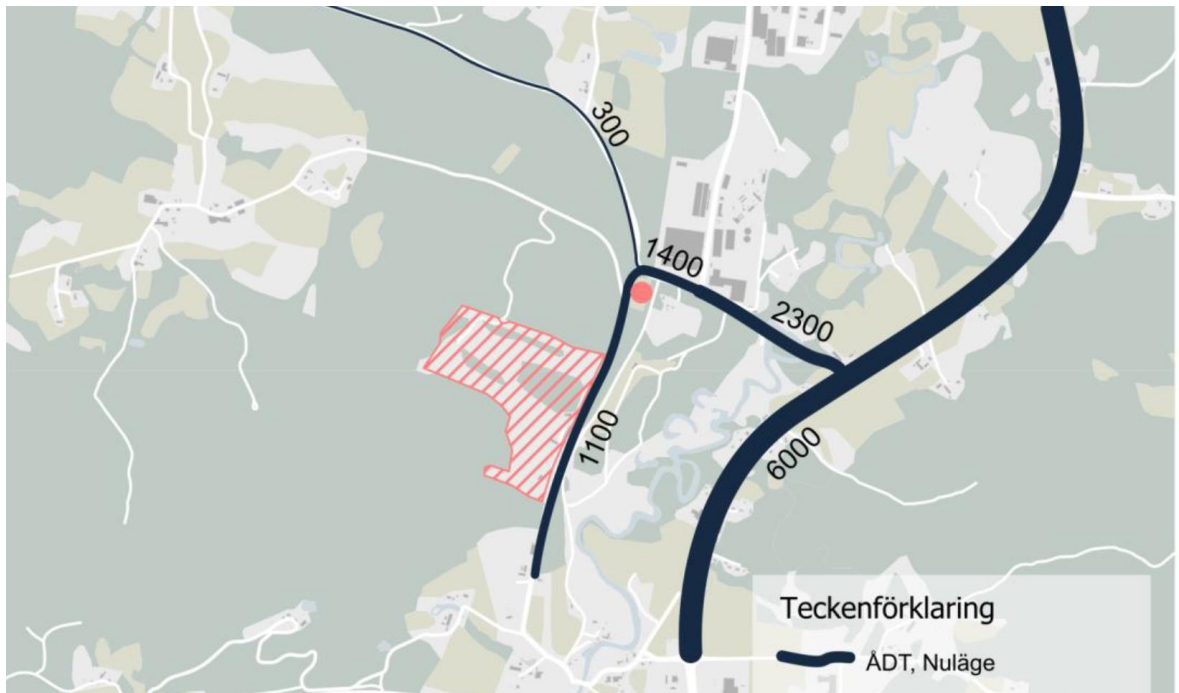


Bild 17: Illustration över årsdygnstrafik innan detaljplanens genomförande.

Gång- och cykelvägar

Det finns möjlighet att ta sig till och från Ulricehamns skidanläggning till fots eller med cykel från Ulricehamns stad, via gång- och cykelvägar. Dessa stråk är till största del separerade från biltrafiken. Belysningen är längs med gång- och cykelvägarna är god, och sträckningen är belyst hela vägen fram till Bjättlundavägen. Vägen prioriteras även vid snöröjning, vilket säkerställer god framkomlighet vintertid.

Från centrala Ulricehamn tar det ca 16 minuter med cykel till området. Sträckningen korsar bilvägar vid flera punkter, bland annat tre gånger söder om Väg 40 och en gång norr om Väg 40. Vid vissa av dessa korsningar saknas dock tydlig skyltning, uppmärkning eller fysiska trafiksäkerhetsanordningar såsom övergångsställen.

Kollektivtrafik

Ulricehamn trafikeras av flera regionala busslinjer som förbinder kommunen med omringliggande orter såsom Falköping, Herrljunga och Trädet. Närmsta busshållplats är Soldalen som är belägen cirka 1–1,5 km från planområdet. Det finns i dagsläget ingen direkt kollektivtrafikförbindelse till Ulricehamns skidbacke.

Parkering

Inom planområdet finns goda parkeringsmöjligheter, det finns två större parkeringar, och flertalet ytterligare parkeringsplatser. Den åker som är belägen o planområdets nordöstra hörn används som tillfällig parkering under vintern.

Inom säkerhetsområdet får under inga omständigheter maskiner, människor, redskap eller dylikt komma in.

Brandvattenförsörjning

Närmsta brandvattenpost finns vid Industrivägen cirka 700–800 meter från skidbackens parkering.

Geotekniska förhållanden

Jordlagerföljden inom området utgörs i huvudsak av fyllning ovan friktionsjord. I fyllningen har ställvis mulljord påträffats. Den organiska jorden i form av mulljord är sättningsslätt och förutsätts schaktas bort i samband med grundläggning av byggnaderna. Sättningarnas storlek, vid måttliga laster, förutsätts bli små och ske relativt snabbt.

Hydrologiska förhållanden

I stabilitetsberäkningarna har en grundvattennivå antagits för de olika sektionerna som den geotekniska utredningen utrett. Grundvattennivåerna har antagits utifrån avläsningar från installerade grundvattenrör i undersökningspunkterna.

I Sektion A, B och F varierar grundvattennivån mellan nivån +205 och +173 med hydrostatisk portrycksfördelning mot djupet, utifrån avläsningar i undersökningspunkter 24CW15G och 24CW20G som ligger högre om slänterna. Grundvattenytan antas följa markytans geometri i slänten.

I sektion C och E har en grundvattennivå på nivån +175 antagits med hydrostatisk portrycksfördelning mot djupet, utifrån i undersökningspunkt 24CW29G. Grundvattenytan antas följa markytans geometri i slänten och ner till botten bäckfåra.

I sektion D har en grundvattennivå antagits variera mellan nivån +208 och +180 med hydrostatisk portrycksfördelning mot djupet, i undersökningspunkt 24CW31G. Grundvattenytan antas följa markytans geometri i slänten och ner till botten bäckfåra.



Bild 19: Översiktskarta med sektioner där grundvattenprover tagits i Geoteknisk utredning (Cowi, 2024.)

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Området ger omgivningsbuller i form av konstsnö tillverkning. Denna typ av verksamhet går under industri och verksamhetsbuller. Naturvårdsverket och boverket har gett ut vägledningar för hur man ska förhålla sig till detta buller. Boverket har i april 2015 gett ut "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller". Byggnader för tillfällig vistelse har i de flesta fall lägre krav för högsta ljudnivå.

Planområdet har även goda förutsättningar gällande trafikbuller. Området har i *Bullerkartläggning Ulricehamns kommun (WSP, 2018)* identifierats ha en övergripande ljudnivå på under 55 dBA. Bjättnavägen har dock en högre ljudnivå och närområdet till vägen är bullerutsatt för bostäder.

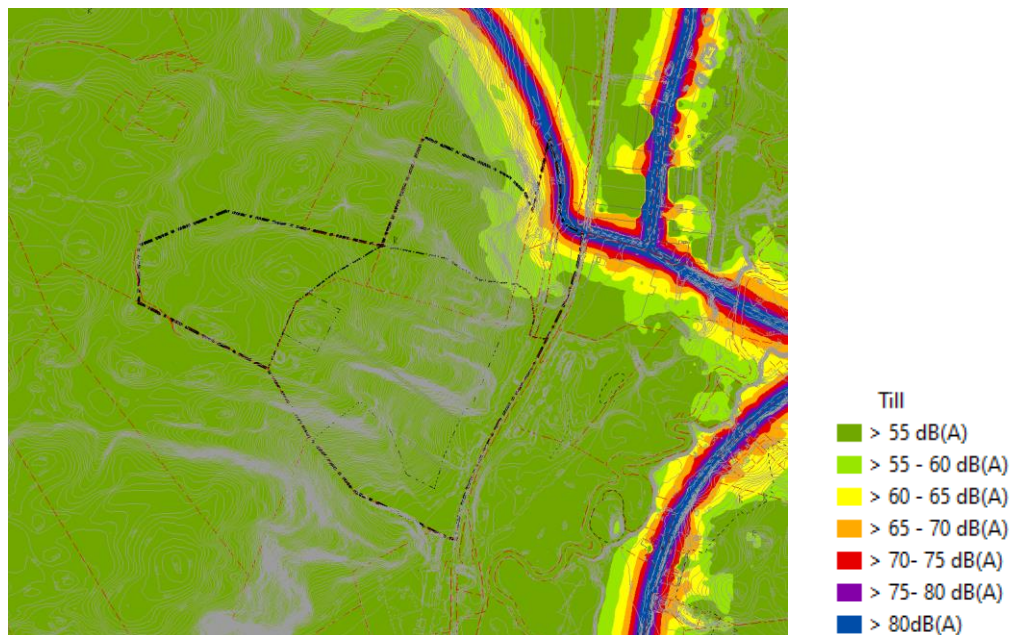


Bild 20: Ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet är inte beläget invid något vattendrag som riskerar att översvämmas. Åtran är belägen på +166 meter ovan nollplan och planområdets lägsta punkt är cirka +177 meter ovan nollpunkt. Således är planområdet utom påverkan.

Risk för översvämning efter skyfall

Dagvatten- och skyfallsutredning (UEAB 2025) visar på att det inte finns någon risk för översvämning inom eller i anslutning till planområdet. Utredningar har genom platsbesök, beräkningar och simuleringar kommit fram till att översvämningsrisken är ringa eller lägre.

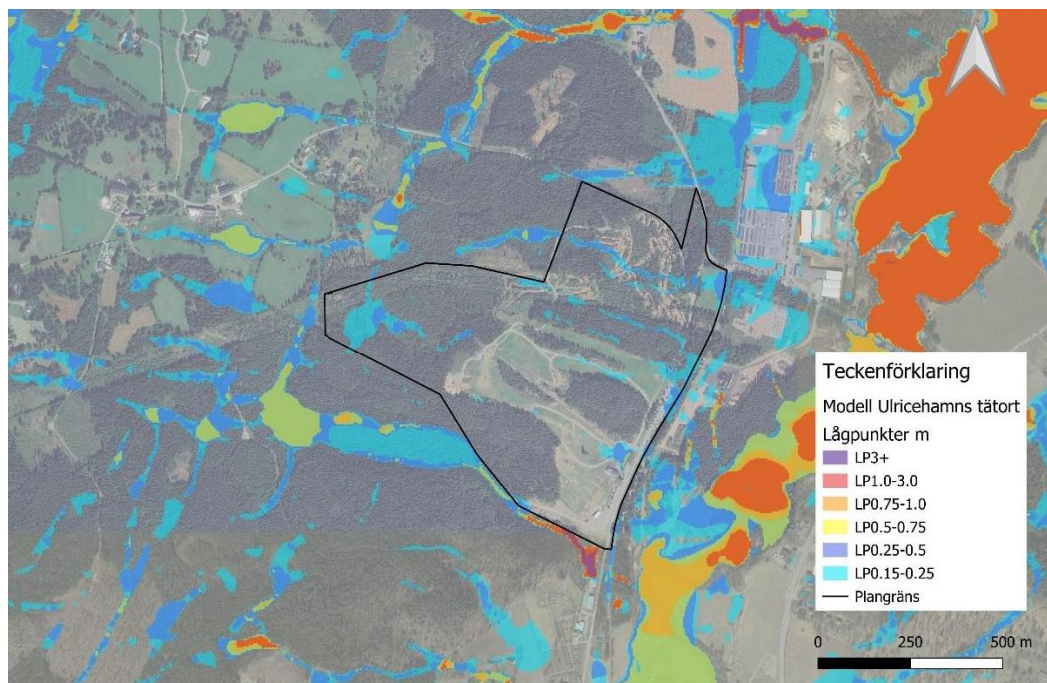


Bild 21: Utdrag från lågpunktskartering från skyfallsmodell. Modellen tar med vattnets momentum.

Bild 22 nedan visar markprofilen från svackdike som enligt både simuleringsprogrammet (Scalgo) samt den hydrauliska modellen klarar av att avleda modellerat skyfall utan att översvämma svackdikets kanter. Profilen visar att det finns marginal till att skyfallsvattnet rinner över planområdet östra gräns. Bilden visar också avrinningsområde från flödesväg från nytt reningsverk vilket visar att vatten inte rinner in i området. Enligt Scalgo finns ingen risk att planområdet översvämmas området för nytt reningsverk vid maximal belastning i programmet. Scalgo beräknar dock inte dämning eller utbredning av skyfallsflödena.

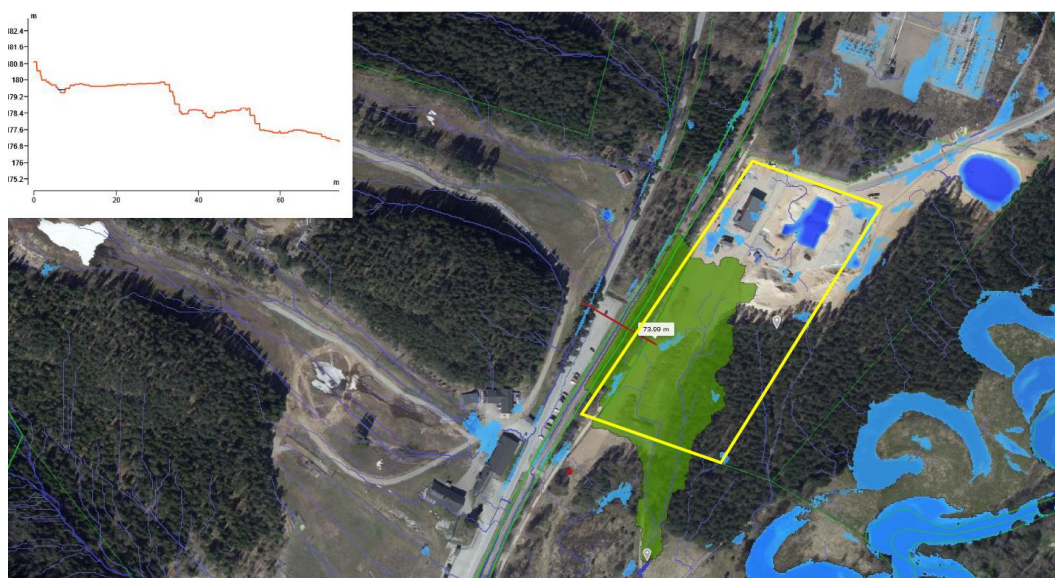


Bild 22: Markprofil tagen i rött streck och avrinningsområde från nytt reningsverk i grönt.

Smältvatten i kombination med skyfall

Dagvatten- och skyfallsutredningen (UEAB, 2025) visar på att skyfall inte inträffa samtidigt som snösmältning. Detta eftersom luften ska kunna hålla så stora mängder vatten som skyfall innebär behöver luften vara varm och kondenspunkten hög.

Risk för erosion, skred och ras

Genomförd geoteknisk utredning (Cowi, 2024) redogör för att det inte finns risk för varken ras, skred eller erosion i området.

Farligt gods

Väg 46 är primärled för farligt gods. Planområdet ligger utom skyddsavstånd från vägen.

Radon

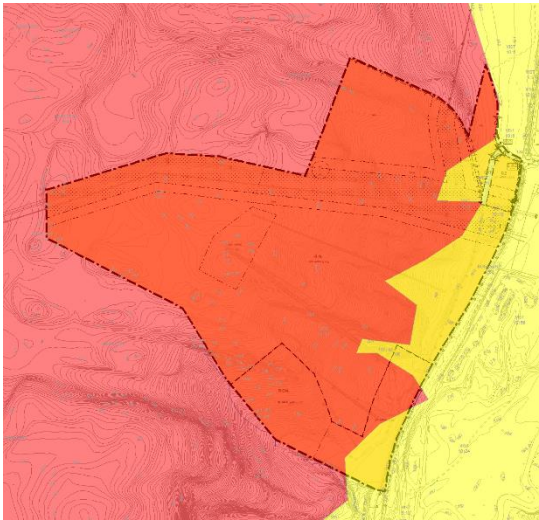


Bild 23: Illustration över radonrisk i området. Röd är högrisk och gul normalrisk.

Området är inom till största delen inom högriskområde för radon. Botten av skidbackarna och området omkring parkeringarna är inom normalrisk.

Lukt

Angränsande till skidbacken håller tätortens nya Energi och miljöcenter (EMC) på att byggas. En utredning som tagits fram i samband med detaljplaneläggningen av anläggningen visar att bedömningsgrunden 0,5 le/m³ underskrids efter ett avstånd som längst (väster om mot aktuellt planområde) på ca 400 meter från den planerade anläggningen. Risker för smittspridning utifrån spridningsberäkningar avseende

luktspridning har bedömts som liten till försumbar utanför den aktuella anläggningen.

Resultaten från spridningsberäkningarna avseende den planerade verksamheten under normal drift inklusive energianläggningen med samtliga pannorna i full drift året runt visar att lukt enbart i ett mindre begränsat område kan förnimmas i närheten av den planerade anläggningen. Den valda bedömningsgrunden på 0,5 le/m³ som en låg lukthalt som för de flesta upplevs som luktfri. Det redovisade utsläppsscenarioet, under normaldrift, visar att en god luktmiljö uppfylls året runt.

Elektromagnetisk strålning

Det går en kraftledning, i form av en högspänningsluftledning, genom området. Vattenfall har via sina riktlinjer satt ett minsta skyddsavstånd till ett antal åtgärder/användningar intill kraftledningen. Detta med hänsyn till dess elektromagnetiska strålning som den avsondrar. Avstånd som kan beröras av åtgärder inom området och som nämns i riktlinjerna är bland annat;

- Ny byggnad bör vara minst 20 meter från ledningen.
- Schaktning och grävning i ledningsrättområdet får inte ske utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande.
- Ny korsande väg, parkering eller gång- och cykelväg bör ske med minst ett 10 meter horisontellt avstånd från ledningens stolpar och stag.
- Upplag av materiel får inte finnas i ledningsgata.
- Solenergianläggning ska placeras minst 50 meter från ledningen.

Specifika skyddsavstånd och/eller åtgärder utreds i det specifika fallet utifrån åtgärd.

Service

Kommersiell och offentlig service

Angränsande till planområdet ligger verksamheter samt Ulricehamns Energi och miljöcenter. Närmsta bostad finns cirka 250 meter från fastigheten.

Närmsta livsmedelsbutik ligger 1,5 kilometer gångvägen från området. Närmsta vårdcentral ligger cirka 4,5 kilometer bilvägen från området.

Sociala perspektiv

Tillgänglighet

Området är kuperat med låg exploatering och på så sätt svårtillgängligt. Byggnaderna och verksamheten är tillgänglighetsanpassade.

Området nyttjas till kommersiell verksamhet och därmed är området inte tillgängligt för allmänheten.

Rekreation

I området bedrivs kommersiell rekreationsverksamhet och således är rekreationsmöjligheterna goda. Området ansluter till banvallen som är utpekad i översiktsplanen som viktig för friluftslivet och för goda gång- och cykelkommunikationer.

I området finns även rekreationsmöjligheter genom idrott. Anläggningen nyttjas av Boge SK och Ulricehamns CK för alpin träning och tävling samt för cykelträning och tävling. Detta för både barn och vuxna.

Fastigheterna inom planområdet är privatägda och eftersom den nyttjas till kommersiell verksamhet finns ingen allmän tillgång till området.

Barnperspektiv

I januari 2020 trädde lagen om barnkonventionen i kraft vilken ska synliggöra barns rättigheter i samhället. Enligt artikel 3 i barnkonventionen ska vad som bedöms vara barnets bästa beaktas vid alla åtgärder som rör barn. Som barn betraktas alla människor under 18 år.

I området bedrivs kommersiell verksamhet som riktar sig till alla åldrar, men i synnerhet barn och barnfamiljer. På så vis är barns rättigheter på platsen goda. Barns aktivitet och rörelse uppmuntras av aktören.

KONSEKVENSER

Riksintresse för trafikcommunication

Detaljplanen medger inga nya byggnader som är över 20 meter höga och därmed bedöms ingen påverkan ske på MSA-påverkat område.

Riksintresse för friluftsliv

En exploatering i enlighet med detaljplanen bedöms ha potential att gynna riksintresset eftersom åtgärden ökar tillgängligheten för det rörliga friluftslivet.

Riksintresse för totalförsvar

Detaljplanen medger inga nya byggnader som är över 20 meter höga och därmed bedöms ingen påverkan ske på riksintresse för totalförsvar.

Miljö

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Ulricehamns kommun har gjort bedömningen att genomförandet av aktuell detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL. Se tillhörande dokument *Undersökning om betydande miljöpåverkan – Detaljplan för Vist 10:11 m.fl. "Skidbacken"* för att läsa kommunens bedömning.

Dagvatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen (UEAB, 2025) visar på att föreslagna åtgärder i detaljplanen medför en ökning av föroreningsämnen i avrinnande dagvatten från planområdet om åtgärder inte vidtas. Därmed ska åtgärder som beskrivs i genomförandebeskrivningen tas för att minska föroreningsbelastningen i de områden som exploateras och för att på så vis inte medföra en negativ påverkan på omgivningen.

Vattenskyddsområde

Detaljplanen innebär ingen påverkan på vattenskyddsområdet.

Hushållning med mark- och vattenområden

Detaljplanen innebär att en viss yta jordbruksmark tas i anspråk. Den jordbruksmark som finns går ej att klassa som brukningsvärd. Den berörda ytan är för liten för att jordbruk ska kunna ske markeffektivt ur en ekonomisk synpunkt. Marken tillhör inte heller någon större jordbruksenhet och marken har inte någon logistisk tillhörighet till någon omkringliggande gård eller jordbruksenhet. Bedömningen görs därmed att inget rationellt jordbruk kan bedrivas på marken.

Jordbruksmarkens ekosystemtjänster bedöms kompenseras i den grad som *Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster* föreslår. I form av att det ska eftersträvas att minst 1/3 - del av befintliga ekosystemtjänster behålls. Detaljplanen bedöms stärka de kulturella ekosystemtjänsterna till grad att förlusten av den stödjande ekosystemtjänsten är acceptabel.

Natur

Naturvärden

Detaljplanen kan innebära en viss påverkan för de allra närmast liggande markerna utanför inventeringsområdet genom att NVB 4, ledningsgatan, som fungerar som biotop och spridningskorridor för hasselmus kan påverkas. Denna påverkan motverkas dock genom att marken inte får hårdgöras och att dispens behövs för att ta ned växtlighet i området.

Sumpskogen i områdets västra del ska bevaras från exploatering eftersom dess värde för områdets ekosystemtjänster är av vikt.

Lövträd uppmanas att bevaras i området. Om inte lövträd bevaras riskerar de områden med lägre naturvärden att på sikt inte få högre värden.

Artskyddsförordningen

Avstånd och topografi till häcklokal tillsammans med föreslagna skydds- och hänsynsåtgärder medför bedömningen att ingen risk för negativ påverkan på lokal bevarandestatus föreligger från planerade åtgärder i skidbacken.

Bedömningen är att en utökning av befintlig verksamhet inte kommer påverka fladdermuspopulationerna i någon större utsträckning. Ätran utgör dock en viktig miljö för fladdermöss och områdets närhet och koppling till denna är därför viktig att bibehålla och stärka. Bibehålla och nyskapa skogsbryn längs skidbacken, cykelnedfarter, stigar och gläntor utgör lämpliga transportvägar och tillfälliga födosöksplatser, vilka bidrar till att stärka kopplingen mellan skidbacken och Ätran. Sommartid bör även belysning undvikas mot skogspartier.

Landskapsbild

Områdets landskapsbild kan förändras något, men förändringen bedöms bli ringa och positiv. Det är av stor vikt för landskapsbilden att trädridåer sparas mellan större skidnedfarter. Landmärket i form av skidbacke är av stor vikt för Ulricehamn som varumärke och Ulricehamns kommun.

Bebyggelse på skidbackens topp ska hålla en god arkitektonisk nivå och en låg nockhöjd för att både smälta in i landskapet men även för att tillföra till landskapsbilden.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft

Detaljplanen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Detaljplanen medför en viss ökning av trafik till området, men inte i en mängd som medför att miljö kvalitetsnormen riskerar att överskridas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Med dagvattenanläggningar som planeras i detaljplanen minskar samtliga undersökta föroreningsämnen i halter förutom för kadmium som ökar marginellt. Samtliga halter ligger under riktlinjerna från Havs- och vattenmyndigheten, HVMFS 2019:25 samt Förordningen (2001:554) om MKN för fisk- och musselvatten.

Miljökvalitetsnormer för buller

Bullernivåer har utretts i centrala delar av Ulricehamn där trafiknivåer har mätts till en ÅDT på runt 11 000 fordon. Där har miljökvalitetsnormen inte överskridits. Där av bedöms inte detaljplanen medföra att de nivåerna riskerar att överskridas.

Detaljplanen medför en viss ökning av snöproduktion. Dessa snökanoner medför till en högre ljudnivå under de perioder som de är aktiva. Dessa tider är dock begränsade och bedöms ske under maximalt 2 veckor om året. Närmsta bostad är drygt 300 meter bort och skyddas av topologin. Ljudnivån bedöms inte vara tillräckligt hög för att riskera att överskrida gränser för miljökvalitetsnormer för buller.

Omgivningspåverkan

Sol- och skuggförhållanden

Detaljplanen bedöms ha möjlighet till att uppfylla goda sol- och skuggförhållanden. Frågan bevakas i bygglovsskedet.

Stadsbild

Utvecklingen av skidbacken bedöms inte ha någon påverkan på stadsbilden. Den valda placeringen av användningen Verksamhet bedöms som lämplig eftersom den kan komplettera huvudverksamheten i området genom att exempelvis tydliggöra att utrymme för reparation av maskiner och utrustning finns. Samt även för att den binder samman industrierna i Vist industriområde med Energi och miljöcenterat i anslutning till skidbacken. På detta sätt bedöms användningen bidra till att binda samman helheten i området.

Trafik

Motortrafik

Genomförd *Trafikutredning Vist* (Bouvier, 2025) beräknar att ÅDT för 2045 uppgår till ca 1800 fordon på gatan inom planområdet. Se bild 24. Genomförandet av detaljplanen medför att belastningen på korsningen Bjättnundavägen och vägen till skidanläggningen är mycket låg. Även belastningen på korsningen Bjättnundavägen och väg 46 är relativt låg. Värdet ligger i samtliga korsningar på under 0,2 och riktvärdet för önskvärd belastningsgrad ligger på 0,6 och gränsen för godtagbar belastningsgrad ligger på 1,0. Således ligger samtliga korsningar långt under riktvärdet.

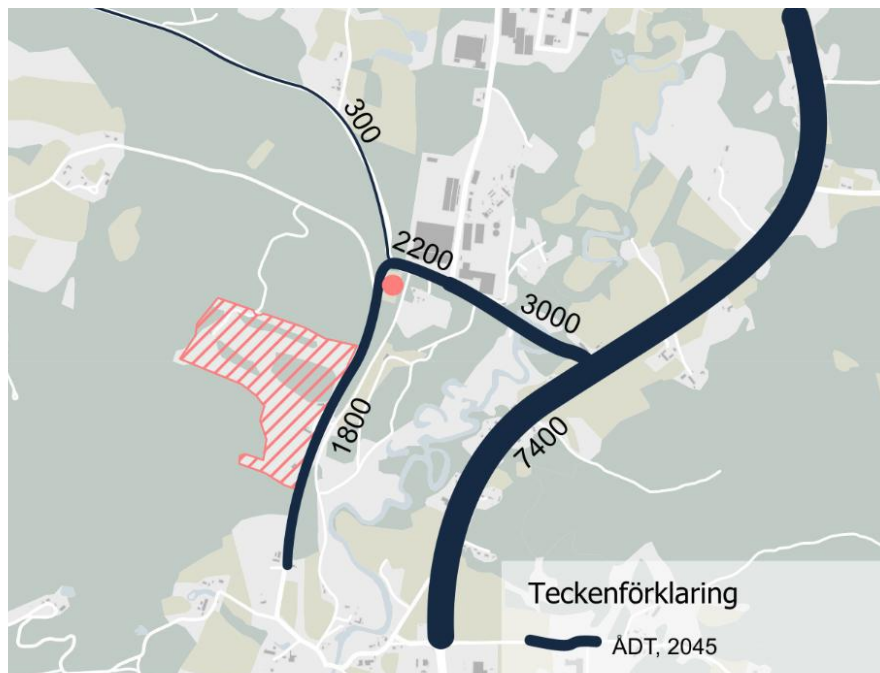


Bild 24: Illustration över beräknad ÅDT för 2045 i och i anslutning till planområdet.

Beräknad ÅDT för 2045 uppgår på:

- Väg 46 till 7400 fordon.
- Bjättlundavägen innan infart till Industrivägen till 3000 fordon.
- Bjättlundavägen vid infart till skidanläggningen till 2200 fordon.
- Bjättlundavägen väster om skidanläggningen till 300 fordon.
- Trafik till skidanläggningen 1800 fordon.

En positiv effekt ur ett trafikperspektiv är att det i samband med utvecklingen planeras för nya, tydligt strukturerade parkeringsytor. Detta bidrar till förbättrad logistik och kapacitet under högsäsong. Den planerade sommarverksamheten innebär ett utökat nyttjande av anläggningen, men innebär också att trafikinfrastrukturen behöver fungera året runt, snarare än enbart vintertid.

Gång- och cykeltrafik

Genomförd utredning *Trafikutredning Vist* (Bouvier 2025) visar på gång- och cykelnätet är bra men att åtgärder kan göras för att stärka det ytterligare. Exempelvis kan detta göras genom att förbättra anslutningar och vägvisningen för att öka tryggheten och tillgängligheten. Särskilt viktigt är det då att se över korsningar med bilvägar genom åtgärder som upphöjda passager, tydligare vägmarkering och förbättrad skyltning. Samtidigt bör vägvisningen längs gång- och cykelvägar kompletteras för att underlätta orienteringen till anläggningen, särskilt för ovana besökare och turister.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Buller från idrotts- och friluftsområden bedöms i enlighet med Boverkets *Buller från idrottsplatser – en vägledning 2020:22* och Naturvårdsverkets *Vägledning om buller från idrottsplatser 2021-03-24*. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra bullernivåer som uppnår störande nivåerna som kräver skyddsåtgärder.

Översvämning

Prickmark och ej hårdgörning av mark har planlagts i den östra delen av användningsområdet RZ för att möjliggöra yta för krossdike som kan hantera 245 m³ vatten för att hantera 100-års regn.

Dagvatten- och skyfallsutredningen visar på att det inte finns risk att planområde bidrar med skyfallsvatten till området för nytt reningsverk.

Elektromagnetisk strålning

Skyddsåtgärder har vidtagits i detaljplanen. Skydd i form av att byggnader inte får uppföras samt ledningsrätt inom 25 meter från ledningsanordningen.

Lukt

Detaljplanen ligger i anslutning till nytt reningsverk. En utredning är genomförd inom ramen för detaljplan för Vist 10:58 som visar på att luftföroreningar i form av lukt ligger inom 99-percentilen och ingen lukt av besvärande karaktär ska nå området.

Sociala perspektiv

Barnperspektivet

Barns intressen bedöms påverkas positivt av beslutet eftersom möjligheten till rekreation och idrottsrörelse stärks.

Jämlikhet

Eftersom detaljplanen möjliggör för kommersiell verksamhet kan inte detaljplanen säkerställa att området är ekonomiskt jämställt. En kostnad förväntas tas ut för att nyttja området vilket inte säkerställer allas rätt till platsen.

Rekreation

Detaljplanen syftar till att stärka rekreationsmöjligheterna i området och bedöms således medföra detta.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär en beskrivning av vilken utveckling som är trolig om detaljplaneförslaget inte genomförs.

Om detaljplanen inte genomförs kan inte skid- och cykelverksamheten utveckla sin verksamhet. Ulricehamn riskerar då att tappa en turistkälla till orten.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun

Angelica Härnstrand, exploateringsingenjör
Arvid Larsson, exploateringsingenjör
David Hylander, projektledare gata och trafik
Henrik Wetterholm, bygglovstrateg
Johan Persson, trafik- och infrastrukturplanerare
John Pansar, miljöinspektör
Linus Cedervärn, planarkitekt
Pär Norgren, samhällsbyggnadsstrateg
Rebecka Engvall, stadsarkitekt
Robin Eskilsson, samhällsplanerare
Sarah Kronlund, kart- och mättningsingenjör

Ulricehamns energi AB

Cecilia Lundqvist VA-ingenjör
Johan Lundström, sektionschef VA planering
Marika Olsson, nätprojektör/ beredare

Näringsliv Ulricehamn AB

Dag Andersson, näringslivsutvecklare

PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Sara Bjerenius
Plan- och exploateringschef

Gustav Larsson
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